

## **STRATEGI PENGEMBANGAN *MIXED USE* SEBAGAI PENUNJANG KEGIATAN INDUSTRI KOTA CILEGON**

Abdul Muiz Azis<sup>1</sup>, Ridwan Fazri<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota – Universitas Esa Unggul  
Jln.Arjuna Utara Tol Tomang Kebon Jeruk, Jakarta 11510  
01ridwanfazri@gmail.com

### **Abstrak**

Pada perkembangannya saat ini Industri mulai berkembang di setiap kota di Indonesia dan keberadaannya sangat berdampak besar bagi perekonomian daerahnya, terutama dengan adanya industri-industri besar berskala nasional dan internasional. Salah satu kota yang memiliki kawasan industri besar berskala nasional dan internasional sebagai penggerak utama ekonomi perkotaannya adalah Kota Cilegon. Kota Cilegon merupakan pusat kegiatan nasional (PKN), menyebabkan pusat pelayanan Provinsi, Nasional, dan Internasional berada di kawasan ini. Seiring berkembangnya kegiatan perekonomian perkotaan ini menyebabkan munculnya industri-industri baru, yang dalam pelaksanaan dan kegiatan industrinya membutuhkan banyak tenaga kerja baru, sehingga untuk memfasilitasi kebutuhan tempat tinggal dan fasilitas pendukung lainnya perlu direncanakan dan ditata dengan baik. Studi ini bertujuan untuk merencanakan Kawasan Industri yang diarahkan dalam pengembangan konsep *Mix Use Development* yang diharapkan memiliki komponen dan fasilitas penunjang yang lengkap. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif, yang digunakan untuk mengetahui aspek apa saja yang berpengaruh terhadap perencanaan pengembangan *mixed use* di Kota Cilegon. Hasil dari studi ini yaitu merencanakan konsep perencanaan dengan menggunakan konsep *Mixed Use Development* sebagai alternatif solusi ketersediaan tempat tinggal dan fasilitas pendukung lainnya. Bagi pekerja kawasan industri di Kota Cilegon, khususnya para pekerja PT. Krakatau Steel.

**Kata kunci** : Kawasan Industri, Pusat Kegiatan Nasional, *Mixed Use*

### **Pendahuluan**

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, Sragen dan Kaliganda. 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

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.

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*.

### **Ruang Lingkup Materi**

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

### **Metode Pendekatan Studi**

Pendekatan yang dilakukan untuk mengumpulkan data dan menganalisis data yang telah diperoleh dalam pencapaian tujuan penelitian penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan teori dan kebijakan, pendekatan yang besumber dari data literatur dan peraturan-peraturan serta kebijakan-kebijakan yang berlaku terutama yang berkaitan dengan penelitian ini.
2. Pendekatan lapangan, yaitu pendekatan yang menghimpun keterangan tentang kondisi eksisting Kawasan Industri Kota Cilegon melalui observasi langsung guna mengetahui, memahami, dan mengidentifikasi kondisi eksisting Kawasan Industri Kota Cilegon.

### **Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penyusunan studi ini dilakukan berdasarkan hasil survey dan pengamatan pada objek studi sebagai sumber informasi. Dari hasil survey dan pengamatan, maka data tersebut dikelompokan, sebagai berikut:

1. Data Primer  
Data primer diperoleh dari hasil survey lapangan dengan menggunakan kuesioner. Kuesioner tersebut berkaitan dengan variable penelitian, , serta minat masyarakat sebagai variabel dependen.
2. Data Sekunder  
Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari artikel media cetak maupun elektronik serta dipublikasikan kepada pengguna data. Disamping itu, untuk memperoleh data ini, juga dilakukan obeservasi lapangan di wilayah studi.

Informasi yang didapat dari data primer maupun data sekunder akan dirumuskan secara

kualitatif yang kemudian disajikan secara deskriptif. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data yang berhubungan dengan perencanaan dan penataan kawasan industri Kota Cilegon serta beberapa faktor pendukung lainnya. Teknik pengumpulan data untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, antara lain:

1. Pengumpulan Data Sekunder, data melalui berbagai literatur yang berhubungan dengan perencanaan dan penataan kawasan industri Kota Cilegon serta beberapa faktor pendukung lainnya
2. Observasi, peneliti melakukan penelitian langsung pada wilayah studi, seperti kondisi eksisting kawasan industri Kota Cilegon
3. Kuesioner, penulis menyebarkan kuesioner untuk mendapatkan data primer dengan memberikan pertanyaan tertulis pada seluruh responden,
4. Wawancara, penulis mengadakan tanya jawab dengan responden mengenai berbagai hal yang mengacu pada indikator dan variabel yang diteliti sebagai data sekunder untuk melengkapi data primer yang diperoleh dari kuesioner.
5. Dokumentasi, dokumentasi dilakukan dengan mengambil sejumlah gambar yang memberikan visualisasi kondisi eksisting kawasan industri Kota Cilegon sebagai lokasi studi. Hasil dokumentasi merupakan suatu penunjang yang akan memperkuat hasil penelitian yang telah dilakukan.

### Populasi, Sampel, dan Responden

Populasi merupakan keseluruhan karakteristik dari sumber data yang ada dan menunjukkan objek penelitian, dapat juga didefinisikan sebagai seperangkat unit analisis lengkap yang sedang diteliti (Jonathan Sarwono, 2006). Responden adalah orang yang dipanggil untuk mengeluarkan tanggapan terhadap komunikasi yang dilakukan oleh orang lain.

Pemilihan sampling dilakukan dengan teknik *puposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang didasarkan pada karakteristik tertentu yang dianggap memiliki sangkut paut dengan karakteristik populasi (Rosady Ruslan, 2003). Dalam studi ini, yang menjadi kerangka sampling terbagi menjadi 2 (dua) penduduk Kota Cilegon dan pekerja di kawasan industri Kota Cilegon.

**Tabel 1**  
**Tabel Jumlah Populasi**

Jenis Populasi	Jumlah (jiwa)
Penduduk Kota Cilegon	410.762
Pekerja di kawasan industri Kota Cilegon	60.062

Sumber: Cilegon Dalam Angka 2013

Maka berdasarkan data diatas dapat ditentukan sampel untuk masing-masing responden dilokasi studi. Jumlah sampel yang diambil menggunakan rumus (R. Spiegel Murray, 2008):

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

**Keterangan:**

- n = sampel minimum
- N = populasi
- d = tingkat kepercayaan (90%)

Maka, Responden penduduk Kota Cilegon adalah:

$$n = \frac{420.662}{420.662 (0,1)^2 + 1} = 100 \text{ sampel}$$

Responden pekerja di kawasan industri Kota Cilegon adalah:

$$n = \frac{60.062}{60.062 (0,1)^2 + 1} = 100 \text{ sampel}$$

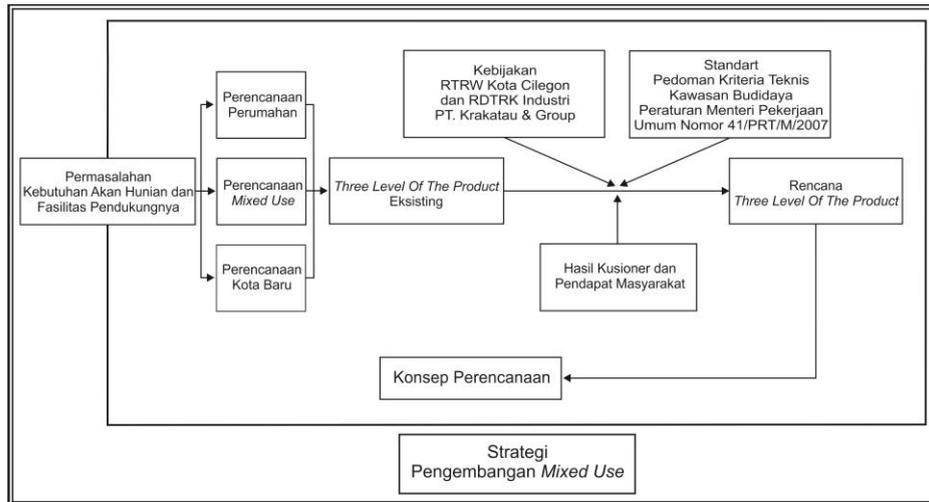
Alasan mengambil tingkat kepercayaan 90% adalah karena keterbatasan dana, waktu, dan tenaga. Total responden yang diambil adalah sebanyak 100 responden, lebih besar dari hasil yang ditentukan berdasarkan perhitungan.

### Metode Analisis Data

Metode analisis dalam penelitian ini dilakukan pada beberapa bagian, yaitu:

1. Menganalisis Kebijakan Terakait dengan RTRW Kota Cilegon dan RDTRK Industri Krakatau Steeldan Group.
2. Menganalisis potensi yang dimiliki dari perkembangan Kota Cilegon khususnya dalam sektor industri.
3. Menganalisis lingkungan fisik di wilayah perencanaan.
4. Menganalisis kebutuhan fisik masyarakat dan para pekerja di kawasan industri Kota Cilegon.

## Analisis Permasalahan



Alur dari proses analisis penelitian ini dimulai dari sebuah permasalahan yang timbul akibat adanya perkembangan industri di Kota Cilegon, sehingga muncul kebutuhan akan tempat tinggal dan fasilitas pendukungnya. Dengan adanya kebutuhan ini perlu dilakukan perencanaan dan penyediaan tempat tinggal serta fasilitas pendukung lainnya.

Ada berbagai macam perencanaan untuk mewujudkan suatu hunian baru dengan fasilitas pendukungnya, dari mulai perencanaan kota baru, perencanaan perumahan sampai dengan perencanaan *Mixed Use Development*. Dari ketiga macam perencanaan tersebut peneliti akan memilih salah satu perencanaan yang paling tepat untuk diaplikasikan di lokasi studi guna menjawab permasalahan yang ada.

Untuk dapat memilih solusi yang tepat dari permasalahan yang ada, peneliti melakukan analisis mengenai *Three Level Of Product* eksisting kawasan yang ada, kemudian dikaitkan dengan kebijakan yang ada seperti RTRW Kota Cilegon dan RDTR Kawasan Industri PT. Krakatau Steel dan Group, serta permintaan dan kebutuhan masyarakat sesuai hasil kusioner yang dijawab oleh masyarakat sekitar kawasan dan para pekerja industri, setelah itu dikaitkan dengan standart yang ada sesuai dengan arah perencana yang akan dikembangkan.

Sehingga dari hasil analisis yang dilakukan dapat diperoleh rencana *Three Level Of Product* yang tepat untuk kawasan studi, yang nantinya menjadi konsep dari peneliti untuk menjawab permasalahan yang ada.

1. Berdasarkan hasil analisis mengenai kebijakan yang terkait dapat diperoleh beberapa kesimpulan diantaranya :

- Berdasarkan RTRWN Kota Cilegon ditetapkan sebagai salah satu Pusat kegiatan Nasional (PKN) yang berfungsi atau berpotensi sebagai simpul utama kegiatan ekspor-impor atau pintu gerbang menuju kawasan internasional; berfungsi atau berpotensi sebagai pusat kegiatan industri dan jasa skala nasional atau yang melayani beberapa provinsi; dan/atau berfungsi atau berpotensi sebagai simpul utama transportasi skala nasional atau melayani beberapa provinsi.
- Berdasarkan RTRW Kota Cilegon, penggunaan lahan di kawasan studi diarahkan kedalam rencana permukiman berkepadatan tinggi.
- Sedangkan berdasarkan RDTR Kawasan Industri Krakatau Steel & Group, arahan polaruang di kawasan studi adalah rencana perdagangan dan jasa.

2. Selanjutnya hasil analisis mengenai potensi yang dimiliki dari perkembangan Kota Cilegon khususnya dalam sektor industri:

- Laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto suatu kota sangat penting dalam perkembangan wilayah terutama sektor ekonomi. Semakin besar PDRB yang dihasilkan oleh suatu kota akan memicu keberhasilan dalam perkembangan suatu wilayah. Kondisi ini tentu saja akan meningkatkan pelayanan di Kota Cilegon. Dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2012 rata-rata lajur pertumbuhan PDRB Kota Cilegon adalah sebesar 7.69 persen. sehingga proyeksi pertumbuhan PDRB Kota Cilegon sampai tahun 2017 adalah sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Proyeksi Perekonomian Kota Cilegon**  
**2012-2017 (juta rupiah)**

No.	Lapangan Usaha	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Pertanian, Peternakan, Kehutanan dan Perikanan	593,527	798,255	1,156,162	1,803,313	3,028,996	5,479,005
2	Pertambangan dan Penggalian	21,123	28,409	41,146	64,178	107,798	194,991
3	Industri Pengolahan	17,800,558	23,940,605	34,674,643	54,083,435	90,843,091	164,321,699
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	2,422,591	3,258,229	4,719,093	7,360,559	12,363,415	22,363,586
5	Bangunan	194,046	260,979	377,992	589,569	990,290	1,791,287
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	6,419,135	8,633,324	12,504,172	19,503,259	32,759,316	59,256,753
7	Pengangkutan dan Komunikasi	2,952,990	3,971,581	5,752,284	8,972,069	15,070,242	27,259,837
8	Keuangan, Persewaan dan jasa Perusahaan	1,336,477	1,797,475	2,603,393	4,060,617	6,820,555	12,337,374
9	Jasa-jasa	577,210	776,310	1,124,377	1,753,736	2,945,723	5,328,376
	<b>JUMLAH</b>	<b>32,317,656</b>	<b>43,465,168</b>	<b>62,953,263</b>	<b>98,190,734</b>	<b>164,929,425</b>	<b>298,332,908</b>

Sumber : Hasil Analisis

Dari hasil proyeksi di atas dapat dilihat sektor industri pada tahun 2013 masih merupakan sektor andalan di Kota Cilegon dengan jumlah 17.800.558, yang meningkat 140.381.094 pada tahun 2017 menjadi 164.321.699. sedangkan untuk sektor lapangan usaha yang paling kecil yaitu sektor pertambangan dan penggalian yang sampai tahun 2017 hanya berjumlah 194.991.

- Banyaknya jumlah tenaga kerja yang ada di suatu kota merupakan indikator tingkat keberhasilan suatu kota. Dimana dapat kita lihat jumlah tenaga kerja yang ada di Kota Cilegon yang dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2012 memiliki lajur pertumbuhan sebesar 5.51 persen. Untuk hasil proyeksi kebutuhan tenaga kerja Kota Cilegon dapat dilihat pada **tabel 3**.

**Tabel 3**  
**Proyeksi Kebutuhan Tenaga Kerja Kota Cilegon**

No	Lapangan Usaha	Tahun					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Pertanian, Peternakan, Kehutanan dan Perikanan	6,467	5,692	5,011	4,410	3,882	3,417
2	Pertambangan dan Penggalian	2,471	2,597	2,728	2,866	3,011	3,164
3	Industri Pengolahan	60,062	64,042	68,286	72,810	77,635	82,779
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	1,416	1,459	1,503	1,548	1,594	1,642
5	Bangunan	42,278	64,254	97,653	148,413	225,558	342,802
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	49,918	51,630	53,400	55,231	57,125	59,083
7	Pengangkutan dan Komunikasi	22,076	21,375	20,696	20,039	19,403	18,787
8	Keuangan, Persewaan dan jasa Perusahaan	7,862	7,612	7,371	7,137	6,910	6,691
9	Jasa-jasa	41,020	44,598	48,487	52,717	57,315	62,314
	<b>Jumlah</b>	<b>233,571</b>	<b>263,259</b>	<b>305,135</b>	<b>365,172</b>	<b>452,434</b>	<b>580,680</b>

Sumber : Hasil Analisis

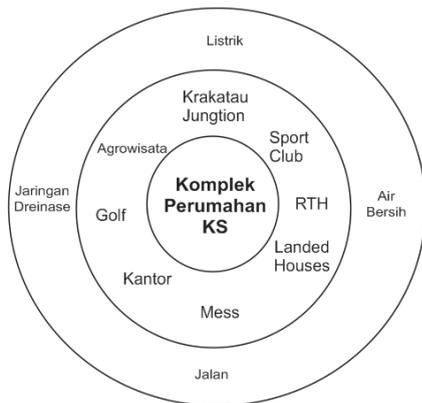
Dari hasil analisis di atas dapat dilihat penambahan penyerapan sektor tenaga kerja yang besar terjadi pada sektor bangunan. Dimana pada sektor ini tercatat pada tahun 2012 sebesar 42.278 lalu meningkat drastic sampai tahun 2017 sebesar 342.802. Sedangkan sektor yang mengalami penurunan penyerapan tenaga kerja ialah sektor pertanian, peternakan, kehutanan dan perikanan, yang mengalami penurunan dari tahun 2012, 6.467 jiwa tenaga kerja menjadi 3.417 pada tahun 2017.

3. Sedangkan hasil analisis mengenai kondisi fisik lingkungan Perumahan PT. Krakatau Steel di wilayah perencanaan dapat di peroleh kesimpulan yaitu:

- Kondisi Perumahan dinas milik PT. Krakatau Steelyang dikelola oleh PT. Krakatau Engineering Estate saat ini kondisinya sangat memprihatinkan, dimana 85% dari jumlah total sebanyak 515 unit yaitu 438 unit dalam kondisi rusak, baik itu rusak ringan 44%, sedang 32% maupun rusak berat 24%. Hal ini di karenakan kondisi bangunan yang sudah tua dan perawatan yang kurang dari pihak pengelola.
- Pasokan air bersih yang ada di wilayah perencanaan di pasok oleh PT. Krakatau Tirta Industri yaitu sebagai anak perusahaan dari PT. Krakatau Steel jumlah air bersih yang di pasok ke wilayah perencanaan adalah sebanyak 552,5 m<sup>3</sup>/hari. Jumlah ini sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan akan ketersediaan air bersih di wilayah perencanaan.
- Saluran drainase yang ada di wilayah perencanaan sudah cukup baik dan memadai. Pada umumnya saluran ini berfungsi sebagai saluran pembuangan air hujan dan air kotor dari rumah tangga. Drainase untuk air hujan dan air kotor rumah tangga umumnya bersifat terbuka. Di wilayah ini terdapat beberapa sungai untuk meneruskan air hujan/air rumah tangga ke danau/laut, sungai tersebut berfungsi sebagai saluran primer.
- Di wilayah perencanaan samapi saat ini, sistem pengolahan dan pengangkutan sampah telah tertata dengan baik. Sampah di wilayah perencanaan berasal dari sampah daun-daunan maupun sampah dari rumah tangga. Pembuangan sampah tersebut telah dikelola dengan baik oleh kawasan maupun dinas kebersihan RT/RW setempat.
- Untuk memenuhi kebutuhan listrik di wilayah perencanaan disuplai oleh PT Kakatau Daya

Listrik. Di wilayah perencanaan, seluruh rumah masyarakat sudah terpasang jaringan listrik yang sudah cukup memadai. Secara umum, masyarakat tidak kekurangan energi listrik dalam kehidupan sehari-hari. Seluruh lapisan masyarakat telah mengkonsumsi energi listrik dan listrik sudah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan sehari-hari.

• Analisis Three Level Of The Product



Sumber : Hasil analisis

**Gambar 1**  
**Three Level Of The Product Perumahan KS**

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa produk nyata dari kawasan perumahan KS saat ini adalah terdapatnya perumahan *landed houses* dan mess sebagai hunian bagi para pekerja PT. Krakatau Steel. Selain itu juga terdapat kantor milik PT. Krakatau Steel untuk menunjang kegiatan industri, sedangkan untuk fasilitas rekreasi dan olahraga terdapat RTH dan *Sport Club*. Untuk mendukung produk nyata yang ada terdapat produk pelengkap sebagai penunjang dari produk nyata yang ada, yaitu adanya sistem keamanan, listrik, air bersih, jalan dan jaringan drainase.

4. Kemudian dari hasil analisis mengenai kebutuhan masyarakat dan para pekerja di kawasan industri Kota Cilegon berdasarkan hasil kuisisioner di peroleh kesimpulan sebagai berikut :

a. Kebutuhan Penghuni Perumahan Krakatau Steel

Saat ini penghuni dari Perumahan PT. Krakatau Steel adalah para pekerja PT. Krakatau Steel, yang pada saat luang atau akhir pekan mereka banyak yang melakukan kegiatan berkunjung, berbelanja dan makan di *mall* dibandingkan dengan berekreasi ke wisata alam, menonton televisi di rumah dan berolahraga.

Hasil ini dilihat dari hasil kuisisioner yang diberikan kepada responden penghuni

perumahan PT. Krakatau Steel. Dimana diperoleh hasil sebagai Berikut :

**Tabel 4**  
**Aktifitas dan Kegiatan yang Dilakukan Diakhir Pekan**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid <u>Menonton televisi di rumah</u>	6	6.0	6.0	6.0
<u>Berkunjung, berbelanja atau makan di mall</u>	83	83.0	83.0	89.0
<u>Berolahraga</u>	3	3.0	3.0	92.0
<u>Berekreasi ke wisata alam</u>	8	8.0	8.0	100.0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

Sumber : Hasil kuisisioner

Dimana dapat dilihat kebiasaan penghuni yang dilakukan pada akhir pekan dengan persentase paling besar yaitu Berkunjung, berbelanja atau makan di mall sebesar 83 %, sedangkan sisanya yaitu 8% memilih berekreasi ke wisata alam, 6% memilih menonton televisi dirumah dan 3% memilih berolahraga.

Sedangkan dari Hasil kuisisioner penghuni perumahan PT. Krakatau Steel mengenai minat penghuni akan ketersediaan *mall* sebagai penunjang kebutuhan primer, skunder ataupun tersier sangat besar, saat diminta pendapat tentang perencanaan *Mixed Use* di kawasan perencana para penghuni banyak yang merekomendasikan pembangunan *mall* sebagai salah satu komponennya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5**  
**Pendapat responden terhadap pengebangan Mall di Kawasan Mixed Use**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid <u>Setuju</u>	3	3.0	3.0	3.0
<u>Sangat Setuju</u>	97	97.0	97.0	100.0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

Sumber : Hasil kuisisioner

Dari hasil kuisisioner dapat dilihat 97% sangat setuju dan 3% setuju dengan pembangunan mall di dikawasan perencanaan *Mixed Use*.

b. Kebutuhan Pekerja Industri Kota Cilegon  
Kegiatan perindustrian selain membutuhkan pabrik untuk tempat produksi, kegiatan industri juga membutuhkan perkantoran dan juga untuk menunjang kegiatan industri. Hal ini dapat dilihat dari hasil kuisisioner yang diberikan kepada responden Para Pekerja

Industri Kota Cilegon dengan hasil sebagai berikut.

**Tabel 6**  
**Pendapat Responden Tentang Perencanaan Perkantoran untuk Mendukung Kegiatan Industri di Kota Cilegon**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid N	4	4.0	4.0	4.0
S	13	13.0	13.0	17.0
SS	83	83.0	83.0	100.0
Total	100	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Kuisisioner

Dapat dilihat dari hasil kuisisioner terhadap pendapat pembangunan perkantoran sebagai salah satu komponen di dalam *Mixed Use* dimana 83% Sangat setuju dan 13% setuju sedangkan 3% netral terhadap pembangunan perkantoran di kawasan pengembangan *Mixed Use*. Selain itu juga banyak pekerja yang membutuhkan tempat hunian yang strategis dan memiliki fasilitas yang lengkap. Kebanyakan dari pekerja industri yang ada telah terbiasa untuk tinggal di apartemen dan mau untuk tinggal di apartemen, sehingga banyak pula yang merekomendasikan apartemen sebagai salah satu komponen di dalam *Mixed Use*.

**Tabel 7**  
**Pendapat Responden Tentang Perencanaan Apartemen sebagai Hunian Bagi Para pekerja Industri di Kota Cilegon**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid S	22	22.0	22.0	22.0
SS	78	78.0	78.0	100.0
Total	100	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Kuisisioner

Dapat dilihat bahwa 78% sangat setuju dan 22% setuju dengan perencanaan apartemen sebagai tempat hunian bagi para pekerja industri di Kota Cilegon.

### Konsep Pengembangan Kawasan

Berdasarkan hasil analisis konsep yang di gunakan adalah *Mixed Use Development* yaitu suatu pengembangan kawasan yang terdiri dari baik itu produk perkantoran, tempat tinggal dan komersial yang dikembangkan menjadi satu kesatuan atau multifungsi yang dibangun dalam satu kesatuan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Menyediakan Tempat tinggal baru dalam bentuk apartemen untuk penduduk dan para pekerja industri di Kota Cilegon, dimana diprioritaskan

untuk penghuni lama dari perumahan PT. Krakatau *Steel* dan para pekerja industri PT. Krakatau *Steel* dan PT. Krakatau *POSCO*.

2. Menyediakan Gedung perkantoran untuk menunjang operasional kegiatan industri yang ada khususnya untuk menunjang operasional PT. Krakatau *Steel* dan PT. Krakatau *POSCO*.
3. Menyediakan suatu pusat komersial yang berbentuk mall dan ruko untuk menunjang kebutuhan masyarakat akan tempat berbelanja dan berekreasi sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan para pekerja di kawasan Industri Cilegon.

Penyusunan konsep rencana blok Kawasan *Mixed Use Development* ini merupakan dasar untuk menyusun rencana blok berdasarkan konsep perencanaan yaitu blok utama dan blok penunjang. Rencana blok ini bertujuan untuk mempermudah penduduk dalam melakukan aktivitas di dalam Kawasan *Mixed Use Development*. Selain itu dengan adanya rencana blok ini diharapkan Kawasan *Mixed Use Development* dapat tertata dengan baik sehingga tidak terjadi kesemrawutan. Adapun pembagian bloknya adalah sebagai berikut:

1. Blok Apartemen
2. Blok Komersil
3. Blok Perkantoran

Kawasan perencanaan Kawasan *Mixed Use Development* didominasi oleh blok blok komersil (25%), blok perkantoran (15%) serta blok apartemen (70%)

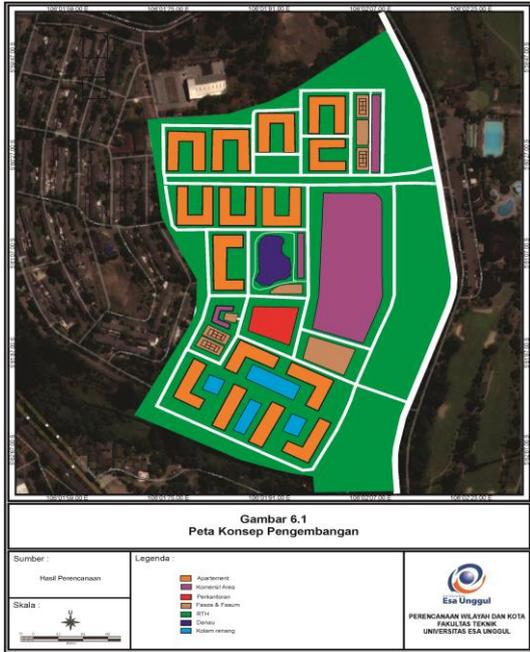
Berikut adalah arah pembagian ruang isi bloknya seperti yang dilihat pada **tabel 8**.

**Tabel 8**  
**Arahan Pembagian Ruang**

Produk	Luas Bangunan m <sup>2</sup>	Luas Tanah m <sup>2</sup>	KDB/KLB	
Mall	87,228	30,288	KLB 3,6 KDB 80%	4 lantai
Gedung Perkantoran	11,850	8,061	KLB 2,1 KDB 70%	8 lantai
Apartemen	203,254	79,396	KLB 3,2 KDB 80%	15 tower 15 lantai 6 tipe 2941 unit

Sumber : Hasil rencana

Untuk lebih jelasnya rencana blok kawasan perencanaan *mixed use* Kota Cilegon dapat dilihat pada **gambar 2**.



**Gambar 2**  
**Peta Konsep Pengembangan**

**Rencana Kawasan**

**1. Apartemen**

Apartemen yang direncanakan di kawasan perencanaan di tujuan khususnya untuk penghuni Perumahan PT. Krakatau Steel dan para pekerja PT. Krakatau Steel yang tinggal di luar Kota Cilegon. Seperti Serang, Lampung, Tangerang dan Jakarta yang berjumlah 2.932 jiwa dari total 6.856 jiwa pekerja yang ada. Dengan asumsi kebutuhan unit 22% membutuhkan unit dengan kapasitas 3 bedroom, 28% membutuhkan unit dengan kapasitas 2 bedroom dan 54% membutuhkan unit tipe studio. Untuk daya tampung dari apartemen ini dapat dilihat pada **Tabel 9**.

**Tabel 9**  
**Tipe, Luas dan Daya Tampung Apartemen**

Apartemen					
Daya Tampung (jiwa)	Asumsi	Tipe / luas m <sup>2</sup>	Unit	Luas m <sup>2</sup>	
3250	5	3 Bedroom	114	650	74,100
4250	5	2 Bedroom	80	850	68,000
6000	4	Studio	54	1,500	81,000
Jumlah					
13500				3,000	223,100

Sumber : Hasil Perhitungan

Apartemen ini direncanakan kedalam 3 tipe yaitu :

1. Tipe 3 bedroom 114 m<sup>2</sup>dengan total unit sebanyak 650 unit.
2. Tipe 2 bedroom 80 m<sup>2</sup> dengan total unit sebanyak 850 unit.
3. Tipe Studio 80 m<sup>2</sup> dengan total unit sebanyak 1500 unit.

Dengan jumlah total unit dan daya tampung seluruhnya yaitu 3000 unit dengan 13500 jiwa. Sedangkan untuk 1 towernya di asumsikan 300 unit, sehingga pembangunan apartemen ini di bagi kedalam 10 tower apartemen.

**2. Mall**

Sesuai dengan Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya, perencanaan pusat perbelanjaan dan niaga/mall dengan acuan jumlah penduduk yang ada di Kota Cilegon sebanyak 420.662 jiwa, dengan pusat perbelanjaan dan niaga yang ada di kota cilegon yang berjumlah satu buah yang hanya dapat memenuhi kebutuhan standart dari 120.000 jiwa, makan sisanya 300.662 jiwa belum memenuhi kebutuhan standar penyediaan pusat perbelanjaan dan niaga sekala kota.

Oleh karena itu peneliti merencanakan sebuah pusat perbelanjaan dan niaga/ mall yang di asumsikan sesuai pedoman teknis kawasan budidaya yaitu, standar kebutuhan minimum pusat perbelanjaan dan niaga 1 : 120.000 jiwa, dengan luas lantai minimum sebesar 36.000 m<sup>2</sup>, dengan standart 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa sehingga:

Luas lantai mall

$$300.662 \text{ jiwa} \times 0,3 \text{ m}^2 = 90.198 \text{ m}^2$$

Jadi luas mall yang direncanakan dikawasan memiliki luas 90.198 m<sup>2</sup>, denganpem bagian 4 lantai, untuk penghematan lahan yang ada.

**3. Perkantoran**

Dari jumlah pekerja yang ada pada tahun 2013 sebanyak 6856 jiwa, 2.370 jiwa diantaranya adalah pekerja kantoran yang melakukan pekerjaannya di dalam kantor. Yaitu pekerja yang memiliki latar pendidikan S3 sampai dengan D3.

**Tabel 10**  
**Pekerja PT Krakatau Steel Sesuai Pendidikan**

Jumlah Pekerja PT. Krakatau Steel dan Group	Tahun
Tetap	6856
Kontrak	1628
Jumlah	8484
Direksi	7
Satu Level dibawah direksi	39
Dua Level dibawah direksi	178
S3	9
S2	125
S1	738
D3	1274
D2	0
D1	2022
SMA	3707
SMP	285
SD	0
Jumlah	8,384

Sumber : Demografi BUMN

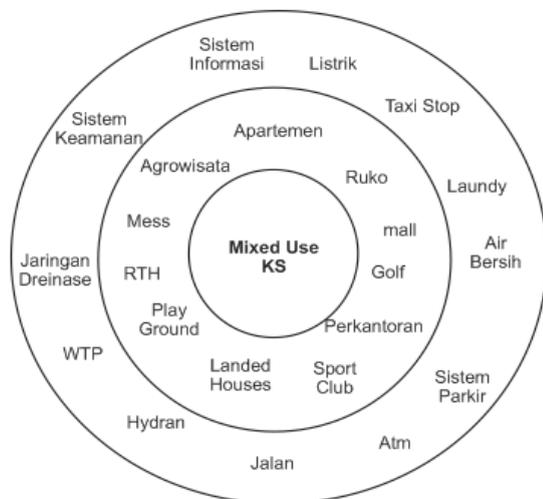
Dari jumlah data pekerja yang berkerja di dalam kantor sebanyak 2.370 jiwa diasumsikan dengan standart 5 m<sup>2</sup>/jiwa sehingga :

Luas lantai perkantoran

$$300.662 \text{ jiwa} \times 0,3 \text{ m}^2 = 11.850 \text{ m}^2$$

Jadi luas gedung perkantoran yang direncanakan adalah 11.850 m<sup>2</sup>, yang di bangun kedalam 8 lantai.

### Konsep *Three Level Of The Product*



Sumber : Hasil Rencana

Gambar 3  
*Three Level Of The Product Mixed Use KS*

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa poduk nyata dari kawasan mixed KS adalah perumahan *landed houses*, *sport club*, perkantoran, golf, mall, ruko, apartemen, agrowisata, mess, RTH dan play ground. Sedangkan untuk produk tambahannya antara lain adalah jalan, atm, parker, air bersih, laundry. Taxi stop, listrik, sistem informasi, keamanan, jaringan dreinase, WTP dan Hydrant.

### Kesimpulan

Strategi pengembangan *Mixed Use* merupakan suatu usaha pengembangan produk properti dalam suatu kawasan, yang terdiri dari beberapa fungsi yang berbeda seperti hunian, perkantoran dan komersil, yang dikembangkan menjadi suatu kesatuan dan saling memiliki keterkaitan antara satu dengan lainnya. Sehingga memungkinkan penghuninya untuk tinggal bekerja dan berekreasi di dalam suatu kawasan.

Hasil uraian analisis yang telah dilakukan dengan mengidentifikasi dan menganalisis masalah

yang terjadi di lokasi studi maka peneliti dapat menghasilkan kesimpulan sebagai berikut: Semakin meningkatnya perkembangan industri Kota Cilegon sebagai salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berada di Provinsi Banten, hal ini berakibat terhadap penyerapan tenaga kerja baru yang besar untuk kegiatan industri, terutama industri besar hasil kerjasama PT. Krakatau Steel dan PT. POSCO yaitu PT. Krakatau POSCO, yang menghasilkan pabrik besar dan baja terpadu, sehingga menyerap banyak tenaga kerja. Namun hal ini tidak di ikuti dengan pengembangan hunian dan fasilitas pendukung lainnya, ditambah dengan tidak terawatnya Perumahan PT. Krakatau Steel sehingga ketersediaan hunian dan fasilitas pendukung lainnya bagi para pekerja sangat dibutuhkan. Kawasan perencanaan di lokasi Perumahan PT. KS memiliki aksesibilitas yang sangat baik, hal ini dapat dilihat dari lokasinya yang berada di jalan nasional yang dapat menghubungkan langsung kawasan studi dengan kawasan penting lainnya yang ada di Kota Cilegon seperti kawasan industri, kawasan pemerintahan serta kawasan wisata. Selain itu juga kawasan studi berada dekat pintu Gerbang Tol Cilegon Barat yang memudahkan aksesibilitas dari dan wilayah studi ke luar Kota Cilegon. Sesuai dengan kebutuhan para pekerja industri dan masyarakat Kota Cilegon, Pengembangan *Mixed Use* ini dilakukan kedalam tiga produk yaitu pengembangan apartemen, pusat perbelanjaan serta perkantoran. Berdasarkan kesimpulan diatas, maka rekomendasi yang di ajukan untuk pengembangan kawasan perumahan PT. Krakatau Steel yang berorientasi kepada penyediaan akan hunian yang lengkap dengan fasilitas pendukungnya adalah sebagai berikut: Diperlukan upaya perbaikan dan pembenahan Infastruktur jalan serta sarana transportasi yang memadai dari dan menuju kawasan perencanaan, karena daya tampung kawasan perencanaan yang besar, sehingga dapat menyebabkan kemacetan dan dampak yang besar terhadap aksesibilitas di sekitar kawasan perencanaan. Perlu adanya koordinasi antara masyarakat dengan pihak swasta (PT. Krakatau Steel) dan pemerintah dalam pengimplementasian pengembangan Kawasan *Mixed Use* di kawasan perencanaan. Diperlukan komitmen dan konsistensi program yang tinggi dari seluruh pihak yang terkait akan pengembangan *Mixed Use*.

### Daftar Pustaka

Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2008. *Cilegon Dalam Angka*. Cilegon. 2008

- Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2009. *Cilegon Dalam Angka*. Cilegon. 2009
- Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2010. *Cilegon Dalam Angka*. Cilegon. 2010
- Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2010. *Kecamatan Purwakarta Dalam Angka*. Cilegon. 2010
- Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2011. *Cilegon Dalam Angka*. Cilegon. 2011
- Bardi, James A. 1995. *Hotel Front Office Management*. New Jersey: John Willey and Sons. New Jersey, 1995
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Pekerjaan Umum. 2009. *Kamus Tata Ruang Edisi 1*. Jakarta.
- Hakim, Rustam. 1987. *Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap*. Jakarta. 1987
- Ikatan Ahli Perencana Indonesia. 1997. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta: Kementrian Pekerjaan Umum. Jakarta, 1997
- International Council of Shopping centers. 1997. *Winning Shopping Center Designs*. Michigan: The Council. 1997
- Kotler and Keller. 2009. *Three Level of The Product*.
- Kuncoro, Mudrajat. 2003. *Metode Riset Untuk bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Erlangga. Jakarta, 2009
- Lang, Jon. 1987. *Creating Architectural Theory, The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. Van Nostrand Reinhold Company Inc.
- Lynch, Kevin. 1960. *The Image of The City*. Cambridge: MIT Press. Cambridge
- Porter, Michael. E. 1987. *Strategi Bersaing*. Jakarta. 1987
- Ruslan, Rosady. 2003. *Metode Penelitian Public Relations dan Komunikasi*. Jakarta: Rajawali Press. Jakarta, 2003
- Sarwono, Jonathan. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Yogyakarta, 2006
- Shim, Jae K, Joel G. Siegel & Stephen W. Hartman. 1996. *Dictionary of Real Estate*. Michigan: J. Willey. 1996
- Spiegel, Murray R. 2008. *Theory and Problems of Probability and Statistics*. 2008
- Sudrajat, Iwan. 1984. *Struktur Pemahaman Lingkungan Perkotaan*, Tesis S-2 Teknik Arsitektur. Bandung : ITB
- Sulistyo, Budi. 2012. *Mixed Use Development As Development Alternatif In Urban Area*. Bandung: Jurnal Esa Unggul, Oktober.