

## **REPRODUKSI RUANG KOMERSIL ATAS RUANG PERMUKIMAN DI JALAN BUDI UTOMO KABUPATEN MIMIKA**

**Irfan Bae<sup>1</sup>, Mujiati<sup>2</sup>, Risky Novan Ngutra<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana Universitas Cendrawasih Jl. Raya Abepura – Sentani, Papua. Email: irfan6@fmi.com

<sup>2</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Cendrawasih Jl. Raya Abepura – Sentani, Papua. Email: mujiati@yahoo.com

<sup>3</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Cendrawasih Jl. Raya Abepura – Sentani, Papua. Email: qikinovan@yahoo.com

### **ABSTRAK**

*The reproduction of commercial space over residential space is one of the fascinating phenomena occurring in the development of regions and cities, making it an intriguing subject for scientific research. This study aims to analyze and understand the implications for the development of spatial zoning patterns, specifically on Budi Utomo Street in Mimika Regency. This is evidenced by the initiative of business actors (Capital) to develop urban infrastructure, resulting in irregular patterns. This has motivated the emergence of unplanned spatial areas and cities, affecting spatial patterns, transportation, city character, and urban development directions. This study provides an overview of how commercial space can be reproduced over residential space on Budi Utomo Street and how to interpret the issues that arise in the context of spatial utilization patterns in regions and cities, including urban planning directions that consider local wisdom. It employs both qualitative and quantitative methods in descriptive analysis using cross-tabulation or Likert scale approaches, while also referencing several theoretical studies on regional and urban planning sciences.*

*Keywords: Space Reproduction, Commercial Space, Residential Space, Zone Development, Spatial, Mimika Regency.*

### **1. PENDAHULUAN**

Dua komponen berbeda membentuk perkembangan kota: faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal berasal dari posisi kota dalam kontelasi regional atau wilayah yang lebih luas, yang memungkinkan kota untuk menarik perkembangan dari daerah sekitarnya, yang kemudian diakomodasi oleh kekuatan ekonomi kota. Kekuatan geografis suatu kota adalah kekuatan yang mendorong perkembangan kota. (Branch, 1996).

Dalam beberapa waktu belakangan ini, perkembangan kota-kota di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Hal itu disebabkan karena kota-kota menjelma jadi pusat-pusat segala kegiatan. Dengan perkembangan jumlah penduduk di timika yang sangat pesat juga dapat di indikasikan sebagai indikator perkembangan ruang di timika sehingga mengalami percepatan. Menggambarkan kebijakan pemerintah liberal yang ditunjukkan oleh pembangunan kawasan

dan inisiatif pengembangan fisik spasial, menunjukkan bahwa para investor dan pemilik modal memiliki kendali penuh atas agenda mereka.

Apa yang akan terjadi pada jalan Budi Utomo, dimana telah dibangun gedung komersil, toko, ruko, restoran, swalayan dan fasilitas nya, hanya ditentukan sendiri oleh pemilik modal.

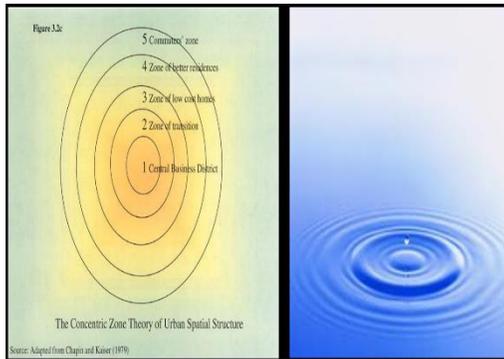
Reorganisasi ruang di Budi Utomo dimulai dengan pembukaan jalan tembusan ke pasar sentral baru di jalan Hasanuddin, yang merupakan pusat kegiatan ekonomi Timika. Kegiatan tersebut sangat menarik dan memiliki banyak potensi, jadi banyak kegiatan lain muncul di sekitarnya. Tanpa infrastruktur kawasan yang memadai, supermarket Diana di jalan Budi Utomo mendorong perubahan cepat dari fungsi hunian menjadi fungsi bisnis yang kompleks. Reproduksi ruang yang cepat dan tidak terkendali menunjukkan bahwa rencana tata ruang perkotaan tidak dapat berfungsi sebagai alat hukum yang dapat memberikan batasan dan arahan untuk perkembangan ruang kota.

Distrik-distrik Kabupaten Mimika memiliki topografi dataran tinggi dan dataran rendah. Distrik Tembagapura, Agimuga, dan Jila adalah distrik yang memiliki topografi dataran tinggi, sedangkan Mimika Baru, Kuala Kencana, Tembagapura, dan Jila tidak memiliki pantai. Distrik Mimika Barat, Mimika Barat Tengah, Mimika Barat Jauh, Mimika Timur, Mimika Timur Tengah, dan Mimika Tengah Tengah adalah distrik-distrik yang memiliki topografi dataran rendah. Total luas wilayah kabupaten Mimika 19.592 km<sup>2</sup> atau 4,75% dari luas wilayah Provinsi Papua 2016. (BPS Mimika Dalam Angka, 2017). Sementara untuk Distrik Mimika baru mempunyai luas wilayah yaitu 1.509 km<sup>2</sup> (7%).

Akibat perbandingan luasan wilayah (7% dari total Luasan Wilayah Kabupaten Mimika) yang masuk dalam kelompok kecil dari beberapa wilayah di kabupaten Mimika dibandingkan dengan jumlah penduduk yang paling besar 102,949,000. populasi pada tahun 2016 dari distrik lainya mejadi fenomena secara general pada distrik Mimika Baru yang menyebabkan terjadi perubahan arah perkembangan kota akibat reproduksi ruang dari fungsi ruang perumahan menjadi fungsi ruang komersil sehingga daerah sekitar juga akan merasakan pengaruhnya.

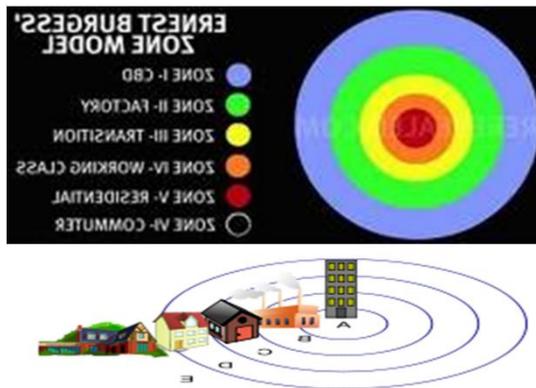
## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Lefebvre (2015), pandangan tentang kompleksitas ruang dimulai dengan praktik ruang, yang menurutnya melibatkan pembuatan dan penyebaran ruang. Pada akhirnya, praktik ruang menjadi dominan oleh representasi ruang, yang tidak hanya mendominasi praktik spasial tetapi juga ruang-ruang representasional. Meskipun kelompok dominan yang menganggap ruang sebagai "ruang sesungguhnya" dan menggunakannya untuk tujuan politik dan ekonomi, representasi ruang telah menjadi bagian penting dari pandangan ini. Teori Model Zona Konsentrik Istilah Model Zona Konsentrik yang juga dikenal dengan model Burgess dan satu model teoritis yang paling awal menjelaskan tentang struktur sosial perkotaan.



Gambar 2. 1 Modal Zona Konsentrik  
(Sumber: Chapin and Kaiser, 1979)

Teori ini didasarkan pada teori-teori ekologi manusia yang dilakukan oleh Ernest Burgess (1925) dan diterapkan di Chicago. Teori ini adalah yang pertama kali menjelaskan tentang distribusi kelompok-kelompok sosial di area-area perkotaan, untuk menjelaskan teori ini, Burgess (1925) menggambarkan model cincin konsentrik seperti pada gambar 2. 1 Modal Zona Konsentrik.



Gambar 2. 2 Cincin Konsentrik  
(Sumber: wikipedia)

Zona-zona pada cincin tsb, adalah sebagai:

- A. Pusat/ Inti (Core) adalah CBD (Central Business District)

- B. Zona transisi dari campuran perumahan dan komersil
- C. Kelas-Rendah (*Inner suburbs*) rumah-rumah hunian, yg pada dekade berikutnya masuk ke dalam wilayah kota.
- D. Rumah-rumah kelas menengah dengan kualitas yang lebih baik
- E. Zona Komuter (ulang-alik)

Selanjutnya Menurut Burgess , terdapat hubungan antara jarak dan CBD dan kekayaan daerah yang dihuni, keluarga kaya cenderung untuk hidup jauh lebih jauh dari CBD. Ketika kota berkembang, CBD akan menyebabkan keluarga kaya akan melebar ke luar, sehingga pada gilirannya memaksa cincin lainnya juga melebar menjauhi pusat.

Teori Pusat Lokasi (Christaller, 1969) adalah teori geografis yang bertujuan untuk menjelaskan berapa banyak, seberapa besar, dan di mana permukiman manusia berada dalam sebuah sistem perkotaan. Geografer Jerman Walter Chritaller adalah orang pertama yang mengusulkan teori ini. Permukiman hanya berfungsi sebagai "Tempat Pusat", atau *Central Place*, yang melayani daerah sekitarnya.

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian merujuk kepada fokus dan lokus yaitu penelitian yang menekankan terjadinya reproduksi ruang dan implikasinya terhadap perkembangan zona ruang kota termasuk arah perencanaan kota dengan mempertimbangkan kearifan lokal di sepanjang jalan Budi Utomo, maka jenis penelitian ini menggunakan metode wawancara bebas, observasi serta dokumentasi di lanjutkan menganalisis dengan menggunakan metode pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Metode kualitatif menggunakan kuesioner dan dokumentasi dari lapangan dan dinas

pemerintah Kabupaten Timika untuk memahami dan menilai populasi besar.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

1. Analisis superimpose adalah teknik analisis ruang yang menggunakan tumpang tindih dua atau lebih peta tematik untuk menghasilkan kombinasi tematik baru yang sesuai dengan persamaan yang digunakan, terutama gambaran yang berkaitan dengan perubahan fungsi ruang.
2. Penelitian kuantitatif menggunakan instrumen kuesioner untuk mengumpulkan data dan kemudian menganalisisnya. Banyak pertanyaan yang disusun dan diberi alternatif jawaban digunakan dalam penelitian kuantitatif.
3. Melakukan penelitian kualitatif, yang berarti mengumpulkan data melalui observasi dan wawancara dengan individu yang dianggap mewakili populasi. Instrumen kuesioner digunakan untuk mengungkap informasi yang sulit.

Setelah data dikumpulkan sesuai dengan fokus penelitian, mereka dikelompokkan dan diverifikasi dengan menggunakan landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini. Data kualitatif kemudian dikategorisasi, ditafsirkan, dan kemudian dilakukan statistik deskriptif. Tujuan dari menggunakan kedua metode, metode kuantitatif dan kualitatif, adalah untuk meningkatkan kredibilitas temuan penelitian.

Setelah pengumpulan data dari kuesioner yang terkumpul, sistem bobot digunakan untuk kategorisasi data berdasarkan Skala Likert. Hasil kategorisasi dapat dilihat pada Tabel 3.3 Skala Likert berikut:

Tabel 3. 1 Skala Likert

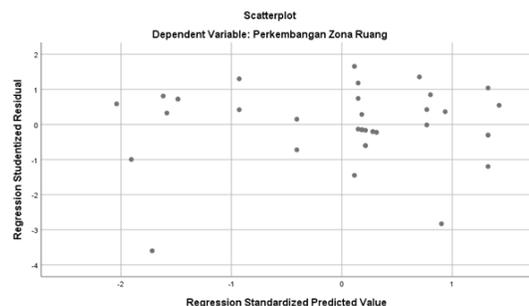
No	Skala Likert	Prestase (%)	Bobot
1	Sangat	80,00 –	5
2	Berpengaruh	100	4

3	Berpengaruh	60,00 –	3
4	Kurang	79,00	2
5	Berpengaruh	40,00 –	1
	Tidak	59,00	
	Berpengaruh	20,00 –	
	Sangat Tidak	39,00	
	Berpengaruh	0,00 –	
		19,00	

Sumber: Sugiyono (1999)

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan penelitian di ketahui bahwa perkembangan wilayah dan Kota di pengaruhi oleh perubahan bentuk Kota dari perencanaan Zona pemukiman sementara actual menjadi Zona komersil telah merubah wujud suatu kota yang tadinya hanya terbatas pada area bermukim, menjadi pusat bisnis berngaruh terhadap arah perencanaan kota berikutnya sesuai dengan pedapat Burgess , terdapat hubungan antara jarak dan CBD dan kekayaan daerah yang dihuni, keluarga kaya cenderung untuk hidup jauh lebih jauh dari CBD. Ketika kota berkembang, CBD akan menyebabkan keluarga kaya akan melebar ke luar, sehingga pada gilirannya memaksa cincin lainnya juga melebar menjauhi pusat.



Gambar 4.1 Hasil Uji Heteroskedastisita Heterosiditas (Sumber: SPSS Dokumen Peneliti 2019)

Dari Hasil di atas menggambarkan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas pada data

hasil sampel responden jalan Budi Utomo yang selanjut di lakukan uji korelasi berganda.

Model Summary						
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics	
					R Square Change	F Change
1	.458 <sup>a</sup>	.210	.163	2.33407	.210	4.506

Model Summary <sup>b</sup>			
Model	df1	Change Statistics	
		df2	Sig. F Change
1	2	34	.018

a. Predictors: (Constant), Ruang Pemukiman, Reproduksi Ruang Komersil  
b. Dependent Variable: Perkembangan Zona Ruang

Gambar 4.2 Hasil Uji Korelasi Berganda (Sumber: SPSS Dokumen Peneliti 2019)

Pada Uji Korelasi Berganda pada Gambar 4.2 menunjukkan terdapat hubungan antara Variable x1 (Ruang Pemukiman), X2 (Reproduksi Ruang Komersil) dan Perkembangan Wilayah sekitar jalan Budi Utomo pada Sig F Change 0,018 atau masih di bawah batas tangka probabilitas tidak berhubungan dalam artian ketiga variable tsb berhubungan namun tidak mempunyai ikatan yang erat, menadakan terdapat pengaruh pada perkembangan wilayah sekitar Jalan Budi Utomo.

Hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Keberadaan pemilik modal di sekitar Jalan Budi Utomo adalah dasar dari perkembangan fisik Jalan Budi Utomo. Kompleks permukiman elit ini secara cepat menjadi tidak ramah lingkungan karena reproduksi ruang dan privatisasi ruang publik. Dimulai dengan sikap akomodatif pemerintah yang melepaskan pertumbuhan kota pada mekanisme pasar dengan menghasilkan ruang tanpa batas, privatisasi ruang publik adalah hasilnya. Peluang untuk liberalisasi ruang diberikan oleh kebijakan kompromistik pemerintah Kota Makassar dalam pengelolaan tata ruang. Pada akhirnya, fungsi komersial akan mendominasi fungsi tata ruang melalui

produksi dan reproduksi ruang yang digerakkan oleh pemilik modal. Ruang publik kota diprivatisasi sebagai akibat dari pertumbuhan dan pengembangan ruang yang tidak sejalan dengan peraturan dan kemampuan infrastruktur kawasan. Fakta-fakta yang terjadi di jalan Budi Utomo mendukung gagasan bahwa liberalisasi, deregulasi, dan privatisasi adalah cara sistem kapitalis berhasil.

2. Proses privatisasi ruang publik di Jalan Budi Utomo menyebabkan aksesibilitas terganggu dan ketidakseimbangan lingkungan.

## 5. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan hasil analisis data tentang Reproduksi Ruang Komersil atas Ruang Permukiman di Jalan Budi Utomo Kabupaten Mimika yaitu sebagai berikut:

1. Telah terjadi reproduksi ruang pada jalan Budi Utomo dari ruang pemukiman menjadi ruang komersil dalam kurung beberpa tahun yang menjadi indikator terbentuknya ruang komersil:
  - a. Infrastruktur jalan yang menghubungkan antara kota lama dan kota baru.
  - b. Pelaku bisnis dan pemodal (Capital)
  - c. Karakter masyarakat dan habit kebiasaan masyarakat yang menyebabkan jalan Budi Utomo menjadi ramai.
  - d. Regulasi dan peraturan dalam bentuk perencanaan wilayah kota.
2. Terjadi korelasi antara reproduksi ruang dan perkembangan wilayah sekitar jalan Budi Utomo, dengan tingkat hubungan yang kecil dengan artian terjadinya reproduksi ruang ataupun tidak terjadi tetap akan terjadi perkembangan wilayah kota pada jalan Budi Utomo walaupun laju percepatan nya sangat kecil sehingga dengan terjadinya reproduksi

ruang komersil mempercepat laju pertumbuhan wilayah sekitar jalan Budi Utomo.

## 6. SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian dan kesimpulan di atas maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perencanaan wilayah sebaiknya telah di pikirkan terlebih dahulu secara komprehensif dan berkelanjutan
2. Jika ingin mengembangkan suatu wilayah sebaiknya memprioritaskan kepada infrastruktur transportasi sebagai indikator paling penting dalam suatu pengembangan

wilayah sehingga dapat mempercepat laju pertumbuhan.

3. Dalam pembagian zona suatu wilayah sebaiknya di dukung oleh regulasi pemerintah baik pusat dan daerah.
4. Ini adalah awal dari ketidakseimbangan fungsi kota, dan pergeseran ruang dari fungsi permukiman ke fungsi komersial harus dibatasi.
5. Jika terjadi konsentrasi fungsi ruang komersil, perlu dibuat ruang untuk masyarakat pra-kapitalis. Kapitalis hanya menyediakan tempat bekerja dan tidak menyediakan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan karyawannya selama beraktivitas di wilayah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Burgess, E. (1925) *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. In: Park, R.E., Burgers, E.W. and McKenzie, R.D., Eds., *The City*, University of Chicago Press, Chicago.
- Burgess, E., 1925. Concentric zone model). *The city*. Chicago, Illinois: The University of Chicago Press.
- BPS, BAPEDA. 2016. *Mimika Regency in Figures, Mimika Dalam Angka 2016*, Badan Perencanaan dan Pengendalian Pembangunan Daerah Kabupaten Mimika.
- Branch, C. Melville. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Lefebvre H., 2015. *Seri Panduan. MARXISM-E*. Penerjemah A. Arum Candra Jalsutra Yogyakarta.
- Robet, Robertus., 2014. *Ruang Sebagai Produksi Sosial Dalam Henri Lefebvre*. Artikel online <https://caktarno.wordpress.com/2014/09/06/ruang-sebagai-produksi-sosial-dalam-henri-lefebvre>.
- Wikipedia., 1969., "Christaller's Central Place Model". [https://en.wikipedia.org/wiki/Walter\\_Christaller](https://en.wikipedia.org/wiki/Walter_Christaller). Diakses tanggal 2 September 2018.