

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebijakan zonasi tata guna lahan sebagaimana ditafsirkan dalam praktik perencanaan yang telah dibuktikan di Amerika, Kanada, dan Australia telah befokus pada *single-use function* dalam pengembangan pembangunan daripada pengembangan *mixed-use function* yang cenderung tidak terjadi (Grant, 2002; Hirt, 2007; Wardner, 2014). Sedangkan di Negara lain seperti Inggris, Prancis, Jerman, Swedia, dan Rusia, mengembangkan *mixed-use function* dalam pembangunan adalah sudah suatu bawaan ditambah dorongan dari peraturan dan praktik penggunaan lahan mereka (Hirt, 2007; Wardner, 2014). Dalam beberapa dekade terakhir, pertumbuhan urbanisasi yang pesat dan pembentukan pembangunan kota skala baru telah menyebabkan kota modern dan urbanisasi untuk menghadapi tantangan baru termasuk peningkatan gangguan sosial, penurunan kualitas hidup, dan memudarnya identitas dan rasa memiliki sosial. Integrasi antara fungsi dan aktivitas diperlukan untuk menciptakan kesatuan lingkungan dari berbagai bidang seperti semi-privat, semi-publik, dan publik dianggap sebagai latar belakang utama untuk hubungan dan interaksi sosial. Maka dari itu, tujuan keseluruhan dari rencana penggunaan *mixed-use* adalah untuk meningkatkan kesejahteraan sosial dan kesehatan warga, dapat dicapai dengan beberapa cara seperti mengintegrasikan dan menggabungkan lingkungan hidup dan kerja satu sama lain, dan juga menghilangkan kawasan kota dari *single-function* kota (Khakzand, 2016).

Konsep *mixed-use* sudah ada di negara – negara maju seperti Amerika Serikat dan Eropa sejak tahun 1920-an yang dimana Charles-Edouard Jeanneret, lebih dikenal dengan sebutan Le Corbusier, salah satu tokoh yang berkontribusi besar dalam arsitektur modern dan cikal bakal pengembangan properti multifungsi pada tahun 1930-an (*Mix Used Development, Konsep Properti Yang Diadopsi Pasca Perang Dunia I*, n.d.). Di Indonesia, terutama di Jakarta, konsep ini sudah diterapkan pada sekitar awal tahun 2000-an saat bisnis properti sedang mengalami perkembangan. Semakin tingginya urbanisasi juga semakin terbatasnya lahan di Jakarta, ditambah dengan modern dan majunya gaya hidup. Banyak sekali contoh kawasan di Jakarta yang menggunakan konsep *mixed-use* yang menjadi solusi untuk mengakomodasi semua kebutuhan warga atas kondisi masa kini yang penuh dengan masalah – masalah seperti kemacetan, tempat tinggal yang dekat dengan pusat komersial, hingga lahan yang sulit untuk memenuhi kebutuhan.

Beberapa kawasan di Jakarta yang menggunakan konsep *mixed-use* yang dikenal adalah Plaza Indonesia (Jakarta Pusat), Gandaria (Jakarta Selatan),

Central Park (Jakarta Barat), District 8 Senopati (Jakarta Selatan), dan Ciputra World (Jakarta Selatan) (*Mengenal Konsep Pengembangan “Mixed Use” Halaman All - Kompas.Com, n.d.*). Dimana kawasan – kawasan tersebut memberikan berbagai area hotel, pusat perbelanjaan, perkantoran, hingga apartemen yang dimana fasilitas sosial dan umum sudah lengkap dan terintegrasi dengan transportasi umum yang berada di Jakarta. Konsep *mixed-use* ini juga digunakan pada CIBIS Business Park yang berlokasi di TB Simatupang, Cilandak, Jakarta Selatan. Kawasan yang mudah diakses karena dekat dengan Tol Jorr, di persimpangan Jl. TB Simatupang dan Jl. Cilandak, dilalui jaklur angkutan umum, serta dekat dengan jalur MRT di masa depan membuat CIBIS Business Park ini berada di lokasi yang strategis dan dengan luasan 12ha ini merupakan salah satu kawasan sentra bisnis terbaru yang dikembangkan oleh PT Bhumyamca Sekawan mendapat julukan “*The Next Sudirman*” dengan konsep *mixed-use* yang berbeda. Kawasan yang di jaman dahulunya adalah berupa pergudangan logistik angkatan laut, sekarang sedang diremajakan secara bertahap menjadi salah satu sentra bisnis di Jakarta Selatan membuat CIBIS Business Park ini cukup unik. CIBIS Business Park akan memperbanyak ruang hijau di setiap sisi area serba guna dan juga menawarkan kehidupan perkotaan temporer untuk bekerja, bermain, bertempat tinggal, dan bersantai, sesuai dengan slogannya “*Work-Live-Play*”. Berbagai fasilitas baik untuk perkantoran, berbelanja, kesehatan, pendidikan, hingga keperluan beribadah memadai kawasan tersebut (*181015 - Draft Buku BS - Low Res, n.d.*).

Proyek CIBIS Business Park dimulai sejak tahun 2019, area yang dibangun terlebih dahulu adalah *frontage* dengan pembangunan *marketing gallery* dan *marketplace* yang nantinya dijadikan sebagai area publik merupakan awal mulanya pembangunan CIBIS Business Park. Menimbang dari terbatasnya lahan di Jakarta dan pengintegrasian fungsi lahan yang bermanfaat bagi warga sekitar, maka sudah selayaknya untuk melakukan penelitian yang mengkomparasi kawasan CIBIS Business Park dengan karakteristik *mixed – use*.

## 1.2 Rumusan Masalah

Jane Jacobs (1961) mempopulerkan dimensi keragaman, kemudian diadopsi dan diterima secara luas oleh banyak pendekatan perencanaan, seperti: urbanisme baru, pertumbuhan cerdas, dan berkelanjutan perkembangan. Menurut Jacobs, campuran yang seimbang antara bekerja, pelayanan dan aktivitas hidup memberikan kehidupan yang merangsang dan mengamankan ranah public (Jacobs, 1961; Novia Bramiana et al., 2017). Ada beberapa definisi konsep penggunaan lahan campuran. Ini dapat bergantung pada konteksnya atau tingkat skala kebijakan. Penggunaan lahan campuran memungkinkan jangkauan penggunaan lahan termasuk

perumahan, komersial, dan industri untuk ditempatkan bersama secara terintegrasi (Novia Bramiana et al., 2017). Di DKI Jakarta sudah cukup banyak kawasan yang menggunakan konsep *mixed – use development*, seperti Plaza Indonesia, Gandaria, Central Park, Ciputra World, dan masih banyak lagi.

CIBIS Business Park dengan luasan 12 hektare yang di zaman dahulunya adalah kawasan pergudangan logistik angkatan laut lalu akan bertransformasi menjadi salah satu “*The Next Sudirman*” dengan pendekatan *mixed – use* yang berbeda, merupakan hal yang unik untuk dilakukan. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana konsep pengembangan CIBIS Business Park telah dibuat untuk dibandingkan dan apakah memenuhi karakteristik *mixed – use* yang sudah ada.

Dengan rumusan masalah tersebut, maka pertanyaan penelitian adalah: Apakah pengembangan CIBIS Business Park sudah sesuai dengan karakteristik *mixed – use*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki kesesuaian pengembangan CIBIS Business Park dengan karakteristik *mixed–use*.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang dapat diambil dari hasil penelitian di PT Bhumyamca Sekawan khususnya pada pengembangan kawasan CIBIS Business Park antara lain:

1. Mampu memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan dalam mengkaji dan menganalisis konsep dan kesesuaian dalam pengembangan CIBIS Business Park di Cilandak.
2. Mampu memberikan kontribusi bagi ilmu perencanaan wilayah dan kota tentunya sebagai tambahan referensi yaitu berkaitan dengan konsep pengembangan *mixed-use*, hingga peraturan kebijakan terkait.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang terdapat sebagai hasil dari penelitian di PT Bhumyamca Sekawan khususnya pada pengembangan k CIBIS Business Park antara lain:

a. Bagi Pemerintah

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh pihak pemerintah baik pusat ataupun daerah, penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu referensi dalam menentukan kawasan yang dapat dikembangkan menggunakan konsep *mixed-use function* ke depannya.

b. Bagi Instansi

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh pihak instansi terkait yaitu PT Bhumyamca, penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu masukan atau kajian dalam pengembangan kawasan menggunakan konsep *mixed-use function* ke depannya.

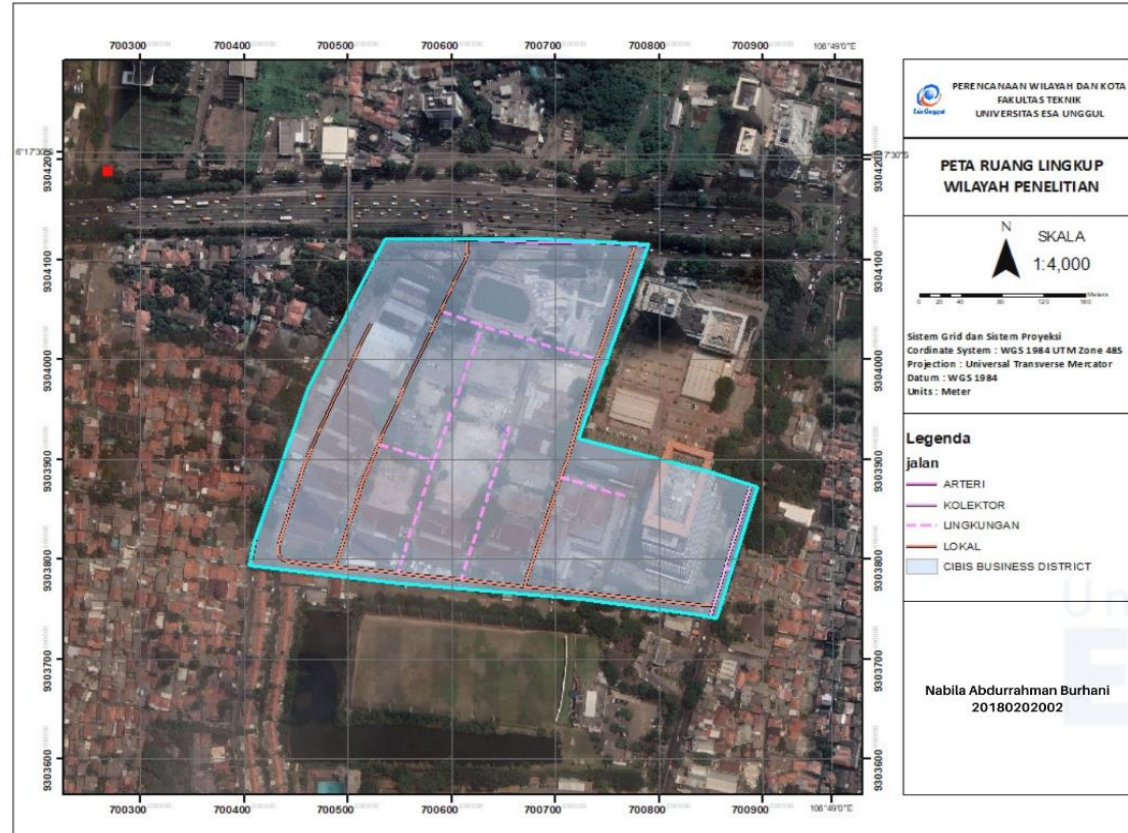
c. Bagi Peneliti

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini diharapkan peneliti dapat meningkatkan wawasan dan ilmu secara praktik dalam suatu proses peremajaan/perubahan fungsi lahan/pengembangan kawasan dengan menggunakan konsep *mixed-use function* sebagai solusi keterbatasan lahan dalam mendukung kota yang berkelanjutan (*sustainable city*). Juga diharapkan peneliti dapat mengembangkan Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota yang belum pernah diperoleh saat diperkuliahan dan dapat mengembangkannya untuk rencana studi selanjutnya.

d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebuah referensi, kajian yang baik, atau dapat melanjutkan dari apa yang belum peneliti olah, sehingga dapat dijadikan sebagai rekomendasi.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian  
 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah



Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup CIBIS Business Park

Sumber: Peneliti, 2022

Ruang lingkup wilayah penelitian dalam studi ini adalah CIBIS Business Park, PT. Bhumyamca Sekawan, yang beralamat Jln. Raya Cilandak KKO No. 1 RT.13 / RW.5, Cilandak Tim.; Kec. Ps. Minggu; Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12560. Sementara untuk ruang lingkup materi dalam studi ini dikhususkan pada kesesuaian konsep *mixed-use* di CIBIS Business Park dengan karakteristik *mixed-use* kemudian dilanjutkan dengan mendeskripsikan kesesuaian atau ketidaksesuaian dari komparasi tersebut.

### 1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup materi yang dibahas dalam penelitian Konsep *Mixed-Use* pada CIBIS Business Park ini dengan batasan – batasan materi:

1. Membahas kondisi eksisting serta siteplan wilayah studi, dalam hal ini kondisi kawasan perkantoran dengan konsep *mixed-use* pada CIBIS Business Park.
2. Membahas tinjauan internal CIBIS Business Park dilihat dari teori *mixed-use* dan diperkaya dengan RDTR DKI Jakarta serta pedoman atau peraturan yang terkait.
3. Membahas pengembangan CIBIS Business Park yang menggunakan konsep *mixed-use*.