

ABSTRAK

Pembangunan pada dasarnya memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam segala bidang yang terkait dengan kehidupan manusia. Dalam pembangunan seringkali pemanfaatan atau penggunaan sumberdaya alam tidak diperhatikan, bahkan dalam pembangunan lebih cenderung menggunakan sumberdaya alam secara terus menerus tanpa memperhatikan kelestarian dan lingkungannya, sehingga pembangunan itu sendiri berdampak terhadap sumberdaya alam. Dalam 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).

Pusat perbelanjaan merupakan tempat dilakukannya transaksi jual beli umum yang biasanya terdiri dari pasar, pertokoan, ruko dan membentuk suatu pusat pertokoan yang mengelompok menjadi suatu kawasan tertentu. 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. Salah satunya adalah pusat perbelanjaan yang berada di Kecamatan Bekasi Selatan yang merupakan salah satu lokasi yang memiliki mal berdekatan satu sama lain. Pusat perbelanjaan dalam penelitian ini, lokasi penelitian terletak di Kelurahan Pekayon Jaya, Kelurahan Marga Jaya, dan Kelurahan Kayuringin Jaya. Ketiga kelurahan tersebut memiliki mal dan mengalami perkembangan penggunaan lahan serta fungsi bangunan yang cukup cepat, selain ketiga kelurahan tersebut Kelurahan Sepanjang Jaya juga mengalami perkembangan penggunaan lahan dan fungsi bangunan letaknya berbatasan dengan 2 kelurahan yang memiliki jumlah mal terbanyak yaitu Kelurahan Pekayon Jaya dan Kelurahan Marga Jaya. Dengan terjadinya perkembangan penggunaan lahan dan fungsi bangunan yang semakin meningkat, hal tersebut dapat menarik penduduk dari luar kota untuk mendapatkan fasilitas yang terdapat pada wilayah penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan untuk 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. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan yaitu analisis perkembangan dan persebaran mal, analisis penggunaan lahan tahun 2005 dan tahun 2014, analisis perkembangan penggunaan lahan sekitar pembangunan mal, dan analisis perkembangan fungsi bangunan sekitar pembangunan mal. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif yang berlandaskan pada filsafat positivisme dan teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan kuesioner dengan menentukan responden melalui penetapan karakteristik responden yaitu jenis kelamin, lama tinggal, jenis pekerjaan dan pendapatan.

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa mal pertama dibangun pada tahun 1993 yaitu Mall Metropolitan. Sedangkan pada tahun 2005 sudah terjadi peningkatan jumlah mal yang terdapat pada wilayah penelitian adalah sebanyak 4 mal, dengan penggunaan lahan sekitar mal didominasi oleh permukiman (33,28%). Hingga tahun 2014 jumlah mal yang terdapat pada kawasan penelitian yaitu 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 disekitar mal khususnya 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. Berdasarkan hasil penelitian ini adalah perlu memperketat mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 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.

Kata Kunci : Pusat Perbelanjaan, Penggunaan Lahan, Perubahan Lahan