

**LAPORAN AKHIR
PENELITIAN DASAR UNGGULAN PERGURUAN TINGGI**



**KAJIAN PERUBAHAN DAN KEBERTAHANAN RUANG
KAWASAN PUSAT KOTA BANDUNG**

Tim Pengusul

Ketua

DR. IR. ARI DJATMIKO, MT. (0410027101)

Anggota

DR. IR. FIRMANSYAH, MT (0404106501)

IR. ZULPHINIAR P, MT. (041505700)

UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

NOPEMBER 2018

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Kajian Perubahan dan Kebertahanan Ruang Kawasan
Pusat Kota Bandung

Peneliti/Pelaksana

Nama Lengkap : Dr. Ir ARI DJATMIKO, M.T
Perguruan Tinggi : Universitas Pasundan
NIDN : 0410027101
Jabatan Fungsional : Lektor
Program Studi : Perencanaan Wilayah Dan Kota
Nomor HP : 08122020131
Alamat surel (e-mail) : aridjat@gmail.com

Anggota (1)

Nama Lengkap : Dr. Ir FIRMANSYAH M.T
NIDN : 0404106501
Perguruan Tinggi : Universitas Pasundan

Anggota (2)

Nama Lengkap : Ir ZULPHINIAR PRIYANDOKO M.T
NIDN : 0415057002
Perguruan Tinggi : Universitas Pasundan

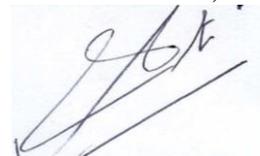
Institusi Mitra (jika ada)

Nama Institusi Mitra : -
Alamat : -
Penanggung Jawab : -
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun
Biaya Tahun Berjalan : Rp 63,560,000
Biaya Keseluruhan : Rp 146,550,000

Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik



Kota Bandung, 16 - 11 - 2018
Ketua,



(Dr. Ir Ari Djatmiko, M.T)
NIP/NIK 15110186

Menyetujui,
Ketua Lemlit Unpas



(Dr. Hj. Erni Rusyani, SE, MM)
NIP/NIK 19620203

RINGKASAN

Tujuan penelitian ini dilatarbelakangi perkembangan kegiatan dan ruang pada kawasan pusat kota Bandung. Perubahan atau keberlanjutan ruang sebagai bagian dari perubahan budaya dapat terjadi akibat dominasi ekonomi. Lebih lanjut diungkapkan bahwa perubahan ruang dipengaruhi beragamnya kekuatan yang bekerja pada ruang bersangkutan. Ruang sebagai “*rainbow region*”, yaitu wilayah dengan berbagai kepentingan. Hal yang terjadi dalam wilayah itu dapat berupa perebutan ruang (*struggle over space*), seperti perebutan wilayah hidup dengan wilayah ekonomi. Selain itu, terdapat pula perebutan kepemilikan (*belonging*). Di wilayah tersebut akan timbul permasalahan seperti, ‘*who belongs where?*’ dan *with what citizenship rights?* (dengan hak kewarganegaraan apa?). Begitu juga terdapat beberapa pertanyaan, seperti “*who gains from and who pay for, who benefits from and who suffers from and in what ways?*”

Berdasarkan keterbatasan studi sebelumnya maka tujuan penelitian ini adalah memahami perubahan dan keberlanjutan ruang kawasan pusat Kota Bandung dan faktor-faktor dominan yang mempengaruhinya. Tujuan tersebut sebagai masukan tahapan penelitian berikutnya dalam memahami kontestasi ruang dan pemaknaan ruang dari para aktor terkait dengan pendekatan ruang relasional.

Sedangkan sasaran dalam penelitian ini yakni memahami perubahan dan keberlanjutan ruang kawasan pusat Kota Bandung dan memahami faktor-faktor dominan yang mempengaruhinya. Adapun manfaat penelitian ini diharapkan untuk mengembangkan wawasan ilmu pengetahuan terutama memperkaya kajian teoritis perubahan ruang kawasan pusat kota serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Serta diharapkan bermanfaat secara praktis sebagai masukan dan saran perencanaan kawasan pusat kota sebagai akibat pengaruh perkembangan ekonomi. Sedangkan urgensi penelitian ini yakni memperkaya teoritis perubahan keruangan dalam konteks perubahan ruang yang telah dikembangkan oleh Rapoport (1968) dan Levi Straus (1963) serta Sandercock (2003).

Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif sebagai upaya mendapatkan informasi mendalam tentang perubahan ruang di kawasan terpilih dengan pertimbangan persepsi pemaknaan masyarakat terhadap perubahan ruang yang terjadi. Secara rinci tahapan dalam penelitian ini mencakup serangkaian kegiatan berupa review studi terdahulu perubahan ruang budaya, kajian teoritik perubahan ruang, sejarah dan tahapan perubahan ruang, kecenderungan perubahan ruang dan diakhiri terumuskannya pola perubahan ruang. Penelitian ini diharapkan dasar penelitian pada tahun berikutnya berupa identifikasi kontestasi dan konflik ruang serta pemaknaan aktor dalam perubahannya.

Kata Kunci : Perubahan, Keberlanjutan, Ruang, Ruang Relasional

KATA PENGANTAR

Kajian Perubahan Ruang Kawasan Pusat Kota Bandung dilatarbelakangi bahwa Indonesia merupakan negara yang memiliki keragaman nilai-nilai lokal. Namun karena bersaing dengan budaya luar, nilai-nilai kearifan budaya lokal tersebut semakin memudar. Budaya luar mempersempit ruang gerak tradisi lokal dan sistem keberagaman yang ada. Lebih lanjut kearifan budaya lokal bukan hanya kehilangan makna dan saling berebut peran, tetapi juga kehilangan kekuatan dan daya juangnya saat peran negara melemah (Mulksam, 2006 dalam Saraswati, 2009). Ruang merupakan simbolisasi dari kesepakatan bersama sebagai wadah untuk beraktivitas baik bekerja, rekreasi, ataupun bertempat tinggal, serta aspirasi atau cara pandang hidup masyarakat dalam mengelola ruang secara bersama-sama.

Fenomena perubahan ruang senantiasa terjadi dalam pemenuhan aktivitas sosial ekonomi yang menyertai pertumbuhan penduduk kota. Ketersediaan lahan kota yang semakin terbatas sedangkan permintaan yang terus bertambah menjadikan penggunaan lahan suatu kota berubah ke arah aktivitas yang lebih menguntungkan dilihat dari potensi sekitarnya yang ada.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Perubahan dan Faktor Perubahan Ruang di Kawasan Pusat Kota. Dalam pembahasan perubahan Ruang membahas faktor yang dominan dalam mempengaruhinya serta faktor dan variabel terkait.

Laporan akhir ini merupakan tahapan dalam melakukan kajian Perubahan Ruang Kawasan Pusat Kota Bandung yang memuat tinjauan teori, gambaran umum dan analisis perubahan ruang dan kesimpulan.

Demikian laporan akhir ini kami susun, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Bandung, Nopember 2018
Tim Penyusun

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

- 1.1 Latar Belakang 1
- 1.2 Rumusan Permasalahan 4
- 1.3 Lingkup Wilayah Penelitian..... 4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- 2.1 Konsepsi dan Pengaruh Globalisasi 5
- 2.2 Konsepsi Perubahan Budaya 5
- 2.3 Konsepsi tentang Perubahan Ruang..... 6
 - 2.3.1 Pengertian Ruang 6
 - 2.3.2 Konsepsi Produksi Ruang 7
- 2.4 Pembangunan Kawasan Pusat Kota 8
- 2.5 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan 10
- 2.6 Perubahan Ruang 12
- 2.7 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kota..... 15

BAB III TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

- 3.1 Tujuan dan Sasaran 19
 - 3.1.1 Tujuan 19
 - 3.1.2 Sasaran 19
- 3.2 Manfaat dan Urgensi Penelitian 19

BAB IV METODE PENELITIAN

BAB V HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

- 5.1 Karakteristik Kota Bandung..... 21
 - 5.1.1 Karakter Fisik 21
 - 5.1.2 Karakteristik Non-Fisik 26
- 5.2 Gambaran Umum Kawasan Perencanaan 37
 - 5.2.1 Karakter Penggunaan Lahan 39
 - 5.2.2 Karakter Jaringan Jalan dan Sistem Penghubung 41

5.2.3 Karakter Jaringan Ruang Terbuka Hijau dan Biru	43
5.3 Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan	45
5.3.1 Perkembangan Sosial Kehidupan	45
5.3.2 Prospek Pertumbuhan Ekonomi	46
5.3.3 Daya Dukung Fisik dan Lingkungan	53
5.4 Karakter Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung.....	65
5.4.1 Klasifikasi Kawasan Cagat Budaya Kota Lama Bandung.....	71
5.5 Analisis Tipologi Lingkungan.....	74
5.5.1 Primeter-Block.....	76
5.5.2 Inner-Block	79
5.5.3 Analisis Pemanfaatan Ruang (1998-2018)	82
5.6 Identifikasi Faktor dan Variabel Pengaruh Perubahan Ruang ..	86
BAB VI RENCANA KERJA SELANJUTNYA	94
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	95

BAB I

PENDAHULUAN

2.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki keragaman nilai-nilai lokal. Namun karena bersaing dengan budaya luar, nilai-nilai kearifan budaya lokal tersebut semakin memudar. Budaya luar mempersempit ruang gerak tradisi lokal dan sistem keberagaman yang ada. Lebih lanjut kearifan budaya lokal bukan hanya kehilangan makna dan saling berebut peran, tetapi juga kehilangan kekuatan dan daya juangnya saat peran negara melemah (Mulksam, 2006 dalam Saraswati, 2009). Ruang merupakan simbolisasi dari kesepakatan bersama sebagai wadah untuk beraktivitas baik bekerja, rekreasi, ataupun bertempat tinggal, serta aspirasi atau cara pandang hidup masyarakat dalam mengelola ruang secara bersama-sama.

Fenomena perubahan ruang senantiasa terjadi dalam pemenuhan aktivitas sosial ekonomi yang menyertai pertumbuhan penduduk kota. Ketersediaan lahan kota yang semakin terbatas sedangkan permintaan yang terus bertambah menjadikan penggunaan lahan suatu kota berubah ke arah aktivitas yang lebih menguntungkan dilihat dari potensi sekitarnya yang ada.

Kota Bandung merupakan kota terbesar ketiga dan area metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya menurut jumlah penduduknya. Bandung sebagai ibukota Provinsi Jawa Barat dengan luas 16.729,65 Ha dengan jumlah penduduk Kota Bandung (berdasarkan proyeksi) yang diperkirakan akan mencapai 4,1 juta jiwa pada tahun 2030. Selain memerlukan penyediaan ruang dan infrastruktur, penduduk ini perlu didistribusikan secara proporsional di seluruh wilayah Kota Bandung. Distribusi penduduk ini akan mempengaruhi aspek-aspek lainnya dalam penataan ruang kota seperti struktur dan pola ruang, sistem transportasi, dan prasarana kota. Tingginya tingkat kegiatan di Kota Bandung mengakibatkan antara lain bertambahnya luas lahan terbangun dan produksi polusi. Kondisi saat ini menunjukkan kemampuan daya tampung kota semakin menurun sebagai dampak dari kegiatan tersebut. Oleh karena itu diperlukan pembenahan dan

penambahan daya dukung kota pada lokasi-lokasi yang berpotensi mengalami perkembangan penduduk (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal Alun-alun, 2016*).

Kota Bandung mengalami tingkat perkembangan yang cukup tinggi, namun terbatas dalam hal daya dukung, daya tampung serta karakteristik lingkungan dan bangunan bersejarah. Salah satu kawasan yang mendapat tekanan berat perkembangan adalah kawasan pusat kota, sehingga seharusnya dapat dikendalikan perkembangannya karena nilai-nilai lokal dan aspek lingkungan didalamnya. Namun saat ini, karena kepentingan ekonomis, telah banyak bangunan di kawasan pusat kota Bandung yang berubah fungsi dan bentuk (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal 2016*)

Dinamika perkembangan Kota Bandung yang cepat di bidang ekonomi dan sosial saat ini, sangat berpengaruh terhadap perkembangan fisik kota dan kaitannya dengan pemanfaatan ruang kota. Banyak investasi di bidang infrastruktur yang sedang dibuat, dan kota ini dengan cepat berubah menjadi kota jasa, kebudayaan, pengetahuan dan pariwisata. Akselerasi dan dinamika perubahan tersebut terkadang berdampak terhadap pengendalian pemanfaatan ruang kota yang semakin kompleks, yang tidak jarang mengakibatkan terjadinya deviasi dan konflik dalam pemanfaatan ruang kota. (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal 2016*)

Kawasan Alun-alun Kota Bandung dalam Peraturan Daerah No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 ditetapkan sebagai PPK (Pusat Pelayanan Kota) yaitu : pusat pelayanan ekonomi, sosial dan atau administrasi yang melayani wilayah kota. Seharusnya mencerminkan pola keruangan yang baik dan tertata. (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal Alun-alun, 2016*).

Sebagai sebuah PPK, kawasan Alun-alun diamanatkan menjadi pusat kota Bandung bagian barat, dengan dominasi fungsi pada sebuah kawasan pusat kota adalah perdagangan dan jasa, yang didukung oleh fungsi hunian dan sarana pelayanan umum yang memadai. Berdasarkan dokumen Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung 2015-2035, peruntukan pada Kawasan Perencanaan didominasi oleh fungsi Perdagangan dan Jasa. Hampir 82% kawasan

merupakan pola ruang rencana perdagangan dan jasa, sedangkan 7% diperuntukan fungsi hunian yang tersebar di kelurahan Kebon Jeruk dan kelurahan Braga, 5% untuk sarana pelayanan umum dan 3% untuk fungsi perkantoran pemerintahan. (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal Alun-alun, 2016*).

Kawasan Alun-alun Kota Bandung merupakan salah satu kawasan strategis yang terletak di pusat Kota Bandung. Kawasan Alun-alun menjadi “embrio” awal terbentuknya Kota Bandung, dimana secara simbolis kawasan ini melambangkan ditegakkannya sebuah kekuasaan atau pemerintahan, disamping itu keberadaannya juga berfungsi sebagai ruang terbuka publik. Seiring dengan perkembangan Kota Bandung, kawasan Alun-alun dan sekitarnya juga berkembang pesat sebagai kawasan perbelanjaan/niaga, pemerintahan, olahraga/rekreasi, bina sosial dan peribadatan, didukung dengan lokasi yang cukup strategis, kawasan Alun-alun menjadi kawasan yang cukup vital di Kota Bandung. (*Panduan Rancang Kota dan Raperwal 2016*)

2.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan permasalahan tersebut peneliti ingin melihat bagaimana perubahan penggunaan ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung yang hasilnya diharapkan bisa menjadi bahan untuk Pemerintah Kota Bandung umumnya dalam membuat kebijakan yang terkait dengan penataan ruang.

2.3 Lingkup Wilayah Penelitian

Wilayah penelitian mencakup kawasan pusat kota Bandung. Pada kajian detilnya akan dipilih sub-sub kawasan pusat kota Bandung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Konsepsi dan Pengaruh Globalisasi

Globalisasi adalah sebuah istilah yang memiliki hubungan dengan peningkatan keterkaitan dan ketergantungan antarbangsa dan antarmanusia di seluruh dunia melalui perdagangan, investasi, perjalanan, budaya populer, dan bentuk-bentuk interaksi yang lain, sehingga batas-batas suatu negara menjadi bias. Dalam banyak hal, globalisasi mempunyai banyak karakteristik yang sama dengan internasionalisasi dan kedua istilah ini sering dipertukarkan.

Sebagian pihak sering menggunakan istilah globalisasi yang dikaitkan dengan berkurangnya peran negara atau batas negara (*borderless*). Termasuk di dalamnya adalah yang terkait dengan lalu lintas dalam perdagangan, jasa, dan modal (kapital). Untuk itu, konsep globalisasi di sini dijelaskan melalui tiga poin, yaitu pengertian dan sejarah globalisasi, bidang globalisasi, dan reaksi pada globalisasi.

3.2 Konsepsi Perubahan Budaya

Maran (2000:15) berpendapat bahwa kebudayaan adalah suatu fenomena universal setiap masyarakat bangsa yang memiliki kebudayaan meskipun bentuk dan coraknya berbeda dan berubah-ubah sejalan dengan dinamika kehidupan masyarakat pendukungnya. Dinamika dan perubahan umumnya terjadi akibat dari kondisi internal dan eksternal masyarakat, antara lain kondisi ekonomi, teknologi, geografi, dan kondisi biologi (Soekamto, 1990: 338). Dengan demikian, perubahan yang terjadi mencakup seluruh aspek kehidupan sosial. Perubahan sosial dapat dipandang sebagai sebuah konsep yang mencakup perubahan fenomena sosial di berbagai tingkat kehidupan manusia, mulai dari tingkat kehidupan individual, sampai dengan tingkat dunia (Lauer, 2003: 4-5).

Sementara itu, masyarakat industri oleh Lauer (2003: 421-423) diidentifikasi sebagai masyarakat yang pemikiran pragmatisnya lebih dominan dari pada pemikiran ideologisnya. Masyarakat industri atau disebut komunitas industri di negara-negara liberal-kapitalis, tercipta oleh kekuatan persaingan bebas. Mereka yang kuata akan lolos dari ujian persaingan dan akan menjadi penegak tonggak-

tonggak komunitas industri, dengan modal raksasa dan sistem manajemen yang teruji kecermatan dan kemampuannya menggerakkan manusia untuk mencapai sasarannya. Masyarakat industri diidentikan dengan masyarakat modern yang merupakan simbol dari kemajuan, dengan pemikiran yang rasional, dan cara kerja yang efisien.

3.3 Konsepsi tentang Perubahan Ruang

Konsepsi tentang perubahan ruang ini akan menguraikan proses pembentukan ruang sosial yang menggambarkan kekuatan-kekuatan pembentuk ruang, relasi antara kekuatan tersebut dan ruang sosial yang terbentuk. Pemahaman ini diuraikan melalui pemikiran yang telah dikembangkan oleh Lefebvre (1991) melalui konsepsi ruang relasional, dan Sandercock (1998) melalui penjelasan beragam kekuatan yang berelasi dan berkontribusi dalam membentuk ruang. Uraian mengenai konsepsi ruang relasional ini penting sebagai pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menggambarkan kebaruan penelitian. Melalui konsepsi ruang relasional ini ini dapat dirumuskan keterkaitan persepsi dan respon dengan elemen pembentuk ruang yang lain dalam memberikan kontribusi terhadap perubahan ruang sakral. Selain itu, konsepsi ini menjadi penting sebagai dasar rumusan kerangka teoritik penelitian.

2.1.1 Pengertian Ruang

Secara harfiah yang dimaksud dengan spasial adalah ruang (lahan) yang digunakan untuk tempat tinggal, tempat usaha, tempat rekreasi, tempat ibadah, dan kegiatan-kegiatan lainnya, yang merupakan proses dinamis dari pola dan aktivitas manusia (Iwan dan Rochmin, 2004: 154 dalam Sukawati, 2008). Manusia memerlukan bahan pangan, air, energi, infrastruktur perumahan, dan fasilitas publik. Kegiatan pemenuhan kebutuhan tersebut menuntut tersedianya lahan. Namun, karena ketersediaan tanah yang selalu tetap, kelangkaan lahan akan terjadi seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan tingkat konsumsinya, sehingga alih fungsi lahan dan alih kepemilikan tidak dapat dihindari. Lebih lanjut Iwan dan Rochmin (2004) menyatakan bahwa alih fungsi lahan dapat berjalan secara sistematis dan sporadis. Peralihan secara sistematis memuat karakter perencanaan dan keinginan publik

sehingga luasan lahan hasil peralihan lebih terkendali dan terkonsolidasi dalam kerangka perencanaan tata ruang. Peralihan secara sporadis memuat karakter lebih individual atau oleh sekelompok masyarakat sehingga luasan hasil peralihan tidak dapat diprediksi dan menyebar tidak terkonsolidasi.

2.1.2 Konsepsi Produksi Ruang

Konsepsi produksi atau reproduksi ruang ini merupakan konsepsi utama yang dijadikan sandaran dalam penelitian ini. Ruang selalu mereproduksi dirinya sejalan dengan multi relasi yang terjadi, juga menyangkut relasi antar aktor.

Friedmann (2011, hlm.139), menganggap perlunya pemikiran produksi ruang dalam perencanaan, menurutnya “menteorikan perencanaan dengan memasukkan proses pembentukan kota ke dalam paradigma planning, merupakan alasan Friedmann untuk mengamandemen *Planning in the Public Domain* (Friedmann, 1987)”. Di sini perencanaan memperhatikan beragam konteks sejarah dan ruang. Senada dengan Friedmann, Fainstein (2005, hlm.121), menyatakan bahwa “teori perencanaan harus menggambarkan tujuan bersama dengan cara mencapainya, dan konteks di mana ia berada”. Hal ini memerlukan sensitivitas terhadap proses dan wacana juga, tetapi tidak dipisahkan dari pengenalan terhadap struktur ekonomi politik dan bentuk ruang yang melatarbelakanginya (disarikan dari Yusuf2014).

Menurut Lefebvre (1991), ruang merupakan sesuatu yang berkaitan dengan aspek fisik, mental dan sosial. Ruang bukan berasal hanya dari kumpulan obyek-obyek (seperti apa yang sering dikonsepsikan oleh sejarawan, arsitektur), atau kumpulan gagasan-gagasan (seperti apa yang sering dikonsepsikan oleh pakar matematika), atau kumpulan manusia (seperti yang sering dikonsepsikan oleh pakar sejarah sosial), tetapi kumpulan antar-tindak atau dinamika dari ketiga area ini. Berdasarkan hal tersebut Lefebvre memformulasikan ketiga aspek ini (fisikal, mental, sosial) menjadi sebagai: ruang-ruang bangunan dan antar bangunan (fisik), gagasan dan konsep dari ruang (mental), ruang sebagai bagian dari interaksi sosial (sosial). Dari sini kemudian Lefebvre menurunkan teori ruangnya menjadi triad ‘*perceived,*’ ‘*conceived,*’ dan ‘*lived.*’

Lefebvre (1991) juga mengingatkan relasi antar elemen ruang tersebut dapat menimbulkan konflik tetapi juga dapat timbul keselarasan antar elemen tersebut. Lefebvre mengingatkan bahwa fenomena konflik perlu disikapi secara serius, yaitu melawan. Warga kota dianjurkan untuk menciptakan ruang-ruang alternatif atas ruang dominan yang disuperimposkan penguasa terhadap mereka. Ruang-ruang alternatif ini disebut ruang *diferensial* (Lefebvre, 1991). Ruang seperti ini merupakan apropriasi fisik terhadap kota yang memberikan peluang bagi warga kota untuk mengartikulasikan makna-makna berbeda terhadap ruang hidupnya di kota. Ruang *diferensial* ini dapat ditemukan dengan mudah sehari-hari, yaitu ketika para pedagang makanan kaki lima yang muncul di pinggir superblok (Bima, 2011).

Kebalikan dari ruang diferensial yakni munculnya spasialisasi dominan dalam menghasilkan ruang-ruang yang kontradiktif (*contradictory space*). Dalam ruang seperti ini setiap perbedaan dihomogenisasi ke dalam ruang-ruang yang homogenik. Setiap perbedaan representasi kebudayaan diunifikasi ke dalam satu sistem bahasa yang tunggal. Contoh sederhana dari superblok adalah bagaimana setiap gedung tampil dalam ciri arsitektural (visualitas dan juga episteme terhadap ruang) yang sama, karena diproduksi oleh paradigma yang sama dan diinterupsi oleh abstraksi yang sama (abstraksi ekonomi). Di dalam ruang superblok, semua mengonsumsi representasi kebudayaan yang sama melalui produk-produk kapitalisme yang sama, seperti yang diargumentasikan Lefebvre (Bima, 2011)

3.4 Pembangunan Kawasan Pusat Kota

Pada tiga dekade belakangan ini telah terjadi peningkatan yang pesat dalam proses pembentukan kawasan perkotaan atau *'the urban areas'* di berbagai kawasan wilayah dunia. Peter Hall dan Peiffer (2000), telah memprediksi bahwa dalam era 2010-an ini perbandingan luas areal kawasan perkotaan (*urban areas*) dengan luas areal kawasan pedesaan (*rural areas*) mencapai angka 47% :53%. Angka tersebut dinilai jauh lebih tinggi dibandingkan dengan dekade-dekade sebelumnya. Dalam prediksinya Peter Hall dan Peiffer mengungkapkan bahwa hanya dalam kurun waktu 30 tahun hingga 40 tahun saja, penduduk kota-kota besar di dunia telah

berlipat menjadi dua kali lipat dari kondisi sebelumnya (Hall, 2000 dalam Prawito, 2015).

Sebagai akibatnya kegiatan pembangunan di kawasan perkotaan atau '*the urban development activity*' juga meningkat pesat baik jumlah maupun intensitasnya. Kawasan-kawasan perkotaan di kota-kota besar pada saat sekarang ini memiliki daya tarik yang tinggi terutama dilihat dari daya tarik sosio-ekonomi maupun daya tarik investasi kegiatan yang dilakukannya. Daya tarik sosial-ekonomi dari kawasan-kawasan perkotaan diduga akibat adanya peningkatan generator ekonomi kota dan akibat adanya nilai strategis ekonomi yang dimiliki lahan-lahan di kawasan perkotaan. Dengan peningkatan hal tersebut diatas, kawasan-kawasa nperkotaan semakin hari semakin menarik untuk dilakukan investasi atau penanaman modal guna mendukung kegiatan ekonomi perkotaan (Prawito, 2015).

Seiring dengan proses pembentukan pusat kota, kota kota besar dan juga kota skala metropolitan dihadapkan pada makin tinggi intensitas pembangunan yang berada di kawasan pusat kota. Kawasan pusat kota atau '*the downtown areas*' pada dasarnya merupakan suatu bentuk kawasan yang letaknya di pusat wilayah kota dimana terjadi kegiatan ekonomi perkotaan yang sangat pesat. Kawasan pusat kota selain letaknya yang sangat strategis, juga didalamnya memiliki nilai sosio-ekonomis yang tinggi. Karena itu pembangunan yang dilakukan di kawasan pusat kota, selain melibatkan aspek sosio-ekonomis juga didalamnya perlu penataan, pembenahan dan peningkatan nilai- visual-estetis kawasan. Pada kawasan pusat kota diperlukan pula upaya peningkatan nilai visual estetis kawasan melalui kegiatan arsitektur kota (Pawitro, 2015).

Pola ruang dan struktur ruang Kota Bandung memerlukan pembenahan secara matang dan menyeluruh agar mampu mendukung perkembangan kehidupan masyarakat. Kota merupakan tempat untuk hidup (to live), bekerja (to work), dan bermain (to play), sehingga kelancaran mobilitas warga dan ketersediaan sarana prasaran pendukung yang berkualitas baik merupakan syarat utama.

Isu-isu strategis pada RTRW kota Bandung dihadapkan pada Pelestarian Kawasan dan Bangunan dimana mulai terdesaknya bangunan-bangunan dan kawasan tua/bernilai sejarah atau yang merupakan pusaka kota oleh bangunan baru yang lebih memiliki nilai ekonomis tinggi. Untuk menjamin sejarah (masa lalu), menjaga identitas dan karakter kota, dan menggairahkan wisata kota (urban heritage tourism), maka kawasan dan bangunan unik, tua dan bersejarah perlu tetap dilestarikan.

Rencana pola ruang kota Bandung menjelaskan bahwa kawasan cagar budaya yang merupakan kawasan pelestarian bangunan fisik dan pelestarian lingkungan alami memiliki nilai historis dan budaya kota Bandung. Fungsi bangunan pada kawasan ini dapat berubah dengan mempertahankan bentuk aslinya, dimana kawasan cagar budaya di kota Bandung antara lain mencakup :

1. **Kawasan Pusat Kota Bersejarah**, terdiri dari subkawasan eks pemerintahan Kabupaten Bandung, subkawasan Kawasan Alun-alun, subkawasan Koridor Jalan Asia-Afrika, subkawasan Koridor Sungai Cikapundung, subkawasan Koridor Jalan Braga.
2. **Kawasan Pecinan/ Perdagangan**, terdiri dari subkawasan Jalan Kelenteng, subkawasan Jalan Pasar Baru, subkawasan Jalan Otto Iskandardinata, subkawasan Jalan ABC, dan subkawasan Jalan Suniaraja.
3. **Kawasan Etnik Sunda**, terdiri dari subkawasan Lengkong, subkawasan Jalan Sasakgantung, subkawasan Jalan Karapitan, subkawasan Jalan Dewi Sartika, dan subkawasan Jalan Melong.

3.5 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan

Lahan

Lahan sebagai suatu sumber daya alam yang dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat memiliki sifat yang dinamis. Artinya akan mengalami perubahan dari waktu ke waktu (terkait jenis penggunaannya). Perubahan penggunaan lahan merupakan suatu proses yang berjalan seiring perkembangan jumlah dan aktivitas penduduk.

Perubahan guna lahan dapat terjadi karena faktor yang dominan dalam mempengaruhinya. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan (Bourne,1982 dalam Yusuf Setiadi,2007) yaitu:

1. Perluasan Batas Kota
2. Peremajaan Pusat Kota
3. Perluasan Jaringan Infrastruktur terutama jaringan transportasi
4. Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri dan pembangunan sarana rekreasi atau wisata.

Selain itu menurut Cullingswoth (1997) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, perubahan penggunaan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor, yakni :

1. Adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya;
2. Aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota;
3. Jaringan jalan dan sarana transportasi, dan;
4. Orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih tinggi.

Chapin (1979) juga mengungkapkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yaitu topografi, penduduk, nilai lahan, aksesibilitas, sarana dan prasarana serta daya dukung lingkungan. Merangkum kedua pendapat diatas mengenai faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, tingkah laku serta tindakan manusia merupakan faktor penentu perubahan penggunaan lahan. Hal ini disebabkan tingkah laku manusia yang sudah menjadi hukum alam untuk dapat memenuhi kebutuhan manusia yang terkait kehidupan ekonomi dan sosial. Kegiatan pemenuhan kebutuhan tersebut dapat di deskripsikan secara tidak langsung akan mempengaruhi penggunaan lahan yang pada akhirnya akan mengarah ke perubahan penggunaan lahan yang berberda dari kondisi awalnya.

Menurut Bintarto (1989:73), perubahan penggunaan lahan dapat timbul dari suatu aktivitas manusia dengan segala macam bentuk aktivitasnya pada ruang yang menyebabkan perubahan lahan suatu kota. Perubahan tersebut meliputi :

1. Proses Perubahan Perkembangan (development change) Perubahan yang terjadi tanpa memerlukan suatu perpindahan karena masih terdapat ruang dan fasilitas-fasilitas yang ada pada tempat tersebut.
2. Proses Perubahan Lokasi (locational change) Perubahan yang mengakibatkan perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena suatu tempat tidak mampu menangani suatu masalah serta sumber daya yang ada ditempat tersebut.
3. Proses Perubahan Perilaku (behavioral change) Pada proses perubahan ini karena adanya perkembangan yang terjadi sehingga sebagian besar penduduknya berusaha untuk mengubah perilaku untuk dapat menyesuaikan dengan perubahan yang ada.

Sosial Ekonomi Masyarakat

Dalam lingkungan masyarakat kita melihat bahwa ada tingkatan-tingkatan yang berlaku dan diterima secara luas oleh masyarakat Di sekitar kita ada orang yang menempati jabatan tinggi seperti gubernur dan walikota dan jabatan rendah seperti camat dan lurah. Perbedaan itu tidak hanya muncul dari sisi jabatan tanggung jawab sosial saja, namun juga terjadi akibat perbedaan ciri fisik, keyakinan dan lain-lain.

Perbedaan ras, suku, agama, pendidikan, jenis kelamin, usia atau umur, kemampuan, tinggi badan, dan lain sebagainya juga membedakan manusia yang satu dengan yang lain.

Semua hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap karakteristik yang muncul dalam masyarakat di lingkungannya baik secara sosial maupun ekonomi. Berkaitan dengan hal tersebut diperlukan adanya suatu variabel untuk dapat melihat kondisi sosial-ekonomi masyarakat Menurut (Supartono dkk,2011) dalam jurnalnya menyebutkan bahwa untuk melihat tingkat kesejahteraan masyarakat dalam suatu lingkungan dapat dilihat dari segi ekonomi dan sosialnya. Variabel ekonomi yang meliputi tingkat pendapatan, besarnya pengeluaran perbulan atau belanja atau konsumsi, baik untuk pangan maupun non pangan serta tingkat

produksi, investasi dan sebagainya. Sedangkan variabel sosial antara lain: tingkat pendidikan, etos kerja, jenis pekerjaan, kependudukan dan sebagainya.

3.6 Perubahan Ruang

Ruang social adalah suatu produk (social) , yang merupakan representasi spesifik dari imteraksi social antara produksi dan reproduksi. Produk adalah sesuatu yang dapat diproduksi kembali, dan pada dasarnya merupakan hasil pengulangan. Ruang merupakan hasil dari proses produksi. Bahan bakunya adalah (kondisi) “alam” (iah). Ruang adalah produksi dari suatu aktifitas, yang melibatkan aktivitas ekonomi dan aktivitas teknik yang dimiliki sekelompok masyarakat, sehingga sifatnya politis dan strategis. Bila diasumsikan bahwa ruang adalah suatu produk dari proses menghuni ruang, maka hasil proses tersebut terletak pada tiap bagian ruang, dan menjadi isi ruang. Yang dimaksud dengan isis ruang adalah “segala hal”, (mahkluk hidup yang ada di dalamnya, benda-benda, obyek, hasil karya, maupun tanda-tanda, symbol yang terletak dalam ruang), yaitu segala hal yang diproduksi baik secara alamiah (natural) aupun oleh masyarakat (social), baik dihasilkan melalui kolaborasi maupun melalui konflik-konflik. (Lefebvre, 1991:26). Dalam usaha memahami proses produksi ruang social, Lefebvre mengenalkan konsep triad, yang terdiri dari:

a. Spatial practice Praktek social dari suatu masyarakat pada dasarnya menyembunyikan ruang-ruang ynag dimiliki oleh tiap masyarakat tersebut. Masyarakatlah yang mengkonsep dan merencanakan keberadaan ruang tersebut dalam suatu interaksi yang dialektis. Masyarakat memproduksi ruangnya secara perlahan-lahan namun pasti, sehingga benar-benar sesuai dan layak digunakan.

b. Representations of space Ruang yang dikonsepkkan.ruang yang dimiliki oleh orang-orang yang dapat menentukan siapa yang berhak hidup di dalamnya, dan hal apa yang akan dirasakan serta apa saja yang akan dimengerti dari keberadaan ruang tersebut. Ini merupakan ruang paling dominan pada kelompok masyarakat ruang ini merupakan ruang yang abstrak, tetapi berperan besar dalam praktek social dan politis. Suatu saat ia akan menjadi kombinasi dan pengetahuan yang dimiliki oleh pembentuknya, dan praktek yang mereka lakukan.

c. Representational space Merupakan ruang yang benar-benar ada dan direpresentasikan melalui citra-citra serta simbol-simbol. merupakan ruang yang tidak saja bagi “penghuni” dan pemakai” tetapi juga para pemikir/konseptor (pelukis, pengarang, filsuf) yang menggambarannya dengan persis. Ruang inilah yang dikuasai dan merupakan cerminan dan pengalaman secara pasif yang pencitraanya selalu berubah untuk mencari kondisi yang paling sesuai. Ia adalah ruang fisik dan menggunakan simbol-simbol tertentu sebagai obyek. Karenanya representational space dalam sudut pandang tertentu, diartikan sebagai ruang yang disamakan dengan system simbol non-verbal serta tanda-tanda (signs) non-verbal. Ruang ini bisa saja tidak mematuhi hukum yang konsisten atau yang terintegrasi. Ia berubah seiring jalannya sejarah.

Pengertian konversi lahan atau perubahan guna lahan adalah alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain (Tjahjati, 1997:505). Namun sebagai terminologi dalam kajian-kajian *Land economics*, pengertiannya terutama difokuskan pada proses dialihgunakannya lahan dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non-pertanian atau perkotaan yang diiringi dengan meningkatnya nilai lahan (Pierce dalam Iwan Kustiwan 1997:505).

Mengutip penjelasan Bourne (1982:95), bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya penggunaan lahan, yaitu: perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh:

- Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
- Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
- Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Anthony J. Catanese (1986:317) mengatakan bahwa dalam perencanaan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktifitas dan lokasi, dimana hubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.

Sebagai contoh dari keterkaitan tersebut yakni keunikan sifat lahan akan mendorong pergeseran aktifitas penduduk perkotaan ke lahan yang terletak di pinggiran kota yang mulai berkembang, tidak hanya sebagai barang produksi tetapi juga sebagai investasi terutama pada lahan-lahan yang mempunyai prospek akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Selanjutnya menurut Bintarto (1989: 73) dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi:

1. Perubahan perkembangan (*development change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas dan sumber-sumber setempat.
2. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada
3. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktifitas.

3.7 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kota

Kota dimanapun di belahan dunia memiliki unsur-unsur umum yang berlaku yang mempengaruhi perkembangannya. Unsur-unsur internal ini meliputi kondisi sosial, ekonomi, politik, keagamaan dan budaya serta yang tidak bisa diabaikan adalah unsur fisik geografis (Branch, 1995:37).

Menurut Zahnd (1999:28) dinamika perkembangan sebuah kawasan perkotaan tergantung dari tiga hal, yaitu:

1. Perkembangan kota tidak terjadi secara abstrak. Artinya, setiap perkembangan kota berlangsung di dalam tiga dimensi, yaitu rupa, massa dan ruang yang berkaitan erat sebagai produknya.
2. Perkembangan kota tidak terjadi secara langsung, dimana setiap perkembangan kota berlangsung di dalam dimensi keempat, yaitu waktu sebagai prosesnya.
3. Perkembangan kota tidak terjadi secara otomatis, karena setiap perkembangan kota membutuhkan manusia yang bertindak. Keterlibatan manusia tersebut dapat diamati dalam dua skala atau perspektif, yaitu 'dari atas' serta 'dari bawah'. Skala 'dari atas' memperhatikan aktivitas ekonomi politis (sistem keuangan, permodalan, kekuasaan dan sejenisnya) yang bersifat abstrak. Sedangkan skala 'dari bawah' berfokus secara konkret pada perilaku manusia (cara, kegiatan atau pembuatannya)

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kota adalah:

1. Fisik Kota (Branch, 1995:37-43)

Keadaan geografis, berpengaruh terhadap fungsi dan bentuk kota. Kota sebagai simpul distribusi, misalnya terletak di simpul jalur transportasi di pertemuan jalur transportasi regional atau dekat pelabuhan laut. Kota pantai misalnya akan cenderung berbentuk setengah lingkaran dengan pusat lingkarannya adalah pelabuhan laut.

Topografi/tapak menjadi faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena kondisi fisik ini tidak dapat berkembang kecuali dalam keadaan labil. Meskipun demikian usaha yang dilakukan manusia untuk mengubah topografi atau mengatasi keadaan ketinggian, kemiringan tanah dapat dilakukan dengan menggali bukit, menguruk tanah, reklamasi laut/rawa dapat mengurangi hambatan. Kota yang berada pada daratan yang rata akan mudah berkembang ke segala arah dibandingkan dengan kota yang berada di wilayah pegunungan.

Fungsi Kota, kota yang memiliki aktivitas dan fungsi yang beragam biasanya secara ekonomi akan lebih kuat dan berkembang pesat dibanding dengan kota yang memiliki satu fungsi.

Sejarah dan kebudayaan, penduduk kota memiliki komitmen untuk menjaga dan melindungi bangunan atau tempat bersejarah lainnya dari perambahan perkembangan lahan yang tidak sesuai. Meskipun lokasinya berada di tengah kota, bangunan atau tempat tersebut akan senantiasa dilestarikan selamanya.

Unsur-unsur umum seperti jaringan jalan, penyediaan air bersih dan jaringan penerangan listrik yang berkaitan dengan kebutuhan masyarakat.

2. Faktor Fisik Eksternal, yang meliputi :

- ***Fungsi primer*** dan sekunder kota yang tidak terlepas dan keterkaitan dengan daerah lain apakah daerah itu dipandang secara makro (nasional dan internasional) maupun secara mikro (regional). Keterkaitan ini menimbulkan arus pergerakan yang tinggi memasuki kota secara kontinyu.
- ***Fungsi kota*** yang sedemikian rupa merupakan daya tarik bagi wilayah sekitarnya untuk masuk ke kota tersebut (urbanisasi), karena kota adalah tempat terkonsentrasinya kegiatan.
- ***Sarana dan prasarana transportasi yang lancar***, semakin baik sarana transportasi ke kota maka semakin berkembang kota tersebut, baik transportasi udara, laut dan darat. Transportasi meningkatkan aksesibilitas dari potensi-potensi sumber alam dan luas pasar (Nasution, 2004:14). Menurut Catanese dan Snyder (1979:120) bahwa keberadaan infrastruktur memberi dampak yang sangat besar bagi kehidupan masyarakat, pola pertumbuhan dan prospek perkembangan ekonomi suatu kota.

3. Faktor Sosial

Ada dua faktor sosial yang berpengaruh dan menentukan dalam perkembangan kota, yaitu:

- ***Faktor Kependudukan***, kesempatan kerja yang tersedia seiring dengan perkembangan industrialisasi menyebabkan semakin meningkatnya penduduk kota industri (Lesley E. White, dalam Tri Joko, 2002:34).
- ***Kualitas Kehidupan bermasyarakat***, semakin padatnya penduduk kota maka semakin menurunnya pola-pola kemasyarakatan karena lingkungan

kehidupan yang mengutamakan efisiensi ekonomis telah menimbulkan berbagai segi degradasi sosial.

4. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi yang berpengaruh dan menentukan di dalam pengembangan dan perkembangan kota dapat dikemukakan tiga hal pokok yaitu: kegiatan usaha; politik ekonomi; dan faktor lahan yang terdiri dari pola penggunaan lahan serta harga lahan (P.B. Desai; Ashish, 1965 dalam Tri Joko, 2002:35)

Kegiatan usaha, akan sangat menentukan kegiatan masyarakat umumnya. Terbukanya kesempatan kegiatan usaha pada pusat-pusat atau kota-kota yang baru akan menarik aliran penduduk ke arah tersebut (Tri Joko, 2002:35).

Politik Ekonomi, dengan kebijakan politik ekonomi yang tepat maka akan terjadi pertumbuhan ekonomi meliputi kenaikan pendapatan per kapita, masuknya investasi dan tumbuhnya kegiatan usaha. T.C Peng dan N.S Verma dalam Tri Joko (2002:36) mengatakan tiga jenis pembangunan kota yang dikembangkan dengan sistem ekonomi terpusat; bebas; dan campuran.

Faktor Lahan, dalam Pola penggunaan lahan perkembangan, kota merupakan suatu proyek pembangunan permukiman berskala besar yang akan memerlukan lahan yang luas (Robin H. Best dalam Tri Joko, 2002:35). Konsekwensi logis dari pembangunan kota adalah meningkatnya kebutuhan akan lahan, dan terjadi proses ekstensifikasi ruang merembet hingga daerah perdesaan. Fenomena konversi lahan pertanian menjadi lahan terbangun memberikan dampak bagi perubahan sosial ekonomi di wilayah pertanian. Kedatangan para petani yang telah beralih profesi berusaha mencari celah celah kosong kegiatan usaha/pekerjaan yang senantiasa ada di kawasan perkotaan. Akhirnya pertimbangan dalam pola penggunaan lahan menjadi faktor penting dalam perencanaan pembangunan kota.

Harga Lahan, menurut P. A Stone dalam Tri Joko (2002:36) bahwa kenaikan nilai dan harga lahan umumnya merupakan suatu konsekwensi dari suatu perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan yang dinilai dari segi ekonomisnya.

BAB III

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

3.1 Tujuan dan Sasaran

3.1.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Perubahan dan Faktor Perubahan Ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung.

3.1.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan yang diinginkan maka dirumuskan beberapa sasaran, yaitu:

1. Teridentifikasinya perubahan ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung.
2. Teridentifikasinya faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung.

3.2 Manfaat dan Urgensi Penelitian

Manfaat Penelitian

- Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk mengembangkan wawasan ilmu pengetahuan terutama memperkaya kajian teorisasi perubahan ruang kawasan pusat kota serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.
- Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat secara praktis sebagai masukan dan saran perencanaan kawasan pusat kota sebagai akibat pengaruh perkembangan ekonomi..

Urgensi Penelitian

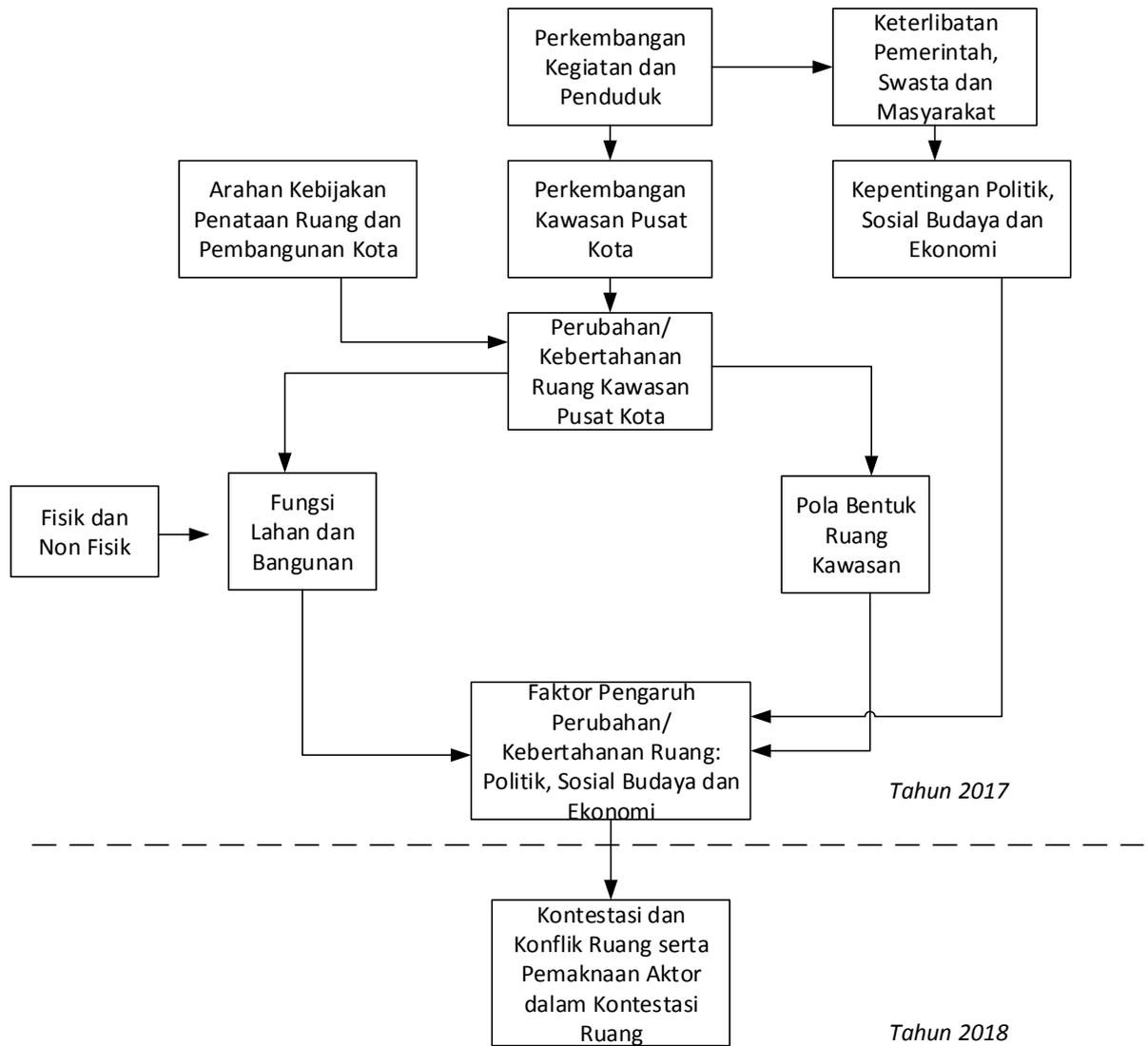
- Penelitian ini diharapkan memperkaya teorisasi perubahan keruangan dalam konteks perubahan ruang yang telah dikembangkan oleh Rapoport (1968) dan Levi Straus (1963) serta Sandercock (2003).

BAB IV

METODA PENDEKATAN

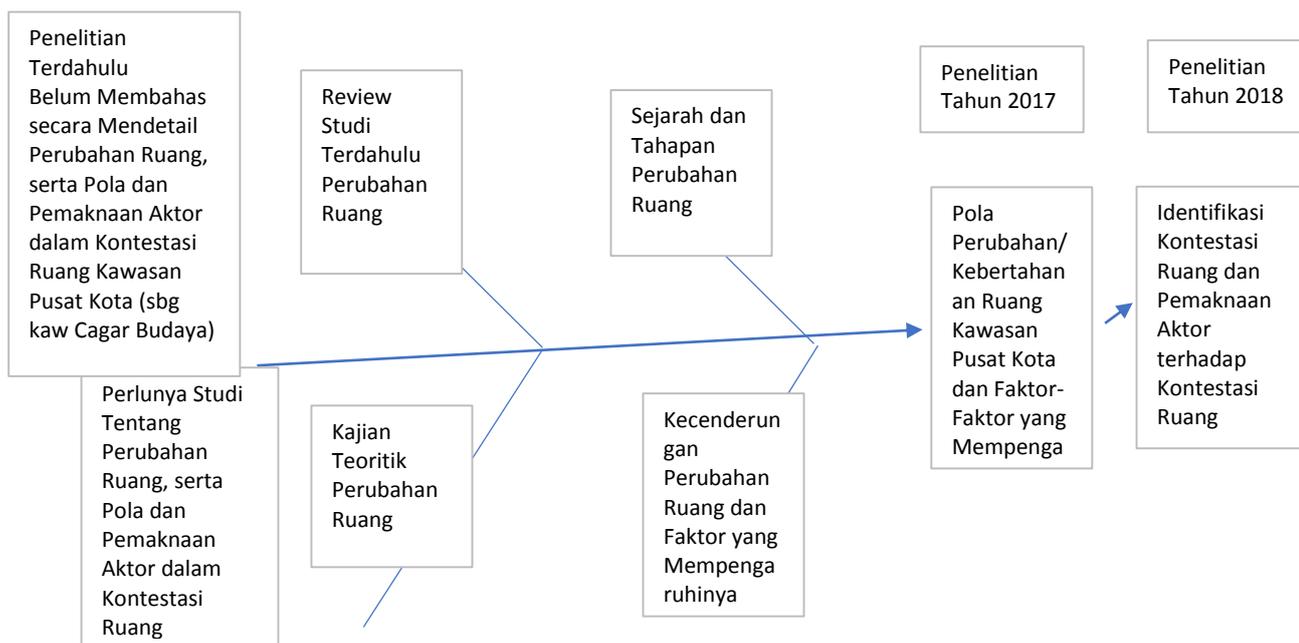
Penelitian ini dapat diformulasikan secara diagramatis ke dalam model berikut ini
Gambar 4.1

Kerangka Pemikiran Perubahan dan Kebertahanan Ruang
Kawasan Pusat Kota Bandung



Dalam kerangka penelitian ini dirumuskan bahwa perkembangan kegiatan dan penduduk pada suatu kota terjadi pula pada kawasan pusat kota. Perkembangan ruang pada kawasan pusat kota dipengaruhi kepentingan pemerintah, swasta dan aktor, dengan kebijakan penataan dan pembangunan kota menjadi acuan pelaksanaan. Perubahan/kebetahanan ruang kawasan pusat kota dapat dinilai dari indikator fisik dan non fisik antara lain fungsi dan lahan bangunan, status hak milik lahan dan bangunan, hirarki dan fungsi jalan serta pola bentuk ruang kawasan. Adapun keterkaitan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada dan penelitian pada tahun mendatang dapat dilihat pada gambar berikut

Gambar 4.2
Fish Bone Penelitian

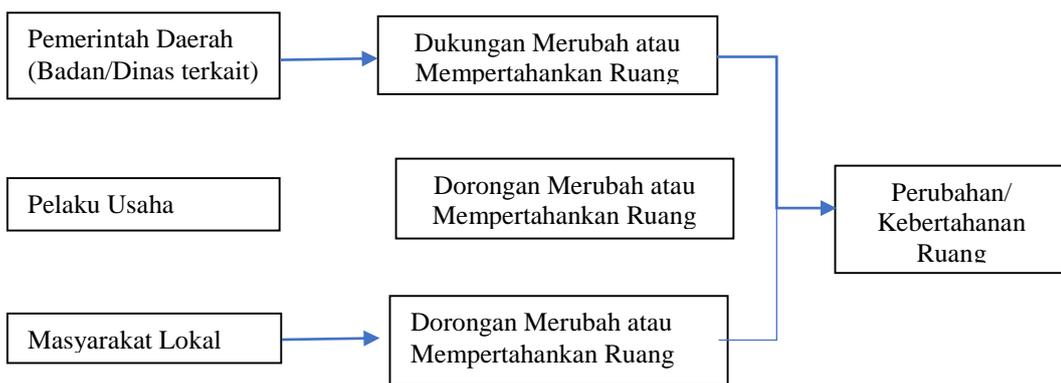


Penjelasan gambar tersebut dapat diuraikan bahwa pada tahun 2017, penelitian difokuskan pada pola perubahan ruang dan faktor yang mempengaruhinya. Sedangkan pada tahun 2018 sebagai kelanjutan, difokuskan pada identifikasi kontestasi dan konflik ruang sebagai akibat perubahan ruang dan pemaknaan aktor terhadap kontestasi ruang yang terjadi.

Adapun indikator perubahan yang dinilai diuraikan di bawah ini, dan elemen ruang yang dikaji detail akan dipilih berdasarkan kecenderungan perubahan fisik ruang elemen bersangkutan.

Pada tahun 2017, output penelitian berupa perubahan ruang kawasan pusat kota Bandung. Perubahan ruang dapat dinilai dari kajian elemen ruang mencakup perubahan fungsi lahan dan bangunan, status hak milik lahan dan bangunan, hirarki dan fungsi jalan serta pola bentuk ruang kawasan. Sedangkan faktor yang mempengaruhi perubahan ruang baik politik, ekonomi dan sosial budaya yang terkait dengan kepentingan aktor pemerintah, swasta dan masyarakat

Gambar 4.3
Kerangka Analisis Faktor Pengaruh Perubahan/Kebertahanan Ruang



Adapun faktor dan kriteria pengaruh perubahan ruang sakral dapat diuraikan pada Tabel 4.1 berikut.

Tabel 4.1
Faktor dan Kriteria Pengaruh Perubahan Ruang Sakral

Aktor (Pelaku)	Faktor Pengaruh Perubahan Ruang	Kriteria Pengaruh Perubahan Ruang
Pemerintah Daerah (Badan/Dinas terkait)	Dukungan Merubah atau Mempertahankan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Upaya memberikan panduan aturan bangunan • Upaya pemberian izin pembangunan • Upaya pengawasan pembangunan

Swasta (Pelaku Usaha)	Dorongan Merubah atau Mempertahankan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Upaya perubahan ruang • Upaya penyepakatan perubahan ruang sakral
Masyarakat	Dorongan Merubah atau Mempertahankan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Upaya penolakan perubahan ruang • Upaya penyepakatan perubahan ruang

Sedangkan pada tahun 2018, output penelitian berupa rumusan konstruksi ruang kawasan pusat kota melalui kajian kontestasi dan konflik ruang. Kontestasi ruang menggambarkan pula ketidak sesuaian ruang dengan rencana pola ruangnya. Selain kontestasi ruang dirumukan pula pemaknaan ruang melalui identifikasi praktik spasial, representasi ruang dan ruang representasi.

Pada intinya, proses spasialisasi itu merupakan paduan dari tiga unsur. Pertama, praktik spasial yang terkait dengan rutinitas individu untuk penciptaan sistematis zona dan wilayah.

Praktik tata ruang tersebut dari waktu ke waktu diwujudkan dalam lingkungan dan lanskap yang tertata. Praktik spasial yang paling signifikan di perkotaan terkait dengan pembangunan sektor properti dan bentuk-bentuk operasional kapital lainnya.

Kedua, adanya representasi ruang, bentuk-bentuk pengetahuan, dan praktik-praktik yang mengatur dan mewakili ruang terutama melalui teknik perencanaan dan keterlibatan negara (pemerintah).

Ketiga, adanya pengalaman kolektif ruang. Hal ini terkait dengan ruang-ruang representasi yang dialami setiap orang. Pada konteks ini pasar membangun sistem untuk penciptaan dan akumulasi keuntungan.

BAB V

HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

5.1 Karakteristik Kota Bandung

5.1.1 Karakter Fisik

A. Batas Administrasi

Secara administrasi, wilayah Kota Bandung merupakan bagian dari wilayah Metropolitan Bandung. Kota Bandung dibatasi oleh Kota Cimahi pada sisi barat, dan dibatasi oleh wilayah Metropolitan Bandung pada sisi utara, selatan dan timur.

Kota Bandung dibagi kedalam 8 (delapan) sub wilayah perkotaan, antara lain: wilayah Bojonagara, wilayah Cibeunying, wilayah Tegalega, wilayah Karees, wilayah Kordon, wilayah Gedebage, wilayah Arcamanik serta wilayah Ujung Berung, dimana keseluruhan kota terdiri atas 30 Kecamatan dan 153 Kelurahan. Kota Bandung dihubungkan dengan jalur Kereta Api yang membagi kota ini secara memanjang. Jalur kereta api ini menghubungkan Kota Tasikmalaya yang berada pada sisi Tenggara dengan Kota Jakarta yang berada pada sisi barat laut.

B. Geografis

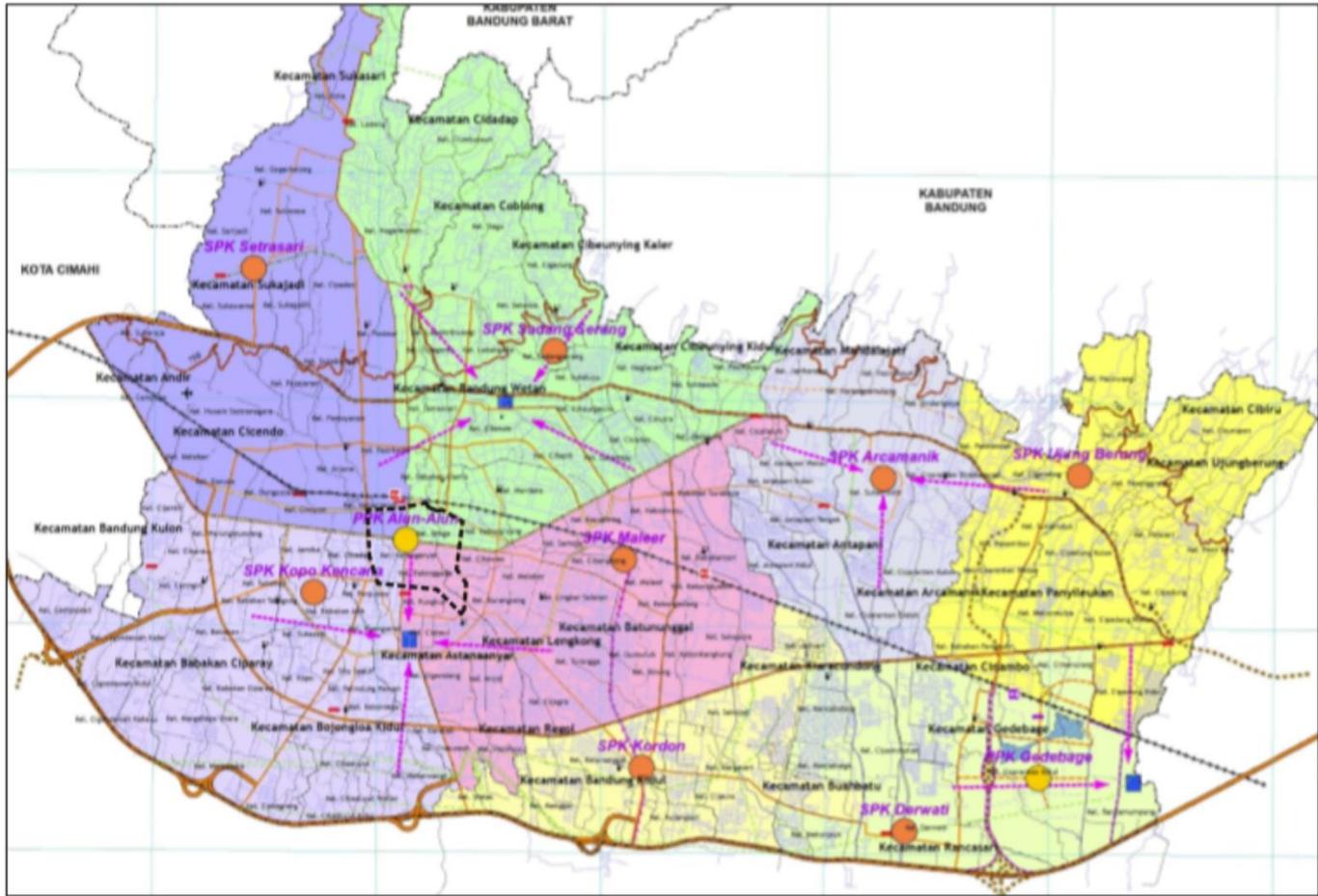
Kota Bandung merupakan ibukota Provinsi Jawa Barat dengan luas 16.729,65 Ha yang berada pada koordinat $6^{\circ} 50' 38''$ - $6^{\circ} 58' 50''$ LS dan $107^{\circ} 33' 34''$ - $107^{\circ} 43' 50''$ BT. Secara geografis kota ini terletak di tengah-tengah provinsi Jawa Barat, serta berada pada ketinggian ± 768 meter di atas permukaan laut, dengan titik tertinggi di berada di sebelah utara dengan ketinggian 1.050 meter di atas permukaan laut dan sebelah selatan merupakan kawasan rendah dengan ketinggian 675 meter di atas permukaan laut.

Kota Bandung dikelilingi oleh pegunungan, dimana terdapat lebih dari 10 gunung disekitar kota Bandung dengan jarak kurang lebih 1 kilometer dari Kota Bandung. Oleh karena itu, bentuk morfologi wilayah Bandung dapat diibaratkan bagaikan sebuah cekungan. Bentuk bentangan alam tersebut

merupakan cekungan dengan morfologi perbukitan di bagian utara dan dataran di bagian selatan.

Secara administratif, cekungan ini terletak di lima daerah administrasi kabupaten/kota, yaitu Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, dan 5 Kecamatan yang termasuk Kabupaten Sumedang. Kawasan Cekungan Bandung sendiri dikelilingi oleh Gunung Tangkuban Perahu (Kabupaten Bandung Barat dan Subang) dan Gunung Manglayang (Kabupaten Sumedang) di sebelah Utara, Gunung Bukit Jarian, Gunung Mandalawangi dan Gunung Kasur (Kabupaten Sumedang) di sebelah timur, Gunung Puntang, Gunung Malabar, Gunung Rakutak dan Gunung Bubut (Kabupaten Bandung) di sebelah selatan, dan Bukit Kidang Pananjung, Gunung Lagadar dan Gunung Bohong (Kota Cimahi).

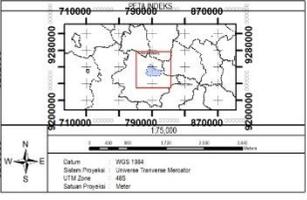
Secara morfologi regional, Kota Bandung terletak di bagian tengah “Cekungan Bandung”, yang mempunyai dimensi luas 233.000 hektar. Kota Bandung dialiri dua sungai utama, yaitu Sungai Cikapundung dan Sungai Citarum beserta anak-anak sungainya yang pada umumnya mengalir ke arah selatan dan bertemu di Sungai Citarum. Dengan kondisi yang demikian, Bandung selatan sangat rentan terhadap masalah banjir terutama pada musim hujan



PROJECT AKHIR

Gambar 3.1 Peta Struktur Ruang Kota Bandung

- Keterangan:
- Pusat Pelayanan Kota
 - Sub Pusat Pelayanan Kota
 - Delineasi Kawasan PPK
 - Alun-alun



Sumber: Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031

C. Iklim

Iklim Kota Bandung dipengaruhi oleh iklim pegunungan yang lembab dan sejuk, dengan suhu rata-rata 23.5 °C, curah hujan rata-rata 200,4 mm dan jumlah hari hujan rata-rata 21.3 hari per bulan. Beberapa waktu belakangan ini temperatur rata-rata Kota Bandung meningkat tajam, hingga mencapai 30,7°C dengan temperatur tertinggi yaitu pada bulan September. Hal tersebut diduga terutama disebabkan oleh polusi udara akibat kendaraan bermotor dan dampak dari pemanasan global. Walaupun demikian curah hujan di Kota Bandung masih cukup tinggi.

D. Daerah Rawan Bencana

Kota Bandung terletak di dalam Cekungan Bandung Purba ini dikelilingi oleh beberapa gunung di sekitarnya yang menjadikan kota ini memiliki karakteristik fisik yang berbeda dengan kota-kota lainnya yang ada di Jawa Barat. Dengan berbedanya kondisi fisik tersebut, Kota Bandung memiliki beberapa kerentanan yang disebabkan oleh kondisi alam di sekitar wilayah maupun disebabkan oleh keadaan pembangunan maupun perilaku masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut. Beberapa kerentanan yang sering terjadi di Kota Bandung diantaranya adalah banjir, longsor, dan potensi terjadinya kebakaran. Pada umumnya, wilayah Kota Bandung yang rentan terhadap bahaya kebakaran diantaranya adalah wilayah Bandung Tengah dan Bandung Utara. Sedangkan, wilayah Kota Bandung yang rentan terhadap banjir adalah wilayah Bandung Utara dan Bandung Timur. Serta, beberapa wilayah di Kota Bandung yang rentan terhadap potensi terjadinya kebakaran adalah wilayah Bandung Utara dan Bandung Tengah.

5.1.2 Karakteristik Non-Fisik

A. Sejarah Kota Bandung

Kota Bandung dibangun pada tahun 1488 oleh Kerajaan Pajajaran tetapi tidak sepenuhnya dikembangkan hingga tahun 1799. Hingga saat itu, menyerah dari VOC ke Pemerintah Belanda. Pada tahun 1811, Kota Bandung akhirnya ditetapkan sebagai Kabupaten. Pada masa itu, Belanda

melihat potensi kota Bandung yang sejuk, memiliki dataran tinggi dan lereng vulkanik yang subur. Oleh karenanya, Belanda menetapkan kota Bandung sebagai kawasan budidaya kopi dan beras. Hal ini mendorong banyaknya warga Belanda yang menetap di daerah tersebut hingga awal abad ke 19.

Pada tahun 1906 Kota Bandung diberi status gemeente (kotamadya) dan dinyatakan sebagai daerah otonom dengan daerah 1.922 Hektar. Kemudian dua puluh tahun kemudian Bandung diberikan status Stadsgemeente (kota-kota). Pada masa ini, pemerintah Belanda membuat rencana untuk memindahkan ibukota dari Batavia (Jakarta) ke Bandung. Dengan demikian, pemerintah kolonial Belanda mulai membangun barak militer, gedung pemerintah pusat dan bangunan pemerintah lainnya. Namun, rencana ini, telah dipotong pendek oleh Perang Dunia II, setelah itu Belanda tidak mampu membangun kembali koloni mereka.

Pada 1920-1925 Bandung dikenal sebagai “ Paris of Java ” karena reputasi untuk keragaman restoran bergaya Eropa, hotel, dan kafe catering untuk elit Belanda. Suasana kota yang gemerlap sepanjang hari seperti kota-kota di Eropa menjadikan kota Bandung dikenal sebagai kota Paris di pulau Jawa. Karakter tersebut kini telah berasimilasi menjadi kota modern yang ramai, warisan arsitektur Belanda bergabung dengan gaya atap lokal.

Pada tahun 1942, Belanda dikalahkan oleh Jepang di Indonesia, sehingga Kota Bandung diserahkan kepada Jepang. Namun penjajahan ini hanya bertahan selama 3 tahun. Kemerdekaan Indonesia membawa Nasional Kota pertama Kota Bandung pada bulan September 1945. Setelah Indonesia merdeka, kota mengalami perkembangan pesat dan urbanisasi yang telah mengubah Bandung menjadi metropolitan padat 15.000 orang / km², dan menjadi ruang hidup untuk lebih dari 2 juta orang. Sumber daya alam telah dieksploitasi secara berlebihan, khususnya di konversi dari wilayah dataran tinggi yang dilindungi ke villa dataran tinggi dan real estat. Meskipun kota telah mengalami banyak masalah, mulai dari pembuangan limbah, banjir

sistem lalu lintas yang kacau, Bandung namun masih memiliki pesona untuk menarik orang berbondongbondong ke kota, baik sebagai wisatawan akhir pekan atau tinggal masuk.

B. Peranan Kota Bandung dalam Konteks Wilayah dan Kota

Kota Bandung merupakan kota terbesar ketiga dan area metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya menurut jumlah penduduknya. Sedangkan wilayah Bandung Raya (Wilayah Metropolitan Bandung) merupakan metropolitan terbesar ketiga di Indonesia setelah Jabodetabek dan Gerbangkertosusila (Grebangkertosusilo). Sebagai ibukota Provinsi Jawa Barat dengan luas 16.729,65 Ha. Secara administratif, Kota Bandung terletak di lima daerah administrasi kabupaten/kota, yaitu Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, dan 5 Kecamatan yang termasuk Kabupaten Sumedang.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Kota Bandung ditetapkan dalam sistem perkotaan nasional sebagai bagian dari Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Kawasan Perkotaan Bandung Raya. PKN ini terdiri dari Kota Bandung dan Kota Cimahi sebagai kota inti dan sebagian Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Sumedang. Dalam RTRWN, Kota Bandung merupakan bagian dari kawasan strategis nasional berdasarkan pertimbangan pertahanan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, dan/ atau fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Selain itu, Jalan Tol Jalan Arteri Kota Bandung juga ditetapkan sebagai Kawasan Andalan Cekungan Bandung, yaitu kawasan yang memiliki nilai strategis nasional. Dalam sistem perkotaan RTRWP Jawa Barat, Kota Bandung termasuk dalam PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya. Kota Bandung sebagai kota inti dari PKN ini ditetapkan sebagai kota orde 1. Sedangkan dalam sistem perkotaan RTRWP Jawa Barat, Kota Bandung termasuk dalam PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya. Di dalam PKN

Metropolitan Bandung, tidak semua kota berada pada hirarki kota yang sama, terdapat perbedaan skala pelayanan dengan Kota Bandung sebagai kota inti dari PKN ini ditetapkan sebagai kota orde 1.

C. Morfologi Kota

Perkembangan Kota Bandung dimulai pada tahun 1882-1905, perkembangan Kota Bandung dimulai ke wilayah utara dan barat Kota Bandung. Pada tahun 1905-1924 perkembangan Kota Bandung menuju wilayah utara dan barat sudah tidak terlalu tinggi. Perkembangan Kota Bandung pada tahun tersebut mulai merambah ke arah selatan Kota Bandung. dari tahun 1924 hingga saat ini, perkembangan Kota Bandung menuju ke arah selatan dan timur Kota Bandung.

Pada tahun 1933, proses perencanaan Kota Bandung yang diinisiasi oleh Prof. Ir. Thomas Karsten merencanakan Kota Bandung sebagai kota peristirahatan dengan jumlah penduduk tidak lebih dari 200.000 jiwa. Namun hingga saat ini, Kota Bandung masih terus mengalami perkembangan hingga meluas ke daerah selatan dan timur Kota Bandung dengan jumlah penduduk Kota Bandung kini mencapai 2,483,977 jiwa.

Setelah Indonesia merdeka, perkembangan kota-kota di Indonesia mulai cepat dan tidak terkendali. Perubahan kota-kota di Indonesia tersebut terjadi pula pada Kota Bandung yang berubah menjadi area metropolitan dengan kepadatan 15.000 jiwa/Km².

D. Pariwisata Kota

Kota Bandung merupakan salah satu tujuan utama wisata di Jawa Barat. Banyaknya kebudayaan yang ada di kota ini menjadi salah satu faktor yang mendukung tingginya tingkat wisatawan di Bandung. Faktor lainnya adalah adanya berbagai objek wisata yang menarik untuk dikunjungi di Kota Bandung. Beberapa objek pariwisata yang ada berasal dari objek pariwisata alam maupun buatan. Untuk objek pariwisata alam contohnya adalah Taman Hutan Ir. H. Juanda, Tebing Keraton, dan lain sebagainya.

Selain itu, kota yang memiliki suku asli Sunda ini dikenal sebagai salah satu kota yang kaya akan budaya dan kesenian di daerah Jawa Barat. Kota Bandung memiliki berbagai jenis kesenian tradisional diantaranya adalah kesenian Angklung, Barongsai, Benjang, Calung, Celempungan, Gamelan Pelog dan Salendro, Kacapi, Suling. Serta adanya berbagai komunitas kesenian, seperti komunitas Sastra Sunda, Kuda Lumping, Kuda Renggong, Pencak Silat, Reog, Seni Degung – Kecapi, Seni Pantun, Seni Teater, Tari Klasik Sunda, Tembang Sunda, Cianjuran, Wayang Golek dan lain sebagainya. Beragamnya kesenian yang ada di Kota Bandung, dengan aksesibilitas yang cukup mudah, dan tersedianya berbagai fasilitas pendukung kegiatan pariwisata menjadikan Kota Bandung sebagai primadona kunjungan wisata di Jawa Barat.

Sebagai salah satu kota bersejarah, Bandung memiliki beberapa bangunan-bangunan yang memiliki signifikansi heritage, antara lain: Gedung Sate yang sekarang berfungsi sebagai kantor pemerintah provinsi Jawa Barat, Gedung Pakuan yang sekarang menjadi tempat tinggal resmi gubernur provinsi Jawa Barat, Gedung Dwi Warna atau Indische Pensioenfonds sekarang digunakan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk Kantor Wilayah XII Ditjen Pembendaharaan Bandung, Villa Isola sekarang digunakan Universitas Pendidikan Indonesia, Stasiun Hall atau Stasiun Bandung dan Gedung Kantor Pos Besar Kota Bandung.

Bandung sebagai kota pariwisata, semakin berkembang, khususnya setelah dibukanya Jalan Tol Cipularang, Kota Bandung telah menjadi tujuan utama

dalam menikmati liburan akhir pekan terutama dari masyarakat yang berasal dari Jakarta sekitarnya. Hal ini mendorong tumbuhnya pusat perbelanjaan pada beberapa koridor jalan seperti, Jalan Cihampelas, Jalan IR. H. Djuanda, Jl. RE. Martadinata, dan ruas-ruas jalan lainnya.

Untuk mendukung pariwisata kota, pemerintah kota juga menyediakan sarana prasarana tambahan antara lain fasilitas transportasi “Bandros”. Transportasi ini memiliki 5 titik stasiun yang tersebar pada pusat kota Bandung dan melewati lokasi-lokasi pariwisata belanja di dalam kota Bandung.

Demografi Kota

Kota Bandung merupakan kota terpadat di Jawa Barat, di mana penduduknya didominasi oleh etnis Sunda, sedangkan etnis Jawa merupakan penduduk minoritas terbesar di kota ini dibandingkan etnis lainnya. Pertambahan penduduk kota Bandung awalnya berkaitan erat dengan ada sarana transportasi Kereta api yang dibangun sekitar tahun 1880 yang menghubungkan kota ini dengan Jakarta (sebelumnya bernama Batavia). Pada tahun 1941 tercatat sebanyak 226.877 jiwa jumlah penduduk kota ini kemudian setelah peristiwa yang dikenal dengan Long March Siliwangi, penduduk kota ini kembali bertambah dimana pada tahun 1950 tercatat jumlah penduduknya sebanyak 644.475 jiwa. Kini jumlah penduduk Kota Bandung semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan Kota Bandung sebagai salah satu kota metropolitan yang ada di Pulau Jawa.

Jumlah penduduk Kota Bandung (berdasarkan proyeksi) yang diperkirakan akan mencapai 4,1 juta jiwa pada tahun 2030 telah melampaui daya dukung Kota Bandung yang sekitar 3 juta jiwa. Selain itu, persebaran penduduk eksisting (2,3 juta jiwa) juga belum tersebar secara merata. Selain memerlukan penyediaan ruang dan infrastruktur, penduduk ini perlu didistribusikan secara proporsional di seluruh wilayah Kota Bandung. Distribusi penduduk ini akan mempengaruhi aspek-aspek lainnya dalam penataan ruang kota, seperti struktur dan pola ruang, sistem transportasi, dan

prasarana kota. Tingginya tingkat kegiatan di Kota Bandung mengakibatkan antara lain bertambahnya luas lahan terbangun dan produksi polusi. Kondisi saat ini menunjukkan kemampuan daya tampung kota semakin menurun sebagai dampak dari kegiatan tersebut. Oleh karena itu diperlukan pembenahan dan penambahan daya dukung kota pada lokasi-lokasi yang berpotensi mengalami perkembangan penduduk. Gambaran Umum Kawasan Perencanaan

Kawasan Perencanaan terletak pada titik pertemuan 4 SWK (bojonegara, Cibeunying, Karees dan Tegallega) seluas ±195 Ha dengan batasan fisik berupa:

- Sebelah Utara : Jl. Kebonjati, Jl. Suniaraja dan Jl. Lembong;
- Sebelah Selatan : Jl. Terusan Pasir Koja dan Jl Pungkur;
- Sebelah Timur : Jl. Tamblong dan Jl. Lengkong Besar;
- Sebelah Barat : Jl. Astanaanyar dan Jl. Gardujati.

Secara administrasi Kawasan Perencanaan termasuk kedalam Kecamatan Andir (Kelurahan Kebonjeruk), Kecamatan Sumur Bandung (Kelurahan Braga), Kecamatan Astanaanyar (Kelurahan Karanganyar), Kecamatan Regol (Kelurahan Balong Gede) dan Kecamatan Lengkong (Kelurahan Cikawao). Kelurahan Kebonjeruk yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 4 RW, yaitu RW 01, RW 03, RW 05, dan RW 06;

Kelurahan Braga yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 7 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 06, RW 07 dan RW 08; Kelurahan Karanganyar yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 9 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 05, RW 06, RW 07, RW 08 dan RW 09; Kelurahan Balong Gede yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 6 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 05 dan RW 06; Kelurahan Cikawao yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 5 RW, yaitu RW 05, RW 06, RW 07, RW 08 dan RW 09.



PROJECT AKHIR

Gambar : **PETA DELINEASI KAWASAN PUSAT KOTA BANDUNG**

LEGENDA :

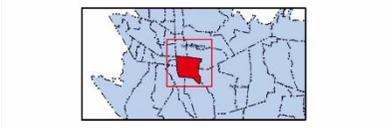
ADMINISTRASI

- Batas Kota/Kabupaten
- Batas Kecamatan

JARINGAN

- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Kereta Api
- Kawasan Pusat Kota Bandung

PETA INDEKS



1:7.000

0 40 80 160 240 320 Meter

Datum : WGS 1984
 Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 UTM Zone : 48S
 Satuan Proyeksi : Meter

Sumber : 1. RDR Kota Bandung
2. Panduan Rancang Kota Alun-Alun 2018

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS PASUNDAN 2018

5.1.3 Karakter Penggunaan Lahan

Berdasarkan pengamatan di lapangan, jenis fungsi dan kegiatan pada kawasan menyesuaikan terhadap karakter lingkungan, yang terbagi atas 2 (dua) karakter lingkungan, yaitu:

- **Perimeter Block** : didominasi oleh fungsi perdagangan dan jasa yang merupakan karakter kegiatan ekonomi kawasan yang telah terbentuk sejak lama, contohnya adalah ruko dan toko. Pusat perbelanjaan merupakan salah satu jenis kegiatan yang tersebar di dalam kawasan, dengan karakter komoditas penjualan yang khas seperti fashion, textile, elektronik dan perlengkapan bahan bangunan.
- **Inner Block** : didominasi oleh fungsi hunian dengan karakter landed (horizontal), yang tersebar pada kantong-kantong bagian dalam blok kawasan.

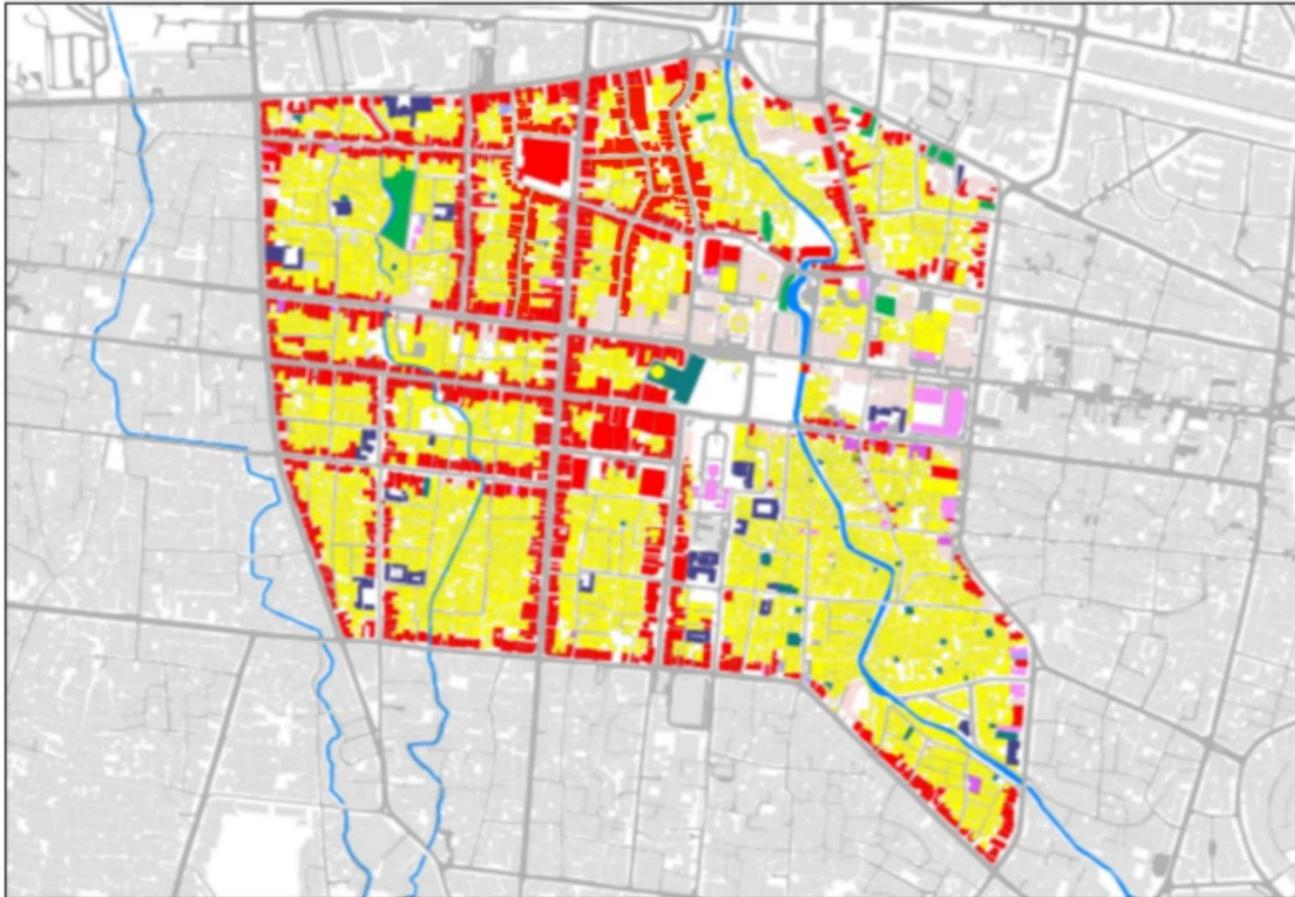
Dilihat dari proporsinya terhadap luas pemanfaatan lahan, fungsi hunian lebih mendominasi dari fungsi komersial (perdagangan dan jasa), penjelasan ini terlihat pada peta disamping.

Fungsi dan kegiatan lain juga cukup tersebar di dalam kawasan PPK Alun-alun seperti pelayanan umum dan wisata buatan. Lahan RTH publik hanya beberapa saja yang terpetakan, mengingat kawasan pusat kota cukup padat, perlu adanya skenario konsolidasi lahan dan optimalisasi RTH pada lahan privat.

5.1.4 Karakter Jaringan Jalan dan Sistem Penghubung

Berdasarkan pengamatan di lapangan, karakter hirarki jaringan jalan terbagi atas 3 (tiga) kelas dibedakan berdasarkan lebar koridor dan fungsi pelayanannya. Pengelompokan hirarki jalan tersebut tertera pada peta dan dijelaskan berikut ini:

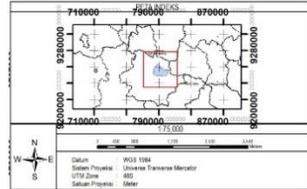
- **Primer** : adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi seefisien, dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat dalam kota.



PROJECT AKHIR

**Peta Penggunaan Lahan Eksisting
Di Kawasan Pusat Kota**

Keterangan	
Yellow	Perumahan
Red	Perdagangan
Green	Taman
Purple	Parkiran
Blue	Kanalirasi
Pink	Malapetaka dan Bekas
Dark Green	Peribadatan
Light Green	Ruang Terbuka Hijau



Sumber : Panduan Rancangan Kota dan Raperwal Alun-Alun

- Sekunder : adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan atau pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi, dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat di dalam kota.
- Tersier : adalah jalan yang melayani tingkat lingkungan, dengan ciri-ciri perjalanan jarak pendek, kecepatan rata-rata rendah

5.1.5 Karakter Jaringan Ruang Terbuka Hijau dan Biru

Berdasarkan pengamatan di lapangan, jaringan ruang terbuka hijau tidak banyak dijumpai, hal ini dikarenakan lokasi kawasan pusat kota yang cenderung lebih padat bangunan dan penduduknya.

Beberapa jaringan ruang terbuka hijau (taman) dan biru (badan air) yang terdokumentasikan dapat dilihat pada peta. Ruang terbuka hijau yang paling besar terletak di area Babatan Kelurahan Kebon Jeruk dan halaman Pendopo, sedangkan ruang terbuka non hijau yang cukup besar terletak di Alun-alun, sebagian merupakan lahan privat yang belum dikembangkan yaitu lahan eks-Palaguna dan lahan di jalan Balonggede. Terdapat beberapa fungsi ruang terbuka hijau pemakaman di jalan Karanganyar dan Dalem Kaum.

Ruang terbuka biru merupakan area badan air yang dapat dideskripsikan juga sebagai badan sungai, diantaranya Sungai Cikapundung dan sungai Cikakak. Keberadaan sungai menjadi salah satu poros ekologi kawasan yang juga berpengaruh terhadap pengembangan daerah sempadan di sepanjang sisinya.

Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan

Penyusunan Program Bangunan dan Lingkungan dalam dokumen Panduan Rancang Kota Alun-alun, dibutuhkan suatu proses identifikasi, analisis, pemetaan dan apresiasi mengenai konteks lingkungan serta nilai lokal pada kawasan tersebut beserta wilayah sekitarnya. Proses tersebut dilakukan guna memperoleh gambaran kemampuan daya dukung fisik dan lingkungan serta kegiatan sosial ekonomi dan kependudukan yang tengah berlangsung.

Analisis secara sistematis dilakukan dengan meninjau beberapa aspek berikut ini:

1. Perkembangan Sosial;
2. Prospek Pertumbuhan Ekonomi;
3. Daya Dukung Fisik dan Lingkungan; dan
4. Daya Dukung Sarana, Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

5.1.6 Perkembangan Sosial Kehidupan

Dalam aspek kependudukan dibutuhkan analisis dalam mengidentifikasi pertumbuhan penduduk di wilayah perencanaan. Identifikasi pertumbuhan penduduk kawasan PPK Alun-alun terdiri dari 5 (lima) Kelurahan antara lain Kelurahan Kebon Jeruk, Kelurahan Braga, Kelurahan Karanganyar, Kelurahan Balonggede dan Kelurahan Cikawao.

Pertambahan penduduk yang terjadi akan diikuti dengan penambahan jumlah sarana dan prasarana. Untuk mengetahui jumlah sarana prasarana yang akan disediakan, maka dilakukan proyeksi jumlah penduduk untuk 5 tahun mendatang. Identifikasi jumlah penduduk ini digunakan guna mengetahui jumlah sarana dan prasarana yang harus disediakan pada wilayah perencanaan, sehingga Kawasan PPK Alun-alun ini mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat pada 5 tahun mendatang.

Berdasarkan tabel di bawah dapat dilihat bahwa pertambahan jumlah penduduk di kawasan PPK Alun-alun Kota Bandung meningkat dengan signifikan walaupun terdapat beberapa kelurahan yang sempat mengalami penurunan pada tahun 2013 ke tahun 2014. Dari hasil proyeksi yang dilakukan, sebagian besar kelurahan yang ada dalam kawasan rancangan ini mengalami peningkatan jumlah penduduk yang disebabkan oleh beberapa hal seperti angka kematian yang rendah, angka kelahiran yang tinggi dan juga tingginya angka migrasi ke kawasan ini. Hingga pada tahun 2021, diperkirakan akan ada sejumlah 49.037 jiwa penduduk yang akan menempati kawasan ini dengan Kelurahan Kebon Jeruk sebagai kelurahan yang memiliki penduduk paling banyak dan Kelurahan Karanganyar

sebagai kelurahan yang memiliki penduduk paling sedikit diantara kelurahan lainnya.

Tabel 5.1 Data Jumlah Penduduk Tahun 2012-2016 dan Proyeksi Penduduk Tahun 2017-2021

Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)						Proyeksi Penduduk (Jiwa)			
	Tahun	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Karanganyar	7.233	7.259	6.375	6.437	6.499	6.561	6.625	6.689	6.753	6.818
Balonggede	9.393	9.427	8.241	8.321	8.401	8.482	8.564	8.646	8.730	8.814
Braga	7.242	7.268	6.380	6.442	6.504	6.566	6.630	6.694	6.758	6.824
Cikawao	10.749	10.788	9.483	9.574	9.667	9.760	9.854	9.949	10.045	10.142
Kebon Jeruk	13.329	13.377	15.370	15.518	15.668	15.819	15.972	16.126	16.281	16.439
Total	47.946	48.119	45.849	46.291	46.738	47.189	47.644	48.104	48.568	49.037

5.1.7 Prospek Pertumbuhan Ekonomi

Secara umum, apabila dilihat dari pertumbuhan perekonomian di Kota Bandung sebagai kota jasa bermartabat, sektor perdagangan, jasa dan perhotelan merupakan sektor yang memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap perekonomian Kota Bandung. Selain itu, sektor yang memiliki kontribusi yang cukup tinggi juga adalah sektor pengangkutan dan komunikasi. Dapat disimpulkan bahwa sektor perdagangan, hotel dan restoran merupakan sektor unggulan di Kota Bandung. Dilihat dari jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian di Wilayah Perencanaan PRK Alun- Alun, maka sektor perdagangan, hotel dan restoran merupakan sektor unggulan untuk pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan hasil observasi dan dokumen RTRKS PPK Alun-alun Kota Bandung, kegiatan perekonomian yang ada dan berkembang di Wilayah PPK Alun-Alun terdiri dari dua jenis, yaitu kegiatan perekonomian formal dan kegiatan perekonomian informal. Kegiatan perekonomian formal yang berkembang di PPK Alun-Alun terdiri dari beberapa sektor lapangan usaha. Apabila mengacu pembagian sektor usaha dalam PDRB, maka

teridentifikasi sektor-sektor dan sub sektor kegiatan perekonomian formal yang ada dan berkembang di PPK Alun-Alun, yaitu sebagai berikut :

1. Industri pengolahan;
2. Listrik dan air bersih;
3. Bangunan/konstruksi;
4. Perdagangan dan restoran;
5. Pengangkutan dan komunikasi;
6. Keuangan, persewaan dan jasa perusahaan

Sedangkan berdasarkan hasil observasi lapangan di PPK Alun-alun, jenis komoditi yang diperdagangkan secara informal dalam bentuk Pedagang Kaki Lima (PKL) yang terdapat di Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Makanan & minuman;
2. Pakaian: meliputi pakaian barang bekas, pakaian anak-anak/ sekolah dan aksesoris pelengkapannya;
3. Elektronika; meliputi jam, kamera, radio, remote, dll;
4. Aksesoris: meliputi kacamata, peralatan rumah tangga, dll;
5. Alat tulis kantor (ATK) dan buku: meliputi alat tulis dan perlengkapannya, majalah, koran, dll; dan
6. Jasa: meliputi jasa tukang cukur, service jam, pembuatan stempel, pembuatan plat nomor kendaraan.

Berdasarkan karakteristik lokasi serta waktu berdagang, kegiatan ekonomi informal dapat dibedakan sebagai berikut:

1. PKL pada bahu jalan; merupakan PKL yang berada pada ruang jalan kendaraan bermotor
2. PKL pada jalur pejalan kaki;
3. PKL menetap; dan
4. PKL aglomerasi.

Sektor ekonomi dibagi menjadi 3 sektor yaitu, sektor primer yaitu sektor yang tidak mengolah bahan baku melainkan hanya mendayagunakan

sumber-sumber alam seperti tanah dan deposit di dalamnya: yaitu sektor pertanian dan pertambangan. Sektor sekunder yaitu yang mengolah bahan baku baik yang berasal dari sektor primer maupun sektor sekunder sendiri, menjadi barang lain yang lebih tinggi nilainya. Sektor tersier dikenal juga sebagai sektor jasa, yaitu sektor-sektor yang tidak memproduksi dalam bentuk fisik melainkan dalam bentuk jasa, yaitu Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran, sektor pengangkutan dan komunikasi, sektor lembaga keuangan, persewaan dan jasa perusahaan.

Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan, kawasan PPK Alun-alun juga didukung oleh kelompok sektor perdagangan dengan komoditas khusus, yang memberikan citra ekonomi terhadap sebuah kawasan. Beberapa kawasan atau koridor yang identik dengan suatu jenis komoditas perdagangan tersebut antara lain:

- a. Koridor perdagangan pakaian (fashion) di Jl. Otto Iskandardinata (segmen utara), Jl. Dalem Kaum (segmen barat), Jl. Dewi Sartika.
- b. Koridor perdagangan textile dan perlengkapannya di Jl. Tamim, Jl. Pasar Selatan, Jl. Pasar Barat dan Jl. Dulatip.
- c. Koridor perdagangan perlengkapan bangunan di Jl. ABC, Jl. Alkateri, Jl. Naripan dan Jl. Suniaraja.
- d. Koridor perdagangan perlengkapan otomotif di Jl. Banceuy dan Jl. Pungkur.
- e. Koridor perdagangan alat tulis kantor dan perlengkapan belajar di Jl. Cibadak, Jl. Pajagalan dan Jl. Astanaanyar.
- f. Juga terdapat koridor perdagangan khusus kuliner pecinan di Jl. Cibadak, Jl. Gardujati dan Jl. Astanaanyar yang berjualan di malam hari.

Pada dokumen Perwal No. 888 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penataan dan Pembinaan PKL, lokasi PKL dibagi menjadi 3 zona, meliputi:

1. Zona Merah yaitu lokasi yang tidak boleh terdapat PKL
 - a. Jalan Nasional (Jl. Sudirman)

- b. Lokasi 7 titik bebas PKL (Sekitar Alun-alun dan Masjid Raya Bandung, Jl. Dalem Kaum, Jl. Kepatihan, Jl. Asia Afrika, Jl. Dewi Sartika, Jl. Otto Iskandardinata)
 - c. Lokasi sekolah (radius 100 meter)
 - d. Lokasi dan jalan tertentu (Jl. Lengkong besar sampai dengan perempatan, Jl. Braga, Jl. Suniaraja, Jl. Tamblong, Jl. Lembong)
 - e. Setiap persimpangan jalan dengan jarak 100 meter dari titik persimpangan
 - f. Kawasan lindung
2. Zona Kuning yaitu lokasi yang bisa tutup buka berdasarkan waktu dan tempat
- a. Lokasi khusus hari minggu pukul 04.00-10.00 WIB (Jl. Cikapundung Barat dan Jl. Gardujati (Pecinan))
 - b. Lokasi khusus aneka komoditi pukul 10.00-18.00 WIB (Jl. Cibadak Kelurahan Karanganyar, Jl. Astana Anyar Kcamatan Astana Anyar, Jl. Dulatip Kecamatan Andir, Jl. Kebonjati Kecamatan Andir, Jl. Homan Kecamatan , Jl. ABC Kecamatan Sumur Bandung, Jl. ABC Kecil Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Banceuy Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Alkateri Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Belakang Factory Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Pecinan Lama Kecamatan Sumur Bandung, Gang Cikapundung Kecamatan Sumur Bandung, Gang Suniaraja Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Naripan Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Naripan Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Marconi Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Kejaksaan Kecamatan Sumur Bandung, Jl. Pungkur Kecamatan Regol)
3. Zona Hijau yaitu lokasi yang diperbolehkan berdagang bagi PKL.
- Berdasarkan ketentuan pada peraturan di atas, terdapat beberapa titik PKL pada eksisting yang berada di zona merah yang merupakan lokasi yang tidak boleh terdapat PKL. Pada kawasan PPK Alun-alun ini tidak terdapat kawasan yang masuk ke dalam zona hijau yang merupakan lokasi yang diperbolehkan berdagang bagi PKL.
- Daya Dukung Fisik dan Lingkungan

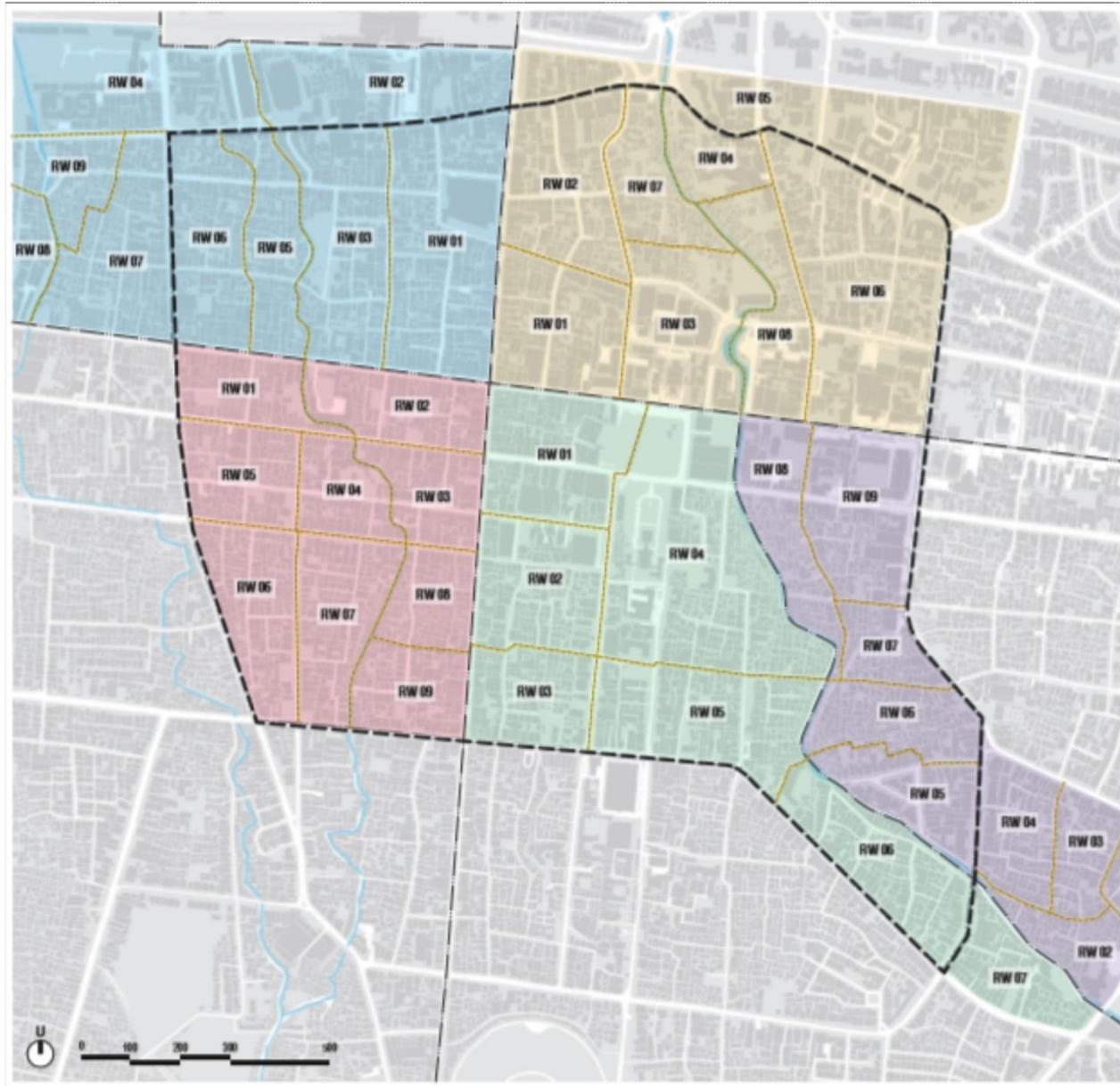
A. Batas Administrasi

Kawasan Perencanaan seluas ± 195 Ha dengan batasan fisik berupa:

- Sebelah Utara : Jl. Kebonjati, Jl. Suniaraja dan Jl. Lembong;
- Sebelah Selatan : Jl. Terusan Pasir Koja dan Jl Pungkur;
- Sebelah Timur : Jl. Tamblong dan Jl. Lengkong Besar;
- Sebelah Barat : Jl. Astanaanyar dan Jl. Gardujati.

Secara administrasi Kawasan Perencanaan termasuk kedalam Kecamatan Andir (Kelurahan Kebonjeruk), Kecamatan Sumur Bandung (Kelurahan Braga), Kecamatan Astanaanyar (Kelurahan Karanganyar), Kecamatan Regol (Kelurahan Balong Gede) dan Kecamatan Lengkong (Kelurahan Cikawao).

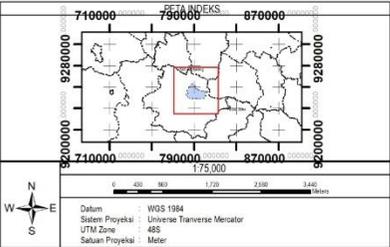
- Kelurahan Kebonjeruk yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 4 RW, yaitu RW 01, RW 03, RW 05, dan RW 06;
- Kelurahan Braga yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 7 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 06, RW 07 dan RW 08;
- Kelurahan Karanganyar yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 9 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 05, RW 06, RW 07, RW 08 dan RW 09;
- Kelurahan Balong Gede yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 6 RW, yaitu RW 01, RW 02, RW 03, RW 04, RW 05 dan RW 06;
- Kelurahan Cikawao yang masuk kedalam deliniasi Kawasan Perencanaan terdiri atas 5 RW, yaitu RW 05, RW 06, RW 07, RW 08 dan RW 09.



PROJECT AKHIR

**Peta Batas Wilayah RW
Di Kawasan Pusat Kota Bandung**

Keterangan:	Kal. Koles Jarak	Kal. Dukung Gede	Batas Kawasan Perencanaan
	Kal. Braga	Kal. Cikewen	Batas Kecamatan
		Kal. Karanganyar	Batas RW
			Sungai



Sumber : Panduan Rencanng Kota dan Raperwal Alun-Alun

B. Fisik Dasar

- Topografi

Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun termasuk kedalam areal cekungan Bandung dengan ketinggian dasar cekungan mencapai 550 – 700 mdpl. Topografi Kawasan Perencanaan PRK Alun-Alun berada pada garis 700 mdpl pada titik tertinggi dan 550 mdpl pada titik terendah. Berdasarkan klasifikasi kemiringan tanah, terbagi kedalam 3 kategori, yaitu; datar sampai berombak, berombak sampai berbukit dan berbukit sampai bergunung. Kawasan Perencanaan PRK Alunalun memiliki morfologi tanah yang datar.

- Kemiringan

Sebagian besar wilayah memiliki kemiringan yang relatif datar antara 0-15% dan sebagian kecil kemiringannya cukup curam antara 15-45%. Mengacu kepada standar SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, masih ada permukiman di wilayah berada pada kemiringan lahan yang dilarang (>15%) dan beberapa rumah pada kemiringan 8-15% tanpa menggunakan rekayasa teknis yang baik.

Kemiringan lahan sebagai bentuk alami permukaan tanah, merupakan salah satu faktor dalam menentukan kemampuan tanah untuk menampung kegiatan-kegiatan di atasnya. Beberapa kriteria kemiringan tanah telah disusun berdasarkan batas-batas kemiringan tanah yang baku bagi setiap kegiatan perencanaan perkotaan, yang terdiri dari kelompok tingkat kemiringan : 0 – 15%, 15 – 30%, 30 – 40%, dan > 40%. Kemiringan lahan 2 – 5% merupakan kelompok kemiringan yang sangat dominan di PPK Alun-alun. Kondisi ini menunjukkan bahwa PPK Alun-alun mempunyai potensi besar untuk kegiatan pengembangan perkotaan, sebab daerah dengan kemiringan tersebut merupakan daerah datar sehingga untuk penempatan dan pengaturan sarana dan prasarana perkotaan akan mendapatkan hasil yang cukup baik.

- **Iklm**

Iklm asli Kota Bandung dipengaruhi oleh pegunungan di sekitarnya sehingga cuaca yang terbentuk sejuk dan lembab. Namun beberapa waktu belakangan ini temperatur rata-rata Kota Bandung meningkat tajam, hingga pernah mencapai 31,60°C. hal tersebut diduga terutama disebabkan oleh polusi udara akibat kendaraan bermotor. Walaupun demikian curah hujan di Kota Ba Berdasarkan hasil survey instansi dan pengukuran geometris yang telah dilakukan oleh Badan Meteorologi dan Geofisika Kota Bandung, dapat diidentifikasi bahwa kondisi suhu udara di PPK Alun-alun relatif bervariasi, antara panas dan sejuk dengan temperatur berkisar antara 18,0°C hingga 28,5°C dan kelembaban udara sekitar 80% serta lamanya penyinaran matahari sekitar 60%. Curah hujan rata-rata adalah 2.000 mm/tahun. ndung masih sangat tinggi.

- **Geologi dan jenis tanah**

Berdasarkan Peta Geologi Kuarter Cekungan Bandung, Dinas Geologi Tata Lingkungan, lahan yang ada di wilayah PPK Alun-alun didominasi oleh sedimen klastik dengan rincian Endapan kipas vulkanik, teras, dan sebagian diselingi lahar. Jenis tanah di wilayah PPK Alun-alun terdiri dari endapan danau dan kipas alluvial, sehingga tanahnya sangat potensial dalam menunjang aktivitas perkotaan.

Secara garis besar wilayah PPK Alun-alun terbebas dari titik-titik rawan bencana alam, tetapi kondisi kota Bandung yang berupa cekungan termasuk didalamnya wilayah PPK Alun-alun memiliki terhadap aliran larva gunung berapi. Berdasarkan Dinas Geologi dan Tata Lingkungan wilayah PPK Alun-alun yang rawan terhadap resiko aliran lahar ini berada di arah utara terutama pada wilayah perbatasan Kecamatan Regol dan Kecamatan Lengkong (Turangga). Di dalam peta Rawan Bencana Alam Akhir Aliran larva berakhir pada jalan BKR. Oleh karena itu segala antisipasi kemungkinan terjadi harus dipersiapkan sebelumnya seperti pembuatan tanggul serta tetap menjaga kelestarian gunung. Namun

demikian, kondisi geologi dan struktur tanah di sebagian PPK Alun-alun yang merupakan tanah endapan yang terdiri dari tanah Alluvial Kelabu dengan bahan endapan liat dan secara umum dapat menampung kegiatan perkotaan terutama pembangunan fisik.

Bahan batuan yang ada di PPK Alun-alun terbentuk pada zaman kuartar dan material dari letusan Gunung Tangkuban Perahu yang terdiri dari Tufa Pasir dan Tufa Batu Apung. Berdasarkan tinjauan jenis batuan dan jenis tanah yang berada di wilayah PPK Alun-alun, mampu menopang untuk kegiatan perkotaan, selain itu resiko kondisi fisik terhadap aktivitas perkotaan sangat kecil sehingga dapat dikembangkan berbagai jenis kegiatan terutama perumahan secara vertikal.

- Daerah Aliran Sungai dan Sumber Mata Air

Secara hidrologis, PPK Alun-alun dilalui beberapa aliran sungai, terdiri dari sungai induk dan anak sungai yang semuanya mengalir dari Utara ke Selatan. Di wilayah ini sungai berfungsi sebagai tempat pembuangan air limbah rumah tangga dan pembuangan air hujan, oleh sebab itu tingkat pencemaran di beberapa sungai menjadi sangat tinggi.

PPK Alun-alun seperti halnya wilayah-wilayah lain di Kota Bandung, sangat dipengaruhi oleh keberadaan DAS Citarum, dengan anak sungai yang melintasinya antara lain : Sungai Cikapundung dan Sungai Cikakak. Berdasarkan hasil survey, dapat diidentifikasi bahwa PPK Alun-alun dilalui oleh 2 aliran sungai, terdiri dari sungai induk dan anak sungai yang semuanya mengalir dari utara ke selatan. Di sebagian wilayah perencanaan, sungai berfungsi sebagai tempat pembuangan air limbah pabrik, pembuangan air hujan, dan sebagian kecil digunakan sebagai sumber air irigasi sawah. Oleh sebab itu tingkat pencemaran di beberapa sungai menjadi sangat tinggi. Keadaan air di PPK Alun-alun umumnya cukup rawan dimana air tanah dangkal berwarna kekuningan dan terasa kurang baik untuk langsung digunakan, demikian pula kualitas air sungai.

Sungai-sungai yang berada di PPK Alun-alun umumnya tidak kering pada musim kemarau, hanya berkurang debit aliran airnya, hal ini disebabkan karena air sungai yang mengalir melalui PPK Alun-alun berasal dari air gunung. Berdasarkan hasil observasi lapangan, lebar sungai dan anak sungai yang melewati PPK Alun-alun berkisar antara 3 – 10 meter. Permasalahan yang terdapat pada setiap sungai di PPK Alun-alun adalah masalah pencemaran air akibat kegiatan industri baik industri besar maupun industri rumah tangga. Kurang disiplinnya pemilik perusahaan industri dalam memperhatikan lingkungannya terutama sungai menjadi faktor utama pencemaran sungai di PPK Alun-alun. Selain itu tidak disiplinnya masyarakat setempat dalam menjaga kebersihan, masih ditemukan sebagian masyarakat yang membuang sampahnya ke sungai, sehingga sungai menjadi terlihat kumuh dan menimbulkan bau tidak sedap.

Keberadaan sungai yang diharapkan menjadi tumpuan komponen ekologis dan komponen sosial di dalam kawasan PPK Alun-alun, tidak berjalan seperti semestinya. Minimnya apresiasi terhadap keberadaan sungai pada kawasan tercermin dengan menempatkan peran Sungai Cikapundung dan Sungai Cikakak sebagai bagian belakang dari bangunan (back of the house) yang kemudian berfungsi ganda sebagai sarana pembuangan sampah, limbah dan drainase. Daerah sempadan sungai yang laiknya digunakan sebagai area lindung, cenderung banyak dimanfaatkan sebagai fungsi bangunan hunian yang berbatasan langsung dengan tanggul sungai.

Dalam PRK Kawasan Alun-alun yang disusun, akan meninjau lebih jauh dalam mengelaborasi konsep penataan kawasan permukiman padat dengan penataan daerah sempadan sungai. Adapun pada pasal 15 dalam Keputusan Presiden tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, disebutkan bahwa perlindungan terhadap sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan

merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai, serta mengamankan aliran sungai. Dalam hal penetapannya, pihak yang berwenang adalah Pemerintah Daerah Tingkat I, baik melalui pertimbangan teknisnya maupun sosial ekonomisnya. Keppres di atas dapat dijadikan dasar upaya penataan kawasan sempadan sungai untuk mengembalikan fungsi sungai sebagai poros komponen ekologis dan sosial kawasan

Tata Guna Lahan

Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031, kawasan Alun-alun Kota Bandung merupakan PPK (Pusat Pelayanan Kota) yaitu : pusat pelayanan ekonomi, sosial dan atau administrasi yang melayani wilayah kota (pasal 1). Seharusnya mencerminkan pola keruangan yang baik dan tertata. Penataan ruang PPK seharusnya memberikan contoh yang baik terhadap SPK (Subpusat Pelayanan Kota) sebagai pusat pelayanan bagi subwilayahnya. Sehingga tercipta kesatuan ruang yang baik dan efisien.

Kawasan PPK Alun-alun juga berada pada irisan 4 (empat) Sub Wilayah Kota (SWK) yang masing-masing SWK memiliki tujuan penataan dengan tema karakter yang khas diantaranya adalah: • SWK Bojonegara sebagai kawasan AEROBIOPOLIS • SWK Cibeunying sebagai kawasan TRAVELAPOLIS • SWK Tegallega sebagai kawasan MEDIAPOLIS • SKW Karees sebagai kawasan KARYAPOLIS

Sebagai sebuah PPK, kawasan Alun-alun diamanatkan menjadi pusat kota Bandung bagian barat, dengan dominasi fungsi pada sebuah kawasan pusat kota adalah perdagangan dan jasa, yang didukung oleh fungsi hunian dan sarana pelayanan umum yang memadai. Berdasarkan dokumen Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung 2015-2035, peruntukan pada Kawasan Perencanaan didominasi oleh fungsi Perdagangan dan Jasa. Hampir 82% kawasan merupakan pola ruang rencana perdagangan dan jasa, sedangkan 7% diperuntukan fungsi hunian yang

tersebar di kelurahan Kebon Jeruk dan kelurahan Braga, 5% untuk sarana pelayanan umum dan 3% untuk fungsi perkantoran pemerintahan.

Namun berdasarkan hasil pengamatan di lapangan dominasi fungsi dan kegiatan di dalam kawasan perencanaan adalah fungsi hunian / perumahan. Keberadaan fungsi hunian pada umumnya terletak pada blok kawasan bagian dalam (inner block) dan sebagian masih termasuk ke dalam kawasan permukiman padat kampung kota. Pada kawasan permukiman padat perlu dilakukan penataan kawasan dengan tingkat peremajaan untuk meningkatkan kualitas fisik lingkungan dengan penambahan program fasilitas pendukung permukiman.

C. Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas pemanfaatan lahan yang berlaku di dalam kawasan merujuk pada Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR dan PZ) Kota Bandung Tahun 2015-2035. Berdasarkan RTDR penetapan intensitas pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh Pola Ruang lahan dan Hirarki Jalan yang melalui lahan tersebut. Adapun kriteria lain yang menentukan nilai intensitas suatu lahan adalah keberadaan lahan tersebut pada kawasan khusus seperti Pusat Pelayanan Kota (PPK). Berikut ini adalah hasil analisis perhitungan intensitas rata-rata kawasan perencanaan. Tipologi Kawasan Kawasan Perencanaan termasuk kedalam Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung yang apabila merunut pada dokumen Panduan Perancangan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung terdiri dari beberapa tipologi kawasan bersejarah, yaitu: Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kawasan Pecinan / Perdagangan dan Kawasan Etnik Sunda yang masuk kedalam Kawasan Cagar Budaya Kategori 2.

a. Tipologi Kawasan Pusat Kota Bersejarah

Kawasan Pusat Kota Bersejarah terdiri dari subkawasan eks pemerintahan Kabupaten Bandung, sub kawasan Kawasan Alun-alun, sub kawasan Koridor Jalan Asia-Afrika, sub kawasan Koridor Sungai Cikapundung, subkawasan Koridor Jalan Braga.

b. Tipologi Kawasan Pecinan/ Perdagangan

Kawasan Pecinan/ Perdagangan, terdiri dari sub kawasan Jalan Kelenteng, sub kawasan Jalan Pasar Baru, sub kawasan Jalan Otto Iskandardinata, sub kawasan Jalan ABC, dan sub kawasan Jalan Suniaraja.

Kawasan perdagangan terdiri atas ruko deret bergaya Cina Selatan yang multifungsi antara hunian dengan perdagangan. Karena kemauan politik yang kuat dari pemerintah Belanda, meski berlanggam arsitektur Cina-Melayu, deretan ruko / shophouse ini disesuaikan dengan ciri kawasan perdagangan Eropa dengan jalur pedestrian yang rapi dan reklame bangunan pada fasad yang teratur.

c. Tipologi Kawasan Perkampungan

Kampung adalah lingkungan hunian masyarakat pribumi yang tumbuh di belakang daerah Dalem Bupati (pendopo), pada bagian dalam / inner-block kawasan perniagaan, maupun secara acak di sekitar konsentrasi kegiatan. Pada awal perkembangannya, satu kelompok rumah kampung dapat berisi 3 atau 4 rumah. Semakin lama kelompok tersebut semakin padat dengan berisi 5 hingga 6 rumah. Perkampungan pribumi tidak diatur secara khusus oleh pemerintah kolonial, sehingga tidak memiliki karakter maupun sistem yang jelas dan pasti seperti tipologi lainnya. Perkampungan lama terdiri atas bangunan dengan material kayu maupun bambu. Pada masa sekarang, bangunan tersebut telah berganti berupa rumah dinding bata.

D. Tipologi Bangunan

Menurut dokumen Panduan Perancangan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung, secara umum, terdapat 2 (dua) tipologi bangunan yang dapat diidentifikasi pada kawasan kota lama, antara lain: bangunan tunggal dan bangunan deret. Bangunan Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping dan belakang. Bangunan Deret/ Rapat adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada

sisi samping. Dua tipologi utama tersebut dapat dibagi lagi berdasarkan fungsi yang mempengaruhi bentuk bangunan pada suatu lingkungan.

a. Tipologi Bangunan di Kawasan Pusat Kota

Pada Kawasan Pusat Kota Bersejarah terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu: Rumah toko (shophouses) eropa; Rumah toko pecinan; Rumah non-villa; Bangunan pelayanan umum dan peribadatan; dan Rumah kampung.

b. Tipologi Bangunan di Kawasan pecinan / perdagangan

Pada Kawasan Pecinan / Perdagangan terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu: Rumah toko (shophouses) pecinan dan Bangunan pelayanan umum dan peribadatan.

c. Tipologi Bangunan di Kawasan Etnik Sunda

Kawasan Etnik Sunda dibangun sebagai kawasan permukiman untuk penduduk lokal. Kawasan terbentuk menjadi blok-blok hunian berpola seperti grid karena pengaruh 2 (dua) aksis yang bersilangan yang dibentuk oleh Grote Postweg dan jalan sumbu (axis) antara Gedung Pakuan menuju Tegallega (Jl. Otto Iskandardinata). Pada Kawasan Etnik Sunda terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu: Rumah toko (shophouses) Pecinan dan Rumah kampung.

5.2 Karakter Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung

Kawasan / lingkungan dan bangunan tidak dipandang sebagai elemen yang bersifat terpisah, melainkan sebagai satu kesatuan untuk menghasilkan karakter pada ruang kota. Karakteristik sosio-spasial di setiap lingkungan perkotaan akan berbeda-beda. Hal ini disebabkan oleh adanya perbedaan karakter budaya dan ekonomi masyarakat hingga akumulasi kebijakan kota yang berdampak terhadap lingkungan fisik kota.

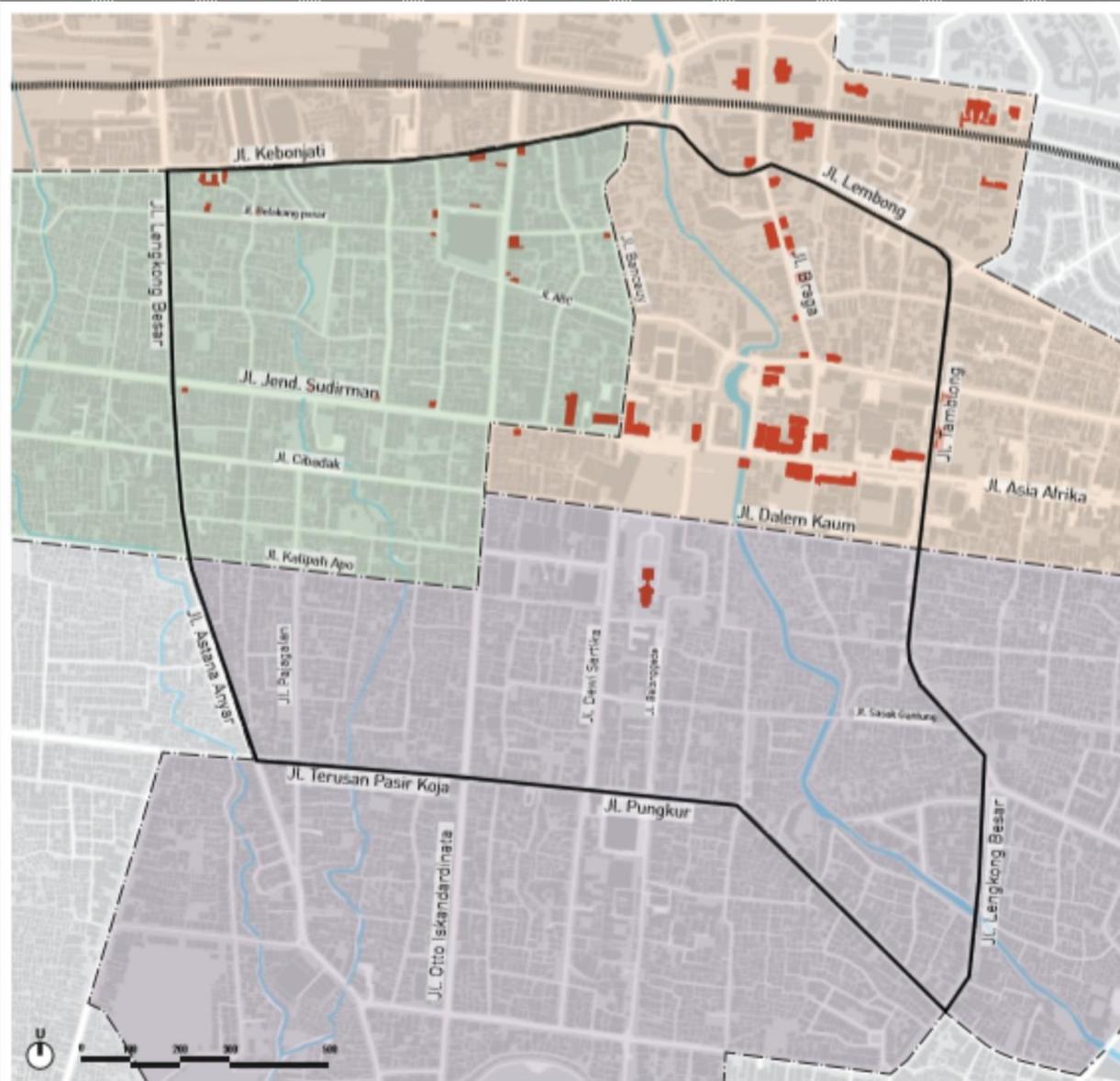
Karakternya sebagai kawasan kota lama Bandung, maka penentuan tipologi kawasan serta tipologi bangunan dan klasifikasi kawasan akan mengacu kepada dokumen “Panduan Pembangunan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung” tahun 2014. Tipologi kawasan tersebut akan menjadi dasar

dalam proses identifikasi tipologi bangunan yang terdapat di dalam kawasan perencanaan PRK Alunalun Bandung.

A. Tipologi Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung

Berdasarkan “Panduan Pembangunan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung” pembagian kawasan di dalam kota lama Bandung terdiri atas 17 unit kawasan yang di dalamnya memiliki keragaman fungsi maupun bentuk. Di dalam 17 kawasan tersebut terdapat polapola yang khas dan kemiripan antara beberapa kawasan sehingga analisis karakter kawasan dapat menggunakan pendekatan tipologi. Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung masuk kedalam batas kota lama Bandung yang terdiri dari 3 tipologi kawasan cagar budaya. Ketiga tipologi tersebut yaitu:

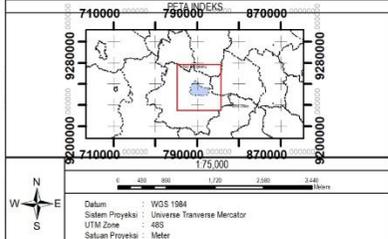
1. Kawasan Pusat Kota Bersejarah;
2. Kawasan Pecinan / Perdagangan Jalan Raya Pos Barat; dan
3. Kawasan Perkampungan / Kawasan Etnik Sunda.



PROJECT AKHIR

Peta Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kawasan Pecinan dan Kawasan Etnik Sunda Di Kawasan Pusat Kota Bandung

- Kawasan Pusat Kota Bersejarah
- Kawasan Pecinan/Pendagangan
- Kawasan Etnik Sunda
- Bangunan Cagar Budaya
- Delimitasi PPK Alun-Alun



Sumber : Panduan Rancang Kota dan Raperwal Alun-Alun

TIPOLOGI KAWASAN PUSAT KOTA BERSEJARAH

Kawasan Pusat Kota Bersejarah terdiri dari subkawasan eks pemerintahan Kabupaten Bandung, sub-kawasan Kawasan Alun-alun, sub-kawasan Koridor Jalan Asia-Afrika, subkawasan Koridor Sungai Cikapundung, subkawasan Koridor Jalan Braga. Cikal bakal kawasan pusat kota tumbuh sejak masa pra-gemeente (awal 1800-an), dimulai dengan pemindahan ibu kota Priangan di Cianjur ke Bandung (Gedung Pakuan) dan pemindahan Dalem Bupati dari Dayeuh Kolot ke selatan Grote Postweg . Alun-alun dan masjid agung yang berlokasi di utara dan barat Dalem Bupati, dibangun oleh Deandels membentuk aksis tegak lurus dengan Grote Postweg . Meskipun alun-alun merupakan ruang terbuka dalam konsep kota-kota Jawa, namun dalam hal ini, penyesuaian dengan citra Eropa dilakukan sehingga alun-alun menyerupai square pertokoan di barat.

Pada masa tersebut, pusat pemerintahan dan jalur utama Grote Postweg merupakan pusat kegiatan urban, sehingga kemudian tumbuhlah fasilitas-fasilitas publik di sekitar pusat pemerintahan, seperti stasiun, bank, katedral, pusat komunitas, hingga fasilitas komersial dan jasa yang tumbuh di jalan Braga dan sebelah timur alun-alun pada masa setelah 1906 (era Gemeente). Pada masa sekarang kawasan ini tidak lagi menjadi pusat kegiatan pemerintahan, namun fungsi-fungsi jasa dan pelayanan umum masih bertahan.

TIPOLOGI KAWASAN PECINAN/ PERDAGANGAN

Kawasan Pecinan/ Perdagangan, terdiri dari sub kawasan Jalan Kelenteng, subkawasan Jalan Pasar Baru, subkawasan Jalan Otto Iskandardinata, subkawasan Jalan ABC, dan subkawasan Jalan Suniaraja.

Kawasan perdagangan terdiri atas ruko deret bergaya Cina Selatan yang multifungsi antara hunian dengan perdagangan. Karena kemauan politik yang kuat dari pemerintah Belanda, meski berlanggam arsitektur Cina-Melayu, deretan shophouse ini disesuaikan dengan ciri kawasan perdagangan Eropa dengan jalur pedestrian yang rapi dan signage fasad yang teratur. Hingga saat ini kawasan perdagangan masih berfungsi sebagai daerah komersial dengan

perkampungan di bagian dalam bloknya. Beberapa titik perdagangan penting seperti Pasar Baru, mengalami penambahan intensitas serta Tinggi bangunan untuk mengakomodasi bertambahnya jumlah pedagang. Beberapa koridor lama, seperti Jl. ABC mengalami perubahan ekspresi tampak untuk menunjukkan perubahan gaya hidup yang lebih modern. Kondisi sempadan bangunan built-to-line masih dipertahankan meski fasad bangunan mengalami perubahan, namun pembangunan baru memiliki jarak sempadan depan yang berbeda karena mengikuti aturan tata kota yang ada.

TIPOLOGI KAWASAN ETNIK SUNDA

Kampung adalah lingkungan hunian masyarakat pribumi yang tumbuh di belakang daerah Dalem Bupati (pendopo), pada inner-block kawasan perniagaan, maupun secara acak di sekitar konsentrasi kegiatan. Kampung dihuni oleh masyarakat pribumi yang bekerja sebagai pedagang, petani, buruh, pelayan maupun pembantu rumah tangga dan tidak diatur secara khusus oleh pemerintah kolonial. Perbaikan kampung oleh pemerintah sendiri dilakukan untuk mencegah penularan wabah penyakit seperti pes yang diakibatkan buruknya sanitasi lingkungan.

Pada awal perkembangannya, satu kelompok rumah kampung dapat berisi 3 atau 4 rumah. Semakin lama kelompok tersebut semakin padat dengan berisi 5 hingga 6 rumah. Perkampungan pribumi tidak diatur secara khusus oleh pemerintah kolonial, sehingga tidak memiliki karakter maupun sistem yang jelas dan pasti seperti tipologi lainnya. Perkampungan lama terdiri atas bangunan dengan material kayu maupun bambu. Pada masa sekarang, bangunan tersebut telah berganti berupa rumah dinding bata.

B. Tipologi Bangunan di Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung

Secara umum, terdapat dua tipologi bangunan yang dapat diidentifikasi pada kawasan kota lama, antara lain: bangunan tunggal dan bangunan deret. Bangunan Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping dan belakang. Bangunan Deret/ Rapat adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan

batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping. Dua tipologi utama tersebut dapat dipilah-pilah lagi berdasarkan fungsi yang mempengaruhi bentuk bangunan pada suatu lingkungan. Berikut penjelasan lebih lanjut mengenai tipologi bangunan dalam setiap kawasan.

TIPOLOGI BANGUNAN DI KAWASAN PUSAT KOTA BERSEJARAH

Kawasan Pusat Kota Bersejarah merupakan pusat pemerintahan lama yang dikelilingi oleh fungsi-fungsi jasa atau perdagangan yang cukup prestisius seperti kawasan jalan Braga, Kantor Pos dll. Pada Kawasan Pusat Kota Bersejarah terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu:

1. Rumah toko eropa;
2. Rumah toko pecinan;
3. Rumah non-villa;
4. Bangunan pelayanan umum dan peribadatan; dan
5. Rumah kampung.

TIPOLOGI BANGUNAN DI KAWASAN PECINAN / PERDAGANGAN

Kawasan Pecinan / Perdagangan terdiri atas ruko (Rumah Toko) deret bergaya Cina Selatan yang multifungsi antara hunian dengan perdagangan. Deretan shophouse ini disesuaikan dengan ciri kawasan perdagangan Eropa dengan jalur pedestrian yang rapi dan signage fasad yang teratur. Hingga saat ini kawasan perniagaan masih berfungsi sebagai daerah komersial dengan perkampungan di bagian dalam bloknya. Kondisi sempadan bangunan built-to-line masih dipertahankan meski fasad bangunan mengalami perubahan namun pembangunan baru memiliki jarak sempadan depan yang berbeda karena mengikuti aturan tata kota yang ada.

Pada Kawasan Pecinan / Perdagangan terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu:

1. Rumah toko pecinan
2. Bangunan pelayanan umum dan peribadatan.

TIPOLOGI BANGUNAN DI KAWASAN ETNIK SUNDA

Kawasan Etnik Sunda dibangun sebagai kawasan permukiman untuk penduduk lokal. Kawasan terbentuk menjadi blok-blok hunian berpola seperti grid karena pengaruh 2 aksis yang bersilangan yang dibentuk oleh Grote Postweg dan jalan poros antara Gedung Pakuan menuju Tegallega (Jl. Otto Iskandardinata). Pada Kawasan Etnik Sunda terdapat beberapa tipologi bangunan, yaitu:

1. Rumah toko pecinan dan
2. Rumah kampung.

TIPOLOGI BANGUNAN DI KAWASAN PERENCANAAN PRK ALUNALUN

Berdasarkan hasil observasi dan juga melakukan kajian terhadap dokumen “Panduan Pembangunan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung” beberapa tipologi bangunan yang terdapat di Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun adalah:

1. Bangunan pelayanan umum dan pemerintahan;
2. Rumah toko eropa;
3. Rumah toko pecinan; dan
4. Rumah kampung.

5.2.1 Klasifikasi Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung

Mengacu pada dokumen “Panduan Pembangunan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung” tahun 2014, setiap kawasan memiliki klasifikasi dalam mengarahkan pembangunan agar lebih kontekstual terhadap konsep kota lama Bandung. Terdapat 3 klasifikasi kawasan, yaitu :

1. Kawasan Cagar Budaya Kategori I, merupakan kawasan dengan komponen pembentuk karakter yang cenderung tidak mengalami perubahan atau hanya mengalami tingkat perubahan sangat rendah. Dalam hal ini karkarakteristik asli dari keseluruhan kawasan masih dapat dikenali dan

memegang peranan penting dalam konteks nilai-nilai budaya dan kesejarahan kota;

2. Kawasan Cagar Budaya Kategori II, merupakan kawasan dengan komponen pembentuk karakter yang cenderung telah mengalami perubahan di beberapa bagian atau mengalami tingkat perubahan moderat / sedang. Dalam hal ini karakteristik asli dari kawasan hanya dapat dikenali di beberapa bagian dari kawasan; dan

3. Kawasan Cagar Budaya Kategori III, merupakan kawasan dengan komponen pembentuk karakter yang cenderung telah mengalami tingkat perubahan cukup tinggi. Dalam hal ini karakteristik asli dari kawasan sudah sangat sulit untuk dikenali atau tidak ada sama sekali.

Dari ketiga tipologi kawasan yang terdapat pada Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung (Kawasan Pusat Kota Bersejarah, Kawasan Pecinan / Perdagangan dan Kawasan Etnik Sunda), ketiga kawasan tersebut masuk kedalam klasifikasi Kawasan Cagar Budaya Kategori II. Klasifikasi tersebut menyatakan bahwa Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung merupakan sebuah kawasan cagar budaya yang telah mengalami proses perubahan pada beberapa lokasi tertentu walaupun masih ada beberapa lokasi dengan karakter kota lama yang masih terjaga dengan baik. Namun apabila melihat dari proses scoring pada dokumen tersebut, klasifikasi bersifat akumulatif dari beberapa sub-kawasan. Sedangkan Kawasan Perencanaan Alun-alun Kota Bandung dilihat dari konteks Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung, memiliki 7 sub-kawasan dari 3 tipologi kawasan yang berbeda. Sehingga diperlukan sebuah analisis tipologi dengan pengelompokan dengan skala yang lebih kecil yang nantinya akan dilakukan penilaian (scoring) dan hasilnya akan dijumlahkan serta diklasifikasikan berdasarkan rentang skor yang telah ditentukan.

5.3 Analisis Tipologi Lingkungan

Pendekatan tipologi menekankan klasifikasi pada keragaman komposisi objek arsitektur dalam struktur perkotaan, perulangan pola ruang serta ragam fungsi dalam suatu lingkungan. Pendekatan ini dilakukan karena berdasarkan hasil observasi menemukan adanya perulangan model atau pola lingkungan yang sama di dalam Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung, sehingga proses ini dapat memudahkan dalam penyusunan deliniasi panduan detail.

Analisis tipologi lingkungan ini bertujuan untuk menilai kualitas fisik dan lingkungan dari setiap tipologi. Analisis dilakukan dengan melakukan penilaian (scoring) terhadap elemen-elemen pembentuk karakter lingkungan baik pada bagian luar blok (parameter-block) maupun bagian dalam blok (inner-block).

Penilaian dilakukan dengan menilai setiap elemen pembentuk karakter lingkungan dengan membandingkan kondisi sekarang dengan kondisi aslinya. Skor penilaian terdiri atas 4 (empat) tingkat yang menunjukkan gradasi perubahan kawasan dari yang tetap hingga berubah total. Cara memberi skor adalah dengan membandingkan situasi kawasan dari keadaan asli dengan keadaan yang ada sekarang melalui dokumentasi (visual analysis).

Skor 4 untuk elemen yang sudah terjadi perubahan total dari kondisi awal, skor 3 untuk penilaian terhadap lingkungan yang sudah mengalami perubahan namun masih terdapat beberapa elemen yang menunjukkan ciri khas suatu lingkungan, skor 2 diberikan untuk penilaian elemen-elemen yang masih terbentuk dengan baik dengan sedikit perubahan dan skor 1 diberikan kepada elemen-elemen yang cenderung tidak mengalami perubahan dari kondisi awal atau terjadi perubahan yang sangat minim. Hasil skor kemudian dijumlahkan dan diklasifikasi berdasarkan rentang skor yang telah ditentukan. Elemen-elemen pembentuk karakter lingkungan yang akan dinilai adalah berikut ini:

1. Elemen bangunan, beberapa elemen eksterior pada bangunan yang berpengaruh terhadap pembentukan karakter kota / koridor adalah :
 - Bentuk atap;
 - Intensitas;
 - Massa bangunan;
 - Ketinggian bangunan;
 - Tipe bangunan (tunggal dan atau deret);
 - GSB dan jarak bebas; dan
 - Ekspresi dan pola tampak.
2. Elemen lingkungan, beberapa elemen pada lingkungan yang berpengaruh terhadap pembentukan karakter serta morfologi lingkungan adalah :
 - Pola jalan;
 - Lebar jalan;
 - Tipe persil;
 - Tengaran dan aksis visual;
 - Pohon / vegetasi;
 - Ruang terbuka / taman;
 - Berm dan jalur pedestrian;
 - Pagar; dan
 - Perabot jalan.
3. Elemen pembentuk identitas kawasan yang bersifat intangible / non-fisik:
 - Peranan kawasan terhadap kota; dan
 - Nama tempat dan bangunan.

Pembahasan analisis tipologi lingkungan akan dibagi kedalam 2 bagian, yaitu:

1. Perimeter-block (1); analisis tipologi lingkungan yang terdapat pada kulit luar blok lingkungan yang berpengaruh terhadap karakter koridor kota; dan
2. Inner-block (2), analisis tipologi lingkungan dengan melihat keseragaman fungsi dan juga fisik didalam blok.

Manfaat dari analisis ini adalah untuk mengarahkan konsep dan panduan setiap lingkungan agar sesuai dengan konteks yang ada. Skor diberikan kepada masing-masing lingkungan, yang kemudian akan diklasifikasikan menjadi 3 bagian. Melalui klasifikasi tersebut, akan ditentukan konsep pengembangan Kawasan Perencanaan PRK Alun-alun Bandung yang kontekstual.

5.3.1 Primeter-Block

Secara umum, terdapat dua tipologi bangunan yang dapat diidentifikasi pada kawasan PPK Alun-alun antara lain: bangunan tunggal dan bangunan deret. Bangunan Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping dan belakang. Bangunan Deret/ Rapat adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping.

Berdasarkan analisis dan survey lapangan, terdapat koridor-koridor yang merupakan koridor utama dan koridor yang dianggap vital pada kawasan perencanaan. Bangunan deret/tunggal pada perimeter-block

di kawasan PPK Alun-alun terbagi menjadi 3 tipologi antara lain :

1. Tipologi Koridor 1. Mayoritas bangunan deret sempadan 0 dengan arcade, ketinggian bangunan rata-rata 2-4 lantai. Koridor yang termasuk dalam tipologi bangunan 1 antara lain koridor Otto Iskandardinata sisi utara, koridor Asia Afrika sisi barat, koridor Cibadak dan sebagian koridor Suniaraja.

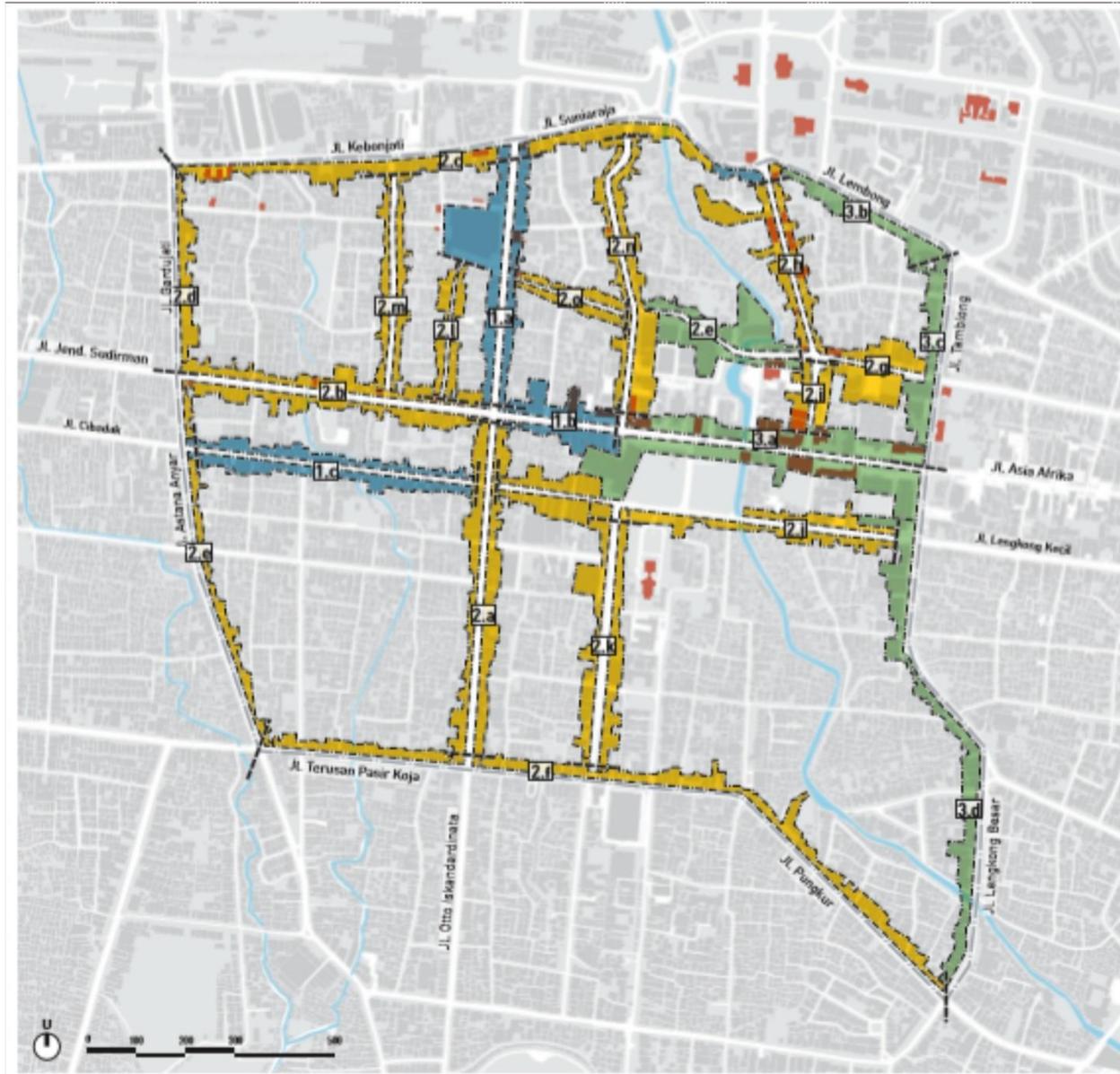
2. Tipologi Koridor 2 Mayoritas bangunan deret sempadan 0 dan beberapa bangunan memiliki sempadan, ketinggian bangunan beragam antara 1-5 lantai. Koridor yang termasuk dalam tipologi bangunan 2 antara lain koridor Otto Iskandardinata Selatan, koridor Jend. Sudirman, koridor Kebonjati, Koridor Suniaraja, koridor Gardujati, koridor Astara Anyar, koridor Pungkur, koridor Terusan Pasirkoja, koridor Naripan koridor Braga sisi Utara, koridor braga sisi Selatan, koridor Dalem Kaum, koridor Dewi

Sartika, koridor Tamim, koridor Dulatip, koridor Banceuy, koridor ABC sisi barat

3. Tipologi Koridor 3 Mayoritas bangunan deret dan tunggal yang memiliki sempadan, sempadan bangunan beragam antara 5-20 meter, ketinggian bangunan 1-4 lantai dan beberapa bangunan lebih dari 4 lantai. Koridor yang termasuk dalam tipologi bangunan 3 antara lain koridor Asia Afrika sisi timur, koridor Lembong, koridor Tamblong, koridor Lengkong Besar dan koridor ABC sisi timur.

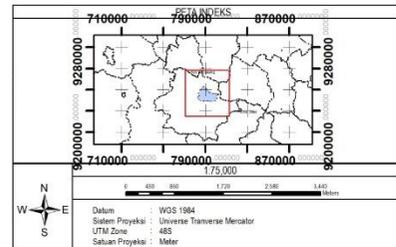
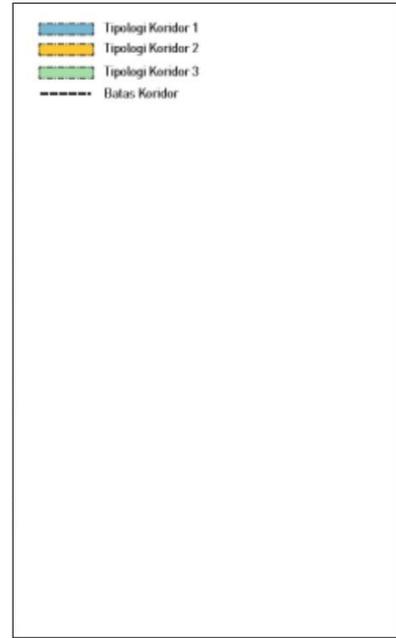
A. Analisis Perimeter-Block

Kawasan PPK Alun-alun merupakan bagian dari kawasan cagar budaya kota lama, maka dari itu analisis bangunan dan lingkungan pada perimeter-block dilakukan berdasarkan data dari dokumen Panduan Perancangan Kawasan Cagar Budaya Kota Lama Bandung mengenai deskripsi tipologi bangunan dan lingkungan yang berada di kawasan PPK Alun-alun. Metode yang dilakukan adalah metode scoring, penilaian tersebut akan dijadikan dasar dalam menentukan jenis pengembangan dalam setiap lingkungannya. Elemen yang diperhatikan dalam analisis tipologi bangunan antara lain bentuk atap; intensitas; masa bangunan; tipe bangunan; GSB dan jarak bebas; ketinggian bangunan; dan ekspresi dan pola tampak. Selain elemen bangunan, terdapat beberapa elemen yang perlu diperhatikan juga dalam analisis tipologi lingkungan seperti pola jaringan jalan; lebar jalan; tipe persil; tengaran dan aksis visual; jalur pejalan kaki, vegetasi; RTH/taman; pagar; dan perabot jalan.



PROJECT AKHIR

Peta Analisis Bangunan Perimeter-Blok Di Kawasan Pusat Kota Bandung



Sumber : Panduan Rancang Kota dan Raperwal Akun-Alun

5.3.2 Inner-Block

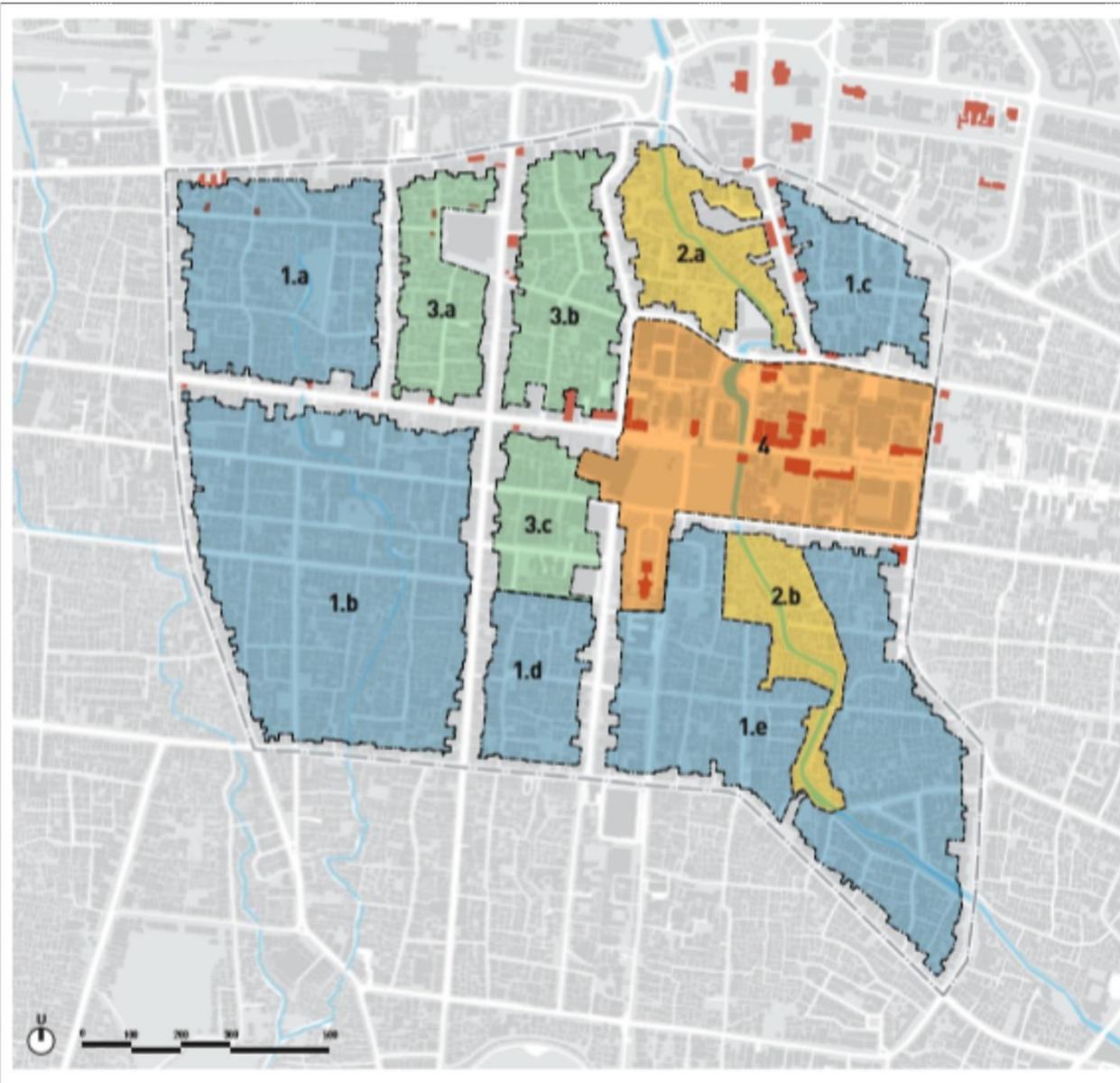
Penentuan tipologi lingkungan akan dinilai berdasarkan dari keseragaman fisik, sifat dan karakter lingkungan baik di dalam blok (inner-block) maupun luar blok (perimeter-block). Pembahasan dalam inner-block akan membagi tipologi lingkungannya berdasarkan dari keseragaman fisik dan juga fungsi. Elemen-elemen yang diperhatikan dalam proses identifikasi atau pengelompokan tipologi lingkungan adalah:

1. Massa Bangunan, melihat dari keseragaman massa bangunan baik dari ketinggian, langgam hingga luasan.
2. Fungsi; melihat dari keseragaman fungsi, baik dalam perimeterblock maupun inner-block;
3. Pola jalan; melihat dimensi serta pola jalan lingkungan;
4. Akses; melihat aksesibilitas serta permeabilitas kedalam innerblock ;

Berdasarkan hasil identifikasi di lapangan, tipologi lingkungan dapat dibagi menjadi 4, yaitu:

1. Tipologi Lingkungan 1. Mayoritas memiliki fungsi hunian dengan fasilitasnya. Bentuk bangunan hunian ukuran sedang hingga besar dengan ketinggian 1-3 lantai, cenderung memiliki tingkat kepadatan sedang hingga rendah;
2. Tipologi Lingkungan 2. Mayoritas memiliki fungsi hunian padat kumuh dengan fasilitasnya. Bangunan hunian informal ukuran kecil dengan ketinggian bangunan 1-2 lantai, memiliki tingkat kepadatan yang tinggi;
3. Tipologi Lingkungan 3. Mayoritas fungsi komersial dengan ketinggian bangunan 2-4 lantai, mayoritas memiliki sempadan 0; dan
4. Tipologi Lingkungan 4. Mayoritas fungsi pemerintahan dan pelayanan umum. Bentuk bangunan umum dengan ketinggian 1-6 lantai dengan sempadan bangunan 0 - 20 meter.

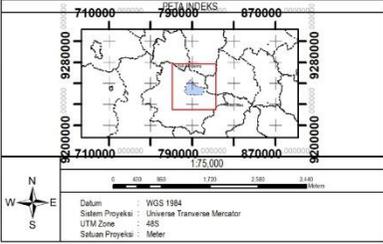
Konteks kawasan sebagai bagian dari kawasan cagar budaya kota lama, maka untuk mengetahui besarnya perubahan pada suatu lingkungan ataupun bangunan maka dilakukan metode scoring . Hasil penilaian tersebut akan dijadikan dasar dalam menentukan jenis pengembangan dalam setiap lingkungannya. Berikut hasil penilaian setiap tipologi lingkungannya :



PROJECT AKHIR

**Peta Tipologi Lingkungan *inner-Block*
Di Kawasan Pusat Kota Bandung**

- Tipologi Lingkungan 1
- Tipologi Lingkungan 3
- Tipologi Lingkungan 2
- Tipologi Lingkungan 4



Sumber : Panduan Rancang Kota dan Raperwal Alun-Alun

5.3.3 Analisis Perizinan Penggunaan Ruang (1998-2018)

A. Analisis Perizinan Penggunaan Ruang (1998-2007)

Perizinan penggunaan ruang Kawasan Pusat Kota Bandung dapat dianalisis melalui identifikasi penggunaan ruang berdasarkan pengajuan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) tahun 2002 s/d 2007. Informasi pengajuan IMB dilengkapi dengan fungsi dan intensitas kegiatan selama beberapa tahun pengamatan dapat memberikan gambaran penambahan atau pengurangan penggunaan ruang sesuai dengan tahun pengamatan. Fungsi kegiatan dimaksud meliputi informasi fungsi perumahan, perdagangan, jasa dan lainnya. Sedangkan intensitas penggunaan ruang diidentifikasi berdasarkan jumlah lantai bangunannya.

Tabel 5.2
Perizinan Penggunaan Ruang berdasarkan Pengajuan IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
Tahun 1998-2002

No	Fungsi Peruntukan Ruang berdasarkan pengajuan IMB	Tahun					Jumlah
		1998	1999	2000	2001	2002	
1	Perumahan	23	17	12	17	17	86
2	Perdagangan	15	12	29	35	15	106
3	Perkantoran	0	2	0	0	3	5
4	Pendidikan	0	0	1	0	0	1
5	Peribadatan	0	0	1	0	1	2
Jumlah							200

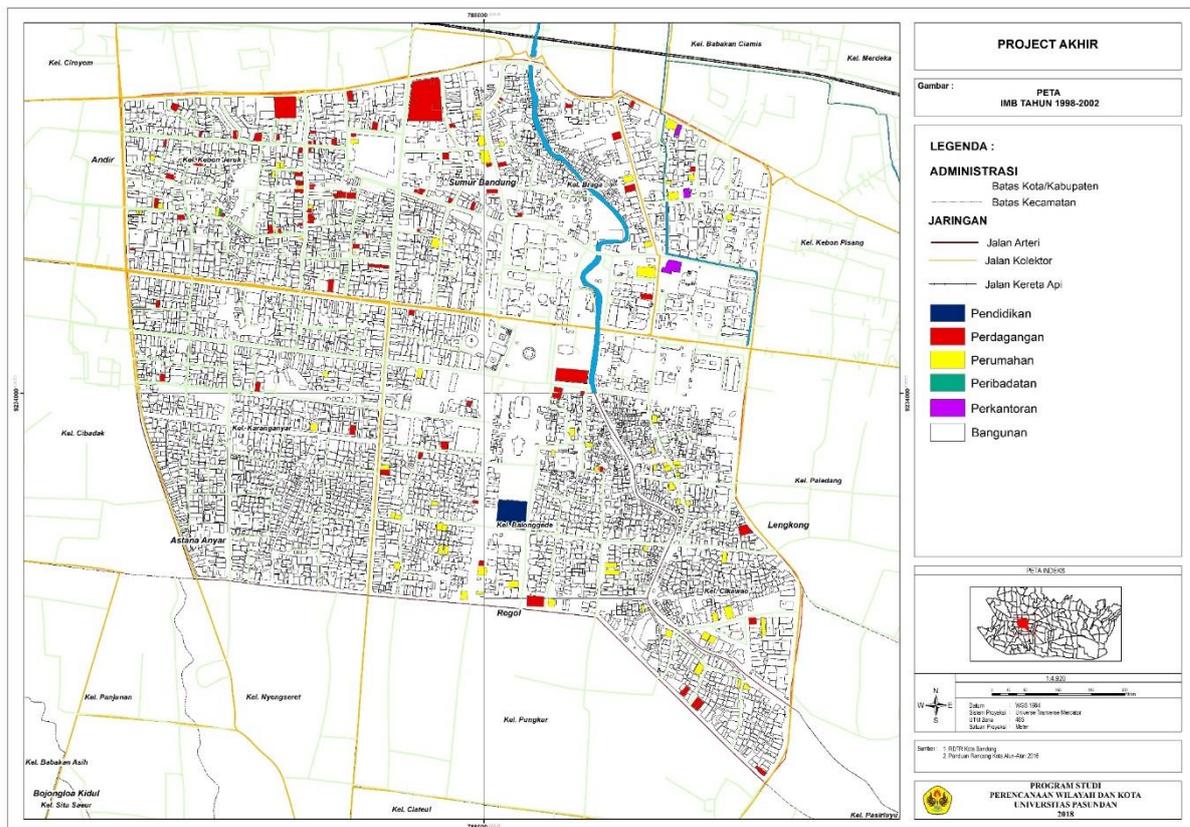
Sumber: Dokumen IMB

Dari tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa perizinan penggunaan ruang selama periode tahun tahun 1998 s/d 2002 didominasi fungsi perdagangan dan perumahan, masing-masing sebesar 106 izin dan 86 izin. Selain itu terdapat perizinan lain berupa perkantoran, pendidikan dan peribadatan.

Berdasarkan wawancara terdapat beberapa hasil mencakup alasan pengajuan IMB

1. Pengajuan IMB, berdasarkan perubahan fungsi rencana setempat yg harus disesuaikan dengan peruntukan, tentu karena berdasarkan tujuan mengapa bangunan tersebut disesuaikan dengan peruntukannya

2. Artinya, apabila warga mengajukan IMB rumah tinggal, berarti itu untuk tempat tinggal,,
3. Apabila diajukan toko atau Kantor, rumah makan atau usaha lainnya, sudah tentu latar belakangnya mereka berniat untuk mengadakan suatu usaha, berupa kantor, toko, rumah makan atau yg lainnya
4. Apabila yg akan didatangi adalah IMB dengan peruntukan rumah tinggal, ternyata di lapangannya ada usaha restoran misalnya, ini yg akan mengakibatkan konflik antara tim peneliti dengan pemilik bangunan,,



Selain itu, terdapat beberapa faktor yg mempengaruhi Pengajuan IMB umumnya karena :

1. Kesadaran warga akan tertibnya administrasi bangunan
2. Keterpaksaan karena dilapangan didatangi oleh pengawas bangunan atau Satpol PP

3. Ada maksud membuat usaha baru dgn peruntukan baru, dikarenakan IMB lama tidak sesuai dengan usaha yg akan dibuat
4. Menambah atau memperluas bangunan seperti menambah jumlah lantai karena kebutuhan
5. Ada bangunan lama yg selama ini tidak ber IMB, bisa saja bangunan tetap tidak ada perubahan, atau peruntukan tetap, namun karena akan adanya urusan perbankan, kredit atau jual beli tanah dan bangunan memerlukan IMB.

Tabel 5.3
Penggunaan Ruang berdasarkan Pengajuan IMB
Tahun 2002-2007

No	Fungsi Peruntukan Ruang Berdasarkan IMB	Tahun						Jumlah
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	
1	Perumahan	15	6	4	7	10	1	43
2	Perdagangan	22	11	17	16	13	1	80
3	Jasa	1	1	2	1	5	0	10
4	Perkantoran	3	2	0	2	0	0	7
5	Pendidikan	1	0	0	0	0	0	1
6	Peribadatan	1	0	0	0	0	0	1
Jumlah		43	20	23	26	28	2	142

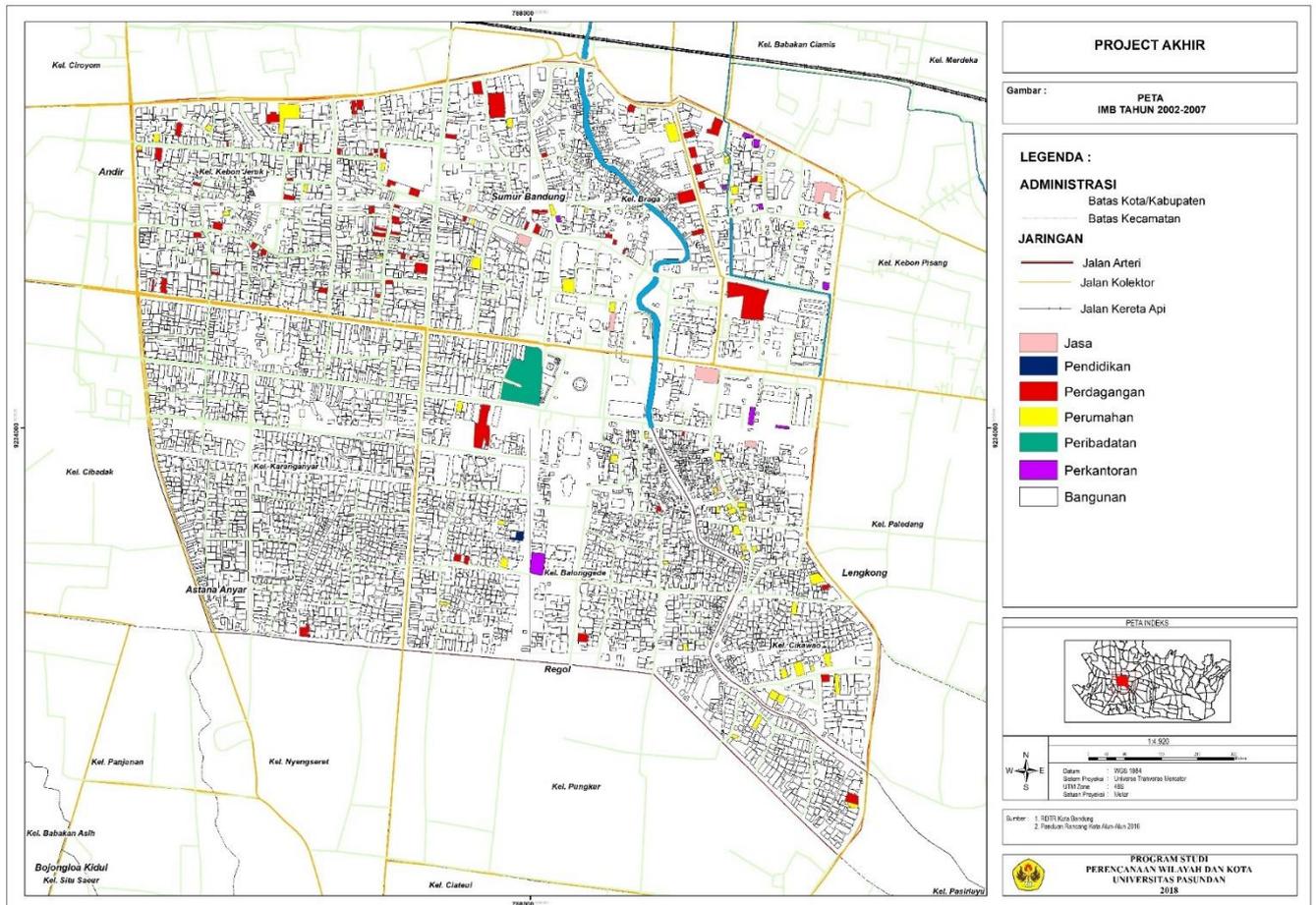
Sumber: Dokumen IMB

Dari tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa perizinan penggunaan ruang selama periode tahun tahun 2003 s/d 2007 didominasi fungsi perdagangan dan perumahan, masing-masing sebesar 80 izin dan 43 izin. Seperti juga Selain itu terdapat perizinan lain berupa jasa, perkantoran, pendidikan dan peribadatan.

Tabel 5.4 Perubahan Fungsi Kawasan Pusat Kota Tahun 2015-2018

No	Fungsi sebelum nya	Fungsi eksisting	Klasifikasi Perubahan	Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede		Jumlah	
				Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	unit	%
1	Perumahan	Perumahan	I	10	58,82	1	7,14	0	0	4	66,67	0	0	15	28,30
2	Perumahan	Perdagangan	II	2	11,76	0	0	2	25	0	0	0	0	4	7,55
3	Perumahan	Jasa	III	0	0	1	7,14	0	0	1	16,67	0	0	2	3,77
4	Perdagangan	Perumahan	IV	0	0	0	0	0	0	0	0	2	25	2	3,77
5	Perdagangan	Perdagangan	V	3	17,65	10	71,43	5	62,50	0	0	5	62,50	23	43,40
6	Perdagangan	Jasa	VI	0	0	1	7,14	0	0	0	0	0	0	1	1,89
7	Perkantoran	Jasa	VII	1	5,88	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,89
8	Kosong	Perdagangan	VIII	1	5,88	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,89
9	Perkantoran	Perkantoran	IX	0	0	0	0	1	12,50	0	0	1	12,50	2	3,77
10	Jasa	Jasa	X	0	0	1	7,14	0	0	1	16,67	0	0	2	3,77
Jumlah				17	100	14	100	8	100	6	100	8	100	53	100,00

Sumber: Hasil Analisis 2018



Dari tabel pengajuan IMB di kawasan pusat Kota Bandung tahun 2015-2018, didominasi pengajuan perizinan berupa fungsi perdagangan (23 izin/43,4%) kemudian fungsi perumahan (15izin/28,3%). Kedua fungsi tersebut pada kawasan menunjukkan pola tidak ada nya perubahan fungsi dibandingkan fungsi sebelumnya (tetap sama dengan fungsi sekarang). Kedua nya diklasifikasikan sebagai perbandingan perubahan tipe I dan V. Adapun perubahan fungsi lainnya berupa perumahan menjadi perdagangan, perumahan menjadi jasa serta perdagangan menjadi perumahan.

Adapun gambaran masing-masing kelurahan sebagai berikut :

1. Perubahan fungsi di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh klasifikasi I yaitu tidak terdapat nya perubahan fungsi perumahan sebanyak

58,82 %, sedangkan perubahan terkecil yaitu sebesar 5,88 % yaitu berada di klasifikasi perubahan VII berupa perubahan dari perkantoran ke jasa dan klasifikasi VIII perubahan dari bangunan kosong ke perdagangan.

2. Di Kelurahan Kebon Jeruk perubahan fungsi terbesar berada di klasifikasi V yaitu tidak terdapat nya perubahan fungsi perdagangang sebanyak 71,43% sedangkan perubahan terkecil berada diklasifikasi III, VI, dan X sebesar 7,14 %.
3. Di Kelurahan Braga perubahan fungsi terbesar berada di klasifikasi V yaitu tidak terdapatnya perubahan fungsi perdagangan sebesar 62,50 % dan untuk perubahan fungsi terkecil berada pada klasifikasi IX yaitu tidak terdapatnya perubahan fungsi perkantora sebesar 12,50 %
4. Untuk Kelurahan Cikawao perubahan fungsi terbesar didominasi oleh klasifikasi I yaitu tidak terdapatnya perubahan fungsi perumahan sebesar 66,67 % dan perubahan terkecil berada pada klasifikasi III dan X yaitu perubahan dari perumahan ke jasa dan tidasebesar 16,67 %
5. Untuk Kelurahan Balong Gede perubahan fungsi terbesar berada pada klasifikasi V yaitu tidak terdapatnya perubahan fungsi perdagangan sebesar 62, 50 % sedangkan untuk perubahan terkecil berada pada klasifikasi perubahan IX yaitu tidak terdapatnya perubahan fungsi perkantoran sebesar 12,50 %

Adapun perubahan intensitas berupa jumlah lantai masing-masing kelurahan sebagai berikut:

1. Untuk di Kelurahan Karang Anyar perubahan intensitas terbesar berada pada klasifikasi II dan III sedangkan untuk perubahan terkecil berada pada klasifikasi V, VI, VII
2. Untuk di Kelurahan Kebon Jeruk perubahan terbesar berada di klasifikasi II dan VII sedangkan untuk perubahan terkecil berada diklasifikasi perubahan IV, V dan VI

3. Untuk di Kelurahan Braga perubahan terbesar berada diklasifikasi III yaitu sebesar 50 % dan untuk perubahan terkecil berada pada klasifikasi I dan IV sebesar 12,5 %
4. Untuk di Kelurahan Cikawao perubahan terbesar berada diklasifikasi III sebesar 66,7 % dan untuk perubahan terkecil berada pada klasifikasi IV dan VII sebesar 16,67 %
5. Untuk di Kelurahan Balong Gede perubahan terbesar berada diklasifikasi III yaitu sebesar 50 % sedangkan perubahan terkecil berada pada klasifikasi I dan IV yaitu sebesar 12,5 %

Tabel 5.5 Perubahan Intensitas (Jumlah Lantai Bangunan) Kawasan Pusat Kota Tahun 2015-2018

No	Intensitas Sebelum nya	Intensitas Bangunan Eksisting	Klasifikasi Perubahan	Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede		Jumlah	
				Jumlah		Jumlah		Jumlah		Jumlah		Jumlah		Jumlah	
				unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	1 lantai	>3 lantai	I	0	0	0	0	1	12,5	0	0	1	12,5	2	3,77
2	1 lantai	3 lantai	II	5	29,41	4	28,57	0	0	0	0	0	0	9	16,98
3	1 lantai	2 lantai	III	5	29,41	0	0	4	50	4	66,67	4	50	17	32,08
4	1 lantai	1 lantai	IV	4	23,53	2	14,29	1	12,5	1	16,67	1	12,5	9	16,98
5	2 lantai	>3 lantai	V	1	5,88	2	14,29	0	0	0	0	0	0	3	5,66
6	2 lantai	3 lantai	VI	1	5,88	2	14,29	0	0	0	0	0	0	3	5,66
7	2 lantai	2 lantai	VII	1	5,88	4	28,57	2	25	1	16,67	2	25	10	18,87
8	3 lantai	>3 lantai	VIII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
9	3 lantai	3 lantai	IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Jumlah				17	100	14	100	8	100	6	100	8	100	53	100,00

Sumber: Hasil Analisis 2018

5.6 Identifikasi Faktor dan Variabel Pengaruh Perubahan Ruang

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang berlaku, dapat disebabkan oleh karena keterbatasan lahan yang dimiliki masyarakat maupun tingkat pengetahuan dan kesadaran tentang ketentuan pemanfaatan ruang kota. Lahan sebagai suatu sumber daya alam yang dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat memiliki sifat yang dinamis.

Artinya akan mengalami perubahan dari waktu ke waktu (terkait jenis penggunaannya). Perubahan penggunaan lahan merupakan suatu proses yang berjalan seiring perkembangan jumlah dan aktivitas penduduk. Perubahan guna lahan dapat terjadi karena faktor yang dominan dalam mempengaruhinya, serta faktor dan variabel tersebut terkait dengan aktor/pelaku perubahan kawasan yakni

pemerintah, swasta dan masyarakat. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan Ruang yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.6 faktor dan variabel pengaruh perubahan ruang
Perubahan Intensitas : KDB, KLB, GSB

No	Faktor	Variabel	Indikator	Keterangan	Sumber
1	Fisik Kota	Geografis			Branch, 1995:37-47 dalam Aulia tahun 2006
		Topografi	Kemringan		
		Sejarah dan Kebudayaan			
2	Fisik Eksternal	Fungsi Primer dan Sekunder			
		Fungsi Kota			
		Sarana dan Prasarana yg Lancar	Sarana P		
3	Sosial	Kependudukan	Jumlah, Kepadatan ?		
		Kualitas Kehidupan Bermasyarakat			
4	Ekonomi	Kegiatan Usaha			
		Lokasi Strategis (Aksesibilitas)			
		Harga Lahan			

Tabel 5.7

Faktor Pengaruh Penggunaan Ruang Di Kawasan Pusat Kota

No	Faktor Pengaruh Penggunaan	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Lokasi Strategis	17	94,44	14	63,64	8	72,73	6	100	9	60
2	Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis	1	5,56	8	36,36	3	27,27	0	0	6	40
3	Harga Lahan Murah	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jumlah		18	100	22	100	11	100	6	100	15	100

Dari tabel faktor pengaruh penggunaan ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015 -2018 bahwa untuk faktor pengaruh penggunaan ruang di kelurahan Karanganyar terbesar di dominasi oleh klasifikasi yaitu faktor pengaruh penggunaan ruang lokasi Strategis sebanyak 94,44% sedangkan untuk pengaruh

penggunaan terkecil yaitu sebesar 5,56 yaitu di klasifikasi faktor pengaruh penggunaan berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis. Untuk kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor lokasi strategis sebanyak 63,64% sedangkan pengaruh penggunaan terkecil sebesar 36,36% dengan faktor berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis. Untuk kelurahan Braga faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor lokasi strategis sebanyak 72,73% sedangkan pengaruh penggunaan terkecil sebesar 27,27% dengan faktor berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis. Untuk kelurahan Cikawao faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor lokasi strategis sebanyak 100%. Sedangkan untuk kelurahan Balonggede faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor lokasi strategis sebanyak 60% sedangkan pengaruh penggunaan terkecil sebesar 40% dengan faktor berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis.

Tabel 5.8

Pemilihan Lokasi Karena Keberadaan Pusat Keramaian

No	Faktor lokasi pusat keramaian	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Ya	17	100	14	100	8	100	6	100	9	100
2	Tidak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jumlah		17	100	14	100	8	100	6	100	9	100

Dari tabel pemilihan lokasi karena pusat keramaian Kota Bandung tahun 2015-2018 di dapat bahwa seluruh kelurahan di dominasi dengan persentase sebesar 100%, bahwa faktor pusat keramaian menjadi alasan untuk menempati lokasi tersebut .

Tabel 5.9
Pengawasan bangunan oleh pemerintah

No	pengawasan bangunan oleh pemerintah	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Ya	11	64,71	0	0	0	0	0	0	1	11,11
2	Tidak	6	35,29	14	100	8	100	6	100	8	88,89
Jumlah		17	100	14	100	8	100	6	100	9	100

Dari tabel pengawasan bangunan oleh pemerintah di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 di dapat bahwa Kelurahan Karanganyar yang mendapatkan pengawasan bangunan dari pemerintah sebesar 64,71% sedangkan yang tidak mendapatkan pengawasan bangunan oleh pemerintah sebesar 35,29%. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Braga di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balong gede yang mendapatkan pengawasan bangunan oleh pemerintah sebesar 11,11% sedangkan yang tidak mendapatkan pengawasan bangunan oleh pemerintah sebesar 88,89%

Tabel 5.10
Faktor yang mempengaruhi tinggal atau berwirausaha

No	Faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Geografis	17	89,47	14	56	6	42,86	4	57,14	9	56,25
2	topografi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	sejarah dan kebudayaan	0	0	0	0	1	7,14	0	0	0	0
4	sarana prasarana yang lancar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

No	Faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
5	kependudukan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	kegiatan usaha	2	10,53	11	44	7	50	3	42,86	7	43,75
7	harga lahan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jumlah		19	100	25	100	14	100	7	100	16	100

Dari tabel faktor yang mempengaruhi untuk tinggal atau berwirausaha di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor geografis sebanyak 89,47% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 10,53% yaitu dengan faktor kegiatan usaha. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor terbesar berada pada faktor Geografis 56% dan untuk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha terkecil berada pada faktor kegiatan usaha sebesar 44%. Untuk Kelurahan Braga faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor terbesar berada pada faktor kegiatan usaha 50% dan faktor geografis sebesar 42,86% sedangkan untuk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha terkecil berada pada faktor sejarah dan kebudayaan sebesar 7,14%. Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor terbesar berada pada faktor geografis 57,14% dan untuk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha terkecil berada pada faktor kegiatan usaha sebesar 42,86%. Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor terbesar berada pada faktor geografis 56,25% dan untuk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha terkecil berada pada faktor kegiatan usaha sebesar 43,75%

Tabel 5.11
Faktor yang menjadi pengaruh perubahan fungsi

No	Faktor pengaruh perubahan fungsi	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Fisik Kota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Faktor Fisik Eksternal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Sosial	14	53,85	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ekonomi	12	46,15	12	100	2	100	6	100	9	100
jumlah		26	100	12	100	2	100	6	100	9	100

Dari tabel Faktor yang menjadi pengaruh perubahan fungsi di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh perubahan fungsi di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor Sosial sebanyak 53,85% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 46,15% yaitu dengan faktor Ekonomi. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Braga faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%

Tabel 5.12
Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Intensitas

No	Faktor pengaruh perubahan intensitas	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Fisik Kota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Faktor Fisik Eksternal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Sosial	14	53,85	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ekonomi	12	46,15	12	100	5	100	6	100	9	100
jumlah		26	100	12	100	5	100	6	100	9	100

Dari tabel Faktor yang menjadi pengaruh perubahan Intensitas di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh perubahan Intensitas di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor Sosial sebanyak 53,85% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 46,15% yaitu dengan faktor Ekonomi. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Braga faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%

A. Non IMB

Tabel 5.13

Faktor pengaruh penggunaan ruang di kawasan pusat kota

No	Faktor Pengaruh Penggunaan	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Lokasi Strategis	3	100	0	0	1	100	1	100	0	0
2	Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis	0	0	3	100	0	0	0	0	1	100
3	Harga Lahan Murah	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jumlah		3	100	3	100	1	100	1	100	1	100

Dari tabel faktor pengaruh penggunaan ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015 -2018 bahwa untuk faktor pengaruh penggunaan ruang di kelurahan Karanganyar terbesar di dominasi oleh klasifikasi yaitu faktor pengaruh penggunaan ruang Lokasi Strategis sebanyak 100%. Untuk kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis sebanyak 100%. Untuk kelurahan Braga faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor Lokasi Setrategis sebanyak 100% . Untuk kelurahan Cikawao faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor Lokasi Setrategis sebanyak 100% . Untuk kelurahan Balonggede

faktor pengaruh penggunaan ruang terbesar berada pada faktor Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis sebanyak 100%

Tabel 5.14
Pemilihan Lokasi Karena Keberadaan Pusat Keramaian

No	Faktor lokasi pusat keramaian	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	Unit	%	unit	%	unit	%
1	Ya	3	100	3	100	1	100	1	100	1	100
2	Tidak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jumlah		3	100	3	100	1	100	1	100	1	100

Dari tabel pemilihan lokasi karena pusat keramaian Kota Bandung tahun 2015-2018 di dapat bahwa seluruh kelurahan di dominasi dengan persentase sebesar 100%, bahwa faktor pusat keramaian menjadi alasan untuk menempati lokasi tersebut .

Tabel 5.15
Pengawasan bangunan oleh pemerintah

No	pengawasan bangunan oleh pemerintah	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Ya	1	33,33	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Tidak	2	66,67	3	100	1	100	1	100	1	100
Jumlah		3	100,00	3	100	1	100	1	100	1	100

Dari tabel pengawasan bangunan oleh pemerintah di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 di dapat bahwa Kelurahan Karanganyar yang mendapatkan pengawasan bangunan dari pemerintah sebesar 33,33% sedangkan yang tidak mendapatkan pengawasan bangunan oleh pemerintah sebesar 66,67%. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Braga di

dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balonggede di dominasi tidak adanya pengawasan bangunan oleh pemerintah dengan persentase sebesar 100%

Tabel 5.16

Faktor yang mempengaruhi untuk tinggal atau berwirausaha

No	Faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Geografis	3	75	3	50	0	0,00	0	0,00	1	50,00
2	topografi	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	sejarah dan kebudayaan	0	0,00	0	0	1	100,00	0	0,00	0	0,00
4	sarana prasarana yang lancar	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
5	kependudukan	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
6	kegiatan usaha	1	25	3	50	0	0,00	1	100,00	1	50,00
7	harga lahan	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	jumlah	4	100,00	6	100	1	100,00	1	100,00	2	100,00

Dari tabel Faktor yang mempengaruhi untuk tinggal atau berwirausaha di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor Geografis sebanyak 75% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 25% yaitu dengan faktor Kegiatan Usaha. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor Geografis 50% dan faktor Kegiatan Usaha sebesar 50%. Untuk Kelurahan Braga faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor Sejarah Dan Kebudayaan memiliki persentase sebesar 100% .Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor Kegiatan Usaha memiliki persentase sebesar 100% . Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh untuk tinggal/berwirausaha faktor Geografis 50% dan faktor Kegiatan Usaha sebesar 50%

Tabel 5.17
Faktor yang menjadi pengaruh perubahan fungsi

No	Faktor pengaruh perubahan fungsi	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Fisik Kota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Faktor Fisik Eksternal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Sosial	1	33,33	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ekonomi	2	66,67	3	100	0	0	1	100	1	100
jumlah		3	100	3	100	0	0	1	100	1	100

Dari tabel Faktor yang menjadi pengaruh perubahan fungsi di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh perubahan fungsi di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor Ekonomi sebanyak 66,67% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 33,33% yaitu dengan faktor Sosial. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Braga faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh perubahan fungsi didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%

Tabel 5.18
Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Intensitas

No	Faktor pengaruh perubahan intensitas	Kelurahan									
		Karanganyar		Kebon Jeruk		Braga		Cikawao		Balonggede	
		unit	%	unit	%	unit	%	unit	%	unit	%
1	Fisik Kota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Faktor Fisik Eksternal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Sosial	1	33,33	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ekonomi	2	66,67	3	100	0	0	1	100	1	100
Jumlah		3	100	3	100	0	0	1	100	1	100

Dari tabel Faktor yang menjadi pengaruh perubahan Intensitas di Kawasan Pusat Kota Bandung tahun 2015-2018 bahwa faktor pengaruh perubahan Intensitas di Kelurahan Karanganyar terbesar didominasi oleh faktor Ekonomi sebanyak 66,67% sedangkan untuk perubahan terkecil yaitu sebesar 33,33% yaitu dengan faktor Sosial. Untuk Kelurahan Kebon Jeruk faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Cikawao faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%. Untuk Kelurahan Balonggede faktor pengaruh perubahan Intensitas didominasi oleh faktor Ekonomi sebesar 100%

BAB VI
RENCANA KERJA SELANJUTNYA

1. Dari hasil pembahasan pada bagian sebelumnya ada beberapa langkah yang akan dilakukan selanjutnya yakni :
 - a) Penyempurnaan identifikasi perubahan ruang berdasarkan informasi yang diperoleh pada survai lanjutan khususnya kajian terhadap periode perubahan yang belum dijelaskan pada laporan kemajuan
 - b) Identifikasi faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang nya berdasarkan informasi yang diperoleh pada survai lanjutan
 - c) Penyempurnaan kesimpulan dan rekomendasi
 - d) Pemantapan output berupa penyempurnaan jurnal yang memuat lingkup kajian
2. Identifikasi terhadap konflik penggunaan lahan dan persepsi pelaku terhadap perubahan penggunaan lahan yang terjadi.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pengamatan perubahan penggunaan Ruang di Kawasan Pusat Kota Bandung dapat disimpulkan :

1. Karakter Penggunaan Lahan di Kawasan Pusat Kota Bandung terdapatnya jenis fungsi dan kegiatan pada kawasan menyesuaikan terhadap karakter lingkungan, yang terbagi atas 2 (dua) karakter lingkungan; Perimeter Block dan Inner Block.
2. Karakter jaringan jalan terbagi atas 3 (tiga) kelas dibedakan berdasarkan lebar koridor dan fungsi pelayanannya; Primer, Sekunder dan Tersier
3. Pemanfaatan ruang dari tahun 1998-2018 didominasi oleh pemanfaatan ruang untuk perumahan, perdagangan dan jasa
4. Terdapatnya Faktor-faktor dan Variabel dalam perubahan penggunaan ruang yang dilihat dari Fisik Kota, Fisik Eksternal, Sosial dan Ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

- Priambudi dan Pigawati.2014. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Dan Sosial Ekonomidisekitarapartemen Mutiara Garden*. Semarang. Universitas Diponegoro.
- Wicaksono,Tangguh.2011. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang*. Semarang. Universitas Diponegoro
- Hermanto,Heri.2008. *Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Ruang Di Serambi Pasar Induk Wonosobo*.Semarang.Universitas Diponegoro
- Yusran,Aulia.2006. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon*.Semarang.Universitas Diponegoro
- Kusuma.Pontoh.2009.*Pengantar Perencanaan Perkotaan*.Bandung.ITB
- Abdullah, 2001, Integrasi Nasional, Globalisasi dan Kearifan Lokal, LIPI, dalam jurnal Antropologi Indonesia No 65, Tahun 2001.
- Babu dan Kuttiah, 1996, Cultural Contunuity in Development, diambil dari Journal Tradition Dwelling and Settlement, Vol 96/IASTE 96 96, University of California at Berkeley, Berkeley
- Dovey,Kim. (1979).The Dwelling Experience: Towards A Phenomenology Of Architecture. Faculty of Architecture, Building and Town & Regional Planning, University of Melbourne
- Parimin, 1986, Fundamental Study on Spatial Formation of Island Village, Jakarta
- Rapoport, 1969, *House Form an Culture*, Prentice Hall, Inc, Englewood Cliff, NJ
- Lauer, Robert, H. 2003, Perspektif tentang Perubahan Sosial (terjemahan), Jakarta : Erlangga.

- Levi-Straus, 1963, *Structured Anthropology*, Basic Book, New York
- Maran, Rafael Raga, 2000, *Manusia dan Kebudayaan dalam Perspektif Ilmu Budaya Dasar*, Jakarta, PT Rineka Cipta.
- Mulkham, 2006, *Kearifan Lokal, Pembajakan Demokrasi*, Universitas Islam Nasional, Yogyakarta
- Koentjaraningrat, 2004, *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Suparlan, 2004, *Masyarakat dan Kebudayaan Perkotaan : Perspektif Antropologi Perkotaan*, Jakarta, Penerbit YPKIK
- Putra, A.D dkk, 2015, *Kajian Transformasi Bentuk dan Fungsi Alun-alun Bandung Sebagai Ruang Terbuka Publik*, © Jurusan Teknik Arsitektur Itenas, 3, 3, 2015
- Pawitro, Udjipto, 2015, *Peningkatan Aspek 'Keindahan Kota' (The Urban Esthetic) Di Kawasan Pusat Kota*, *Media Matrasain*, 12, 2.

Lampiran

