

## DISTRIBUSI DAN POLA PUSAT PERBELANJAAN SKALA BESAR SECARA SPASIAL DI KOTA BEKASI

**Emahlia**

Emahliamutiara@yahoo.com

**M. Baiquni**

baiquni99@gmail.com

### **Abstrak**

Kota Bekasi sebagai kota satelit dan penyeimbang Kota Jakarta menjadi nilai tambah daya tarik bagi investor untuk mengembangkan usahanya, salah satunya di bidang properti seperti mal / plaza. Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi faktor alasan pemilihan lokasi dari pola distribusi mal/plaza yang mengelompok (terkluster) sehingga perlu diketahui kesesuaian lokasi terhadap peruntukannya. Cara yang dilakukan untuk menjawab tujuan dari penelitian adalah dengan menggunakan ceklis lapangan, *indepth interview*, dan naskah RDTRK Bekasi. Hasil yang didapat dari analisis tetangga terdekat adalah distribusi ketigabelas mal / plaza di Kota Bekasi adalah menyebar dan terdapat beberapa yang berdekatan, yaitu di Kecamatan Bekasi Selatan. Pihak pengelola dari 5 mal / plaza menyatakan bahwa alasan pemilihan lokasi untuk membangun mal / plaza bagi investor di Kota Bekasi didasari faktor demografi dan aksesibilitas. Berdasarkan analisis spasial melalui ArcGIS dan RDTRK diketahui lokasi mal / plaza di Kota Bekasi berada di lokasi yang sesuai peruntukannya.

*Kata Kunci: Distribusi, Pola, Mal / Plaza, Kesesuaian lokasi, dan RDTR.*

### **Abstract**

*Bekasi City, as a satellite city, has been an attractive region for investors to invest and develop their business in property sector through shopping malls. This research identifies the reasons factor of location selection from the distribution pattern of shopping malls, suitable location has to first be matched with RDTRK Bekasi. Using field checklist, in-depth interview, and the script of RDTRK Bekasi. This research shows based on the nearest neighbors analysis is evenly distribution for thirteen shopping malls located in Bekasi City and some of them are neighboring, specially in South Bekasi City. According to the property managers, the reason why they choose Bekasi City is because of its demographic and accessibility. Based on the spatial analysis through ArcGIS and RDTRK, Bekasi City is clearly shown to be the most suitable area for the development of shopping malls.*

*Keywords: Distribution, Pattern, Shopping Malls, Location Suitability, adn RDTR.*

## **1. Pendahuluan**

Pembangunan Ibukota Jakarta yang sudah mencapai titik jenuh menjadi salah satu alasan beralihnya proyek properti ke kota-kota penyangga atau kota satelit. Pembangunan di kota satelit pun dilakukan semaksimal mungkin agar dapat menyangga Jakarta dengan baik. Wilayah Bekasi yang berjarak dekat dengan Jakarta menjadikannya salah satu pilihan masyarakat yang bekerja di Kota Jakarta untuk bertempat tinggal. Arus modernisasi terus menjalar terlihat dari semakin banyak berdirinya pusat-pusat perbelanjaan di Kota Bekasi sehingga wilayah ini terus berkembang menjadi kota industri dan pusat perdagangan barang/jasa.

Berdirinya beberapa pusat perbelanjaan skala besar, yakni mal/plaza, yang baru di Kota Bekasi memberi dampak tersendiri dalam segala aspek. Pusat perbelanjaan ini sendiri memiliki jenis yang beragam sebagai hasil dari pengaruh modernisasi yang kuat. Hal tersebut dapat memicu terjadinya pembangunan wilayah yang kurang selaras dengan aturan perencanaan kota yang telah ditetapkan. Salah satu wilayah yang terindikasi sebagai tempat berkumpulnya lokasi

mal/plaza di Kota Bekasi adalah di Jl. KH Noer Ali dan Jl. A. Yani. Oleh karenanya, fenomena pertumbuhan pembangunan mal/plaza di Kota Bekasi ini penting untuk dikaji lebih lanjut.

## **2. Tujuan**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah (1) Mendeskripsikan pola distribusi pusat perbelanjaan skala besar di Kota Bekasi; (2) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi mal/plaza pada lokasi yang terkluster; dan (3) menganalisis kesesuaian lokasi mal/plaza di Kota Bekasi terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota (RDTRK) Bekasi.

## **3. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan geografi, yaitu pendekatan keruangan dan pendekatan kompleks wilayah (Yunus, 2008). Hal ini didasari sesuai tujuan 1 dan 2 yang membahas mengenai pola distribusi pusat perbelanjaan (mal/plaza) secara keruangan. Hal tersebut mendasar pada adanya perbedaan struktur, pola, dan proses keruangan yang berbeda dari setiap lokasi pusat perbelanjaan skala

besar di Kota Bekasi, utamanya pada lokasi pusat perbelanjaan yang terkluster. Pola keruangan berkaitan dengan lokasi distribusi objek penelitian dengan elemen berupa titik, garis, atau area sehingga akan menggambarkan pola distribusi yang memanjang, radial, dan atau sebagainya. Sementara pendekatan kompleks wilayah digunakan agar hasil analisis jawaban mengenai faktor pemilihan lokasi mal/plaza dapat dikaitkan antara aspek fisik wilayah dengan manusia sebagai pelaku kegiatan atau konsumen dari pusat perbelanjaan tersebut.

Houston (1953 dalam Yunus, 2009) menjelaskan bahwa salah satu klasifikasi kota atas dasar karakteristik pertumbuhan dari kenampakan fisiknya adalah klasifikasi stadium modern (*modern phase*) yang banyak terjadi di era tahun 2000. Munculnya kota satelit (*sub-urb*) terjadi karena adanya kebutuhan tempat tinggal yang lebih baik, misalnya lingkungan yang minim polusi dari pusat kota utama. Kondisi kota pada stadium ini menjadi lebih kompleks dimana terjadi penggabungan pusat kegiatan lainnya, yakni antara pusat kota utama – kota satelit – dan kota lainnya yang berdekatan. Oleh karenanya, pada kota satelit banyak

terjadi pembentukan segala kegiatan baru sebagai *sub urban centres*.

Berdasarkan Perpres Nomor 112 Tahun 2007, pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. Pembagian hirarki pusat perbelanjaan berdasarkan jangkauan pelayanan dan ukuran dari pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut (Gossling & Maitland, 1976 dalam Saidah, 2014):

- a. *Neighborhood Centre*, memiliki skala pelayanan 5.000 – 40.000 jiwa, dan luas 2.700 – 9.000 m<sup>2</sup>. Pusat perbelanjaan ini umumnya menjual Kebutuhan sehari-hari.
- b. *Community Centre*, memiliki skala pelayanan 40.000 – 150.000 jiwa dengan luas area 9.000 – 25.000 m<sup>2</sup>. Barang yang dijual biasanya berupa barang sandang, alat kecantikan, barang lux, barang elektronik, dan sebagainya.
- c. *Regional Centre*, kemampuan pelayanannya meliputi seluruh wilayah kota dan daerah luar kota. Melayani 150.000 – 400.000 jiwa

dengan luas area pelayanan 25.000 – 90.000 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan sarana rekreasi, seperti bioskop, restoran, pusat jajan, dan sebagainya.

Terdapat empat aspek mengenai pasar yang dapat digunakan dalam studi ritel yang dikemukakan oleh Jones & Simmons (1990) yaitu aspek Lokasi, Pendapatan, Demografi, dan Gaya Hidup.

Pemodelan perilaku ritel secara spasial dijelaskan dalam teori *Central Place* yang dikemukakan pertama kali oleh Christaller (1933, dalam Djojodipuro 1992) dengan prinsip ritel ditentukan oleh Jarak (*range*) dan Ambang batas (*threshold*). Jarak sebagai jangkauan antara penduduk dan tempat suatu aktivitas pasar yang menjual kebutuhan komoditi atau barang; dan ambang batas adalah skala pelayanan yang dibutuhkan untuk menunjang keberlanjutan *supply* barang atau jasa yang diperlukan konsumen.

Sementara pada teori Ekonomi Aglomerasi Ritel (Benjamin dan Eppli, 1993) juga menggambarkan kegiatan ritel yang mengelompok dalam rangka memaksimalkan utilitas konsumen. Teori ini merupakan pengembangan dari teori Hotelling, yakni dua perusahaan atau lebih yang menjual barang homogen

akan beraglomerasi di pusat pasar. Teori Ekonomi Aglomerasi Ritel juga menyebutkan bahwa teori Hotelling akan terjadi jika konsumen berada dalam kondisi ketidakpastian. Singkatnya, seorang konsumen yang masih ragu dalam mendapatkan barang yang ia cari, maka ia akan mendatangi lebih dari 1 ritel yang teraglomerasi.

Rencana Detil Tata Ruang Kota (RDTRK) merupakan pedoman turunan dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). RDTRK adalah rencana pemanfaatan ruang Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) secara terperinci yang disusun dalam rangka pengaturan zonasi, perijinan dan pembangunan kawasan. RDTR Kota sebagai operasionalisasi dari RTRW Kota yang menjadi pedoman dalam pemanfaatan ruang, 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 (Pasal 1 RTRWK Bekasi, 2011).

#### **4. Metodologi**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif berdasarkan hasil jadi peta yang diolah

dalam ArcGIS. Metode tersebut digunakan untuk menjawab tujuan 1 dan 2 sehingga analisis yang didapat mampu dijabarkan secara spasial yakni tentang pola distribusi (mengelompok atau tidak) dan kesesuaian lokasi mal / plaza. Jawaban tujuan pemilihan lokasi didasari dari hasil reduksi transkrip kepada *stakeholder* dan juga pihak pemerintah sebagai pihak yang memberi izin pembangunan suatu objek di daerah bersangkutan.

Pengumpulan data dilakukan dengan observasi terhadap 13 objek mal dengan menggunakan instrumen penelitian berupa ceklis lapangan dan *indepth interview* kepada informan untuk menggali segala informasi serinci mungkin mengenai tujuan dalam penelitian. Informan utama dalam *indepth interview* ini dilakukan dengan teknik *snowball sampling* yang diarahkan kepada *key person* yang dianggap dapat memberi berbagai macam informasi terkait pembangunan mal/plaza pada area yang mengelompok atau terkluster di Kota Bekasi. Jumlah mal/plaza yang terkluster ditentukan berdasarkan hasil *plotting* dalam ArcGIS dan dilihat kedekatan jarak dengan cara *Average Neighbors* yang selanjutnya

menjadi penentu jumlah informan *indepth interview* dari pihak *stakeholder*.

## **5. Hasil**

### **5.1 Deskripsi Pola Distribusi Mal / Plaza Di Kota Bekasi**

Beroperasinya mal / plaza di Kota Bekasi hampir seluruhnya fokus pada konsep *family mall* atau untuk rekreasi keluarga. Mal / plaza yang terdistribusi di Kota Bekasi sebagian besar berada pada Kecamatan Bekasi Selatan. Sebagian wilayah Kecamatan Bekasi Selatan merupakan pusat pelayanan tingkat kota atau Pusat Pelayanan Kota (PPK) yaitu pada sekitar ruas Jalan Ahmad Yani. Pada Jalan Ahmad Yani ini terdapat beberapa fasilitas umum yang merupakan bagian dari fungsi pusat pelayanan tersebut, yang di dalamnya terdapat pusat pelayanan pemerintahan, kesehatan, pusat perdagangan, pusat hiburan, dan rekreasi.

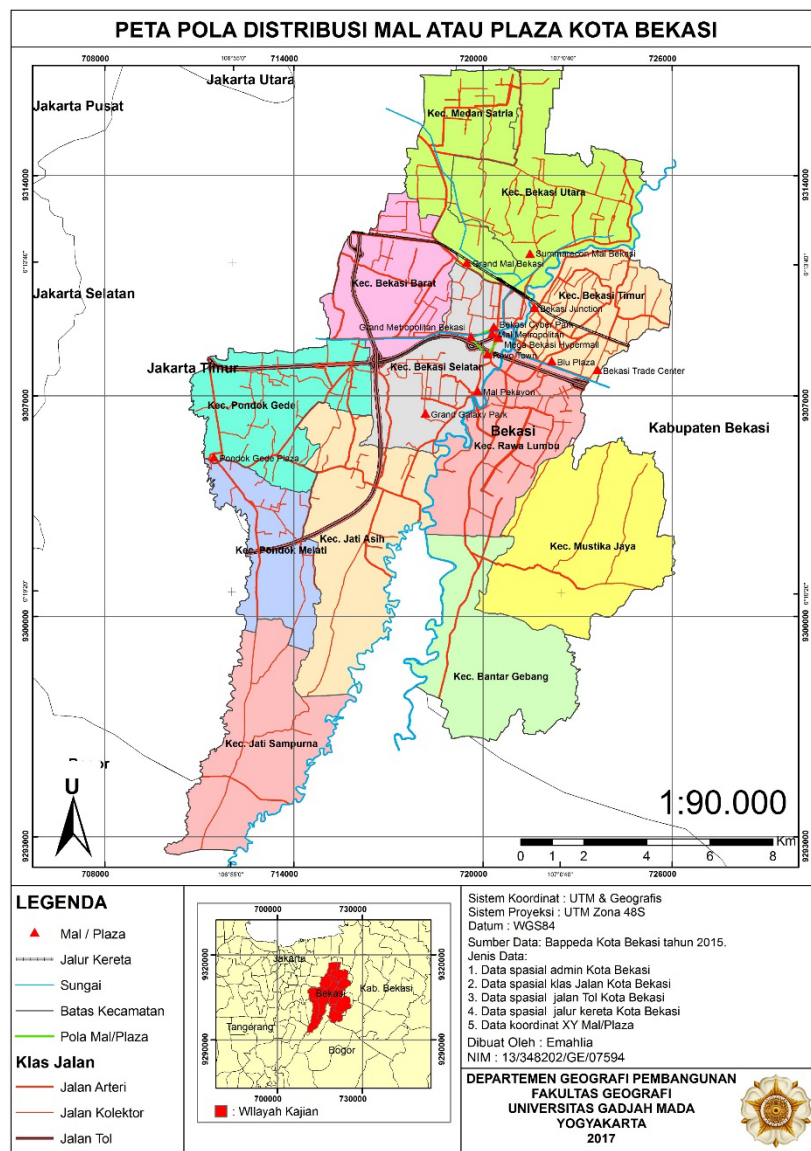
Adapun distribusi mal / plaza di Kota Bekasi adalah Kecamatan Bekasi Selatan, yaitu Mal Metropolitan (MM), *Grand Metropolitan Mal* (GMM), Bekasi *Cyber Park* (BCP), *Grand Galaxy Park* (GGP), Mega Bekasi *Hypermall* (MBH), *Revo Town*, dan Mal Pekayon; Kecamatan Bekasi Utara

terdapat Summarecon Mal Bekasi; Kecamatan Medan Satria terdapat *Grand Mal Bekasi*; Kecamatan Bekasi Timur meliputi Bekasi *Trade Center*, *Blu Plaza*, dan Bekasi *Junction*; dan Kecamatan Pondok Gede yaitu Pondok Gede Plaza.

Distribusi mal / plaza jika dilihat

atau terkluster sebagian, dengan kata lain distribusinya menyebar tidak merata.

Berdasarkan distribusi tersebut diketahui dari hasil peta distribusi bahwa mal / plaza yang memiliki jarak terdekat (jarak kurang dari 1 km) satu sama lainnya adalah MM, GMM, MBH, BCP, dan



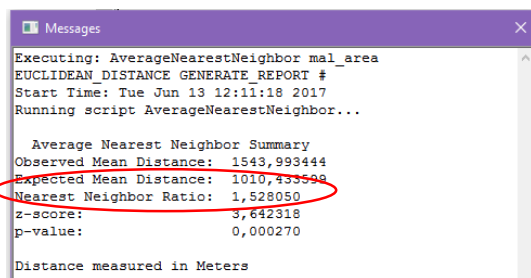
Gambar 5.1 Peta Pola Distribusi Mal atau Plaza Di Kota Bekasi.  
Sumber Gambar: Hasil peta olahan yang dibuat oleh Emahlia.

berdasarkan skala kota maka distribusinya dikatakan menyebar di sebagian wilayah dan mengelompok

Revo Town – mal / plaza tersebut dianggap berlokasi terkluster di Bekasi Selatan. Sementara di Bekasi Timur juga

terdapat 3 mal / plaza yang jaraknya lebih dari 1 km dan kurang dari 2 km, yaitu Bekasi *Trade Center*, Blu Plaza, dan Bekasi *Junction*. Berikut Gambar 5.1 sebagai potongan gambar peta pola distribusi mal / plaza di Kota Bekasi.

Berdasarkan hasil nilai indeksnya jarak lokasi mal / plaza menggunakan tetangga terdekat (*nearest neighbors*) dalam ArcGIS adalah sebesar 1,5. Nilai indeks tersebut menandakan distribusi antar mal / plaza yang cenderung menyebar dan sedikit mengelompok / kluster di Kota Bekasi. Berikut gambar 5.2 hasil nilai indeks *nearest neighbors*.



Gambar 5.2 Hasil Tes Analisis Tetangga Terdekat (*Nearest Neighbors*).  
Sumber Gambar: *Screenshot* dalam *ArcGIS* yang diambil oleh Emahlia.

Kecamatan Bekasi Selatan dan Kecamatan Bekasi Timur memiliki jumlah berbagai fasilitas umum yang lebih variatif dan kuantitasnya lebih banyak dibandingkan kecamatan lainnya di Kota Bekasi. Misalnya saja berdasarkan data jumlah dan jenis sekolah dari tiap kecamatan di Kota Bekasi yang terdapat lokasi mal / plaza,

bahwa Bekasi selatan memiliki total jumlah pendidikan sebanyak 314 unit, Kecamatan Bekasi Timur berjumlah 268 unit, Kecamatan Bekasi Utara sebanyak 260 unit, Medan Satria sebanyak 185 unit, dan Kecamatan Pondok Gede terdapat 199 unit sekolah. Jumlah ketersediaan fasilitas umum yang memadai tentu dapat menjadi salah satu faktor dari adanya lokasi mal / plaza terkluster di suatu area.

Distribusi lokasi pada mal / plaza lainnya membentuk pola menyebar yakni pada *Grand Galaxy Park*, Mal Pekayon, Bekasi *Trade Center*, Blu Plaza, Bekasi *Junction*, *Grand Mal* Bekasi, dan *Summarecon Mal* Bekasi. Jarak antar mal / plaza tersebut adalah lebih dari 2 kilometer dan tidak semua dari mal / plaza tersebut berada di kecamatan yang sama. Plaza yang berjarak paling jauh dari keduabelas mal / plaza lainnya adalah Pondok Gede Plaza sehingga dapat dikatakan bahwa plaza tersebut sulit untuk dijangkau bagi masyarakat luar Kecamatan Pondok Gede.

Adanya kedekatan lokasi antar mal / plaza atau bertetangga dapat menguntungkan bagi para konsumen karena mereka dapat mencari berbagai kebutuhannya tidak hanya di satu mal /

plaza saja. Selain itu, konsumen juga dapat membandingkan harga produk yang akan dibelinya sehingga dapat menemukan harga terbaik sesuai kemampuan konsumen. Sayangnya hal tersebut dapat merugikan atau mempersempit perolehan laba antar peritelnya karena adanya tingkat kompetitif yang semakin tinggi.

## **5.2 Alasan Penentuan Lokasi Mal atau Plaza Terkluster Menurut Pemerintah Kota Bekasi**

Perkembangan Kota Bekasi sebelum adanya mal / plaza sebelum tahun 2010 merupakan kota yang belum padat kendaraan dan terbilang kota satelit yang biasa saja. Saat itu memang sudah terdapat beberapa mal / plaza, namun mal / plaza tersebut belum mampu menjadi titik utama (*center point*) dalam hal pusat belanja yang eksklusif dan bisa selalu diingat. Perkembangan Kota Bekasi jika dilihat berdasarkan komponen wilayah, seperti demografi, sosial dan budaya, serta ekonomi, tidak terjadi perubahan angka signifikan

Pada tahun 2013, perkembangan Kota Bekasi terasa sangat pesat. Pembangunan beberapa mal / plaza baru membawa nuansa baru dalam kegiatan

berbelanja modern. Pihak pemerintah yang diarahkan oleh Wali Kota Bekasi untuk dapat menjadi informan dalam penelitian adalah dari Badan Pembangunan Perencanaan Daerah (BAPPEDA) Kota Bekasi, selanjutnya disebut BPD01. Selanjutnya BPD01 turut mengarahkan ke informan lainnya yang dianggap dapat memberi informasi tambahan lainnya terkait pemilihan lokasi mal / plaza, yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) yang selanjutnya disebut PU01.

Menurut kedua informan dari pihak pemerintah tersebut mengatakan bahwa perkembangan Kota Bekasi sesudah adanya banyak mal / plaza banyak terjadi di pusat kota, yaitu di sekitar koridor Jalan A. Yani, Jalan KH Noer Ali, Jalan Sudirman, dan beberapa koridor jalan utama lainnya. Nama-nama jalan tersebut merupakan jalan arteri primer yang diarahkan untuk pengembangan pusat perdagangan dan jasa dengan pelayanan skala regional/kota.

Bertambahnya jumlah mal / plaza di Kota Bekasi tentu berpengaruh terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kontribusi dari keberadaan mal / plaza tersebut diberikan dalam bentuk pembayaran



pajak rutin serta Hasil Retribusi Daerah. PAD Kota Bekasi tahun 2014 saja mencapai angka lebih dari 1,2 triliun rupiah, sedangkan saat tahun 2011 (belum berdirinya beberapa mal / plaza baru) hanya sebesar 568 miliar rupiah. Adapaun pajak yang dihasilkan dari mal/plaza sebagai PAD Kota Bekasi adalah pajak restoran, hiburan, parkir, bumi dan bangunan, dan bea perolehan Hak Atas Tanah.

Pengaruh lainnya dari pertumbuhan mal / plaza di Kota Bekasi adalah dalam cara bertransaksi, seperti konsumen tidak perlu lagi membawa uang tunai dan cara pembayaran dapat melalui akses uang elektronik. Terpenuhinya konsumsi gaya hidup (*life-style*) juga menjadi anggapan positif masyarakat. Karena sebelumnya sebelumnya tempat hiburan sekaligus rekreasi dan berbelanja di Kota Bekasi sangat minim sehingga pilihan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya hanya tersedia sedikit pilihan. Meskipun banyak tersedia alternatif mal / plaza, konsep mal / plaza yang diterapkan sebagian besar hampir sama, yakni untuk konsumsi harian masyarakat. Hal yang membedakan dari masing-masing mal / plaza tersebut adalah sasaran konsumen sehingga akan

terlihat perbedaan harga produk dan merek yang ditawarkan.

Pemrakarsa yang mengajukan izin membangun bangunan untuk gedung mal / plaza di Kota Bekasi harus melalui serangkaian proses, mulai dari tahap pengajuan, persetujuan izin, proses membangun, hingga tahap operasional. Proses tersebut diurus di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Bekasi. Bangunan mal / plaza merupakan objek spesifik dari fungsi bangunan perdagangan dan jasa serta memiliki cakupan luas yang tidak terlalu besar sehingga diatur lebih rinci dalam dinas tersebut.

Serangkaian proses perizinan, pembangunan, hingga operasional tentunya harus mengacu pada aturan-aturan yang ada dan tentunya dalam penentuan lokasi harus sesuai dengan RDTRK Bekasi. Apabila lokasi pembangunan mal / plaza yang diajukan tidak sesuai lokasi peruntukannya, maka pengajuan izin mal / plaza tersebut akan ditolak. Keseluruhan proses ini juga tidak dapat dikatakan mudah atau sulit karena lama pelaksanaannya bersifat relatif, jika pemrakarsa lamban dalam melakukan revisi berkas pengajuan sesuai dengan aturan pemerintah maka

akan semakin lama juga proses perizinannya.

Lokasi yang strategis merupakan alasan utama dalam pertimbangan pemilihan lokasi mal / plaza agar pusat perbelanjaan skala besar tersebut ramai pengunjung dan mendapatkan keuntungan yang besar. Menurut pihak perwakilan pemerintah daerah Kota Bekasi lokasi mal / plaza yang strategis bukanlah alasan utama dalam menentukan lokasi tersebut. Karena lokasi strategis ditentukan berdasarkan dengan peraturan dalam RDTR yang didalamnya berisi arahan pengembangan untuk kegiatan apapun sudah ditentukan lokasi strategis berdasarkan skala detail.

Lokasi strategis bagi bangunan dengan fungsi kegiatan berbelanja yang modern dan berskala besar harus berada pada lokasi strategis untuk fungsi komersil dan berada di Bagian Wilayah Pusat (BWP) Kota yang menjadi pusat pelayanan dan kegiatan di Kota Bekasi. Hal itu didasari dari tujuan dari BWP Kota, yang tertulis pada pasal 6 RDTRK Bekasi adalah untuk mewujudkan kawasan BWP sebagai pusat aktifitas pemerintahan, sosial, ekonomi, dan rekreasi Kota Bekasi dan sebagai kawasan strategis bagi pertumbuhan ekonomi kota dan regional. Disamping

itu, lokasi mal / plaza tersebut juga harus berada dikoridor jalan arteri dan dalam zona budidaya perdagangan dan jasa skala pelayanan regional/kota dan atau zona budidaya campuran. Singkatnya adalah tidak semua lokasi strategis merupakan lokasi yang sesuai peruntukannya untuk pengembangan mal / plaza, namun semua lokasi yang diperuntukkan untuk pengembangan mal / plaza (perdagangan dan jasa) adalah lokasi yang strategis untuk pengembangan hal tersebut.

Peruntukkan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional/kota di Kota Bekasi sebagian besar tersebar secara linier mengikuti koridor jalan arteri yang telah ditentukan peruntukannya. Dilihat dari peta RDTRK Bekasi nampak luasan dari peruntukkan tersebut tidak luas karena hanya berkembang linier mengikuti koridor jalan arteri. Oleh karenanya, untuk mal / plaza yang memiliki cakupan luas diatas 1 hektar sebagian besar telah diarahkan dan terbangun di zona budidaya peruntukkan campuran. Zona campuran tersebut merupakan area superblok yang didalamnya terdapat berbagai kegiatan. Di Kota Bekasi sendiri zona campuran tersebut didominasi oleh kegiatan perhotelan,

apartemen, jasa-jasa, mal / plaza, dan perkantoran.

Adanya moratorium pembangunan mal / plaza di Kota Jakarta tahun 2012 bukan berarti tidak membuat pengaruh apapun ke kota-kota satelit yang mengelilinginya. Harga lahan di pusat Kota Bekasi yang masih tergolong lebih murah dibandingkan harga lahan di Kota Jakarta membuat banyak investor mulai melirik Kota Bekasi setelah munculnya moratorium pembangunan mal / plaza di Jakarta.

Sebagian besar para pekerja di Jakarta merupakan penduduk yang tinggal di Kota Bekasi. Jarak yang dekat dengan Kota Jakarta membuat perilaku kekotaan dari Jakarta lebih cepat berkembang ke Kota Bekasi dibandingkan ke wilayah lain. Penduduk yang tinggal di luar Kota Bekasi pun berasumsi bahwa Kota Bekasi memiliki aksesibilitas yang sangat mudah untuk menuju Jakarta dan daerah sekitarnya sehingga menjadi salah satu pilihan yang tepat untuk tinggal sementara atau menetap di Kota Bekasi. Akibatnya arus urbanisasi di Kota Bekasi cukup tinggi menurut informan pemerintah. Kebutuhan rumah di Kota Bekasi pun semakin tinggi yang menyebabkan banyak investor yang masuk ke Kota

Bekasi dengan cara berinvestasi di bidang properti terlebih dahulu, seperti *real estate* atau perumahan, hotel dan apartemen. Setelah itu, munculah mal / plaza baru dengan desain yang mewah dan menarik. Strategi yang dilakukan investor tersebut merupakan konsep superblok yang didalamnya terdapat perumahan, hotel, apartemen, mal / plaza, serta gedung perkantoran. Berikut cuplikan transkrip yang direduksi berdasarkan kesamaan inti jawaban.

BPD01,

*“... Kota Bekasi adalah daerah kota perumahan, .... karena memang kebutuhan rumahnya tinggi sementara lahannya terbatas. Jadi banyak investor lari ke Bekasi karena memang memiliki lokasi yang strategis dengan Jakarta pasti aksesibilitasnya gampang, ....”*

PU01,

*“... Kalau saya lihat memang investornya sudah melirik Kota Bekasi karena mereka melihat bahwa Bekasi itu “Kota Dollar”. Hal ini disebabkan oleh harga tanah yang masih jauh lebih murah dari Jakarta .... Kota Bekasi memang jaraknya dekat dengan Jakarta dan efek kekotaan dari Jakarta itu lebih cepat berkembang di Kota Bekasi ini, ketimbang ke wilayah kabupaten.”*

### **5.3 Alasan Pemilihan Lokasi Mal atau Plaza Terkluster Menurut Pemilik / Pengelola**

Berdasarkan hasil ceklis lapangan, diketahui bahwa rata-rata luasan mal / plaza di Kota Bekasi lebih dari 1 Ha dan pada dasarnya tidak ada minimal batasan luas yang ditentukan oleh pemerintah daerah Kota Bekasi. Adanya syarat yang ketat dalam proses pengajuan izin membangun mal / plaza di Kota Bekasi akan menjadi sulit jika pemrakarsa melanggar atau lalai dalam penyerahan berkas tersebut. Oleh karenanya, berdasarkan informasi dari pihak pemerintah bahwa mudah atau sulitnya proses pengajuan perizinan membangun mal / plaza di Kota Bekasi bersifat relatif karena hal tersebut bergantung pada kinerja pemrakarsa dan tim dalam melakukan proses perbaikan berkas jika ada yang tidak atau kurang sesuai dengan persyaratan yang diharuskan.

Konsep yang diterapkan oleh mal / plaza di Kota Bekasi selaras dengan representasi data kelompok umur di Kota Bekasi tahun 2014 bahwa kelompok umur tertinggi adalah usia 25 – 29 tahun (287.757 jiwa) dan 30 – 34 tahun (262.425 jiwa). Selain itu, jumlah angkatan kerja yang sudah bekerja di Kota Bekasi tahun 2014 menunjukkan

angka yang lebih besar dari jumlah angkatan kerja yang mencari kerja. Adapun jumlah angkatan kerja yang bekerja adalah sejumlah 1.120.471 jiwa dan mencari kerja sejumlah 115.643 jiwa. Pada kelompok usia tersebut dapat diasumsikan bahwa penduduk diusia 25 hingga 34 tahun sudah berkeluarga dan umumnya memiliki pekerjaan.

Jumlah penduduk yang bekerja juga memberi dampak pada peningkatan pendapatan perkapita yang tergolong tinggi ditahun 2014, yaitu 24,27 (juta rupiah) dalam PDRB perkapita atas dasar harga berlau. Artinya pada tahun tersebut, penduduk Kota Bekasi usia produktif yang sedang bekerja dimungkinkan memiliki jumlah pendapatan minimal yang mencapai angka tersebut. Nilai Upah Minimum Regional (UMR) Kota Bekasi saja merupakan yang tertinggi dibandingkan UMR Kota Jakarta, yaitu Rp 3.601.650 di Kota Bekasi dan Jakarta hanya Rp 3.355.750.

Para investor pun berasumsi bahwa penduduk Kota Bekasi memiliki pola pikir yang maju kedepan sehingga dapat mempengaruhi banyak aspek dalam perkembangan wilayah Kota Bekasi. Penduduk yang berwawasan dan berfikiran maju tentu akan membawa

dampak terhadap pertumbuhan ekonomi daerahnya, juga akan mempengaruhi gaya hidup yang semakin modern dan konsumtif. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab meningkatnya kebutuhan rumah dan fasilitas hiburan sehingga konsep yang diterapkan oleh mal / plaza untuk memenuhi kebutuhan Rumah Tangga merupakan hal yang sesuai dengan kondisi kependudukan Kota Bekasi. Berikut cuplikan transkrip yang direduksi berdasarkan kesamaan inti jawaban dari salah satu pihak pengelola mal / plaza.

BCP01,

“Di Kota Bekasi *condong ke arah demografi yang penduduknya sangat padat.*”

Jumlah informan dari pihak pengelola mal / plaza yang terkluster di Kota Bekasi terdapat 4 (empat) informan, yaitu pengelola Bekasi *Cyber Park* (BCP01), *Revo Town* (RV01), *Mega Bekasi Hypermall* (MBH01), dan *Mal Metropolitan* dan *Grand Metropolitan* yang dimiliki oleh pemilik dan pengelola yang sama (MM01).

Berdasarkan jawaban *stakeholder* dalam *indepth interview* diketahui bahwa Di Kota Bekasi, juga didominasi oleh penduduk yang bekerja di Jakarta karena adanya kemudahan aksesibilitas

di pusat Kota Bekasi, utamanya di sekitar lokasi MM, GMM, BCP, MBH, dan *Revo Town*. Seperti yang telah disebutkan informan dari pihak pemerintah, informan dari pengelola mal / plaza pun menyebutkan bahwa banyak investor yang berencana membuat kawasan superblok di sekitar area pusat Kota Bekasi yang mengintegritaskan antara gedung perhotelan, apartemen, dan mal / plaza dalam satu kawasan yang sama. Singkatnya, kemudahan aksesibilitas dan faktor demografi (data kelompok umur dan ketenagakerjaan) merupakan alasan utama investor dalam memilih lokasi mal atau plaza di pusat Kota Bekasi.

Karakteristik lokasi yang strategis menurut pihak pengelola mal / plaza yang terkluster adalah tempat yang beraksesibilitas tinggi sehingga memudahkan orang untuk mencapai tempat yang ditujunya. Disamping itu, dikatakan strategis jika lokasi mal / plaza atau objek umum lain berada di pinggir jalan utama, yaitu jalan arteri dan merupakan lokasi yang telah diketahui banyak orang. Kondisi mal / plaza terkluster yang berada di lokasi strategis dengan tingkat aksesibilitasnya tinggi di Kota Bekasi merupakan suatu faktor

yang mempengaruhi minat pengunjung untuk mendatanginya.

Lokasi yang digambarkan oleh para informan ini merupakan bentuk nyata dari keberadaan 5 mal / plaza tersebut tepat berada di persimpangan jalan arteri primer yaitu Jalan A. Yani – Jalan KH Noer Ali – dan Jalan Mayor Hasibuan dan merupakan titik utama dari pusat Kota Bekasi. Jalan arteri primer tersebut juga dilalui oleh banyak Koperasi Angkutan Bekasi (Koasi), diantaranya trayek K 09B jurusan Mal Metropolitan – Perumahan Babelan dan Taman Wisma Asri; K 15A jurusan Pondok Ungu Permai – Stasiun Bekasi – Mal Metropolitan – Stasiun Bekasi; dan masih banyak angkutan lainnya.

#### **5.4 Kesesuaian Lokasi Mal / Plaza Terhadap RDTRK Bekasi**

Peruntukkan penggunaan lahan di Kota Bekasi dibagi kedalam 2 (dua) zona, yaitu Zona Lindung dan Zona Budidaya. Kota Bekasi berada pada ketinggian antara 11 m – 81 m di atas permukaan laut sehingga memiliki kondisi topografi relatif datar. Hal tersebut selaras dengan peruntukkan lahan di Kota Bekasi yang hampir seluruhnya didominasi oleh zona budidaya.

Ruang lingkup wilayah Kota Bekasi dalam Bab II pasal 2 peraturan daerah RDTR Bekasi terdiri dari 5 (lima) Bagian Wilayah Pusat (BWP). Pada pasal 6 RDTRK Bekasi, tujuan penataan ruang BWP Kota adalah sebagai pusat aktifitas pemerintahan, sosial, ekonomi, dan rekreasi Kota Bekasi dan sebagai kawasan strategis bagi pertumbuhan ekonomi kota dan regional. BWP Bekasi Utara ditujukan untuk kawasan permukiman dan perdagangan; BWP Pondok Gede untuk mewujudkan kawasan perdagangan dan jasa serta pendidikan; BWP Mustika Jaya untuk kawasan perdagangan dan jasa, permukiman skala besar, dan kawasan industri; dan BWP Jatisampurna bertujuan untuk kawasan permukiman skala besar dan kawasan perdagangan jasa.

#### **6. Kesimpulan**

- 1) Kota Bekasi memiliki 13 mal / plaza dengan karakteristik ritel yang hampir sama, dengan 7 mal / plaza terdistribusi di Kecamatan Bekasi Selatan. Berdasarkan peta distribusi diketahui bahwa 5 mal di Bekasi Selatan memiliki jarak yang dekat dan saling bertetangga.

- 2) Faktor utama yang mempengaruhi pemilihan lokasi mal / plaza terkluster adalah aspek demografi dan tingkat aksesibilitas sekitar wilayah tersebut, tambahan faktor lainnya adalah harga lahan yang lebih murah dari Kota Jakarta.
- 3) Seluruh mal / plaza di Kota Bekasi berada zona budidaya untuk perdagangan dan jasa skala regional/kota serta peruntukkan campuran sehingga distribusinya berada pada zona yang sesuai dengan peruntukannya dalam RDTRK Bekasi.

- Badan Pusat Statistik Kota Bekasi.  
 Pemerintah Kota Bekasi. 2015. *Peraturan Daerah: Rencana Detil Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 – 2035*. Bekasi: Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bekasi.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.
- Saidah, Eneng. 2014. *Identifikasi Karakteristik Pusat Perbelanjaan di Wilayah Pinggiran Metropolitan Jabodetabek (Studi Kasus Kota Tangerang Selatan)*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota A SAPPK V1N1, hlm 202. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Yunus, H.S. 2009. *Klasifikasi Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Benjamin., Eppli., et. all. 1993. *The Evolution of Shopping Centre Research: A Review and Analysis*. Journal of Real Estate Research Vol. 9, No. 1, Desember 1994.
- Djojodipuro, M. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Jones, Simmons, etc. 1990. *Location Analyzing The Retail Environment*. Kanada: Nelson Canada.
- Pemerintah Kota Bekasi. 2011. *Peraturan Daerah: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011 – 2031*. Bekasi: BAPPEDA Kota Bekasi.
- Pemerintah Kota Bekasi. 2015. *Kota Bekasi Dalam Angka*. Bekasi:

## DAFTAR LAMAN

- Yunus, H.S. 2008. *Konsep dan Pendekatan Geografi: Memaknai Hakekat Keilmuannya*. Makalah. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.  
<http://taufik.staff.ugm.ac.id/wp-content/uploads/Pendekatan-Geografi-Prof-Hadi-Sabari-Yunus.pdf> (Diperoleh Oleh Emahlia, pada 7 Oktober 2016 pukul 10:19)