

ABSTRAK

Fasilitas parkir di stasiun memiliki peranan penting dalam mendukung perpindahan moda dari kendaraan pribadi menuju transportasi publik. Pengembangan fasilitas parkir sering terkendala oleh biaya pengembangan dan pengembalian modal yang cukup lama. Oleh sebab itu, pengembangan fasilitas parkir dapat digabungkan dengan area komersial. Selain untuk menopang biaya pengembangan, area komersial juga akan bermanfaat bagi para pengguna stasiun untuk dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pengembangan juga dapat dilakukan bekerja sama dengan investor (pihak swasta) baik menggunakan mekanisme sewa ataupun bagi hasil. Optimalisasi penggunaan lahan di stasiun sebagai fasilitas parkir dan kegiatan penunjang lainnya harus dilakukan dengan studi yang mendalam, guna menghasilkan keuntungan yang optimal baik bagi pemilik lahan, investor, maupun masyarakat. Untuk itu metode yang digunakan mengikuti studi kelayakan dalam pengembangan properti. Terdapat lima komponen utama yang harus dianalisis antara lain lokasi, pertumbuhan (penduduk dan pengguna stasiun), pasar, kebutuhan ruang, dan finansial. Adapun hasil yang didapat dalam penelitian ini untuk studi kasus di Stasiun Cisauk adalah pengembangan fasilitas parkir dilengkapi dengan supermarket dan kios komersial. Jenis kegiatan pendukung pada kios komersial adalah kedai minuman dan toko pakaian. Sedangkan keuntungan optimal didapatkan jika pengembangan dilakukan sendiri oleh pemilik lahan (PT. KAI) dengan NPV=Rp 13,888,461,765.95. Akan tetapi jika pengembangan tidak dapat dilakukan sendiri, maka opsi kerja sama dengan investor dapat dilakukan dengan mekanisme bagi hasil. Jumlah keuntungan dengan mekanisme bagi hasil adalah NPV=Rp 7,257,386,572.25, dimana keuntungan untuk pemilik lahan (PT. KAI) sebesar Rp 2,774,555,384 dan untuk investor sebesar Rp 4,482,831,189.

Kata kunci: optimalisasi, keuntungan, pengembangan, fasilitas parkir

ABSTRACT

Parking facilities at the station area hold an important role in support the movement from private automobile to public transportation. Parking facilities development often constrained by the development cost and long payback period of equity. Therefore, parking facilities development could be combined with commercial area. Besides funding the development cost, commercial area also useful for the station users to fulfill their daily needs. The development could be done in cooperation with the investor (private party), by using the rent mechanism or the profit sharing mechanism. The optimization of land use in station area as parking facility and other supporting facility has to be done with a profound study, in order to create the optimize profit and benefit for landlord, investor, and community. Therefore, the method that used is similar with the feasibility study of property development. There are 5 main components that should be analyzed such as, location, trend of population and station users, market, space programming, and financial. Thus, the result of this research with the case study in Cisauk Station is the development of parking facility equipped with supermarket and commercial stall. The supporting activities in the commercial stall are beverages shop and fashion boutique, while the optimize profit gained if the development done by the landlord itself, with NPV= Rp 13,888,461,765.95. But if self-development is not available, then the cooperation should be done with profit sharing mechanism. The total profit with this mechanism is NPV=Rp 7,257,386,572.25, where the landlord's profit is Rp 2,774,555,384 and the investor's profit is Rp 4,482,831,189.

Keywords: *optimization, profit, development, parking facility*