

MRT Datang, Properti Berkembang

Masuknya infrastruktur baru dipastikan akan membuat pembangunan suatu kawasan menjadi lebih bergairah. Kondisi tersebut juga diprediksi akan terjadi seiring dengan bergulirnya proyek pembangunan moda transportasi *mass rapid transit* (MRT) yang tengah mengemuka saat ini.

Felia Oanitet & Pini Widarti
redaksi@bisnisid.co.id

Berbagai pihak menyepakati pertumbuhan properti di kawasan yang dilewati jalur MRT, khususnya di simpul-simpul yang menjadi stasiun pemberhentian, akan berkembang pesat. Direktur Utama PT MRT Jakarta Dono Boestanto mengatakan nilai properti di sepanjang koridor dan stasiun dipastikan akan naik seiring dengan masuknya moda transportasi massal tersebut.

Meski saat ini pihaknya masih fokus dalam tahapan untuk memulai konstruksi, dia mengaku berencana untuk masuk dalam pengembangan bisnis properti di stasiun atau di sekitar jalur nantinya.

Berdasarkan Perda No. 3/2008 tentang Pembentukan BUMD PT MRT Jakarta, sambunginya, Pemprov DKI memberikan keleluasaan pada PT MRT Jakarta untuk turut masuk dalam pengembangan bisnis properti.

"Peluangnya terbuka cukup lebar. Kami juga akan terbuka untuk bekerja sama dengan pihak mana pun (pengembang), selama membawa manfaat," papar Dono melalui surat elektronik.

Bahkan, Pemprov DKI berani memberikan insentif berupa peningkatan koefisien lantai bangunan (KLB) kepada pengembang untuk lokasi-loka tertentu, khususnya yang berada dekat dengan stasiun MRT nantinya.

Artinya, bangunan bisa dibangun lebih tinggi sehingga menambah luasan bangunan tersebut.

"Nanti kami akan ajak pengembang juga untuk bisa mengembangkan properti di kawasan tersebut. Kami upayakan itu jadi tempat berkumpulnya massa," kata Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta Gumal Sinurat.

Dengan catatan, lanjutnya, pengembang juga diminta untuk turut berkontribusi dalam penyediaan fasilitas penunjang dari rencana pengembangan kawasan dengan konsep *transit*

► MRT terbuka untuk bekerja sama dengan pihak mana pun.

► Pengembang diminta berkontribusi dalam penyediaan fasilitas penunjang.

► Titik transit mempunyai potensi besar untuk dikembangkan.

oriented development (TOD) tersebut.

Meski ada kekhawatiran akan peluang terjadinya penurunan nilai properti dan perekonomian akibat pembangunan MRT pada jalur yang dilewati, Gamal memastikan hal tersebut tidak akan terjadi.

"Tu kami sudah dibuat studi dan dikaji sebelumnya.

Harusnya tidak. Justru dengan MRT akan meningkatkan nilai dari properti itu," tambahnya.

Meski tidak merincinya, dia menjabarkan dalam setiap stasiun yang dikembangkan, sudah diperhitungkan jarak-jarak yang termasuk dalam radius pelayanan.

Adapun dalam perencanaan yang ada saat ini, Gamal menuturkan proyek pengembangan properti di kawasan stasiun hanya dilakukan pada stasiun yang memiliki potensi untuk dijadikan sebagai kawasan TOD, seperti Lebak Bulus, Dukuh Atas, Bendungan Hilir, dan Kampung Bandan.

TOD adalah pola pembangunan kawasan yang berusaha menggabungkan area perumahan dan komersial yang memaksimalkan akses pada transportasi publik.

SUDAH MENDESAK

Jones Lang LaSalle dalam risetnya menyatakan pengembangan kawasan dengan mengusung konsep TOD dinilai sudah mendesak untuk dilakukan saat ini.

Pembinaan infrastruktur yang berorientasi pada sektor transportasi dipastikan bisa mengangkat nilai properti di daerah tersebut.

Berbagai titik transit MRT dinilai mempunyai potensi yang sangat besar untuk dikembangkan.

Seperi yang terjadi pada umumnya, hasil riset tersebut mengungkapkan TOD biasa dikembangkan di stasiun-stasiun yang dikelilingi kepadatan yang sangat tinggi.

Memang dalam rencananya, 12 stasiun MRT digadag-gadag bisa dibangun dengan pendekatan yang memaksimalkan pada pemanfaatan lahan di sekitar stasiun.

Dengan klasifikasi yang berbeda, Jones Lang LaSalle mengungkapkan terdapat lima stasiun di antaranya akan dijadikan TOD maksimum yakni di Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete, Blok M, dan Dukuh Atas.

Kemudian tiga stasiun, yakni Senayan, Istora dan Bendungan Hilir akan dikembangkan dengan pola TOD medium. Sementara empat stasiun lainnya, yakni Haji Nawi, Blok A, Sisingamangaraja dan Setiabudi akan dikembangkan dengan konsep TOD minimum.

Tentu pengembangan suatu kawasan harus didukung dengan penataan tata ruang. Yayat Supriatna, pengamat perkotaan dari Universitas Trisakti, menuntut Pemprov DKI Jakarta untuk mendesain ulang tata kota di sepanjang jalur tersebut.

"Bisa [menata], asal ada keberanian. Tata ruangnya harus diubah dulu. MRT disosun untuk bersinergi dengan moda transportasi lainnya, seperti busway dan monorel. Semua bisa berjalan, asal tata ruang dibuat dan didesain dengan benar," ujarnya.

MRT, sambunginya, harus bisa menjadi pembangkit pergerakan masyarakat untuk menggunakan transportasi publik. Berbagai bisnis properti mulai dari apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan pertokoan, ujarnya, dapat dikembangkan di sepanjang koridor pembangunan.

Melihat potensi yang besar pada bisnis properti melalui pembangunan MRT, Ketua Badan Pertimbangan Organisasi Realstat Indonesia F. Teguh Satria memberikan catatan penting bagi pemerintah.

Menurutnya, pemerintah selama ini dinilai selalu tertinggal dari pengembang dalam upaya pengembangan suatu kawasan. Contohnya, tutur Teguh, dalam pembangunan kawasan 6.000 ha di BSD City.

Begini pula dengan pengembangan kawasan Pantai Indah Kapuk di pantai utara Jakarta.

"Swasta yang mempunyai insiatif dan mengarahkan, lalu pemerintah tertinggal. Seharusnya tidak seperti itu."

Pemerintah harus berperan dalam merancang tata ruang suatu kawasan, limbuhnya, dan mengarahkan proses pembangunan.

Dengan menyediakan berbagai infrastruktur, swasta akan masuk untuk mengisi pembangunan tersebut.

Kondisi seperti ini diharapkan tidak berlaku dalam proses pengembangan jalur transportasi massal MRT.

Melalui BUMD-nya, ungap Teguh, Pemprov DKI dapat mengarahkan rencana pengembangan dengan membuka kesempatan pada swasta untuk masuk ke dalamnya.

"Di mana ada MRT, di situ ada potensi untuk melakukan berbagai pengembangan, seperti mall, hotel, pasar, apartemen murah, dan lain-lain. Semakin padat pembangunan, malah semakin bagus," tandasnya. ■

Rencana Jalur MRT Jakarta

