

**RASIONALITAS MUATAN DAN TATAAN RUANG KOTA  
KAWASAN FUNGSI KOMERSIAL  
(Studi Kasus Pusat Kota Bandung)**

**TESIS MAGISTER**

Disusun oleh :

Nama : Y. KARYADI KUSLIANSYAH  
No. Pokok : 8495007  
NIRM : 41067012950391

R 65010 SB / PSPA  
260298

711.552 209 S98 2  
KUS  
K



**MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG  
1997**

**Tesis ini dinyatakan telah memenuhi syarat sebagai  
tugas akhir dalam  
Program Studi Magister Teknik Arsitektur  
Program Pascasarjana  
Universitas Katolik Parahyangan - Bandung,  
dan telah diajukan dalam  
Sidang Ujian Tesis pada tanggal 20 November 1997  
dan disempurnakan sesuai dengan petunjuk yang diberikan.**

**Pembimbing I:**



**Ir. JOHANNES WIDODO, MAE., Ph.D.**

**Pembimbing II:**



**Prof. Dr. JOHN S. NIMPOENO, Dipl. Psych.**

**Penguji I:**



**Ir. HERMAN WILIANTO, MT., Ph. D.**

**Penguji II:**



**Dr. Ir. MAURO P. RAHARDJO, MT., M. Arch.**

**Ketua Program Magister Teknik Arsitektur**



**Ir. HERMAN WILIANTO, MT., Ph. D.**

# DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b>	i
<b>DAFTAR ISI</b>	ii
<b>DAFTAR BAGAN</b>	ii
<b>DAFTAR DIAGRAM</b>	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	ix
<b>DAFTAR TABEL</b>	x
<b>DAFTAR PETA</b>	xiii
<b>PRAKATA</b>	iii
<b>ABSTRAK</b>	xvi
<b>ABSTRACT</b>	xviii

## **BAB. I: PENDAHULUAN**

<b>A. LATAR BELAKANG</b>	1
1. Kebutuhan ruang aktivitas dan bangunan komersial di kota.	1
2. Kawasan fungsi komersial di kota.	2
<b>B. KONTEKS KASUS PENELITIAN</b>	3
1. Rasionalitas tatanan ruang	3
2. Kerancuan rasionalitas muatan dan tataan ruang kota.	3
3. Kriteria rasionalitas tataan ruang kota	4
a. Marginal ambang ruang kota	4
b. Tolok ukur peraturan penggunaan ruang kota	5
<b>C. LINGKUP DAN IDENTIFIKASI PERMASALAHAN</b>	7
1. Fenomena yang ada di kota Bandung	7
2. Dampak kerancuan rasionalitas muatan dan tata ruang kota	9
3. Permasalahan penelitian ( <i>The research problem</i> )	10
a. Pengendalian pembangunan yang berorientasi pada ambang-tatanan ruang kota	10
b. Tinjauan investasi fungsi komersial di pusat kota	11
c. Permasalahan	12

<b>D. SASARAN DAN GUNA PENELITIAN</b>	13
1. Sasaran penelitian	13
2. Guna penelitian	13
<b>E. PENDEKATAN PENELITIAN</b>	14
1. Struktur kerangka konseptual penelitian	15
2. Premis	19
3. Tipe penelitian	20
4. Informasi yang dibutuhkan	22
5. Populasi studi dan sampel	23
6. Cara pengumpulan data	24
7. Metoda analisa data	25
<b>F. SISTEMATIKA PENYAJIAN</b>	26
<b>BAB. II TINJAUAN LITERATUR</b>	27
<b>A. PEMAHAMAN KOTA SEBAGAI ARTIFAK :</b>	27
1. Pemahaman tentang kota	27
2. Pemahaman tentang kehidupan kota	30
3. Pemahaman tentang pertumbuhan kota	31
4. Pemahaman Arsitektur Kota	34
a. Pemahaman ruang arsitektur kota	35
b. Pemahaman ruang privat	42
c. Pemahaman ruang publik	44
5. Kesimpulan	47
<b>B. TEORI TATAAN RUANG KOTA</b>	49
1. Pengertian akan tataan ruang kota	49
2. Teori tataan fisik ruang dan kawasan kota	51
a. Pengertian tataan fisik ruang dan kawasan kota	51
b. Teori tataan fisik ruang dan kawasan kota	53
3. Teori <i>value</i> ruang dan kawasan kota	61
a. Pengertian <i>value</i> ruang kota	62
b. Pemahaman unsur-unsur penentu <i>land value</i> kota	64
c. Pemahaman teoritikal aspek pertumbuhan <i>land value</i> kota	67
d. Faktor variabel aspek pertumbuhan <i>land value</i> kota	70
e. Teori efektivitas dalam <i>land value</i> kota	73

4. Hubungan tataan ruang kota dengan kehidupan ruang kota	76
5. Hubungan tataan ruang kota dengan sejarah ruang kota	80
6. Kesimpulan	82
<b>C. TEORI MUATAN (<i>CONTENTS</i>) RUANG KOTA</b>	84
1. Pengertian muatan ruang kota	85
2. Pemahaman tatanan fungsi komersial	87
a. Pemahaman tataan fungsi	87
b. Pemahaman fungsi komersial	88
c. Pemahaman tatanan fungsi komersial	89
3. Teori pertumbuhan jenis usaha fungsi komersial	91
a. Kriteria pertumbuhan jenis usaha fungsi komersial	91
b. Teori tingkat inflasi dari premi likuiditas	93
c. Teori perhitungan pertumbuhan usaha komersial dari tingkat ekonomi makro	94
4. Hubungan muatan ruang kota dengan kemampuan dan visi investor	95
5. Hubungan muatan ruang kota dengan manajemen kota	98
a. Pengaruh peraturan pada muatan ruang kota	99
b. Pengaruh RTRK pada muatan ruang kota	102
6. Kesimpulan	104
<b>D. TEORI RASIONALITAS AMBANG RUANG KOTA</b>	107
1. Pengertian rasionalitas ambang ruang kota	107
2. Teori tingkat pelayanan ( <i>Level Of Service - LOS</i> )	108
a. <i>L.O.S.</i> ruang jalan	109
b. <i>L.O.S.</i> infrastruktur	119
c. <i>L.O.S. building envelope</i>	122
3. Kesimpulan	127
<b>BAB. III STUDI KASUS RASIONALITAS AMBANG RUANG</b>	129
<b>A. KAWASAN STUDI</b>	129
1. Lokasi	130
2. Batasan	131
3. Luas areal	132
4. <i>Land use</i> kawasan	132

<b>B. TATAAN RUANG KAWASAN STUDI</b>	133
1. FISIK RUANG	133
a. Pola peruntukan	133
b. Pola sirkulasi	135
c. Tataan ruang bangunan	137
d. Infrastruktur ruang	137
2. <i>VALUE</i> RUANG	138
a. Pengaruh ekonomi kota	138
b. Tingkat harga pasar lahan	138
c. Tingkat NJOP-Pajak Bumi Bangunan	139
3. KEHIDUPAN RUANG	143
a. Demografi dan pertumbuhan penduduk	143
b. Sosial - Ekonomi	146
c. Sosial - Budaya	150
4. SEJARAH RUANG	151
a. Kawasan dalam sejarah kota	151
b. Transformasi kawasan	157
5. KESIMPULAN	159
<b>C. MUATAN RUANG KAWASAN STUDI</b>	161
1. PERTUMBUHAN JENIS USAHA FUNGSI KOMERSIAL	161
a. Jenis usaha fungsi komersial yang ada	162
b. Tingkat pertumbuhan usaha di kawasan	166
c. Kriteria dan karakteristik usaha fungsi komersial	168
2. KEMAMPUAN DAN VISI INVESTOR	172
a. Sikap pengusaha dalam pengembangan usaha dan pemakaian ruang kota.	172
b. Sikap masyarakat terhadap keberadaan investasi	174
3. MANAJEMEN KOTA	174
a. Kebijakan pemanfaatan ruang di kawasan	175
b. Kebijakan sistim lalu lintas di kawasan	176
c. Kawasan dalam RTRK tahun 2003	178
d. Kemudahan perijinan membangun dan usaha di kawasan	181
4. KESIMPULAN	182

<b>D. ANALISA RASIONALITAS AMBANG RUANG KAWASAN STUDI</b>	185
1. AMBANG MAKSIMAL RUANG BANGUNAN KAWASAN	185
a. Di atas tanah	185
b. Dalam tanah	189
2. AMBANG PAKAI RUANG BANGUNAN KAWASAN	192
a. Di atas tanah	192
b. Dalam tanah	193
3. Kesimpulan	194
<b>E. TINGKAT PELAYANAN (L.O.S.).</b>	196
1. <i>LOS BUILDING ENVELOPE</i> KAWASAN	196
a. Blok jalan Asia Afrika - Dalem kaum	196
b. Blok jalan Dalem kaum - Kapatihan	197
c. Blok jalan Kapatihan - Simpang	197
2. MARGINAL RUANG KAWASAN	197
a. Blok jalan Asia Afrika - Dalem Kaum	197
b. Blok jalan Dalem Kaun - Kapatihan	197
c. Blok jalan Kapatihan - Simpang	197
3. KAPASITAS RUANG UNTUK PERTUMBUHAN	198
a. Blok Jalan Asia Afrika - Dalem Kaum	198
b. Blok jalan Dalem Kaum - Kapatihan	198
c. Blok jalan Kapatihan - Simpang	198
4. Kesimpulan	198
<b>BAB. IV KESIMPULAN PENELITIAN</b>	199
A. KORELASI PENELITIAN SEBAGAI TOLOK UKUR	201
1. Penentu keberhasilan ruang mengakomodasi pertumbuhan ( <i>growth</i> ) jenis usaha fungsi komersial	201
2. Memprediksi arah pembentukan ruang kota	201
B. KORELASI PENELITIAN SEBAGAI MASUKAN-DALAM MERUMUSKAN KEBIJAKAN	202
1. Perencanaan dan perancangan dalam pemanfaatan ruang kota	202
2. Pengendalian perizinan pembangunan usaha	203

C.	KORELASI PENELITIAN SEBAGAI MASUKAN-DALAM PERENCANAAN ARSITEKTUR	203
1.	Penempatan fungsi kegiatan, interelasi ruang privat dan-ruang publik dalam kawasan	204
2.	Penentuan masa bangunan ( <i>building form and massing</i> )	204
<b>BAB. V</b>	<b>PENUTUP</b>	208
A.	MASUKAN DAN HARAPAN UNTUK PENENTU KEBIJAKAN	209
B.	MASUKAN DAN HARAPAN UNTUK PERENCANA DAN PENGEMBANG / INVESTOR	211

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR ISTILAH & INDEK**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR BAGAN

No. I-1.	STRUKTUR KERANGKA KONSEPTUAL	15 - 16
No. I-2.	KELUARAN DAN GUNA PENELITIAN	18 - 19
No. I-3.	KERANGKA ARGUMENTASI PENELITIAN	20 - 21
No. I-4.	BAGAN ANALISA DATA	25 - 26
No. II-1.	<i>SIMPLIFIED MODEL OF PERSON - ENVIRONMENT RELATIONSHIP ; DOMAIN OF POTENTIAL RESEARCH</i>	35 - 36
No. II-2.	BAGAN TATAAN RUANG KOTA	52 - 53
No. II-3.	<i>THE BUILDING PERFORMANCE RESEARCH LIMITS CONCEPTUAL MODEL FOR THE APPRAISAL OF BUILDING USE</i>	58
No. II-4.	SKEMATIK HUBUNGAN NJOP TAHUNAN PBB → VALUE RUANG KOTA	75 - 76
No. II-5.	HUBUNGAN SINKRONIK - DIAKRONIK	81
No. II-6.	<i>FIVE CONTEXTS FOR DESIGN</i>	86 - 87
No. II-7.	<i>DESIGN CONTEXTS</i>	86 - 87
No. II-8.	SKEMATIK SEKTOR FINANSIAL - SEKTOR RIIL →PERTUMBUHAN JENIS USAHA FUNGSI - KOMERSIAL	94 - 95
No. III-1.	PENGELOMPOKAN USAHA DAGANG RETAIL + JASA UMUM BERDASARKAN TINGKAT KEBUTUHAN. DATA AGUSTUS 1997.	163-164

## DAFTAR DIAGRAM

No. II - 1.	ASPEK KONTEK KOTA	64
No. II - 2.	<i>LAND RENT DISTRIBUTION IN A CITY</i>	68
No. III - 1.	DIAGRAM AMBANG PAKAI RUANG JALAN PUSAT - KOTABANDUNG, AGUSTUS 1997	177-178
No. III - 2.	DIAGRAM PERUBAHAN SUKUBUNGA BANK PERIODE 1982 - 1997	188-189

## DAFTAR GAMBAR

No. II - 1.	<i>ENVIRONMENTAL TOLERANCE</i>	36
No. II - 2.	<i>SIX PERCEPTUAL CHANNELS</i>	39
No. II - 3.	<i>ILLUSTRATION OF FLOOR AREA RATIO</i>	73 - 74
No. II - 4.	<i>SETTING SERIAL PATTERN</i>	85 - 86
No. II - 5.	<i>INTERACTION OF LINEAR PROGRESSION AND NON-LINEAR PROGRESSION</i>	85 - 86
No. II - 6.	PERHITUNGAN AMBANG LOS RUANG JALAN - KENDARAAN	110 - 111
No. II - 7.	PERHITUNGAN AMBANG LOS RUANG PARKIR - KENDARAAN	112-113
No. II - 8.	<i>BASIC DATA WALKING SPEEDS &amp; FLOW CAPACITY</i>	116-117
No. II - 9.	SKEMATIK ANALISA BIDANG BUKAAN LANGIT	122-123
No. II -10.	KETINGGIAN AMBANG EFEKTIF LANTAIBANGUNAN BBL - 1 (Satu) SISI.	122-123
No. II -11.	TURUNAN RUMUS BBL 1 (Satu) SISI	122-123
No. II -12.	KETINGGIAN AMBANG EFEKTIF LANTAIBANGUNAN BBL - 2 (Dua) SISI.	122-123
No. II - 13.	TURUNAN RUMUS BBL 2 (Dua) SISI.	122-123

No. II -14.	KETINGGIAN AMBANG EFEKTIF LANTAI BANGUNAN BBL - 3 (Tiga) SISI.	122-123
No. II - 15.	TURUNAN RUMUS BBL 3 (Tiga) SISI.	122-123
No. II -16.	KETINGGIAN AMBANG EFEKTIF LANTAI BANGUNAN BBL - 4 (Empat) SISI.	122-123
No. II - 17.	TURUNAN RUMUS BBL 4 (Sisi) SISI.	122-123
No. II - 18.	CONTOH KRITERIA PERANCANGAN KOTA.	126-127
No. II - 19.	CONTOH IDENTIFIKASI KETINGGIAN MAKSIMUM BANGUNAN TERHADAP LUAS LANTAI BANGUNAN PADA KAWASAN SEATTLE.	126-127
No. III - 1.	RASIONALITAS PERTUMBUHAN ( <i>GROWTH</i> ) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. ASIA - AFRIKA).	195-196
No. III - 2.	RASIONALITAS PERTUMBUHAN ( <i>GROWTH</i> ) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. DALEM KAUM).	195-196
No. III - 3.	RASIONALITAS PERTUMBUHAN ( <i>GROWTH</i> ) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. KAPATHIHAN).	195-196
No. III - 4.	RASIONALITAS PERTUMBUHAN ( <i>GROWTH</i> ) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. SIMPANG).	195-196
No. III - 5.	RASIONALITAS PERTUMBUHAN ( <i>GROWTH</i> ) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. OTTO ISKANDARDINATA).	169-170

- No.III - 6. RASIONALITAS PERTUMBUHAN (*GROWTH*) BANGUNAN TERHADAP POTENSI AMBANG MAKSIMAL (JL. DEWI SARTIKA). 195-196
- No. III - 7. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI PERATURAN MEMBANGUN BLOK JL. ASIA-AFRIKA - DALEMKAUM. 196-197
- No. III - 8. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI PERATURAN MEMBANGUN BLOK JL. DALEMKAUM - KAPATIHAN. 196-197
- No. III - 9. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI TATAAN MEMBANGUN BLOK JL. KAPATIHAN - SIMPANG. 196-197
- No.III -10. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI TATAAN RUANG FISIK BLOK JL. ASIA-AFRIKA - DALEMKAUM. 196-197
- No.III -11. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI PERATURAN RUANG FISIK BLOK JL. DALEMKAUM - KAPATIHAN. 196-197
- No.III -12. POTENSI *BUILDING ENVELOPE* VERSI TATAAN RUANG FISIK BLOK JL. KAPATIHAN - SIMPANG. 196-197

## DAFTAR TABEL

No.II - 1.	HUBUNGAN <i>USER SENCE</i> TERHADAP <i>BUILDING ENVIRONMENT FORM AND FABRIC, BUILDING ENVIRONMENT : SERVICE INSTALATION</i>	38
No.II - 2.	<i>SOCIAL DISTANCES (FROM HALL 1966)</i>	39
No.II - 3.	HUBUNGAN <i>ENVIRONMENTAL SYSTEM - BUILDING SYSTEM - HUMAN SYSTEM</i>	59
No.II - 4.	MENCARI PREMI LIKUIDITAS DARI TINGKAT INFLASI.	93 - 94
No.II - 5.	EFEKTIVITAS DAN KARAKTERISTIK FUNGSI.	102-103
No.II - 6.	PEMAKAIAN AIR MENURUT PENGGUNAANNYA	121-122
No.II - 7.	PEMAKAIAN AIR RATA-RATA PERORANG PERHARI	121-122
No.II - 8.	UNIT ALAT PLAMBING UNTUK PENYEDIAAN - AIR DINGIN	121-122
No.II - 9.	JARINGAN LISTRIK DAN GARDU LISTRIK - JARINGAN TELEPON DAN TERMINAL TELEPON	121-122
No.II - 10.	SKEMATIK TABEL INTENSITAS PERUNTUKAN-BANGUNAN.	126-127
No.III -1.	JENIS USAHA DAGANG RETAIL DI AREAL PENELITIAN (AGUSTUS 1997).	162-163
No.III -2.	JENIS USAHA JASA UMUM DI AREAL PENELITIAN (AGUSTUS 1997).	162-163
No. III - 3.	FAKTOR DAYA TARIK DAN HAMBATAN DALAM - MEMENUHI TINGKAT KEBUTUHAN PADA LOKASI- PENELITIAN (AGUSTUS 1997).	164-165
No.III -4.	KRITERIA DAN KARAKTERISTIK USAHA FUNGSI KOMERSIAL.	171-172

## DAFTAR PETA

No. III - 1.	PETA KOTAMADYA BANDUNG	129 - 130
No. III - 2.	PETA WILAYAH KAREES	129 - 130
No. III - 3.	PETA AREAL STUDI KELURAHAN BALONG GEDE KOTAMADYA BANDUNG	131 - 132
No. III - 4.	PETA PERUNTUKAN WILAYAH KAREES - KOTAMADYA BANDUNG	132-133
No. III -4a.	PETA KELURAHAN BALONG GEDE	132-133
No. III - 5.	PETA PERUNTUKAN AREAL STUDI - 1982.	133-134
No. III - 6.	PETA PERUNTUKAN AREAL STUDI - 1997.	133-134
No. III - 7.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Asia - Afrika, Tahun 1982 - 1997.	133-134
No. III - 8.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Otto Iskandardinata, Tahun 1982 - 1997.	133-134
No. III - 9.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Dalem kaum, Tahun 1982 - 1997.	133-134
No. III -10.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Kapatihan, Tahun 1982 - 1997.	133-134
No. III -11.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Dewi Sartika, Tahun 1982 - 1997.	133-134
No. III -12.	PETA SEGMENT RUANG DAN FACADE BANGUNAN. Jl. Simpang, Tahun 1982 - 1997.	133-134

## PRAKATA

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur dan terimakasih kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karuniaNya dalam memberi kekuatan dan tuntunan penerangan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini; yang menjadi salah satu persyaratan menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana, Magister Teknik Arsitektur, Universitas Katolik Parahyangan di Bandung.

Penulis menyadari dalam upaya menyusun tesis ini tidak terlepas dari kekurangan dan keterbatasan, tetapi diharapkan masih dapat bermanfaat bagi pembacanya serta lebih jauh lagi diharapkan pula sedikit banyak turut memberi masukan bagi ilmu pengetahuan.

Banyak bantuan, masukan dan saran, serta kritik yang penulis terima dari berbagai pihak dalam proses penyusunan tesis ini. Penulis sangat menghargai dan mengucapkan banyak terima kasih, khususnya kepada :

- \* Pembimbing I : Bapak Ir. JOHANNES WIDODO, MAE., PhD.
- \* Pembimbing II : Bapak Prof. Dr. JOHN S. NIMPOENO, Dipl. Psych.
- \* Penguji I : Bapak Ir. HERMAN WILianto, MT., PhD.
- \* Penguji II : Bapak Dr. Ir. MAURO P. RAHARDJO, MT., MArch.
- \* Nara sumber : Bapak Prof. Dr. B.S. KUSBIANTORO, dan Staf P3WK ITB.  
Bapak Drs. H. YAYATRUDIYAT, BE., Kasie Pengukuran dan Pemetaan Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung.  
Bapak YULZULKARNAEN, Staf Perencanaan Dinas Tata Kota DT II Kodya Bandung.  
Bapak Dr. Ir. SANDI A. SIREGAR, MAE., sebagai dosen yang memberi kuliah Wawasan Arsitektur dan Perkotaan.
- \* Motivator : Bapak SALEHAMIRUDDIN, ME., Dipl. DP.

Tak lupa kepada seluruh staf tenaga pengajar dan pelaksana yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk menunjang program ini, juga kepada : Keluarga, rekan sejawat dan semua pihak yang banyak memberikan motivasi dan dukungan dalam survey, penyusunan dan penyelesaian studi ini. Atas semuanya penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih dan semoga Tuhan Yang Maha Kuasa membalas dan senantiasa memberikan KaruniaNya yang berlimpah kepada semua pihak.

Akhir kata penulis berharap, tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Bandung, Oktober 1997

Ir. Karyadi Kusliansyah



## ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi Indonesia semakin meningkat, sangat mempengaruhi kehidupan ekonomi kota-kota di Indonesia, termasuk kota Bandung yang pertumbuhannya tahun 1997-1998 mencapai  $\pm 11,12\%$ . Meningkatnya pertumbuhan ekonomi kota cenderung menarik pendatang ke kota, yang menambah jumlah penduduknya, termasuk peningkatan rata-rata pendapatan dan kebutuhan hidup masyarakat kota. Peluang besarnya permintaan barang-barang konsumsi (*consumer goods*) untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat kota, telah memicu pertumbuhan sektor perdagangan yang dikenal sebagai usaha fungsi komersial.

Dampak pertumbuhan tersebut telah meningkatkan kebutuhan akan lantai bangunan untuk usaha fungsi komersial di kota. Peluang yang ada dijawab oleh banyak pihak investor maupun pengembang untuk membangun bangunan komersial seperti ruko, rukan, dept. store di kota. Pembangunan cenderung memilih lokasi yang potensial dan layak secara pertumbuhan ekonomi serta kurang memperhatikan sisi kelayakan tataan ruang. Tuntutan pembangunan cenderung menguasai lahan dan tataan ruang kota, menambah kepadatan bangunan baik di pusat kota maupun pada jalan-jalan potensial yang menghubungkan antara pusat kota dengan pusat sekunder kota. Permintaan lahan yang tinggi memicu meningkatnya nilai lahan, dan transformasi tataan ruang kota tidak dapat dibendung lagi, serta beraktivitasnya fungsi komersial yang dibangun tersebut berdampak pada pembebanan *LOS (Level of Service)* ruang jalan, parkir, *pedestrian*, infrastruktur maupun *LOS* tataan ruang bangunan yang cenderung tidak terakomodasi secara tuntas akibat tidak rasionalnya muatan (*contents*) terhadap tataan ruang kota (*containers*), yang akhirnya menimbulkan ketidak efisienan dalam kehidupan kota maupun dalam pemakaian ruang kota.

Fenomena di atas juga terjadi di kota Bandung dan gejala tersebut menjadi sasaran penelitian ini. Studi kasus dilakukan di pusat kota Bandung, pada Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, dengan obyek sample studi pada 3 (tiga) blok bangunan pertokoan yaitu blok pertokoan Asia Afrika-Dalem Kaum, Dalem Kaum-Kapatihan, Kapatihan-Simpang. Penelitian ini bertujuan mencari informasi

tingkat ambang LOS tataan ruang terhadap desakan tuntutan pertumbuhan (*growth*) kota dari aspek ekonomi. Obyek penelitian *multi disipliner* dan penelitian ini merupakan *entry point* untuk penelitian sejenis, dengan batasan penelitian mengamati dari 4 (empat) faktor yaitu, peraturan membangun, nilai lahan, tataan fisik dan pertumbuhan ekonomi bersifat kuantitatif dan kualitatif terhadap data di lapangan, dokumentasi peta, RBWK, RTRK dan peraturan membangun di kawasan yang diperoleh dari instansi berwenang untuk masa tertentu, yang kemudian diperbandingkan dan didiskripsikan menjadi informasi sesuai tujuan studi.

Kesimpulan informasi yang ditarik dalam studi ini masih bersifat kondisional, walaupun demikian lewat studi ini diidentifikasi bahwa tataan ruang kota harus diperlakukan secara cermat oleh semua pihak karena keberadaannya bersifat terbatas dan pengkajian terhadap fungsi komersial menjadi faktor penting untuk diperhatikan, agar tercipta keberhasilan tataan ruang dalam mengakomodasi pertumbuhan (*growth*).

Terakhir diajukan beberapa masukan yang diharapkan dapat memberi kontribusi secara umum dalam disiplin ilmu arsitektur, khususnya berupa kriteria untuk mendesain bangunan fungsi komersial di kota. Diantaranya pentingnya pengendalian pembangunan oleh pengelola kota disertai peraturan yang terinci dalam tiga dimensi disertai alat bantu untuk membantu membaca kondisi lapangan sehingga dapat menyimpulkan informasi kelayakan bagi pembangunan pada tataan ruang kota. Informasi yang sangat berguna dan perlu dikaji oleh banyak pihak seperti perencana kota, perencana bangunan, pihak investor maupun pengembang termasuk oleh pengelola kota sendiri agar dampak eksternalitas yang ditimbulkan oleh pembangunan tersebut dapat didistribusikan secara tuntas kepada pelaku pembangunan dan tidak menjadi beban masyarakat kota.

## ABSTRACT

*Indonesian economic growth more and more increase, and it is extremely influence urban economic growth at many cities in Indonesia, and also Bandung which has level of growth in 1997 - 1998 reach  $\pm 11.12$  %.*

*The increase of urban economic growth gives tendency to invite migration, and add the population, include the average increasement of income and urban community needs. The opportunities of consumer's goods demand for supply the urban community needs, has been stimulating the growth of trading sectors, which is known as commercial functions.*

*The impact of the growth has been increasing the needs of commercial functions building's floors in urban. The potencial oppurtunity responded by many sectors, such as investors or developers to develope commercial buildings, i.e. shophouse, shopoffices, department stores, malls in the city. The development trends to choose the potential and feasible locations as economic-side growth and doesn't pay enough attention for feasiblity of the containers of urban spaces. Tendency developing demands to authorities the land and the containers of urban spaces has been increasing building density either in CBD and also at potential streets which is connect the CBD with the center of city sectors. The strong demands of land trigger the increasement of land value, and the transformation of urban space's container can't stop anymore. And the activity of commercial functions effect to the level of service (LOS) of street spaces, parking lots, padestrian ways, infrastructure netting and also level of service of building spaces, which doesn't accomodated as a whole caused by the unrationallity contents to containers, which is finally become inefficient for urbanlife or using the urban spaces.*

*The above phenomenon also happen in Bandung and the sympton is the target of the research the case study locate at CBD of Bandung, Balong Gede vil-lage, Regol subdistric and Karees sectors. The sample object focused in 3 (three) building blocks of shopping areas, named Asia Afrika - Dalem Kaum block, Dalem Kaum - Kapatihan block and Kapatihan - Simpang block. The goals of the re-*

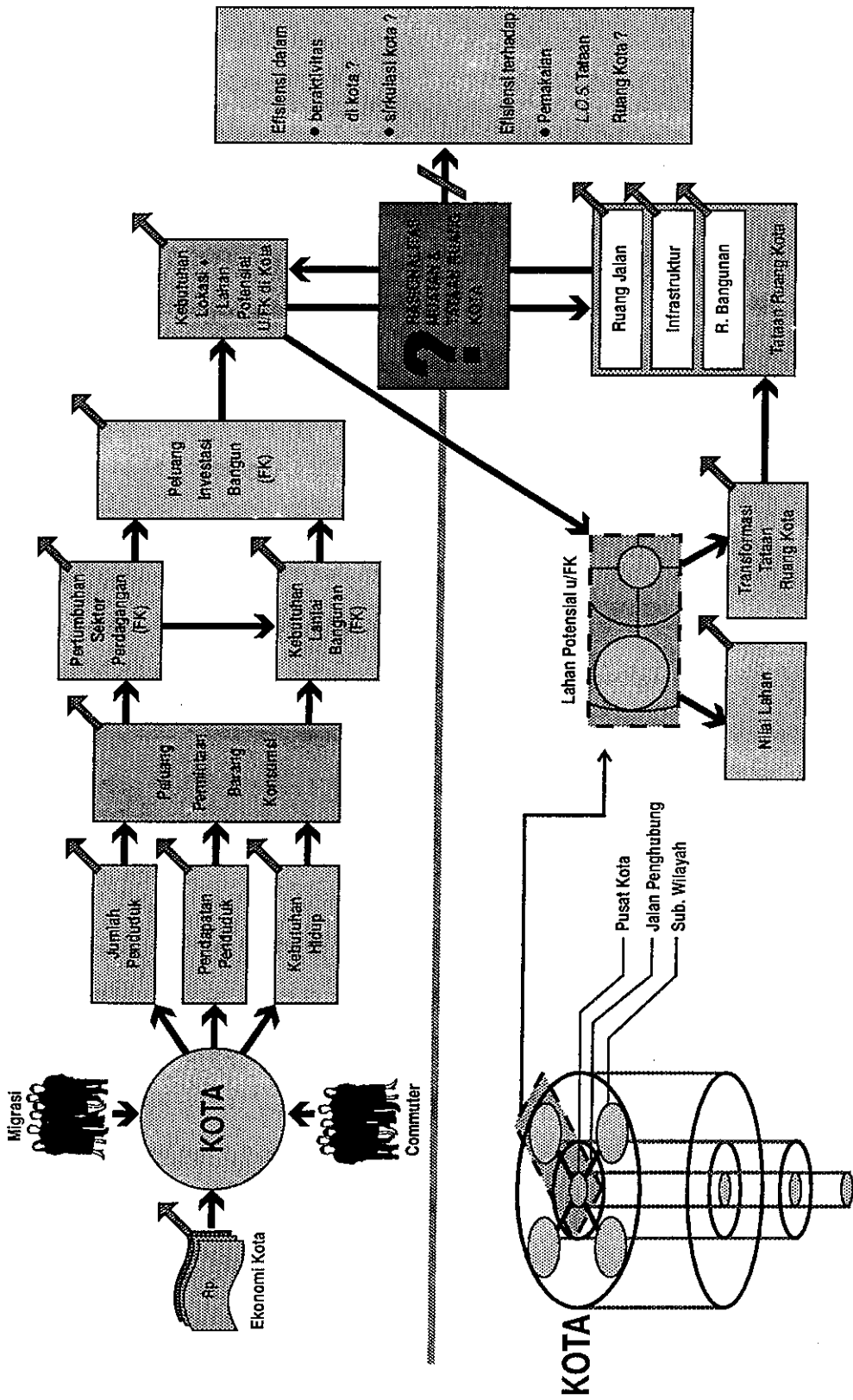
*search is to get the information of level of service (LOS) container of urban spaces to press urban growth seeing from economic aspect. The object of the research is multi - disciplinary and shown as entry point for the same kind of research. There are four factors to constrain the research : built regulation, the land value, physical urban space containers and growth of economic. The characteristic of the research is quantitative and qualitative field research, map documentations, RBWK (the urban sectors detail plan), RTRK (the technical urban sectors detail plan) and development regulation at this area, which is getting from the local government institution for two different period of times, to compare and describe them become the information of the research premise.*

*The conclusion of this study still conditionally, but this study indentify that container of urban spaces must be treated well because it was limited and the study of the commercial functions became important so that the urban space's container can accomodated the growth.*

*Finally, this study proposed an immediate action or rules which can create a well - built environment, especially as a criteria to design commercial buildings in urban. It is important for local government to controlle the development with the regulation, which is divide to three dimension as urban guide lines for helping knowing the field condition so that can conclude the feasible information for the development in the containers of urban spaces. These information is very useful and many party must be learned, such as urban planners, architects, investor, or developers, included the local government itself, to minimize development externalities effects, and it is must be distribute as a whole to many development agent and did not being load for the common urbanlife.*

# BAGAN ALIR PEMIKIRAN KONTEKS PENELITIAN

## MUATAN (CONTENTS)



## TATAAN RUANG KOTA (CONTAINERS)

## BAB I PENDAHULUAN

---

*Paparan dalam bab ini menguraikan latar belakang penelitian yang terbagi dalam tujuh bagian yaitu :*

- *Latar belakang.*
- *Konteks kasus penelitian.*
- *Lingkup dan identifikasi permasalahan.*
- *Sasaran dan guna penelitian.*
- *Pendekatan penelitian.*
- *Metoda pengumpulan data*
- *Metoda analisis data*

---

### A. LATAR BELAKANG

#### 1. Kebutuhan ruang aktivitas dan bangunan komersial di kota

Pertumbuhan ekonomi kota memberi peluang kehidupan dan peluang pembangunan bagi kota. Adanya peluang kehidupan dan pembangunan menyebabkan kota cenderung dibanjiri oleh kaum pendatang yang ikut menggantungkan hidup di kota, baik mencari nafkah, pekerjaan, pendidikan, rekreasi dan sebagainya. Akibatnya penduduk kota cenderung bertambah dan kehidupan kota cenderung bertambah kompleks.

Kota terus dipacu untuk membangun fasilitas dalam mencukupi kebutuhan masyarakatnya sepanjang sejarahnya. Makin besar jumlah dan aneka ragam masyarakatnya, cenderung makin besar dan beraneka ragam pula kebutuhan fasilitas kota yang harus di bangun.

Peningkatan ekonomi kota dapat menggambarkan besarnya jumlah permintaan pasar dan besarnya jumlah penawaran dari pihak penjual atau penyedia jasa di bidang usaha dan jasa komersial.

Usaha dan jasa komersial membutuhkan ruang gerak untuk menampung aktivitasnya, sebagai tempat transaksi bisnis barang atau jasa dalam memenuhi tuntutan kehidupan masyarakat kota, baik kebutuhan hidup primer, sekunder, tertier, dan seterusnya. Ruang untuk beraktivitas (transaksi bisnis dan jasa) itu diwujudkan dalam bangunan toko, ruko, rukan, bangunan department store, atau mengubah fungsi bangunan rumah tinggal menjadi berfungsi menampung aktivitas komersial tersebut(transformasi). Tempat usaha diatas kebanyakan dipergunakan oleh sektor formal, sedangkan bagi sektor informal<sup>1)</sup> cenderung mempergunakan ruang umum / publik bagi aktivitas komersialnya.

---

1). Kamus Besar Bahasa Indonesia, (1996 : 894), Balai Pustaka, ed-2 :

- Sektor Formal : Lingkungan suatu usaha resmi yang dapat menampung tenaga kerja.
- Sektor Informal : Lingkungan usaha tidak resmi, lapangan pekerjaan yang diciptakan dan diusahakan sendiri oleh pencari kerja (seperti wiraswasta).

**Pertumbuhan bangunan-bangunan dan fasilitas untuk aktivitas komersial ini, menjadi cikal bakal bertumbuhnya kawasan fungsi komersial pada sebuah kota.**

## **2. Kawasan Fungsi komersial di kota**

Kawasan fungsi komersial kota cenderung tumbuh seiring dengan meningkatnya ekonomi kota. Pertumbuhannya dapat bersifat alamiah karena memiliki peluang untuk berkembang menjadi kawasan fungsi komersial ataupun yang sengaja direncanakan sebagai tatanan untuk daerah komersial.

Di kota lokasi dimana daerah komersial tumbuh cenderung memilih kawasan pusat kota atau kawasan yang berpeluang sebagai tempat terjadinya transaksi. Dimana hal ini terkait erat dengan adanya kemudahan aksesibilitas kota<sup>2)</sup>.

Ini pulalah yang menyebabkan daerah pada tikungan jalan, pada daerah jalan masuk kompleks pemukiman, juga pada daerah koridor jaringan jalan potensial yang menghubungkan tempat komunitas atau tempat konsentrasi segmen pasar seperti terminal, tempat transit, cenderung tumbuh menjadi kawasan fungsi komersial.

Tempat-tempat demikian berpeluang didatangi, diserbu, ditempati dan akhirnya dikuasai oleh kaum pedagang baik sektor formal maupun sektor informal, yang bertendensi terbentuknya kumpulan berbagai kegiatan ekonomi di perkotaan (aglomerasi fungsi komersial) dan munculnya berbagai masalah dalam pengelolaan kota.

Disamping itu peningkatan jumlah permintaan terhadap lahan pada suatu lokasi, cenderung meningkatkan harga lahan (*land price*) dan mengubah nilai manfaat lahan (*land value*) disana<sup>3)</sup>. Hal ini berpeluang menimbulkan spekulasi dan manipulasi tanah perkotaan.

**Perubahan ini berpotensi mengubah keseimbangan tatanan ruang kota.**

---

2). Thomas W. Shafer (1977 : 129), Urban Growth and Economics.

3). PA. Samuelson (1973), Economic.

## B. KONTEKS KASUS PENELITIAN

### 1. Rasionalitas Tataan Ruang

Kebutuhan ruang untuk berusaha (ruang fungsi komersial) di dalam kota, cenderung semakin meningkat, seiring dengan peningkatan usaha. Sulitnya mendapatkan lahan yang luas di sekitar lokasi semula, serta tingginya nilai investasi lahan di kawasan itu (terutama di pusat kota), cenderung memicu pemanfaatan lahan secara maksimal, baik secara horisontal maupun vertikal. Hal ini cenderung tidak terkendali, bila kebijakan manajemen kota tidak berdasarkan pada peraturan kota yang layak untuk mengendalikan penggunaan ruang kota, sesuai rasionalitas tataan ruang yang dimiliki tiap wilayah kota. **Rasionalitas tataan ruang**<sup>4)</sup> sebagai ukuran untuk mengetahui daya tampung maksimal **tataan ruang**<sup>5)</sup> sebagai wadah (*containers*), dalam menentukan batas pakai/penggunaan ruang dikenali sebagai **muatan ruang** sesuai karakteristik operasional maupun pertumbuhannya (dikenali sebagai *contents* ruang).

Daya tampung maksimal ruang dikenali sebagai **ambang**<sup>6)</sup> **maksimal** ruang dan batas pakai pemanfaatan ruang sebagai **ambang pakai ruang**. Ambang maksimal ruang kota merupakan batas ruang maksimal yang tersedia secara fisik dapat diukur; sedangkan ambang pakai ruang kota merupakan batas optimal ketinggian ruang yang dimanfaatkan dalam penggunaan tataan ruang kota.

### 2. Kerancuan rasionalitas muatan dan tataan ruang kota.

Penggunaan ruang kota yang melampaui ambang maksimal ruang, dapat menimbulkan **kerancuan rasionalitas muatan dan tataan ruang kota**, yang cenderung mengganggu kelancaran sistem jaringan transportasi lalulintas kota akibat turunnya *Level Of Service*

---

4). Rasionalitas Tataan ruang : Perbandingannya antar bagian menurut rasio dalam sistim ruang.

5). Tataan ruang : Hasil penataan ruang

6). Ambang : Tingkatan batas yang masih dapat diterima.



(LOS) kawasan tersebut, alih guna lahan, serta rusaknya tipologi tatanan<sup>7)</sup> lingkungan ruang kota, akibat meningkatnya kepadatan ruang kota maupun perubahan kualitas ruang kearah lebih buruk dari kualitas semula (**deformasi ruang**). Ambang pakai ruang berada di bawah tingkatan ukuran batas ambang maksimal ruang kota; ambang pakai ruang berguna untuk mengukur dan menandai kondisi penggunaan ruang kota pada saat itu.

Bila kondisi penggunaan ruang kota berada di atas ambang pakai ruang, kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai kondisi yang menyimpang atau melampaui batas normal penggunaan. Derajat kuantitatif penyimpangan pemanfaatan ruang kota dapat menunjukkan berapa besar kondisi tersebut berada di atas batas normal.

### **3. Kriteria Rasionalitas Tataan Ruang Kota.**

#### **a. Marginal ambang ruang kota.**

Toleransi antara ambang pemakaian sampai ambang maksimal pemakaian ruang kota disebut **marginal<sup>8)</sup> ambang ruang kota**. Marginal ambang ruang kota menjamin kelayakan penggunaan ruang kota yang masih dapat ditolerir.

Di negara maju, penetapan ambang maksimal ruang pada kawasan kota tidak saja diperhitungkan dari tersedianya ruang kota bagi kegiatan *public sectors* (seperti ruang untuk jalan kendaraan, pejalan kaki, ruang umum, dll) maupun bagi *private sectors* (untuk bangunan umum, komersial, hunian, dsb); tetapi tergantung pula pada tersedianya infrastruktur bagi kawasan tersebut, yang mampu menunjang kegiatan dan pertumbuhan disana. Dengan demikian batas pertumbuhan (*limit of growth*) pembangunan dalam memanfaatkan ruang pada kawasan kota dapat dikendalikan. Fenomena pembangunan kota di negara berkembang, kemampuan penyediaan infrastruktur cenderung lemah atau bertahap sesuai tuntutan pembangunan ekonomi, hal ini menyebabkan pembangunan

---

7). Tipologi tatanan : Corak/macam sistim, seperti sistim lalu lintas, sistim bangunan dsb.

8). Marginal : Selisih jarak antar dua batas.

cenderung terorientasi pada pusat kota memanfaatkan infrastruktur yang tersedia dan cenderung menimbulkan pembangunan infrastruktur yang bersifat tambal sulam yang mempersulit perhitungan ambang ruang dan berdampak pada pembangunan yang berbiaya tinggi.

Akibatnya kerancuan pengendalian pembangunan kota sangat mungkin terjadi, yang bertendensi menjadi beban dan permasalahan kronis bagi kota. Disini dirasakan perlunya peraturan tata ruang kota untuk pengendalian pembangunan kota yang memperhatikan kepentingan banyak sektor.

Penyusunan peraturan tentang tata ruang kota hendaknya mengacu pada pengendalian marginal ambang ruang kota ini; yang berguna untuk melindungi hak-hak umum (*public sectors*) kota. Penyimpangan terhadap marginal ambang ruang kota yang diakibatkan oleh penggunaan ruang untuk kepentingan pribadi (*private sectors*) seharusnya dapat dikenakan denda yang diperhitungkan dalam konsep ABIDA<sup>9)</sup>, yang diperhitungkan terhadap tingkat dampak negatif yang ditanggung oleh publik, hal ini berguna untuk mengantisipasi adanya penyimpangan ruang tersebut. Bila penggunaan ruang kota telah melebihi ambang maksimal ruang kota, seharusnya kawasan yang berkategori demikian mendapat prioritas penataan ulang ruang kota yang dikenal sebagai **reformasi ruang** untuk menentukan tingkat kelayakan penggunaan ruang kota.

#### **b. Tolok Ukur peraturan penggunaan ruang kota**

Aturan tentang ruang kota tersebut, sebaiknya berlaku sebagai **tolok ukur** atau **acuan** dalam memberikan ijin membangun bagi usaha komersial. Dengan demikian dapat diharapkan pengendalian penggunaan ruang kota di kawasan fungsi komersial tersebut

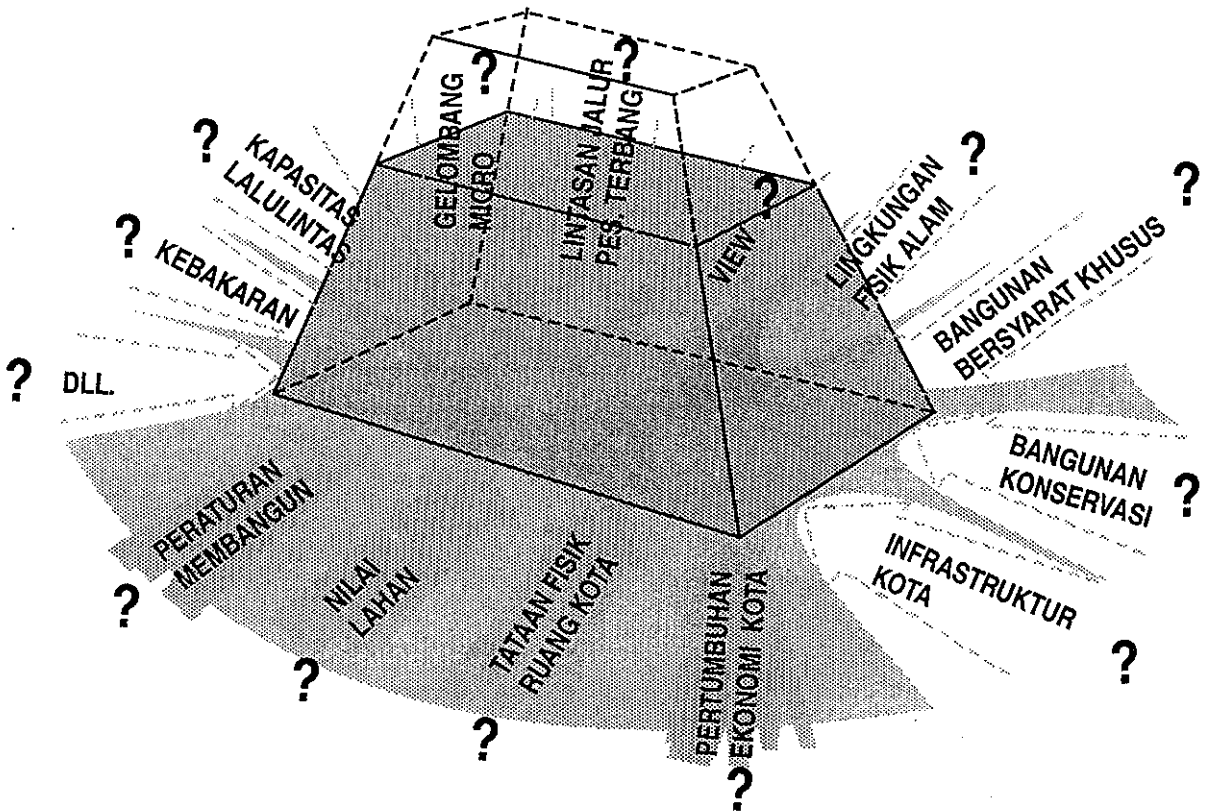
---

9). ABIDA : Analisis Biaya Dampak Pembangunan; mengkonversikan dampak pembangunan kedalam nilai financial untuk mengatasi masalah pembiayaan tambahan kebutuhan fasilitas dan pelayanan umum. (Prof. Dr. BS. Kusbiantoro, 1996 - 1997. Pemahaman ABIDA, Ditjen Bangda - LPM dan P3WK ITB).

dapat terwujud dengan memperhitungkan dinamika kelayakan pertumbuhan ekonomi usaha komersial. Dimana pengendalian dari **tingkat awal berdiri, tingkat bertumbuh** sampai **tingkat aglomerasi** lingkungan komersial di kawasan itu, dapat menimbulkan **transformasi tatanan ruang kota**. Transformasi tatanan ruang kota pada kawasan fungsi komersial tersebut, (termasuk pengaruh dampak pertumbuhan fungsi komersial di lingkungan itu) seharusnya telah diperhitungkan dan diantisipasi sebelum **keputusan pemberian ijin membangun dan pendirian usaha komersial** diberikan.

Pemberian ijin membangun untuk pendirian usaha komersial tersebut dapat saja dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, atau diberikan dengan kewajiban menyediakan sarana umum, hal ini dimaksudkan agar tetap merasionalkan kelayakan muatan dan tata ruang kota pada kawasan komersial itu.

## BATASAN PENELITIAN



### KARAKTERISTIK PENELITIAN :

- Obyek penelitian "Multi disiplin".
- Penelitian bersifat "Entry point" untuk penelitian sejenis.

### SASARAN PENELITIAN :

#### PENELITIAN RASIONALITAS AMBANG RUANG BANGUNAN

dalam bentuk 3-dimensi diwujudkan pada "Building Envelope" blok kawasan kota implikasi terhadap pertumbuhan investasi bisnis / aspek ekonomi

- ? = Lingkup penelitian sekarang.

## C. LINGKUP DAN IDENTIFIKASI PERMASALAHAN

### 1. Fenomena yang ada di kota Bandung.

Fenomena pertumbuhan ruang pada kawasan fungsi komersial di pusat kota, cenderung mengalami permasalahan seperti diuraikan diatas. Pembangunan bangunan komersial seperti ruko, rukan, *dept. store* di pusat kota, banyak diminati oleh pihak investor maupun pengembang. Kemudahan pemberian perijinan membangun maupun untuk mendirikan usaha komersial di kota, cenderung terkesan tanpa seleksi, dimana mengakibatkan banyak bangunan komersial menjamur dan tumbuh mengikuti potensi ekonomi yang ada di koridor jalan pada kawasan pusat kota maupun di sepanjang jalan potensial kota.

Aglomerasi fungsi komersial di sepanjang koridor jalan ini cenderung tumbuh menjadi simpul-simpul ekonomi (*growth centre*) yang berdampak terjadinya transformasi tatanan ruang kota, dan cenderung menimbulkan gejala kerancuan rasionalitas muatan dan tataan ruang kota. Penambahan bangunan maupun ruang kerja untuk usaha, akibat tuntutan pertumbuhan usaha, dipenuhi dengan mengubah atau membongkar bangunan asal di kawasan tersebut.

Tingginya harga lahan dan kondisi perpetakan lahan (*kavling*) di pusat kota yang terbatas, memaksa perluasan bangunan cenderung naik ke atas, atau bila ada kemungkinan menguasai petak lahan tetangganya, perluasan dilakukan ke samping atau ke belakang, yang mengubah tataan blok di kawasan tersebut.

Penambahan luas lantai bangunan telah menambah pula volume tampung barang, kebutuhan jumlah tenaga kerja maupun menarik lebih banyak pengunjung toko ke bangunan tersebut, yang juga telah meningkatkan volume arus pengguna ruas jalan (*volume of traffic*) di sana, maupun kebutuhan tempat parkir di kawasan tersebut.

Ruang koridor jalan yang pada dasarnya terbatas, bila tidak ada upaya peningkatan kapasitas tampung arus jalan, pejalan kaki, parkir dsb, akan menimbulkan eksternalitas

akibat turunnya tingkat pelayanan (*Level Of Service; LOS*) dari barang dan jasa publik yang ada<sup>10)</sup> yang harus dipikul oleh warga kota, sebagai contoh :

- Jalan bertambah semrawut dan macet.
- Kehilangan waktu di perjalanan menjadi makin besar.
- Keramaian dan kepadatan penduduk meningkat, mempengaruhi kehidupan di kawasan.
- Kebisingan di kawasan meningkat.

Pengaruh pada tatanan ruang kota, tataan ruang berubah meliputi transformasi, *building envelope*, tipologi, perpetakan, skala luas dan tinggi bangunan, jumlah lantai dsb, yang mempengaruhi ketertiban linieritas ruang kota.

Perluasan bangunan menuntut pula tersedianya sejumlah kapasitas tambahan bagi infrastruktur kota di kawasan tersebut, untuk mendukung operasional bangunan. Penambahan kapasitas infrastruktur di luar daya dukungnya cenderung menimbulkan pembangunan yang bersifat “tambal sulam” yang berbiaya tinggi; disamping juga mempengaruhi kemampuan suplai jaringan pada lokasi sekitar kawasan yang menimbulkan pengaruh negatif seperti :

- Stagnasi dalam distribusi.
- *Over capacity*.
- Meluap atau banjir bagi lokasi-lokasi di sekitarnya.

Fenomena ini cukup memprihatinkan dan beban kota (dari fisik spasial) akan terus bertambah, yang cenderung menekan kehidupan masyarakat kota. Perlu dilakukan penelitian tingkat ambang pakai ruang kota untuk mengetahui tingkat penyimpangannya, dan membenahi kesemrawutan ruang kota agar tidak menjadi penyakit kronis yang sukar disembuhkan<sup>11)</sup>

---

10) Prof. Dr. Bs. Kusbiantoro, Pelatihan ABIDA/Ditjen Bangda - LPMP3WK ITB, 1996 - 1997

11). BS. Kusbiantoro, kepala pusat penelitian pengembangan wilayah dan kota, (P3WK) ITB, URBANISASI ANCAMAN KENYAMANAN KOTA BANDUNG, h. pikiran rakyat, 13/2/1997

Dalam pengendalian pembangunan kota, kesulitan yang dihadapi Pemda Kodya Bandung adalah belum efektifnya peraturan tata ruang dan bangunan untuk mengendalikan pertumbuhan kawasan, karena lebih berorientasi pada pengendalian pembangunan berdasarkan perpetakan dalam blok; sehingga belum dapat memprediksikan tingkat pertumbuhan fungsi kawasan kota terhadap daya dukung ruang maupun infrastruktur yang tersedia. Sampai batas mana ambang maksimal ruang kota perlu ditetapkan (*zero growth*) pada suatu kawasan, dan mengacu pada parameter apa rasionalitas ditetapkan perlu diteliti.

## **2. Dampak kerancuan rasionalitas muatan dan tata ruang kota.**

Secara langsung kerancuan rasionalitas muatan dan tata ruang kota akan dirasakan sebagai beban kehidupan bagi masyarakat kota. Dampak kerancuan rasionalitas cenderung mengakibatkan pengaruh pada fisik - spasial, sosial-ekonomi dan budaya maupun manajemen kota.

Identifikasi dampak kerancuan terlihat pada indikator berikut :

1. Kota cenderung menjadi kacau (*chaos*), terjadi banyak transformasi, deformasi ruang dan hilangnya identitas kota lama.
2. Masalah utama kota terorientasi pada kepadatan penduduk, perencanaan transportasi kota (*urban transport planning*) dan infrastruktur kota.
3. Terjadi konsentrasi pembebanan muatan di pusat kota, akibat investasi pembangunan tertuju pada kawasan yang telah memiliki infrastruktur lebih lengkap.
4. Nilai lahan di pusat kota akan cenderung membumbung tinggi, karena spekulasi lahan, dimana lahan dianggap sebagai komoditi.
5. Adanya kecenderungan membangun *multi level*, untuk mengimbangi nilai lahan secara ekonomis, akibat beban pajak (NJOP PBB) lebih tinggi.
6. Kecenderungan terjadi ketidak efisienan dalam beraktifitas, bersirkulasi dan dalam pemanfaatan *L.O.S.* tataan ruang.

7. Timbul pergeseran fungsi ruang pusat kota cenderung mengarah pada fungsi komersial.
8. Timbul kompetisi dalam menguasai tataan ruang pusat kota fungsi komersial dari kelompok berskala besar dan ekonomi kuat cenderung menguasai ruang pusat kota, sedangkan fungsi komersial yang berasal dari kelompok ekonomi lemah akan terdesak kehilangan ruang eksistensinya di pusat kota.
9. Masalah dana pembangunan di pusat kota makin tinggi, akibat banyak pembangunan tambal sulam dan cenderung mengakibatkan pembangunan berbiaya tinggi.

### **3. Permasalahan penelitian (*the research problem*)**

Uraian terdahulu merupakan penelusuran garis besar kekhawatiran mengenai dampak akan kerancuan rasionalitas muatan dan tataan ruang dalam pembangunan fungsi komersial di pusat kota.

Penjelasan berikut akan lebih mempertajam pengertian agar permasalahan utama dapat dirumuskan. Pendekatan dilakukan dengan melakukan peninjauan pada :

- a. Pengendalian pembangunan yang berorientasi pada ambang tatanan ruang kota.
- b. Investasi fungsi komersial di pusat kota.

#### **a. Pengendalian pembangunan yang berorientasi pada ambang tatanan ruang kota.**

Jika ambang maksimal ruang kota dapat diketahui berdasarkan acuan rasio parameter yang bersifat pasti (seperti tersedianya kapasitas ruang koridor jalan, maupun jaringan infrastruktur kota); maka posisi *zero growth* suatu kawasan komersial dapat diketahui.

Dengan demikian arah investasi dan pembangunan fungsi komersial dapat dikendalikan berdasarkan rasio skala investasi, karakteristik pertumbuhan fungsi komersial; serta rasio beban yang akan didistribusikan oleh investasi fungsi komersial tersebut; dari posisi awal investasi hingga pertumbuhannya pada kapasitas ambang maksimal ruang kota yang tersedia di kawasan tersebut.



Jika hasil analisa menyatakan beban fungsi komersial yang akan diinvestasikan tersebut melampaui batas ambang maksimal ruang kota yang tersedia, maka pihak pengelola kota dalam memutuskan perizinan investasi dapat lebih meningkatkan nilai *bargaining* serta berusaha mengkompensasikan pelulusan perijinan usaha fungsi komersial tersebut dengan membebankan kembali biaya eksternalitas yang ditimbulkan kepada pihak investornya. Pembebanan ini sebagai kewajiban membangun sarana umum dan infrastruktur tambahan yang terintegrasi di kawasan tersebut, agar tidak terjadi kerancuan rasionalitas muatan dan tatanan ruang kota.

Dengan demikian terbuka kesempatan pembangunan sarana umum dan infrastruktur atas beban swasta dan kelompok ekonomi kuat dalam mensubsidi kepentingan umum (*public sectors*) serta dapat dicari alternatif solusi sistem baru untuk menjawab persoalan ruang kota; tanpa hanya tergantung pada sistem kota yang ada.

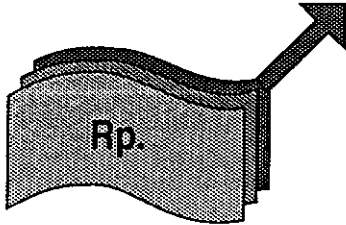
#### **b. Tinjauan investasi fungsi komersial di pusat kota**

Melalui sudut pandang diatas, maka investasi fungsi komersial dapat dihargai sebagai salah satu *asset* kota yang mempunyai manfaat bagi kota dalam hal :

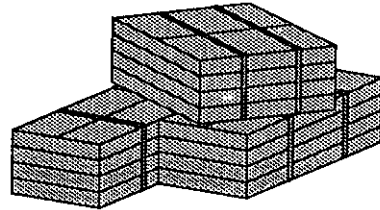
- Mendatangkan pendapatan bagi kota, melalui pajak dan retribusi.
- Membuka kesempatan lapangan kerja bagi warga kota.
- Melayani dan menyediakan kebutuhan warga kota.
- Menjadi daya tarik bagi pengunjung kota.

Jika hal diatas dapat diterima, sudah selayaknya keberadaan fungsi komersial dikendalikan, baik lokasi keberadaannya, perijinan usaha maupun ijin membangun tempat usaha; agar kontrol pertumbuhan dapat terarah.

**ASPEK EKONOMI MAKRO**  
(Sektor finansial - Sektor riil)  
*supply and demand*



**JUMLAH UANG**



**JUMLAH BARANG**



**HARGA BARANG**

**PELUANG INVESTASI BISNIS**

**L.O.S. TATAAN RUANG KOTA BERSIFAT TERBATAS**

**PERLU PENGENDALIAN  
RASIONALITAS MUATAN DAN TATAAN RUANG KOTA**

Konsekuensi pemberian ijin usaha maupun ijin membangun untuk investasi fungsi komersial mengharuskan pengelola kota mengkondisikan ruang untuk kelayakan pertumbuhan fungsi komersial tersebut, setidaknya untuk jangka waktu tertentu sesuai rasionalitas tatanan ruang yang tersedia.

### **c. Permasalahan**

Dari tinjauan diatas permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut :

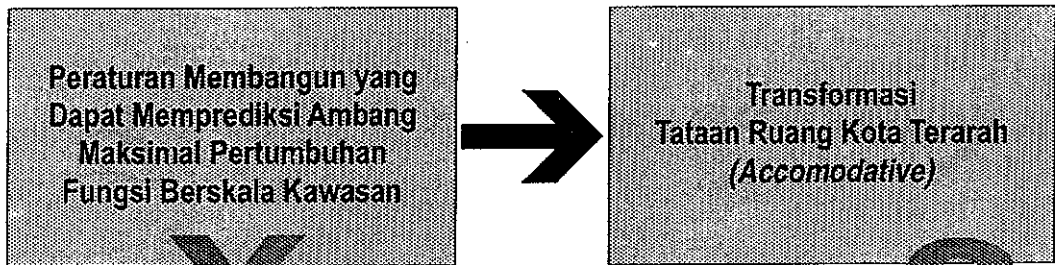
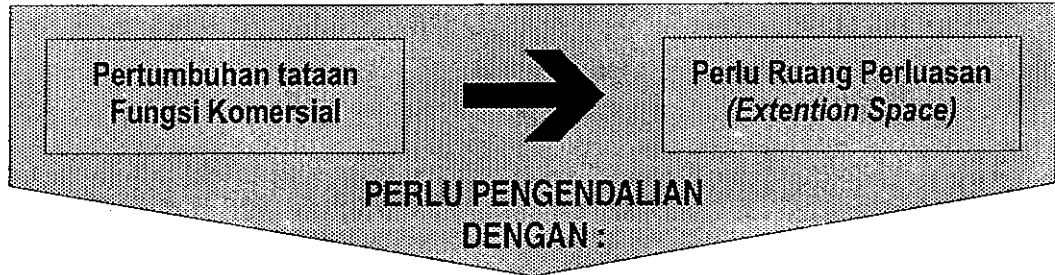
- 1. Pertumbuhan tataan fungsi komersial memerlukan ruang perluasan (*extention space*).** Tidak adanya acuan peraturan membangun yang dapat memprediksi ambang maksimal pertumbuhan fungsi berskala kawasan, mengakibatkan transformasi tatanan ruang kota tidak terarah (tidak terakomodasikan).
- 2. Orientasi peraturan membangun yang berlaku sekarang lebih mengendalikan pembangunan petak-perpetak dalam blok tataan, dan belum terintegrasi dalam penataan fisik lingkungan maupun sistem kota.** Dengan demikian peningkatan muatan pada tataan ruang akibat adanya pertumbuhan fungsi dalam tiap petak, tidak terakomodasikan secara tuntas dalam sistem kota, yang berakibat menjadi beban kota.

Untuk sementara dari identifikasi diatas dapat disimpulkan pentingnya kebutuhan acuan ambang maksimal ruang dalam pengendalian pengarahannya perencanaan maupun pengendalian ruang kota yang menjadi acuan peraturan membangun di kota, sehingga dapat dipertanyakan :

**Bagaimana rasionalitas muatan (*contents*) dan tataan ruang (*containers*) dalam pengendalian pertumbuhan fungsi komersial di kawasan pusat kota Bandung ?**

# PERMASALAHAN

1.



Kondisi Sekarang →



Belum Menjadi Pertimbangan

Perlu Dipertanyakan ?



2.

## ORIENTASI PERATURAN MEMBANGUN

Kondisi Sekarang

Petak-petak Dalam Blok

Akan Datang ?

Terintegrasi Dalam Penataan Fisik Lingkungan + Sistim Kota

## PENINGKATAN MUATAN PADA TATAAN RUANG KOTA AKIBAT PERTUMBUHAN FUNGSI

Tidak Tuntas Terakomodasi dalam Tataan Ruang Kota → Timbul Beban Kota

Terakomodasi dalam Tataan Ruang Kota

## **D. SASARAN DAN GUNA PENELITIAN**

Mengevaluasi dan mengkaji rasionalitas muatan dan tataan ruang pada kawasan fungsi komersial di pusat kota Bandung, yang mempunyai :

### **1. Sasaran penelitian :**

Sasaran penelitian diarahkan pada dua hal yaitu :

- a. Mencari tolok ukur untuk membaca pertumbuhan tataan kawasan fungsi komersial di pusat kota Bandung.
- b. Mengetahui ambang pakai ruang kawasan fungsi komersial di pusat kota Bandung.

### **2. Guna penelitian :**

Guna penelitian dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Penelitian terhadap rasionalitas muatan dan tataan ruang pada kawasan fungsi komersial di pusat kota adalah penting dalam mengetahui kapasitas ambang ruang tersedia, maupun ambang terpakai, maka informasi yang diperoleh dalam penelitian ini dapat berguna untuk **proses memprediksi kecenderungan pertumbuhan dan perubahan fungsi komersial, serta arah pembentukan ruang kawasan komersial di pusat kota untuk masa mendatang.**
- b. Data informasi yang diperoleh, diharapkan pula akan **bermanfaat untuk masukan bagi peneliti lain yang arah dan sifat studinya serupa**, dengan demikian diharapkan penelitian ini memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya serta bidang studi arsitektur dan perkembangan kota khususnya.
- c. Data informasi penelitian ini diharapkan pula dapat membantu pemerintah dalam **menyusun acuan untuk perencanaan dan perancangan detail plan pada**

# FAKTOR PENENTU AMBANG KETINGGIAN BANGUNAN

FAKTOR	I CHAPIN 1966	II SEATTLE 1982	III JAPAN 1992	IV JAKARTA 1975	V BANDUNG 1992/1993	PENELI- TIAN 1997
1. Peraturan membangun (Sempadan, KDB, KLB dll).	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. Nilai lahan.	✓	—	✓	✓	✓?	✓
3. Tataan fisik kota.	✓	✓	✓	✓	✓?	✓
4. Pertumbuhan ekonomi kota.	✓	—	✓	—	—	✓
5. Infrastruktur.	✓	✓	✓	—	—	■
6. Bangunan konservasi.	✓	✓	✓	✓	✓	○
7. Bangunan khusus.	✓	✓	✓	✓	✓	○
8. Lintasan jalur pesawat terbang.	—	—	—	✓	✓	○
9. Gelombang micro.	—	—	—	—	✓	○
10. View kota.	✓	✓	—	✓	—	○
11. Kondisi fisik lahan/alam.	✓	✓	✓	✓	✓	○
12. Kapasitas transportasi.	—	✓	—	—	—	○
13. Pertimbangan kebakaran.	—	—	✓	✓	—	○
14. Dll.						

SUMBER : I. *Geofrey Broadbent - Design in Architecture - 1977 - London.*  
 II. *Hamid Shirvani - the Urban design process - 1985 - New York.*  
 III. *The Building Center of Japan - Housing in Japan - 3 RD Edition 1992.*  
 IV. Peraturan DKI No. 4/1975. Ketentuan Bangunan Bertingkat DKI Jakarta.  
 V. Rencana Teknik Ruang Kota - Wilayah Pusat Kota Bandung 1992/1993 - 2003

□ Penelitian Rasionalitas Muatan dan Tataan Ruang Kota :

✓ = Umum, dapat diperhitungkan

○ = Kondisional

■ = Perlu ditunjang perencanaan kota.

**kawasan kota, khususnya pada kawasan fungsi komersial di pusat kota.** Dimana acuan tersebut bermanfaat bagi pemerintah kota dalam **pengendalian perijinan untuk membangun dan membuka investasi usaha komersial di kawasan pusat kota.** Dengan demikian kondisi perubahan ruang diharapkan dapat dikendalikan; yang memberikan kontribusi akan terciptanya keselarasan tujuan antara pelaku pembangunan (investor-pemerintah-masyarakat) dalam memanfaatkan ruang kota serta terhadap program pemerintah dalam mewujudkan pengembangan dan peningkatan nilai lingkungan kawasan kota.

#### **E. PENDEKATAN PENELITIAN**

Berdasarkan uraian sebelumnya dapat dilakukan pendekatan dalam menjawab pertanyaan :

**Bagaimana rasionalitas muatan (*contents*) dan tataan ruang (*containers*) dalam pengendalian pertumbuhan fungsi komersial di kawasan pusat kota Bandung?**

Pertanyaan diatas menyiratkan keberhasilan suatu tataan kawasan ruang kota mengakomodasi suatu fungsi (dalam hal ini suatu fungsi komersial) adalah apabila terjadi rasionalitas dari muatan (*contents*) dan tataan (*containers*) ruang kota; dimana muatan ruang kota mencakup seluruh aktivitas dan pertumbuhan aktivitas dari fungsi komersial dalam kawasan tersebut, dan tataan ruang kota mencakup kapasitas ruang fisik kota (koridor jalan, tataan blok) termasuk kapasitas infrastruktur yang ada di kawasan tersebut.

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan sementara :

- Pertama : Tataan kawasan ruang kota harus dapat diapresiasi oleh fungsi komersial termasuk pertumbuhannya.
- Kedua : Tataan kawasan ruang kota secara fisik juga harus menciptakan lingkungan kota yang tertib.

## 1. Struktur Kerangka Konseptual Penelitian

Bila dikaji lebih lanjut, keberhasilan suatu tataan kawasan ruang kota mengakomodasi suatu fungsi komersial termasuk pertumbuhannya, dipengaruhi oleh beberapa aspek (lihat bagan I - 1). Aspek dapat dibagi menjadi dua yaitu :

- ▾ **Aspek Internal** yaitu : Tataan ruang kota yang meliputi fisik, *value* ruang dan kawasan kehidupan ruang, latar belakang sejarah ruang.
- ▾ **Aspek Eksternal** yaitu Muatan ruang kota yang meliputi : Pertumbuhan jenis usaha fungsi komersial, kemampuan dan visi investor, manajemen kota.

Aspek internal dan aspek eksternal keduanya mengkondisikan ambang tataan ruang kota yang menentukan ambang maksimal maupun ambang pakai tataan ruang kota.

Dalam **aspek internal, kondisi fisik ruang dan kawasan** secara langsung lebih menentukan ambang maksimal tataan ruang kota yang mempengaruhi keberhasilan tataan kawasan ruang kota mengakomodasi fungsi komersial, daripada *value* ruang, kehidupan ruang maupun latar belakang sejarah ruang. Dari ambang maksimal tataan kawasan ruang kota terkandung batasan/kendala dalam pemanfaatan tataan kawasan ruang kota, meliputi kemampuan mengakomodasi penambahan beban akibat aktivitas fungsi komersial yang tumbuh disana maupun pertumbuhan fisik yang melahirkan suatu tipologi arsitektur bangunan yang layak pertumbuhan bagi fungsi komersial maupun layak terhadap tatanan kawasan ruang kota. Akibat langsung pertumbuhan fungsi komersial jelas akan membuka proses transformasi pada tataan kawasan ruang kota.

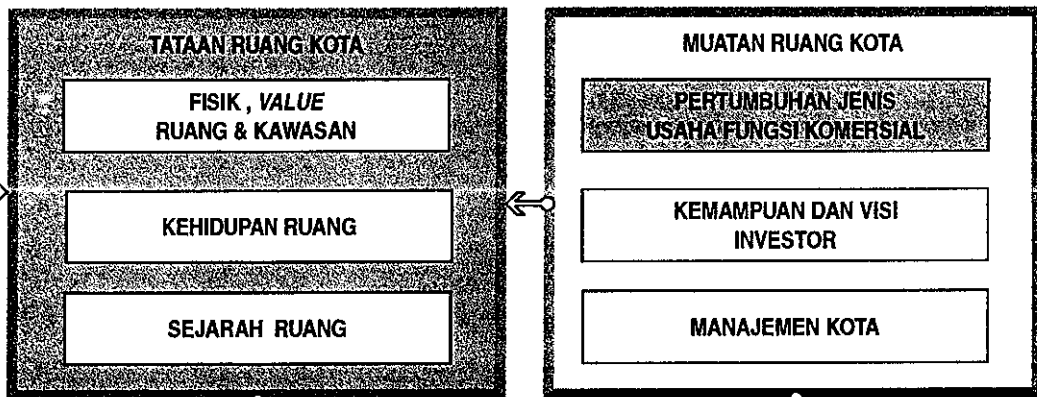
*Value ruang* lebih terorientasi pada pertumbuhan faktor ekonomi, tataan kawasan ruang kota akan makin bernilai bila makin banyak diperlukan oleh banyak pihak, dan sebaliknya akan menurun nilainya bila berkurang peminatnya. Hal ini akan membangun harga satuan lahan di kawasan dan bila terjadi spekulasi, menyebabkan harga lahan akan bertumbuh diluar kewajaran hukum pasar.



# STRUKTUR KERANGKA KONSEPTUAL PENELITIAN

■ ASPEK INTERNAL

■ ASPEK EKSTERNAL



UMPAN BALIK

UMPAN BALIK

■ Lingkup Pembahasan

**Kehidupan ruang** merupakan faktor yang memberi warna ruang, kawasan ruang kota bila tidak ada kehidupan, cenderung tidak dihuni oleh manusia. Kehidupan suatu ruang makin ramai makin menarik orang untuk memanfaatkannya, ini pula yang dimanfaatkan oleh fungsi komersial dalam menggali pemasaran penjualannya. Dari derajat kehidupan pada kawasan ruang kota dapat dikenali tingkat efektifitas dan efisiensi pemanfaatan ruang.

**Latar belakang sejarah ruang** merupakan faktor yang menandai nilai lama suatu kawasan. Pembangunan suatu kawasan ruang kota diketahui dari faktor ini, Bila faktor ini hilang, kawasan ruang kota akan menjadi steril dan netral menghadapi proses transformasi pertumbuhan, akibatnya dalam membaca manfaat suatu kawasan ruang kota menjadi kabur.

Dari **aspek eksternal, faktor pertumbuhan jenis usaha fungsi komersial** merupakan penentu tingkat pertumbuhan (*growth*) secara bisnis, yang mempengaruhi ekspansi pengembangan bisnis *space*. Variasi dari fungsi komersial yang ditentukan oleh skala kelas usaha bisnis besar, menengah maupun kecil, serta macam tipe usaha yang melahirkan variasi kebutuhan luas bisnis *space* dan tipologis bangunan arsitektur yang seharusnya dapat mengakomodasikan semua kebutuhan ruang dari kondisi awal berdiri maupun orientasi pertumbuhan usaha bisnis tersebut.

**Jenis usaha fungsi komersial** mempunyai karakteristik, ada yang mempunyai daya tarik (mengundang); adapula yang berusaha menarik pengunjung ke tempat usahanya.

Bagi jenis usaha komersial yang sudah memiliki daya tarik, pengunjungnya kecenderungan akan datang sendiri, meskipun harus berjalan kaki karena tidak memperoleh tempat parkir di lokasi tempat usaha tersebut.

Tetapi bagi fungsi komersial yang berusaha menarik pengunjung harus berupaya menyediakan berbagai fasilitas, seperti parkir dekat lokasinya, yang bila tidak mencukupi, cenderung menggunakan ruang jalan dan fasilitas parkir umum di dekatnya.

Kedua jenis usaha fungsi komersial ini, sama-sama menambah beban muatan tatanan ruang; yang bila tidak terakomodasi baik mengakibatkan turunnya tingkat pelayanan (*LOS*) ruang jalan dan akan menimbulkan kemacetan arus lalu lintas, kepadatan parkir, dan sebagainya. Karakteristik pola (*pattern*) pengunjung pejalan kaki ke usaha fungsi komersial baik untuk berbelanja atau *window shopping*, perlu diakomodasikan dalam penyediaan ruang jalur pejalan kaki (trotoir, jembatan penyeberangan, jalur penyeberangan) yang memberikan kemudahan, keamanan dalam melakukan aktivitas tersebut. Bila pola alur ini terputus, cenderung mempunyai dampak menurunnya kemudahan pada tataan ruang kota yang mempengaruhi pula tingkat jumlah pengunjung dan seterusnya dapat berpengaruh kepada derajat pertumbuhan usaha disana. Dari uraian dapat diprediksi bila suatu tipologi bangunan arsitektur untuk fungsi komersial, (termasuk beban muatan ruang yang ditimbulkan pada awal berdiri termasuk pada masa pertumbuhannya), tidak terakomodasi secara tuntas pada kawasan tataan ruang kota, maka proses transformasi yang timbul pada tataan ruang kota tersebut cenderung rancu yang berakibat melahirkan deformasi ruang.

Faktor eksternal yang lain adalah **faktor kemampuan permodalan dan visi investor** serta **faktor manajemen kota**. Dalam uraian berikut dapat dipertajam pengertian faktor-faktor tersebut sebagai berikut.

**Faktor kemampuan dan visi investor** paling sulit untuk dikenali secara terbuka; karena faktor ini kebanyakan bersifat tertutup atau menjadi rahasia usaha bagi setiap investor. Padahal kemampuan investor dari segi permodalan merupakan potensi besar dalam mewujudkan kebutuhannya, untuk pengembangan usaha bisnis termasuk pembangunan fisik bangunan maupun penguasaan lahan dan ruang dalam kawasan, serta kemampuan menyerap kapasitas infrastruktur yang tersedia di kawasan tersebut.

Sedangkan visi investor sangat perlu diketahui untuk mengukur sejauh mana apresiasi investor dapat memahami kondisi dan permasalahan tatanan kawasan ruang kota. Sehingga peran sertanya dalam pemanfaatan tatanan ruang kota dapat dikendalikan untuk tidak

membebani dan masih bertanggung jawab serta peduli akan hak-hak umum (publik) dan kepentingan pihak lain.

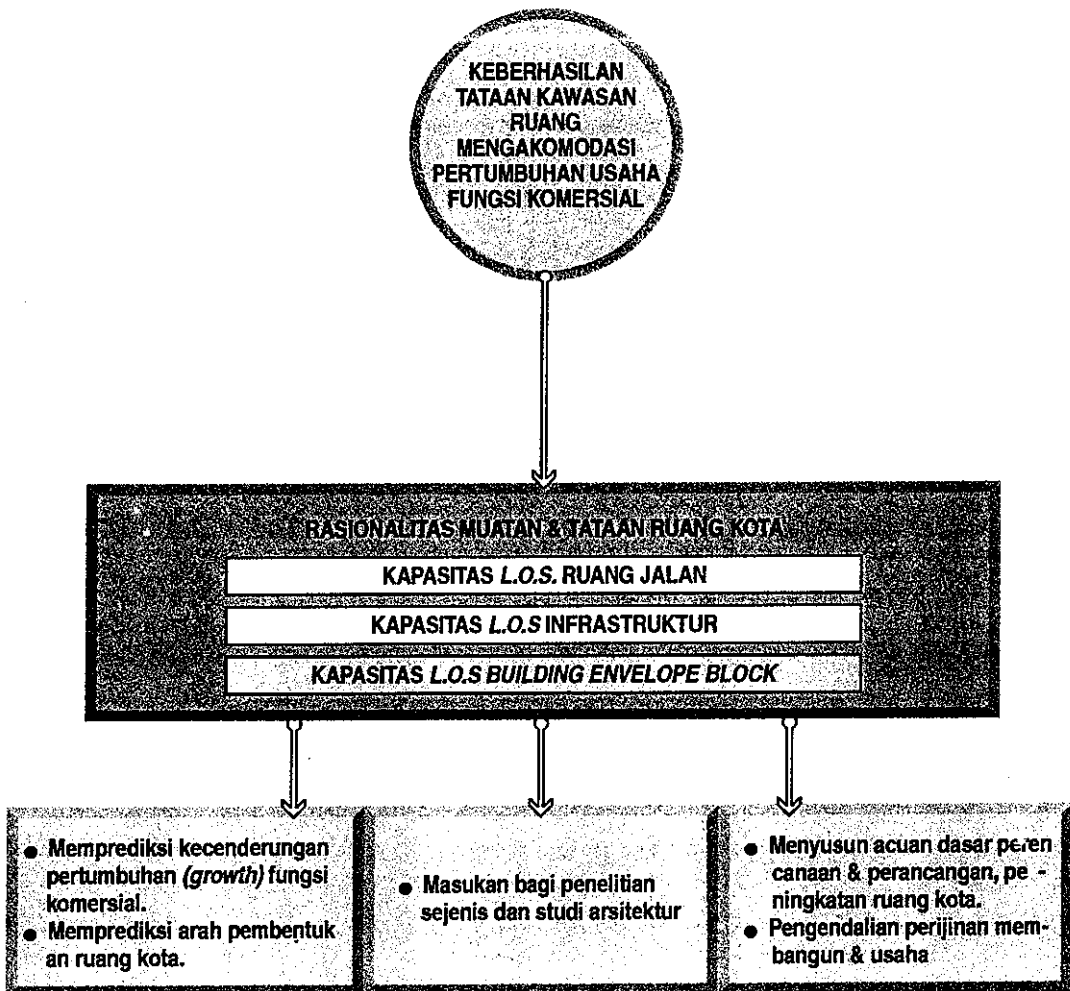
Tidak terakomodasinya tindakan dalam pemanfaatan ruang oleh faktor ini, cenderung menimbulkan proses transformasi tataan yang sulit diprediksi.

**Faktor manajemen kota** lebih berwenang untuk pengendalian dan kontrol perijinan usaha maupun membangun dalam pemanfaatan tatanan ruang kota. Pengendalian dan kontrol perijinan usaha maupun membangun dalam pemanfaatan ruang berdasarkan pada peraturan yang difinitif berlaku. Dengan demikian yang menjadi tumpuan adalah kelayakan segi peraturan dalam mengendalikan kawasan ruang dan peran aktif personil manajemen kota, menerapkan peraturan secara konsekuen dan positif. Peraturan tersebut sudah selayaknya mempunyai kemampuan mengakomodasi tingkat pertumbuhan tatanan kawasan ruang kota, untuk itu perlu secara berkala mengevaluasi kelayakan peraturan. Peraturan dan pengendalian pembangunan yang lebih berorientasi pada perpetakan perlu diintegrasikan dengan lingkungan kawasan dan sistem kota, agar permasalahan suatu tataan ruang pada suatu blok tidak berpindah ke tataan ruang blok lain di sekitarnya.

Pada kerangka konseptual sebelumnya ; ambang maksimal dan ambang pakai tataan ruang kota dipengaruhi oleh aspek internal maupun aspek eksternal. Dengan meneliti dan memperbandingkan antara ambang maksimal dan ambang pakai tataan ruang kota disuatu kawasan fungsi komersial pada suatu kondisi tertentu dengan kenyataan pemakaian ruang di kawasan tersebut, dapat dikenali keberhasilan tataan kawasan ruang mengakomodasi pertumbuhan usaha fungsi komersial (lihat bagan I - 2).

**Hasil keluaran penelitian** melalui perhitungan rasionalitas ambang muatan dan tataan ruang kota dapat diketahui kapasitas *L.O.S. (Level Of Service)* ruang jalan; infrastruktur maupun *L.O.S.* untuk building envelope suatu blok kawasan komersial di kota.

# KELUARAN DAN GUNA PENELITIAN



Keterangan : L.O.S. Level Of Service / Tingkat Pelayanan.

**Kesimpulan penelitian memberi guna/manfaat** dalam memberi masukan untuk :

- Memprediksi kecenderungan pertumbuhan (*growth*) fungsi komersial
- Memprediksi arah pembentukan ruang kota
- Sebagai masukan dalam penelitian sejenis dan studi arsitektur
- Memberi masukan dalam penyusunan acuan dasar perencanaan dan perancangan peningkatan ruang kota
- Pengendalian perizinan dalam membangun dan usaha komersial

Penelitian yang dilakukan difokuskan pada aspek internal, karena aspek inilah merupakan aspek yang dapat diatur (*controlable*). Meskipun penekanan pada aspek internal, pembahasan akan menyentuh pula aspek eksternal yang terkait, dimana studi bagai mana hubungan rasionalitas ambang muatan dan tataan ruang kota yang menentukan keberhasilan tatan kawasan ruang mengakomodasi pertumbuhan usaha fungsi komersial.

## **2. Premis**

Premis diartikan sebagai dasar pikiran dari evidensi argumentasi dalam perumusan hipotesis. Dengan menghubungkan masing-masing antar faktor *independent variable* dengan faktor *dependent variable* dapat diukur tingkat ketergangguan keseimbangan ruang, serta dapat diketahui pula arah transformasi yang berlangsung. Dalam penelitian ini premis yang akan diperbandingkan adalah antara ambang muatan ruang kota sebagai variabel independen (bebas) terhadap ambang tatan ruang kota Sebagai variabel dependen (tergantung) pada suatu kawasan fungsi komersial, guna mengetahui tingkat rasionalitas kelayakannya.

Pentingnya menetapkan tingkat rasionalitas dan tata ruang pada suatu kawasan adalah untuk mengetahui suatu derajat transformasi tataan ruang akibat pertumbuhan fungsi komersial; untuk memprediksi arah proses transformasi dan menetapkan acuan bagi arah perencanaan dan perancangan reformasi ruang kota.

Dengan diketahui besarnya pengaruh pada rasionalitas muatan dan tata ruang kota di suatu kawasan, maka dapat disusun langkah-langkah pengendalian, pencegahan atau pemberian rekomendasi dalam mewujudkan rencana suatu investasi di kawasan tersebut; termasuk kompensasi atau kontribusi yang harus diberikan oleh pihak investor untuk menanggulangi dampak negatif bagi kepentingan umum (publik) yang akan timbul di kawasan tersebut khususnya maupun di wilayah kota umumnya. Penetapan pengendalian dan pembebanan ini perlu diketahui pada tahap awal sebagai acuan dasar pemberian perijinan dalam membangun investasi fungsi komersial dalam kawasan kota sehingga pertumbuhan transformasi kota dapat terkendali.

### **3. Tipe Penelitian**

Penelitian bersifat kualitatif - kuantitatif secara bertahap, dirancang untuk menjelaskan premis yang distudi.

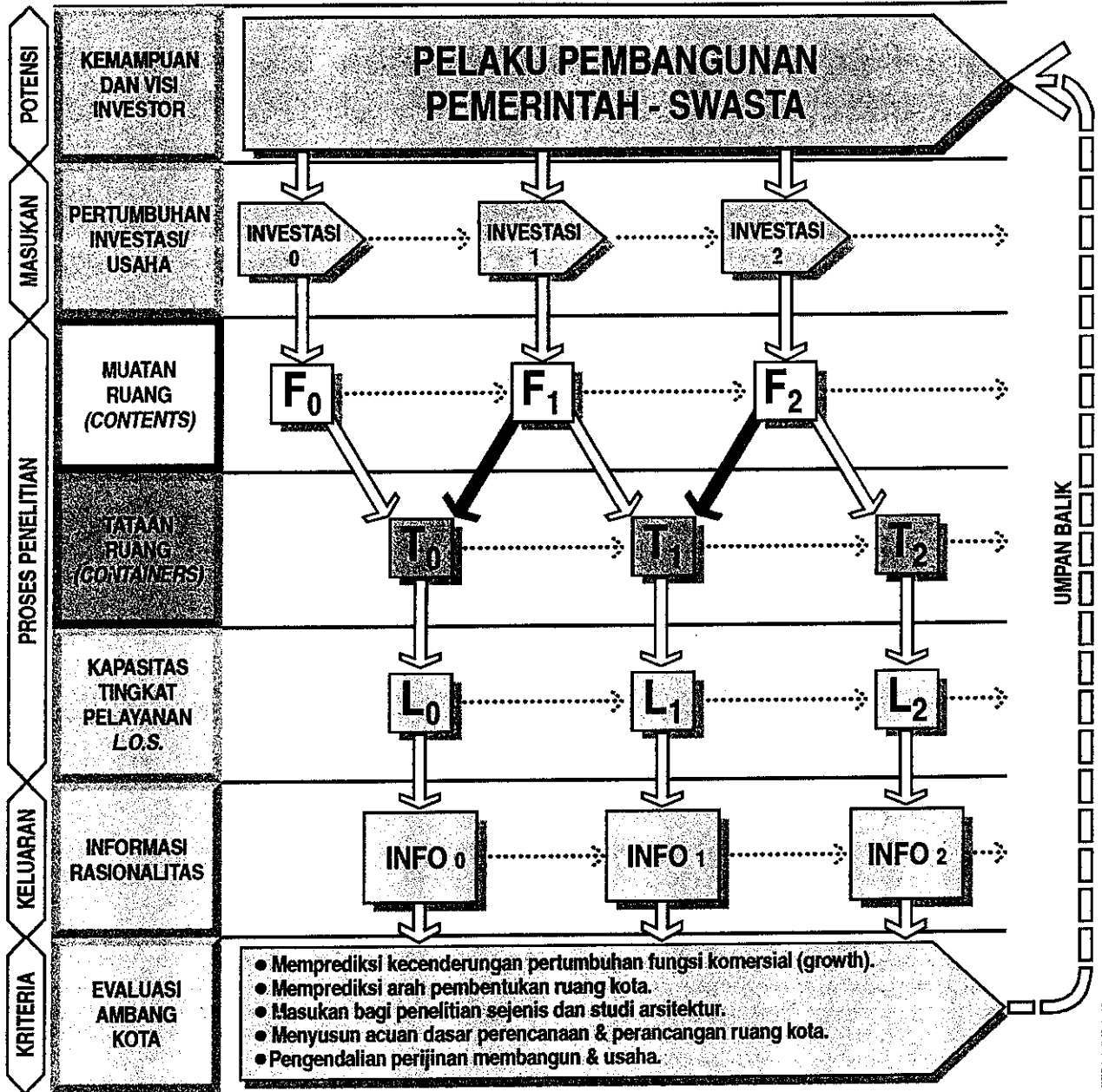
- Penelitian kuantitatif terhadap variabel bebas (muatan ruang)
- Penelitian kualitatif terhadap variabel tergantung (tataan ruang).

Dari hasil penelitian terhadap kedua variabel yang ada dapat diberikan argumentasi serta alasan mengenai kondisi rasionalitas ambang muatan dan tataan ruang pada suatu kawasan. Data kuantitatif diperoleh dengan mengumpulkan data di lapangan dan melakukan perhitungan tingkat pertumbuhan usaha pada suatu kawasan dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi potensi dan membatasinya serta mempelajari RTRK/peraturan yang ditetapkan untuk kawasan tersebut saat penelitian dan masa mendatang.

Data penelitian kualitatif diperoleh dengan mengukur, merekam, menganalisa kondisi lapangan meliputi kondisi fisik maupun kehidupan ruang dan peta kawasan serta mempelajari sejarah ruang kawasan.

Dari data perbandingan yang diperoleh dapat digambarkan ambang maksimal dan ambang pakai tataan ruang oleh muatan ruang yang ada pada suatu kawasan komersial; selanjutnya dapat divisualkan *L.O.S. building envelope* kawasan tersebut.

# KERANGKA ARGUMENTASI PENELITIAN



Keterangan :

→ = Pengaruh langsung

F<sub>0</sub> = Fungsi komersial

→ = Tindakan intervensi

T<sub>0</sub> = Tataan ruang kota

⋯ = Proses transformasi

L<sub>0</sub> = Level of service / LOS

◻◻◻ → = Umpan balik

INFO = Informasi rasionalitas



Kerangka Argumentasi Penelitian dapat dilihat pada Bagan No. I - 3 yang memberikan gambaran dan dapat dipertanyakan :

- I. - Apa pengaruh langsung potensi kemampuan dan visi investor (dalam hal ini pelaku pembangunan baik Pemerintah maupun Swasta) terhadap pertumbuhan investasi / usaha?
  - Apa dan bagaimana suatu investasi memberikan pengaruh langsung pada muatan ruang (*contents*)?
  - Bagaimana Muatan ruang (*contents*) memberi pengaruh langsung terhadap Tataan ruang (*containers*)?
  - Apa dan bagaimana suatu tataan ruang (*containers*) memberi pengaruh langsung pada kapasitas tingkat pelayanan atau *level of services (LOS)*?
  - Berapa kapasitas tingkat pelayanan dapat diinformasikan sebagai rasionalitas suatu tataan ruang?
  - Bagaimana informasi tataan ruang dapat dijadikan suatu kriteria dalam melakukan evaluasi ambang kota?
  
- II. - Bagaimana pengaruh suatu tindakan intervensi dari Muatan ruang (*contents*) yang ditimbulkan dari pengaruh langsung investasi berikutnya terhadap Tataan ruang (*containers*) awal, tingkat pelayanan / *LOS*, Informasi rasionalitasnya hingga pada evaluasi ambang kota?
  
- III. - Bagaimana proses transformasi dari butir I ke butir II?

#### 4. Informasi Yang Dibutuhkan

Penelitian ini merupakan sebuah studi deskriptif yang diharapkan dapat menjelaskan hubungan antar variabel tergantung dan bebas. Informasi yang dibutuhkan dalam penelitian meliputi data muatan ruang dan data tataan ruang kawasan yang direkam dari survai lapangan maupun mempelajari data-data terkait yang diperoleh dari instansi berwenang.

Dari survai lapangan dan instansi berwenang diharapkan diperoleh :

##### a. Data Muatan Ruang Kawasan :

- Kriteria dan karakteristik usaha fungsi komersial.
- Tingkat harga pasaran pada lahan kawasan.
- Penggunaan bangunan/fungsi bangunan
- Data fisik bangunan, luas, tinggi, lapis, sikap bangunan terhadap lingkungan.
- Jumlah kendaraan yang lewat di kawasan tersebut.
- Jumlah kendaraan yang parkir di kawasan tersebut
- Jumlah pejalan kaki di kawasan tersebut.
- Jumlah penduduk dan pertumbuhan penduduk.

##### b. Data Tataan Ruang Kawasan

- Kriteria pemberian ijin membangun/usaha komersial
- Tingkat NJOP kawasan.
- Tipe bangunan dan kelas bangunan.
- Pola (*Patterns*) peruntukan kawasan.
- Pola (*Patterns*) sirkulasi kawasan.
- Prosentase kepadatan bangunan terhadap lahan.
- Perbandingan pemakaian ruang privat terhadap ruang publik dalam blok.
- Peta lokasi, peta blok kawasan RDTRK, RTRK Kotamadya Bandung.

## 5. Populasi Studi Sampel

Penetapan populasi studi dan sampel dipertimbangkan pada hal-hal yang memberikan kriteria sebagai wadah pertumbuhan fungsi komersial, tergantung pada tataan kota dan mempunyai variasi karakteristik jenis usaha, pertumbuhan, tipologi bangunan arsitektur bagi fungsi komersial yang diuraikan dalam obyek survai, lokasi, tempat dan daerah sampel sebagai berikut :

### a. Obyek Survai

Deretan bangunan pertokoan yang berada pada lokasi blok kota dalam kawasan komersial dan mempunyai variasi sesuai kelompok bangunan fungsi komersial :

- Pertokoan pinggir jalan umum : baik berhalaman, atau pada pinggir jalan atau tipe arcade.
- Pertokoan berada dalam kompleks pertokoan : baik berlokasi pada tengah blok atau tepi blok.
- Pertokoan bersifat blok : baik berlokasi pada pinggir jalan utama atau pada tengah blok maupun ujung blok yang bersifat menguasai blok.

Untuk menjadi sampel pengukuran tingkat pertumbuhan jenis usaha fungsi komersial kota Bandung.

### b. Lokasi :

Kasus diuji di pusat kota Bandung pada kawasan fungsi komersial yang mempunyai karakteristik obyek survai dan terkait dengan aksesibilitas kota.

### c. Tempat :

Ditetapkan berada dalam batasan jalan lingkar dalam kota di pusat kota. Pada blok dalam kawasan *CBD (Centre Business Distric)* pusat kota Bandung yang mempunyai ciri obyek di atas.

#### **d. Daerah Sampel**

Berdasarkan batasan di atas, daerah sampel dipilih pada daerah kawasan fungsi komersial yang berbeda dalam daerah Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol Wilayah Karees yaitu :

- Blok pertokoan yang berbatasan dengan aksesibilitas Jalan Asia-Afrika, Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Dalem kaum, Jalan Dewi Sartika.
- Blok pertokoan yang berbatasan dengan aksesibilitas Jalan Dalem Kaum, Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Kapatihan dan Jalan Dewi Sartika.
- Blok pertokoan yang berbatasan dengan aksesibilitas Jalan Kapatihan, Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Simpang dan Jalan Dewi Sartika.

### **6. Cara Pengumpulan Data**

Pada dasarnya metoda penelitian disusun untuk mengarahkan dalam pengumpulan data di lapangan. Uraian berikut menggambarkan tahapan pengumpulan data penelitian ini yang terbagi dalam :

#### **a. Tahap Pendahuluan (Observasi)**

- Pengamatan lapangan di lokasi penelitian.
- Pengambilan pradokumentasi lapangan.
- Survei kriteria perijinan mendapatkan data statistik, peta kota, peraturan/RTRK kepada instansi Pemda Dati II Kodya Bandung, Dinas Perdagangan, Dinas Tata Kota, BAPPEDA, Badan Statistik.
- Penyusunan isi kuesioner serta penyajian.

#### **b. Tahap Persiapan Studi dan Penetapan Sasaran**

- Studi tentang obyek survei.
- Dilanjutkan dengan pemilihan obyek survei sebagai sampel.
- Penetapan cara survei lapangan dan dokumentasi.
- Penjadwalan pelaksanaan.

### **c. Tahap Survei Lapangan**

- Perekaman lapangan.
- Penulisan data.
- Pelaksanaan diharapkan sesuai jadwal.

## **7. Metoda Analisis Data**

Berikut diuraikan metoda analisis data yang terdiri dari pendekatan metoda analisis, pengoperasian metoda analisis dan aplikasi pelaksanaannya sebagai berikut :

### **a. Pendekatan Metoda Analisa.**

Konsep penelitian bersifat KUANTITATIF-KUALITATIF.

Methodologi yang dipergunakan merupakan kombinasi antara Standar SAR (*Analysis The SAR/ Sticking Architecten Research Approach Eindhoven-Netherlands*); dan Standar MIT (*Urban Dwelling Environment Approach - Cambridge - Massachusetts and London , England*).

Standar penyajian ini dipilih untuk memberi kemudahan memvisualkan dalam membaca data-data kuantitatif yang dihasilkan dari penelitian rasionalitas ruang (Fisik - Spasial), ke dalam teknik komunikasi arsitektur.

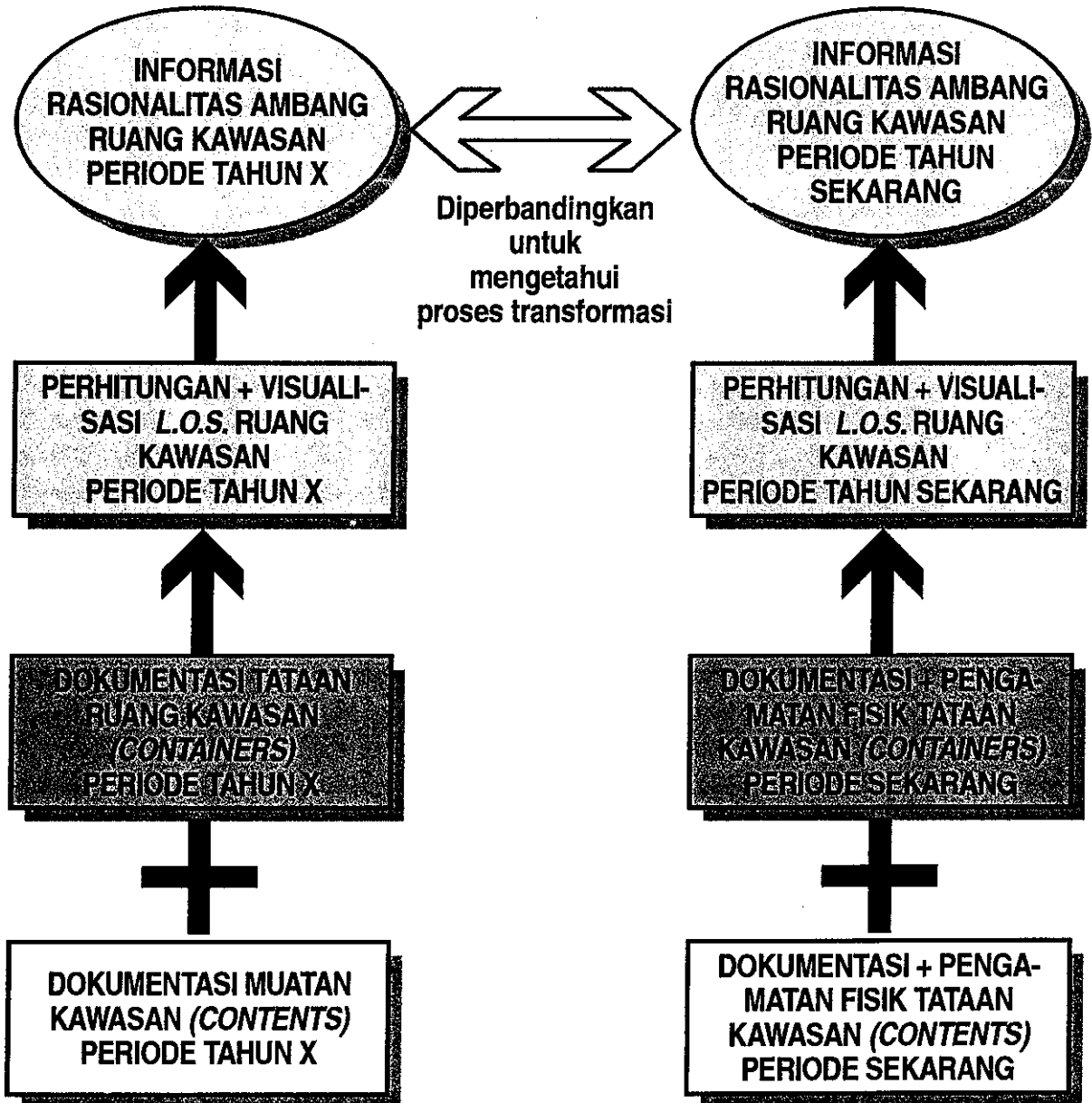
### **b. Pengoperasian Metoda Analisa Pada Hasil Penelitian.**

Pengoperasian metoda secara deduksi bersifat kualitatif , dilakukan pengamatan fenomena yang terjadi di lapangan untuk mendapatkan informasi tentang kondisi fisik lapangan dan diujikan ke teori. Pengoperasian metoda secara induksi, melalui cara kuantitatif maupun kualitatif dari hasil survei, wawancara terhadap responden dan perekaman data/ dokumentasi.

### **c. Aplikasi Pelaksana**

Hasil dari kedua cara diatas, diaplikasikan dengan tabulasi dan di kuantifisir dengan komputer untuk memvisualkan.

# BAGAN ANALISA DATA



## **F. SISTEMATIKA PENYAJIAN**

Penyajian studi penelitian ini dirangkum dalam lima bab yaitu :

### **BAB. I : PENDAHULUAN**

Bagian ini menyajikan latar belakang, konteks kasus penelitian, lingkup dan identifikasi permasalahan, sasaran dan guna penelitian serta pendekatan dan sistematika pengujian.

### **BAB. II : TINJAUAN LITERATUR**

Bagian ini merupakan studi dari literatur yang relevan dalam memahami paradigma dan teori yang terkait dalam obyek penelitian, guna memberi pengertian umum, kriteria yang meliputi : pemahaman konteks kota, arsitektur kota, tataan ruang kota, muatan ruang kota, rasionalitas ambang ruang kota.

### **BAB. III : STUDI KASUS RASIONALITAS AMBANG RUANG**

Bagian ini menyajikan contoh studi kasus obyek penelitian di pusat kota Bandung, yang meliputi kawasan studi yang dipilih, tataan ruang, muatan ruang, analisa rasionalitas ambang ruang, tingkat pelayanan (*LOS*).

### **BAB. IV : KESIMPULAN.**

Bagian ini menyajikan korelasi penelitian dalam memprediksi pertumbuhan (*growth*) di kawasan kota, sebagai suatu masukan bagi pengetahuan, dan dalam menentukan kebijakan pengelolaan kota.

### **BAB. V : PENUTUP.**

Bagian akhir penulisan ini menyajikan implikasi penelitian dan harapan secara umum bagi penentu kebijakan, perencana dan pengembang maupun investor kota, serta secara khusus bagi disiplin ilmu arsitektur.