

BAB III

TINJAUAN LOKASI

Bab III akan memaparkan data dan kondisi eksisting tapak di eks Plaza Cikampek, meliputi tinjauan umum lokasi, kebijakan tata ruang, serta sejarah dan rencana pengembangan kawasan.

3.1. Tinjauan Umum Lokasi

3.1.1. Data Administratif



Gambar 3.1 Peta Karawang
(Sumber: Wikipedia)

Kecamatan Cikampek merupakan salah satu dari 4 kecamatan hasil pemekaran wilayah Cikampek Raya (bersama Tirtamulya, Purwasari, dan Kotabaru) dan berperan sebagai sentra ekonomi, pendidikan, kesehatan, serta industri di wilayah Karawang bagian timur. (Wikipedia)

- Luas Wilayah: 47,60 km²
- Ketinggian: 46 meter di atas permukaan laut
- Jumlah Penduduk: 112.780 jiwa
- Jumlah Desa/Kelurahan: 10 desa/kelurahan

Kecamatan Cikampek memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara: Kecamatan Cilamaya Kulon dan Kecamatan Banyusari
- Selatan: Kabupaten Purwakarta
- Timur: Kecamatan Tirtamulya
- Barat: Kecamatan Kotabaru

3.1.2. Data Topografi

Riung Tani (2010), bentuk tanah di Kabupaten Karawang sebagian besar merupakan dataran yang relatif rata dengan variasi ketinggian antara 0 – 5 meter di atas permukaan laut. Hanya sebagian kecil wilayah yang bergelombang dan berbukit-bukit dengan ketinggian antara 0 – 1200 meter di atas permukaan laut. Di bagian selatan terletak Gunung Sanggabuana dengan ketinggian ± 1.291 meter di atas permukaan laut.

Secara geologis, wilayah Kabupaten Karawang sebagian besar tertutup dataran pantai yang luas, terhampar di bagian pantai utara dan merupakan batuan sedimen yang dibentuk oleh bahan-bahan lepas, terutama endapan laut dan aluvium vulkanik. Di bagian tengah ditempati oleh perbukitan yang dibentuk oleh batuan sedimen. Sedangkan untuk spesifik di Kecamatan Cikampek berada pada ketinggian 46 meter di atas permukaan laut dengan kontur tanah yang bergelombang. Secara etimologi, nama Cikampek berasal dari bahasa Sunda: "Ci" (cai/air) dan "Kampek" (tas anyaman/wadah sirih), yang menggambarkan bahwa wilayah ini berada pada suatu kawasan yang cekung seperti bentuk kampek

3.1.3. Data Klimatologi

Riung Tani (2010), sesuai dengan bentuk morfologinya, Kabupaten Karawang merupakan dataran rendah dengan karakteristik iklim tropis yang dipengaruhi oleh angin muson. Berdasarkan data kondisi geografis, parameter klimatologi Kabupaten Karawang adalah sebagai berikut.

Tabel 3.1 Data Klimatologi

Parameter	Nilai/Rata-rata
Temperatur udara rata-rata	27°C

Parameter	Nilai/Rata-rata
Tekanan udara rata-rata	0,01 milibar
Penyinaran matahari	66%
Kelembaban nisbi (relatif)	80%
Kecepatan angin	30 – 35 km/jam
Lama tiupan angin rata-rata	5 – 7 jam

(Sumber: Riung Tani, 2010)

3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah

3.2.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang

A. Arahana Tata Ruang untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2011-2031, kawasan Cikampek ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dengan fungsi utama perdagangan dan jasa (Pasal 11). Selaras dengan kewajiban penyediaan RTH minimal 30% (Pasal 33), perancangan Pusat Ekonomi Kreatif ini mengintegrasikan pendekatan Biofilik untuk memenuhi standar ekologis sekaligus menghidupkan kembali kawasan strategis ekonomi kabupaten.

3.2.2. Peraturan Bangunan Setempat

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), ketentuan teknis yang umumnya berlaku untuk kawasan komersial di wilayah Karawang adalah:

Tabel 3.2 Peraturan Setempat

Parameter	Ketentuan
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	60%

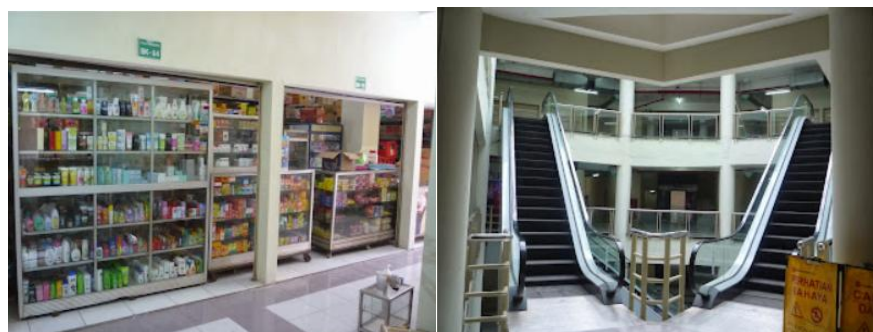
Parameter	Ketentuan
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	1,6
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Setengah meter dari as jalan

(Sumber: RDTR Karawang)

3.3. Tinjauan Umum Eks Plaza Cikampek

3.3.1. Sejarah Pembangunan Plaza Cikampek

Plaza Cikampek merupakan salah satu pusat perbelanjaan tertua di Cikampek yang dibangun melalui skema kerja sama investasi antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan pihak swasta (PT Ikoni) menggunakan pola Bangun Guna Serah (BGS). Pembangunan ini merupakan bagian dari penataan kawasan pasar di Cikampek yang membagi fungsi menjadi tiga area: Pasar Cikampek I (pasar basah), Pasar Cikampek II/Plaza (pasar kering/mal), dan Pasar Lalai. Struktur yang digunakan pada bangunan ini menggunakan struktur beton bertulang dengan pola *grid* kolom yang umum digunakan pada bangunan komersial/pasar untuk fleksibilitas pembagian kios. Sedangkan pada desain interior nya didominasi oleh lorong-lorong sempit (koridor) yang membelah barisan kios-kios kecil, yang saat ini menjadi salah satu faktor kurangnya kenyamanan sirkulasi udara dan cahaya alami.



Gambar 3.2 Kondisi Plaza Sebelum Terbengkalai
(Sumber: Media Project, 2013)

Pada masa keemasannya, Plaza Cikampek menjadi destinasi utama belanja warga Cikampek dan sekitarnya dengan kapasitas mencapai lebih dari 300 kios yang terisi penuh dari lantai dasar hingga lantai tiga. Gedung

ini diresmikan secara efektif setelah penandatanganan Berita Acara Selesaiannya Pekerjaan pada Februari 2004.

3.3.2. Kondisi Eksisting Eks Plaza Cikampek

Sejak tahun 2017, Plaza Cikampek mulai mengalami penurunan drastis akibat persaingan dengan *e-commerce* dan kurangnya inovasi fasilitas. Puncaknya pada tahun 2022-2023, gedung ini dikategorikan terbengkalai dari 300 kios kini hanya tersisa 10-20 pedagang yang bertahan di lantai dasar. Sedangkan dari kondisi fisiknya, gedung ini sudah tidak terawat terutama di lantai 2 dan 3 yang dipenuhi debu dan material bangunan yang nampak rusak berserakan.



Gambar 3.3 Kondisi Eksisting Eks Plaza Cikampek
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

3.3.3. Rencana Pengembangan ke Depan

Pemerintah Kabupaten Karawang pada tahun 2026 menargetkan renovasi dan *repositioning* Plaza Cikampek sebagai bagian dari proyek strategis kawasan Cikampek. Rencananya, lantai satu akan dikonversi menjadi tempat berkumpul anak muda (*youth center*) untuk menghidupkan kembali gairah ekonomi kawasan.