



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGURANGAN TINGKAT KETERGANTUNGAN
BERMOBIL PRIBADI DENGAN PENGEMBANGAN
BERKONSEP MULTIFUNGSI DI TENGAH KOTA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi

ARINI YUNITA

0606152352

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
KEKHUSUSAN MANAJEMEN SEKTOR PUBLIK-INFRASTRUKTUR**

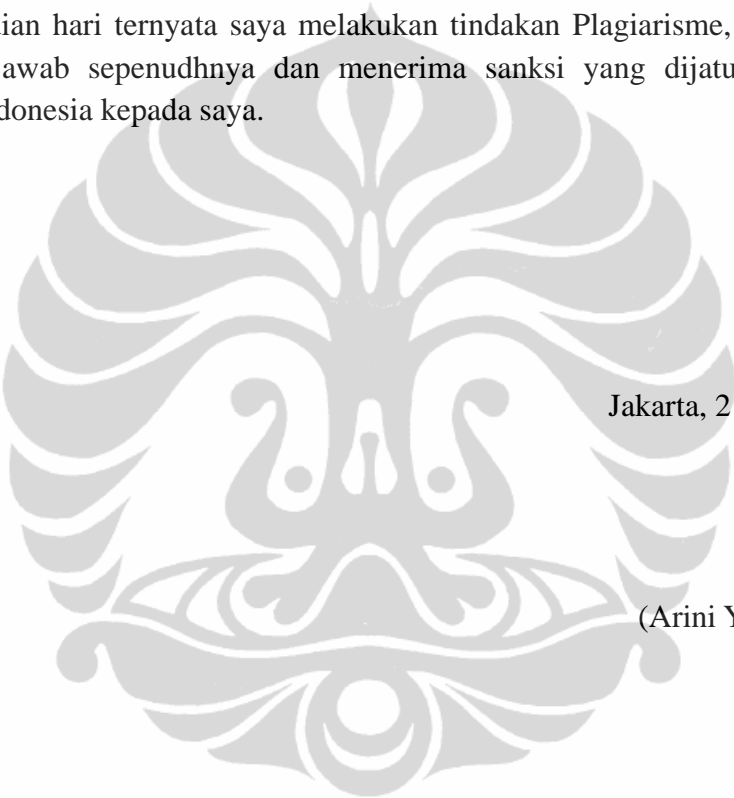
JAKARTA

JULI 2010

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa teisi ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan Plagiarisme, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh Universitas Indonesia kepada saya.



Jakarta, 21 Juli 2010

(Arini Yunita)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Arini Yunita
NPM : 0606152352

Tanda Tangan :
Tanggal : 21 Juli 2010

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Arini Yunita

NPM : 0606152352

Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik

Judul Tesis : Pengurangan Tingkat Ketergantungan Bermobil Pribadi
dengan Pengembangan Berkonsep Multifungsi di Tengah
Kota

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik (MPKP), Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Djamester A. Simarmata, Ph.D (.....)

Penguji : Arindra A. Zainal, Ph. D (.....)

Penguji : Dr. Sonny Harry B. Harmadi (.....)

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi, Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia (MPKP FEUI).

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikantesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Djamester Simarmata, Ph.D, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Arindra A. Zainal, Ph.D dan Dr. Sonny Harry B. Harmadi selaku penguji yang sudah memberi kritikan dan masukan yang berharga dengan perbaikan tesis ini;
3. Ketua Program dan para pengajar pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia (MPKP FEUI);
4. Para staf di Bagian Akademik MPKP FEUI
5. Pihak PT Bakrieland Development Tbk. yang telah memberi ijin penelitian di proyek Rasuna Epicentrum dan memberikan data yang diperlukan;
6. Para narasumber, terutama pengelola dan penghuni Apartemen Rasuna, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberi data dan mengisi kuesioner, serta berdiskusi mengenai topik penelitian;
7. Teman-teman angkatan XVI PD (Adam Suwarsono, Angki Kusumadewi, Dewi Mutiawati, Desmiwati, Dhoho Ali Sastro, Finky Sudrajat, Grandy Tuerah, Herry Joko Rencono, Lucy Andini, Purwanto, Ridho Yudyantoro, Tavip Gamawan) yang telah memberi dukungan dan waktu untuk belajar dan berdiskusi bersama;
8. Direksi dan teman-teman di majalah Properti Indonesia yang sudah mendukung dan membantu setiap saat;

9. Para sahabat, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang selalu memberi dukungan;
10. Orang tua, adik dan kekasih tercinta yang tak pernah lelah mendoakan dan memberikan dukungan yang sangat luar biasa

Penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Akhir kata, jika pada tesis ini terdapat hal-hal yang belum sempurna, dengan senang hati penulis menerima saran dan masukan agar tugas akhir ini menjadi lebih bernilai bagi khalayak yang lebih luas.

Jakarta, 21 Juli 2010

Penulis



**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arini Yunita

NPM : 0606152352

Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik

Fakultas : Ekonomi

Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Pengurangan Tingkat Ketergantungan Bermobil Pribadi dengan
Pengembangan Berkonsep Multifungsi di Tengah Kota**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan

memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

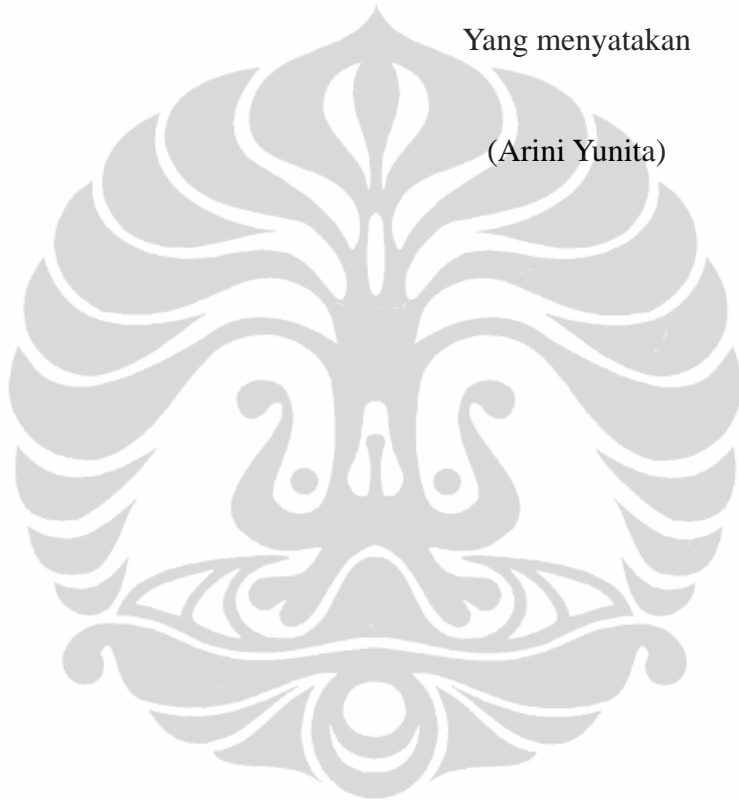
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 21 Juli 2010

Yang menyatakan

(Arini Yunita)



ABSTRAK

Nama : Arini Yunita
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul : Pengurangan Tingkat Ketergantungan pada Mobil Pribadi dengan Pengembangan Kawasan Multifungsi di Tengah Kota

Kemacetan lalu lintas di Jakarta disebabkan oleh adanya ketidakseimbangan antara pertumbuhan kendaraan pribadi dengan peningkatan jaringan jalan. Tingginya pertumbuhan kendaraan pribadi itu disebabkan oleh ketergantungan kepada moda tersebut, karena jarak yang jauh antara lokasi tempat tinggal dan tempat kerja serta lokasi pemenuhan kebutuhan hidup lain. Ditambah dengan kondisi angkutan umum yang buruk. Jarak yang jauh antar lokasi tersebut, karena pembangunan yang sporadis dan tidak beraturan/terarah.

Salah satu cara solusi kemacetan yang sudah dan sedang dikembangkan di sejumlah kota besar di Eropa dan Amerika Serikat adalah mengembangkan konsep pembangunan kota secara lebih kompak dengan menyatukan semua fasilitas kebutuhan hidup dalam satu area atau membentuk kawasan multifungsi (*mixed use*). Dengan konsep ini, terjadi perpendekan jarak antara fasilitas terutama antara lokasi tempat tinggal dengan tempat bekerja, sehingga tingkat ketergantungan pada kendaraan pribadi akan berkurang.

Di Jakarta sendiri sudah mulai berkembang konsep tersebut yang dibangun oleh pengembang swasta. Pemerintah DKI Jakarta dalam kebijakan tata ruangnya juga akan menerapkan konsep pengembangan multifungsi tersebut. Diharapkan kelak tingkat kepadatan lalu lintas di jalan-jalan di dalam kota akan semakin berkurang, karena terjadi pengurangan tingkat ketergantungan pada kendaraan pribadi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa saat ini penghuni kawasan multifungsi masih sangat tergantung pada mobil pribadi atau dengan kata lain, masih belum mengubah kebiasaan perjalanannya (*travel behaviour*), meski sudah tinggal di dekat pusat kota. Alasan paling banyak adalah karena tuntutan pekerjaan yang membutuhkan tingkat mobilitas yang tinggi. Namun perlu diperhatikan juga tingginya alasan prestisius dan kondisi yang tidak nyaman dari angkutan umum yang ada saat ini. Karena masih dipersepsikannya mobil pribadi lebih aman dan nyaman dibandingkan dengan kendaraan umum, untuk itu disarankan pemerintah DKI Jakarta untuk memprioritaskan pembenahan dan pembangunan sistem angkutan umum massal yang terintegrasi dengan penataan pusat-pusat kegiatan baik.

Kata kunci:

Kebijakan, transportasi, ketergantungan berkendara pribadi, kawasan multifungsi, kota, perencanaan

ABSTRACT

Name : Arini Yunita
Study Program : Magister of Planning and Public Policy
Title : Reducing Automobile Dependency Rate by Mixed Use
Development Concept in Inner City

Traffic congestion in Jakarta mainly as a result of unbalance state between private transportation and road provision. Private transportation rapid growth significantly due to automobile dependency and commuting, because home and work and public facility distance. And worsened with public transportation reliability. Sporadic and unplanned development (urban sprawl) results this vast distance of commuting.

One solution towards traffic congestion in several big cities in Europe and United States is to develop a concept of compacting public facilities within a particular area (mixed use area). Through this commuting distance is lessen thus the automobile dependency will reduce significantly.

In Jakarta the similar concept has been implemented by private sectors. Government Provice of DKI Jakarta will also undergoing such concept gradually through Rencana Umum Tata Ruang Kota (City Masterplan) which in time will reduce traffic congestion within city and fringe area since automobile dependency is dropping.

This research shows up to this present most mixed use area occupants travel behavior and habits havent't changed much even though living in downtown. Mostly reasons on their activities requiring high mobility. But prestigious and uncomfortable of public transportation reason, must be consider. Therefore it is imperative to Government Provice of DKI Jakarta to prioritize develop integrated public transportation with activity nodes, developed by public or private.

Keywords:

Policy, transportation, automobile dependency, mixed use, planning, city

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATAPENGANTAR.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	3
1.2 Kerangka Berpikir.....	4
1.3 Sistematika Penulisan.....	4
2. LATAR BELAKANG DAN PERUMUSAN PERMASALAHAN	6
2.1 Latar Belakang.....	6
2.2 Perumusan Masalah.....	11
3. STUDI LITERATUR DAN METODE PENELITIAN.....	13
3.1 Studi Literatur dan Landasan Teori.....	13
3.1.1 Pola guna lahan dengan sistem transportasi.....	13
3.1.2 Konsep <i>Mixed Use</i> dan Jarak Perjalanan.....	14
3.1.3 Pola guna lahan dan Ketergantungan Kendaraan Pribadi.....	17
3.2 Metode Penelitian.....	20
3.2.1 Hipotesa dan Variabel Penelitian.....	20
3.2.2 Metode Pengujian.....	21
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	24
3.4 Area Penelitian.....	26
4. DATA DAN ANALISA.....	28
4.1 Kondisi Area Penelitian.....	28
4.1.1 Rasuna Epicentrum.....	28
4.1.2 Evaluasi Rencana Tata Ruang Jakarta.....	30
4.1.3 Evaluasi Rencana Sistem Transportasi Jakarta.....	37

4.2 Hasil Penelitian dan Analisa.....	42
4.2.1 Analisa Frekuensi.....	42
4.2.2 Korelasi Antar Faktor.....	48
5. KESIMPULAN DAN SARAN	57
5.1 Kesimpulan Penelitian.....	57
5.2 Rekomendasi.....	60
5.3 Kelemahan dan Saran Penelitian.....	61
DAFTAR REFERENSI	62
LAMPIRAN.....	64
1. Proyek Multifungsi yang Sedang Dikembangkan di Jakarta.....	64





DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Panjang, Luas dan Status Jalan Menurut Jenisnya, 2008.....	8
Tabel 2.2	Jumlah Kendaraan Bermotor yang Terdaftar (Tidak Termasuk TNI, Polri & CD), 2001 -2008.....	8
Tabel 3.1	Indikator Ketergantungan Pada Kendaraan Pribadi.....	21

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka Berpikir.....	5
Gambar 2.1	Proyeksi Jumlah Perjalanan Harian di Jabodetabek (dalam juta)..	7
Gambar 3.1	Hubungan Pola Guna Lahan dan Transportasi.....	18
Gambar 3.2	Siklus Ketergantungan pada Kendaraan Pribadi.....	19
Gambar 4.1	<i>Artist Impression</i> Rasuna Epicentrum.....	29
Gambar 4.2	Rencana Jaringan Trem Internal.....	30
Gambar 4.3	Rencana Struktur Ruang DKI Jakarta.....	32
Gambar 4.4	Peta Arah Pengembangan Zona Kebijakan.....	33
Gambar 4.5	Peta Arah Kawasan Strategis.....	34
Gambar 4.6	Peta Rencana Prasarana Jaringan Jalan Arteri.....	38
Gambar 4.7	Peta Rencana Prasarana Angkutan Massal.....	40
Gambar 4.8	Frekuensi Penggunaan Mobil Pribadi.....	43
Gambar 4.9	Jumlah Pemilikan Mobil Pribadi.....	43
Gambar 4.10	Alasan Memilih Menggunakan Mobil Pribadi.....	44
Gambar 4.11	Jarak Tempat Kerja.....	45
Gambar 4.12	Radius Lokasi Tempat Kerja Terbanyak.....	45
Gambar 4.13	Perubahan Arah Pergerakan Tempat Tinggal – Tempat Kerja Sesudah Pindah ke Rasuna Epicentrum.....	46
Gambar 4.14	Arah Pergerakan Tempat Tinggal – Tempat Kerja Sebelum Pindah ke Rasuna Epicentrum.....	47
Gambar 5.1	Peta Pertampalan Rencana Prasarana Angkutan Massal dengan Pembangunan Kawasan Multifungsi.....	59