

## JALUR PERDAGANGAN JINS CIHAMPELAS, BANDUNG: PERTUMBUHAN VS PERENCANAAN

Oleh Teti Armiami Argo

Pertumbuhan dan perkembangan suatu kota bersifat kompleks. Setiap elemen perkotaan memiliki daya tumbuh, antarelemen perkotaan memiliki saling keterkaitan, bahkan kerap pula timbul boom yang menimbulkan kejutan pada pertumbuhan suatu kota.

Gejala perkembangan kegiatan perdagangan yang berlangsung di sepanjang Jalan Cihampelas, misalnya, merupakan suatu dinamika pertumbuhan kota yang tidak terantisipasi dalam Rencana Induk Kota (RIK) Bandung 1985. Begitu pesat perkembangan yang terjadi, sehingga dalam waktu "hanya" lima tahun saja perubahan di sepanjang jalan ini telah memberi warna unik pada sebagian wajah Kota Bandung.

Secara visual, penampakan arsitektur pertokoan memberi kesan khas pada kota ini. Spesialisasi kegiatannya dalam penjualan jeans dapat dikatakan mampu menambah sebutan baru bagi Kota Bandung. Katakanlah, selain disebutkan sebagai Kota Kembang, Paris van Java, Kota ATLAS, kini boleh saja ditambah dengan Kota Jeans.

Tak dapat dipungkiri, kepesatan perkembangan kegiatan perdagangan jeans di sepanjang Jalan Cihampelas telah merangsang pengembangan gagasan serta kreatifitas dalam kegiatan komersial. Lebih jauh lagi, fenomena ini memberi inspirasi pula dalam penataan ruang kota. Beberapa hal yang dirasakan baru di balik fenomena perkembangan kegiatan di sepanjang Jalan Cihampelas memiliki daya tarik yang tinggi bagi kegiatan konsumsi masyarakat umumnya, seperti terlihat dalam dua tahun terakhir (1988-1990) pertumbuhannya demikian pesat.

Tentunya kegiatan yang muncul seolah mendadak serta tidak terantisipasi ini perlu ditata dan diarahkan. Tidaklah arif jika dibiarkan berkembang "seadanya", hanya karena tidak mengikuti kaidah rencana tata ruang yang telah diberlakukan.

Dalam tulisan ini hendak digambarkan kegiatan perdagangan yang berlangsung di sepanjang Jalan Cihampelas, Bandung, serta keterkaitannya dengan produk rencana yang telah disusun untuk kota bersangkutan.

### Perkembangan Kegiatan Perdagangan

Jika dikaji balik tentang ihwal kegiatan perdagangan jeans di sepanjang Jalan Cihampelas, ternyata telah terjadi semacam pergeseran. Pada mulanya, akhir 1984 hingga 1985, kegiatan perdagangan jeans di Jalan

Cihampelas beroorientasi ekspor. Permintaan dan spesifikasi model jeans ini ditetapkan oleh eksportir. Saat itu skala penjualan dilakukan dalam jumlah besar, setingkat grosir. Namun kemudian secara perlahan para pedagang mulai melayani permintaan konsumen dalam negeri dengan spesifikasi model ekspor. Ternyata konsumen dalam negeri menggemarinya, sehingga permintaan pun terus melonjak. Dari sinilah awal pertumbuhan perdagangan jeans di Jalan Cihampelas. Perkembangan selanjutnya, perdagangan jeans terus menggeser kegiatan jasa lainnya yang ada di sepanjang jalan itu.

Sebenarnya, sebelum Jalan Cihampelas berkembang menjadi jalur perdagangan jeans, telah ada kawasan penjualan jeans di bagian lain Kota Bandung, seperti di Jalan Pajajaran. Namun akhirnya jalur Jalan Cihampelas mampu lebih pesat bertumbuh, bahkan mengungguli kawasan lain yang lebih dulu tumbuh. Dalam waktu relatif singkat, sekitar dua tahun, sepanjang Jalan Cihampelas sudah menjadi pusat penjualan jeans eceran Bandung, terutama bagi konsumsi lokal. Pada bagian wilayah kota ini mulai terjadi spesialisasi kegiatan perdagangan. Dalam kaitan dengan ruang kota, maka fenomena ini berarti penciptaan ruang homogen baru. Dalam perkembangannya spesialisasi ini nampak semakin menguat dalam penggunaan lahan. Diversifikasi kegiatan muncul berupa jasa pelayanan sebagai kegiatan "turunan".

Spesialisasi kegiatan perdagangan yang kemudian menciptakan ruang homogen tersebut menciptakan citra baru bagi Kota Bandung. Seperti telah disebut di atas, maka tidaklah berlebihan jika sebutan Kota Jeans dialamatkan untuk Kota Bandung. Lebih lanjut, citra itu juga telah berhasil menarik konsumen dari luar Kota Bandung untuk datang berbelanja jeans ke Jalan Cihampelas. Dengan demikian, skala kegiatan perdagangan jeans ini meluas hingga cakupan antarwilayah.

### Pergeseran Guna Lahan

Pada awalnya, koridor Jalan Cihampelas merupakan kawasan perumahan. Kegiatan ekonomi, khususnya perdagangan, hanya berskala lingkungan berupa toko barang kebutuhan sehari-hari. Di samping kegiatan jasa lain, seperti bengkel kendaraan bermotor, pendidikan, hotel dan perkantoran.

Kawasan perumahan di sepanjang Jalan Cihampelas semula berkesan asri, seperti juga kawasan perumahan

di sepanjang Jalan Cipaganti. Namun kemudian mulai muncul kegiatan baru berupa kegiatan komersial, yang mengakibatkan persaingan antarguna lahan.

Ruas Jalan Cihampelas yang strategis mulai ditempati oleh kegiatan perdagangan jeans. Sementara itu, kegiatan jasa lainnya serta perumahan menempati kedua ruas ujung jalan. Lebih jauh lagi, kegiatan perdagangan jeans ini semakin "merasuk", menggeser penggunaan lahan yang semula perumahan. Gejala ini memang sulit dihindarkan, terlebih pada kota yang kekurangan lahan kegiatan komersial untuk memenuhi perkembangan kegiatan kota.

Untuk kepentingan tata ruang, munculnya kegiatan ini belum menunjukkan dampak positif. Selain mengakibatkan persaingan guna lahan, juga timbul persoalan lalu lintas akibat peningkatan arus lalu lintas. Jaringan jalan di sekitar jalur perdagangan tersebut tentu belum siap menerima lonjakan beban yang demikian berat.

Kasus kemacetan lalu lintas, kekurangan lahan parkir serta tidak adanya pedestrian untuk pejalan kaki, merupakan dampak negatif yang sudah diduga sejak awal. Persoalan lalu lintas timbul saling berkait. Kekurangan tempat parkir menyebabkan pengunjung menggunakan bagian sisi jalan atau ruas jalan lain di sekitar Jalan Cihampelas untuk memarkir kendaraannya. Tidak adanya pedestrian menggiring pejalan kaki menggunakan ruas jalan beraspal. Semua itu pada akhirnya menurunkan kapasitas jalan untuk dilalui kendaraan bermotor. Sejauh ini, penurunan kualitas lingkungan sebagai akibat dari keserasian penggunaan ruang yang tidak optimal tersebut belum mengarah pada kerugian bagi kegiatan perdagangan tersebut. Malah jika kondisi ini dibuat grafiknya, maka masih terjadi kenaikan menuju titik optimalnya. Segala sesuatu yang berlangsung di dalamnya masih merupakan kejutan, sehingga belum dapat dikira.

Hal ini juga menyebabkan perencana masih mengamati fenomena kegiatan seperti ini lebih seksama, serta hanya bersikap "wait and see".

#### Kesesuaian terhadap Rencana

Sejak 1971 Kota Bandung telah memiliki dua rencana kota yang terus diperbaharui. RIK Bandung 1985-2005 merupakan rencana tata ruang kedua yang telah dihasilkan untuk kota ini. Rencana kota yang terakhir ini telah disyahkan, sehingga berlaku secara formal.

Rencana kota tersebut berisi strategi pengembangan kota, kebijaksanaan pengembangan kota sebagai dasar pertimbangan pengembangan ruang kota serta rencana tata ruang kota.

Di dalam strategi Kota Bandung yang mengarah ke tata ruang, terutama pada strategi mikro yang mengarahkan Bandung menuju:

- a. Peningkatan efisiensi dan efektifitas bagian wilayah kota yang telah terbangun;
- b. Pengendalian dan pengarahan wilayah-wilayah yang merupakan masalah tata ruang;
- c. Penataan kembali wilayah-wilayah yang sudah terbangun dan wilayah dengan pola tata guna lahan tercampur (mixed land use);
- d. Pengarahan dan penataan bagian wilayah kota yang sedang berkembang, terutama di pinggiran kota Bandung;
- e. Pengarahan wilayah-wilayah yang berkembang yang mempunyai dampak lingkungan kurang menguntungkan;
- f. Pengadaan fasilitas dan utilitas kota secara merata di wilayah kota asal dan wilayah kota perluasan sehingga keseluruhan wilayah kodya Bandung merupakan satu kesatuan kota yang seimbang dan merata.

Bandung dengan arahan-arahan di atas menghasilkan pembagian ruang kota menjadi 7 bagian wilayah kota dengan 5 jenis kawasan fungsional (KF). Sepanjang Jalan Cihampelas termasuk Bagian kota Bandung bagian barat yang merupakan KF Perumahan. Adanya ketentuan ini dalam rencana sebenarnya tidak menunjukkan ketidaksesuaian dengan perkembangan yang terjadi. Namun dalam gambaran rencana penggunaan lahan 2005, tampak lebih jelas Bandung bagian utara (termasuk Jalan Cihampelas) didominasi oleh perumahan. Juga diupayakan agar tidak terjadi perkembangan pita (ribbon development) pada Bandung bagian utara. Pengembangan kegiatan non perumahan pada Bandung bagian utara ini lebih merupakan kegiatan yang terkonsentrasi. Kegiatan dengan pola ruang seperti ini lebih bersifat efisien dari segi penggunaan ruangnya dan lebih dapat diarahkan. Di bagian lain, fasilitas yang terdapat pada Bandung bagian utara masih sesuai untuk permukiman. Karenanya, perubahan orientasi kegiatan menjadi perdagangan akan memerlukan penyediaan fasilitas secara khusus untuk mengurangi kerusakan yang akan merugikan kegiatan tersebut.

Jika mengikuti rencana penggunaan lahan 2005, yaitu kawasan sepanjang jalan Cihampelas untuk KF perumahan, maka jelas tidak sesuai dengan perkembangan yang terjadi saat ini. Penggunaan lahan untuk kegiatan perdagangan jeans di sepanjang jalan ini telah demikian dominan, sehingga sulit untuk mengembalikannya lagi menjadi kawasan perumahan.

Kawasan ini tengah mengalami masa transisi seperti Kawasan Fungsional Campuran (KFC/Mixed Land Use) seperti yang telah teridentifikasi pada bagian Bandung lainnya, menuju penggunaan lain dengan cepat. Demikian pesat pergeseran guna lahan yang terjadi, sehingga dapat diperkirakan masa transisi akan berlangsung singkat saja. Boleh jadi hanya sebentar saja kawasan ini berada pada periode sebagai KFC.

Saat ini hampir dapat dipastikan, Jalan Cihampelas menjadi kawasan yang penting bagi pengembangan Kota Bandung. Sama seperti pengembangan kawasan yang berspesialisasi lainnya, misalnya saja kawasan perdagangan sepatu dan barang kulit lainnya di Cibaduyut.

Namun demikian, apabila diamati secara fisik, sepanjang Salan Cihampelas ini tidak memiliki limitasi fisik yang dominan, misalnya banjir, tanah tidak mendukung, tidak terdapat penghijauan, dan sebagainya. Dengan rendahnya akibat lingkungan yang ditimbulkan karena perubahan guna lahan di Jalan Cihampelas ini, maka faktor tata ruang menjadi obyek dari pelaksanaan rencana.

Tujuan-tujuan aspatial menjadi bahan pertimbangan utama bagi pengembangan kegiatan perdagangan di Jalan Cihampelas. Dengan mengamati kesesuaiannya terhadap rencana kota yang berlaku, maka pengembangan kegiatan perdagangan jeans seperti di Jalan Cihampelas ini masih mendukung kebijaksanaan pembangunan Kota Bandung yang digariskan.

Kebijaksanaan pertama, diarahkan pada peningkatan kegiatan ekonomi kota. Hal ini tentu tidak terlepas dari peningkatan pendapatan masyarakat kota, di samping juga pemasukan bagi pemerintah kota. Di sepanjang ruas Jalan Cihampelas sendiri dengan intensitas kegiatan yang semakin tinggi, telah dapat menciptakan perluasan kegiatan perdagangan jeans serta mulai terdapat kegiatan jasa ikutan yang tentunya menyumbang pula pada peningkatan pendapatan masyarakat.

Di pihak lain, bangkitan kegiatan ini menyebabkan terbukanya lapangan kerja baru. Meski untuk penjualan jeans malah menarik tenaga kerja dari luar Kota Bandung. Untuk masalah ketenagakerjaan tidak akan dibahas, sebab aspek ini memerlukan bahasan tersendiri.

Upaya meningkatkan pendapatan kota memang menjadi pertimbangan utama dalam pengembangan kota akhir-akhir ini. Hal ini berkaitan dengan meningkatnya otonomi yang diberikan kepada daerah. Pemerintah daerah lebih memiliki keleluasaan dalam mengatur wilayahnya, sehingga dalam mengarahkan perkembangan kota pun terdorong oleh kekuasaan yang menjadi lebih besar ini.

### Beberapa Masukan

Pentingnya mengamati perkembangan kota seperti yang berlangsung di Jalan Cihampelas, akan menimbulkan rangsangan terhadap berbagai pemikiran baru. Bukan hanya menyangkut kedudukan RIK, melainkan juga menyangkutantisipasi suatu kegiatan yang sulit diduga, sehingga dapat menjadi bagian dari perencanaan. Dengan demikian, tujuan pengembangan rencana masih terus dapat berkembang seiring kemajuan tengah berlangsung.

Untuk kasus semacam Jalan Cihampelas memang sukar mengidentifikasi perkembangannya. Proses pertumbuhannya begitu cepat, seolah berlangsung serentak. Namun hal yang penting bagi pengembangan kota, adalah perlunya melakukan pengamatan secara seksama. Apakah perkembangan sepanjang Jalan Cihampelas ini merombak struktur kegiatan yang berlangsung di sekitarnya? Apa pula dampak positif bagi tata ruang yang dapat diambil.

Dengan demikian, tindakan selanjutnya adalah melakukan penyesuaian tata ruang terhadap rencana pengembangan kota pada masa mendatang.

Pada saat revisi RIK dapat menjadi kesempatan yang tepat untuk mempelajari kembali segala keuntungan maupun kerugian yang mungkin terjadi secara lebih obyektif dan menyeluruh. Dalam revisi ini tentu saja rencana baru perlu dipersiapkan untuk mengantisipasi perkembangan yang telah terjadi serta sekaligus mengarahkannya guna mengurangi dampak negatif yang bakal timbul.

Saat ini Kota Bandung sedang melaksanakan revisi RIK-nya, sehubungan dengan beberapa perkembangan kegiatan yang tak teramati sebelumnya. Tentunya perkembangan sepanjang Jalan Cihampelas mendapat perhatian serius. Pemecahannya jelas tidak sederhana, meski pilihan tampaknya cukup jelas, antara "mensahkannya" sebagai jalur perdagangan atau mengembalikannya sesuai peruntukan guna lahan sebagai kawasan perumahan.

Jalan yang mudah dan singkat untuk mengamati dan memperkirakan perkembangan di sepanjang Jalan Cihampelas, dapat dilakukan melalui penelitian partial, per aspek. Hasilnya diharapkan akan memberi kejelasan mengenai karakteristik dasar kegiatan semacam ini.

Kegiatan perdagangan di sepanjang Jalan Cihampelas memiliki konsumen kaum muda yang menyukai variasi yang terdapat pada pusat perdagangan ini. Karenanya, mobilitas kegiatan menjadi cukup tinggi. Sementara kesan visual yang ditunjukkan arsitektur bangunan pertokoan menjadi daya tarik tersendiri.

Pada akhirnya, fenomena yang terjadi di sepanjang Jalan Cihampelas menuntut RIK menjadi suatu dokumen yang fleksibel. Aturan makro dalam suatu RIK menjadi bahan acuan pengembangan tata ruang. Hasil akhirnya tentu tidak selalu sama dengan rencana penggunaan lahan yang terdapat pada RIK.

### Bahan Bacaan:

- Alrahman, W., *Identifikasi Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Pengelompokan Kegiatan Perdagangan Jeans di Jalan Cihampelas-Kotamadya Bandung*, Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi ITB, 1989.  
Pemda Kodya Bandung, *Rencana Induk Kota Bandung 1985 - 2005*, Buku Rencana, 1985.