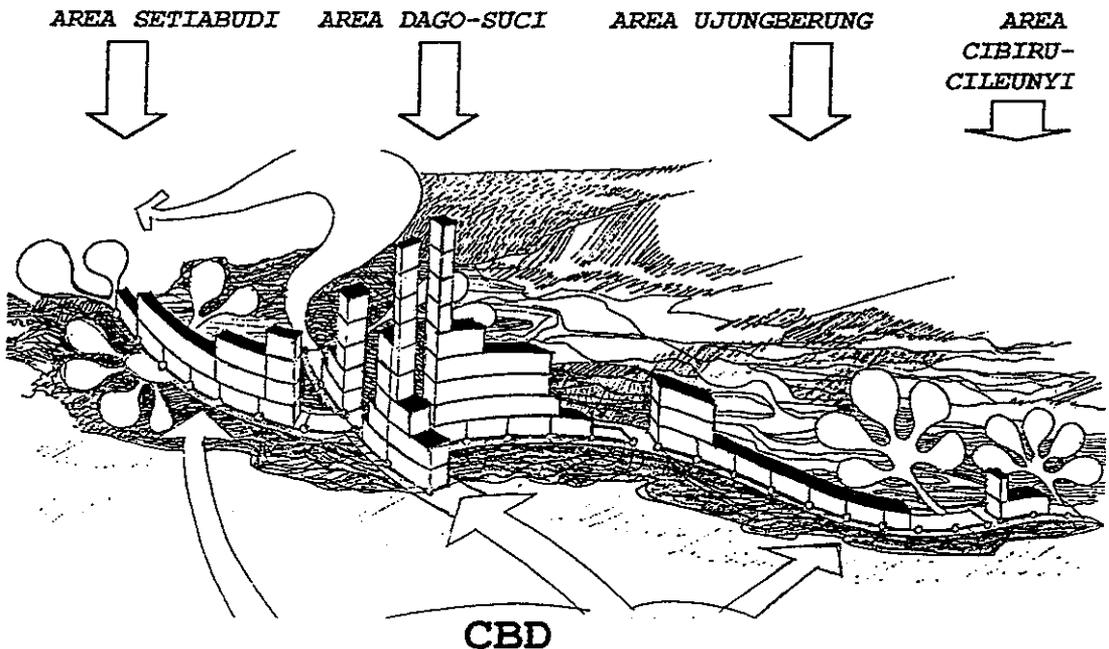


## BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Analisa yang menjelaskan kuantitas pertumbuhan dari sarana aktivitas kota dengan observasi menggambarkan peningkatan kemampuan aktivitas di sepanjang jalan, bermanfaat untuk menyatakan aglomerasi perkembangan spasial yang menjadi sentra pertumbuhan.

Dari uraian analisa sebelumnya, disimpulkan tentang perkembangan fisik yang terjadi di linieritas aksesibilitas kawasan utara kota Bandung yang menjadi penghubung kota Lembang ke Kota Sumedang.

Kedudukan linieritas aksesibilitas ini membelah kota Bandung ke area Utara dan Selatan.



Gambar V-1: Hasil Analisa terhadap Posisi Linieritas

Gambar V-1, menyatakan tinggi bangunan (IV-8, IV-17, IV-22, IV-27), dari macamnya sarana fasilitas.

**Nilai potensial area aksesibilitas**, sebagai berikut:

- **Area Dago-Suci.** Jumlah dan macam fasilitasnya merupakan arahan Aglomerasi Ekonomi Sosial. Yaitu mendudukan peran potensi wisata, pemerintahan dan pendidikan tinggi sebagai Ekonomi Internal dan Ekonomi Kota. Tingkat pemanfaatan areanya adalah 70%:18%:12% (hal 133). Pertumbuhan kumulatif ekonomi areanya dilihat dari kuantitas sarana fasilitas yang ada termanfaatkan 70%-88%
- **Area Setiabudi.** Jumlah dan macam dari sarana fasilitas menjelaskan pemanfaatan lahannya sebagai arahan Aglomerasi Ekonomi Bisnis, mendudukan peran potensi akomodasi wisata dan perdagangan sebagai Ekonomi Internal dan Ekonomi Kota. Tingkat pemanfaatan areanya adalah 70%:15%:15%. (tabel IV-7, hal 108). Pertumbuhan kumulatif ekonomi areanya dilihat dari kuantitas sarana fasilitas yang ada termanfaatkan 70%-85%.
- **Area Ujungberung.** Jumlah dan macam fasilitasnya merupakan arahan Aglomerasi Ekonomi Bisnis, mendudukan peran kenyamanan alam, industri dan

perdagangan sebagai Ekonomi Internal dan Ekonomi Kota. Tingkat pemanfaatan dari areanya adalah 55%:22,5%:22,5%. (hal 148). Tingkat pertumbuhan ekonominya tidak cepat jika dilihat dari tampilan kuantitas sarana fasilitasnya. Skala dan potensi ambang termanfaatkan 55%-77,5%.

- **Area Cibiru-Cileunyi.** Jumlah dan macam fasilitasnya merupakan arahan Aglomerasi Ekonomi Bisnis, mendudukan perdagangan sebagai Ekonomi Internal dan Ekonomi Kota. Tingkat pemanfaatan areanya adalah 40%:20%:40%. (tabel IV-26, hal 159) Tingkat pertumbuhan ekonominya lambat jika dilihat dari tampilan kuantitas sarana fasilitasnya. Skala dan potensi ambang termanfaatkan 40%-60%.

Pertumbuhan fisik fasilitas ini merupakan nilai potensial kawasan, perkembangannya memicu investasi perumahan baik berakses langsung ataupun tidak langsung ke kelompok aksesibilitas yang diteliti.

**Kecenderungan pertumbuhan perumahan.** Penilaian dari produk perumahannya sendiri yang diungkapkan dalam publikasi aktifnya, yang cenderung mengungkapkan:

- Jual-beli tanah dan bangunan, model bangunannya diserahkan pada pembeli (tidak tipikal), promosi

disain bangunan yang ditawarkan diatas 100 m<sup>2</sup>. Berkembang di area Setiabudi dan Dago.

- Jual-beli tanah dan bangunan, dengan model bangunan yang tipikal dan diberikan pilihan disain, luas bangunan dibawah 100 m<sup>2</sup>. Berkembang di area Ujungberung dan Cibiru.

Kesimpulan ini mengungkapkan bahwa telah terjadi peningkatan fisik baik di sepanjang jalur linieritas aksesibilitas maupun di bidang perumahan.

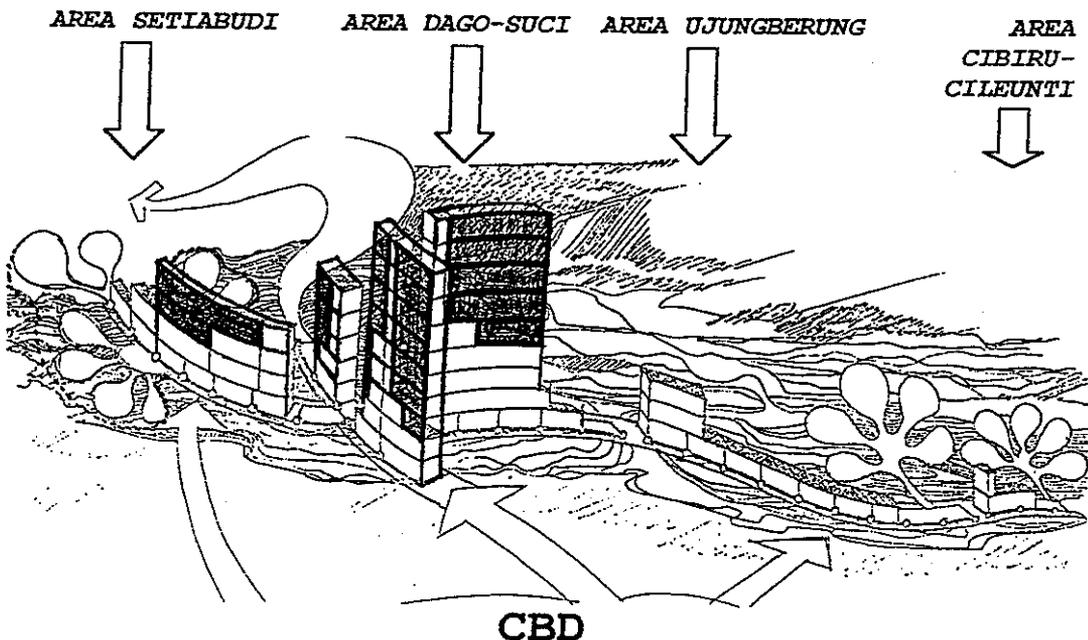
Menjelang akhir tahun 2000 ini banyak terjadi pemberitaan negatip mengenai kondisi lingkungan terutama yang berkembang di kawasan Utara dalam hal kekurangan air dan bahaya banjir.

M.Marsh, William, memberikan hasil penelitian yang berkaitan tentang air. (*halaman 25*)

- Untuk wilayah urban, direct runoff yang terjadi adalah sebesar 0%-10% air yang diresapkan kedalam tanah, dan 90%-100% adalah air yang dibuang melalui saluran pembuangan. Dengan Coefficient of runoff ( $C = 0,9 - 1,0$ ) yang berpengaruh terhadap dimensi saluran pembuangan.
- Untuk wilayah permukiman, direct run off yang terjadi adalah 50%-60% air yang diresapkan kedalam

tanah dan 40%-50% adalah air yang dibuang melalui saluran pembuangan. Dengan Coefficient of runoff ( $C=0,4 - 0,5$ ) yang berpengaruh terhadap dimensi saluran pembuangan.

Sedangkan observasi fisik lapangan di bidang perumahan, dominasi material untuk prasarana memakai bahan yang bersifat poreus yang jelas mempunyai daya resap air kedalam tanah lebih baik jika dibandingkan dengan lapisan aspal. Atau pesatnya pembangunan di sepanjang linieritas aksesibilitas tersebut sudah melampaui ambang batas, sehingga daya resap air menjadi berkurang dan bertambah banyaknya pengguna air untuk aktivitas kota.



Gambar V-2: Antisipasi Akibat Potensi Linieritas Jalan

Pembangunan perumahan yang terjadi di kawasan utara kota Bandung, ditumbuhkan oleh keminatan investasi yang memandang sebagai suatu kesempatan peluang pasar akibat moment dari perkembangan perekonomian dibidang pariwisata yang mengangkat peran kepariwisataan sebagai komoditi ketiga setelah tekstil dan kayu, serta memperhatikan tingkat urbanisasi-rekreasi dari masyarakat kota Jakarta. Juga sisi lain tentang perkembangan yang pesat dari pembangunan akomodasi kepariwisataan dalam lingkup kota. Maka terjadilah aktivitas pembangunan perumahan di kawasan utara dengan keadaan udara dan panoramanya yang memang menunjang aktivitas kepariwisataan. Dalam perkembangannya banyak faktor-faktor eksternal yang mempengaruhinya baik akibat kondisi fisik kawasan terhadap pembangunan perumahan, kondisi penghuni yang menaruh keminatan akibat karakter kawasannya dan berperan terhadap life-style penghuninya yang cenderung pada kelompok tertentu (grup) \*10), maupun dari faktor kotanya sendiri.

---

10) Wilianto, Herman., 1994, *Lifestyle and Housing Choice in The City of Bandung*.

Bidang usaha perumahan mempunyai karakter produk yang berbeda dibandingkan produk consumer goods lainnya, dan akan berbeda pula dengan produk yang sejenis yang terletak pada potensi lokasi yang berbeda. Untuk kawasan Utara kota Bandung, terlihat bahwa pengaruh aksesibilitas dengan karakteristik geografis yang spesifik ini, menyebabkan:

- Pertumbuhan aktivitas perumahan yang terbanyak disebabkan oleh kemudahan hubungan dengan sumber peminat terbesar.
- Pertumbuhan sarana fasilitas terbesar, disebabkan oleh kemudahan hubungan dengan CBD.
- Pola pertumbuhan fisik di linieritas aksesibilitas mengungkapkan bahwa:

\*\* Dominasi fisik sarana fasilitas yang menguasai pemanfaatan lahan terbesar pada area aksesibilitas berdasarkan jumlah, jika diukur dari panjang jalan akan berguna sebagai dasar pernyataan tentang perkembangan potensi dari area tersebut.

Manfaatnya: untuk menyatakan aglomerasi perkembangan spasial yang menjadi setra pertumbuhan.

\*\* Perkembangannya untuk pemakaian masyarakat individual (keluarga) di area aksesibilitas tidak

dapat diukur dengan fisik panjang jalan yang termanfaatkan. Tetapi menumbuhkan sarana hunian yang mencerminkan karakteristik dari pengguna, yang pengungkapannya dengan menilai dari disain yang ditawarkan.

### **SARAN DAN MASUKAN**

- Pertumbuhan dari sarana fasilitas yang terjadi disepanjang jalan tersebut menunjukkan peningkatan yang besar. Tentunya meningkatkan aktivitas dan pemakainya, maka perlu ditelaah lebih dalam, apakah pertumbuhan fisik seperti di Dago Bawah dan Setiabudi menjadikan beban lingkungan khususnya akibat air yang termasuk pula air hujan?
- Peningkatan tinggi bangunan yang lebih dari 3 lantai memerlukan kedalaman pondasi yang dalam. Secara tidak langsung akan menurunkan permukaan air tanah yang umumnya dipergunakan oleh masyarakat sebagai sumber air minum. Akibatnya masyarakat berlomba memperdalam sumurnya, sehingga timbul kekurangan air.

- Pertumbuhan sarana kepariwisataan di Bandung Utara dan banyaknya minat wisata terutama dari kota Jakarta, merupakan salah satu faktor yang mendorong minat investasi untuk mengolah lahan-lahan yang secara iklim dan alam memang menunjang menjadi lokasi perumahan. Ungkapan fisik menjelaskan bahwa pengolahan perumahan tersebut mengetrapkan kriteria bahan dan perbandingan luas yang sesuai untuk daya resap air di areanya. Diperhitungkan akibat penggunaan material ini, akan meningkatkan kuantitas dari lahan terbuka yang mampu menyerap air. Yaitu untuk kompleks perumahan, lahan ini mencapai diatas 50%. Juga dapat dimengerti pula, jika lokasi perumahan-perumahan tersebut dibangun ditempat-tempat yang dekat dengan sarana fasilitas kota untuk kemudahan bagi masyarakat pemakai maupun kepentingan investasi bagi investor.
- Memperhatikan peran eksternal yang timbul menjelang tahun 2000, maka observasi ini diantisipasi dalam memberi masukan sebatas observasi fisik dan masukan literatur tentang pola pertumbuhan fisik yang terjadi di linieritas aksesibilitas kawasan

utara. Baik dari pertumbuhan fisik sarana fasilitas di area aksesibilitas maupun perumahan di area kawasan aksesibilitas tersebut.

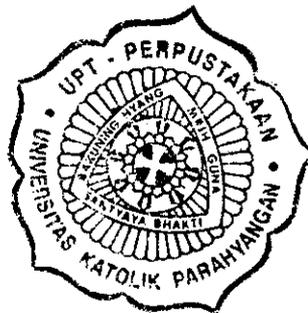
Untuk itu sebagai sumbang saran ialah: diperlukan wawasan yang bijaksana dan lebih mendalam mengenai kondisi ini, baik terhadap spasial perkembangan kota akibat peningkatan fisik dari sarana fasilitas maupun lingkup pembangunan perumahan yang berkembang di area kota itu. Karena meningkatnya pertumbuhan fisik menyebabkan peningkatan jumlah dari masyarakat yang mempergunakannya.

Maka, pola sosial yang disarankan, adalah:

- Memperhatikan dengan pengertian memelihara dan meningkatkan terhadap daya tampung dari saluran-saluran pembuangan air yang telah ada dan memperhitungkan ulang untuk kapasitas tampungnya.
- Meningkatnya pertumbuhan fisik pembangunan, berarti meningkatkan pengguna air. Agar tidak mengganggu terhadap air tanah maka perlu diimbangi dengan meningkatkan kemampuan pengadaan air bersih bagi instansi yang berwenang.
- Menertibkan pembuangan sampah.

- Menertibkan tingkat pembangunan.
- Menertibkan pola sirkulasi yang berpengaruh terhadap pengguna jalan.
- Melakukan penelitian yang lebih baik untuk mencari jalan keluar dalam membenahinya.

Diharapkan penelitian ini dapat dipertimbangkan untuk dijadikan salah satu bahan masukan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan berguna bagi penelitian mendatang.



## DAFTAR PUSTAKA

- 1) Soegijoko, Budhy Tjahjati S., 1996, **Arah Pengembangan Kota-Kota Baru Dalam Perspektif Kebijakan Tata Ruang**, Analisis Sistem, Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi, Jakarta, Januari 1996.
- 2) Sujarto, Djoko., 1995, **Kotabaru: Sebuah Tantangan dan Prospek Dalam Pembangunan Perkotaan di Indonesia**, Orasi Ilmiah Teknik Planologi, ITB, Bandung, April 1995.
- 3) Sujarto, Djoko., 1996, **Penataan Ruang Dalam Pengembangan Kotabaru**, Analisis Sistem, Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi, Jakarta, Januari 1996
- 4) Sujarto, Joko., 1971, **Pendekatan Pembangunan Perkotaan Ditinjau Dari Segi Perencanaan Lokal**, Departemen Planologi - Institut Teknologi Bandung.
- 5) Kunto, Haryoto., 1996, **Balai Agung di Kota Bandung**, Granesia.
- 6) Kaniawaty, Nia., 1995, **Bagaimana Penerapan Surat Keputusan Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat Nomor**

- 181.1/SK/1624-Bapp/1982 Tentang Peruntukan Lahan di Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara Terhadap Pembangunan Perumahan yang Dilakukan oleh PT X di Kawasan Bandung Utara?, Program S.1. Bidang Hukum, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.
- 7) M.Marsh, William., 1983, **Landscape Planning - Environmental Application**, John Willey & Sons - Canada.
- 8) Ormsbee Simonds, John., 1960;1970, **Landscape Architecture**, The Shapping of Man's - Natural Environment.
- 9) Bell, Simon., 1991, **Element of Visual Design in The Landscape**, Organization, E & FN Spon - London.
- 10) Laurie, Michael., copyright 1990, **An Introduction to Landscape Architecture**, Berkeley, Intermatra, Bandung.
- 11) Mann, Thornbjoern., copyright 1992, **Building Economics for Architecture**, Benefits and Value of Building, Van Norstrand Reinhold, New York.
- 11) W.Richardson, Harry., 1978, **Urban Economic**, The Drydenpress - Hinsdale -illinois, USA
- 12) W.Shafer, Thomas., 1977, **Urban Growth and Economics**, A Prentice-Hall Company, Restor, Virginia

- 13) Wilianto, Herman., 1994, **Lifestyle and Housing Choice in The City of Bandung**
- 14) Kotamadya Bandung, 1970-an, **Rencana Induk Kota - Kodya Bandung**, diktat kepentingan studi.
- 15) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tahun 1991, **Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung** (Revisi Rencana Induk Kota Bandung 2005).
- 16) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tahun 1991, **Rencana Detail Tata Ruang Kota**, Wilayah Bojonagara - Bandung.
- 17) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tahun 1991, **Rencana Detail Tata Ruang Kota**, Wilayah Cibeunying - Bandung.
- 18) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tahun 1991, **Rencana Detail Tata Ruang Kota**, Wilayah Ujungberung - Bandung.
- 19) A.P. Parlindungan, 1992, **Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA**, cv Mandar Maju, Bandung.
- 20) J.Catanese, Anthony dan C.Snyder, James, 1989, **Perencanaan Kota**, Erlangga, Jakarta.
- 21) Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1990, **Pembangunan Perumahan tahun 1990**, Spectrum, Jakarta.

## **ARTIKEL**

- 1). **Pikiran Rakyat, Bandung, Kelak Megapolitan,** PIKIRAN RAKYAT, Bandung, PT Pikiran Rakyat Bandung, 1 April 1996
- 2). **Kunto, Haryoto, 1996, Banjir di Tatar Bandung Akibat Kerusakan Lingkungan,** PIKIRAN RAKYAT, Bandung, PT Pikiran Rakyat Bandung, 5 Desember 1996.
- 3). **Kompas, Bandung Utara Riwayatmu Kini (1), Tidak Ada Lagi Air Untuk Bandung,** Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, Januari 1994.
- 4). **Property, Membedah Bisnis Mega Resor,** PROPERTY, Jakarta, PT. Info Papan Press, no 23 Desember 1995.
- 5). **Kompas, Bandung Utara Riwayatmu Kini (2), Selamatkan Bandung Utara atau Biarkan Hancur,** Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, Januari 1994.
- 6). **Yurinda, Ida., Lembang Sebagai Pusat Pertanian, Hortikultura, Rekreasi dan Penelitian,** Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, 13 Februari 1978.
- 7). **Kompas, Kembalikan Fungsi Ekologi Bandung Utara,** Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, Januari 1994.

8). **Pikiran Rakyat, Mengapa Banjir Selalu Menyerap Kawasan Bandung Selatan**, Bandung, PT. Pikiran Rakyat Bandung, 5 Desember 1996.

9) Ismail, R. Yus., 1996, **Mengoptimalkan Pariwisata**, Bandung, PT> Pikiran Rakyat Bandung, 20 Oktober 1996