

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Fasilitas umum merupakan elemen penting dalam perencanaan Kota dan lingkungan yang terstruktur dan berkelanjutan. Fasilitas umum tidak hanya mencerminkan kualitas tata ruang, tetapi juga menjadi indikator keberpihakan sebuah Kota terhadap kenyamanan dan kesenangan warganya. Salah satu fasilitas umum yang berperan penting ialah ruang terbuka hijau (RTH). Undang- Undang (UU) Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menegaskan bahwa minimal 30% wilayah kota harus berupa ruang terbuka hijau (RTH) sebagai bentuk perwujudan keseimbangan ekologis dan sosial. Keberadaan ruang terbuka hijau tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung fasilitas penunjang seperti lahan parkir yang merupakan faktor penting dalam upaya mendukung kelancaran aksesibilitas, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan. Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Dirjen Perhubungan Darat Tahun 1996 menjelaskan bahwa parkir adalah kondisi tidak beroperasi suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara. Young et al., 1991 dalam (Parmar et al., 2020) menjelaskan bahwa Parkir merupakan isu substansial dalam perencanaan proyek infrastruktur apapun. Oleh karena itu, perlu dilakukan perencanaan lahan parkir guna mengidentifikasi rekomendasi lahan parkir yang lebih baik berdasarkan kondisi yang ada pada saat ini dan tentunya dapat menjadi penunjang mobilitas yang memastikan ruang publik dapat digunakan secara efektif dan meminimalisir dampak atau kondisi yang kurang baik atau kurang sesuai terhadap peraturan, lalu lintas dan lingkungan di kawasan tersebut.

Longaris *et al.* (2019) menjelaskan bahwa ruang terbuka hijau menjadi penting bukan hanya karena sebagai ruang ekologis semata, namun dapat mempercantik kota, menampilkan identitas kota, serta dapat meningkatkan kebahagiaan masyarakat pada kota tersebut. Ruang terbuka hijau (RTH) Publik merupakan ruang publik yang disediakan oleh Pemerintah Pusat/ Daerah dan dapat diakses oleh Masyarakat. Ruang terbuka hijau (RTH) publik pada Kota

Tangerang salah satunya ialah Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang. Alun-alun Ahmad Yani Kota Tangerang memiliki luas 2645 m² (meter persegi). Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang terletak di jalan Mayjen Sutoyo merupakan lokasi yang cukup strategis dan memiliki konektivitas tinggi yang dapat diakses menggunakan transportasi pribadi maupun transportasi umum karena dekat dengan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang, Stasiun Tangerang, dan kawasan wisata kuliner Pasar Lama Kota Tangerang yang cukup terkenal. Posisi ini menjadikan Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang sebagai simpul aktivitas masyarakat, baik sebagai pusat kegiatan sosial, taman rekreasi, sarana olahraga, dan tempat Masyarakat bersosialisasi. Dalam kerangka penataan ruang Kota yang berkelanjutan, keberadaan ruang publik seperti alun- alun tidak hanya harus nyaman dan estetis, tetapi juga harus dapat diakses oleh berbagai kalangan secara aman dan efisien dimana peran lahan parkir menjadi salah satu elemen krusial.

Terdapat 2 jenis fasilitas parkir yaitu parkir di badan jalan (*on-street parking*) adalah sarana parkir yang menggunakan tepi jalan. Sedangkan parkir di luar badan jalan (*off-street parking*) adalah sarana parkir kendaraan di luar tepi jalan yang dibuat khusus atau sebagai sarana penunjang kegiatan yang bisa berupa lahan dan/atau gedung parkir. Sebagai salah satu ruang terbuka hijau (RTH) publik yang sering dikunjungi Masyarakat, Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang masih menggunakan sistem parkir di badan jalan (*on-street parking*) pada Jalan Mayjen Sutoyo dan H. Juanda sebagai lahan parkir kendaraan bermotor roda dua maupun roda empat. Namun pada Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang Badan Jalan yang digunakan sebagai tempat parkir ialah jalur sepeda dan/ atau tepat berada di persimpangan jalan Mayjen Sutoyo ke arah Jalan H. Juanda. Hal tersebut justru berbanding terbalik dengan Peraturan Walikota Tangerang Nomor 43 Tahun 2017. Perwali tersebut melarang kegiatan parkir pada sepanjang jalur khusus pejalan kaki dan/ atau jalur sepeda, selanjutnya juga dilarang pada Sepanjang 25 Meter sebelum dan sesudah tikungan dan/ atau persimpangan. Ketidaksesuaian ini tidak hanya bertentangan dengan hukum yang berlaku, namun juga menimbulkan konflik ruang yang menurunkan kualitas aksesibilitas ruang Publik.

Dalam penelitian (Rifai et al., 2020) menyebutkan bahwa *on- street parking* terbukti dapat menurunkan kecepatan kendaraan hingga 30% dan meningkatkan waktu tempuh secara signifikan. Efek lanjutan dari fenomena ini adalah terganggunya kelancaran lalu lintas, penurunan efisiensi penggunaan ruang jalan, dan potensi benturan ringan yang lebih tinggi karena penyempitan jalur kendaraan yang terjadi karena adanya hambatan samping (*side friction*) (Hadi et al., 2011; Rifai et al., 2020), dampak tersebut juga meluas pada aksesibilitas yang dapat mengurangi kualitas ruang publik secara signifikan karena terjadinya konflik ruang antara kendaraan (pribadi maupun darurat), pengguna sepeda, dan pejalan kaki. Jalur yang seharusnya berfungsi untuk mobilitas kendaraan justru menyempit akibat barisan kendaraan yang diparkir. Jalur sepeda dan pedestrian yang diinisiasi sebagai upaya dalam perencanaan ruang berkelanjutan yang menciptakan kota ramah lingkungan justru tidak berfungsi secara optimal karena terhalang oleh kendaraan yang parkir di jalur tersebut. Menurut (Parmar et al., 2020), fasilitas parkir yang tidak terencana dengan baik dapat memicu kerusakan konektivitas ruang publik, menurunkan daya tarik kawasan, dan secara tidak langsung mengurangi potensi ekonomi lokal pada kawasan tersebut.

Evaluasi dan perencanaan lahan parkir di luar badan jalan (*off street*) dapat menjadi langkah yang cukup terukur untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut (Hadi et al., 2011). Perencanaan tersebut berbasis data empiris yang disebutkan pada (Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, 1996) seperti akumulasi parkir, volume parkir, durasi parkir, kapasitas parkir, indeks parkir, pergantian parkir (*turnover parking*), dan kebutuhan ruang parkir. Data tersebut dapat menjadi acuan untuk menentukan proyeksi kebutuhan lahan parkir yang lebih akurat dan sesuai dengan peraturan yang ada. Perencanaan berbasis data tersebut memungkinkan pendekatan yang lebih presisi, efisien, sesuai dengan regulasi, sekaligus mempertimbangkan aspek mobilitas, keselamatan, dan aspek perencanaan keberlanjutan yang dapat menciptakan kota ramah lingkungan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang komprehensif untuk mencari solusi yang lebih baik dalam tata kelola parkir di Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang. Dengan mengacu pada Peraturan Walikota Tangerang nomor 43 Tahun 2017 dan mengintegrasikan prinsip perencanaan keberlanjutan, penelitian ini berusaha untuk menemukan solusi yang tidak hanya mengatasi kekurangan kapasitas parkir, namun juga mengusulkan konsep pengelolaan ruang yang multifungsi. Salah satu pendekatan yang dapat diterapkan ialah pemanfaatan lahan terbengkalai milik Pemerintah Kabupaten Tangerang yang berada persis di sisi Barat Alun- alun Ahmad Yani. Lahan tersebut dapat dikembangkan menjadi fasilitas parkir terpadu yang ramah lingkungan dan mendukung ekonomi warga melalui area komersial seperti zona UMKM. Pendekatan ini tidak hanya mengurangi beban parkir tetapi juga dapat menciptakan peluang ekonomi baru bagi Warga Kota Tangerang yang tentu selaras dengan konsep *Mixed-use development*/ Kawasan Serbaguna yang banyak diterapkan pada Kota- Kota maju.

Dengan mempertimbangkan konteks dan kompleksitas yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk merencanakan lahan parkir di Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang yang sesuai dengan peraturan, mendukung kelancaran aksesibilitas, serta mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan. Dengan memadukan data lapangan, studi literatur, dan analisis kebutuhan pengguna, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi kebijakan dan desain Kawasan strategis bagi Pemerintah Daerah sekaligus menjadi kontribusi akademik dalam pengembangan model perencanaan lahan yang kontekstual, solutif, dan adaptif terhadap dinamika perkotaan di Indonesia dan serta menciptakan Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang yang lebih tertata, nyaman, dan mampu menjadi pusat aktivitas publik yang ramah lingkungan dan berkelanjutan bagi Kota Tangerang.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut.

1. Fasilitas parkir di Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang yang belum memenuhi Regulasi yang berlaku
2. Kurangnya studi kasus terkait perparkiran yang tidak sesuai dengan Regulasi yang berlaku
3. Tidak tersedia desain tapak (*Site Plan*) alternatif lahan parkir yang efisien dan adaptif sesuai dengan regulasi yang berlaku

1.3 Pembatasan Masalah

Untuk memastikan Penelitian ini berjalan secara terarah dan terfokus, maka dari itu penelitian ini dibatasi pada Aspek- aspek sebagai berikut:

1. Penelitian ini difokuskan meneliti jenis kendaraan roda empat yang menggunakan fasilitas parkir di badan jalan (*On-Street Parking*) Barat dan Selatan Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang.
2. Ruang lingkup penelitian dibatasi pada analisis kebutuhan parkir dan perencanaan desain tapak lahan parkir (*site plan*) berbasis data empiris (observasi lapangan), tanpa membahas aspek teknis seperti perencanaan struktur bangunan, sistem parkir elektronik, dan sistem drainase.
3. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer hasil observasi langsung maupun secara daring, serta data sekunder yang berupa dokumen regulasi, pedoman teknis, dan kajian literatur yang relevan.
4. Penelitian dilaksanakan pada Bulan Maret sampai Juli Tahun 2025 dengan berpedoman pada regulasi yang berlaku seperti Peraturan Walikota Tangerang Nomor 43 Tahun 2017, Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir Direktorat Jenderal Perhubungan Darat 1996, serta mempertimbangkan kondisi faktual di lapangan.
5. Pengamatan lapangan pada Penelitian ini dilakukan pada Hari Jumat, 18 Juli 2024 dan Sabtu, 19 Juli 2024 dari pukul 06.30 – 20.30 WIB.

1.4 Perumusan Masalah

1. Seperti apa kondisi eksisting fasilitas parkir di Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang ditinjau dari aspek kapasitas dan kesesuaiannya terhadap regulasi perparkiran yang berlaku?
2. Apa solusi alternatif untuk lahan parkir di Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang berdasarkan analisis kebutuhan parkir yang sesuai dengan regulasi perparkiran yang berlaku dan memperhatikan prinsip keberlanjutan?
3. Bagaimana perencanaan desain tapak (*Site Plan*) lahan parkir yang efisien dan adaptif sebagai alternatif pengembangan fasilitas parkir di kawasan Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kondisi eksisting fasilitas Parkir di Alun- alun Ahmad Yani Kota Tangerang, khususnya dari aspek kapasitas dan kesesuaiannya terhadap regulasi perparkiran yang berlaku
2. Untuk menemukan alternatif solusi lahan parkir berdasarkan analisis kondisi aktual yang memperhatikan kepatuhan terhadap regulasi perparkiran yang berlaku
3. Untuk memberikan rekomendasi desain tapak (*Site Plan*) lahan parkir yang efisien dan adaptif sebagai alternatif pengembangan fasilitas parkir di kawasan Alun- Alun Ahmad Yani Kota Tangerang

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan berkontribusi dalam pengembangan wawasan dan literatur ilmiah di bidang perencanaan tata ruang Kota dan fasilitas Publik, khususnya dalam konteks perencanaan lahan parkir dengan mengintegrasikan analisis kebutuhan ruang parkir dan perencanaan tapak berdasarkan kondisi eksisting dan regulasi yang berlaku dengan mengedepankan aspek keberlanjutan seperti *mixed-use development* yang mengintegrasikan fungsi parkir dengan kebutuhan sosial dan ekonomi secara berkelanjutan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Sebagai masukan dan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan tata kelola parkir di ruang publik, khususnya dalam upaya mengurangi ketergantungan terhadap parkir di badan jalan (*on- street parking*) serta mendorong penyediaan fasilitas parkir yang sesuai dengan regulasi dan kebutuhan aktual.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan alternatif solusi fasilitas parkir yang lebih tertib, aman, dan nyaman, serta mendukung terciptanya ruang publik yang inklusif dan ramah bagi seluruh lapisan pengguna.

c. Bagi Dunia Pendidikan, khususnya Program Studi Pendidikan Teknik Bangunan

Penelitian ini dapat menjadi contoh kajian terapan dan studi kasus dalam merencanakan solusi teknis berbasis data terhadap permasalahan nyata di Masyarakat. Penelitian ini dapat mendorong Mahasiswa agar tidak hanya berfokus pada bangunan utama, tetapi juga pada fasilitas pendukung yang memiliki peran penting seperti perparkiran. Selain itu, penelitian ini dapat memperluas cakupan materi keilmuan dalam perencanaan dan desain bangunan penunjang ruang publik maupun tata ruang kota.

Intelligentia - Dignitas