

MRT Dorong Pertumbuhan Properti Komersial

Oleh Edo Rusyanto

► JAKARTA – Proyek transportasi *mass rapid transit* (MRT) di Jakarta bakal mendorong pertumbuhan bisnis properti komersial seperti pusat perbelanjaan. Proyek MRT senilai Rp 17 triliun tersebut dibangun mulai 2013 dan ditargetkan sudah beroperasi pada 2017.

Demikian rangkuman pendapat Ketua Real Estat Indonesia (REI) DKI Jakarta Rudy Margono, Kepala Dinas Perhubungan DKI Jakarta Udar Pristono, Kepala Riset Jones Lang Lasalle Anton Sitorus, dan pengamat perkotaan Yayat Supriatna. Mereka dihubungi secara terpisah oleh *Investor Daily*, di Jakarta, baru-baru ini.

"Kelak, tiap hari ada ratusan ribu orang yang memanfaatkan MRT sebagai alat transportasi. Praktis mereka membutuhkan sarana penunjang seperti pusat perbelanjaan," ujar Udar Pristono.

Menurut Yayat Supriatna, di setiap stasiun semestinya menyediakan sarana hunian vertikal, perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Dengan begitu, katanya, membuat pergerakan orang menjadi tidak terdorong menggunakan kendaraan pribadi yang bisa menambah kemacetan.

"Terkait hal itu, harus dipikirkan kebijakan yang mengantisipasi perubahan kultur masyarakat Jakarta," kata dia.

Udar Pristono yakin, kehadiran MRT akan memperlancar transportasi di Jakarta. Tentu, lanjutnya, diintegrasikan dengan sistem transportasi lain seperti bus Transjakarta. "Arus transportasi yang lancar membuat produktivitas juga mening-

kat, termasuk perekonomian kota Jakarta," kata dia.

MRT Jakarta yang berbasis rel rencananya akan membentang kurang lebih 110,8 kilometer (km). Jalur tersebut terdiri atas koridor Selatan-Utara (Koridor Lebak Bulus - Kampung Bandan) sekitar 23,8 km dan Koridor Timur-Barat sekitar 87 km.

"Kehadiran MRT akan mendorong kebutuhan ruang komersial dan permukiman tertentu. Karena itu, permintaan pusat komersial cukup prospektif," ujar Rudy Margono.

Menurut dia, dengan lancarnya waktu tempuh, meningkatkan perputaran roda ekonomi juga. Karena itu, kata dia, pihaknya berharap MR bisa segera terwujud. "Di stasiun-stasiun akan dibangun pusat komersial, tapi kami belum tahu siapa yang *hand/e*. Kami berharap bisa diikutsertakan," harap dia.

Dorong *Mixed Use*

Bagi Anton Sitorus, kehadiran MRT bisa mendorong pertumbuhan proyek-proyek properti terintegrasi (*mixed use*) di Jakarta. Proyek tersebut mengintegrasikan hunian vertikal, pusat komersial, hiburan, dan perkantoran.

"Konsep *mixed use* kian diminati seiring dengan pertum-

buhan kota yang kian modern," ujar dia.

Keberadaan MRT merupakan bagian dari infrastruktur penunjang bagi perkembangan kota Jakarta. Selain itu, tambahnya, Jakarta juga butuh infrastruktur jalan yang memadai. "Pembangunan properti idealnya disesuaikan dengan sistem transportasi kota. Tak heran jika pembangunan MRT bakal disinergikan dengan mal di beberapa titik tertentu," kata Anton.

Menurut dia, Jakarta bisa meniru Singapura dan Hong Kong yang penduduknya juga cukup padat. Lalu lintas jalan kota-kota tersebut juga diwarnai dengan kemacetan, terutama di jam-jam sibuk masuk dan pu-

lang kantor. "Jakarta bakal meniru Singapura dan Hong Kong karena kepadatan penduduk dan kemacetan lalu lintasnya sama. Pembangunannya menyinergikan properti dan MRT yang memiliki jalur bawah tanah," jelas dia.

Dalam kacamata Yayat, *transit oriented development* (TOD) MRT bisa menjadi sumber pendapatan berkisar 10-20% buat pengelola MRT. Di area TOD, tambahnya, mesti disediakan hunian vertikal, pusat perbelanjaan, hingga perkantoran. "Stasiun di bawah tanah, ada toko-toko. Di luar stasiun mesti disediakan trotoar untuk orang berjalan kaki saat pulang dan pergi," tambah dia.

Semua terminal MRT dikembangkan sebagai kawasan terpadu salah satu *inlet/outlet*nya adalah di kawasan Pasar Benhil, Jakarta Pusat yang merupakan terminal ke-6. Di area itu akan dikembangkan sebagai kawasan yang terintegrasi dengan lingkungan sekitar dan manfaat TOD.

Pembangunan tersebut, lanjutnya, mesti mengikuti tata ruang yang ada. Walau, tata ruang hanya sebatas rencana dan baru bisa dibilang bagus jika ada *good government*. "Tata ruang harus dijadikan payung. Orang tidak sembarangan membangun gedung jika tidak sesuai dengan peruntukannya," jelas Yayat.