

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* (CBD) DI CIBUBUR

Timothy Panggorgha, Ofita Purwani

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
panggorgha@gmail.com

Abstrak

Artikel ini berfokus pada perencanaan Central Business District di Kota Wisata, Cibubur. Kota Wisata yang merupakan sebuah perumahan besar di Cibubur sedang menggarap pengembangan lanjutan. Pengembangan yang ingin dilaksanakan di antaranya adalah pembangunan kawasan CBD. CBD merupakan kawasan yang didominasi oleh tempat usaha, kawasan industri manufaktur, kawasan perumahan yang luas, dan lahan kosong yang menunggu untuk dikembangkan. Selain perumahan Kota Wisata yang memiliki rencana pembangunan, daerah Cibubur ini juga sedang mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Perkembangan ekonomi tersebut menjadi potensi besar dalam Pembangunan CBD. Namun demikian ada masalah yang timbul sebagai akibat dari perkembangan Kota Wisata, yaitu meningkatnya tingkat kriminalitas pada tahun 2023. Untuk mengantisipasi masalah ini diterapkan Defensible Space pada tapak dan bangunan dalam CBD. Artikel ini memberikan alternatif penerapan Defensible Space pada desain Central Business District di Kota Wisata Cibubur yang diaplikasikan ke dalam konsep tapak, peruangan, bentuk dan tampilan, struktur, dan utilitas dengan tujuan untuk mengurangi atau menghilangkan tingkat kriminalitas di area Central Business District.

Kata kunci: *Central Business District, Cibubur, Kota Wisata, Defensible Space*

1. PENDAHULUAN

Saat ini, daerah Cibubur sedang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cepat. Keunggulan Cibubur terletak pada lokasinya yang sangat strategis, berada di pertemuan empat wilayah sekaligus, yaitu Kota Jakarta Timur, Kota Depok, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bogor. Berkat posisinya yang strategis ini, Cibubur dianggap ideal untuk dikembangkan sebagai area pemukiman, dan perkembangannya diprediksi akan pesat. Dalam kurun waktu kurang dari dua dekade terakhir, Cibubur mengalami pertumbuhan yang signifikan.

Dengan populasi yang padat dan statusnya sebagai pusat kegiatan, Cibubur sekarang memiliki akses yang mudah dari dan menuju wilayah tersebut. Sarana transportasi dan infrastruktur, termasuk kendaraan umum dan jalan tol, telah tersedia dengan lengkap. Akses ke Tol Cibubur dan jalur tol utama DKI Jakarta dapat diakses dengan mudah, mendukung konektivitas dan mobilitas di daerah tersebut (Rumah123, 2022).

Kota Wisata, sebuah kompleks perumahan yang terletak di wilayah Cibubur, terus mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang signifikan. Pengembangan ini dimulai sejak tahun 1997, dan hingga saat ini, telah dibangun 45 cluster perumahan di atas lahan seluas 700 hektare. Setiap cluster di Kota Wisata Cibubur memiliki desain yang terinspirasi oleh kota-kota besar di seluruh dunia. Dengan lokasinya yang berada di sebelah timur Jakarta, kompleks ini menjadi pilihan utama bagi mereka yang mencari hunian dekat dengan pusat bisnis, terutama bagi para milenial yang memiliki mobilitas tinggi.

Saat ini, Kota Wisata Cibubur tengah mempersiapkan kawasan niaga atau *Central Business District* (CBD). Kawasan ini tidak hanya akan menawarkan gedung perkantoran dan fasilitas bisnis, tetapi juga akan menjadi pusat perbelanjaan ritel, restoran, supermarket, pusat perbelanjaan (mall), hotel, dan berbagai bentuk hiburan lainnya. Pembangunan CBD Kota Wisata Cibubur telah dimulai,

dan Mall Living World Kota Wisata dijadwalkan akan beroperasi pada akhir tahun 2023. Mall ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan pusat bisnis yang dilengkapi dengan fasilitas F&B dan berbagai sarana rekreasi untuk keluarga (Kumparan, 2023).

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) Kabupaten Bogor memiliki target jumlah wisatawan yang mengunjungi daerah tersebut pada tahun 2023 sebesar 10 juta orang. Angka ini mengalami kenaikan sekitar 2 juta orang dari target tahun 2022 yang sebesar 8 juta orang. Kawasan Puncak masih tetap menjadi destinasi utama kunjungan wisatawan ke Kabupaten Bogor, diikuti oleh Bogor Timur, Bogor Selatan, dan Bogor Barat (Rama, 2023). Dengan peningkatan target jumlah wisatawan, Pemerintah Kabupaten Bogor merencanakan penyelenggaraan kembali acara terbesar di wilayah tersebut, Bogor Fest 2023, serta berbagai acara besar lainnya. Seiring dengan peningkatan jumlah wisatawan di Kabupaten Bogor dan penyelenggaraan kembali acara-acara besar, akan diperlukan tempat atau fasilitas baru untuk menyelenggarakan acara-acara tersebut.

Provinsi Jawa Barat merupakan provinsi dengan Tingkat pengangguran tertinggi di Indonesia dengan presentasi 8,23% pada tahun 2022. Dengan lebih terperinci, Kabupaten Bogor menjadi yang tertinggi ketiga di Jawa Barat dengan persentase 10,64% pada tahun 2022 (BPS,2022). Besarnya Tingkat pengangguran ini membutuhkan tempat untuk bekerja bagi para Masyarakat pengangguran.

Akses tol Cimanggis-Cibitung yang terintegrasi dengan tol jagorawi membuka akses gerbang tol baru di gerbang depan perumahan Kota Wisata. Sejak 14 April 2023, telah dibuka akses tol baru menuju Kota Wisata. Dengan adanya pintu tol baru pada pintu masuk perumahan Kota Wisata, mengakibatkan akses menuju Kota Wisata semakin mudah dan tidak tersaring. Dengan tidak tersaring dan semakin banyaknya orang yang masuk ke area Kota Wisata, tingkat kriminalitas di Kota Wisata meningkat. Kasus yang kerap terjadi yaitu adanya pencurian motor pada ruko-ruko dan area parkir yang terbuka (Kabarcibubur24jam,2023). Pihak Kota Wisata juga sering memberi pemberitahuan melalui patroli terkait pencurian motor.

Berdasarkan atas beberapa aspek dan poin-poin yang sudah dijelaskan diatas, potensi dari Kota Wisata dalam pengembangan untuk membangun area komersial menjadi dorongan terbesar dalam perancangan CBD. Central Business District bisa memfasilitasi beberapa aspek yang dibutuhkan pada daerah Cibubur. Central Business District erat kaitannya dengan perkantoran, area perkantoran akan bisa membantu dalam perekonomian daerah. Beberapa CBD di dunia dan terutama Indonesia memiliki fasilitas Convention yang bisa menjadi tempat atau wadah dalam penyelenggaraan acara-acara dalam skala besar.

Perencanaan Central Business District ini dapat membantu menaikkan tingkat perekonomian di daerah Cibubur. Central Business District bisa menambah atau membuat baru hal-hal yang belum ada di daerah Cibubur. Dengan meningkatnya target jumlah wisatawan pada provinsi Jawa Barat, Central Business District yang memiliki fasilitas Convention dan Exhibition akan bermanfaat untuk penyelenggaraan acara-acara skala daerah Jawa Barat maupun nasional. Dengan adanya perkantoran yang ada di dalam Central Business District, akan membantu dalam adanya kantor-kantor baru yang dimana kantor baru ini akan membutuhkan karyawan baru di dalamnya. Munculnya lowongan kerja baru akan bisa sedikit membantu dengan tingginya angka pengangguran di Jawa Barat terutama Kabupaten Bogor.

Dalam penanganan terhadap isu permasalahan yang terjadi di Kota Wisata yaitu adanya kriminalitas salah satunya yaitu dengan penerapan *Defensible Space*. Penerapan *Defensible Space* bisa membantu dalam penekanan tingkat kriminalitas pada area CBD. *Defensible Space* adalah lingkungan dengan ciri-ciri fisik pada layout bangunan dan site plan yang memungkinkan penghuni dari lingkungan itu sendiri menjadi pelopor untuk menjamin keamanan mereka (Newman,1976). *Defensible Space* dibagi dalam 4 kategori utama, yaitu *Territoriality*, *Natural Surveillance*, *Image and Milieu*, dan *Safe Area*. Tiap-tiap kategori pada *Defensible Space* akan diterapkan pada setiap bangunan serta area kawasan *Central Business District*.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini terbagi atas beberapa tahapan, yaitu identifikasi isu dan permasalahan, pengumpulan data, analisis data, dan penyusunan konsep desain.

1. Identifikasi Isu dan Permasalahan

Isu dan permasalahan yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah adanya potensi dalam pembangunan area komersial dan perkantoran di perumahan Kota Wisata. Dengan meningkatnya perekonomian Cibubur dan jumlah wisatawan yang datang, maka diperlukan adanya tempat area komersial dan tempat untuk menyelenggarakan acara.

Selain dengan adanya potensi dari Kota Wisata, ada pula permasalahan yang muncul dari tempat ini. Di perumahan Kota Wisata seringkali terjadi pencurian motor pada area sekitar jalan utama. Hal ini disebabkan oleh tidak tersingrinya orang yang masuk dikarenakan adanya akses pintu tol baru di area gerbang depan. Salah satu cara dalam menanganinya yaitu dengan pengaplikasian Defensible Space pada area Central Business District.

Perancangan area Central Business District dengan Defensible Space menjadi opsi yang paling tepat dalam penyelesaian isu dan permasalahan yang ada.

2. Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan merupakan data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan dengan observasi untuk mengetahui data dan kondisi pada existing tapak. Existing tapak merupakan tapak yang sudah direncanakan oleh developer Kota Wisata untuk menjadi area Central Business District. Area tapak juga memiliki eksisting Mall Living World yang sedang dalam tahap pembangunan.

Data sekunder didapatkan melalui studi literatur dan studi preseden. Studi Literatur mencakup data-data mengenai Central Business District, Kantor Sewa, Convention Centre, dan Defensible Space. Studi Preseden yang diambil dalam penelitian ini adalah Sudirman Central Business District, BSD Business District, dan Yeouido Business District. Data yang dikumpulkan kemudian menghasilkan kriteria desain yang akan digunakan sebagai pedoman dalam analisis data dan penyusunan konsep desain.

3. Analisis Data

Analisis data adalah proses pengolahan data dengan tujuan untuk menemukan informasi yang kemudian dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan untuk solusi suatu permasalahan. Analisis data dilakukan berdasarkan data yang telah dikumpulkan dengan berfokus pada Central Business District, meliputi analisis tapak, peruangan, bentuk dan tampilan, olah tapak, struktur, dan utilitas.

4. Penyusunan Konsep Desain

Konsep desain merupakan hasil dari rangkaian tahapan identifikasi isu dan permasalahan hingga analisis data untuk menjawab persoalan desain yang telah dirumuskan pada tahap awal. Penyusunan konsep ini sejalan dengan analisis data yang telah dilakukan, yang meliputi konsep Defensible Space, tapak dan peruangan, bentuk dan tampilan, struktur, dan utilitas.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

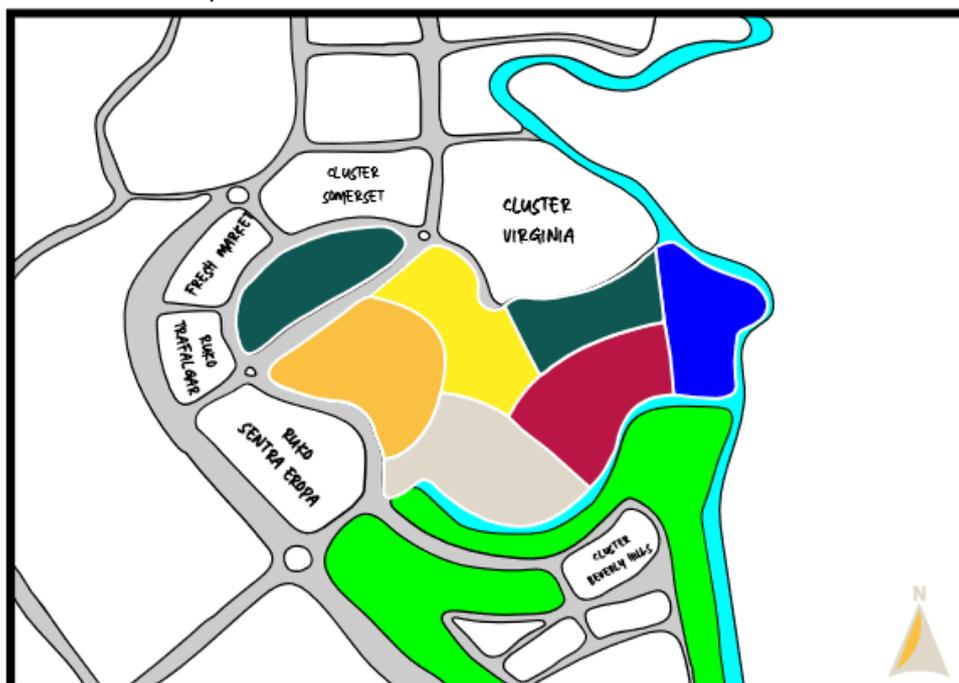
Central Business District akan direncanakan dan dirancang pada tapak yang memang sudah direncanakan oleh Kota Wisata untuk dijadikan daerah komersial dan perkantoran. Area lahan

tersebut berada di tengah-tengah area Kota Wisata. Terdapat bangunan eksisting pada area tapak, yaitu Mall Living World yang sedang dalam proses pembangunan saat jurnal ini ditulis. Ukuran dari tapak adalah seluas 342,000 m², memiliki kontur datar serta orientasi menghadap utara.

Penerapan teori *Defensible Space* dalam desain *Central Business District* di Cibubur mencakup seluruh aspek perancangan arsitektur, mulai dari tapak, peruangan, bentuk dan tampilan, struktur, serta utilitas. Penerapan teori *Defensible Space* pada tiap aspek CBD dikarenakan untuk menekan adanya tindak perbuatan kriminalitas di sekitar dan dalam area CBD. Penerapan teori *Defensible Space* ditekankan pada Tapak dan Bangunan.

1. Penerapan *Defensible Space* pada Konsep Tapak dan Peruangan

Teori *Defensible Space* diterapkan pada konsep tapak sebagai pertimbangan dalam penempatan area zonasi serta penempatan bangunan. Analisis awal pada tapak meliputi analisis terhadap kondisi sekitar tapak yang kemudian di akhirnya ditambahkan 3 poin utama dalam *Defensible Space*.

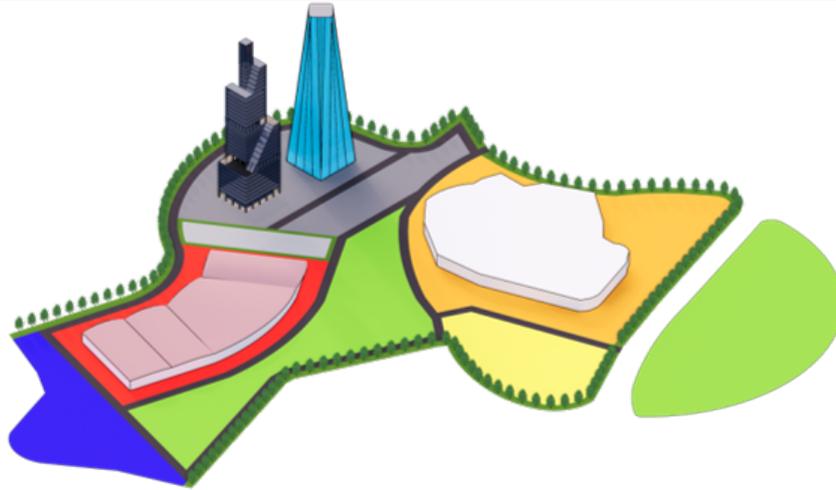


Gambar 1
Data Lokasi Tapak

Hasil dari Analisis Tapak menghasilkan Zonasi pada tapak, zonasi yang terbentuk ada 6 buah zonasi. Zonasi yang dihasilkan yaitu Zona Area Hijau, Zona Mall, Zona Kantor Sewa, Zona Lanjutan, Zona Convention Center, dan Zona Taman. Konsep Tapak direncanakan berdasarkan analisis tapak dan penerapan *Defensible Space*. Untuk penempatan bangunan pada tapak, akan disesuaikan dengan zonasi.

Penempatan jalan menjadi batas-batas fisik antar zonasi pada tapak, aksesibilitas pada tapak membantu untuk mengurangi adanya area kosong serta menciptakan kesan mengawasi dan/atau diawasi. Parkir Lot yang berada diantara Convention Center dan Kantor Sewa menjadi batas fisik antar bangunan serta menjadi wadah dalam penerapan *Primary Mixed Used*.

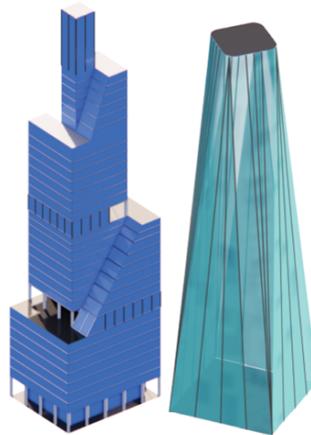
Pada sekeliling area tapak *Central Business District* akan diberi vegetasi sebagai tanda batas fisik antar area *Central Business District* dan di luar *Central Business District*. Vegetasi yang akan digunakan yaitu gabungan tanaman tinggi dan rendah. Contoh tanaman yang bisa digunakan yaitu, pohon palem dan *Forsythia*.



Gambar 2
Konsep Tapak

2. Penerapan Defensible Space pada Konsep Bentuk dan Tampilan

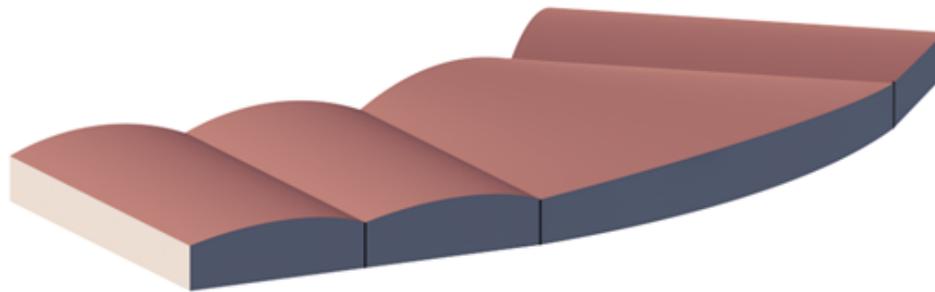
Prinsip Teori Defensible Space yang diterapkan pada konsep bentuk dan tampilan yaitu poin Natural Surveillance dan Image & Milieu. Bentuk dan Tampilan bangunan akan dirancang sesuai dengan Natural Surveillance dan Image & Milieu. Serta bentuk dan tampilan bangunan akan menghasilkan kesan aman pada bangunan. Bentuk dan tampilan bangunan yang bisa menghasilkan kesan aman yaitu dengan bentuk yang dinamis, bentuk yang seolah bergerak, serta bentuk yang bisa saling mengawasi dan diawasi.



Gambar 3
Massa Bangunan Kantor Sewa

Massa bangunan Kantor Sewa dirancang menjadi 2 buah gedung. 2 massa gedung ini memiliki fungsi yang berbeda, sehingga fasad dan tampilan gedung akan dibuat berbeda. Massa bangunan dan tampilan fasad bangunan menerapkan sistem Natural Surveillance dan Image & Milieu. Penerapan Natural Surveillance ada pada fasad bangunan yang didominasi oleh material kaca, untuk meningkatkan rasa diawasi/mengawasi. Serta area privat dalam bangunan bisa melihat kondisi area public diluar.

Penerapan Image & Milieu ada pada bentuk massa bangunan yang dibentuk dinamis. Dan massa bangunan dirancang untuk menghindari adanya sudut lancip dalam menciptakan kesan aman.

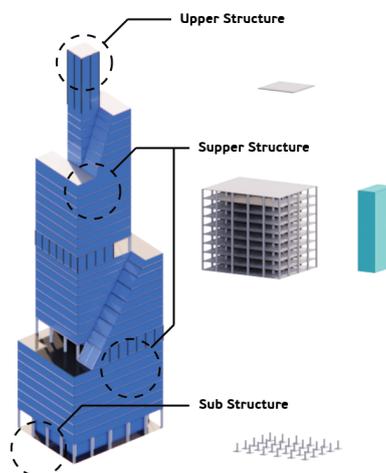


Gambar 4
Massa Bangunan Convention Center

Massa bangunan Convention Center dirancang menjadi 1 massa bangunan. Massa bangunan Convention Center dibagi menjadi 4 bagian, 3 Exhibition Hall dan 1 Convention Hall. Massa bangunan Convention Center menerapkan Image & Milieu pada fasad dan bentuk massa. Penerapan teori Defensible Space ada pada bentuk massa yang mengurangi adanya sudut lancip untuk menciptakan kesan aman. Nantinya pada bagian area pre function hall akan menggunakan material kaca dalam penerapan Natural Surveillance.

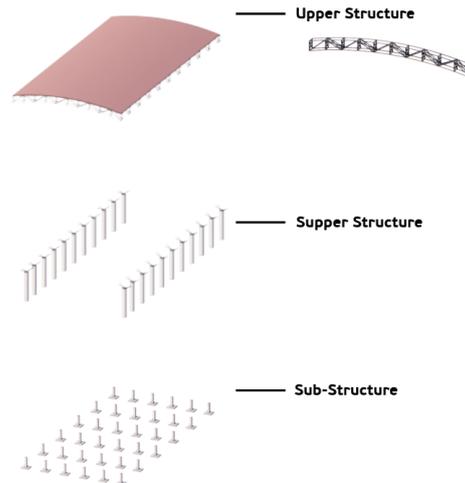
3. Penerapan Defensible Space pada Konsep Struktur

Prinsip Defensible Space yang diterapkan pada Konsep Struktur adalah prinsip Image & Milieu. Prinsip Image & Milieu diimplementasikan pada tampilan yang dihasilkan dari struktur bangunan yang akan menciptakan kesan aman. Struktur bangunan akan menghasilkan kesan kokoh serta kuat yang akan menghasilkan tampilan aman yang akan mengurangi niat seseorang untuk melakukan tindak kriminalitas.



Gambar 5
Struktur Kantor Sewa

Struktur Kantor Sewa akan menggunakan struktur high-rise building yang merupakan struktur untuk bangunan diatas 20 lantai. Pada struktur bawah atau sub structure akan menggunakan pondasi bored pile. Sistem pondasi bored pile merupakan sistem pondasi paling kuat dalam menahan beban gedung tingkat tinggi. Pada supper structure akan menggunakan gabungan sistem struktur core dan sistem struktur rigid frame. Gabungan kedua sistem struktur tersebut akan membantu menahan beban dari gedung kantor sewa. Material yang akan digunakan pada supper structure adalah baja beton, yaitu struktur baja yang digabung dengan beton. Pada upper structure akan menggunakan dak material beton pada tiap atap pada kantor sewa.

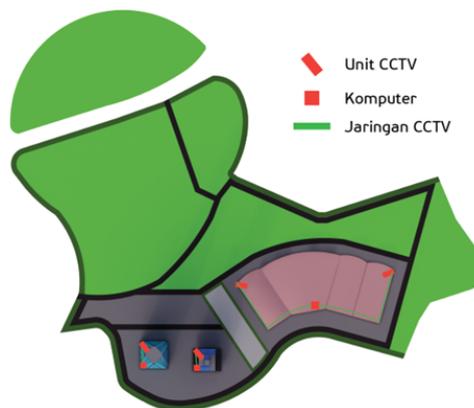


Gambar 6
Struktur Convection Center

Struktur Convention Center akan menggunakan struktur bangunan bentang lebar dalam upaya mengurangi jumlah kolom pada dalam bangunan. Substructure akan menggunakan pondasi footplat. Supper structure akan menggunakan sistem rigid frame yang kemudian akan dikurangi jumlah kolomnya untuk memaksimalkan visibilitas pada dalam ruangan. Upper structure akan menggunakan sistem struktur bentang lebar. Struktur bentang lebar yang akan digunakan yaitu space truss system.

4. Penerapan Defensible Space Pada Konsep Utilitas

Penerapan Teori Defensible Space pada Konsep Utilitas pada bagian analisis dan konsep keamanan. Konsep keamanan menerapkan prinsip Surveillance, yang diterapkan pada penempatan CCTV pada tiap-tiap lantai bangunan. CCTV akan ditempatkan pada dalam bangunan dan juga area luar publik. Penempatan CCTV ditempatkan pada sudut-sudut ruang untuk memaksimalkan adanya pengawasan pada tiap-tiap area pada bangunan dan tapak.



Gambar 7
Konsep Keamanan

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Central Business District di Cibubur diharapkan bisa menjadi sebuah area komersil baru yang bisa meningkatkan faktor perekonomian di Cibubur menjadi meningkat lebih tinggi lagi. Bangunan Kantor Sewa dan Convention Center diharapkan pula juga bisa menjadi solusi atas isu dan

permasalahan yang ada pada Cibubur, Kabupaten Bogor, dan lebih luas lagi. Central Business District di Cibubur ini sendiri memiliki masalah dalam area itu sendiri, yaitu adanya masalah kriminalitas.

Teori Defensible Space diimplementasikan pada Central Business District dalam upaya mengurangi adanya kasus dan kejadian kriminalitas. Dengan diterapkannya Defensible Space pada tiap aspek tapak dan bangunan diharapkan bisa mengurangi atau bahkan menghilangkan adanya tindak kriminalitas. Teori Defensible Space memiliki 4 prinsip utama, yaitu Territoriality, Natural Surveillance, Image & Milieu, dan Safe Area. Penerapan territoriality di implementasi pada konsep tapak dan konsep peruangan. Penerapan prinsip Natural Surveillance diimplementasikan pada konsep tapak, konsep bentuk massa, konsep tampilan, dan konsep utilitas. Penerapan Image & Milieu diimplementasikan pada konsep bentuk dan konsep tampilan. Penerapan Safe Area tercipta dari implementasi dari 3 prinsip defensible space sebelumnya.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Jawa Barat. (2021-2023). Tingkat Pengangguran Terbuka Kabupaten/Kota, 2021-2023.
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bogor. (2023). Disbudpar Kabupaten Bogor. <https://disbudpar.bogorkab.go.id/informasi-kegiatan/>
- Kabar Cibubur 24 Jam [@kabar cibubur 24 jam]. (2023, Oktober 18). Telah terjadi aksi pencurian kendaraan bermotor di Goma Kitchen, Pesona Somerset N8/12 (Pinggir Indomaret dekat EF) Kota Wisata Cibubur pada 17/10/23 sekitar pukul 15.42. Instagram. <https://www.instagram.com/reel/CyhdmcyS7NZ/>
- Martha (2022, Agustus 09). Kelebihan Cibubur sebagai Alternatif Domisili di Jabodetabek. Rumah 123. <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-73836-perumahan-cibubur-layak-jadi-alternatif-hunian-di-jabodetabek-id.html>
- Newman, O. (1972). Defensible Space Crime Prevention Through Urban Design. Collier Books.
- Pamujiningtyas, K. (2023). Hadirkan Konsep Baru, Kota Wisata Cibubur Dukung Hidup Lebih Mindful dan Tenang. Kumparan. <https://kumparan.com/kumparanbisnis/hadirkan-konsep-baru-kota-wisata-cibubur-dukung-hidup-lebih-mindful-dan-tenang-204RHFED1ej/full>