

## BAB IV KESIMPULAN PENELITIAN

---

*Bab ini menguraikan kesimpulan hasil penelitian terhadap korelasi yang dapat memanfaatkannya, antara lain :*

- *sebagai tolok ukur dalam melihat keberhasilan ruang mengakomodasi pertumbuhan (Growth) fungsi dan arah pembentukan ruang kota*
    - *sebagai masukan dalam kebijakan perencanaan dan perancangan kota*
    - *sebagai masukan dalam perencanaan Arsitektur*
- 

Penelitian Rasionalitas Muatan dan Tataan Ruang Kota yang dibatasi pada Tataan blok bangunan di kawasan Fungsi Komersial pusat kota Bandung menghasilkan kesimpulan penelitian berupa :

### **1. Ambang Maksimal Tataan Ruang,**

merupakan alat bantu untuk mengukur dan menginformasikan batas tertinggi ruang yang layak dimanfaatkan secara efektif, untuk pembangunan fisik dalam memenuhi inhabitasi kehidupan di kawasan kota, berdasarkan tingkat pertumbuhan (*Growth*) yang dicapai pada periode tertentu.

### **2. Ambang Pakai Tataan Ruang,**

menginformasikan batas ketinggian fisik pemakaian Tataan ruang kota di kawasan tertentu pada waktu tertentu. Ambang pakai Tataan ruang menunjukkan tingkat terpenuhinya kebutuhan ruang pembangunan kota, untuk inhabitasi kehidupan pada saat sekarang.

### **3. Marginal Ambang Ruang,**

menginformasikan kapasitas sisa ruang tersedia pada Tataan ruang kota (kawasan penelitian), yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kelayakan kebutuhan ruang secara efektif, akibat pertumbuhan (*Growth*) kota periode tertentu. Marginal ambang ruang diperoleh dengan cara memperbandingkan antara ambang maksimal Tataan ruang terhadap ambang pakai Tataan ruang kawasan kota yang diteliti, dan menginformasikan tingkat pelayanan ruang (*level of service / LOS*) kawasan.

Ambang Maksimal Tataan Ruang, Ambang Pakai Tataan Ruang dan Marginal Ambang Ruang divisualkan secara tiga dimensi sebagai '*Building Envelope*' bagi blok bangunan pada kawasan kota yang diteliti pada waktu tertentu, yang bermanfaat untuk :

1. Mengetahui *limit of growth* dan memprediksi kapan *zero growth* dari intensitas bangunan kawasan kota terjadi dibandingkan terhadap peraturan yang berlaku.
2. Memprediksi arah transformasi tataan ruang dan memprediksi dampak pembangunan investasi bagi tataan ruang kota dan sistem kota.
3. Tolok ukur dalam mengendalikan perizinan membangun maupun membuka usaha di kawasan ruang kota.
4. Menetralsir kelayakan investasi terhadap nilai lahan pada kawasan pembangunan.
5. Memprediksi dan mendistribusikan beban pembangunan secara proporsional kepada pihak pelaku pembangunan.
6. Mengintegrasikan pembangunan secara kawasan dan tidak berdasarkan petak per petak, sehingga penataan fisik lingkungan kawasan dan sistem kota tertata secara efisien, yang dapat mengakomodasi beban muatan dari investasi pembangunan.
7. Memberi batasan terukur bagi perencana dan perancangan fisik bangunan maupun kawasan kota, meliputi: penetapan ketinggian lantai, bentuk (*shape*) bangunan, program peruntukan fungsi ruang, memprogram rasio lantai untuk ruang privat dan publik dalam bangunan maupun pada lingkungan kawasan.

Setelah mengetahui manfaat penelitian di atas, maka dapat ditemukan beberapa korelasi :

- A. sebagai tolok ukur dan memprediksi akibat pertumbuhan,
- B. sebagai masukan dalam merumuskan kebijakan,
- C. sebagai masukan dalam perencanaan arsitektur.

Penjabaran korelasi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

**A. Korelasi penelitian sebagai tolok ukur dan memprediksi akibat pertumbuhan.**

Manfaat informasi sebagai tolok ukur mempunyai dua sasaran yaitu:

- 1. untuk memprediksi akibat pertumbuhan (*growth*) jenis usaha fungsi komersial.
- 2. untuk memprediksi arah pembentukan ruang kota.

Kedua informasi ini bermanfaat bagi pengelola kota, perencana kota khususnya dalam membaca keberhasilan ruang mengakomodasi pertumbuhan fungsi dan kecenderungan transformasi ruang kota.

Informasi ini memberikan kisi-kisi/acuan yang diuraikan dalam bagian berikut :

**1. Untuk memprediksi akibat pertumbuhan (*growth*) jenis usaha fungsi komersial.**

Masukan diperoleh dari hasil analisa tingkat inflasi sektor retail yang diformulasikan dalam bentuk grafik pertumbuhan. Gejala peningkatan atau penurunan pertumbuhan dapat tervisualisasi dari grafik pertumbuhan ini. Dari gejala pertumbuhan dapat diprediksi perkiraan jumlah lantai bangunan yang diperlukan oleh sektor fungsi komersial (khususnya sektor retail) dan dibandingkan terhadap kapasitas yang tersedia dalam marginal ambang ruang pada blok bangunan maupun potensi dari pertumbuhan nilai lahan di kota. Dari perbandingan tersebut dapat diketahui kelayakan suatu fungsi komersial untuk tumbuh dan berkembang di suatu tataan ruang kota (terakomodasi atau tidak).

**2. Untuk memprediksi arah pembentukan ruang kota.**

Masukan diperoleh dari hasil analisa *building envelope* blok bangunan di kawasan kota dan evaluasi terhadap ketinggian bangunan yang layak/dapat terinterelasi secara baik dalam lingkungan binaan. Tuntutan akan kapasitas luas lantai bangunan bagi pertumbuhan fungsi komersial akan diformulasikan kedalam potensi *layer* pada *build*

*ing envelope* maupun ketinggian bangunan yang tersedia. Kelebihan tuntutan luas lantai bangunan yang tidak terakomodasi dalam '*building envelope*' di suatu blok dapat dialokasikan pada '*building envelope*' blok lain di sekitar kawasan. Dengan demikian arah pembentukan ruang kota dapat diprediksi dan dikendalikan. Pertimbangan pengalokasian tuntutan pertumbuhan fungsi juga memperhitungkan ambang *L.O.S.* ruang jalan, infra struktur agar terintegrasi secara menyeluruh.

## **B. Korelasi penelitian sebagai masukan dalam merumuskan kebijakan.**

Manfaat informasi sebagai masukan dalam merumuskan kebijakan mempunyai dua sasaran yaitu :

- 1. untuk perencanaan dan perancangan dalam pemanfaatan ruang kota.
- 2. untuk pengendalian perizinan pembangunan usaha

Kedua informasi ini bermanfaat bagi pengelola kota, penentu kebijakan dalam perumusan perencanaan kota dalam menetapkan peruntukan dan mengevaluasi dan mengendalikan proses pelulusan perizinan untuk membangun maupun untuk membuka usaha di kota.

Informasi ini memberikan kisi-kisi/acuan yang dapat diuraikan dalam bagian berikut :

### **1. Untuk perencanaan dan perancangan dalam pemanfaatan ruang kota.**

Masukan untuk merumuskan kebijakan pemanfaatan ruang kota dalam perencanaan dan perancangan diperoleh dari :

- Analisa kriteria dan karakteristik usaha fungsi komersial khususnya dalam penentuan lokasi bagi usaha komersial, kemampuan dan visi investor.
- Mempelajari RIK, RBWK, RTRK maupun peraturan membangun yang berlaku.
- Karakteristik tataan fungsi maupun tataan ruang kota yang menginformasikan potensi dan permasalahan kawasan seperti pengelompokan jenis usaha dan jasa fungsi komersial.

- Analisa *L.O.S.* ruang jalan, *L.O.S.* infra struktur maupun *L.O.S.* ruang bangunan.
- Analisa nilai lahan kawasan.

Kesimpulan dari analisa faktor-faktor diatas dijadikan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan pemanfaatan ruang kota.

## 2. Pengendalian perizinan pembangunan usaha.

Masukan untuk merumuskan kebijakan dalam pengendalian perizinan pengembangan usaha dianalisa dari :

- Kriteria dalam pemberian perizinan ,membangun usaha komersial.
- Mengetahui grafik trend pertumbuhan fungsi komersial.
- Mempelajari karakteristik tataan fungsi maupun tataan ruang kota yang menginformasikan potensi maupun permasalahan dari kawasan.
- Memperhitungkan semua biaya eksternalitas yang ditimbulkan oleh pelaku pembangunan sebagai kompensasi atas pelulusan perizinan membangun maupun membuka usaha di kawasan dengan mempertimbangkan azas '*marginal social cost*'= '*marginal social benefits*'.

Dari informasi diatas digunakan untuk pengendalian pembangunan dalam kawasan.

## C. Sebagai masukan dalam perencanaan arsitektur.

Manfaat informasi sebagai masukan dalam perencanaan arsitektur

mempunyai dua sasaran yaitu :

- 1. penempatan fungsi kegiatan,interelasi ruang privat dan ruang publik dalam kawasan.
- 2. penentuan masa bangunan (*building form and massing*).

Kedua informasi ini bermanfaat bagi perencana kota, perencana arsitektur, studi arsitektur, khususnya memberikan masukan dalam mengalokasikan dan memperlakukan fungsi

bangunan agar terintegrasi dan diakomodasi oleh tataan ruang lingkungan serta mengkondisikan interelasi ruang privat dan ruang publik dalam kawasan dan mewujudkan masa bangunan.

Informasi ini memberikan kisi-kisi/acuan yang dapat diuraikan sebagai berikut :

**1. Penempatan fungsi kegiatan, interelasi ruang privat dan ruang publik dalam kawasan.**

Masukan diperoleh dengan melakukan analisa terhadap :

- Kriteria dalam merancang tataan fisik bangunan bagi usaha fungsi komersial.
- Karakteristik tataan fungsi komersial, untuk mengetahui faktor daya tarik maupun hambatan yang ada bagi konsumen.
- Karakteristik tataan ruang kawasan untuk mengetahui tingkat rasionalitas ambang ruang secara maksimal, ambang pakai ruang, peraturan membangun yang berlaku maupun pertumbuhan ekonomi serta nilai lahan.
- '*Building envelope*', marginal ruang dan kapasitas ruang pada blok kawasan untuk mengetahui kisi-kisi bentuk bangunan yang efektif, ketinggian bangunan yang masih terakomodasi oleh tataan ruang.
- Analisa rasionalitas tingkat pelayanan tataan yang menyangkut pemanfaatan ruang publik oleh sektor privat dalam memanfaatkan *L.O.S.* ruang jalan, *L.O.S.* ruang parkir maupun *L.O.S.* ruang pejalan kaki.

Dengan mempertimbangkan hal diatas diharapkan rancangan untuk kepentingan sektor privat tidak menambah beban bagi ruang publik.

**2. Penentuan massa bangunan (*building form and massing*)**

Masukan diperoleh dengan menggunakan acuan dari analisa :

- '*Building envelope*' kawasan.

- Marginal ambang ruang kawasan.
- Kapasitas ambang ruang kawasan.
- Orientasi sudut bayangan matahari.
- Tataan fisik blok bangunan dan tataan ruang umum dalam kawasan agar diketahui potensi dan orientasi ruang untuk bangunan.

Dengan mengetahui informasi dari kisi-kisi diatas perencanaan massa bangunan (*building form and massing*) dapat direalisasikan secara terintegrasi dalam kawasan.

**Penelitian Rasionalitas Muatan dan Tataan Ruang Kota, disamping memberi masukan bagi pembangunan secara riil ,juga bermanfaat bagi studi arsitektur khususnya memberikan wawasan yang menyadarkan para perencana , untuk memberikan perhatian bagaimana sebaiknya memperlakukan fungsi ruang, tataan ruang yang mempunyai dampak kepada muatan ruang dan kehidupan ruang. Beberapa butir catatan yang dapat disimpulkan dari penelitian ini adalah :**

1. Tataan kota perlu dibaca secara ruang, untuk mengetahui tingkat efisiensinya, akibat pertumbuhan (*growth*) melalui acuan penelitian rasionalitas muatan dan tataan ruang.
2. Tataan ruang kota berpotensi *multilayer* secara vertikal diatas maupun dibawah tanah.
3. Untuk mengetahui pertumbuhan tataan ruang kota, perlu pendekatan arsitektur agar inhabitasi kebutuhan fungsi dapat terartikulasi baik kedalam ruang (*space*), dan tidak bersifat matematis semata, tetapi juga untuk dapat memahami gejala pertumbuhan, pendekatan arsitektur perlu masukan paradigma non arsitektur, seperti ekonomi, sejarah, sosial, budaya, hukum dan sebagainya.

- .4. Pendekatan arsitektur memberi kriteria dalam *programming* penempatan fungsi yang mengisi ruang *layer* kota.
- .5. Fungsi perlu dilihat sebagai suatu *needs*, juga sebagai suatu *wants*, yang membedakan skala besaran, alokasi dari *space*.
- .6. Fungsi menuntut lokasi. Tidak semua fungsi dapat terakomodasi secara baik pada tataan, meskipun ambang ruang bagi pertumbuhan tersedia. Penempatan fungsi sesuai potensi kota menunjang keberhasilan fungsi diakomodasi oleh ruang kota. Perlu studi rasionalitas muatan dan tataan ruang kota dalam memprogram fungsi di suatu lokasi kota.
- .7. Fungsi yang bersifat privat mempunyai kontribusi pembebanan langsung terhadap fungsi yang bersifat publik. Perencanaan arsitektur selayaknya bersifat *total* *respons* penyelesaiannya dan mengeliminir pembebanan dalam *programming* ruang privat maupun ruang publik, meliputi skala, lokasi, ruang antara, bukaan-bukaan, sistem penunjang dan sebagainya.
- .8. Dalam tataan ruang kawasan, ruang privat dan ruang publik perlu dibaca sebagai satu kesatuan jalinan yang saling membutuhkan.
- .9. Penentuan disain massa bangunan pada tataan ruang kota, sebaiknya dikendalikan dalam *urban guideline* dan *building envelope* tataan ruang kota, agar terintegrasi secara ruang (tiga dimensi).
- .10. *Building envelope* tergantung pada ambang maksimal tataan ruang kawasan, sesuai pertumbuhan (*growth*) kota, skala ruang entitas kota (ruang jalan, ruang blok bangunan), bidang bukaan langit, yang harus diakomodasikan dalam peraturan pembangunan kota.
- .11. Tugas para arsitek untuk mengkreasikan *building envelope* menjadikan bentuk dan tataan massa yang terintegrasi secara baik dalam perencanaan bangunan dengan tataan ruang lingkungan.

- .12. *Form and massing* mengisi *bulding envelope* disesuaikan dengan tuntutan fungsi didalam bangunan,sesuai lokasi *layer* nya, tataan lingkungan binaan,peraturan kota,potensi ruang kota yang menentukan bukaan,serta membentuk kesatuan interelasi bagi tataan ruang kota.
- .13. Pertumbuhan dipusat kota perlu diantisipasi dengan penggandaan kapasitas tataan ruang kota secara *multilayer*.
- .14. Efisiensi ruang kota dicapai dengan menerapkan konsep *multilayer* dan penerapan fungsi *mixuse*, yang disesuaikan dengan potensi dan peraturan kota.
- .15. Keberhasilan perencanaan arsitektur seharusnya bersifat **total** luar dan dalam bangunan,untuk mewujudkan ruang yang mengakomodasi semua kebutuhan fungsi dalam bangunan bagi kepentingan privat , maupun fungsi yang berada diluar bangunan bagi kepentingan publik.

# 1

## TEMUAN DALAM STUDI TERHADAP TATAAN RUANG KOTA

### 1.1

#### TATAAN RUANG KOTA MEMILIKI RASIONALITAS AMBANG RUANG BAIK DIATAS MAUPUN DIBAWAH TANAH

Rasionalitas Ambang Ruang berpotensi menjawab tantangan kebutuhan ruang pembangunan dikota sekarang dan masa mendatang.

### 1.2

#### TATAAN RUANG KOTA MEMILIKI L.O.S. BERSIFAT TERBATAS

Intervensi terhadap Tataan Ruang Kota perlu selektif, terutama dalam menempatkan fungsi komersial, agar terakomodasi dan terintergrasi dalam tataan ruang kota.

### 1.3

#### TATAAN RUANG KOTA MERUPAKAN ASSET NASIONAL

Perlu dikelola dengan baik, agar tidak mengganggu eksistensi kehidupan kota.  
Kerancuan dalam pengambilan kebijakan pembangunan pada tataan ruang kota, mengakibatkan resiko pada lingkungan binaan yang harus ditanggung serta terbawa sampai generasi mendatang.

# 2

## TEMUAN DALAM STUDI TERHADAP TATAAN FUNGSI KOMERSIAL DAN INVESTASI

### 2.1

**TATAAN FUNGSI KOMERSIAL  
PERLU TERINTEGRASI DALAM SISTIM KOTA  
DAN TATAAN RUANG KOTA**

agar tidak menimbulkan pembebanan bagi *L.O.S.*  
Tataan ruang Kota.

### 2.2

**KEBERHASILAN KAWASAN FUNGSI KOMERSIAL  
MENARIK PENGUNJUNG.**

Tergantung pada tataan fungsi komersial yang memiliki  
faktor karakteristik magnet dan tingkat hambatan.

### 2.3

**INVESTASI BANGUNAN KOMERSIAL DI PUSAT KOTA  
CENDERUNG PADA TIPOLOGI BANGUNAN *MALL* /  
PUSAT PERBELANJAAN DARI PADA  
TIPOLOGI BANGUNAN TOKO/RUKO.**

pola perpetakan lahan dalam blok perlu dievaluasi  
kembali agar pembangunan pada tataan ruang dipusat kota  
dapat terarah dan tertib.

### 2.4

**INVESTASI FUNGSI KOMERSIAL  
AKAN BERGERAK MENUJU KAWASAN KOTA  
YANG MEMBERIKAN TINGKAT KEUNTUNGAN  
LEBIH BESAR.**

# 3

## TEMUAN DALAM STUDI TERHADAP PERTUMBUHAN FUNGSI KOMERSIAL

### 3.1

PERTUMBUHAN AMBANG PAKAI TATAAN  
RUANG BANGUNAN FUNGSI KOMERSIAL  
BERBANDING LURUS TERHADAP  
PERTUMBUHAN EKONOMI KOTA.

### 3.2

KEBIJAKAN PENINGKATAN KELAS NJOP PBB,  
PERLU MENDAPAT KESETARAAN DENGAN  
PERTUMBUHAN EKONOMI KOTA  
YANG SANGGUP DIPIKUL OLEH FUNGSI,  
TERMASUK FUNGSI KOMERSIAL.

ketidak layakan nilai pajak menjadi beban tersendiri bagi fungsi, yang memicu peningkatan 'nilai lahan', 'nilai sewa lantai bangunan' dan dapat berakibat 'fatal' (stagnasi pertumbuhan fungsi), menimbulkan 'percepatan transformasi' pada tataan fungsi komersial, tataan ruang kota serta menurunnya jumlah kepadatan penduduk pada kawasan kota tersebut.

# 4

## TEMUAN DALAM STUDI TERHADAP RUANG KOTA.

### 4.1

TRANSFORMASI TATAAN RUANG KOTA (*containers*)  
TIDAK SELALU SEARAH DENGAN TRANSFORMASI  
MUATAN RUANG KOTA (*contents*).

### 4.2

RUANG PUSAT KOTA  
DIBUTUHKAN OLEH SEMUA KELAS MASYARAKAT  
(ATAS, MENENGAH, BAWAH),  
TERMASUK BAGI PEDAGANG FORMAL  
MAUPUN INFORMAL, YANG PADA DASARNYA  
MEMILIKI KEPENTINGAN SAMA  
DAN DAPAT SALING MENGISI.

tidak terakomodasinya kebutuhan kelas masyarakat akibat  
tingginya nilai lahan dipusat kota, perlu dirumuskan kembali  
secara konseptual dalam rencana pembangunan kota.

# 5

## TEMUAN DALAM STUDI TERHADAP PERATURAN MEMBANGUN DI KOTA.

### 5.1

KEBERHASILAN TATAAN RUANG KOTA MENGAKOMODASI PERTUMBUHAN FUNGSI KOMERSIAL MEMBUTUHKAN PERATURAN MEMBANGUN, YANG BUKAN SEKEDAR PRODUK HUKUM, TETAPI PERLU MEMPERHATIKAN MASUKAN DARI BERBAGAI DISIPLIN ILMU, SESUAI TUNTUTAN PERTUMBUHAN INVESTASI BISNIS DI KOTA.

### 5.2

PERATURAN MEMBANGUN DI KOTA,  
PERLU MENGACU PADA '*URBAN GUIDELINES*'  
YANG DISUSUN DENGAN MEMPERTIMBANGKAN  
POTENSI DARI :

- Rasionalitas ambang tataan ruang bangunan ,yang mem-visualkan secara 3 (tiga) dimensi *L.O.S* dalam '*building envelope*'.
- Rasionalitas ambang ruang jalan.
- Rasionalitas ambang infrastruktur

AGAR PEMAKAIAN TATAAN RUANG KOTA  
TERWUJUD SECARA EFFISIEN.

## BAB V - PENUTUP

---

*Bagian ini adalah bab terakhir dari penulisan studi ini, yang berisi masukan dan harapan untuk pihak-pihak yang terlibat dalam pengendalian dan pemanfaatan Tataan Ruang Kota, yaitu :*

- *Penentu Kebijakan; ■ Perencana dan Pengembang / Investor.*
- 

Penelitian ambang ruang kota yang dilakukan ini berorientasi pada keberhasilan suatu tataan kawasan ruang kota (aspek internal) yang mengakomodasi pertumbuhan usaha fungsi komersial; tetapi perlu pula disadari bahwa suatu keberhasilan dalam mengakomodasikan kegiatan dan pertumbuhan fungsi komersial, tidak dapat terlepas pula dari pengaruh aspek eksternal yang menghasilkan muatan pada Tataan Ruang.

Penelitian mengungkapkan lebih dalam bahwa :

- Tataan ruang kota pada dasarnya terbentuk dan ada (*given*) mengikuti sejarah pertumbuhan kota, yang terpolakan dalam entitas kota. Pola tataan fisik ruang sesuai jamannya tersebut, memberi batasan skala *space* pada tataan ruang kota, dan berarti sebagai *containers* memiliki keterbatasan pula akan daya tampung dan daya dukung terhadap muatan ruang pada masa sekarang.
- Keterbatasan daya tampung dan daya dukung sebagai *Containers*, memberi pengertian Tataan Ruang Kota harus diperlakukan selektif terhadap fungsi yang akan memanfaatkannya, agar eksistensi tataan ruang tetap rasional.
- Disini bukan berarti fungsi baru **ditolak**, tetapi fungsi sebagai muatan ruang perlu dicermati lebih awal jauh ke depan sebelum mengisi suatu tataan ruang kota, mengenai karakteristik kegiatan dan pertumbuhannya. Apa yang menjadi tuntutan kelayakannya sudah seharusnya dipenuhi pada tataan ruang, agar kegiatan dan pertumbuhan berlangsung efektif dan efisien. Tetapi beban muatan yang diketahui perlu

diperbandingkan terlebih dahulu terhadap kapasitas daya tampung dan daya dukung yang ada pada tataan ruang kota. Terakomodasi atau tidak fungsi ke dalam daya tampung dan daya dukung Tataan Ruang Kota, menjadi pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan proses pemberian perijinan membangun dan berusaha di kawasan tersebut, termasuk penetapan persyaratan yang perlu dipenuhi untuk menciptakan kondisi kelayakannya. Dengan cara pandang demikian proses *filter* terhadap fungsi diterapkan dan prediksi pertumbuhan beban muatan terhadap tataan ruang kota dapat diketahui.

- Dengan pandangan demikian, perlu disadari bahwa tataan ruang kota merupakan asset Nasional, sehingga perlu dikelola dengan baik, agar tidak mengganggu eksistensi kehidupan kota. Kerancuan dalam pengambilan kebijakan, mengakibatkan resiko pada lingkungan binaan yang harus ditanggung serta terbawa sampai generasi mendatang.
- Informasi yang diperoleh dari penelitian rasionalitas ambang ruang merupakan suatu acuan yang dapat dimanfaatkan dalam memprediksi pertumbuhan fungsi kota yang semakin pesat di masa mendatang, dengan permasalahan dan hambatan semakin kompleks. Antisipasi terhadap hal ini perlu dilakukan koreksi dengan masukan yang bermanfaat khususnya dalam menghadapi investasi fungsi komersial di kota baik kepada penentu kebijakan maupun pelaku pembangunan.

#### **A. Masukan dan harapan untuk penentu kebijakan :**

Mengingat pertumbuhan fungsi komersial di kota dapat berhasil diakomodasi, dapat juga tidak terakomodasi oleh tataan ruang kota, yang berdampak pada lingkungan binaan maupun kawasan kota, serta menjadi beban bagi kehidupan kota, maka diharapkan :

Penentu kebijakan kota melakukan antisipasi dan koreksi atas :

- Tata guna lahan di kota pada RTRK (*land use*) yang penetapannya bersifat global untuk fungsi sejenis, dengan mengacu pada kepadatan penduduk, pertimbangan ekonomi, dan sebagainya tanpa memperhatikan ambang rasionalitas muatan dan tataan ruang kota yang terkait pada sistem kehidupan kota secara efektif dan efisien. Koreksi tata guna lahan di pusat kota diarahkan pada tata guna ruang dengan peruntukan *multi layer* dengan fungsi *mixuse* yang memungkinkan terjadinya *simbiose* saling mendukung kehidupan fungsi di kota; dan konsolidasi kepemilikan lahan serta berbagi (*sharing*) kepemilikan ruang (*strata title*). Tata guna ruang disusun dan dipersiapkan dalam rencana detail kawasan kota yang dilengkapi dengan alat bantu menghitung dan dapat memberi informasi aktual, secara 3 (tiga) dimensi tentang permasalahan tingkat efisiensi Tata Ruang Kota kawasan tersebut.
- Prosedur perijinan membangun dan perijinan membuka usaha baru dengan melengkapi kewajiban untuk memenuhi suatu studi kelayakan akomodasi tataan ruang kota, yang disusun oleh ahli perencana sesuai kualifikasi keahlian tertentu (berlisensi dan ter-registrasi).
- Mengendalikan pembangunan kota dengan mengupayakan menciptakan iklim kondusif yang memungkinkan terwujudnya peluang saling menguntungkan dan bertanggungjawab untuk *bargaining* dengan pelaku pembangunan atas dampak pembangunan yang ditimbulkannya bagi lingkungan binaan dan kawasan kota umumnya. Dengan cara menetralsisir atau memulihkan pengaruh dampak pembangunan, menjabarkan beban biaya eksternalitas berdasarkan prinsip *Marginal Social Costs = Marginal Social Benefits* atas tanggungan investor; sebagai kompensasi perijinan

membangun dan kelangsungan hidup usaha yang diinvestasikan, sesuai tuntutan pertumbuhan pada kawasan terpilih maupun kawasan lain yang menunjang kelayakan.

Antisipasi dan upaya koreksi di atas minimal dapat mempertahankan daya tampung dan daya dukung ruang pada tingkat semula dan tidak menimbulkan beban baru yang memperburuk keadaan di kota dan lebih jauh dari itu mengendalikan pembangunan kota terarah pada kehidupan kota yang efektif dan efisien.

### **B. Masukan dan harapan untuk perencana dan pengembang**

Seperti telah dijabarkan di atas bahwa Tataan Ruang Kota secara *space* terbatas dan muatan ruang terwujud dari aktivitas fungsi yang memanfaatkannya cenderung bertambah karena pertumbuhan kota yang mengakibatkan pembebanan pada *LOS* Tataan Ruang akibat tidak terakomodasinya muatan pada tataan ruang. Kondisi demikian akan selalu muncul dan makin kompleks di masa mendatang, perlu dihadapi setiap kali investasi akan dilakukan pada Tataan Ruang Kota; dimana menuntut kepedulian pihak investor, perencana maupun pengembang akan kondisi lingkungan binaan, kontradiksi kepentingan privat - publik yang harus diperhatikan. Bagaimana melakukan investasi yang menjawab tantangan tersebut, agar terakomodasi secara baik dalam Tataan Ruang Kota ? Bagaimana upaya memberikan kehidupan kota dan investasi agar berjalan sinergi dalam pertumbuhan ekonomi kota dengan prinsip *Marginal Social Costs = Marginal Social Benefits* ? Untuk itu perlu masukan yang dapat memotivasi para pelaku pembangunan menghadapi tantangan tersebut, yaitu :

- Konsekuensi menghadapi keterbatasan dan hambatan pada Tataan Ruang Kota, bagi pelaku pembangunan yang akan memanfaatkan atau mengintervensi ruang kota, perlu tahu benar akan kawasan kota yang akan diintervensi, bagaimana kondisi Tataan Ruang Kota (meliputi tataan fisik lingkungan binaan, nilai, kehidupan dan sejarahnya

dalam pertumbuhan kota) serta kondisi muatan ruang yang membebaninya dan rasionalitas ambang pakai dan maksimal tataan ruang kota tersebut.

- Persyaratan mengerti benar akan kondisi Fisik lingkungan binaan, pihak pelaku pembangunan perlu sadar dan memiliki kepedulian akan hak privat dan publik, yang terprogram dalam penetapan fungsi ruang, komposisi dan skala ruang dalam perencanaan dan perancangan bangunan maupun pemanfaatan Tataan Ruang Kota, untuk mempertahankan kondisi asal tanpa membebaninya.
- Disamping itu sadar dan mengerti benar akan kelayakan ruang sesuai karakteristik aktivitas fungsi dan pertumbuhannya; berapa besar muatan yang akan membebanikan *LOS* Tataan Ruang Kota, agar tetap harus terakomodasi dalam tataan ruang kota secara efektif dan efisien.
- Memenuhi itu para perancang bangunan untuk investasi di kota disyaratkan perlu kualifikasi tertentu yang harus dikuasai olehnya sebagai ahli dalam menjawab peluang yang diberikan oleh pengelola kota, serta bertanggungjawab untuk menghargai Tataan Ruang Kota sebagai asset Negara yang perlu dilindungi.
- Perlu peran serta asosiasi profesi yang terkait untuk pengendalian anggotanya dan penetapan wawasan yang perlu dirumuskan pada kurikulum dalam pendidikan profesi yang bersangkutan di pendidikan bagi calon ahli yang berkecimpung dalam perencanaan bangunan.

# 1

## MASUKAN DARI STUDI UNTUK MEMBACA KARAKTERISITIK / SIFAT DASAR FUNGSI KOMERSIAL

PERLU MEMPERHATIKAN :

1. SKALA MODAL.
2. SKALA KEBUTUHAN LUAS LANTAI USAHA DAN LUAS LAHAN.
3. SKALA KEBUTUHAN FASILITAS PENUNJANG.
4. SKALA DAYA TARIK KONSUMEN.
5. SKALA KECEPATAN PERTUMBUHAN FUNGSI KOMERSIAL.

# 2

## MASUKAN DARI STUDI BAGI PEMBERIAN PERIJINAN MEMBANGUN USAHA FUNGSI KOMERSIAL

PERLU MEMPERHATIKAN :

1. POTENSI ZONE PERUNTUKAN LAHAN.
2. MENAMBAH PELUANG PENDAPATAN DAERAH DAN PELUANG LAPANGAN KERJA.
3. TIDAK MENIMBULKAN DAMPAK BIAYA EKSTERNALITAS.
4. MENYEDIAKAN FASILITAS PENUNJANG YANG TERINTEGRASI.

# 3

## MASUKAN DARI STUDI UNTUK PENENTUAN LOKASI BAGI INVESTASI USAHA FUNGSI KOMERSIAL DI KOTA

AGAR MEMPERHATIKAN :

1. POTENSI SEGMENT PASAR.
2. POTENSI KAWASAN DALAM MENARIK PENGUNJUNG.
3. POTENSI DALAM MEMBERI KELAYAKAN PROFIT USAHA.
4. POTENSI UNTUK BERKEMBANG.

# 4

## MASUKAN DARI STUDI UNTUK PERANCANGAN TATAAN FISIK BANGUNAN FUNGSI KOMERSIAL

PERLU MEMPERHATIKAN :

1. TINGKAT RASIONALITAS MUATAN DAN TATAAN RUANG KAWASAN.
2. TINGKAT KELENGKAPAN FASILITAS PENUNJANG.
3. TINGKAT KEMUDAHAN.
4. TINGKAT KEAMANAN.
5. TINGKAT PENAMPILAN FACADE DAN INTERIOR BANGUNAN.

## DAFTAR PUSTAKA

1. A. Loeckx, *Some Introductory Reflections on The Issue of Form; Settlement Tissue, Rediscovery of a Key - Metaphor*, 1982
2. \_\_\_\_\_, *The City as a Housing Project, Statements and Methods Concerning the Architecture of a City in Development*, UNCHS - PGCHS, 1985.
3. Anderson, Roland; Samartin, Avelino; Martinez, Jesus, *The Economic Evaluation of Master City Plans (A pilot study of Vasteras, Sweden), Swedish Council for Building Research, Vol. 1.*, 1983.
4. A. Siregar, Sandi, Bandung - *The Architecture of a city in development urban analysis of capital as a contribution to present debate on Indonesian urbanity and architectural identity, Doctorate Thesis in Architecture Sciences*, KU- Leuven, Kasteel van Arenberg-300 Heverlee, 1990.
5. \_\_\_\_\_, *Arsitektur dan Perencanaan Pembangunan Kota*, Jakarta : Forum Kota, 1991.
6. \_\_\_\_\_, *Public - Private dalam Perencanaan / Perancangan Arsitektur*, Seminar Bandung 2000, The People's View, 1994.
7. \_\_\_\_\_, *Transformasi Kota Menuju Masa Depan - Makalah Seminar Berkelanjutan : Tantangan Abad XXI*, Bandung : ITB, 1995.
8. \_\_\_\_\_, *Materi Kuliah Lingkungan Binaan*, Bandung : Pascasarjana Arsitektur, Magister Teknik UNPAR, 1995.
9. \_\_\_\_\_, *Materi Kuliah Morfologi dan Tipologi Kota*, Bandung : Pascasarjana Arsitektur, Magister Teknik UNPAR, 1996.
10. Broadbent, Geofferey, *Design in Architecture, Architecture and The Human Sciences*, Wiley, 1973.

11. B.S. Kusbiantoro, **Pemahaman ABIDA, Ditjen Bangda - LPM dan P3WK - ITB.**, 1996 - 1997.
12. \_\_\_\_\_, **Pelatihan ABIDA, Ditjen Bangda - LPM dan P3WK - ITB**, 1996 - 1997.
13. \_\_\_\_\_, **Urbanisasi Ancaman Kenyamanan Kota Bandung, P3WK - ITB, Harian Pikiran Rakyat**, 1997.
14. Couch, Chris, *Urban Renewal, Theory and practice, Macmillan Educa-tions. Ltd, London*, 1990.
15. Neufert, Ernst, *Architects' Data, Second (International), English Edition, Granada, New York*, 1980
16. Garner, Barry, *The North American City, Introduction to Urban Geogra-phy, Maurice Yeates, Harper & Row Publisher*, 1980.
17. Habraken, Nikolas, *The Sticing Architecten Research Approach (SAR) Theory, Eindhoven - Netherland*,
18. Heimsath, Clovis, *Behavioral Architecture Toward an Accountable Design Process, New York : McGraw Hill Book Company*, 1997.
19. J.Catanese, Anthony & C. Snyder,  
*James, Introduction to Architecture, USA : McGraw Hill, Ind.*, 1979.
20. J.Gitman, Lawrence, *Basic Managerial Finance*, Harper Collin, 1992.
21. Jokuyama, Jadashi, *A Quick Look at Housing in Japan, The Building Centre of Japan, 3rd Edition*, 1992.
22. Lang, Jon, *Creating Architectural Theory, The Role of Behavioral Sci-ences in Environmental Design, New York, USA : Van Nostrand Reenhold Company, Inc.*, 1987.
23. Lloyd Wright, Frank, *Autobiography*, 1937.
24. M.Noer Bambang, Soufyan, Morimura, Takeo,  
**Perancangan Dan Pemeliharaan Sistem Plambing**, Cetakan ketiga, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, 1988.

25. Norberg, Christian, Schulz,  
*Existence, Space & Architecture, New York, USA  
: Prager Publisher, 1971.*
26. \_\_\_\_\_, *The Intention in Architecture.*
27. Ojima, Toshio, *Imageable TOKYO, Process Architecture Tokyo, Japan, 1991.*
28. Pangarso, F.X. Budiwidodo,  
**Materi Kuliah Proses Perencanaan dan Perancangan Kota**, Bandung : Pascasarjana Arsitektur, Magister Teknik UNPAR, 1996.
29. Parlindungan, A.P., **Komentar Atas Undang - Undang Penataan Ruang (UU.No.24 Tahun 1992)**, Penerbit Mandar Maya, Bandung, 1993.
30. P.A. Samuelson, *Economics, Ninth Edition, Mc-GrawHill Book Co, New York, 1973.*
31. Permendagri No.4, **Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4.**, 1980.
32. Richardson, Harry w,  
*Urban Economics, Illinois, USA : The Drydenpress - Hinsdale, 1978.*
33. Sastrawan, Alexander,  
**Materi Kuliah Ekonomi Perkotaan**, Bandung :Pascasarjana Arsitektur, Magister Teknik UNPAR, 1996.
34. Short, John Rennie, *The Urban Order, An Introduction To Cities, Culture and Power, Blackwell Publishers, Cambridge, Massachusetts, USA, 1996.*
35. Soedarmo, HR., **Sari Pengetahuan Lalulintas**, DPD Pepabri -Jabar, 1987.
36. Soemitro, Rochmat, **Pajak Bumi dan Bangunan**, PT.Eresco, Bandung, 1986.
37. Shirvani, Hamid, *The Urban Design Process, Element of Urban Physical Form*, 1985.
38. W.Alonso, *A Theory of Urban Land Market, Paper and Proceedings of The Regional Science Assosiation, New York, 1960.*

39. W. Shafer, Thomas, *Urban Growth and Economics*, 1977.
40. Willianto, Herman, **Materi Kuliah Perumahan Kota**, Bandung : Pascasarjana Arsitektur, Magister Teknik UNPAR, 1996.
41. Bank Indonesia, **Statistik Ekonomi Keuangan Daerah Propinsi Jawa Barat**, Bandung, 1997.
42. Bappeda, **DT.II.Kodya Bandung**, Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Wilayah Karees Kodya DT.II. Bandung, 1993.
43. \_\_\_\_\_, **Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Wilayah Pusat Kota Kodya DT.II. Bandung**, 1993.
44. Bureau Of Housing, *The Tokyo Metropolitan Government, Symbiotic Housing, Toward Urban Habitations of The XXIst. Century*, Iwamura Atelier, Co.Lth., Tokyo ,Japan, 1995.
45. Properti Indonesia Grup,  
**Direktori Apartmen ,Perkantoran dan Pusat Perbelanjaan**, PT. Infomediata Selaras- Properti Indonesia, Jakarta, 1996.