

SKRIPSI 56

**KAJIAN KUALITAS PEMANFAATAN RUANG
TERBUKA PUBLIK AKIBAT PENGARUH
PRIVATISASI PADA KAWASAN KIARA
ARTHA PARK DI KOTA BANDUNG**



**NAMA : MUHAMMAD RASYAD PUTRA PRASYA
NPM : 6112001035**

PEMBIMBING: ROCHANA ESTI PRAMESTI, S.T., M. SC

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG
2024**

SKRIPSI 56

**KAJIAN KUALITAS PEMANFAATAN RUANG
TERBUKA PUBLIK AKIBAT PENGARUH
PRIVATISASI PADA KAWASAN KIARA
ARTHA PARK DI KOTA BANDUNG**



**NAMA : MUHAMMAD RASYAD PUTRA PRASYA
NPM : 6112001035**

PEMBIMBING:

Rochana Esti Pramesti, S.T., M. Sc

PENGUJI :

Dr. Rumiati R. Tobing, Ir., M. T.

Dr. Hartanto Budi Yuwono, Ir., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-
PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rasyad Putra Prasya
NPM : 6112001035
Alamat : Jalan Suryalaga No. 1A, Buah Batu, Kota Bandung
Judul Skripsi : Kajian Kualitas Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik Akibat Pengaruh Privatisasi Pada Kawasan Kiara Artha Park Di Kota Bandung

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika di kemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam Skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 26 Juni 2024



Muhammad Rasyad Putra Prasya

ABSTRAK

KAJIAN KUALITAS PEMANFAATAN RUANG TERBUKA PUBLIK AKIBAT PENGARUH PRIVATISASI PADA KAWASAN KIARA ARTHA PARK DI KOTA BANDUNG

Oleh
Muhammad Rasyad Putra Prasya
NPM: 6112001035

Salah satu elemen utama dalam proses pembentukan dan perkembangan sebuah kota adalah dengan menghadirkan sebuah sarana infrastruktur berupa ruang terbuka publik, seperti taman kota, jalan, pedestrian, plaza, lapangan olahraga, dan taman rekreasi. Adapun taman kota merupakan salah satu sektor vital di Kota Bandung berkaitan dengan hadirnya dinamika masyarakat dan proses ekologi di segala penjuru kota. Salah satu ruang terbuka publik yang cukup populer di Kota Bandung yaitu Taman Kiara Artha yang terletak di Jalan Banten, Kota Bandung. Berdasarkan hasil amatan yang dilakukan, terdapat beberapa fenomena yang terjadi di kawasan Kiara Artha, di antaranya adalah terciptanya pembagian zonasi ruang akibat pengaruh privatisasi yang pada kenyataannya memberikan dampak terhadap kualitas pemanfaatan ruang terbuka publik di dalam kawasan. Sehingga dilakukannya penelitian terkait dengan kualitas pemanfaatan ruang terbuka publik yang dipengaruhi oleh faktor privatisasi pada Kawasan Kiara Artha Park.

Proses penelitian akan didasarkan dengan pembagian zonasi ruang pada kawasan menjadi dua, yaitu area berbayar yang dipengaruhi oleh prinsip privatisasi dan area tidak berbayar dengan sifatnya yang bebas dan tanpa adanya kewajiban komersialisasi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data yang dikumpulkan diperoleh dengan beberapa teknik, di antaranya adalah teknik observasi kawasan secara langsung, wawancara dan pemberian kuesioner kualitatif kepada pengguna kawasan, dan dokumentasi sebagai pendukung analisis terkait yang berlandaskan kepada variabel penelitian berdasarkan teori Stephen Carr dalam bukunya "*Public Space*" yang mencakup tiga nilai utama (*primary values*), yaitu *responsive spaces*, *democratic space*, dan *meaningful spaces*.

Analisis proses didasarkan pada tinjauan terhadap pola sirkulasi dan akses, pola aktivitas, dan kualitas ruang terbuka publik berdasarkan variabel penelitian yang kemudian dibandingkan satu sama lainnya, sehingga menghasilkan bentuk perbedaan antara area yang dipengaruhi oleh unsur privatisasi dengan area bebas tanpa kewajiban terkait lainnya. Bentuk perbedaan tersebut hadir akibat pengaruh batasan akses terhadap sirkulasi pada area berbayar. Namun, pada penerapannya, area berbayar memiliki kualitas ruang yang lebih baik dibandingkan dengan area tidak berbayar dengan melihat kepada ragam aktivitas dan fungsi komersial di dalamnya yang menjadikan hal tersebut sebagai daya tarik pengunjung yang datang ke Kawasan Kiara Artha Park.

Kata kunci: ruang terbuka publik, privatisasi, kualitas ruang publik

Abstract

STUDY ON THE QUALITY OF PUBLIC OPEN SPACE USE DUE TO THE INFLUENCE OF PRIVATIZATION IN THE KIARA ARTHA PARK AREA IN BANDUNG CITY

by

Muhammad Rasyad Putra Prasya

NPM: 6112001035

One of the main elements in the process of forming and developing a city is to provide infrastructure facilities in the form of public open spaces, such as city parks, roads, pedestrians, plazas, sports fields and recreational parks. City parks are one of the vital sectors in the city of Bandung related to the presence of community dynamics and ecological processes in all corners of the city. One of the public open spaces that is quite popular in Bandung City is Kiara Artha Park which is located on Jalan Banten, Bandung City. Based on the results of observations made, there are several phenomena that occur in the Kiara Artha area, including the creation of spatial zoning divisions due to the influence of privatization which in fact has an impact on the quality of use of public open space in the area. So research was carried out related to the quality of use of public open space which was influenced by privatization factors in the Kiara Artha Park area.

The research process will be based on the division of spatial zoning in the area into two, namely paid areas which are influenced by the principle of privatization and unpaid areas which are free and without commercialization obligations. This research uses a qualitative descriptive method. The data collected was obtained using several techniques, including direct area observation techniques, interviews and giving qualitative questionnaires to area users, and documentation as support for related analysis based on research variables based on Stephen Carr's theory in his book "Public Space" which includes three main values (primary values), namely responsive spaces, democratic spaces, and meaningful spaces.

The process analysis is based on a review of circulation and access patterns, activity patterns, and the quality of public open spaces based on research variables which are then compared with each other, resulting in a distinction between areas influenced by elements of privatization and free areas without other related obligations. This form of difference arises due to the influence of access restrictions on circulation in paid areas. However, in practice, paid areas have better spatial quality compared to non-paid areas by looking at the variety of activities and commercial functions in them which makes them an attraction for visitors who come to the Kiara Artha Park area.

Keywords: open public space, privatization, quality of public spaces

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh Skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian Skripsi 56 ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung. Saya sebagai penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang turut membantu dalam proses penelitian berlangsung:

- Pertama, saya ingin panjatkan puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan hidayah-Nya, penulis dapat melaksanakan penelitian Skripsi 56 ini.
- Kedua, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada anggota keluarga, khususnya Ibu dari penulis yang telah mendukung secara penuh kegiatan skripsi ini baik secara fisik, mental, psikologi, moral, waktu, dan ekonomi.
- Ketiga, saya juga mengucapkan terima kasih secara khusus dan hormat kepada Ibu Rochana Estri Pramesti, S.T., M.Sc., selaku dosen pembimbing, guru, dan mentor yang selalu membimbing, mengarahkan, memberikan banyak masukan dan ilmu, serta selalu memotivasi saya di saat saya kehilangan momentum selama kegiatan Skripsi 56 ini berlangsung.
- Keempat, saya berterima kasih kepada Ibu Dr. Rumiati R. Tobing dan Bapak Dr. Hartanto Budiwuono, Ir., M.T., selaku dosen penguji, atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Kelima, saya berterima kasih kepada Sean Jovan, Christophorus Camillo, Felicia Leora, Vania Valencia, Owen Wangjaya, Abdullah Fikri Shahab selaku sahabat Penulis yang turut membantu, dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Keenam, saya juga mengucapkan terima kasih kepada Amanda Putri sebagai seseorang yang selalu hadir, menemani, mendoakan, mendengarkan, membantu, mendukung, dan merayakan Penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
- Terakhir, Penulis berterima kasih kepada pihak lain yang tidak mungkin Penulis sebutkan satu persatu atas bantuannya secara langsung maupun tidak langsung sehingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian Skripsi 56 ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih memiliki kekurangan sehingga Penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak sebagaimana tujuan Penulis.

Bandung, 26 Juni 2024

Muhammad Rasyad Putra Prasya



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR DIAGRAM	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Pertanyaan Penelitian	3
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Manfaat Penelitian	4
1.6. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6.1. Ruang Lingkup Objek.....	4
1.6.2. Ruang Lingkup Teori.....	8
1.7. Kerangka Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Ruang Terbuka Publik	11
2.1.1. Peran Ruang Terbuka Publik	12
2.1.2. Fungsi Ruang Terbuka Publik.....	12
2.2. Kualitas Ruang Terbuka Publik	14
2.2.1. Elemen Utama Keberhasilan Ruang Publik.....	17
2.3. Penyediaan Ruang Terbuka Publik	18
2.4. Privatisasi Ruang Terbuka Publik.....	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	22
3.1. Jenis Penelitian.....	22
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian	22

3.2.1. Lokasi Penelitian.....	22
3.2.2. Waktu Penelitian.....	23
3.3. Sumber Data.....	23
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	24
3.4.1. Observasi.....	24
3.4.2. Wawancara.....	24
3.4.3. Kuesioner Kualitatif.....	25
3.4.4. Dokumentasi	25
3.5. Variabel Penelitian.....	25
3.6. Populasi dan Sampel	27
3.6.1. Populasi.....	27
3.6.2. Sampel.....	27
3.7. Teknik Analisis Data.....	28
3.7.1. Diagram Analisis Data.....	29
3.8. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	30
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	31
4.1. Gambaran Umum.....	32
4.2. Zonasi Ruang Pada Kawasan Kiara Artha Park.....	33
4.2.1. Area Komerisal Kawasan.....	33
4.2.2. Area Berbayar	37
4.2.3. Area Tidak Berbayar.....	38
4.3. Kajian Pola Sirkulasi dan Akses Pada Zonasi Di Dalam Kawasan	40
4.3.1. Area Berbayar	40
4.3.1. Area Tidak Berbayar.....	42
4.3.3. Hasil Perbandingan Pola Sirkulasi dan Akses Pada Kawasan Kiara Artha Park	44
4.4. Kajian Pola Aktivitas Pada Zonasi Di Dalam Kawasan	46
4.4.1. Area Berbayar	46
4.3.2. Area Tidak Berbayar.....	53
4.3.3. Hasil Perbandingan Pola Aktivitas Pada Kawasan Kiara Artha Park	55
4.4. Kajian Aspek Kualitas Ruang Terbuka Publik Pada Zona Di Dalam Kawasan	57
4.4.1. Area Berbayar	57
4.4.2. Area Tidak Berbayar.....	64

4.4.3. Hasil Perbandingan Kualitas Ruang Pada Kawasan Kiara Artha Park	68
4.5. Diskusi Hasil Analisis Mengenai Kajian Kualitas Pemanfaatan Ruang Di Kawasan Kiara Artha Park	78
BAB V KESIMPULAN	94
5.1. Kesimpulan	94
5.2. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	99



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Blok Plan dan Lingkup Kawasan Ojek	4
Gambar 1. 2 Zonasi Komersial	5
Gambar 1. 3 Zonasi Pengelola	6
Gambar 1. 4 Zonasi Rekreasi Utama	6
Gambar 1. 5 Perspektif Taman Asia Afrika.....	7
Gambar 1. 6 Perspektif Kolam Buatan	7
Gambar 1. 7 Sirkulasi Utama Kawasan	8
Gambar 1. 8 Buku “ <i>Public Space</i> ” oleh Stephen Carr	8
Gambar 1. 9 Buku “ <i>Public Spaces, Urban Spaces: The Dimension of Urban Design</i> ” oleh Matthew Carmona.....	9
Gambar 2. 1 Taman Alun-Alun Kota Bandung (kiri) dan Taman Film Kota Bandung (kanan)	20
Gambar 2. 2 Rumah Sakit Borromeus Bandung (kiri), Gedung Polrestabes Bandung (kanan)	20
Gambar 2. 3 Trans Studio Mall Bandung (kiri), Gubuk Makan Mang Engking Kiara Artha Park Bandung.....	21
Gambar 3. 1 Lingkup Amatan Objek.....	22
Gambar 4. 1 Blok Plan Skematik Kawasan Kiara Artha Park	31
Gambar 4. 2 Zonasi Area Berbayar dan Tidak Berbayar Pada Kawasan Kiara Artha Park	33
Gambar 4. 3 Batasan Area Komersial Pada Kawasan	34
Gambar 4. 4 Area Parkir Utama Kawasan	35
Gambar 4. 5 Area Parkir Entrance Utama	35
Gambar 4. 6 Area Parkir Zona Komersial	36
Gambar 4. 7 Area Parkir Taman Rekreasi Temporer	36
Gambar 4. 8 Kafe (kiri) dan Restoran Keluarga (kanan) Di Dalam Kawasan.....	36
Gambar 4. 9 Batasan Area Berbayar Pada Kawasan	38
Gambar 4. 10 Batasan Area Tidak Berbayar Pada Kawasan	39
Gambar 4. 11 Alur Sirkulasi Pada Area Berbayar	41
Gambar 4. 12 Entrance Utama Kawasan (kiri) dan Akses Sekunder Taman (kanan)	41
Gambar 4. 13 Pagar Pembatas Pada Perimeter Taman	42
Gambar 4. 14 Alur Sirkulasi Pada Area Tidak Berbayar.....	43
Gambar 4. 15 Zona Kepadatan Aktivitas Kawasan Kiara Artha Park	79
Gambar 4. 16 Titik Batasan Ruang Pada Sirkulasi Kawasan	80
Gambar 4. 17 Titik-Titik Area Duduk Di Dalam Kawasan Kiara Artha Park.....	81
Gambar 4. 18 Area Retail Di Dalam Taman Asia Afrika	85
Gambar 4. 19 Plat Aturan Taman Asia Afrika.....	88
Gambar 4. 20 Titik Angkutan Umum dan Sirkulasi Kawasan.....	89
Gambar 4. 21 Ramp Pada Amphitheater Taman	90
Gambar 4. 22 Pedestrian Pada Area Parkir Kawasan	90
Gambar 4. 23 Zonasi Atraksi dan Rekreasi Di Dalam Kawasn	91

Gambar 4. 24 Atraksi Air Mancur Di Siang Hari (Kiri), Atraksi Di Malam Hari (Kanan)

..... 92



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Tabel Waktu Penelitian.....	23
Tabel 4. 1 Tabel Komparasi Pola Sirkulasi dan Akses	44
Tabel 4. 2 Tabel Aktivitas Pada Area Berbayar.....	47
Tabel 4. 3 Tabel Aktivitas Pada Area Tidak Berbayar	54
Tabel 4. 4 Tabel Komparasi Pola Aktivitas	55
Tabel 4. 5 Tabel Variabel Responsive Space Pada Area Berbayar.....	58
Tabel 4. 6 Tabel Variabel Democratic Space Pada Area Berbayar	61
Tabel 4. 7 Tabel Variabel Meaningful Space Pada Area Berbayar	63
Tabel 4. 8 Tabel Variabel Responsive Space Pada Area Tidak Berbayar	64
Tabel 4. 9 Tabel Variabel Democratic Space Pada Area Tidak Berbayar	67
Tabel 4. 10 Tabel Variabel Meaningful Space Pada Area Tidak Berbayar	68
Tabel 4. 11 Tabel Perbandingan Variabel Responsive Space Pada Kawasan	69
Tabel 4. 12 Tabel Perbandingan Variabel Democratic Space Pada Kawasan	72
Tabel 4. 13 Tabel Perbandingan Variabel Meaningful Space Pada Kawasan	74
Tabel 4. 14 Tabel Klasifikasi Tempat Duduk Di Dalam Kawasan.....	82
Tabel 4.15 Tabel Aktivitas dan Sifat Keterlibatan.....	84
Tabel 4. 16 Tabel Tingkat Keamanan Berdasarkan Zona Kawasan	86
Tabel 4. 17 Jadwal Atraksi Air Mancur Menari Pada Taman Asia Afrika	92



DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.1 Kerangka Penelitian	10
Diagram 3.1 Diagram Analisis Data.....	29
Diagram 3.2 Diagram Teknik Penarikan Kesimpulan.....	30



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Daftar Pertanyaan Wawancara Narasumber.....99



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu elemen utama dalam proses pembentukan dan perkembangan sebuah kota adalah dengan menghadirkan sebuah sarana infrastruktur berupa ruang terbuka publik, seperti taman kota, jalan, pedestrian, plaza, lapangan olahraga, dan taman rekreasi. Shirvani (1985) menyatakan bahwa “Ruang terbuka publik adalah semua kenampakkan lanskap, *hardscape* (jalan, trotoar, dan sebagainya), taman dan ruang rekreasi di kota”. Adapun ruang publik secara harfiah merupakan sebuah penunjang kualitas hidup masyarakat yang diantaranya menjadi penjamin tersedianya udara bersih dan sehat, rekreatif, dan wadah aktivitas bagi lingkungan sekitarnya.

Pada proses perkembangannya, Kota Bandung terus mengupayakan kehadiran ruang terbuka publik sebagai bagian dari proses dinamika kotanya dengan didukung oleh kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pada pasal tiga (3) Tahun 2011-2031 yang berbunyi “Mewujudkan tata ruang kota yang aman, nyaman, produktif, efektif, efisien, berkelanjutan, dan berwawasan lingkungan yang berbasis perdagangan, jasa, dan industri kreatif yang bertaraf nasional.” Kehadiran ruang terbuka publik di Kota Bandung bukan lagi menjadi sebuah fenomena baru bagi masyarakat. Merujuk pada Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandung dalam bukunya yang berjudul Buku Bandung Dalam Angka Tahun 2022, terdapat 759 taman kota dengan potensi Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Bandung seluas 2.048,97 hektar atau sebesar 12,25% dari total keseluruhan luas Kota Bandung. Adapun taman kota merupakan salah satu sektor vital di Kota Bandung berkaitan dengan hadirnya dinamika masyarakat dan proses ekologi di segala penjuru kota. Salah satu ruang terbuka publik yang cukup populer di Kota Bandung yaitu Taman Kiara Artha yang terletak di Jalan Banten, Kota Bandung.

Kawasan Taman Kiara Artha merupakan sebuah upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menambah ruang terbuka publik terpadu di Kota Bandung. Memiliki daya tarik yang kuat sehingga banyak dikunjungi oleh masyarakat, taman seluas 12,9 ha ini merupakan kawasan superblok taman kota yang masih dalam tahap pengembangan sampai saat ini. Kawasan dilengkapi beberapa fungsi kawasan yang berbeda yang meliputi area komersial berupa zona restoran dan kafe di daerah perimeter kawasan, jalanan utama sebagai sirkulasi utama kendaraan, dan sebuah taman rekreasi yang

dinamakan Taman Asia Afrika di tengahnya. Sejak diresmikan dan dibuka secara umum pada Agustus 2019, kehadiran taman kota ini mendapat antusiasme yang sangat tinggi dari masyarakat sekitarnya sehingga terciptanya fenomena-fenomena spasial yang berkaitan dengan dinamika yang terjadi. Berdasarkan hasil amatan yang dilakukan, terdapat beberapa fenomena yang terjadi di kawasan Kiara Artha, di antaranya adalah terciptanya pembagian zonasi ruang akibat pengaruh privatisasi di dalam kawasan taman.

Privatisasi diartikan sebagai penjualan sebagian atau seluruh saham sebuah perusahaan milik pemerintah kepada publik, baik melalui penjualan langsung ke perusahaan swasta nasional dan asing (KBBI, 2020) atau dalam konteks ruang terbuka publik, dilakukan peralihan pengorganisasian dan pengelolaan ruang terbuka dari pemerintah kepada pihak swasta. Sesuai dengan implementasi nyata di masa kini, Kawasan Kiara Artha Park merupakan ruang terbuka yang bersifat publik dan digunakan secara dominan sebagai kawasan kegiatan komersial dengan menghadirkan unsur privatisasi di dalamnya.

Berdasarkan teori Stephen Carr dalam bukunya yang berjudul “Public Space”, ruang terbuka publik memiliki tujuan yang berdampak secara nyata terhadap kota itu sendiri. Adapun diantaranya adalah tujuan ruang terbuka publik dalam menyejahterakan masyarakat, meningkatkan visual kota, melakukan peningkatan kualitas lingkungan, mengembangkan sektor ekonomi, dan menghadirkan kesan bagi masyarakat. Menurut Carr, sebuah ruang publik dikatakan ideal jika ruang tersebut memberikan manfaat, baik langsung maupun tidak langsung terhadap kesejahteraan masyarakat (*public welfare*) sekitarnya. Dalam memenuhi ruang terbuka publik yang ideal, Carr (1992) menjelaskan mengenai 3 (tiga) kualitas utama yang sepatutnya dimiliki sebuah ruang terbuka, yaitu *responsive spaces*, *democratic spaces*, dan *meaningful spaces*.

Melihat bagaimana Kiara Artha Park merupakan salah satu kawasan ruang terbuka publik di kota Bandung yang memiliki aspek penyatuan sirkulasi antara kendaraan dan manusia sehingga menciptakan pola aktivitas, sirkulasi, dan pola pemanfaatan ruang yang berbeda dibandingkan ruang terbuka publik lainnya, kawasan ini juga memiliki sifat organisasi ruang terpusat kepada Taman Asia Afrika di tengah kawasan yang mana memengaruhi kondisi spasial di sekitarnya. Adapun diliputinya Kawasan Kiara Artha Park dengan faktor privatisasi, menciptakan tiga zonasi ruang di dalam kawasan yang meliputi area komersial yang merupakan fasilitas penunjang kawasan, area berbayar yang merupakan ruang dengan kewajiban komersial, dan area tidak berbayar yang merupakan ruang bebas dan dapat diakses dengan mudah oleh pengunjung kawasan. Privatisasi menciptakan sebuah batasan ruang berupa kemudahan sirkulasi dan akses di dalam

kawasan sehingga berdampak kepada pola aktivitas dan pemanfaatan ruang di kawasan tersebut.

Maka dari itu, penelitian ini akan mengkaji mengenai pengaruh faktor privatisasi kawasan terhadap pola pemanfaatan ruang di dalam kawasan Kiara Artha Park yang berkaitan dengan pola aktivitas, pola sirkulasi, pemanfaatan serta fungsi ruang di dalamnya, dan bagaimana aspek privatisasi memengaruhi fungsi taman kota sebagai ruang terbuka publik serta dampaknya, baik bagi pengunjung maupun lingkungan sekitarnya dalam ruang lingkup kajian pemanfaatan ruang dalam arsitektur terhadap dinamika perkotaan, khususnya di Kota Bandung.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, dapat dirumuskan bahwa identifikasi masalah pada penelitian ini didasarkan kepada adanya pengaruh privatisasi terhadap pola sirkulasi, pola aktivitas, kualitas ruang terbuka publik, dan sifat taman kota sebagai sebuah ruang publik. Sehingga penulis melakukan penelitian terkait dengan kualitas pemanfaatan ruang terbuka publik yang dipengaruhi oleh faktor privatisasi pada Kawasan Kiara Artha Park dengan berlandaskan kepada teori Stephen Carr mengenai ruang publik yang ideal dan bermanfaat bagi sekitarnya.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, terdapat 1 (satu) pertanyaan yang menjadi acuan dilakukannya penelitian di antaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana perbedaan kualitas pemanfaatan ruang terbuka publik antara area berbayar yang dipengaruhi oleh faktor privatisasi dan area tidak berbayar pada Kawasan Kiara Artha Park dengan mengacu kepada teori Stephen Carr mengenai "*Public Space*"?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kualitas ruang terbuka publik akibat adanya faktor privatisasi pada Kawasan Kiara Artha Park beserta pengaruhnya terhadap pola pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi pola aktivitas, pola sirkulasi, fungsi ruang, dan terpenuhinya Kawasan Taman Kiara Artha Park dalam aspek ruang terbuka publik yang ideal menurut teori Stephen Carr mengenai "*Public Space*".

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dikaji secara teoritis dan praktis yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan wawasan khususnya dalam bidang arsitektur terkait dengan pengaruh privatisasi ruang terbuka publik terhadap kualitas pemanfaatan ruang terbuka publik dan fenomena spasial yang terjadi di dalamnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian mengenai fenomena spasial yang terjadi akibat adanya unsur privatisasi pada Kawasan Kiara Artha Park di Kota Bandung ini diharapkan dapat menjadi kajian yang bermanfaat bagi pemangku kepentingan, khususnya pengelola sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan mengenai pola aktivitas dan pemanfaatan ruang yang hadir akibat tata letak zonasi ruang di dalam kawasan sehingga dapat memaksimalkan pelayanan serta fungsi kawasan sebagai sebuah taman kota.

1.6. Ruang Lingkup Penelitian

1.6.1. Ruang Lingkup Objek



Gambar 1. 1 Blok Plan dan Lingkup Kawasan Objek
Sumber: Google Earth, 2024

Objek penelitian dibatasi dalam ruang lingkup amatan Kawasan Kiara Artha Park dan fungsi-fungsi bangunan di dalamnya yang meliputi area komersial berupa zona

restoran dan kafe di daerah perimeter kawasan, jalanan utama sebagai sirkulasi utama kendaraan, dan Taman Asia Afrika sebagai sarana taman rekreasi di tengahnya. Objek amatan mencakup seluruh Kawasan Kiara Artha Park sebagai sebuah satu kesatuan kawasan komersial. Hal tersebut disebabkan fenomena dan isu mengenai adanya privatisasi yang terjadi melingkupi seluruh kawasan tanpa terkecuali.

Kawasan terbagi menjadi beberapa zonasi yang di dalamnya meliputi zona komersial, zona pengelola, zona atau area rekreasi berupa taman, dan sirkulasi utama kawasan yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Zona Komersial

Zona komersial pada kawasan meliputi seluruh perimeter kawasan secara menyeluruh dengan beberapa area pelingkup berupa dinding yang membatasi Kawasan Kiara Artha Park dengan permukiman di sekitarnya, khususnya di bagian selatan tapak. Zona komersial ini didominasi oleh fungsi restoran dan kafe serta beberapa daerah dengan sifat temporer atau sementara. Area sementara ini biasa diisi dengan fungsi berupa pasar malam, wahana, dan area rekreasi lainnya.



Gambar 1. 2 Zonasi Komersial
Sumber: Google Earth, 2024; Analisis Pribadi

Terlepas dari fungsi komersialnya, zona ini memiliki beragam fungsi lainnya. Beberapa area di dalam zona komersial ini difungsikan sebagai area parkir utama kendaraan pada kawasan, beberapa di antaranya merupakan taman

terbuka dengan area duduk, dan beberapa area lainnya berupa lahan kosong yang disewakan.

2. Zona Pengelola

Pengelola pada kawasan berada di bagian kiri atas kawasan yang letaknya persisi di sisi Jalan Jakarta pada sisi utara. Aksesnya hanya bisa dilewati melalui area dalam kawasan sendiri dan dibatasi oleh pagar pembatas di sisi jalannya.



Gambar 1. 3 Zonasi Pengelola
Sumber: Google Earth, 2024; Analisis Pribadi

3. Zona Rekreasi



Gambar 1. 4 Zonasi Rekreasi Utama
Sumber: Google Earth, 2024; Analisis Pribadi

Zona rekreasi utama pada tapak terletak di bagian tengah kawasan. Zona ini juga menjadi acuan orientasi terhadap massa bangunan pada kawasan. Ruang rekreasi ini merupakan sebuah taman kota yang diresmikan dengan nama Taman Asia Afrika. Secara tersirat, taman ini dibangun sebagai salah satu media dalam mengingat sejarah Kota Bandung sebagai tuan rumah Konferensi Asia Afrika pada tahun 1955 lalu. Mengusung konsep yang identik dengan KAA, taman ini memiliki ornamen figur berupa patung para pahlawan pada massa tersebut.



Gambar 1. 5 Perspektif Taman Asia Afrika
Sumber: rumah123.com/

Pada taman ini, terdapat pembagian zonasinya sendiri dengan orientasi serupa mengarah ke titik pusat yang mana pada taman merupakan sebuah kolam buatan. Zonasi tersebut meliputi area komersial yang terletak di sekeliling taman, sirkulasi utama taman, dan area komunal berupa area duduk berupa bangku dan amphiteater dan ragam vegetasi yang berorientasi menghadap area kolam. Area kolam tersebut dilengkapi dengan adanya air mancur sebagai sarana hiburan utama kawasan dan difungsikan sebagai kolam retensi untuk menanggulangi iklim mikro kawasan.



Gambar 1. 6 Perspektif Kolam Buatan
Sumber: idntimes.com

4. Sirkulasi Utama

Sirkulasi utama pada tapak merupakan sebuah jalur dengan sirkulasi memutar mengelilingi tapak. Memiliki lebar 10,5 meter dan menjadi sirkulasi

untuk kendaraan roda empat dan roda dua (motor dan sepeda). Kawasan memiliki dua buah akses masuk yang berada di arah utara dan barat serta satu akses keluar yang berada di arah timur tapak



Gambar 1. 7 Sirkulasi Utama Kawasan
Sumber: *Google Earth*, 2024; Analisis Pribadi

1.6.2. Ruang Lingkup Teori

Penelitian ini akan berfokus kepada proses evaluasi desain melalui pengamatan spasial yang dikaji berdasarkan beberapa teori terkait, diantaranya,

1. Teori *Public Space* oleh Stephen Carr



Gambar 1. 8 Buku “*Public Space*” oleh Stephen Carr
Sumber: *Google Books*, 2024

Dalam bukunya yang juga berjudul “*Public Space*”, Carr membahas mengenai definisi ruang publik yang ideal berdasarkan tiga nilai utama (3 *Primary Values*) yang meliputi ruang responsif (*responsive spaces*), ruang demokratis (*democratic spaces*), dan ruang yang bermakna (*meaningful spaces*). Nilai-nilai tersebut didasar dengan tujuan sebuah ruang terbuka publik sebagai

ruang yang mampu bermanfaat untuk kesejahteraan masyarakat (*public welfare*), meningkatkan aspek visual kota (*visual enhancement*), meningkatkan kualitas lingkungan (*environmental enhancement*), dan peningkatan kualitas ekonomi (*economical enhancement*).

Seluruh aspek di atas berlandaskan kepada elemen utama dalam keberhasilan sebuah ruang publik yang meliputi kemudahan aksesibilitas, partisipasi masyarakat, kenyamanan pengguna dan lingkungan, adanya rekreasi dan atraksi serta menunjang aspek keselamatan penggunanya. Teori ini akan menjadi variabel kontrol pada penelitian yang akan dipaparkan sebagai sebuah nilai-nilai kualitas dari variabel terikat penelitian berupa Kawasan Kiara Artha Park sebagai ruang terbuka publik.

2. Teori *Public Spaces and Urban Spaces* oleh Matthew Carmona Bukunya yang berjudul “*Public Spaces, Urban Spaces: The Dimension of Urban Design*”



Gambar 1. 9 Buku “*Public Spaces, Urban Spaces: The Dimension of Urban Design*” oleh Matthew Carmona
Sumber: *Google Books*, 2024

Teori ini menjelaskan mengenai aspek-aspek dan elemen yang menjadi bagian dari eksistensi serta peran ruang terbuka publik. Carmona menjelaskan mengenai aspek-aspek yang dapat memengaruhi kualitas dan keberhasilan ruang publik, di antaranya adalah desain dan fisik ruang publik, pengelolaan dan pemeliharaan, sosial dan fungsi ruang, ekonomi pada ruang publik, aspek keberlanjutan, dan bagaimana pengaruh partisipasi masyarakat sekitar. Teori ini akan menjadi acuan sekunder terkait dengan pemahaman dan perspektif lain dari sebuah ruang publik di kawasan urban.

1.7. Kerangka Penelitian

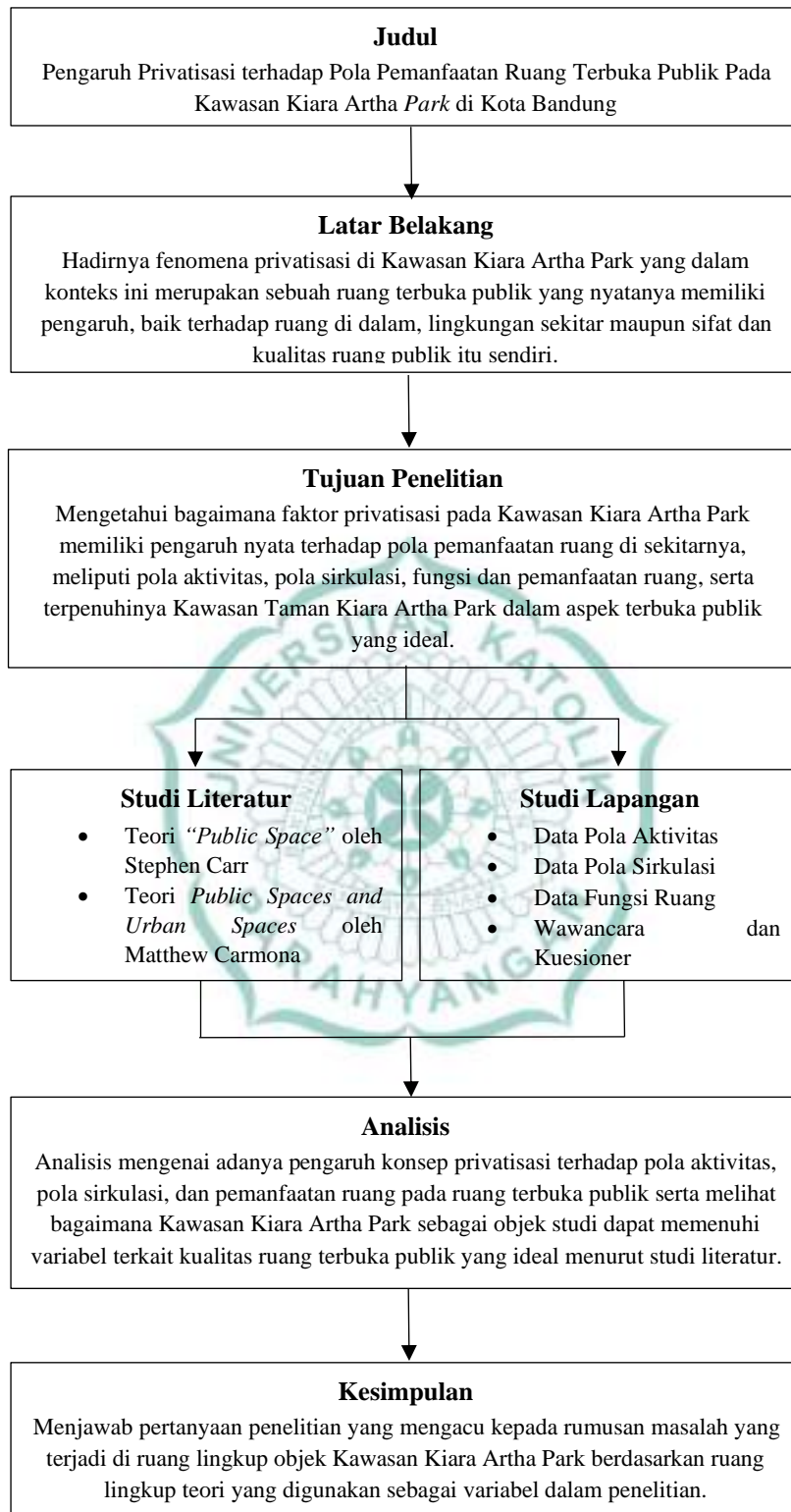


Diagram 1.1 Kerangka Penelitian