

PENGARUH TATA RUANG KOTA TERHADAP PUSAT PERBELANJAAN DI KAWASAN PLAZA JABABEKA

THE EFFECT OF CITY SPATIAL ON SHOPPING CENTER IN PLAZA JABABEKA AREA

Dewi Astuti

Program Studi Arsitektur, Universitas Gunadarma

dewi_astuti@staff.gunadarma.ac.id

Abstrak

Pusat perbelanjaan sebagai salah satu bangunan yang merupakan produk arsitektur adalah wadah yang menampung segala bentuk perdagangan baik barang maupun jasa, dan merupakan suatu kelompok pertokoan yang dikelola secara profesional dan membentuk satu kesatuan. Pusat perbelanjaan di Indonesia rata-rata memiliki konsep mal yang menggabungkan aspek belanja dengan unsur rekreasi. Sementara itu pada salah satu pusat perbelanjaan yang terdapat di kawasan Jababeka yaitu Plaza Jababeka mengalami situasi yang tidak menguntungkan yakni sepi pengunjung yang menyebabkan kawasan perbelanjaan tersebut menjadi terhenti, adapun tujuan dari penelitian untuk menganalisis mengenai faktor-faktor tata ruang kota apa saja yang mempengaruhi situasi ini. Pada penelitian akan digunakan metode penelitian kualitatif di mana penelitian dengan metode ini adalah penelitian dengan cara mencari, mengumpulkan, mengolah dan menganalisis data daripada penelitian yang dihasilkan. Penelitian kualitatif juga dapat digunakan untuk memahami interaksi sosial, misalnya dengan wawancara mendalam sehingga akan ditemukan pola-pola yang jelas dan tidak adanya uji hipotesis.

Kata Kunci: Plaza Jababeka, tata ruang kota, pusat perbelanjaan,

Abstract

The shopping center as one of the buildings which is an architectural product, is a vessel that accommodates all forms of trade in goods and services, and also a shopping group that is managed professionally and forms a unit. Shopping centers in Indonesia on general are having mall concept that combine aspects of shopping with elements of recreation. Meanwhile, one of shopping centers in the Jababeka area, Plaza Jababeka, has an unfortunate situation, namely the lack of visitors which caused the shopping area to cease, while the purpose of the study is to analyze the urban spatial factors that affect this situation. In this research, qualitative research methods will be used in which there is research by searching, collecting, processing and analyzing data rather than the resulted research. Qualitative research can also be used to understand social interactions, for example by profound interviews so that clear patterns will be found and there is no hypothesis testing.

Keywords: Jababeka Plaza, shopping centre, urban spatial planning,

PENDAHULUAN

PT Jababeka Tbk merupakan perusahaan pengembang kawasan industri terbuka pertama di Indonesia yang didirikan pada tahun 1989 dan , beralamat di Jl. Niaga Raya Kav.1-4, Kota Jababeka, Mekarmukti, Cikarang, Bekasi, Jawa Barat 1755. Pengembangan utama Perseroan ini adalah kota terpadu dengan luas

sekitar 5.600 hektar, Kota Jababeka di Cikarang, dengan penduduk kurang lebih sekitar 1 juta orang, Kota Jababeka telah berkembang dari sebuah lahan hijau menjadi sebuah komunitas. Kota ini terletak 35 kilometer sebelah timur Jakarta, berlokasi strategis sepanjang koridor Bekasi-Cikampek, Kota Jababeka terdiri dari beberapa industri

yaitu kawasan industri ringan, menengah dan otomotif. Untuk menuju Kota Jababeka dapat diakses dengan jalan tol, dan kereta api dengan jarak tempuh 45 menit dari pusat bisnis Jakarta. Kota Jababeka merupakan daerah pemukiman dengan kawasan industri yang mandiri dengan sekitar 1.650 perusahaan nasional dan multinasional dari 30 negara. Dengan meningkatnya ukuran dan jumlah penduduk di Kota Jababeka, kebutuhan untuk fasilitas rekreasi muncul, dan dengan adanya kebutuhan akan fasilitas rekreasi, maka pihak Jababeka membangun sebuah pusat perbelanjaan bernama Plaza Jababeka, sayangnya pusat perbelanjaan ini kian hari kian sepi pengunjung seakan-akan mati suri, berdasarkan fakta inilah untuk kemudian menjadi latar belakang penelitian ini dibuat .

Sebagai dasar bagi penyusunan program-program pembangunan kota lintas sektoral dan daerah dalam jangka panjang di dalam batas wilayah administrasi kota yang bersangkutan, maka dibutuhkan Rencana Umum Tata Ruang Kota yang merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota dengan memperhatikan kebijaksanaan RUTRP. Rencana ini merupakan rencana struktur dan strategi pengembangan kota dan disusun serta ditetapkan untuk menjadi konsistensi perkembangan kota secara internal. Tujuan dari penelitian ini adalah

menganalisis berbagai hal mengenai pengaruh tata ruang kota yang menyebabkan Plaza Jababeka terlihat sepi pengunjung.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu cara untuk mencari, mengumpulkan, mengolah dan menganalisis data hasil penelitian. Metode penelitian ini dapat digunakan untuk memahami interaksi sosial lainnya, misalnya dengan teknik wawancara sehingga akan ditemukan pola-pola yang jelas dan tidak adanya uji hipotesis dengan melihat kepada faktor yang membentuk struktur internal kota di Kawasan Jababeka.

Lokasi Penelitian adalah Plaza Jababeka, yang terletak di Jalan Niaga Raya Kav 1 - 4, Jababeka – Cikarang, Jawa Barat. Terdapat beberapa aspek yang dapat dilihat pada kota kawasan Jababeka, yaitu: 1) Aspek Fisik, 2) Aspek Sosial Kependudukan, 3) Aspek Ekonomi

Setelah melihat struktur internal lokasi atau obyek penelitian, diperlukan juga variabel yang mempengaruhi tata ruang kota terhadap pusat perbelanjaan tersebut, di antaranya: 1) Fisik Lingkungan: Aksesibilitas, Fasade Bangunan, 2) Pemanfaatan Ruang: Ruang Terbuka Hijau, Lahan Parkir, 3) Peraturan Daerah.

Tabel 1. Variabel Penelitian

| Variabel | Sub Variabel | Indikator |
|----------------------------------|------------------------|---|
| Fisik Lingkungan | 1. Aksesibilitas | Mudah pencapaiannya menuju lokasi, mudah ditemukan atau dicari Angkutan Umum yang melewati lokasi |
| | 2. Fasade Bangunan | Memiliki <i>Point of Interest</i> Estetis atau Indah |
| Pemanfaatan Ruang | 1. Ruang Terbuka Hijau | Vegetasi yang rimbun Ragam jenis vegetasi |
| | 2. Lahan Parkir | Luas Banyak |
| Peraturan Daerah serta Kebijakan | 1. Tujuan | Tujuan yang ingin dicapai |
| | 2. Kebijakan Penataan | Rincian kebijakan tata ruang Pemahaman terhadap kebijakan |

HASIL DAN PEMBAHASAN

Beberapa temuan penelitian yang telah dilakukan yaitu : Tata Ruang Kota Kawasan Jababeka, Perkembangan Kota Kawasan Jababeka, Struktur Ruang Kota Kawasan Jababeka

Dalam mengumpulkan data penelitian atau disebut juga teknik pengumpulan data, terdapat beberapa cara yaitu, cara observasi, dokumentasi dan wawancara. Untuk penelitian kualitatif data yang diperoleh haruslah mendalam, jelas dan spesifik. Sebagaimana dijelaskan oleh Sugiyono (2009:225): a) Observasi: Observasi pada penelitian ini dilakukan dengan mengamati dan mencatat langsung terhadap objek penelitian, peneliti mengamati langsung aktivitas yang ada disekitar Plaza Jababeka dan mencari permasalahan yang ada disekitar Plaza tersebut, b) Wawancara: Pada saat teknik wawancara peneliti melakukan wawancara yang hampir sama dengan kuesioner. Namun di sini peneliti memilih melakukan wawancara mendalam (*in-depth interview*), dengan tujuan untuk mengumpulkan informasi yang kompleks, yang sebagian besar berisi pendapat, sikap, dan pengalaman pribadi, Sulistyo-Basuki (2006:173).

Metode penelitian ini digunakan dengan menguraikan dan menjelaskan semua data – data dan informasi yang sudah didapat pada saat observasi dan wawancara, untuk kemudian dapat dilakukan analisa data dengan menguraikan variabel-variabel yang telah ditetapkan.

Tata Ruang Kota Kawasan Jababeka

Sesuai dengan tata ruang kota kawasan Jababeka merupakan salah satu kawasan industri terbesar yang terdiri dari beberapa jenis seperti industri ringan, menengah dan otomotif. Kawasan Jababeka menerapkan kawasan industri yang menerapkan konsep

hijau serta merupakan salah satu kota industri yang mempunyai tata kota yang baik. selain itu terdapat beberapa fasilitas yang mendukung seperti hotel, apartemen, rumah sakit, kantor, universitas, golf, dan masih banyak lagi yang lainnya.

Peruntukkan dan fasilitas tersebut terdapat di daerah pusat kota Jababeka yang dapat diakses dengan mudah. Kemudian kawasan ini dikenal dengan teknik pengolahan limbah dengan baik. Selain itu penerapan tanaman pada sekitar pedestrian dan sekitar industri yang memberikan *space* atau ruang hijau untuk dijadikan sebagai taman. Tentunya untuk meminimalisir polusi yang di sebabkan oleh industri itu sendiri. Sehingga suasana di kawasan tersebut terasa lebih sejuk di pagi hari dan malam hari, karena seimbangnnya pepohonan yang ada di kawasan tersebut. Berdasarkan peruntukan yang ada pada kawasan tersebut merupakan sebuah kawasan komersial.

Perkembangan Kota Kawasan Jababeka

Perkembangan kota pada kawasan, bahwa Kota Jababeka merupakan salah satu kota industri tentunya ada gangguan-gangguan seperti kemacetan lalu lintas, polusi udara, dan polusi suara menjadikan penduduk sekitar Kota Jababeka merasa tidak nyaman dengan adanya gangguan tersebut. Kota di kawasan Jababeka merupakan salah satu industri modern di kota yang memerlukan ruang terbuka hijau di sekitar industri yang bisa meminimalisir polusi yang ada di sekitar kawasan tersebut agar penduduk lebih nyaman dalam beraktivitas. banyaknya industri menyebabkan tingkat imigrasi pada kawasan ini berkembang dengan pesat. Padatnya pemukiman yang dekat dengan kota industri memberikan dampak tersendiri seperti kurang tersedianya ruang terbuka hijau pada kawasan ini. Selain itu kurangnya tempat hiburan pada

kawasan ini memberikan dampak yang kurang baik seperti penduduk memanfaatkan jalur pedestrian sebagai tempat bersantai dan sebagian di gunakan untuk penjual kaki lima, yang menyebabkan tidak terawatnya tanamantanaman di sekitar kawasan ini.

Dengan adanya beberapa taman di sekitar perumahan yang ada di kawasan Jababeka, penduduk setempat memanfaatkan sebagai area untuk berolahraga pada saat hari libur. Selain itu terdapat beberapa fasilitas yang tidak ada pada kawasan ini seperti kurangnya transportasi menuju kawasan ini karena hanya bisa di jangkau oleh kendaraan pribadi, kurangnya fasilitas pendidikan seperti perpustakaan yang bersifat umum karena terdapat beberapa sekolah yang kurang lengkap memiliki koleksi buku-buku. Sebagian penduduk memanfaatkan kota Jababeka sebagai tempat untuk membuka bisnis kuliner, karena dengan terdapat

beberapa resto dan cafe-cafe yang tersebar pada kawasan ini, tentunya ini menjadi salah satu nilai komersial yang terdapat dimasyarakat yang tinggal di sekitar kawasan Jababeka.

Struktur Ruang Kota Kawasan Jababeka

Menurut beberapa teori yang ada pada struktur ruang kota, kota di kawasan Jababeka menerapkan teori konsentris. Di mana pusat kota yang merupakan pusat sosial, ekonomi, budaya dan politik terketak di tengah kota yang merupakan zona dengan aksesibilitas tinggi di dalam suatu kota. Karena terdapat beberapa kegiatan yang terdapat pada kawasan ini seperti kegiatan yang didominasi oleh perniagaan dan komersial seperti pertokoan, perkantoran dan jasa dan beberapa kegiatan ekonomi skala besar seperti pasar, pergudangan dll.



Gambar 1. Berbagai Fasad Plaza Jababeka

Dengan melihat struktur ruang kota kawasan Jababeka, maka ditetapkan variabel-variabel yang mempengaruhi tata ruang kota terhadap pusat perbelanjaan tersebut, di antaranya: 1) Fisik Lingkungan: Aksesibilitas, Fasad

Bangunan: Aksesibilitas menuju lokasi penelitian termasuk mudah dalam pencapaiannya, karena merupakan bangunan yang cukup ikonik terhadap lingkungan sekitar, akan tetapi untuk transportasi yang menuju ke arah lokasi

penelitian ternyata cukup sulit diakses karena tidak adanya angkutan umum yang melewati ataupun menuju lokasi penelitian, hanya bisa diakses dengan kendaraan pribadi saja, hal ini tentunya menjadi kendala tersendiri untuk masyarakat sekitar kawasan yang ingin berkunjung ke Plaza Jababeka apabila masyarakat tersebut tidak memiliki kendaraan pribadi. Sementara konsumen utama Plaza tersebut adalah masyarakat di sekitar kawasan kota Jababeka. Untuk fasad bangunan, Plaza Jababeka sendiri tidak memiliki *point of interest* di mana keberadaan plaza hanya di cat kontras berwarna kuning, tidak ada keindahan fisik bangunan, 2) Keberadaan serta Pemanfaatan Ruang seperti : Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Lahan Parkir Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (RTH), keberadaan Ruang Terbuka Hijau di area sekitar kawasan kurang memadai, mengingat kawasan ini memiliki suhu yang cukup tinggi, vegetasi mulai dari *ground cover* sampai tanaman peneduh belum cukup menaungi dan memberi kesan hijau untuk kawasan sekitar serta lokasi penelitian. Dapat kita lihat dari gambar 1 bahwa Plaza Jababeka ini masih kurang rimbun serta kurang keragaman jenis vegetasinya. Sementara untuk slot parkir yang tersedia cukup luas, karena memang prioritas utama pengunjung adalah mereka yang memiliki kendaraan pribadi, 3) Peraturan Daerah serta Kebijakan: Tujuan serta beberapa Kebijakan Penataan dan Strategi Penataan Tujuan yang ingin dicapai di antaranya bertujuan mewujudkan Kota Bekasi sebagai tempat hunian dan usaha kreatif yang nyaman dengan peningkatan kualitas lingkungan hidup yang berkelanjutan. Poin-poin tujuan ini tertuang dalam RTRWK Bekasi.

Kebijakan Penataan dan Rincian Kebijakan Tata Ruang

Sementara dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Selanjutnya disebut RDTR yang meliputi penetapan blok-blok peruntukan pusat-pusat pelayanan kota, lokasi

kawasan yang harus dilindungi, lokasi pengembangan Kawasan Budi Daya perkotaan, jaringan prasarana dan utilitas di wilayah Kota, dan merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota dan menjadi dasar bagi penyusunan peraturan zonasi, merupakan operasionalisasi RTRWK yang menjadi pedoman dalam pemanfaatan ruang.

Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kota Bekasi, Kebijakan penataan ruang wilayah meliputi: a) Pengembangan sistem pusat pelayanan kota , pengembangan sistem pusat pelayanan kota antara lain yang mendukung perwujudan fungsi Kota Bekasi, b) Pengembangan sistem transportasi yang terintegrasi dengan sistem transportasi Jabodetabek; contohnya adanya Kereta Rel listrik yang tersambung dengan wilayah Jabodetabek, c) Pengembangan sistem jaringan air minum di mana Bekasi merupakan kota yang curah hujannya sangat jarang, untuk Kota Jababeka sendiri telah memiliki *Water Treatment Plan* yang pelayanannya mencakup pelayanan seluruh Kota Jababeka; d) Pengembangan sistem persampahan dan jaringan air limbah berbasis teknologi terkini yang mencakup pelayanan seluruh Kota Bekasi dan regional, e) Pengembangan sistem jaringan drainase dan pengendalian bahaya banjir di seluruh Kota Bekasi; f) Pengembangan sistem jaringan energi gas dan jaringan telekomunikasi secara terpadu; g) Pengembangan kawasan lindung sebagai upaya konservasi alam dan budaya lokal; h) Perwujudan ruang terbuka hijau kota sebesar 30% dari luas wilayah Kota Bekasi; i) Pengembangan kawasan peruntukan permukiman yang terstruktur melalui pendekatan kawasan siap bangun dan pola hunian vertikal; j) Pengembangan kawasan peruntukan industri terpadu di wilayah selatan Kota Bekasi; k) Pengembangan kawasan peruntukan perdagangan dan jasa yang terpadu dan terstruktur dengan berlandaskan kearifan alamiah dan kearifan

lokal; l) Pengembangan kawasan wisata edukasi, olahraga dan budaya, dan prasarana dan sarana pendukungnya; m) Pengembangan kawasan pertambangan gas di wilayah selatan Kota Bekasi; n) Penetapan kawasan strategis kota yang memiliki fungsi-fungsi khusus tertentu.

Dengan poin – poin tersebut di atas, diharapkan pihak pengembang Kota Bekasi khususnya kawasan Jababeka dapat memahami tujuan serta kebijakan yang ada, dalam penelitian ini adanya Plaza Jababeka merupakan salah satu poin dari kebijakan penataan ruang tersebut. Strategi Penataan Kebijakan pengembangan sistem pusat pelayanan kota yang mendukung perwujudan fungsi Kota Bekasi sebagai PKN dilakukan melalui strategi sebagai berikut.

Dengan menciptakan keserasian penataan dan pengembangan masing-masing pusat pelayanan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungannya; Mengendalikan perkembangan wilayah Bekasi Bagian Utara dan Bagian Tengah; Mengembangkan wilayah Bekasi Bagian Selatan; Mengembangkan struktur dan hierarki perkotaan yang terintegrasi dengan pengembangan kota-kota lainnya di Jabodetabek sebagai kawasan perkotaan yang cepat tumbuh; Mengembangkan sistem pusat pelayanan yang hierarkis sesuai dengan cakupan wilayah pelayanannya dan fasilitas pendukung minimumnya adalah wujud struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang.

SIMPULAN

Dari penulisan di atas tersebut, maka dengan ini dapat disimpulkan bahwa Plaza Jababeka secara fisik bangunan memiliki aksesibilitas yang tidak sesuai dengan Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kota Bekasi poin B, Pengembangan sistem transportasi yang terintegrasi dengan sistem transportasi Jabodetabek; contohnya adanya Kereta Rel listrik yang tersambung dengan wilayah Jabodetabek, karena tidak adanya angkutan umum di sekitar lokasi penelitian,

sehingga aksesibilitas tidak cukup mudah untuk beberapa pengunjung yang datang. Fasad bangunan, dalam hal ini bentuk fisik bangunan belum memiliki estetika yang tinggi, cenderung monoton dengan hanya menggunakan satu warna kuning yang mencolok.

Pada variabel Pemanfaatan Ruang, Ruang terbuka hijau dan lahan parkir yang tersedia sudah cukup sesuai dengan kebijakan penataan ruang wilayah yaitu poin h. Bahwa perwujudan ruang terbuka hijau kota sebesar 30% sudah cukup memenuhi syarat. Hanya kurang banyaknya vegetasi dan keanekaragaman jenis vegetasi yang sesuai dengan lingkungan sehingga pada Plaza Jababeka terlihat “gundul” dan kurang sejuk karena kurangnya tanaman peneduh atau pohon-pohon dengan jenis rindang yang dapat meminimalisir suhu udara yang tinggi di sekitar lokasi penelitian. Untuk ketersediaan slot parkir yang tersedia cukup luas, karena memang prioritas utama pengunjung adalah mereka yang memiliki kendaraan pribadi, hal ini bertolak belakang dengan keadaan Plaza Jababeka yang cenderung sepi pengunjung, sehingga slot parkir yang tersedia terasa sia – sia penggunaannya. Variabel Peraturan Daerah serta, tujuan yang ingin dicapai melalui RTRWK sudah cukup ditaati dan dilaksanakan oleh pihak pengembang.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, E. (1991). *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: Alumni 1991.
- Darto, Pengaruh Implementasi Kebijakan Tata Ruang Kota Terhadap Efektivitas Pemanfaatan Ruang Di Kota Bandung , *Majalah UNIKOM*, Vol.14 No.2, Hal. 265 – 282.
- Ilhami, 1990, *Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Jababeka “Sejarah Jababeka Residence” <http://www.jababeka-residence.com/sejarah-jababeka/>

- Joy Irman, "Penataan Ruang" (didownload dari : <http://www.penataanruang.com/rtrw-kabupaten.html>)
- Moleong, L.J., (2001) Metodologi Penelitian Kualitatif ; Cetakan ke 14. Bandung: PT.Remaja Rosda Karya.
- Muhadjir, N., (2000) Metode Penelitian Kualitatif ; Edisi IV. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PerMen PU) No.16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PerMen PU) No.06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- Pontoh dan Kustiwan, (2009) Pengantar Perencanaan Perkotaan. Bandung: Penerbit ITB.
- Sugiyono, (2010) Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Tjahjono, Gunawan (2017) Architecture in Indonesia: An Arena of Exploration without Borders. Inaugural Speeches in Built Environment : Global and Contextualised. TU Delft Open. ISBN 987-94-92516-65-7.
- Tuan, Yi-Fu (2001). Space and Place : The Prespective of Experience. Minneapolis : University of Minnesota Press.
- Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Yunus, Hadi Sabari, (2000) Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar Offset.
- Yunus, Hadi Sabari, (2005) Klasifikasi Kota. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar Offset.