

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Revolusi Industri antara periode tahun 1750-1850, berdampak pada perubahan besar-besaran di bidang pertanian, manufaktur, pertambangan, transportasi dan teknologi, serta memiliki dampak yang mendalam terhadap kondisi sosial, ekonomi dan budaya di dunia. Revolusi Industri dimulai dari Britania Raya dan kemudian menyebar ke seluruh Eropa Barat, Amerika Utara, Jepang dan akhirnya ke seluruh dunia. Revolusi Industri menandai terjadinya titik balik besar dalam sejarah dunia, hampir setiap aspek kehidupan sehari-hari dipengaruhi oleh Revolusi Industri, khususnya dalam hal peningkatan pertumbuhan penduduk dan pendapatan rata-rata yang berkelanjutan dan belum pernah terjadi sebelumnya.

Di Indonesia sendiri industri dimulai bersamaan dengan awal perkembangan pabrik-pabrik gula di Jawa akibat adanya permintaan yang tinggi di Eropa. Dengan didukung modal besar pada tahun 1830 pabrik gula bertenaga mesin mulai berdiri. Pada tahun 1837-1838 didirikan pabrik-pabrik gula menggunakan mesin-mesin yang lebih modern di wilayah Wonorejo, Sragi dan Kalimati. Pertumbuhan industri ini menyebabkan tingginya permintaan akan tenaga kerja dan makin meningkatnya perekonomian masyarakat Indonesia.

Saat ini Industri mulai berkembang di setiap provinsi di Indonesia dan keberadaannya sangat berdampak besar bagi perekonomian dan perkembangan daerahnya, terutama dengan adanya industri-industri

besar yang tercatat di Indonesia pada tahun 2010 oleh Kementerian Perindustrian antara lain :

1. Kawasan Industri Medan (Persero), Lamhotma Industrial Estate, Tamoratama Prakarsa, Padang Industrial Park, di Sumatera.
2. Batamindo Investment Cakrawala, Bintang Propertindo, Kabil Integrated Industrial Estate, Nusatama Properta Panbil, Teluk Pantai Indah, Tritunas Bangun Perkasa, Union Batam Abadi, West Point Maritime Industrial Park, Bintan Inti Industrial Estate, Kawasan Industri Dumai, Kawasan Industri Tanjung Buton di Kepulauan Riau.
3. Kaltim Industrial Estate, Kariangau Industrial Estate, Kawasan Industri Makassar (Persero), Kawasan Industri Palu di Kalimantan dan Sulawesi.
4. Bekasi Fajar Industrial Estate, East Jakarta Industrial Park, Gobel Dharma Nusantara, Hyundai Inti Development, Jababeka Tbk., Kawasan Industri Terpadu Indonesia China, Lippo Cikarang Tbk., Megalopolis Manunggal Ind. Dev, Patria Manunggal Jaya, Puradelta Lestari, Tegar Primajaya, Daya Kencanasia, Indotaisei Indah Development, Kawasan Industri Kujang Cikampek, Maligi Permata Industrial Estate, Mitra Karawang Jaya dan Suryacipta Swadaya di Jawa Barat.
5. Bhummyamca Sekawan, Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Persero), Kawasan Berikat Nusantara (Persero) di Jakarta.
6. Krakatau Industrial Estate, Jababeka Tbk., Modern Cikande Industrial Estate, Mustika Lodan, Berlian Sarana Utama, Buana Eka Ganda, Bumi Cahaya Mandiri, Cahaya Bajatama Indonesia, Cikande Industrial Estate, Cipta Perintis Mandiri, Eterindo Wahanatama, Intibangun Adi Pratama, Intisarana Pertiwi Putra, Kartawi Adyaland, Krakatau Bandar Samudra, Langgeng Sahabat,

Margasari Kalimas, Modern Persada Kreasi, Nikomas Gemilang, Pancapuri Indoperkasa, Pancatama Gotong Royong, Samada Perdana, Sri Agung Utama Raya, The Asia Industrial Estate di Banten.

Pesatnya perkembangan industri menyebabkan banyaknya penyerapan tenaga kerja baru, hal ini diikuti dengan semakin tingginya kebutuhan akan tempat tinggal dan fasilitas serta sarana penunjang dari kegiatan industri tersebut. Sehingga perkembangan industri seringkali berdampak terhadap perkembangan kota atau wilayah dimana kegiatan industri itu berada.

Pengembangan kota atau wilayah itu dapat berupa pengembangan kota baru, pengembangan perumahan dan pengembangan *Mixed Use*. Pengembangan kota baru merupakan suatu usaha untuk meningkatkan kualitas fisik suatu wilayah, biasanya pengembangan kota baru ini dibangun di lahan yang luas dan belum terbangun, serta jauh dari pengelompokan perkotaan.

Pengembangan perumahan merupakan suatu pengembangan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang sesuai untuk kebutuhan penghuninya. Biasanya pengembangan perumahan ini dilakukan secara horizontal.

Pengembangan *Mixed Use* adalah suatu pengembangan produk properti dalam suatu kawasan, yang terdiri dari beberapa fungsi yang berbeda seperti perkantoran, hotel, tempat tinggal, komersial yang dikembangkan menjadi satu kesatuan atau saling memiliki keterkaitan satu sama lain. Sehingga memungkinkan penghuninya untuk tinggal, bekerja dan berekreasi di dalam suatu kawasan. Pengembangan ini biasanya dilakukan secara vertikal dengan penggunaan lahan yang minim tetapi memiliki daya tampung yang besar. Dengan model pengembangan

Mixed Use banyak keuntungan yang diperoleh seperti, menghemat lahan perkotaan, mengurangi kemacetan, membuka lapangan pekerjaan, meningkatkan perekonomian perkotaan serta ketersediaan tempat tinggal dan fasilitas pendukung yang sangat memadai.

Sesuai dengan UU nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, di Provinsi Banten terdapat 2 Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional atau beberapa provinsi, kota-kota yang di maksud adalah Kota Serang dan Kota Cilegon. Kedua kawasan ini memiliki *market* yang besar dan tingkat perekonomian yang tinggi. Sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) kota ini perlu menyediakan ketersediaan fasilitas dan pelayanan yang sesuai untuk memenuhi kebutuhan penduduknya.

Kota Cilegon merupakan kota otonomi yang secara yuridis dibentuk berdasarkan UU No. 15/1999. Sebagai kota yang berada di ujung barat Pulau Jawa, Kota Cilegon merupakan pintu gerbang utama yang menghubungkan Pulau Jawa dengan Pulau Sumatera. Dengan luas 175,5 Km², Kota Cilegon dibagi kedalam 8 kecamatan dan 43 kelurahan. Kota Cilegon merupakan salah satu kota yang bergerak dibidang industri. Jenis industri yang banyak didirikan di Kota Cilegon secara umum dapat dikategorikan ke dalam 3 jenis industri, yaitu industri baja, industri non-baja dan industri kecil.

Pada tahun 2010 tercatat ada 728 perusahaan industri di Kota Cilegon yang di antaranya adalah 482 industri kecil, 128 industri menengah dan 118 industri besar. Di antara industri besar yang ada di Kota Cilegon terdapat industri pengolahan baja terbesar se-Asia Tenggara yaitu PT. Krakatau Steel yang menjadi motor penggerak perkembangan Kota

Cilegon, sehingga setiap tahun perkembangan Kota Cilegon kian meningkat, baik dalam bidang fisik, sosial maupun ekonomi.

Dampak fisik dari perkembangan Kota Cilegon dapat dilihat dari munculnya pabrik-pabrik industri baru yang ada di Kota Cilegon, serta infrastruktur penunjang kegiatan industri seperti jalan dan pelabuhan yang bertaraf Internasional. Sedangkan dampak sosial yang ditimbulkan antara lain adalah semakin meningkatnya jumlah penduduk Kota Cilegon dan penyerap tenaga kerja baru dalam jumlah besar. Hal ini juga berpengaruh terhadap perekonomian masyarakat di Kota Cilegon yang semakin meningkat, sehingga berpengaruh terhadap gaya hidup masyarakat yang modern dan cenderung konsumtif.

Namun perkembangan di sektor industri ini tidak diikuti oleh perkembangan hunian serta fasilitas pendukung yang memadai. Sehingga diperlukan arah pengembangan kota yang dapat memenuhi kebutuhan akan hunian dan fasilitas pendukungnya, dengan memaksimalkan lahan yang ada.

Oleh karena itu pengembangan dengan konsep *Mixed Use* dapat menjadi salah satu alternatif solusi dalam perkembangan Kota Cilegon. Hal ini didukung oleh Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri Krakatau Steel dan Group Tahun 2008-2018, dalam pengembangan kawasan permukiman untuk memenuhi kegiatan industri yang terus berkembang, diarahkan kedalam pengembangan *Mixed Use*.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas disimpulkan bahwa perumusan masalahan di kawasan studi ini adalah:

1. Potensi dan permasalahan apakah yang ada di kawasan perencanaan pengembangan *Mixed Use* Kota Cilegon?
2. Faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap perencanaan pengembangan kawasan *Mixed Use* di Kota Cilegon.?
3. Bagaimana strategi perencanaan pengembangan kawasan *Mixed Use* yang sesuai untuk dikembangkan di Kota Cilegon.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan latar belakang yang ada, maka tujuan yang ingin dicapai dari penyusunan penelitian ini adalah menyusun konsep pengembangan kawasan *Mixed Use* Kota Cilegon, dengan sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi potensi dan permasalahan yang ada di kawasan perencanaan pengembangan *Mixed Use* Kota Cilegon.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perencanaan pengembangan kawasan *Mixed Use* di Kota Cilegon.
4. Menyusun strategi perencanaan pengembangan kawasan *Mixed Use* yang sesuai untuk dikembangkan di Kota Cilegon.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat bagi pemerintah dan swasta, dapat menjadikan perencanaan pengembangan *Mixed use* sebagai rekomendasi bagi penyediaan hunian dan fasilitas pendukung lainnya yang saling terintegrasi.
2. Manfaat bagi masyarakat, memberikan pengetahuan bagi masyarakat tentang perencanaan pengembangan *Mixed Use*.
3. Manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, sebagai bahan referensi dan pengkajian lebih lanjut tentang perencanaan pengembangan kota khususnya pengembangan *Mixed Use*.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

Lokasi penelitian terletak di dalam kompleks Perumahan Krakatau Steel, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon, Provinsi Banten dengan luas wilayah \pm 26 Ha.

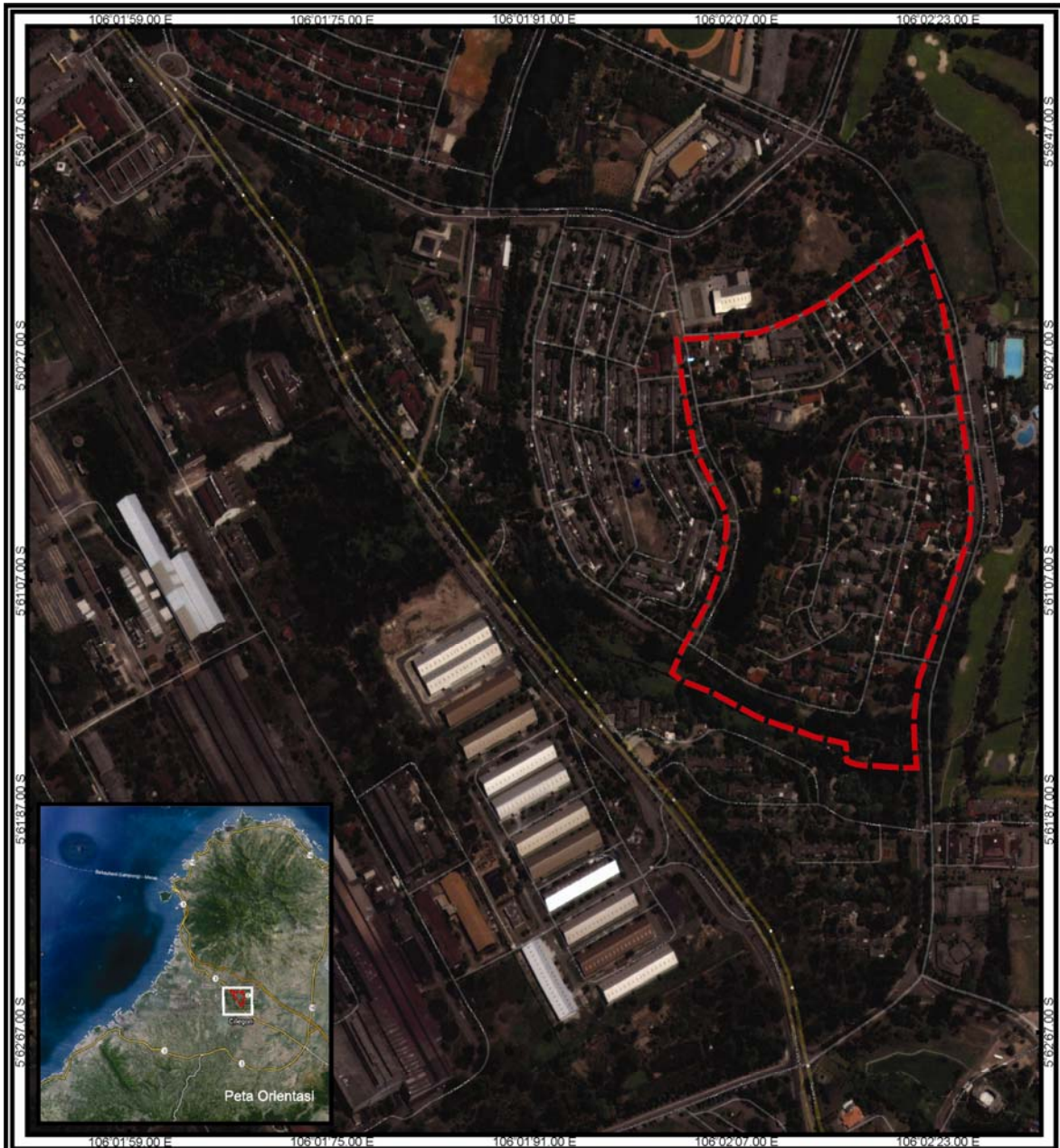
Sebelah Utara	: Kelurahan Kota Bumi
Sebelah Timur	: Kelurahan Gedong Dalem
Sebelah Selatan	: Kelurahan Ramanuju
Sebelah Barat	: Kelurahan Kota Sari

Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai ruang lingkup wilayah penelitian dapat dilihat pada **gambar 1.1**.

1.5.2 Ruang Lingkup Materi Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada arahan kebijakan dan konsep penataan ruang yang diperuntukkan bagi perencanaan pengembangan *Mixed Use* di Kota Cilegon dan melakukan identifikasi seperti:

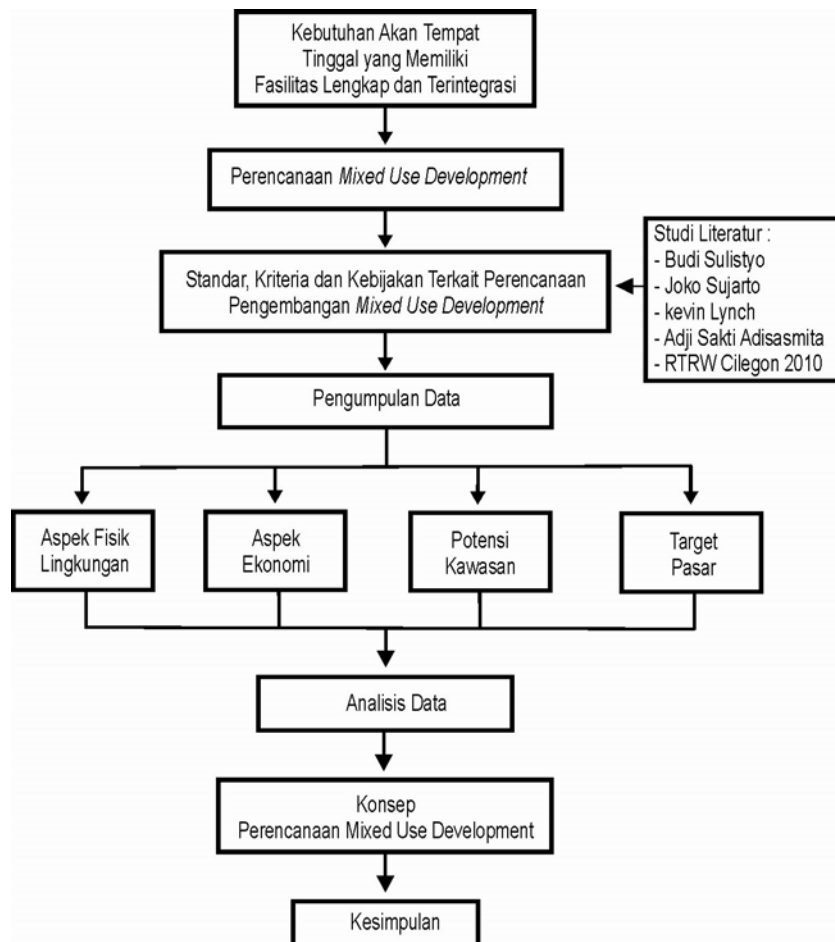
1. Fisik Lingkungan
2. Sosial Kependudukan
3. Perekonomian
4. Fasilitas dan Utilitas
5. Penyusunan Strategi



Gambar 1.1
Peta Ruang Lingkup Wilayah Studi

<p>Sumber :</p> <p align="center">Citra Satelit 2010</p>	<p>Legenda :</p> <p>— Jalan</p> <p>- - - Ruang Lingkup Wilayah Studi</p>	 <p align="center">PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS ESA UNGGUL</p>
<p>Skala :</p> 		

1.6 Kerangka Berpikir



1.7 Sistematika Penulisan

Sesuai dengan maksud dan tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini maka sistematika pembahasan di susun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Merupakan uraian dari latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan dan manfaat studi penelitian, ruang lingkup studi dan sistematika pembahasan.

BAB II Tinjauan Teori

Berisi kajian literatur dan peraturan daerah yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III Metodologi

Berisi mengenai metode penelitian yang menjelaskan metode pendekatan dan metode pengambilan data yang dilakukan dalam studi penelitian ini.

BAB IV Gambaran Umum

Berisi gambaran umum mengenai kondisi eksisting di Kota Cilegon dan kawasan perencanaan.

BAB V Analisis

Berisi kajian mengenai analisis arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang bagi kawasan *mixed use development*, sehingga dihasilkan rekomendasi yang baik mengenai konsep perencanaan.

BAB VI Konsep

Berisi tentang konsep perbaikan dan alternatif pemecahan masalah sebagai hasil dari analisa pendekatan pada bab sebelumnya.

BAB VII Kesimpulan dan Rekomendasi

Bab ini menguraikan temuan studi, kesimpulan dan rekomendasi bagi pembuat kebijakan maupun pemegang kepentingan, terkait akan penyediaan fasilitas dan sarana pendukung.