

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di zaman yang berkembang saat ini para pelaku bisnis property berlomba-lomba mengembangkan usahanya, ini dapat dibuktikan dengan munculnya pelaku bisnis baik yang datang dengan modal kuat maupun yang tidak dengan modal kuat. Bagi para pelaku bisnis property sangatlah penting menentukan investasi apa yang baik dan layak. Dalam masa proyek ada tiga masa secara umumnya, yaitu pra proyek, masa proyek dan pasca proyek. Perhitungan awal yang dilakukan pada masa pra proyek untuk menentukan tingkat kelayakan sebuah proyek agar dapat memutuskan mana proyek yang baik untuk diinvestasikan. Inilah yang disebut Studi Kelayakan atau yang sering kita kenal *Feasibility Study*.

Bidang Investasi yang berhubungan dengan dunia Teknik Sipil sangat banyak diantaranya : Real Estate, Apartemen, Pembangunan Hotel, Bahan Material Bangunan, Alat-alat konstruksi (seperti alat berat), Sumber Daya Manusia (Konsultan atau Kontraktor proyek) dan sebagainya.

Salah satu investasi bisnis yang juga sangat berperan dalam perekonomian suatu negara adalah bisnis Property, yang sering kita kenal sebagai bisnis untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal / hunian. Investasi dibidang property pada masa kini tidak hanya berkembang dibidang Real Estate/Perumahan, melainkan condong terhadap pola hunian vertical yang dapat diaplikasikan dalam bentuk sebuah Apartemen. Investasi dibidang Apartemen ini sudah sangat pesat perkembangannya dan akan terus berkembang seperti halnya bidang investasi lain, hal ini dikarenakan dengan semakin sedikitnya lahan yang tersedia untuk dijadikan pemukiman dan semakin tingginya kebutuhan manusia akan hunian sebagai salah satu kebutuhan primer.

Dengan begitu banyaknya persaingan yang telah ada ditambah lagi dengan keberadaan para developer/pengembang yang sudah besar ataupun yang tergolong pemain baru, hal ini menjadi pertanyaan mampukah para developer/pengembang yang tergolong pemain baru di dunia Property bertahan dan memenuhi kebutuhan hunian Apartemen ? Seberapa besarkah tingkat kelayakan bisnis property ini sebagai bidang investasi ?

Dengan adanya sebuah proyek maka akan timbul berbagai macam masalah-masalah yang akan dihadapi seperti masalah Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Problem Kepadatan Lalu Lintas. Penulis akan melakukan kajian terhadap dampak lalu lintas yang akan terjadi apabila proyek pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari” dengan kapasitas besar akan dibangun. Tinjauan yang akan diteliti adalah mengenai Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin). Pada dasarnya Andalalin merupakan sebuah kajian terhadap pengaruh pengembangan tata guna lahan terhadap sistem pergerakan lalu lintas terhadap pengaruh adanya sebuah proyek yang sedang dikerjakan. Andalalin sangat beragam tergantung pada tahap kajian kelayakan suatu proyek. Kebijakan pengendalian dampak lalu lintas dapat berupa usaha meminimalkan dampak lalu lintas yang akan terjadi misalnya peningkatan kapasitas jalan, membuat rekayasa-rekayasa lalu lintas. Dokumen hasil analisis dampak lalu lintas sesuai Peraturan Pemerintahan RI Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas paling sedikit memuat :

1. Analisis bangkitan dan tarikan lalu lintas dan angkutan jalan akibat pembangunan.
2. Rekomendasi dan rencana implementasi penanganan dampak pembangunan.
3. Tanggung jawab pemerintah dan pengembang dalam menangani dampak pembangunan.
4. Rencana pemantauan dan evaluasi serta gambaran umum tentang lokasi yang akan diadakan pembangunan.

B. Rumusan Masalah

Suatu proyek dalam pelaksanaannya pasti akan menemui hambatan-hambatan dan bahkan akan memunculkan suatu permasalahan yang harus dicarikan solusi dan jalan keluarnya, maka daripada itu studi kajian Andalalin dilakukan untuk mencari solusi pemecahan masalah yang akan ditimbulkan oleh tingginya arus kepadatan lalu lintas baik pada saat konstruksi maupun setelah operasional Apartemen berjalan.

Dalam pelaksanaan studi kajian Andalalin ada beberapa persoalan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain :

1. Bagaimana analisis kinerja lalu lintas disekitar daerah pembangunan proyek Apartemen “The Grand Babarsari” sebelum diadakannya pembangunan.
2. Bagaimana memprediksi permasalahan yang akan ditimbulkan apabila Apartemen “The Grand Babarsari” selesai dikerjakan.
3. Bagaimana membuat solusi-solusi rekomendasi penanganan dampak lalu lintas yang akan ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek Apartemen “The Grand Babarsari”.

C. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang berhubungan dengan dilakukannya penelitian mengenai evaluasi dampak lalu lintas pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari”, Yogyakarta adalah :

1. Mengevaluasi analisis kinerja lalu lintas di sekitar daerah proyek pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari”.
2. Mengevaluasi dampak masalah lalu lintas yang akan ditimbulkan apabila proyek pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari “ selesai dikerjakan.
3. Mencari solusi-solusi pemecahan masalah lalu lintas yang akan dijadikan sebagai metode atau cara dalam menangani persoalan lalu lintas.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi peneliti dan para akademisi, dapat memberikan manfaat berupa pengalaman dalam melakukan studi kelayakan mengenai pemecahan permasalahan Analisa Dampak Lalu Lintas (Andalalin) baik dalam tahap konstruksi maupun pada tahap operasional, sehingga dapat mengetahui apakah proyek tersebut layak untuk dikerjakan ataupun tidak dikerjakan.
2. Bagi perusahaan dan investor, dapat memberi informasi kepada investor dalam hal membantu untuk proses pengambilan keputusan dalam memikirkan kelanjutan proses proyek tersebut apakah dilanjutkan ataupun tidak dilanjutkan.

E. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan pembahasannya lebih mendalam maka dilakukan batasan- batasan penelitian dengan tidak mengurangi sasaran penelitian.

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek Lalu Lintas dalam segi kelayakan pembangunan.

2. Evaluasi mengenai dampak lalu lintas yang meliputi :

a. Pengumpulan data primer dan sekunder ringkasan pembangunan berisi resume pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari”.

b. Analisis kondisi eksisting transportasi yang meliputi : lokasi rencana pembangunan, kondisi infrastruktur transportasi, kondisi lalu lintas, dan pengukuran kinerja lalu lintas eksisting.

c. Mencari solusi-solusi pemecahan masalah lalu lintas yang akan dijadikan sebagai metode atau cara dalam menangani persoalan lalu lintas sebelum proyek pembangunan selesai dan setelah proyek pembangunan selesai yang dimulai dengan analisis bangkitan dan tarikan lalu lintas, distribusi lalu lintas, dan pembebanan lalu lintas.

3. Data yang digunakan diperoleh dari data proyek pembangunan Apartemen “The Grand Babarsari” dan beberapa sumber yang diasumsikan.

F. Keaslian

Penelitian ini berupa tinjauan kelayakan studi analisis dampak lalu lintas yang pernah dilakukan oleh beberapa peneliti, instansi pemerintah, dan konsultan AMDAL. Perbedaan penelitian ini dengan sebelumnya adalah lokasi, tipe, jumlah unit apartemen yang dikaji dan metode kelayakan yang digunakan dalam proses penelitian.