



Konsep Penataan Lokasi UMKM pada Kawasan Industri Studi Kasus Jalan Irian VII Cikarang Barat

Ade Maftuh¹, Sri Prasetya Widodo²

¹²Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mpu Tantular
maftuhade600@gmail.com¹ wwd3972@gmail.com²

Abstrak

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memiliki peran penting dalam menggerakkan ekonomi masyarakat lokal, termasuk pada wilayah yang berkembang sebagai kawasan industri seperti Cikarang, Kabupaten Bekasi. Penelitian ini bertujuan merumuskan konsep penataan lokasi UMKM pada lahan seluas 1.250 m² di Jalan Irian VII, Cikarang Barat, agar terbentuk ruang usaha yang tertata, aman, nyaman, mudah diakses, dan mampu mendukung keberlanjutan kegiatan ekonomi masyarakat. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi tapak pada waktu pagi, siang, dan sore, dokumentasi kondisi fisik, kajian regulasi, studi literatur, serta studi banding kawasan kuliner. Analisis mencakup karakter tapak, orientasi matahari, arah angin, vegetasi, kebisingan, drainase, pola pergerakan, kebutuhan parkir, aktivitas pedagang dan pengunjung, serta hubungan antarzona. Hasil kajian menghasilkan konsep penataan berupa pembagian zona publik, zona kegiatan utama, dan zona servis; penggunaan modul kios berukuran 3 × 3 meter; pemisahan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki; penyediaan area makan bersama; penempatan vegetasi peneduh; pengendalian paparan matahari; serta pengelolaan sampah dan air hujan. Rancangan juga menekankan aksesibilitas, keamanan, fleksibilitas ruang, dan karakter visual yang selaras dengan lingkungan sekitar. Konsep ini diharapkan menjadi acuan pengembangan kawasan UMKM yang fungsional, terintegrasi, adaptif terhadap iklim tropis, serta mampu memperkuat interaksi sosial dan perputaran ekonomi lokal di tengah dominasi aktivitas industri secara berkelanjutan.

Kata Kunci: UMKM; Perancangan Lokasi; Analisis Tapak; Penataan Kawasan; Cikarang Barat

1. Latar Belakang

UMKM telah lama menjadi tulang punggung ekonomi masyarakat di berbagai wilayah Indonesia. Perannya tidak hanya sebatas penyedia lapangan kerja, tetapi juga menjadi motor penggerak kegiatan ekonomi berbasis komunitas. Di daerah industri seperti Cikarang, kontribusi UMKM tampak semakin menonjol karena keberadaannya mampu melengkapi struktur ekonomi formal yang didominasi sektor manufaktur. Banyak pekerja pabrik, warga sekitar, hingga masyarakat komuter menggantungkan kebutuhan harian pada layanan yang disediakan UMKM, mulai dari kuliner, jasa, hingga kebutuhan domestik. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan ruang usaha yang memadai bagi pelaku UMKM memiliki dampak langsung terhadap kesejahteraan ekonomi lokal.

Berbagai kajian yang telah dilakukan sebelumnya menggarisbawahi pentingnya penataan dan penyediaan ruang khusus UMKM dalam kawasan perkotaan maupun kawasan industri. Penelitian tentang pengembangan food court komunitas, penataan pasar rakyat, hingga desain ruang komersial berskala kecil menunjukkan keterkaitan erat antara kualitas penataan ruang dengan keberlangsungan usaha para pelaku mikro. Literasi arsitektur kota dan kebijakan tata ruang juga mengindikasikan bahwa tata letak bangunan, kelengkapan fasilitas umum, kenyamanan ruang, dan keterhubungan sirkulasi menjadi faktor pendukung utama bagi berkembangnya usaha kecil. Meskipun demikian, penerapan konsep tersebut di lapangan masih belum merata, terutama pada lokasi-lokasi yang tumbuh secara spontan tanpa perencanaan awal.

Di kawasan industri Cikarang, ketidakteraturan ruang usaha sering ditemukan pada koridor jalan dan titik-titik dengan arus pergerakan tinggi. Banyak UMKM muncul secara organik mengikuti kebutuhan ekonomi masyarakat, namun tidak dibarengi fasilitas pendukung yang layak seperti sistem parkir, area makan, penanganan limbah, peneduh, maupun kontrol kebisingan. Kesenjangan ini menunjukkan perlunya intervensi terencana agar aktivitas perdagangan tetap berjalan tanpa mengganggu tata kota dan dinamika lingkungan industri di sekitarnya. Di titik inilah kebaruan penelitian terlihat, yaitu mengangkat studi penataan lokasi UMKM skala tapak kecil tetapi berada dalam konteks kawasan industri yang padat.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan pada lahan seluas 1.250 m² di Jalan Irian VII, Cikarang Barat, untuk merumuskan bagaimana kawasan UMKM dapat diatur secara lebih terencana. Tujuan utamanya mencakup identifikasi kondisi eksisting lokasi, pengkajian kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas pengguna, serta penerapan ketentuan regulasi pemerintah yang mengatur penyediaan ruang usaha bagi pelaku UMKM. Kegiatan penelitian ini memadukan observasi fisik tapak, studi literatur, dan perbandingan dengan contoh kawasan kuliner terkelola yang dapat dijadikan rujukan.

Pertanyaan utama yang ingin dijawab dalam studi ini mencakup bagaimana menyediakan tata ruang UMKM yang fungsional dan nyaman, aspek fisik apa saja yang harus diperhatikan dalam penataan, fasilitas apa yang perlu dipenuhi untuk mendukung operasional pelaku usaha dan kenyamanan pengunjung, serta solusi desain apa yang dapat diterapkan untuk mengatasi kendala panas, kebisingan, keterbatasan akses, dan problem drainase. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menggambarkan kondisi lapangan, tetapi juga mengajukan gagasan rekayasa ruang yang dapat digunakan sebagai acuan dalam mengembangkan kawasan UMKM di wilayah industri, sekaligus memperkuat ekonomi masyarakat sekitar.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang bertujuan memahami kondisi lapangan, karakter pengguna, serta kebutuhan ruang bagi UMKM secara mendalam tanpa manipulasi variabel. Lokasi penelitian dilakukan pada lahan seluas 1.250 m² di Jalan Irian VII, Cikarang Barat. Seluruh tahapan dilakukan secara langsung di tapak dan didukung pengumpulan data sekunder dari literatur dan regulasi pemerintah.

Pengumpulan data fisik dilakukan melalui observasi lapangan berulang pada tiga periode waktu—pagi, siang, dan sore hari—untuk menangkap dinamika perubahan kondisi lingkungan. Aspek yang diukur meliputi intensitas kebisingan, paparan cahaya matahari, arah angin dominan, alur sirkulasi pengguna, kondisi drainase, serta identifikasi vegetasi eksisting. Sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki dicatat dengan cara menghitung volume pergerakan pada rentang satu jam pengamatan untuk memahami kebutuhan ruang parkir dan jalur akses. Data visual tapak direkam menggunakan sketsa dan dokumentasi foto untuk memastikan pembacaan bentuk ruang, batas lahan, serta potensi keterhubungan ruang.

Analisis non-fisik diperoleh melalui studi literatur dan studi banding. Regulasi yang dikaji mencakup Peraturan Pemerintah No. 7 Tahun 2021 terkait pemberdayaan UMKM dan dokumen teknis yang memuat standar ruang komersial. Studi banding dilakukan pada Kampung Kemang Food Court yang dipilih karena memiliki karakter fasilitas sejenis dalam konteks perkotaan. Teknik perbandingan difokuskan pada ukuran kios, lebar jalur pedestrian, pola sirkulasi pengunjung, proporsi ruang makan terhadap area tenant, serta sistem pengelolaan kebersihan.

Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan teknik reduksi dan kategorisasi untuk memisahkan temuan ke dalam dua kelompok besar: aspek fisik dan aspek aktivitas pengguna. Temuan tersebut diolah menjadi rekomendasi penataan ruang yang mencakup tata letak massa bangunan, modul kios standar berukuran 3 × 3 meter, sirkulasi satu arah antara parkir, area tenant, dan ruang makan, serta penempatan vegetasi peneduh di zona terbuka. Kombinasi metode observasional dan literatur memungkinkan rancangan akhir mewakili kebutuhan pelaku UMKM sekaligus mengikuti norma perencanaan ruang yang berlaku.

3. Hasil dan Diskusi

3.1. Kepatuhan terhadap Regulasi dan Kerangka Hukum

Perancangan kawasan UMKM di Jalan Irian VII dilakukan dengan merujuk pada aturan resmi yang mengatur penyediaan ruang usaha bagi pelaku mikro. Regulasi utama yang digunakan adalah PP No. 7 Tahun 2021, yang mewajibkan pemerintah menyediakan ruang formal dan fasilitas pendukung bagi UMKM dalam kawasan komersial maupun permukiman. Aturan ini menjadi dasar perencanaan agar lokasi UMKM tidak hanya berfungsi secara ekonomi, tetapi juga diakui dan dilindungi secara hukum.

Selain itu, penelitian mengacu pada PP No. 36 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan kawasan perkotaan sebagai panduan penataan ruang, termasuk penempatan bangunan, kebutuhan ruang publik, dan pengendalian dampak aktivitas perdagangan. Dokumen teknis dari Kementerian PUPR dan standar perencanaan tapak turut digunakan untuk menentukan kebutuhan ruang seperti jalur pedestrian, area parkir, dan pengaturan kios modular.

Melalui pemenuhan regulasi tersebut, rancangan yang dihasilkan tidak hanya mempertimbangkan kebutuhan pedagang dan pengunjung, tetapi juga memastikan kawasan UMKM dapat berkembang dalam koridor legal dan selaras dengan pengelolaan kawasan industri di sekitarnya.

3.2. Kondisi Iklim Tapak

Tapak UMKM berada di kawasan Cikarang JL.IRIAN VII CIKARANG,KAB.BEKASI,JAWA BARAT yang beriklim tropis lembap, dengan suhu harian berkisar 25°C–33°C. Puncak panas terjadi pada siang sampai sore hari, sehingga penanganan paparan matahari menjadi perhatian utama, terutama karena banyak aktivitas berlangsung di ruang luar atau semi-terbuka.



Gambar 1. Lokasi Tapak Perencanaan UMKM



Gambar 2. Orientasi Jalur Matahari

Paparan sinar matahari dari sisi barat perlu dikendalikan, sehingga penempatan kanopi, shading, dan vegetasi peneduh menjadi bagian penting dari strategi desain. Iklim ini juga didampangi curah hujan yang cukup tinggi, terutama di musim hujan, sehingga sistem drainase yang baik diperlukan untuk mencegah genangan. Posisi tapak yang lebih tinggi dari jalan membantu memperlancar aliran air ke saluran kawasan.

Kelembapan tinggi dan aliran angin yang datang dari arah depan dan samping tapak juga memengaruhi kenyamanan pengguna. Penambahan vegetasi bukan hanya sebagai penyaring panas dan kebisingan, tetapi juga membantu menciptakan sirkulasi udara yang lebih sejuk dan teduh.

Secara keseluruhan, kondisi iklim tropis di Cikarang menuntut desain yang mengutamakan pernaungan, aliran udara, dan manajemen air hujan, agar kawasan UMKM tetap nyaman digunakan sepanjang hari dan sepanjang musim.

3.3. Pola Tata Ruang, Zonasi, dan Sistem Sirkulasi

Tata ruang tapak diarahkan agar kegiatan UMKM dapat berjalan rapi dan mudah diakses, baik oleh pedagang maupun pengunjung. Lahan dibagi ke dalam beberapa zona utama, mulai dari area publik di bagian depan, zona



DOI: <https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.5757>

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

aktivitas inti di tengah tapak, sampai area servis di bagian belakang. Di sisi depan mendekati jalan, ditempatkan akses masuk dan ruang parkir untuk memecah arus kendaraan sebelum menuju ke dalam tapak.

Gambar 3. Desain Perencanaan UMKM

Zona tengah menjadi pusat kegiatan, yaitu deretan kios UMKM yang tersusun dalam pola teratur di sepanjang koridor pedestrian. Dengan susunan tersebut, pengunjung akan bergerak mengalir melewati sebagian besar tenant sehingga interaksi ekonomi dapat terbentuk secara alami. Ruang makan bersama ditempatkan tidak jauh dari kios, dengan kapasitas sekitar 30 pengunjung pada satu waktu. Kapasitas ini sudah cukup untuk melayani warga sekitar, pekerja industri, maupun pengunjung yang singgah, tanpa membuat area terasa penuh atau sesak.



Gambar 4. Desain Area Publik Perencanaan UMKM

Sistem sirkulasi dibuat sederhana: jalur kendaraan masuk langsung ke area parkir, sementara pejalan kaki mengalir melalui koridor pedestrian yang jelas dan aman. Pemisahan dua arus ini penting untuk menjaga kenyamanan dan meminimalkan potensi benturan aktivitas. Akses masuk hanya satu, tetapi didesain cukup lebar dan diarahkan sebagai “gerbang” ruang agar mudah dikenali.

3.4. Karakter Visual, Lanskap, dan Kenyamanan Lingkungan

Karakter visual dirancang mencerminkan suasana lokal yang santai, terbuka, dan ramah untuk segala kalangan. Material bangunan yang ringan seperti baja, kayu, dan elemen shading dari kanopi memberikan kesan human scale serta fleksibel bila suatu saat terjadi pengembangan. Setiap tenant ditata konsisten sehingga keseluruhan kawasan terlihat menyatu dan tidak terkesan semrawut.

Elemen lanskap memainkan peran penting, terutama pada tapak yang berada di kawasan industri. Pohon peneduh seperti ketapang kencana ditempatkan di sisi tepi dan area pedestrian untuk meredam panas dan mengurangi



DOI: <https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.5757>

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

kebisingan. Tanaman rendah dan rumput penutup tanah turut membantu memperbaiki kualitas visual serta membuat ruang luar lebih menyenangkan untuk digunakan.

Gambar 5. Desain Lanscap Perencanaan UMKM

Kenyamanan lingkungan juga diperkuat dari aspek iklim: orientasi kios dan area duduk menghindari paparan langsung sinar matahari siang, dan ruang terbuka dipadukan dengan vegetasi agar udara dapat bergerak bebas. Penataan ini menciptakan ruang makan dan ruang berkumpul luar ruangan yang teduh, tidak bising, dan nyaman digunakan sepanjang hari.

3.5. Dampak Sosial dan Ekonomi Kawasan

Kehadiran kawasan UMKM di Cikarang berpotensi membawa perubahan positif, terutama bagi masyarakat sekitar yang hidup berdampingan dengan kawasan industri besar. Dari sisi sosial, ruang ini dapat menjadi wadah interaksi baru di lingkungan yang sebelumnya lebih didominasi aktivitas pabrik dan pergerakan kendaraan komuter. Masyarakat lokal mendapatkan tempat berkumpul, makan, dan beraktivitas tanpa harus pergi jauh, sementara pedagang serta pengunjung dari berbagai latar belakang turut menciptakan hubungan sosial baru. Di satu sisi, ruang ini bisa memperkuat rasa kebersamaan dan membuka peluang kolaborasi antar pelaku usaha kecil. Selain itu, kehadiran tempat yang tertata rapi dan nyaman juga ikut membangun citra kawasan pemukiman di sekitar tapak menjadi lebih hidup dan aman pada jam-jam tertentu.

Dari perspektif ekonomi, dampaknya terasa lebih langsung. Para pelaku usaha mikro dan kecil mendapatkan akses ruang usaha yang terjangkau serta memiliki lokasi strategis, dan hal ini membuka lapangan kerja baru—baik bagi pemilik usaha, karyawan, maupun tenaga informal seperti kurir atau petugas kebersihan. Kawasan UMKM juga berpotensi menarik arus belanja dari karyawan pabrik, masyarakat setempat, dan pengguna jalan, sehingga perputaran ekonomi tidak hanya terpusat di kawasan industri formal. Aktivitas perdagangan ini memberikan multiplier effect: konsumsi meningkat, pendapatan warga bertambah, dan pada akhirnya membantu menggerakkan ekonomi lokal.

Jika dikelola baik dan konsisten, kawasan UMKM semacam ini dapat berkembang menjadi simpul ekonomi baru di tingkat kecamatan, mengurangi ketergantungan masyarakat pada pusat komersial kota, dan mendukung keberlanjutan ekonomi jangka panjang di wilayah Cikarang Barat.

3.6. Kebutuhan Ruang dan Efektivitas Modul Usaha

Penetapan modul kios berukuran 3 × 3 meter merupakan keputusan penting karena berhubungan langsung dengan efisiensi penggunaan lahan, kenyamanan bekerja, dan kemampuan kawasan menampung beragam jenis usaha. Ukuran tersebut cukup fleksibel untuk kegiatan penjualan makanan, minuman, produk kebutuhan harian, maupun jasa sederhana, selama tata letak peralatan di dalam kios direncanakan secara tertib. Area pelayanan sebaiknya ditempatkan menghadap koridor utama agar interaksi penjual dan pembeli berlangsung langsung tanpa mengganggu ruang kerja di bagian belakang. Pada tenant kuliner, pembagian internal dapat diarahkan menjadi zona persiapan, zona produksi, zona penyimpanan, dan zona pelayanan. Pembagian sederhana ini membantu mencegah pencampuran aktivitas bersih dan kotor serta memudahkan pengelolaan peralatan dan bahan baku.

Keseragaman ukuran kios tidak berarti seluruh tenant harus memiliki tampilan yang sama. Modul dasar justru berfungsi sebagai kerangka yang memungkinkan variasi fungsi dan identitas usaha tanpa menimbulkan ketidakteraturan visual. Setiap pelaku UMKM dapat menampilkan merek, menu, atau produk melalui papan identitas yang ditempatkan pada bidang yang telah ditentukan. Pengaturan tersebut menjaga keterbacaan fasad sekaligus mencegah pemasangan reklame yang berlebihan. Dalam jangka panjang, konsistensi dimensi dan garis fasad dapat membentuk citra kawasan yang lebih profesional, sehingga pengunjung memperoleh kesan bahwa lokasi tersebut dikelola dengan baik dan aman untuk digunakan.

Hubungan antara kios dan ruang makan bersama perlu dirancang berdasarkan pola penggunaan yang nyata. Pengunjung yang membeli makanan membutuhkan jalur pendek menuju tempat duduk, tetapi jalur tersebut tidak boleh memotong antrian tenant lain. Oleh karena itu, ruang makan sebaiknya berada pada posisi yang mudah terlihat dari sebagian besar kios dan memiliki beberapa titik masuk. Kapasitas sekitar 30 pengunjung pada satu waktu dapat digunakan sebagai dasar awal, namun pengelola tetap perlu memantau tingkat keterisian pada jam makan siang, pergantian sif pekerja, dan akhir pekan. Apabila kepadatan meningkat, penambahan tempat duduk dapat dilakukan melalui furnitur bergerak tanpa mengubah struktur utama kawasan.

Efektivitas ruang juga ditentukan oleh tersedianya area pendukung yang sering kali tidak terlihat oleh pengunjung. Setiap kelompok kios membutuhkan tempat penyimpanan sementara, titik pencucian, saluran pembuangan, serta akses menuju area pengumpulan sampah. Jika seluruh fungsi tersebut ditempatkan di koridor utama, kualitas visual dan kenyamanan akan menurun. Karena itu, zona servis di bagian belakang tapak menjadi komponen yang sama pentingnya dengan area publik. Penataan ini sejalan dengan prinsip perencanaan kawasan komersial yang memisahkan kegiatan pelayanan, kegiatan pengunjung, dan kegiatan pemeliharaan agar operasional berlangsung efisien (Kementerian PUPR, 2017).

3.7. Aksesibilitas, Keselamatan, dan Kenyamanan Pengguna

Kawasan UMKM harus dapat digunakan oleh kelompok pengguna yang beragam, mulai dari pekerja industri, warga sekitar, keluarga, anak-anak, lansia, hingga penyandang disabilitas. Konsep aksesibilitas karena itu tidak cukup hanya menyediakan pintu masuk yang lebar, tetapi perlu memastikan bahwa seluruh rangkaian perjalanan pengguna berlangsung tanpa hambatan. Permukaan jalur pedestrian harus rata, tidak licin, dan memiliki kemiringan yang terkendali. Perbedaan ketinggian antara parkir, koridor, dan area makan perlu diselesaikan dengan ramp yang nyaman. Penempatan furnitur, pot tanaman, dan papan promosi juga harus memperhatikan lebar bebas jalur agar pengguna kursi roda maupun orang yang membawa barang dapat bergerak dengan aman.

Pemisahan jalur kendaraan dan pejalan kaki yang telah dirumuskan pada rancangan merupakan langkah utama dalam mengurangi konflik pergerakan. Walaupun tapak hanya memiliki satu akses utama, arus masuk dan keluar dapat diatur melalui marka, rambu, serta posisi parkir yang tidak langsung menghadap koridor makan. Titik pertemuan antara kendaraan dan pejalan kaki harus dibuat sesingkat mungkin dan memiliki visibilitas yang baik. Penggunaan material lantai yang berbeda dapat memperjelas batas fungsi tanpa harus membangun banyak pembatas fisik. Pendekatan tersebut mendukung keterbacaan ruang dan membantu pengguna memahami arah pergerakan sejak pertama memasuki kawasan.

Aspek keselamatan juga berkaitan dengan kesiapan kawasan menghadapi keadaan darurat. Setiap tenant, khususnya yang menggunakan kompor atau peralatan listrik, perlu memiliki alat pemadam api ringan yang mudah dijangkau. Jaringan listrik harus dilengkapi pengaman, jalur kabel tertutup, dan titik pemutus arus yang dapat diakses pengelola. Area memasak perlu memperoleh ventilasi yang memadai untuk mengurangi akumulasi panas dan asap. Selain itu, koridor utama harus tetap bebas dari barang dagangan, tabung gas, atau peralatan tambahan agar dapat digunakan sebagai jalur evakuasi. Pengaturan operasional ini perlu dituangkan dalam tata tertib kawasan, bukan hanya diserahkan kepada kebiasaan masing-masing pedagang.

Kenyamanan malam hari perlu dipertimbangkan karena aktivitas UMKM di kawasan industri sering berlangsung setelah jam kerja. Pencahayaan harus memberikan penerangan merata pada koridor, parkir, area makan, pintu masuk, dan zona servis. Lampu tidak perlu terlalu terang, tetapi harus mengurangi sudut gelap yang dapat menimbulkan rasa tidak aman. Penempatan pencahayaan pada skala manusia, misalnya di bawah kanopi dan sepanjang jalur pedestrian, akan menciptakan suasana yang lebih ramah dibandingkan hanya mengandalkan lampu tiang tinggi. Keterbacaan ruang, pengawasan alami, dan aktivitas yang terus berlangsung dapat memperkuat keamanan kawasan sebagaimana prinsip ruang publik yang aktif dan mudah diamati (Gehl, 2010).

3.8. Pengelolaan Drainase, Sanitasi, dan Sampah

Kondisi iklim tropis lembap di Cikarang membuat pengelolaan air hujan menjadi bagian penting dari keberhasilan rancangan. Posisi tapak yang relatif lebih tinggi dari jalan memberikan keuntungan bagi aliran gravitasi, tetapi tidak menjamin kawasan terbebas dari genangan apabila permukaan terlalu banyak ditutup material kedap air. Area terbuka sebaiknya menggunakan kombinasi perkerasan berpori, jalur hijau, dan saluran tepi yang terhubung secara jelas. Air dari atap kanopi perlu diarahkan melalui talang menuju saluran atau area resapan, bukan dibiarkan jatuh pada koridor pejalan kaki. Pembersihan saluran juga harus mudah dilakukan agar endapan minyak, sisa makanan, dan sampah tidak menyumbat aliran.

Prinsip drainase kawasan tidak hanya berorientasi membuang air secepat mungkin, tetapi juga mengurangi beban limpasan. Vegetasi, bidang resapan, dan penampungan air hujan skala kecil dapat membantu menahan air sebelum masuk ke jaringan kawasan. Air yang tertampung dapat dimanfaatkan untuk penyiraman tanaman atau pembersihan area luar, selama kualitas dan sistem penyimpanannya memenuhi persyaratan. Pendekatan ini mendukung efisiensi penggunaan air sekaligus memperkuat karakter hijau kawasan. Pedoman drainase perkotaan menekankan perlunya integrasi antara aliran permukaan, kapasitas saluran, dan pemeliharaan rutin agar sistem tetap berfungsi dalam jangka panjang (Direktorat Cipta Karya PUPR, 2016).

Sanitasi tenant kuliner memerlukan perhatian lebih karena kualitas kebersihan secara langsung memengaruhi kepercayaan pengunjung. Setiap tenant harus memiliki akses ke air bersih, tempat cuci tangan, dan titik pencucian

peralatan yang tidak bercampur dengan saluran air hujan. Limbah cair yang mengandung minyak dan lemak sebaiknya melewati perangkap lemak sebelum dialirkan ke saluran pembuangan. Tanpa pengendalian tersebut, endapan dapat menimbulkan bau, menyumbat pipa, dan mengganggu lingkungan sekitar. Toilet pengunjung dan pedagang perlu ditempatkan pada zona yang mudah dicapai, tetapi tidak berhadapan langsung dengan area makan. Ventilasi, pencahayaan, jadwal pembersihan, dan ketersediaan air menjadi indikator utama kualitas fasilitas sanitasi.

Pengelolaan sampah perlu dimulai dari sumbernya. Tenant harus memisahkan sampah organik, anorganik yang dapat didaur ulang, dan residu. Tempat sampah di area publik berfungsi untuk penggunaan pengunjung, sedangkan sampah dari proses produksi harus dibawa ke tempat penampungan sementara di zona servis. Penampungan tidak boleh terbuka dan perlu memiliki lantai yang mudah dibersihkan, ventilasi, serta akses bagi petugas pengangkut. Jadwal pengangkutan harus disesuaikan dengan volume aktivitas, terutama pada jam ramai dan akhir pekan. Sistem yang konsisten akan mengurangi bau, kehadiran serangga, serta kemungkinan sampah tercecer ke saluran drainase.

Selain penyediaan fasilitas, keberhasilan sanitasi bergantung pada pembagian tanggung jawab. Pengelola kawasan dapat menetapkan prosedur pemeriksaan harian yang mencakup kebersihan meja, lantai, toilet, saluran, area cuci, dan tempat sampah. Pedagang bertanggung jawab atas kebersihan kios dan limbah usahanya, sedangkan petugas kawasan menangani ruang bersama. Pembagian ini perlu disertai pencatatan sederhana agar masalah dapat diketahui dan ditangani lebih cepat. Dengan cara tersebut, kebersihan tidak hanya menjadi kegiatan reaktif ketika muncul keluhan, tetapi menjadi bagian dari sistem operasional kawasan.

3.9. Strategi Lanskap dan Adaptasi Iklim Mikro

Lanskap pada kawasan UMKM tidak hanya berfungsi sebagai elemen penghias, melainkan sebagai perangkat untuk memperbaiki iklim mikro. Tapak yang dikelilingi aktivitas industri dan permukaan keras berpotensi menerima panas tinggi pada siang hari. Pohon peneduh di tepi tapak dan koridor pedestrian dapat mengurangi paparan radiasi langsung, sementara tanaman rendah membantu menutup permukaan tanah dan mengurangi pantulan panas. Pemilihan jenis tanaman perlu mempertimbangkan ketahanan terhadap polusi, kemudahan pemeliharaan, bentuk tajuk, serta karakter akar agar tidak merusak perkerasan dan saluran.

Penempatan vegetasi harus mengikuti pola matahari dan arah angin yang telah dianalisis. Sisi barat membutuhkan perlindungan lebih rapat untuk menahan panas sore, sedangkan sisi yang menerima angin dominan tidak boleh ditutup secara berlebihan. Tanaman dapat digunakan sebagai penyaring debu dan kebisingan, tetapi susunannya perlu tetap memungkinkan udara masuk ke area duduk dan koridor. Kombinasi pohon bertajuk tinggi, semak rendah, dan kanopi menghasilkan perlindungan berlapis tanpa menciptakan ruang yang tertutup. Strategi ini membuat kenyamanan termal tidak sepenuhnya bergantung pada perangkat mekanis.

Kanopi dan elemen peneduh perlu dirancang sebagai bagian dari sistem ruang, bukan tambahan setelah bangunan selesai. Lebar peneduh harus mempertimbangkan sudut datang matahari, arah hujan, serta jalur pergerakan. Pada area makan, kanopi dapat dibuat lebih tinggi agar udara panas dapat naik dan keluar, sedangkan pada koridor kios tinggi yang lebih rendah dapat memberi perlindungan langsung. Material atap sebaiknya memiliki kemampuan mereduksi panas dan tidak menimbulkan suara berlebihan ketika hujan. Sistem talang harus menyatu dengan kolom atau struktur sehingga tidak mengganggu tampilan maupun jalur pengguna.

Kenyamanan iklim juga dipengaruhi oleh pilihan material lantai dan fasad. Permukaan yang terlalu gelap dapat menyerap panas, sedangkan bahan yang sangat mengkilap dapat menimbulkan silau. Material dengan tekstur aman, warna netral, dan kemampuan perawatan yang baik lebih sesuai untuk area publik dengan intensitas tinggi. Pada fasad kios, penggunaan kisi-kisi atau bukaan yang dapat diatur membantu ventilasi ketika tenant beroperasi dan tetap menjaga keamanan ketika tutup. Pendekatan adaptif tersebut memperkuat hubungan antara karakter visual, efisiensi energi, dan kenyamanan pengguna sepanjang hari.

Ruang hijau juga memiliki fungsi sosial. Area di bawah pohon dapat menjadi tempat duduk informal, titik tunggu, atau ruang pertemuan singkat. Penempatan bangku sebaiknya menghadap aktivitas utama sehingga pengguna merasa terhubung dengan suasana kawasan. Namun, ruang duduk perlu dijaga agar tidak menghambat alur pejalan kaki. Dengan menggabungkan fungsi ekologis dan sosial, lanskap menjadi bagian aktif dari pengalaman ruang, bukan sekadar bidang sisa di antara bangunan.

3.10. Pengelolaan Operasional dan Kelembagaan Kawasan

Rancangan fisik yang baik hanya akan bertahan apabila didukung sistem pengelolaan yang jelas. Kawasan UMKM membutuhkan unit pengelola yang bertanggung jawab terhadap penempatan tenant, pemeliharaan fasilitas, keamanan, kebersihan, jadwal operasional, promosi, dan penyelesaian keluhan. Struktur pengelolaan dapat

melibatkan perwakilan pelaku usaha agar keputusan tidak bersifat sepihak. Pertemuan berkala diperlukan untuk membahas kondisi fasilitas, perubahan kebutuhan, serta evaluasi kegiatan. Pola partisipatif ini dapat membangun rasa memiliki dan mendorong pedagang menjaga kawasan secara bersama-sama.

Seleksi tenant perlu mempertimbangkan keberagaman produk agar kawasan tidak dipenuhi jenis usaha yang sama. Komposisi yang seimbang antara makanan utama, makanan ringan, minuman, kebutuhan harian, dan jasa dapat memperluas alasan pengunjung datang. Pengelola juga perlu menetapkan standar minimum tampilan kios, kebersihan, keamanan makanan, penyimpanan barang, serta waktu bongkar muat. Standar tidak dimaksudkan membatasi kreativitas pelaku usaha, tetapi memastikan bahwa aktivitas satu tenant tidak menurunkan kenyamanan tenant lain atau ruang publik.

Jadwal bongkar muat sebaiknya dilakukan di luar jam ramai karena akses tapak terbatas. Kendaraan pemasok yang berhenti terlalu lama di depan kawasan dapat mengganggu arus jalan dan membahayakan pejalan kaki. Oleh sebab itu, pengelola dapat menetapkan waktu pengiriman pagi hari atau sebelum kawasan mencapai puncak aktivitas. Barang kemudian dipindahkan melalui jalur servis menuju kios tanpa melintasi area makan. Pengaturan sederhana ini membantu menjaga ketertiban dan memisahkan pengalaman pengunjung dari kegiatan logistik.

Sistem biaya pengelolaan perlu transparan dan proporsional. Iuran tenant dapat dialokasikan untuk kebersihan, listrik ruang bersama, keamanan, perawatan tanaman, perbaikan saluran, dan promosi. Laporan penggunaan dana yang mudah dipahami akan meningkatkan kepercayaan pedagang. Pengelola juga dapat menyediakan mekanisme dana pemeliharaan jangka panjang agar kerusakan fasilitas tidak menunggu bantuan eksternal. Kemandirian operasional menjadi penting karena kualitas kawasan akan menurun apabila pemeliharaan hanya dilakukan ketika masalah sudah besar.

Promosi kawasan dapat diarahkan pada identitas lokal dan kedekatannya dengan lingkungan industri. Informasi mengenai lokasi, jam operasional, produk unggulan, dan agenda komunitas dapat disebarluaskan melalui media sosial serta papan informasi di sekitar tapak. Program rutin seperti bazar akhir pekan, promosi pekerja industri, atau pelatihan pemasaran digital dapat meningkatkan kunjungan tanpa harus mengubah fungsi utama ruang. Namun, kegiatan tambahan harus tetap memperhatikan kapasitas parkir, kebisingan, dan kenyamanan warga sekitar agar manfaat ekonomi tidak menimbulkan konflik baru.

Pengelolaan berbasis data sederhana dapat membantu evaluasi. Pengelola dapat mencatat jumlah pengunjung pada jam tertentu, tingkat keterisian kios, keluhan, volume sampah, penggunaan listrik, dan frekuensi perbaikan. Data tersebut tidak perlu menggunakan sistem yang rumit, tetapi harus konsisten. Hasil pencatatan dapat digunakan untuk menentukan kebutuhan penambahan tempat duduk, penyesuaian jam buka, perubahan jadwal kebersihan, atau perbaikan sirkulasi. Dengan demikian, kawasan berkembang berdasarkan kebutuhan nyata, bukan hanya asumsi.

3.11. Tahapan Implementasi dan Pemeliharaan

Pelaksanaan rancangan sebaiknya dilakukan secara bertahap agar pembangunan tidak membebani pelaku usaha maupun pengelola. Tahap awal dapat difokuskan pada pekerjaan dasar, yaitu perbaikan akses, drainase, jaringan air dan listrik, penyiapan zona servis, serta pembentukan koridor utama. Setelah infrastruktur utama berfungsi, pembangunan kios dan ruang makan dapat dilakukan secara modular. Pendekatan bertahap memberi kesempatan untuk mengevaluasi penggunaan ruang sebelum seluruh lahan dibangun, sekaligus menjaga fleksibilitas apabila terdapat perubahan jumlah tenant atau kebutuhan fasilitas.

Tahap pengoperasian awal perlu disertai masa uji coba. Selama beberapa minggu pertama, pengelola dapat mengamati pola kedatangan, durasi parkir, titik antrean, lokasi yang terlalu panas, serta area yang sulit dibersihkan. Temuan lapangan kemudian digunakan untuk melakukan penyesuaian ringan seperti memindahkan furnitur, menambah peneduh, memperjelas rambu, atau mengubah arah antrean. Evaluasi pascapenggunaan penting karena perilaku nyata pengguna sering kali berbeda dari perkiraan pada tahap desain.

Pemeliharaan perlu dibedakan menjadi kegiatan harian, berkala, dan tahunan. Kegiatan harian mencakup pembersihan ruang publik, toilet, area cuci, serta pengangkutan sampah. Pemeliharaan berkala meliputi pemeriksaan saluran, lampu, jaringan listrik, alat pemadam, struktur kanopi, dan kondisi lantai. Sementara itu, evaluasi tahunan dapat menilai kondisi cat, atap, vegetasi, kapasitas fasilitas, dan kebutuhan pengembangan. Pembagian jadwal membuat pengelola lebih mudah memperkirakan biaya dan mencegah kerusakan kecil berkembang menjadi masalah besar.

Material dan komponen bangunan perlu dipilih berdasarkan kemudahan penggantian. Pada kawasan UMKM dengan intensitas penggunaan tinggi, bagian seperti meja, kursi, papan identitas, talang, dan penutup lantai akan mengalami keausan. Sistem modular memungkinkan penggantian sebagian komponen tanpa membongkar

keseluruhan bangunan. Prinsip ini mendukung efisiensi biaya serta mengurangi waktu gangguan operasional. Selain itu, dokumentasi gambar teknis dan daftar komponen sebaiknya disimpan oleh pengelola agar pekerjaan perbaikan dapat dilakukan dengan ukuran dan spesifikasi yang sesuai.

Keberlanjutan pemeliharaan juga bergantung pada perilaku pengguna. Pedagang perlu memperoleh orientasi mengenai penggunaan listrik, penanganan limbah, kebersihan, keselamatan kebakaran, dan aturan perubahan kios. Pengunjung dapat didorong menjaga kebersihan melalui informasi yang jelas dan ketersediaan fasilitas yang mudah ditemukan. Ketika aturan didukung desain yang memudahkan perilaku baik, kepatuhan akan lebih tinggi dibandingkan apabila pengelola hanya mengandalkan larangan.

3.12. Keberlanjutan, Identitas Tempat, dan Potensi Replikasi

Konsep kawasan UMKM di Jalan Irian VII memiliki nilai lebih apabila dipahami sebagai bagian dari sistem kawasan industri, bukan sebagai objek yang berdiri sendiri. Kawasan industri menghasilkan arus pekerja, kendaraan, kebutuhan makan, dan jasa pada waktu tertentu. Penataan UMKM dapat menangkap kebutuhan tersebut sekaligus mengurangi pertumbuhan lapak tidak teratur di sepanjang jalan. Dengan menyediakan lokasi formal yang nyaman dan mudah dikenali, aktivitas ekonomi informal dapat terintegrasi ke dalam struktur ruang yang lebih tertib tanpa kehilangan karakter lokalnya.

Keberlanjutan ekonomi ditentukan oleh kemampuan kawasan mempertahankan kunjungan dan memberi peluang usaha yang adil. Lokasi strategis tidak otomatis menjamin keberhasilan apabila biaya sewa terlalu tinggi, komposisi tenant tidak sesuai, atau pengelolaan tidak konsisten. Karena itu, model pengelolaan harus menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembiayaan kawasan dan kemampuan pelaku usaha mikro. Dukungan pelatihan, akses promosi, serta mekanisme evaluasi tenant dapat meningkatkan daya tahan usaha. Kebijakan pemberdayaan UMKM juga menekankan pentingnya kemudahan, perlindungan, dan penyediaan ruang usaha yang mendukung perkembangan pelaku mikro (Pemerintah RI, 2021).

Dari sisi lingkungan, pengurangan panas, pengelolaan air hujan, pemilahan sampah, efisiensi energi, dan penggunaan material yang dapat dipelihara menjadi indikator utama. Upaya tersebut tidak harus menggunakan teknologi mahal. Desain pasif melalui orientasi, ventilasi, vegetasi, dan peneduh dapat memberikan dampak besar apabila diterapkan sejak awal. Lampu hemat energi, pengendalian pemakaian air, serta pemanfaatan air hujan dapat ditambahkan secara bertahap. Keberlanjutan dalam konteks ini berarti kawasan mampu berfungsi dengan biaya operasional yang wajar sekaligus mengurangi dampak terhadap lingkungan.

Identitas tempat perlu dibangun melalui hubungan antara bentuk ruang, aktivitas, dan pengalaman pengguna. Gerbang yang mudah dikenali, pola kios yang konsisten, ruang makan yang aktif, vegetasi yang teduh, dan papan informasi yang tertata dapat menciptakan citra kawasan. Identitas tersebut tidak perlu meniru pusat komersial besar. Karakter yang sederhana, terbuka, dan dekat dengan kehidupan sehari-hari justru sesuai dengan skala UMKM dan lingkungan masyarakat sekitar. Menurut Lynch (1960), keterbacaan elemen ruang membantu pengguna membentuk gambaran mental terhadap suatu tempat; dalam konteks ini, akses, koridor, pusat aktivitas, dan batas tapak perlu tampil jelas.

Rancangan ini berpotensi direplikasi pada lahan kecil lain di sekitar kawasan industri dengan penyesuaian terhadap bentuk tapak, arus kendaraan, jumlah pelaku usaha, dan kondisi iklim mikro. Unsur yang dapat dijadikan pola dasar meliputi modul kios, pemisahan sirkulasi, zona servis, ruang makan bersama, vegetasi peneduh, serta sistem pengelolaan. Namun, replikasi tidak boleh dilakukan secara mekanis. Setiap lokasi memerlukan observasi terhadap kebutuhan masyarakat, karakter jalan, drainase, kebisingan, dan hubungan dengan permukiman. Prinsip perencanaan yang sama dapat menghasilkan bentuk berbeda sesuai konteks.

Secara keseluruhan, hasil pembahasan memperlihatkan bahwa penataan UMKM bukan sekadar menempatkan kios pada lahan kosong. Prosesnya mencakup penyusunan hubungan ruang, respons terhadap iklim, pengendalian pergerakan, penyediaan utilitas, pengelolaan limbah, pembentukan identitas, serta penyusunan sistem operasional. Integrasi seluruh aspek tersebut menghasilkan kawasan yang lebih layak digunakan dan memiliki peluang bertahan dalam jangka panjang. Dengan pendekatan yang konsisten, kawasan UMKM dapat berfungsi sebagai ruang ekonomi, ruang sosial, dan elemen penataan lingkungan yang mendukung kualitas kawasan industri Cikarang Barat.

4. Kesimpulan

Perencanaan kawasan UMKM di Cikarang menjadi langkah strategis untuk menyediakan ruang usaha yang teratur, layak, dan mudah diakses bagi masyarakat setempat. Analisis fisik yang mencakup lokasi, sirkulasi, iklim, vegetasi, kebisingan, dan kondisi tapak membantu memetakan kebutuhan dasar desain sekaligus merumuskan respon yang tepat—mulai dari penempatan bangunan, area parkir, pengendalian panas, hingga sistem drainase. Kondisi iklim tropis lembap di kawasan ini menuntut perhatian khusus pada kenyamanan ruang luar, sehingga penggunaan naungan, vegetasi peneduh, dan penghawaan alami menjadi solusi dominan untuk menjaga kualitas ruang bagi pedagang dan pengunjung. Pemisahan jalur kendaraan dan pejalan kaki serta penataan ruang berdasarkan zonasi aktivitas turut memastikan lingkungan yang aman, teratur, dan mudah digunakan. Lebih jauh, kawasan UMKM ini memiliki dampak nyata bagi lingkungan sosial dan ekonomi. Ia berpotensi menjadi ruang pertemuan baru bagi komunitas sekitar, sekaligus membuka peluang usaha dan lapangan pekerjaan bagi warga. Dengan pengelolaan berkelanjutan, kawasan ini mampu memperkuat perekonomian lokal dan menghadirkan identitas ruang yang lebih hidup di tengah dominasi kawasan industri Cikarang. Secara keseluruhan, desain kawasan UMKM tidak hanya menjawab kebutuhan ruang usaha, tetapi juga menjadi katalis perubahan sosial, ekonomi, dan lingkungan di wilayah sekitarnya.

Referensi

1. Pemerintah RI. (2021). PP No. 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan UMKM. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/166607>
2. Pemerintah RI. (2020). UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/149750>
3. Kementerian Koperasi & UKM. (2021). Laporan Tahunan UMKM Nasional.
4. Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik UMKM Indonesia. <https://www.bps.go.id>
5. BPS Kabupaten Bekasi. (2023). UMKM & Perekonomian Daerah Kabupaten Bekasi. <https://bekasikab.bps.go.id>
6. Bappeda Kabupaten Bekasi. (2018–2038). RTRW Kabupaten Bekasi. <https://bappeda.bekasikab.go.id>
7. Kementerian PUPR. (2017). Pedoman Penataan Kawasan Komersial Berbasis UMKM. <https://pu.go.id>
8. Direktorat Cipta Karya PUPR. (2016). Pedoman Sistem Drainase Perkotaan. <https://ciptakarya.pu.go.id>
9. BMKG. (2024). Data Iklim Jawa Barat (Suhu & Curah Hujan). <https://bmkgo.id>
10. KLHK. (2015). Pedoman Teknis Ruang Terbuka Hijau Perkotaan. <https://ppid.menlhk.go.id>
11. Lynch, Kevin. (1960). *The Image of the City*. MIT Press. <https://mitpress.mit.edu/9780262620017/the-image-of-the-city/>
12. Gehl, Jan. (2010). *Cities for People*. Island Press. <https://islandpress.org/books/cities-people>
13. Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. <https://worldcat.org/title/urban-design-process/oclc/12375659>
14. Tamin, O. Z. (2000). *Perencanaan & Pemodelan Transportasi*. ITB Press. <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=314760>
15. UN-Habitat. (2016). *Urban Planning for City Leaders*. <https://unhabitat.org/books/urban-planning-for-city-leaders>
16. World Bank. (2019). *MSME Support in Urban Areas*. <https://www.worldbank.org/en/topic/sme/finance>
17. Kementerian Dalam Negeri RI. (2020). *Panduan Perencanaan Partisipatif Masyarakat*. <https://kemendagri.go.id>