

IDENTIFIKASI KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG PEDAGANG KAKI LIMA DI KAWASAN JALAN JATIWARINGIN RAYA KECAMATAN PONDOK GEDE KOTA BEKASI

Reny Savitri¹, Cristomi¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana

Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

Abstrak

Dalam perkembangan ruas Jalan Jatiwaringin Raya Kecamatan Podok Gede, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat semakin tumbuh dan berkembang dengan pesat dalam pemanfaatan ruang bidang perdagangan dan jasa, dengan banyaknya bangunan-bangunan baru seperti pertokoan, restoran, pusat reparasi dan sebagainya. Namun sekarang ini makin didominasi oleh restoran atau tempat kuliner mulai dari yang sederhana, sampai dengan franchise lokal dan internasional sehingga Jalan Jatiwaringin Raya ini dapat dikatakan menjadi kawasan kuliner masa kini. Seiring dengan pertumbuhan perdagangan dan jasa di koridor Jalan Jatiwaringin Raya tersebut muncul beberapa pengaruh negatif dengan pemanfaatan ruang pedagang kaki lima yang dapat menurunkan kualitas lingkungan perkotaan akibat kurang terencananya koridor Jalan Jatiwaringin Raya. Pedagang kaki lima selama ini pemanfaatan ruang di wilayah perkotaan menjadikan permasalahan secara umum memanfaatkan ruang yang tidak sesuai dengan pruntukannya (menempati ruang terbuka hijau, pejalan kaki, di sekitar pusat-pusat perdagangan dan jasa, sekitar stasiun kereta api dan lain-lain) dan memberikan dampak terhadap perubahan fungsi serta dampak kemacetan lalu lintas, disisi lain pedagang kaki lima ini menjadi peluang besar terhadap penyerapan tenaga kerja dan pendapatan asli daerah. Keterkaitan pemanfaatan ruang pedagang kaki lima menjadi lokus dalam penelitian ini khususnya identifikasi di sepanjang kawasan jalan Jatiwaringin Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi dengan mensandingkan dengan ketentuan dalam kebijakan tata ruang yang telah ada baik rencana tata ruang wilayah Kota Bekasi maupun rencana detail tata ruang Kota Bekasi.

Kata kunci: Ruas Jalan, Pemanfaatan Ruang, Perdagangan dan Jasa, Jatiwaringin

PENDAHULUAN

Seiring dengan perjalanan waktu, kota akan mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk, perubahan sosial-ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah sekitarnya. Secara fisik, perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah padat, bangunan-bangunan semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Sutaryo, Abidin, 2015). Dinamika perkembangan kota pada dasarnya adalah baik dan alamiah karena perkembangan

tersebut merupakan ekspresi dari masyarakat di dalam kota tersebut.

Kegiatan ekonomi salah satunya dipicu dengan perdagangan dan jasa, hal ini merupakan faktor penting menciptakan perkembangan kota secara umum. Pusat perdagangan dan jasa yang mempengaruhi perkembangan kota misalnya pembangunan pusat perbelanjaan modern dianggap memberikan dampak positif bagi kota terutama jika dilihat dari sudut pandang ekonomi dianggap berkontribusi bagi pedapatan kota. Pembangunan pusat 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. Pada dasarnya kota merupakan pusat pertumbuhan yang memiliki fasilitas dan kemudahan sehingga menjadi pusat daya tarik, yang menyebabkan berbagai macam usaha tertarik untuk berlokasi disitu. Usaha yang mendominasi wilayah pinggiran kota mengarah pada pembangunan pusat perbelanjaan. Pembangunan Pusat Perbelanjaan Eksternalitas negatif yang ditimbulkan oleh pusat perbelanjaan di pusat kota (DKI Jakarta) dan tingginya pertumbuhan penduduk ke wilayah pinggiran menjadi pemicu berkembangnya pusat perbelanjaan di wilayah pinggiran atau disebut juga dengan desentralisasi pusat perbelanjaan.

Kota Bekasi sebagai salah satu kota dengan pertumbuhan paling pesat harus mampu meningkatkan daya saingnya agar tidak tertinggal dari kota-kota lain. Salah satu pembangunan yang pesat yaitu pada pembangunan pusat perbelanjaan. Banyaknya minat investor untuk menanamkan modalnya di Kota Bekasi. Investasi merupakan salah satu cara percepatan pertumbuhan perekonomian yang dapat diandalkan oleh Kota Bekasi, mengingat penanaman modal oleh pihak swasta akan turut mendorong pertumbuhan sektor-sektor lain misalnya pusat perbelanjaan. Para investor memilih lokasi untuk dijadikan pusat perbelanjaan pastinya dilihat dari beberapa faktor pemilihan. Dengan beberapa faktor pemilihan lokasi pusat perbelanjaan di pemerintah Kota Bekasi yang kurang memperhatikan jarak antar pusat perbelanjaan yang satu dengan yang lain sehingga setelah adanya pembangunan akan menimbulkan aglomerasi terhadap kawasan tersebut. Pada saat ini, pusat perbelanjaan Kota Bekasi sudah memiliki 10 pusat perbelanjaan bahkan lebih yang membuat pertumbuhan pusat perbelanjaan di Kota Bekasi yang pesat dan tidak terarah pada sebaran lokasi. Para investor banyak mencari lahan untuk membangun pusat perbelanjaan dalam skala menengah ke atas tanpa melihat

yang akan terjadi di masa yang akan datang. Kegiatan pusat perbelanjaan yang berkembang di Kota Bekasi terdapat di Jalan Ahmad Yani, Jalan Kalimalang dan Jalan Pekayon dengan fungsi utama sebagai perdagangan dan jasa dengan skala kota bahkan regional. Pola pengembangan kegiatannya dilakukan secara linier sepanjang jalan arteri dan kolektor.

Posisi dari Kota Bekasi yang diapit oleh Kota Jakarta, Kota Depok, dan Kabupaten Bekasi dapat menjadi potensi eksternal dari wilayah pusat pelayanan Kota. Pengaruh keberadaan dari Kota/Kabupaten sekitarnya dapat meningkatkan pergerakan masyarakat Kota Bekasi terutama pusat pelayanan Kota maupun dari luar, hal tersebut juga dapat meningkatkan perekonomian di pusat pelayanan Kota. Potensi dari internal wilayah yang dimiliki oleh pusat pelayanan Kota adalah arahan kebijakan yang diberikan kepada wilayah ini.

Kawasan perdagangan dan jasa/komersil tingkat regional, tumbuh dan berkembang di pusat Kota, tepatnya disepanjang Jalan Jatiwaringin Raya, Pondok Gede. Perdagangan dan jasa ini meliputi pasar, pertokoan, restoran dan sebagainya, dengan pasar Pondok Gede sebagai pusat orientasi utamanya. Melihat potensi tersebut, di wilayah ini dimungkinkan akan selalu berkembang kompleks perdagangan, terutama untuk pertokoan dan tempat kuliner dengan skala sedang dan besar.

Seiring dengan pertumbuhan perdagangan dan jasa di koridor Jalan Jatiwaringin Raya tersebut muncul beberapa pengaruh negatif salah satunya pemanfaatan ruang pedagang kaki lima sehingga dapat menurunkan kualitas lingkungan perkotaan akibat kurang terencananya koridor Jalan Jatiwaringin Raya (Sukmarini, 2016). Hal ini menjadi perhatian untuk mengangkat terhadap lokus penelitian mengenai Identifikasi Pemanfaatan Ruang Pedagang Kaki Lima di Jalan Jatiwaringin Raya Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang di Kecamatan Pondok Gede

- Pengaturan koefisien lantai bangunan (KLB)

Pengaturan koefisien lantai bangunan (KLB) merupakan arahan menangani perbandingan antara jumlah luas lantai bangunan yang dinyatakan dalam bilangan. Besar angka KLB ini ditentukan berdasarkan jumlah tingkat bangunan di kaitkan dengan KLB.

Di kawasan perdagangan dan jasa di wilayah Pondok Gede sendiri memperlihatkan rata-rata tinggi bangunannya 2 lantai. Dari RDTR-PZ Kota Bekasi tahun 2011 – 2031 Pondok Gede, ketentuan jumlah lantai untuk kawasan komersil regional (K1) dan fungsi jalan arteri yaitu maksimum 8 lantai.

- Ketinggian Bangunan
Ketinggian bangunan yang selanjutnya disebut KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi. Sedangkan yang dimaksud dengan tinggi bangunan adalah jarak dari lantai dasar sampai dengan puncak atap bangunan yang dinyatakan dalam meter. Ketinggian dasar suatu bangunan diperkirakan mencapai 1,2 m di atas tinggi rata-rata tanah atau jalan di sekitarnya. Jika pada sebuah area perencanaan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan berdasarkan jalan masuk utama persil, dengan memperhatikan keserasian lingkungan. Apabila sebuah persil berada di bawah titik ketinggian bebas banjir, maka tinggi lantai dasar ditetapkan setinggi 1,2 m dan titik ketinggian bebas banjir yang telah ditetapkan. Perhitungan ketinggian sebuah bangunan menurut RDTR Kota Bekasi Tahun 2011-2031 ditentukan sebagai berikut :

- a. Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi dan bentuk arsitektural bangunannya.
 - b. Jarak vertikal lantai bangunan ke lantai berikutnya maksimal 5 m disesuaikan dengan fungsi bangunannya (kecuali bangunan ibadah, industri, gedung olahraga, bangunan monumental dan bangunan serbaguna).
 - c. Lantai mesanin dihitung dalam ketentuan intensitas pemanfaatan ruang.
 - d. Penggunaan rongga atap diperhitungkan dalam ketentuan intensitas ruang.
 - e. Penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan harus mendapatkan persetujuan Walikota.
- Garis Sempadan
Garis sempadan terbagi menjadi dua yaitu Garis Sempadan Bangunan dan Garis Sempadan Jalan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan jarak antar bangunan (sempadan muka bangunan, samping bangunan, dan sempadan belakang bangunan) yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Kota Bekasi. Garis Sempadan Jalan (GSJ) adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana yang sama. Ketentuan mengenai Garis Sempadan Bangunan dan Garis Sempadan Jalan menurut RDTR Kota Bekasi Tahun 2011-2031 adalah sebagai berikut:
 - a. Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB baru digunakan sebagai unsur penghijauan atau daerah resapan air hujan dan atau utilitas umum dan atau jalur pejalan kaki.
 - b. Untuk kawasan pusat kota, ruang tersebut dapat dimanfaatkan sebagai fasilitas penunjang seperti pos keamanan, kedai tempat

makan/minum berupa bangunan sementara (tidak permanen) atau bisa juga sebagai tempat parkir dengan tetap menyediakan jalur pejalan minimal 50% dari keseluruhan ruang terbuka tersebut.

- c. Penggunaan-penggunaan tersebut harus memenuhi ketentuan dan standar yang berlaku tana mengurangi persyaratan unsur penghijauan dan atau daerah resapan air hujan.
- d. Penghitungan GSB menggunakan rumus untuk Damija yang lebih besar dari 8 m sama dengan 0,5 kali lebar Damija atau 0,5 kali lebar Damija ditambah 1 m. Untuk Damija yang kurang dari 8m, GSB sama dengan 0,5 kali lebar Damija.
- e. Selain pertimbangan tersebut di atas pendekatan dalam penentuan GSB Bagian Wilayah Perkotaan Kota Bekasi Tahun 2011-2031.

Selain harus memenuhi persyaratan untuk GSB dan GSJ, tata letak bangunan harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas atau lazim dikenal dengan GSB samping dan belakang. Ketentuan mengenai jarak bebas ini ditentukan oleh jenis oleh perintukan

tanah dan ketinggian bangunan baik untuk bangunan di atas maupun di bawah tanah atau besmen. Ketentuan mengenai jarak bebas adalah sebagai berikut:

- a. Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun belakang ditetapkan 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 15 m. Ketentuan ini berlaku untuk bangunan selain bangunan rumah tinggal dan bangunan industri.
- b. Pada bangunan industri dan gedung renggang, ditetapkan jarak bebasnya adalah 5 m pada lantai dasar dan setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m dari jarak bebas di bawahnya.
- c. Jarak bebas bangunan renggang pada kawasan cagar budaya atau kawasan khusus diatur dalam ketentuan mengenai cagar budaya dan kawasan khusus.
- d. Untuk bangunan berderet/rapat, jarak bebas diperkenankan tidak ada sampai dengan lantai kedelapan, setelah lantai kedelapan maka untuk lantai selanjutnya ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya. Ketentuan ini tidak berlaku untuk bangunan rumah tinggal.

Tabel 1 Ketentuan GSB terhadap Jalan Arteri Primer untuk Kawasan Komersial Skala Regional di BWP Pondok Gede Ketentuan GSB

Jarak Muka Bangunan	Jarak Bebas Antar Bangunan Samping dan Belakang
11 Meter	Jarak bebas samping maupun belakang ditetapkan 4 meter pada lantai dasar, dan setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 15 m

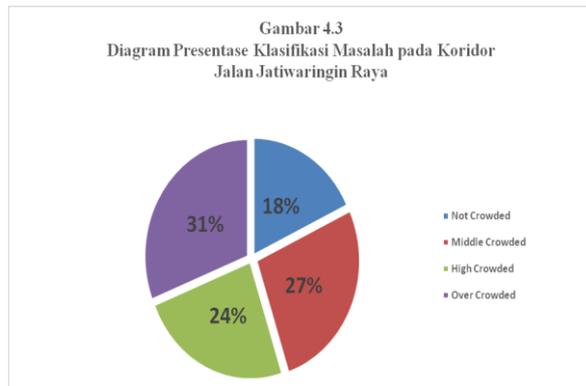
Persentase Klasifikasi Masalah pada Koridor Jalan Jatiwaringin Raya

Dari klasifikasi permasalahan di koridor Jalan Jatiwaringin Raya. Peneliti menghitung total jarak koridor Jalan Jatiwaringin Raya sisi kanan dan sisi kiri sepanjang 5657 Meter dan dapat dirumuskan yaitu :

1. Area biru dengan area Not Crowded memiliki panjang total 1061,41 Meter
2. Area hijau dengan predikat Middle Crowded memiliki panjang total 1538,65 Meter

3. Area kuning dengan predikat High Crowded memiliki total jarak 1372,47 Meter
4. Area merah dengan predikat Over Crowded memiliki total jarak 1729,48 Meter.

Jadi dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan berupa persentase yang dituangkan sehingga didapatkan diagram sebagai berikut :



Gambar 1 Diagram Presentasi Klasifikasi Masalah pada Koridor Jalan Jatiwaringin Raya

Zona perdagangan dan jasa/komersil

Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa adalah kawasan yang diperuntukan untuk kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk perdagangan yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan.

Fungsi utama :

1. Memsaranai kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat yang membutuhkan (sisi permintaan) dan masyarakat yang menjual jasa (sisi penawaran);
2. Menyerap tenaga kerja di perkotaan dan memberikan kontribusi yang dominan terhadap PDRB.

Kriteria Umum dan Kaidah Perencanaan :

1. Peletakan bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung disesuaikan dengan kebutuhan konsumen;
2. Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain:

- a. Bangunan usaha perdagangan (eceran dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan, dan sebagainya;
- b. Bangunan penginapan: hotel, guest house, motel, dan penginapan lainnya;
- c. Bangunan penyimpanan dan pergudangan: tempat parkir, gudang;
- d. Bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi;
- e. Bangunan pariwisata/rekreasi (di ruang tertutup): bioskop, area bermain.

3. Pemanfaatan ruang di kawasan peruntukan perdagangan dan jasa diperuntukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dengan tetap memelihara sumber daya tersebut sebagai cadangan pembangunan yang berkelanjutan dan tetap memperhatikan kaidah-kaidah pelestarian fungsi lingkungan hidup.

Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan dan Kriteria Zona Perdagangan dan jasa

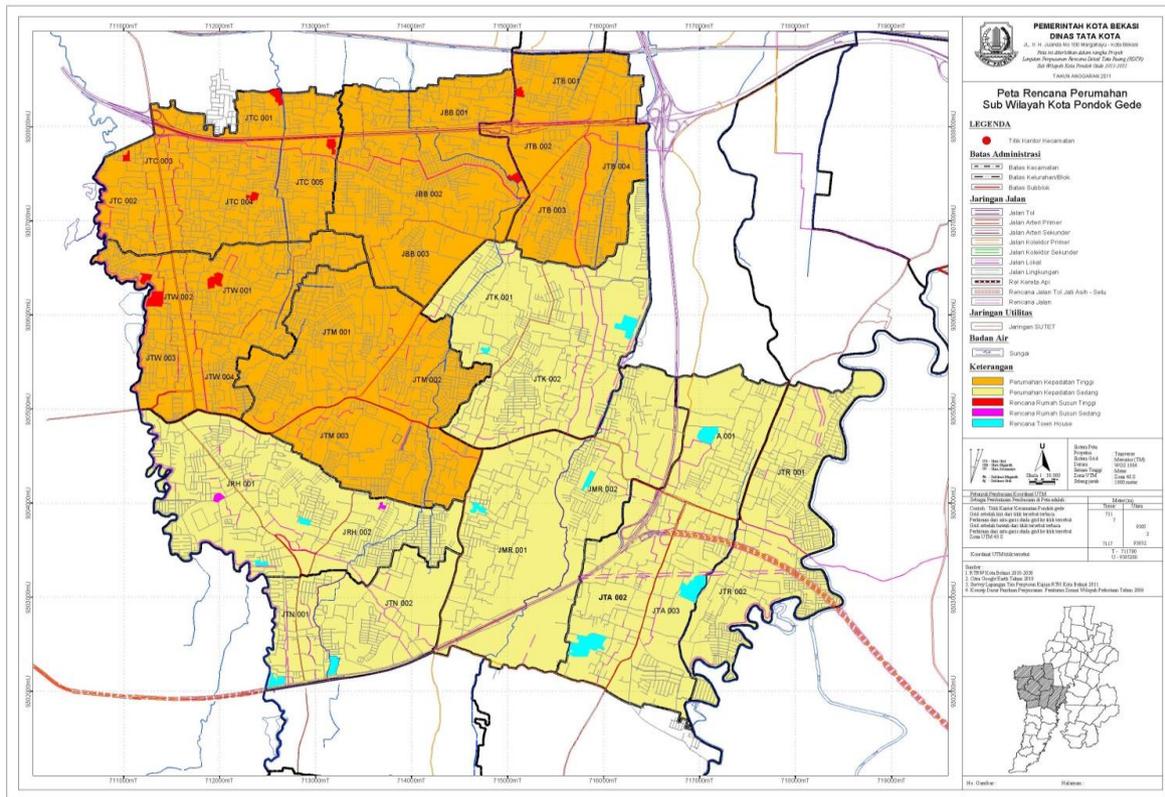
Karakteristik Lokasi dan Kesesuaian Lahan:

1. Tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam;
2. Lokasinya strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota;
3. Dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersial serta kegiatan pengunjung;
4. Terdiri dari perdagangan lokal, regional, dan antar regional.

Kriteria dan Batasan Teknis:

1. Pembangunan hunian diijinkan hanya jika bangunan komersial telah berada pada persil atau merupakan bagian dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
2. Penggunaan hunian dan parkir hunian dilarang pada lantai dasar di bagian depan dari perpeetakan, kecuali untuk zona-zona tertentu;

3. Perletakan bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung disesuaikan dengan kelas konsumen yang akan dilayani;
4. Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain:
 - a. Bangunan usaha perdagangan (ritel dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan;
 - b. Bangunan penginapan: hotel, *guest house*, motel, hostel, penginapan;
 - c. Bangunan penyimpanan: gedung tempat parkir, *show room*, gudang;
 - d. Bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi;
 - e. Bangunan pariwisata (di ruang tertutup): bioskop, area bermain.



Gambar 2 Peta Rencana Perumahan Sub Wilayah Kota Pondok Gede

Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa

Rencana Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan SPPK Pondok Gede didasarkan pada :

1. Tingkat Pelayanan
 - a) Skala pelayanan regional, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan regional (internasional, indonesia, provinsi, beberapa kota/kabupaten)
 - b) Skala pelayanan Kota, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan kota /kabupaten
 - c) Skala pelayanan BWK, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan BWK
 - d) Skala pelayanan kecamatan, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan kecamatan
 - e) Skala pelayanan kelurahan, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan kelurahan
 - f) Skala pelayanan lingkungan, merupakan kegiatan perdagangan dan/atau jasa

- dengan skala pelayanan lingkungan
2. Jenis Tempat
Kegiatan perdagangan dan jasa berdasarkan jenis tempat dapat berupa warung, toko, pertokoan, pasar tradisional, pasar lingkungan, penyaluran glosir, pusat perbelanjaan, supermarket, Mall, Plaza, Shopping Centre.
 3. Jenis Barang yang di perdagangan
Kegiatan komersil/perdagangan berdasarkan barang yang di perdagangan dapat berupa bahan bangunan dan perkakas, makanan, minuman, peralatan rumah tangga, hewan peliharaan dan kebutuhannya, barang kelontongan dan kebutuhan sehari-hari, alat-alat dan bahan farmasi, pakaian dan aksesoris, pasokan pertanian, tanaman, kendaraan bermotor dan perlengkapannya.
 4. Jasa Umum dan Jasa Khusus
Kegiatan komersil/perdagangan berdasarkan jasa umum dapat berupa jasa bangunan, lembaga keuangan, komunikasi, pemakaman, pusat riset dan pengembangan IPTEK, perawatan dan perbaikan barang-

barang, perbaikan kendaraan (bengkel), penyediaan ruang pertemuan, penyediaan makanan dan minuman, travel dan pengiriman barang, pemasaran properti dan perkantoran bisnis lainnya. Kegiatan komersil berdasarkan jasa khusus dapat berupa penginapan hotel, penginapan losmen, cottage, salon, laundry, resto, SPBU, dan Show Room.

Perkotaan pada masa mendatang perlu pengembangan dan penataan kegiatan perdagangan dan jasa. Jenis kegiatan perdagangan dan jasa yang dapat dikembangkan di Kawasan SPPK Pondok Gede secara umum terdiri dari :

- a. Perdagangan Terpusat (*Centre*)
Pengembangan perdagangan terpusat dikembangkan pada kawasan yang mempunyai akses tinggi sehingga mudah dijangkau dan dapat dijadikan pusat yang memacu tumbuh dan berkembangnya Kawasan Perkotaan, sehingga kawasan perdagangan ini akan merupakan CBD (Central Bisnis Distric) untuk Kawasan SPPK Pondok Gede.



Gambar 3 Pasar Modern di Pusat Pelayanan SPPK Pondok Gede

Pengembangan perdagangan terpusat dikembangkan pada kawasan yang mempunyai akses tinggi sehingga mudah dijangkau dan dapat dijadikan pusat yang memacu tumbuh dan berkembangnya Kawasan Perkotaan.

Perdagangan terpusat ini diarahkan pada lokasi yang telah ada di Jalan Jatiwaringin dan Jalan Hankam Raya serta Jalan Jati Makmur yaitu di pusat pasar modern yang telah ada dengan menata sistem perparkiran dan pedestrian serta

pedagang kaki lima, Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Mal, Supermarket, Department Store, dan Shopping Centre yang diarahkan di Kelurahan/Blok Jatiwaringin Sub Blok JTW 002 dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada disatu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti. Dalam perencanaan pembangunan pasar-pasar modern harus memperhatikan jarak dengan pasar tradisional yang dimaksudkan untuk menjaga ketetapan berlangsung pasar modern. Adapun persyaratan jarak untuk pembangunan pasar modern adalah sebagai berikut :

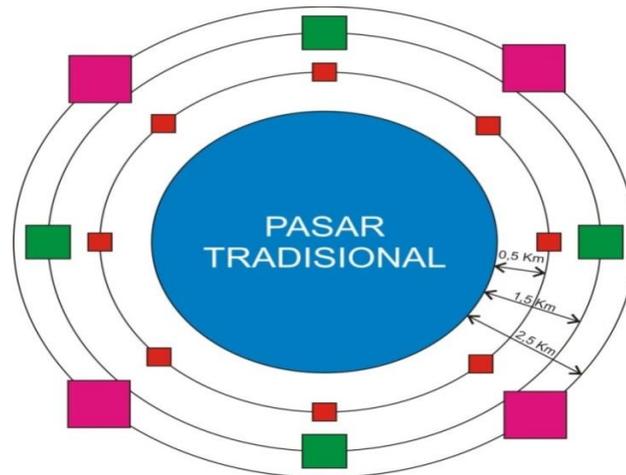
Dalam Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 yang ditetapkan dan berlaku mulai tanggal 27 Desember 2007 yang terdiri dari 20 pasal tersebut terdapat enam pokok masalah yang diatur terkait dengan pembinaan dan penataan Pasar Tradisional, Pasar Modern yaitu mengenai: definisi, zonasi, kemitraan, perizinan, syarat perdagangan (trading term), dan kelembagaan pengawas, sanksi. Terdapat 2 (dua) hal yang penting akan keberadaan pasar tradisional, yaitu zonasi dan perizinan. Penataan pasar tradisional, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

- 1). Pendiannya mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/ Kota, termasuk Peraturan Zonasinya.
- 2). Wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan keberadaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern serta usaha kecil, termasuk koperasi, yang ada di wilayah yang bersangkutan;

- Menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m² (seratus meter per segi) luas lantai penjualan pasar tradisional; dan
 - Menyediakan fasilitas yang menjamin pasar tradisional yang bersih, sehat (hygienis), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.
- 3). Penataan pasar modern, yang harus diperhatikan, yaitu:
 - a. Alokasi pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, termasuk Peraturan Zonasinya.
 - b. Batasan luas lantai penjualan toko modern adalah sebagai berikut:
 - Minimarket, kurang dari 400 m²,
 - Supermarket, 400 m² (400 m²-5.000 m²),
 - Hypermarket, diatas 5.000 m²,
 - *Department Store*, diatas 400 m²,
 - Perkulakan, diatas 5.000 m².
 - 4). Sistem penjualan dan jenis barang dagangan toko modern adalah sebagai berikut:
 - a. Minimarket, supermarket, dan hypermarket menjual secara eceran barang konsumsi terutama produk makanan dan produk rumah tangga lainnya;
 - b. *Department Store* menjual secara eceran barang konsumsi utamanya produk sandang dan perlengkapannya dengan penataan barang berdasarkan jenis kelamin dan/ atau tingkat usia konsumen; dan
 - c. Perkulakan menjual secara grosir barang konsumsi.

Pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern wajib memperhatikan:

- 1). Kondisi sosial ekonomi masyarakat, keberadaan pasar tradisional, usaha kecil dan usaha menengah yang ada di wilayah yang bersangkutan;
- 2). Jarak antara hypermarket dengan pasar tradisional yang telah ada sebelumnya;
- 3). Areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m² (enam puluh meter per segi) luas lantai penjualan pusat perbelanjaan dan/ atau toko modern; dan
- 4). Fasilitas yang menjamin pusat perbelanjaan dan toko modern yang bersih, sehat (hygienis), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.



Gambar 4 Aturan Pendirian Pasar Tradisional

Keterangan:

- *Minimarket*
- *Supermarket dan departemen store*
- *Hypermarket dan perkulakan*

- 1). Perkulakan hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor primer atau arteri sekunder.
 - 2). Hypermarket dan pusat perbelanjaan hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor; dan tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/ perkotaan.
 - 3). Supermarket dan department store tidak boleh berlokasi pada sistem jaringan jalan lingkungan; dan tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lingkungan di dalam kota/ perkotaan.
 - 4). Minimarket boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lingkungan pada kawasan pelayanan lingkungan (perumahan) di dalam kota/ perkotaan.
 - 5). Pasar Tradisional boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lokal atau jalan lingkungan pada kawasan pelayanan bagian kota/ kabupaten atau lokal atau lingkungan (perumahan) di dalam kota/ kabupaten.
- Jarak keberadaan pasar modern terhadap pasar tradisional, sebaiknya:
- | | |
|----------------------------------|---|
| Minimarket | : |
| 0,5Km | |
| Supermarket dan departemen store | : |
| 1,5Km | |
| Hypermarket dan perkulakan | : |
| 2,5Km | |
- Perdagangan Sepanjang jalan (pita/ ribbon)**

Jenis kegiatan perdagangan ini memudahkan pencapaian ke lokasi karena sebagian besar jaringan jalan dapat dilalui transportasi umum maupun pribadi. Jenis perdagangan sepanjang jalan yang membentuk pola ribbon pada pengembangan di Kawasan SPPK Pondok Gede dapat dikembangkan dalam bentuk kawasan mengambang (Floating Zone), dan pengembangannya diarahkan:

1. Koridor Jalan Jatiwaringin - Jalan Jati Makmur dan Jalan Hankam di Blok Jatiwaringin (JTW) Sub Blok JTW 002, JTW 004, Kel Jatirahayu (JRH) sub blok JRH 001,
2. Koridor Jalan Jati Asih - Jalan Jati Rasa - Jalan Wibawa Mukti - Jalan Suatantra yaitu di Blok Jatiasih (JTA) sub Blok 001 dan JTA 003 serta Blok Jati Rasa sub blok JTR 001 dan JTR 002
3. Koridor Jalan Caman - Jalan Dr Ratna di Blok Jatibening (JTB) sub dblo JTB 002, JTB 003 dan JTB 004

Adapun arahan pengembangan Perdagangan dan jasa di Kawasan SPPK Pondok Gede diantaranya:

- a. Mengatur, menata dan mengendalikan kegiatan perdagangan dan jasa yang mengganggu lalu lintas yang diintegrasikan dengan keberadaan terminal serta fasilitas penduduk lainnya.
- b. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan BWK pada setiap pusat BWK
- c. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan pada setiap pusat lingkungan.
- d. Mengarahkan pasar tradisional ke bagian Selatan dan Timur Kawasan SPPK Pondok Gede melalui :
 - Merevitalisasi atau meremajakan kawasan pasar yang tidak tertata dan/atau menurun kuallitas pelayanannya dengan tanpa mengubah kelas dan/atau skala pelayanannya yang telah ditetapkan. Revitalisasi merupakan upaya peningkatan kembali fungsi kota; kegiatan

untuk meningkatkan pemanfaatan lahan kota, agar pendapatan kota meningkat

- Merelokasi pasar bila menimbulkan gangguan dan/atau tidak didukung prasarana yang memadai.
 - Mengatur, menata dan mengendalikan pasar yang tidak tertata dan tumpah ke jalan.
 - Menertibkan pasar bila tidak sesuai dengan peruntukannya.
- e. Memperkuat dan menata antara pasar tradisional dan pasar modern.
 - f. Untuk jasa pelayanan umum akan disebar seluruh wilayah Kawasan SPPK Pondok Gede terutama direncanakan dikembangkan di Jalan utama seperti Jalan Jatiwaringin, jalan hankam raya, jalan Jatimekar, Jalan Jatikramat, Jalan Jatiasih, Jalan Jatirasa dan Jalan Pasar Kecapi .
 - g. Mengembangkan usaha kecil dan menengah (UKM) melalui pembangunan kluster Kawasan UKM di Kelurahan Jatiwaringin Kecamatan Pondok Gede, Kelurahan Jatiwarna Kecamatan Pondok Melati dan Kelurahan Jatiasih Kecamatan Jatiasih sebagai pusat kegiatan perdagangan hasil usaha kecil dan menengah dan sekaligus sebagai ruang pameran hasil kegiatan industry kecil dan menengah di Kawasan SPPK Pondok Gede.

Beberapa kebijakan untuk pengembangan pusat belanja sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan pusat belanja baru ke wilayah bagian utara dan timur dengan membatasi perkembangan pusat belanja di pusat pelayanan kawasan Kelurahan Jatiwaringin. Hal ini perlu dilakukan karena perkembangan pusat belanja di pusat pelayanan kawasan yang terjadi cukup pesat.
- b. Mengendalikan dan menertibkan pusat belanja yang mengganggu. Selain pusat belanja, pertokoan eceran dan/atau gerai pabrik pun termasuk

- kegiatan perdagangan yang perkembangannya cukup pesat sehingga perkembangannya perlu dikendalikan dan diarahkan ke lokasi yang sesuai dengan peruntukannya.
- c. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan kota dan regional di pusat kota (koridor Jalan Pondok Gede Raya-Jalan Jatiwaringin-Jalan Jatimakmur dan Jalan Hankam Raya).
 - d. Mengatur, menata dan mengendalikan kegiatan perdagangan dan jasa yang mengganggu lalu lintas yang diintegrasikan dengan keberadaan terminal serta fasilitas penduduk lainnya.
 - e. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan kawasan.
 - f. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan pada setiap pusat lingkungan.

KESIMPULAN

Perkembangan pembangunan wilayah kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi sangat pesat khususnya disepanjang Jalan Jatiwaringin Raya yang menunjukkan pembangunan secara intensifikasi termasuk pemanfaatan ruang pedagang kaki lima. Pemanfaatan ruang pedagang kaki lima ini telah memanfaatkan ruang pejalan kaki, ruang terbuka hijau jalan sehingga persoalan langsung terhadap kemacetan lalu lintas serta penutupan akses publik. Dampak lain di sekitar pusat perdagangan dan jasa Kota Pondok Gede menjadikan kemacetan lalu lintas, tidak teraturnya pedagang kaki lima sehingga tereksan kumuh. Ketentuan pola ruang dalam RDTR Kota Bekasi di sepanjang koridor jalan Jatiwaringin Raya merupakan sebagai perdagangan dan jasa, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang (KDB, KLB, KDH, Ketinggian Bangunan, dan GSB) telah ditetapkan, namun dari hasil pengamatan bahwa pemanfaatan pedagang kaki lima terindikasi tidak sesuai dengan ketentuan tersebut. Keterdesakan pemanfaatan ruang pedagang kaki lima ini merupakan alasan klasik yaitu lebih mendekati pada aktifitas penduduk dan lebih

menguntungkan ketimbang pada lokasi di kawasan pusat perbelanjaan.

Rekomendasi

Dari kesimpulan yang ada, maka untuk mengoptimal terhadap pemanfaatan ruang pedagang kaki lima dan sesuai arahan pola ruang RDTR Kota Bekasi disarankan penataan kembali bagi pedagang kaki lima sesuai dengan persyaratan dalam peraturan zonasi Kota Bekasi, pemerintah daerah segera melakukan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang pemanfaatan ruang pedagang kaki lima pada lokasi koridor Jalan Jatiwaringin Raya, dan perlu kemitraan antara komunitas pedagang kaki lima dengan pihak-pihak terkait yang saling menguntungkan terutama dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan dalam peraturan zonasi Kota Bekasi.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, 2015, *Kecamatan Pondok Gede dalam Angka*, Kota Bekasi, Jawa Barat.

Heider, 2011, *Teori Perencanaan*.

Wahyuni, Tri. 2015, *Proses Perencanaan Model Geddesian dan Liechfield Universitas Tadulako*, Palu, Sulawesi Tengah.

Sutaryo, Abidin, 2015. *Analisis Pusat Pelayanan Di Kabupaten Belitung Timur Dengan Metode Indeks Sentralitas Marshall & Skalogram*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Sukmarini, 2016. *Penataan Ruang Koridor Jalan Jatiwaringin Raya Pondok Gede Kota Bekasi*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Peraturan/Undang- Undang

Dinas Tata Kota Pemkot Bekasi, 2011. *Materi Teknis Rencana Detail Tata Ruang*

Kota Bekasi Tahun 2011-2031. Kota Bekasi, Jawa Barat.

Dinas Perhubungan Pemkot Bekasi, 2013, *Penyusunan Tataran Transportasi Lokal (TATRALOK)- Laporan Akhir*, Kota Bekasi, Jawa Barat.

Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997, *Kamus Tata Ruang Edisi 1/ Penyusunan*, Soefaat (et.al), Jakarta.

Republik Indonesia, 2007, *Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26*, Jakarta : Sekretariat Negara.

Republik Indonesia, 2012, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 03/PRT/M/2012 tentang *Pedoman Penetapan Fungsi dan Status Jalan*, Jakarta : Sekretariat Negara.

Republik Indonesia, 2006, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M/2006 Tentang *Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung*, Jakarta : Sekretariat Negara.

Republik Indonesia, 2004, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 tentang *Jalan*, Jakarta : Sekretariat Negara.

Naskah Online

<https://heider1193.wordpress.com/2011/05/13/teori-perencanaan/>

Susanti, 2013, *Kumpulan-kumpulan Pengertian Perencanaan Menurut Para Ahli.*

<http://susanti1109.blogspot.co.id/2013/12/pengertian-perencanaan-menurut-para-ahli.html>