

BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran umum Kawasan Blok M, Jakarta Selatan

Pada bagian ini disajikan gambaran umum terkait penelitian yang berjudul *Collaborative Governance* dalam Konsep *Transit Oriented Development* pada Studi Kasus Titik Kawasan Blok M. Gambaran umum ini mencakup informasi mengenai Kawasan Blok M yang terletak di wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan, termasuk luas dan batas wilayah, kondisi geografis, serta perannya sebagai salah satu pusat bisnis dan transportasi yang strategis di Jakarta. Selain itu, disajikan pula profil demografis Kawasan Blok M, karakteristik sosial-ekonomi penduduk, dan relevansi kawasan ini dengan kebijakan pemerintah DKI Jakarta dalam pengembangan kawasan *Transit Oriented Development* (TOD).

Uraian ini mencakup visi dan misi pemerintah daerah dalam mengintegrasikan moda transportasi yang mendukung mobilitas masyarakat secara efektif dan efisien. Gambaran umum ini juga memaparkan aktor-aktor kunci yang terlibat dalam pengembangan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) Blok M, seperti pemerintah daerah, operator transportasi, pengembang, serta partisipasi masyarakat, serta tugas dan peran masing-masing dalam kerangka kolaboratif. Penjelasan mengenai struktur dan peran para aktor ini dimaksudkan untuk memperlihatkan penerapan *Collaborative Governance* dalam konsep *Transit Oriented Development* di kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) Blok M,

serta berbagai tantangan dan faktor pendukung yang mempengaruhi keberhasilan kolaborasi tersebut.

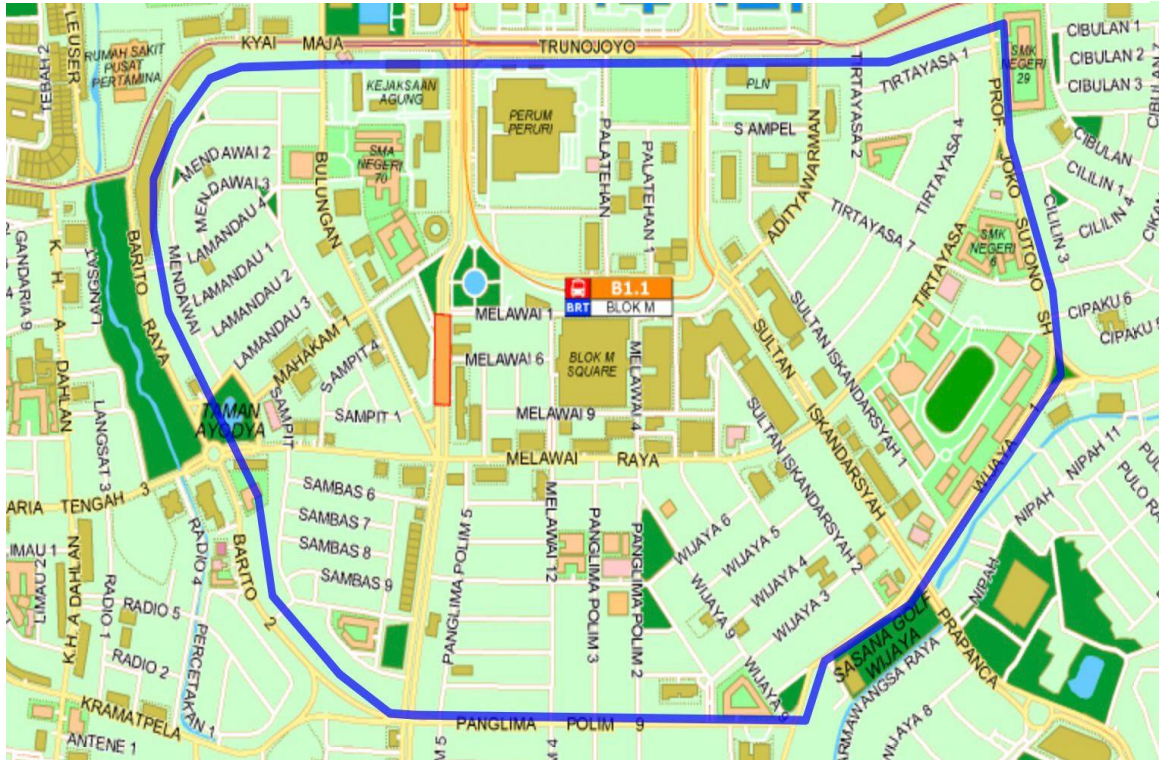
2.1.1 Luas Wilayah dan Administrasi Kawasan Blok M, Jakarta Selatan

Kawasan Blok M di Jakarta Selatan, yang terletak di Kecamatan Kebayoran Baru, mencakup wilayah seluas sekitar 113 hektare, merupakan area yang dikenal sebagai pusat perbelanjaan dan komersial. Blok M terbentang dari Jalan Iskandarsyah di sisi timur hingga Jalan Bulungan di sisi barat dan dari Jalan Falatehan di sisi utara hingga Jalan Melawai di sisi selatan. Kecamatan ini berbatasan dengan Kecamatan Tanah Abang di sebelah utara, Kecamatan Mampang Prapatan di sebelah timur, Kecamatan Cilandak di selatan, dan Kecamatan Kebayoran Lama di sebelah barat. Wilayah ini mencakup beberapa pusat perbelanjaan besar seperti Blok M Square, Blok M Plaza, dan Pasaraya Grande.

Kawasan ini meliputi beberapa kelurahan, seperti Kelurahan Gunung, Selong, Melawai, dan Kramat Pela. Blok M menjadi titik utama transit dengan berbagai moda transportasi, termasuk Terminal Blok M, halte CSW, dan Stasiun MRT Jakarta yang terintegrasi dengan baik dalam mendukung mobilitas masyarakat. Infrastruktur pendukung di kawasan ini, seperti trotoar sepanjang 19,7 kilometer dan ruang publik sebesar 59.090 meter persegi, memperkuat fungsi Blok M sebagai pusat transit sekaligus ruang sosial di tengah kota.

2.1.2 Letak dan Kondisi Geografis

Gambar 2. 1 Peta Blok M



Sumber: www.streetdirectory.com

Blok M adalah salah satu kawasan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang terletak di bagian selatan Jakarta. Letak geografis Blok M berada pada koordinat $6^{\circ} 14' 42''$ Lintang Selatan dan $106^{\circ} 48' 3''$ Bujur Timur. Berdasarkan pengembangan wilayah, Blok M memiliki luas yang mencakup beberapa area penting di Kebayoran Baru, seperti Jalan Melawai dan Jalan Falatehan. Kawasan ini dikenal sebagai pusat bisnis, perbelanjaan, dan hiburan dengan fasilitas transportasi modern, termasuk Terminal Bus Kota Blok M dan Stasiun MRT Blok M BCA.

Blok M terletak di dataran rendah dengan ketinggian sekitar 7–10 meter di atas permukaan laut. Wilayah ini menjadi contoh pengembangan kota berorientasi

transit dengan trotoar yang luas dan ramah pejalan kaki. Blok M juga menawarkan tempat hiburan seperti pusat perbelanjaan (Blok M Plaza, Blok M Square), kawasan kuliner bertema Little Tokyo, dan ruang kreatif M Bloc Space. Kawasan ini mencerminkan kombinasi antara modernitas kota metropolitan dan inklusivitas ruang publik.

2.1.3 Kondisi Demografis Kawasan Blok M Kelurahan Melawai

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik dan pemerintah setempat, kawasan Blok M berada di Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Pada akhir Juni 2024, Kelurahan Melawai memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.865 jiwa yang tersebar di 4 RW dan 28 RT. Jumlah penduduk laki-laki mencapai 1.366 jiwa, sedangkan perempuan sebanyak 1.499 jiwa, dengan total 1.009 kepala keluarga.

Wilayah ini mencakup kawasan strategis yang meliputi pusat bisnis, hiburan, dan berbagai fasilitas umum, termasuk Terminal Blok M yang menjadi salah satu titik transportasi penting, serta pusat perbelanjaan yang ramai dikunjungi. Melawai dikenal sebagai pusat aktivitas urban yang dinamis, dengan karakteristik yang mencerminkan perpaduan antara area pemukiman yang nyaman, kawasan hijau terbuka (RTH) yang memberikan ruang bagi rekreasi dan relaksasi, serta fasilitas perdagangan dan hiburan yang beragam. Kombinasi ini menjadikan Melawai sebagai tempat yang menarik bagi masyarakat untuk bekerja, berbelanja, dan bersosialisasi..

2.1.4 Gambaran umum PT. MRT Jakarta (Perseroda)

PT MRT Jakarta (Perseroda) adalah badan usaha milik daerah yang beroperasi di bawah naungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. PT MRT Jakarta bertugas mengelola dan mengoperasikan sistem transportasi massal berbasis rel pertama di Indonesia, yaitu Moda Raya Terpadu (MRT), yang dirancang untuk meningkatkan konektivitas dan efisiensi transportasi di wilayah metropolitan Jakarta. Perusahaan ini didirikan pada tahun 2008 dan berkantor pusat di Wisma Nusantara, Jalan MH Thamrin No. 59, Jakarta Pusat.

Sebagai bagian dari mandatnya, PT MRT Jakarta juga berperan sebagai operator utama dalam pengembangan kawasan Transit Oriented Development (TOD) di lima lokasi utama, termasuk Blok M. Tugas ini melibatkan pengintegrasian sistem transportasi massal dengan pembangunan kawasan yang ramah pejalan kaki, menyediakan fasilitas publik seperti ruang terbuka hijau, dan mendukung pengembangan hunian dan area komersial yang terkonsentrasi di sekitar stasiun MRT. Dengan konsep *Transit Oriented Development* (TOD), PT MRT Jakarta bertujuan untuk mendorong pergeseran pola mobilitas dari kendaraan pribadi ke transportasi umum, mengurangi kemacetan, dan menciptakan kota yang lebih berkelanjutan.

2.1.5 Visi dan Misi PT. MRT Jakarta (Perseroda)

Setiap lembaga atau organisasi memiliki tujuan menjadi pondasi utama sebuah lembaga atau organisasi. Tujuan tersebut dinyatakan dalam sebuah visi dan misi.

PT. MRT Jakarta sebagai sebuah lembaga organisasi yang memiliki tujuan tersebut juga menyatakan tujuannya, dalam sebuah visi dan misi.

Visi dari PT. MRT Jakarta adalah "Menjadi penyedia jasa transportasi publik terdepan yang berkomitmen untuk mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan mobilitas, pengurangan kemacetan, dan pengembangan sistem transit perkotaan."

Misi dari PT.MRT Jakarta antara lain adalah mencapai keunggulan yang berkesinambungan di semua elemen kinerja, melalui:

1. Pengembangan dan pengoperasian jaringan transportasi yang aman, terpercaya, dan nyaman.
2. Menghidupkan kembali lingkungan perkotaan melalui pengembangan transit perkotaan yang ternama; dan,
3. Membangun reputasi sebagai perusahaan pilihan dengan, melibatkan, menginspirasi, dan memotivasi tenaga kerja kami.

2.1.6 Tugas Pokok dan Fungsi PT. MRT Jakarta (Perseroda)

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Provinsi DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 2018 tentang perseroan terbatas MRT Jakarta (Perseroan daerah) dan Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 15 Tahun 2020 tentang penugasan perseroan terbatas MRT Jakarta sebagai pengelola kawasan berorientasi transit koridor utara-selatan Mass Rapid Transit Jakarta. Disebutkan bahwa PT. MRT Jakarta (Perseroda) merupakan sebuah instansi yang menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya, sebagai berikut:

1. Pembangunan Prasarana Transportasi

PT MRT Jakarta bertugas membangun infrastruktur MRT, termasuk jalur layang dan bawah tanah, stasiun, serta fasilitas pendukung lainnya. Hal ini mencakup tanggung jawab menyelesaikan pembangunan tahap-tahap jalur MRT yang telah direncanakan sesuai standar kualitas dan keselamatan yang ditetapkan oleh pemerintah

2. Operasi dan Pemeliharaan

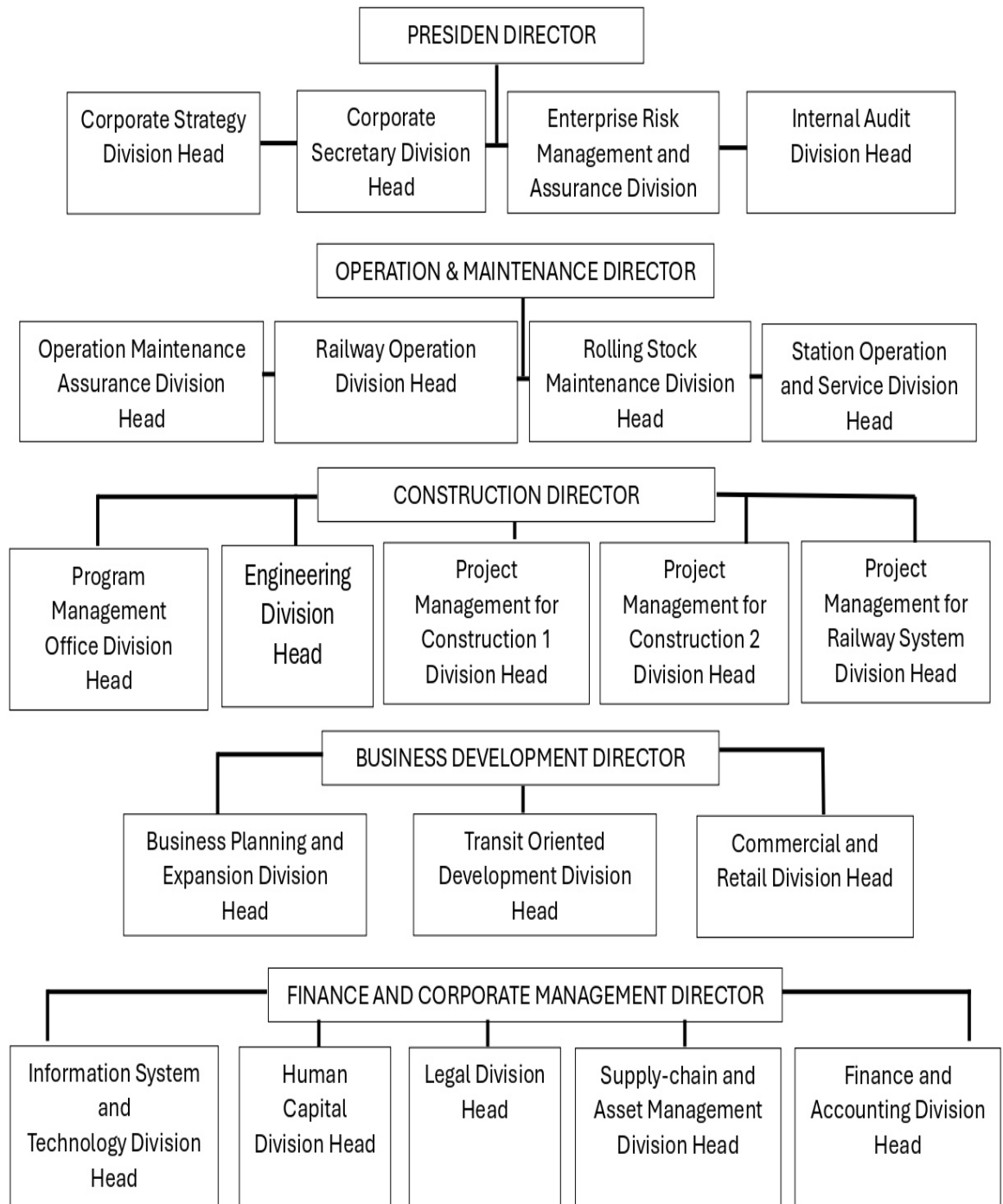
PT MRT Jakarta bertugas mengelola operasional harian MRT, termasuk memastikan keselamatan, efisiensi, dan kenyamanan penumpang. Perusahaan juga bertanggung jawab untuk melakukan pemeliharaan seluruh aset infrastruktur MRT agar tetap berfungsi dengan baik dalam jangka panjang

3. Pengembangan Bisnis Berbasis Properti

PT MRT Jakarta memiliki mandat untuk mengembangkan kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di sekitar stasiun MRT. Ini mencakup pengelolaan properti, penyediaan fasilitas komersial, serta integrasi tata ruang guna mendukung pengembangan kota yang berorientasi pada transportasi publik

2.1.7 Struktur Organisasi PT.MRT Jakarta

Gambar 2. 2 Struktur Organisasi PT.MRT Jakarta



Sumber : *Jakartamrt.co.id*

Struktur organisasi PT MRT dirancang untuk memastikan pengelolaan yang terarah, efisien, dan transparan. Di puncak struktur terdapat Presiden Direktur, yang bertanggung jawab untuk memberikan arahan strategis dan mengawasi keseluruhan operasional perusahaan. Ia menjadi penghubung antara dewan komisaris dan manajemen, memastikan visi dan misi perusahaan tercapai. Di bawah Presiden Direktur, terdapat beberapa direktorat yang masing-masing memiliki peran penting. Pertama, Corporate Strategy Division Head bertugas merumuskan dan mengimplementasikan strategi korporasi, memastikan bahwa semua inisiatif sejalan dengan tujuan jangka panjang perusahaan.

Corporate Secretary Division Head berfokus pada pengelolaan komunikasi internal dan eksternal, serta kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, menjadikan divisi ini sebagai jembatan antara manajemen dan pemangku kepentingan. Operation Maintenance Assurance Division Head memiliki tanggung jawab utama dalam jaminan kualitas operasional, memastikan bahwa semua sistem berjalan dengan efisien dan efektif. Sementara itu, Enterprise Risk Management and Assurance Division Head berperan dalam identifikasi, analisis, dan mitigasi risiko yang dapat memengaruhi operasi perusahaan, serta memastikan adanya langkah-langkah pencegahan yang tepat. Internal Audit Division Head melakukan audit internal untuk mengevaluasi kepatuhan dan efisiensi proses, memberikan rekomendasi untuk perbaikan yang berkelanjutan.

Selanjutnya, Operation & Maintenance Director berfokus pada aspek operasional dan pemeliharaan, dengan divisi-divisi spesifik. Project Management for Construction 1 Division Head bertanggung jawab atas pengelolaan proyek

konstruksi tahap pertama, memastikan bahwa proyek berjalan sesuai rencana dan anggaran. Project Management for Construction 2 Division Head juga berfokus pada pengelolaan proyek konstruksi, namun tahap kedua, menjamin bahwa semua langkah diambil untuk mencapai hasil yang optimal. Railway Operation Division Head mengelola seluruh operasi kereta api, termasuk pengaturan jadwal dan pengelolaan layanan, untuk memastikan keselamatan dan kenyamanan penumpang. Rolling Stock Maintenance Division Head berfokus pada pemeliharaan armada kereta, menjamin bahwa semua kereta dalam kondisi baik dan siap beroperasi. Station Operation and Service Division Head bertugas mengelola semua layanan yang diberikan di stasiun, termasuk pelayanan pelanggan dan kebersihan.

Di tingkat berikutnya, Construction Director bertanggung jawab atas pembangunan infrastruktur, dengan divisi-divisi yang mengelola berbagai aspek proyek. Program Management Office Division Head mengelola keseluruhan program pembangunan, memastikan integrasi antara berbagai proyek. Engineering Division Head memimpin semua aspek teknik dari proyek konstruksi, menjamin bahwa semua rancangan memenuhi standar keselamatan dan kualitas.

Di sisi pengembangan bisnis, Business Development Director bertugas merencanakan dan memperluas usaha perusahaan. Business Planning and Expansion Division Head berfokus pada strategi pertumbuhan dan ekspansi, Transit Oriented Development Division Head menangani proyek yang berorientasi pada transportasi untuk meningkatkan aksesibilitas, dan Commercial and Retail Division Head mengelola aspek komersial serta ritel dari perusahaan.

Akhirnya, Finance and Corporate Management Director mengawasi semua aspek keuangan dan manajemen korporasi. Information System and Technology Division Head bertanggung jawab atas pengelolaan sistem informasi yang mendukung operasional perusahaan, sedangkan Human Capital Division Head mengelola pengembangan dan kesejahteraan sumber daya manusia. Legal Division Head memastikan kepatuhan terhadap hukum dan regulasi, sementara Supply-chain and Asset Management Division Head berfokus pada efisiensi rantai pasokan dan pengelolaan aset. Terakhir, Finance and Accounting Division Head mengelola seluruh aspek keuangan, termasuk pelaporan dan akuntansi. Dengan struktur ini, PT MRT menciptakan sistem yang terorganisir, mendukung transparansi, dan efisiensi dalam pengelolaan informasi dan operasional, serta meminimalkan risiko yang mungkin timbul

2.1.8 Gambaran umum Transit Oriented Development

Transit Oriented Development (TOD) adalah konsep pengembangan kawasan perkotaan yang berfokus pada integrasi transportasi publik dengan perencanaan tata ruang yang berkelanjutan. *Transit Oriented Development* (TOD) dirancang untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi dengan menciptakan lingkungan yang memprioritaskan akses pejalan kaki, sepeda, dan transportasi umum. Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) biasanya memiliki kepadatan tinggi dan mencakup campuran fungsi seperti hunian, komersial, dan fasilitas umum yang berada dalam jarak dekat dari pusat transportasi seperti stasiun kereta atau terminal bus. Melalui pendekatan ini, *Transit Oriented Development* (TOD) berupaya meningkatkan efisiensi mobilitas, menurunkan emisi karbon, dan

mendukung kualitas hidup masyarakat. Selain itu, *Transit Oriented Development* (TOD) juga mendorong pertumbuhan ekonomi melalui pengembangan properti di sekitar pusat transportasi. Dengan demikian, *Transit Oriented Development* (TOD) berperan sebagai solusi strategis untuk mengatasi tantangan urbanisasi, kemacetan, dan keberlanjutan lingkungan di kawasan perkotaan.

2.1.8.1 Prinsip- Prinsip Transit Oriented Development

Untuk memulai program *Transit Oriented Development* diperlukan prinsip-prinsip serta tujuan yang jelas. *Transit Oriented Development* yang diterapkan di DKI Jakarta memiliki prinsip dan tujuan antara lain sebagai berikut,

1. Kepadatan (*Density*):

TOD mendorong pembangunan kawasan dengan kepadatan tinggi di sekitar stasiun transportasi umum. Hal ini untuk mengoptimalkan penggunaan lahan, mendukung transportasi publik, dan mengurangi perluasan urbanisasi (urban sprawl).

2. Keberagaman Fungsi (*Diversity*):

TOD dirancang untuk memiliki fungsi campuran, termasuk hunian, komersial, perkantoran, dan ruang terbuka hijau. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk tinggal, bekerja, dan beraktivitas di area yang sama, mengurangi kebutuhan perjalanan jarak jauh.

3. Konektivitas (*Connectivity*):

TOD menyediakan akses mudah antara transportasi publik dengan lingkungan sekitar. Fasilitas pedestrian, jalur sepeda, dan konektivitas antarmoda dirancang untuk mempermudah mobilitas masyarakat.

4. Ramah Pejalan Kaki (*Walkability*):

TOD memberikan prioritas pada infrastruktur bagi pejalan kaki, seperti trotoar yang luas, aman, dan nyaman. Konsep ini mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi.

5. Keberlanjutan Lingkungan (*Sustainability*):

TOD mendukung pengurangan emisi karbon dengan meningkatkan penggunaan transportasi publik, menciptakan ruang hijau, dan mengadopsi desain bangunan ramah lingkungan.

2.1.8.2 Tujuan *Transit Oriented Development*

1. Mengurangi Kemacetan:

Transit Oriented Development (TOD) bertujuan untuk mengurangi volume kendaraan pribadi di jalan dengan mendorong masyarakat menggunakan transportasi umum yang terintegrasi.

2. Meningkatkan Kualitas Hidup:

Transit Oriented Development (TOD) memberikan akses yang mudah ke fasilitas publik, ruang terbuka hijau, dan area komersial, menciptakan lingkungan yang mendukung kehidupan sehat dan produktif.

3. Mengintegrasikan Transportasi dan Tata Ruang:

Transit Oriented Development (TOD) menggabungkan pembangunan kawasan dengan transportasi massal untuk menciptakan tata kota yang lebih efisien dan harmonis.

4. Mengurangi Emisi Karbon:

Dengan mempromosikan penggunaan transportasi umum, *Transit Oriented*

Development (TOD) berkontribusi pada penurunan polusi udara di Jakarta.

5. Mendorong Pertumbuhan Ekonomi:

Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) memberikan peluang bagi investasi di sektor properti, ritel, dan infrastruktur, serta menciptakan lapangan kerja baru