

KAJIAN PERKEMBANGAN PENGGUNAAN LAHAN DAN FUNGSI BANGUNAN SEKITAR PUSAT PERBELANJAAN (MAL) DI KOTA BEKASI

Yeda Nurul Cahyaningtyas¹ dan Sri Rahayu²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : yedanurul.cahyaningtyas@gmail.com

Abstrak: Pembangunan pada dasarnya memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam segala bidang yang terkait dengan kehidupan manusia. Pembangunan pusat perbelanjaan modern merupakan fenomena yang dapat ditemui baik di kota kecil maupun kota besar di Indonesia, keberadaan dari pusat perbelanjaan berpengaruh terhadap perkembangan suatu kota (Hariyono, 2002). Kota Bekasi merupakan wilayah agraris yang kemudian berubah menjadi kota yang memiliki banyak pusat perbelanjaan dan membuat Kota Bekasi menjadi kota yang modern dan maju, serta memiliki 15 mal bahkan lebih. Mal dapat diartikan sebagai suatu ruang yang memiliki bentuk memanjang yang difungsikan sebagai tempat berbelanja bagi pejalan kaki dan mal ini biasanya terbentuk oleh deretan pertokoan. Fenomena perkembangan mal ini terjadi di Kecamatan Bekasi Selatan khususnya Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Marga Jaya, dan Kelurahan Kayuringin Jaya yang memicu terjadinya perkembangan penggunaan lahan dan fungsi bangunan sekitar mal dan memicu kepada Kelurahan Sepanjang Jaya, karena letak yang berdekatan dengan Kelurahan Marga Jaya dan Kelurahan Pekayon Jaya. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa mal pertama dibangun pada tahun 1993 yaitu Mall Metropolitan. Sedangkan pada tahun 2005 sudah terjadi peningkatan jumlah mal sebanyak 4 mal, dengan penggunaan lahan sekitar mal didominasi oleh permukiman (33,28%). Hingga tahun 2014 jumlah mal sebanyak 8 mal. Penggunaan lahan pada tahun 2014 lebih didominasi oleh permukiman (31,98 %) serta perdagangan dan jasa (2,44 %). Perkembangan mal tersebut menjadikan daerah disekitar mal tersebut banyak mengalami perubahan jenis penggunaan lahan. Kawasan perdagangan yang lebih mendominasi pada jalur utama. Perubahan jenis penggunaan lahan yang terjadi yaitu dengan berkurangnya lahan terbuka seperti kebun (23,44%), sawah (6,25%), dan tegalan (15,13%), selain itu adanya perubahan penggunaan lahan memicu terjadinya banjir karena dalam pembangunan kurang memperhatikan kondisi drainase. Sedangkan untuk perubahan fungsi bangunan dapat diketahui bahwa pemilik rumah yang menambah fungsi bangunan untuk usaha (laundry, tempat kos, toko sembako, fotokopi) sebesar 74%. Adanya tambahan fungsi bangunan untuk usaha, namun pemilik usaha tidak menyediakan lahan parkir, hal ini dapat memicu terjadinya kemacetan pada wilayah penelitian.

Kata Kunci : *Penggunaan Lahan, Pusat Perbelanjaan*

Abstract: Development basically has a goal to improve the welfare of the community in all areas related to human life. Construction of a modern shopping center is a phenomenon that can be found both in small towns and big cities in Indonesia, the existence of shopping centers influence the development of a city (Hariyono, 2002). Bekasi city is an agricultural region which is then transformed into a city that has many shopping centers and make Bekasi City into a modern and advanced city, and has 15 malls even more. The mall can be interpreted as a space which has an elongated shape which functioned as a place to shop for mall walkers and is usually formed by a row of shops. This phenomenon occurs mall developments in the South Jakarta District particular Pekayon Jaya Village, Village Marga Jaya, and the Village Kayuringin Jaya that trigger the development of land use and function of the building around the mall and lead to the Village Along Jaya, because the location adjacent to the village Marga Jaya and Village Pekayon Jaya. Based on the results of analysis show that the mall was first built in 1993, namely the Metropolitan Mall. Whereas in 2005 had an increase in the number of malls as much as 4 malls, with penggunaan land around the mall dominated by settlements (33.28%). Until 2014, the number of malls as much as 8 mall. Land use in 2014 was dominated by settlements (31.98%) and trade and services (2.44%). The mall developments make the area around the mall undergone many changes in the types of land use. Trade area that dominates the main line. Changes in land use

types that occur are the reduction of open land as garden (23.44%), paddy (6.25%), and moor (15.13%), in addition to a change of land use triggered floods due to the lack of attention to the development of the condition drainage. As for changes in the function of the building can be seen that homeowners who add functionality to the business building (laundry, boarding houses, grocery store, photocopy) of 74%. The additional function of the building for business, but the business owner does not provide a parking lot, this can lead to congestion in the area of research.

Keywords: *Land Use, Shopping Center*

PENDAHULUAN

Pembangunan pada dasarnya memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam segala bidang yang terkait dengan kehidupan manusia. Dalam proses pembangunan tidak terlepas dari penggunaan sumberdaya alam. Pembangunan pusat perbelanjaan modern merupakan fenomena yang dapat ditemui baik di kota kecil maupun kota besar di Indonesia, keberadaan dari pusat perbelanjaan memiliki dampak tertentu terhadap perkembangan suatu kota (Hariyono, 2002).

Pertumbuhan pusat perbelanjaan hingga saat ini sedang meningkat pesat. Dilihat dari banyaknya pembangunan pusat perbelanjaan yang didirikan di berbagai kota, tidak hanya dalam skala ibu kota tetapi kota-kota di sekitarnya juga berkembang dengan cepat. Pada saat ini, para investor banyak mencari lahan untuk membangun pusat perbelanjaan dalam skala menengah ke atas tanpa melihat yang akan terjadi di masa yang akan datang.

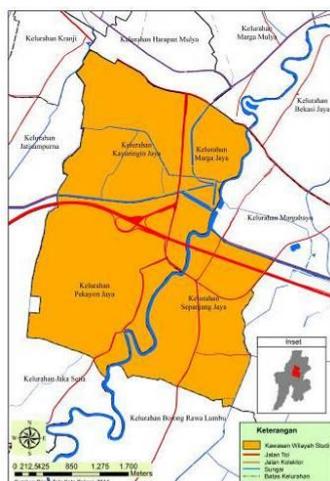
Setiap pusat perbelanjaan biasanya terjadi sistem aktivitas perdagangan, aktivitas perdagangan itu sendiri merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang mampu memberikan kontribusi yang cukup besar bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) setiap kota. Dengan adanya aktivitas yang semakin meningkat juga membutuhkan lahan, akibatnya lahan yang dibutuhkan untuk melakukan aktivitas mengalami peningkatan, sehingga menimbulkan adanya berbagai alih fungsi lahan.

Hal ini sesuai yang terjadi di Kota Bekasi, Kota Bekasi adalah wilayah agraris yang kemudian dengan mengikuti perkembangan zaman berubah menjadi kota yang didominasi oleh kegiatan perindustrian. Kota Bekasi memiliki 15 mal bahkan lebih. Kecamatan Bekasi Selatan merupakan kawasan yang mengalami pertumbuhan dan pembangunan yang cukup pesat, khususnya pada pembangunan pusat perbelanjaan. Hal tersebut dapat dilihat dengan terdapatnya beberapa pusat perbelanjaan yang telah dibangun, khususnya di sekitar jalan utama Kecamatan Bekasi Selatan. Pusat perbelanjaan ini lebih difokuskan pada pembangunan mal. Pembangunan mal ini tidak hanya satu ataupun dua bangunan mal tetapi lebih dari dua bahkan jarak bangunan antara mal satu dengan yang lainnya saling berdekatan dan mengakibatkan perubahan penggunaan lahan dan fungsi bangunan di Kota Bekasi.

Pembangunan mal juga menjadikan wilayah di sekitar pembangunan mal tersebut mengalami perubahan misalnya, dibangunnya perumahan, penggunaan lahan perumahan menjadi tempat usaha, dan pembangunan apartemen. Hal ini akan meningkatkan kepadatan bangunan dan mengurangi ruang terbuka. Pembangunan mal yang kurang memperhatikan infrastruktur kondisi jaringan drainase yang memadai di sekitarnya, misalnya tidak menambah infrastruktur dan memperbaiki infrastruktur yang ada, sehingga setelah adanya pembangunan akan menimbulkan beberapa masalah seperti kemacetan yang

sangat parah. Pembangunan mal di kawasan ini juga terletak di pintu masuk dan keluar tol, sehingga pada jam-jam tertentu khususnya pada waktu berangkat kerja dan pulang kerja terjadi kemacetan yang padat. Hal ini dapat menimbulkan terhambatnya aktivitas sosial.

Dalam penelitian ini terdapat empat kelurahan sebagai area yang memiliki dampak dari adanya pembangunan mal. Empat kelurahan tersebut, tiga kelurahan berada di Kecamatan Bekasi Selatan dan satu kelurahan berada di Kecamatan Rawa Lumbu. Di Kecamatan Bekasi Selatan peneliti mengambil sampel penelitian meliputi tiga kelurahan yang memiliki pembangunan mal yang cukup banyak yaitu Kelurahan Pekayon Jaya, Marga Jaya, dan Kayuringin Jaya. Di Kecamatan Rawa Lumbu peneliti mengambil sampel satu kelurahan yang terkena perubahan penggunaan lahan dengan adanya pembangunan mal yang letaknya berbatasan dengan dua kelurahan yang memiliki jumlah mal terbanyak yaitu dengan mengambil sampel Kelurahan Sepanjang Jaya. Berdasarkan hal tersebut, tujuan penelitian adalah mengkaji perkembangan penggunaan lahan dan fungsi bangunan yang terdapat pada sekitar pembangunan pusat perbelanjaan (mal) di Kota Bekasi, khususnya pada Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Marga Jaya, Kelurahan Kayuringin Jaya, dan Kelurahan Sepanjang Jaya.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 1
PETA WILAYAH PENELITIAN

KAJIAN LITERATUR

Pembangunan

Pembangunan memiliki arti ganda yaitu pada makna pertama pembangunan lebih memberikan perhatian pada pertumbuhan ekonomi. Makna pertama ini difokuskan pada jumlah produksi dan penggunaan sumber-sumber serta titik keberhasilannya dilihat dari tingginya angka produk domestik bruto (PDB). Makna kedua pembangunan lebih memusatkan pada perubahan dalam distribusi barang-barang dalam esensi hubungan sosial. Makna kedua ini lebih difokuskan pada pembangunan sosial dimana pembangunan ini terdapat perubahan distribusi kualitatif dalam struktur masyarakat melalui penghapusan diskriminasi, eksploitasi dan penciptaan dan jaminan untuk memperoleh kesempatan yang sama (Salim, 1980).

Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan merupakan tempat dilakukannya transaksi jual beli umum yang biasanya terdiri atas pasar, pertokoan, ruko, dan membentuk suatu pusat pertokoan yang mengelompok menjadi suatu kawasan tertentu. Pusat perbelanjaan merupakan suatu gabungan antara berbagai jenis retail yang telah direncanakan, dikembangkan, dan yang dikelola secara terpusat.

Menurut Harvey Rubenstein (1992) *"Traditionally the word "mall" has meant an area usually lined with shade trees and used as a public walk or promenade. As used today "mall" denotes a new kind of street or plaza in central city business area oriented toward pedestrian and served by public transit."*

Penggunaan Lahan

Menurut Jayadinata (1999) lahan merupakan tanah yang sudah ada peruntukkannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat diusahakan. Lahan adalah sumber daya alam yang terbatas, yang penggunaannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukkannya secara bersama-sama untuk maksud-maksud penggunaan bagi

kepentingan kesejahteraan masyarakat, Pakpahan (1998) dalam Widodo (2012). Menurut Catanese (1992) penggunaan lahan merupakan suatu gambaran lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola penggunaan lahan dalam suatu lingkungan untuk di masa yang akan datang. Menurut Chapin (1995), penggunaan lahan dari jenis aktivitas terbagi menjadi kawasan perkantoran, kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan komersial, kawasan pertanian, kawasan konservasi, lahan kosong. Berdasarkan pada jenis aktivitas penggunaan lahan, dapat diseleksi menjadi dua jenis lahan yaitu lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan terbangun meliputi kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan perkantoran, kawasan komersial, sedangkan untuk lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota yang meliputi, kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka dan lahan tak terbangun nonaktivitas kota yang meliputi pertanian, perkebunan, area perairan, produksi, dan penambangan sumber daya alam.

Perubahan Penggunaan Lahan

Menurut Martin (1993) dalam Eko (2012), perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. Dalam perkotaan sendiri terjadinya perubahan lahan lebih cenderung mengalami perubahan lahan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan pada sektor perdagangan dan jasa, sektor komersial, dan untuk meningkatkan pendapatan bagi daerah perkotaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian tentang Kajian Perkembangan Penggunaan Lahan dan Fungsi Bnagunan Sekitar Pembangunan Pusat Perbelanjaan (Mal) di Kota Bekasi dengan menggunakan pendekatan penelitian metode

kuantitatif. Metode kuantitatif didasari oleh *filsafat positivisme* yang menekankan pada fenomena–fenomena objektif. Metode pendekatan kuantitatif ini dilakukan dengan menggunakan analisis perkembangan dan persebaran mal, analisis perkembangan penggunaan lahan sekitar pembangunan mal, dan analisis perkembangan fungsi bangunan sekitar mal.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi dan kuesioner. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *nonprobability sampling* dengan cara pengambilan *sampling purposive*. *Sampling Purposive* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2009).

Populasi yang diambil dalam penelitian ini adalah masyarakat (responden) yang bertempat tinggal di sekitar pembangunan mal. Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah kepala keluarga yang sudah bertempat tinggal dari tahun 2005 sampai tahun 2014. Jumlah total responden dalam penelitian ini adalah 100 responden. Dalam penelitian ini teknik yang digunakan adalah teknik *sampling purposive*, agar semua sampel yang diambil dapat mewakili populasi sesuai dengan tujuan penelitian.

Dalam penelitian ini teknik analisis yang dilakukan dengan menggunakan statistik deskriptif ataupun inferensial. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Adapun jenis analisis yang digunakan dalam penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu:

A. Analisis Perkembangan dan Persebaran Mal

Analisis ini bertujuan untuk melihat perkembangan dan letak persebaran mal yang terdapat pada wilayah penelitian. Variabel yang dibahas dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

- Analisis Perkembangan Mal
Analisis perkembangan mal ini menjelaskan mengenai nama mal yang ada di wilayah penelitian dan jumlah

malnya, apa saja fasilitas yang ditawarkan oleh mal-mal tersebut, tahun dibuka mal-mal tersebut, gambaran bentuk mal pada wilayah penelitian.

- **Analisis Persebaran Mal**

Persebaran mal ini dilakukan dengan menggunakan bantuan peta administrasi untuk mengetahui letak mal di wilayah penelitian. Selain itu juga dapat mengetahui titik persebaran mal dan mengetahui lokasi atau letak mal pada masing-masing kelurahan sebagai area penelitian.

B. Identifikasi Penggunaan Lahan di Wilayah Penelitian

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui penggunaan lahan yang terjadi dari tahun 2005 hingga tahun 2014. Peta yang digunakan dalam analisis ini adalah peta citra untuk mengetahui lebih jelas mengenai perubahan yang terjadi pada tahun 2005 hingga tahun 2014.

C. Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan Sekitar Pembangunan Mal

Analisis perkembangan penggunaan lahan ini lebih mengarah kepada perubahan jenis penggunaan lahan yang terjadi di sekitar pembangunan mal antara tahun 2005 hingga tahun 2014. Analisis dilakukan dengan menggunakan analisis spasial melalui cara overlay dari hasil peta penggunaan lahan tahun 2005 dan peta penggunaan lahan tahun 2014 pada wilayah penelitian. Berdasarkan hasil analisis tersebut dapat diketahui perubahan jenis penggunaan lahan dan luasan perubahan penggunaan lahan. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan data dari hasil penyebaran kuesioner yang telah dilakukan oleh peneliti dan dengan melihat kondisi eksisting untuk memberikan informasi yang akurat dan sesuai dengan fakta yang ada. Dari hasil analisis ini didapatkan hasil penelitian mengenai apa perubahan jenis penggunaan lahan yang terjadi dari adanya pembangunan mal.

D. Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan Sekitar Pembangunan Mal

Analisis perkembangan fungsi bangunan ini lebih mengarah kepada perubahan fungsi bangunan yang terjadi di sekitar pembangunan mal antara tahun 2005 hingga tahun 2014. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah dengan adanya pembangunan mal tersebut mengakibatkan banyaknya perubahan fungsi bangunan. Analisis lebih difokuskan pada perubahan fungsi tempat tinggal menjadi tempat untuk membuka usaha, seperti membuka kosan, fotokopi, laundry, dan lain-lain. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan hasil kuesioner yang bertempat tinggal di sekitar pembangunan mal.

HASIL PEMBAHASAN

A. **Analisis Perkembangan dan Persebaran Mal**

Berikut merupakan hasil analisis perkembangan dan persebaran mal yang dilihat berdasarkan variabel penelitian.

a) Perkembangan Mal dan Persebaran Mal

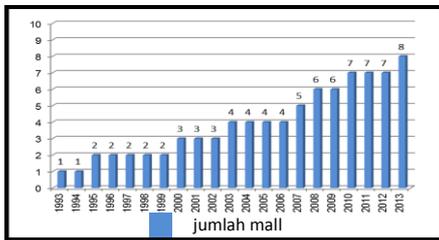
Pertumbuhan dan perkembangan mal pada wilayah penelitian yang terletak di Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Marga Jaya, dan Kelurahan Kayuringin Jaya terjadi cukup pesat dan terus mengalami peningkatan. Sektor perdagangan dan jasa, khususnya mal yang berada di ketiga kelurahan tersebut paling mendominasi dan merupakan salah satu potensi yang dapat mendukung dan meningkatkan perekonomian daerah. Pembangunan mal tersebut dimulai pada tahun 1993 di Kelurahan Pekayon Jaya dan merupakan mal pertama yang dibangun di Kota Bekasi terletak di Kecamatan Bekasi Selatan, Kelurahan Pekayon Jaya yaitu Mal Metropolitan yang dibuka pada tahun 1993. Mal tersebut merupakan salah satu mal termewah di Kota Bekasi. Dua belas tahun kemudian yaitu pada tahun 2005, Mal Metropolitan mengalami perluasan dengan dibangunnya gedung di sebelah barat bangunan yang sudah ada. Gedung tersebut dikenal dengan nama Mal Metropolitan 1 dan Mal Metropolitan 2. Mal Metropolitan termasuk mal terluas dan terbesar di Kota Bekasi. Walaupun Mal

Metropolitan merupakan mal yang pertama dibangun dan sampai saat sekarang sudah banyak dibangun mal lainnya, namun Mal Metropolitan masih merupakan mal yang masih banyak dikunjungi dibandingkan dengan mal yang lainnya.

TABEL I
DAFTAR MAL DAN LOKASI

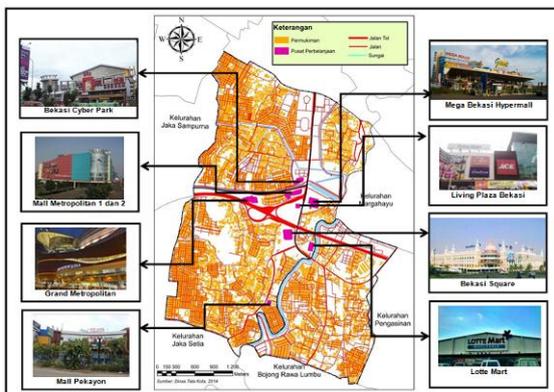
No	Lokasi (Kelurahan)	Nama Mal	Tahun
1	Pekayon Jaya	Metropolitan Mall 1 dan Metropolitan Mall 2	1993 dan 2005
		Mall Pekayon	1995
		Living Plaza	2000
		Bekasi Square	2008
		Grand Metropolitan	2013
2	Marga Jaya	Mega Bekasi Hypermall	2003
		Lotte Mart	2010
3	Kayuringin Jaya	Bekasi Cyber Park	2007

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014



Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan, 2014

GAMBAR 2
GRAFIK JUMLAH MAL PER TAHUN
DARI TAHUN 1993-2013



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

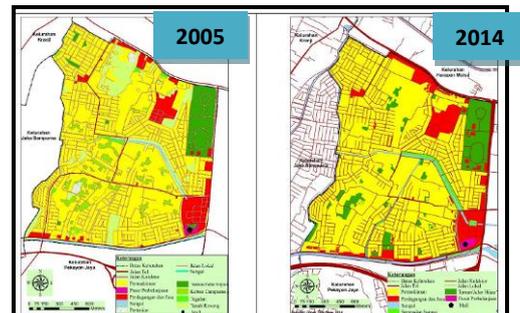
GAMBAR 3
PERSEBARAN MAL

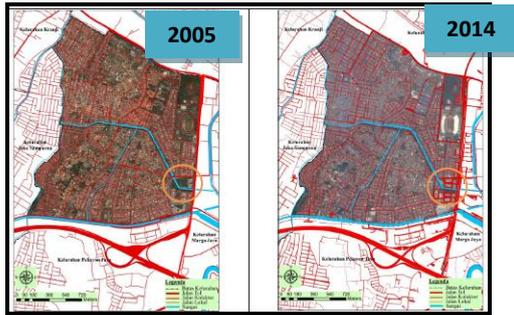
B. Identifikasi Penggunaan Lahan di Wilayah Penelitian

Mall Metropolitan yang merupakan mal pertama yang dibangun pada tahun 1993 sebelum dibangunnya mal tersebut, lahan tersebut adalah lahan terbuka berupa tegalan dan mulai diubah menjadi mal pada tahun 1993. Dengan dibangunnya mal tersebut sangat berpengaruh besar terhadap wilayah sekitar mal. Akibat adanya pembangunan Mall Metropolitan memicu terjadinya perubahan penggunaan lahan dari kawasan nonterbangun menjadi kawasan terbangun pada sekitar mal dan daerah disekitar mal tersebut berkembang dan memunculkan beberapa mal. Di samping itu, dengan adanya Mall Metropolitan banyak pemilik rumah yang mengalihfungsikan bangunan yang awalnya hanya merupakan tempat tinggal berubah menjadi tempat untuk membuka usaha.

Namun, seiring dengan berkembangnya wilayah di empat kelurahan yaitu Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kelurahan Marga Jaya, dan Kelurahan Sepanjang Jaya menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari kawasan nonterbangun menjadi kawasan terbangun. Harga lahan di sekitar wilayah penelitian pun menjadi lebih mahal. Ini disebabkan karena keempat kelurahan memiliki letak yang strategis dekat dengan DKI Jakarta.

1) Kelurahan Kayuringin Jaya

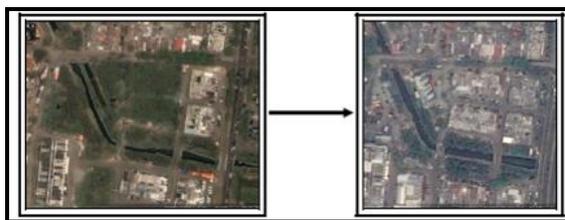




Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 4
PETA PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN
KAYURINGIN JAYA

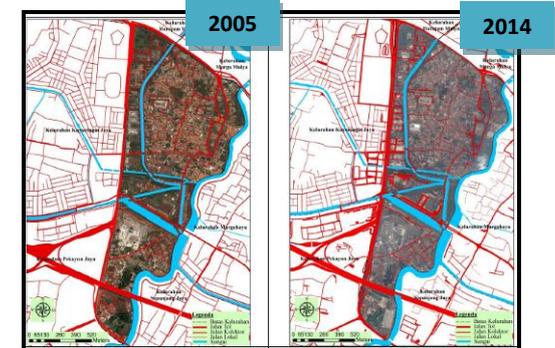
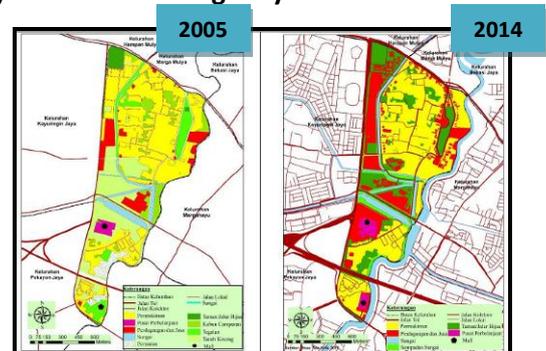
Pada tahun 2014 Kawasan tersebut terus berkembang dan mengalami perubahan lahan yang sangat cepat dikarenakan kawasan tersebut memiliki akses kendaraan yang mudah dan dekat dengan pintu masuk keluar tol. Di Kelurahan Kayuringin Jaya terdapat bangunan stadion olahraga yang sangat megah. Selain itu, masih terdapat ruang terbuka hijau yang dipertahankan dan terawat diperuntukkan untuk aktivitas olahraga.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 5
PERUBAHAN LAHAN MENJADI KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA

2) Kelurahan Marga Jaya



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 7
PETA PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN
MARGA JAYA



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 6
PEMILIK RUMAH MEMPERLUAS RUMAH

Berdasarkan peta penggunaan lahan tahun 2005, penggunaan lahan lebih didominasi oleh permukiman dan yang paling sedikit adalah tegalan. Di Kelurahan Kayuringin Jaya terdapat satu mal yaitu Bekasi Cyber Park. Perkembangan mal yang terdapat pada wilayah penelitian memicu terjadinya perubahan jenis penggunaan lahan. Hingga tahun 2014 perubahan yang terjadi di kelurahan ini selain dibangunnya permukiman, di sepanjang jalan utama yaitu pada Jalan Jend. Ahmad Yani, Jalan KH. Noer Alie, dan Jalan Sudirman terjadi perubahan yang cukup meningkat dan berkembang menjadi kawasan perdagangan, perkantoran, hotel, ruko-ruko, dan ada satu rumah sakit.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 8
PERUBAHAN LAHAN MENJADI APARTEMEN



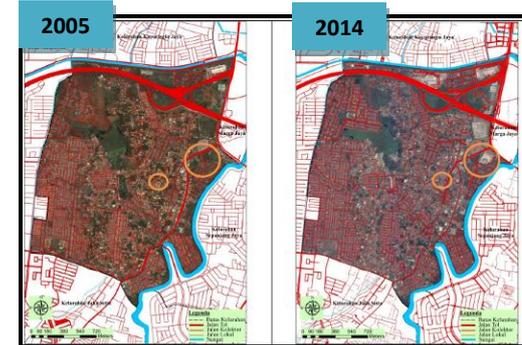
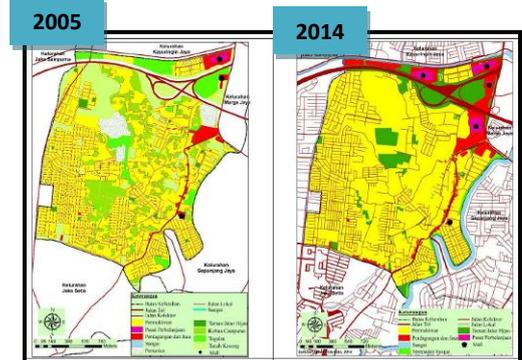
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 9
PEMILIK RUMAH MEMPERLUAS RUMAH

Berdasarkan peta penggunaan lahan tahun 2005, penggunaan lahan lebih didominasi oleh permukiman dan tanah kosong serta yang paling sedikit adalah kebun campuran. Tanah kosong yang berada di kelurahan ini sebelum tahun 2005 merupakan lahan yang difungsikan sebagai daerah resapan air, namun lahan tersebut sudah dibangun dan difungsikan pusat perbelanjaan yang tergolong mal yang memiliki skala untuk masyarakat menengah. Di Kelurahan Marga Jaya ini terdapat dua mal yaitu Mega Bekasi Hypermall dan Lotte Mart. Mega Bekasi Hypermall ini sudah ada sejak tahun 2005 dan Lotte Mart dibuka pada tahun 2010. Mal tersebut mengalami perkembangan sehingga memicu kawasan di sekitar mal tersebut mengalami perubahan lahan.

Pada tahun 2014 dapat terlihat bahwa penggunaan lahannya di beberapa titik pada kawasan perdagangan masih terdapat taman/jalur hijau yang menjadikan kawasan tersebut sebagai kawasan yang difungsikan sebagai daerah rekreasi. Kawasan perdagangan yang terdapat di kelurahan ini lebih didominasi oleh pertokoan, ruko dan restoran, namun hanya terdapat di beberapa lokasi.

3) Kelurahan Pekayon Jaya



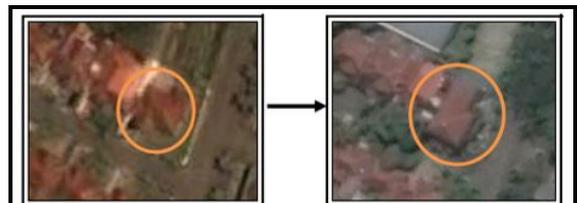
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 10
PETA PENGGUNAAN LAHAN
KELURAHAN PEKAYON JAYA



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 11
PERUBAHAN LAHAN MENJADI APARTEMEN



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

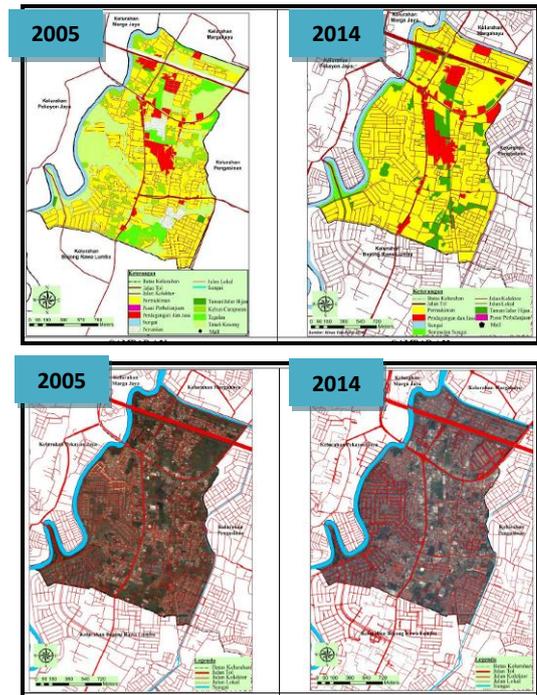
GAMBAR 12
PEMILIK RUMAH MELAKUKAN PERLUASAN
RUMAH

Berdasarkan peta penggunaan lahan tahun 2005, penggunaan lahan lebih didominasi oleh permukiman, yang kedua adalah kebun campuran dan tanah kosong yang terdapat pada lokasi yaitu pada sepanjang jalan tol dan berada di tengah

permukiman penduduk, serta yang paling sedikit adalah taman yang hanya terdapat di beberapa titik. Di Kelurahan Pekayon Jaya pada tahun 2005 terdapat dua mal, yaitu Mall Metropolitan dan Mall Pekayon. Di kelurahan ini dibangun mal pertama yang ada di Kota Bekasi, yaitu Mall Metropolitan yang mulai dibuka pada tahun 1993. Penggunaan lahan pada tahun 2005 dapat terlihat kawasan perdagangan tidak mendominasi namun berada di sepanjang Jalan Raya Pekayon.

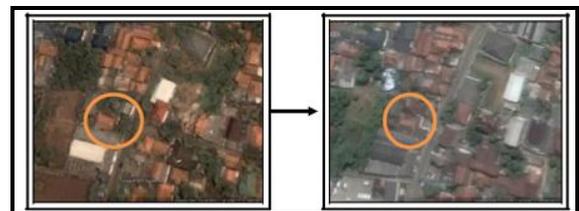
Pada tahun 2014 penggunaan lahan yang terdapat pada kelurahan ini mengalami perubahan lahan yang cukup tinggi. Mall Metropolitan merupakan mal yang paling mempengaruhi perkembangan kawasan sekitar mal bahkan juga mempengaruhi perkembangan kelurahan yang terdapat di daerah sekitar mal. Pada tahun 2014 dapat terlihat bahwa penggunaan lahannya terbagi menjadi permukiman, perdagangan dan jasa, dan taman/jalur hijau. Kawasan perdagangan yang terdapat di kelurahan ini lebih didominasi oleh pertokoan, ruko, dan hotel/apartemen yang terletak pada Jalan Raya Pekayon, Jalan Pulo Ribung dan Jalan KH. Noer Alie. Sampai tahun 2014 bahwa sudah banyak dibangun mal. Dari hanya ada satu mal pada tahun 1993, menjadi dua mal pada tahun 2005 dan menjadi lima mal pada tahun 2014, mal tersebut adalah: Mall Metropolitan, Mall Pekayon, Living Plaza, Bekasi Square, dan Grand Metropolitan. Kelurahan Pekayon Jaya merupakan salah satu kelurahan yang memiliki jumlah mal terbanyak dibandingkan dengan kelurahan lainnya yang menjadi wilayah penelitian.

4) Kelurahan Sepanjang Jaya



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 13
PETA PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN
SEPANJANG JAYA



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 14
PEMILIK RUMAH MELAKUKAN PERLUASAN
RUMAH

Berdasarkan peta penggunaan lahan tahun 2005, penggunaan lahan lebih didominasi oleh permukiman, yang kedua adalah tanah kosong serta yang paling sedikit adalah taman yang hanya terdapat di beberapa titik. Di Kelurahan Sepanjang Jaya tidak terdapat mal. Kelurahan ini letaknya berdekatan dan berada di sebelah timur wilayah penelitian yang memiliki mal (Kelurahan Kayuringin Jaya, Kelurahan Marga Jaya, dan Kelurahan Pekayon Jaya). Kelurahan ini juga mengalami perubahan penggunaan lahan akibat dari perkembangan yang terjadi di kelurahan yang berbatasan dengannya

yaitu kelurahan Marga Jaya dan Kelurahan Pekayon Jaya.

Dapat terlihat bahwa pada tahun 2014 perubahan lahan yang terjadi terbagi menjadi permukiman, taman/jalur hijau, dan perdagangan. Perubahan kawasan perdagangan yang terjadi di kelurahan ini terletak di sepanjang jalan utama yang lebih didominasi oleh pertokoan dan ruko yang terletak disepanjang Jalan Siliwangi dan Jalan Cut Mutia. Di kelurahan ini masih terlihat taman/jalur hijau yang cukup dan menyebar di beberapa titik dekat wilayah perdagangan dan di tengah-tengah kawasan permukiman.

C. Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan Sekitar Pembangunan Mal

Analisis perkembangan penggunaan lahan ini menjelaskan mengenai perubahan jenis penggunaan lahan sekitar pembangunan mal yang terdapat pada keempat kelurahan yang menjadi wilayah penelitian ini. Berdasarkan peta penggunaan lahan yang sudah dijelaskan pada masing-masing kelurahan di atas, dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penggunaan lahan yang terdapat di Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Marga Jaya, Kelurahan Kayuringin Jaya, dan Kelurahan Sepanjang Jaya pada tahun 2005 secara keseluruhan didominasi oleh permukiman. Selain didominasi oleh permukiman pada tahun 2005 juga terlihat masih terdapatnya lahan terbuka hijau berupa kebun, sawah, dan tegalan yang menyebar di setiap kelurahan wilayah penelitian. Perkembangan yang terjadi pada wilayah penelitian menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan hingga tahun 2014.

Perkembangan yang terjadi di wilayah sekitar mal dari tahun 2005 hingga tahun 2014 disebabkan oleh adanya fasilitas yang cukup lengkap, seperti adanya pusat perbelanjaan, sarana dan prasarana, serta lokasi strategis yang memiliki akses transportasi dan akses jalan yang cukup mudah karena berdekatan dengan jalan tol yang dapat menuju DKI Jakarta ataupun menuju Kota Cikarang. Hal ini dapat dilihat

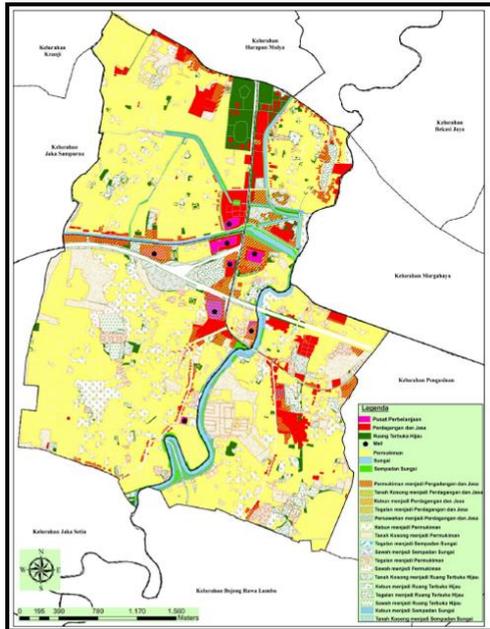
dari banyaknya lahan terbuka hijau yang berubah menjadi lahan terbangun terutama menjadi kawasan permukiman dan kawasan perdagangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan dinas tata kota bahwa sekitar kawasan penelitian, dengan semakin padatnya bangunan yang terdapat pada wilayah penelitian menyebabkan lahan terbuka hijau semakin berkurang dan harga lahan juga semakin meningkat. Dibawah ini merupakan data perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada tahun 2005 hingga 2014 dari hasil overlay yang telah dilakukan peneliti, sebagai berikut:

TABEL II
DATA PERUBAHAN LAHAN TAHUN 2005 HINGGA TAHUN 2014

Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Peresentase (%)
Perdagangan	77,95	18,21
Permukiman	250,32	58,48
Ruang Terbuka Hijau	75,99	17,75
Sempadan Sungai	23,77	5,55
Total	428,03	100,00

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan pada tabel II dapat terlihat bahwa dari tahun 2005 hingga tahun 2014 dapat terlihat luas keseluruhan wilayah penelitian sebesar 428.03 Ha. Dengan luas tersebut perubahan penggunaan lahan yang lebih mendominasi adalah permukiman yaitu sebesar 58,48% (dari total luas perubahan penggunaan lahan secara keseluruhan yaitu 428.03 Ha/100%). Kawasan perdagangan dengan peresentase sebesar 18.21% merupakan kawasan yang mendominasi kedua setelah permukiman, kawasan tersebut dapat terlihat pada **Gambar 15** yaitu peta overlay tahun 2005 dan tahun 2014 sebagai berikut:



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 15
PETA PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
TAHUN 2005-2014

Dibawah ini merupakan rincian data perubahan penggunaan lahan tahun 2005 hingga tahun 2014, yaitu sebagai berikut:

TABEL III
RINCIAN DATA PERUBAHAN LAHAN TAHUN 2005
HINGGA TAHUN 2014

Asal Penggunaan Lahan	Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	(%)	Total Keseluruhan (%)
Persawahan	Perdagangan	5.83	21.79	6.25
	Perumahan	6.83	25.53	
	Ruang Terbuka Hijau	13.56	50.69	
	Sempadan Sungai	0.53	2	
	Total	26.75	100	
Kebun	Perdagangan	0.75	0.75	23.44
	Perumahan	82.23	81.96	
	Ruang Terbuka Hijau	11.89	11.85	
	Sempadan Sungai	5.46	5.44	
	Total	100.33	100	
Tanah Kosong	Perdagangan	27.72	13	49.80
	Perumahan	138.32	64.88	
	Ruang Terbuka	32.32	15.16	

Asal Penggunaan Lahan	Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	(%)	Total Keseluruhan (%)
	Hijau			
	Sempadan Sungai	14.82	6.95	
Total		213.18	100	
Tegalan	Perdagangan	20.63	31.86	15.13
	Perumahan	22.94	35.43	
	Ruang Terbuka Hijau	18.22	28.14	
	Sempadan Sungai	2.96	4.57	
	Total	64.75	100	
Perumahan	Perdagangan	23.02	100	5.38
Total		23.02	100	
Total Keseluruhan		428.03	100	100

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan data perubahan jenis penggunaan lahan pada tabel di atas dapat terlihat jumlah keseluruhan perubahan jenis lahan yang terjadi sebesar 428,03 Ha. Perubahan yang terjadi pada wilayah penelitian yang paling mendominasi pada tahun 2005 hingga tahun 2014 yaitu perubahan tanah kosong yaitu sebesar 213.18 Ha atau sebesar 49.80% (dari keseluruhan perubahan penggunaan lahan). Untuk masing-masing perubahan jenis penggunaan lahan di bawah ini merupakan gambaran mengenai kondisi eksisting yang terdapat di keempat kelurahan, sebagai berikut:



Sumber: Hasil Observasi Peneliti, 2014

GAMBAR 16
KONDISI RUKO PADA KAWASAN PERDAGANGAN

Perubahan jenis penggunaan lahan sekitar pembangunan mal memicu terjadinya kemacetan yang sangat parah di ruas jalan utama di sekitar mal. Kemacetan terjadi pada jam-jam tertentu terutama saat pagi dan sore hari, hal ini terjadi karena letak beberapa mal

yang saling berdekatan serta terletak di samping pintu keluar masuk jalan tol. Banyaknya kendaraan umum yang berhenti sembarangan dan banyaknya kendaraan pribadi, serta banyaknya mobil angkutan yang menyetem dan berhenti mendadak untuk mendapatkan penumpang selesai berbelanja juga menyebabkan kemacetan. Selain itu, beberapa mobil pribadi yang parkir sembarangan dikarenakan sedang melakukan transaksi pembelian di toko yang berada di pinggir jalan.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti, 2014

GAMBAR 17

KONDISI MACET PADA WILAYAH PENELITIAN

Perubahan jenis penggunaan lahan sekitar pembangunan mal bukan hanya memicu kemacetan tetapi dengan adanya pembangunan mal daerah di sekitar pembangunan mal tersebut juga mengalami banjir. Dalam Hindarko mengenai koefisien pengaliran bahwa “Besarnya aliran air permukaan yang diakibatkan hujan yang jatuh diatas DAS, sangat tergantung pada bentuk. Selain itu, debit aliran tergantung pada kadar air tanah pada saat hujan tersebut jatuh. Karena tata guna lahan yang cepat berubah, maka bisa terjadi banjir”. Sedangkan menurut hukum mengenai koefisien air limpasan bahwa “Ketika suatu kawasan hutan berubah menjadi pemukiman, maka penutup lahan kawasan ini akan berubah menjadi penutup lahan yang tidak mempunyai resistensi untuk menahan aliran, yang terjadi ketika hujan turun, kecepatan air akan meningkat tajam dan apabila vegetasi yang bisa menghambat laju air hujan yang *run off* hilang, maka kecepatan air meningkat tajam. Hal terburuk yang mungkin bisa terjadi adalah banjir.” Hal tersebut akhirnya memicu wilayah penelitian terkena banjir.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti, 2014

GAMBAR 17

KONDISI BANJIR PADA LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KELURAHAN KAYURINGIN JAYA

D. Analisis Perkembangan Fungsi Bangunan Sekitar Pembangunan Mal

Bangunan awalnya hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, dengan adanya perkembangan mal dan semakin banyaknya permukiman yang terbangun banyak penduduk atau pemilik lahan yang mengubah tempat tinggalnya.

Perubahan yang terlihat dengan berdirinya bangunan pada sebagian atau seluruh lahan tempat tinggalnya. Bangunan tersebut digunakan sebagai tempat usaha, seperti: warung makan, bengkel, *counter* pulsa, kosan, laundry dan lain sebagainya. Dengan mengubah lahan tempat tinggal menjadi tempat usaha dapat menjadikan keuntungan bagi pemilik lahan yang secara tidak langsung dapat meningkatkan perekonomian. Dari 100 responden, 50 responden tidak mengubah fungsi bangunan pada persil lahan tambahan sedangkan 50 responden mengubah fungsi bangunan pada persil lahan tambahan. Di bawah ini merupakan responden yang mengubah fungsi bangunan sebelum dan sesudah adanya mal.

TABEL IV
PEMILIK RUMAH MENGUBAH FUNGSI BANGUNAN MENJADI TEMPAT USAHA

No	Responden	Jumlah	%
1	Mengubah Fungsi Bangunan	37	74
2	Tidak Mengubah (memperluas rumah)	13	26
Total		50	100

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan hasil kuesioner dapat dilihat bahwa jumlah responden yang mengubah fungsi bangunan menjadi tempat usaha

sekitar 74% (37 responden) dan jumlah responden yang tidak mengubah fungsi bangunannya sekitar 26% (13 responden). Di bawah ini merupakan rincian responden yang mengubah pekarangan rumah sebelum dan sesudah adanya mal.

TABEL V
PENDAPATAN USAHA RESPONDEN

Pendapatan Sampingan	Jumlah Responden yang Membuka Usaha	
	Sebelum	Sesudah
≤ Rp 1 jt	0	0
Rp 1 jt – Rp 1,5 jt	1	1
Rp 1,5 jt – Rp 5 jt	3	20
≥ 5jt	1	16
Total	5	37

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa sebelum adanya mal responden yang membuka usaha sekitar 5 responden dan mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp 1.500.000,00 hingga Rp 5.000.000,00 tiap bulannya, sedangkan sesudah adanya mal jumlah responden yang membuka usaha sekitar 37 responden dan dapat disimpulkan bahwa sebagian besar pendapatan penduduk yang membuka usaha mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp 1.500.000,00 hingga Rp 5.000.000,00 tiap bulannya bahkan ada yang lebih dari Rp 5.000.000,00. Sebagian pendapatan tersebut digunakan untuk biaya kebutuhan sehari-hari, untuk tambahan modal usaha, untuk biaya pendidikan anak, dan disimpan untuk masa depan. Dari 37 responden yang mengubah lahan pekarangan rumah menjadi tempat usaha dapat dilihat dalam tabel berikut:

TABEL VI
PEMILIK RUMAH MENGUBAH MENJADI TEMPAT USAHA

No	Perubahan	Jumlah Responden
1	Warung makan	10
2	Pertokoan (toko sembako)	7
3	Laundry	4
4	Fotocopy	3
5	Tempat Kos	5
6	Penitipan motor	2

No	Perubahan	Jumlah Responden
7	Konveksi	3
8	Apotek (Toko Obat)	3
Total		37

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa pemilik lahan lebih banyak mengubah pekarangannya untuk membuka usaha menjadi warung makan karena tempat tersebut merupakan daerah yang cukup ramai, banyak pekerja kantor, karyawan mal bahkan para supir angkutan umum yang mencari makan di luar. Usaha warung makan banyak terdapat di pinggir jalan utama.

Dengan adanya mal-mal tersebut telah membuat kawasan di sekitarnya juga ikut berkembang sehingga membuat lingkungan tempat tinggal juga menjadi ramai. Dibawah ini merupakan hasil kuesioner yang menyebutkan bahwa adanya keterkaitan antara pemilik rumah yang membuka usaha dengan adanya mal, anatar lain sebagai berikut:

TABEL VII
DATA KETERKAITAN MEMBUKA USAHA TAMBAHAN DENGAN PEMBANGUNAN MAL

Responden	Jumlah	%
Ada Keterkaitan	36	97
Tidak Ada Keterkaitan	1	3
Total	37	100

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Berdasarkan dampak pembangunan pusat perbelanjaan (mal) terhadap penggunaan lahan maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

- Penggunaan Laha pada tahun 2005 sudah terjadi peningkatan jumlah mal yang terdapat pada wilayah penelitian adalah sebanyak 4 mal, dengan pengggunaan lahan sekitar mal didominasi oleh permukiman (33,28%).
- Penggunaan lahan pada tahun 2014 lebih didominasi oleh permukiman (31,98 %) dan perdagangan dan jasa (2,44%) dan hingga tahun 2014 jumlah mal yang

terdapat pada wilayah penelitian adalah 8 mal. Perkembangan mal tersebut menjadikan daerah disekitar mal tersebut banyak mengalami perubahan jenis penggunaan lahan. Kawasan perdagangan yang lebih mendominasi disekitar mal khususnya pada jalur utama.

- Dengan adanya perkembangan penggunaan lahan sekitar pembangunan mal, perubahan yang terjadi terhadap perubahan jenis penggunaan lahan bukan hanya dengan berkurangnya lahan terbuka seperti kebun (23,44%), sawah (6,25%), tegalan (15,13%) tetapi juga memicu adanya kemacetan dan banjir. Selain itu terjadi pula perubahan dari perkembangan fungsi bangunan sekitar pembangunan mal terhadap perubahan fungsi bangunan yaitu pemilik rumah banyak yang mengubah fungsi bangunan menjadi membuka usaha sebesar 74%.
- Keempat kelurahan yang menjadi wilayah penelitian sebelum adanya perkembangan penggunaan lahan dan fungsi bangunan sekitar pembangunan mal pada kawasan tempat tinggal yang tidak terkena banjir, namun sekarang menjadi terkena banjir karena banyaknya perubahan penggunaan lahan di beberapa titik daerah resapan air, seperti salah satunya pembangunan mal Mega Bekasi *Hypermall* dan juga dalam

pembangunan kurang memperhatikan kondisi drainase yang ada.

Rekomendasi

- Perlu diperhatikan mengenai izin membuka usaha dengan syarat adanya lahan parkir agar tidak menimbulkan kemacetan.
- Perlu diperhatikan ruang terbuka untuk daerah resapan air sehingga pada wilayah penelitian tidak terjadi banjir.

DAFTAR PUSTAKA

- Catanese, J Anthony. Wahyudi (ed.). 1988. *Perencanaan Kota*. Jakarta : Penerbit Erlangga
- Chapin, Stuart. 1995. *Urban Landuse Planning*. University of Illinois Press.
- Lichfield, Nathaniel. And Drabkin. 1980. *Land and Policy Planning*. London: UNWIM
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.