

**PENGARUH AKSESIBILITAS DAN  
KARAKTERISTIK GEOGRAFIS PADA POLA  
PERTUMBUHAN FISIK  
DI KAWASAN BANDUNG UTARA**

**TESIS MAGISTER**

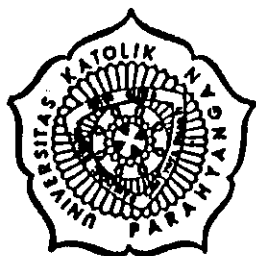


Disusun oleh:

Nama: HARTANTO BUDIYUWONO

No pokok: 8495002

NIRM: 41067012950386



68133 R /  
PSPA

2-12-98

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


Bandung

1998

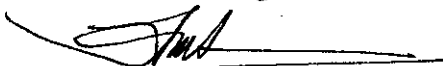
711.409 598 2  
BUD  
P

Tesis ini dinyatakan telah memenuhi syarat sebagai  
tugas akhir dalam Program Studi  
Magister Teknik Arsitektur Program Pascasarjana  
Universitas Katolik Parahyangan - Bandung  
Yang telah diajukan dalam Sidang Ujian Tesis  
Pada tanggal 9 February 1998  
Dan disempurnakan sesuai dengan petunjuk yang  
diberikan

Pembimbing I

  
Ir. Alexander Sastrawan., MT.

Pembimbing II

  
Ir. Herman Wilianto., MT., Ph.D.

Penguji I

  
Prof. Dr. John S. Nimpoeno, Dipl. Psych.

Penguji II

  
Dr. Ir. Mauro P. Rahardjo., MT., M. Arch.

Penguji III

  
Ir. Johannes Widodo., MAE., Ph.D.

Mengetahui

Ketua Program Magister Teknik Arsitektur

  
Ir. Herman Wilianto., MT., Ph.D.

# DAFTAR ISI

Halaman

PERSETUJUAN	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vii
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii



## **BAB I.** **PENDAHULUAN** 1-39

I-1. LATAR BELAKANG PENELITIAN	1
I-1.A. ANTISIPASI TERHADAP KARAKTER GEOGRAFIS	22
I-1.B. ANTISIPASI TERHADAP POTENSI LAHAN	25
I-2. IDENTIFIKASI MASALAH DAN LINGKUP STUDI	27
I-3. TUJUAN PENELITIAN	28
I-4. PENDEKATAN	29
I-4.A. KERANGKA PEMIKIRAN	31
I-4.B. FOKUS PENELITIAN	33
I-4.C. DATA YANG DIGUNAKAN	34
I-4.D. ANALISA DATA DAN BENTUK PENELITIAN	36
I-5. SISTIMATIKA LAPORAN	37

## **BAB II.** **TEORI TENTANG KOTA DAN PERUMAHAN DENGAN KARAKTERISTIK GEOGRAFIS DALAM PERKEMBANGANNYA** 40-57

II-1. TEORI PERKEMBANGAN AREA KOTA	41
II-1.A. TEORI AGLOMERASI EKONOMI DI AREA KOTA (7 penjelasan)	41
II-1.B. TEORI PERTUMBUHAN KOTA (4 penjelasan)	43

II-1.C. TEORI LINGKUNGAN DAN KEBIJAKSANAAN DALAM PERKEMBANGAN KOTA (4 penjelasan)	44
II-2. TEORI PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KOTA TERHADAP KARAKTERISTIK GEOGRAFIS KAWASAN	47
II-2.A. PERTUMBUHAN PERUMAHAN AKIBAT KARAKTERISTIK GEOGRAFIS DAN POTENSI LAHAN (15 teori)	47
II-2.B. PERTUMBUHAN PERUMAHAN KOTA SEBAGAI INVESTASI (7 teori)	54
<b>BAB III.</b>	
<b>OBYEK PENELITIAN</b>	<b>56-87</b>
III-1. LINGKUP OBYEK PENELITIAN	58
III-2. KONDISI OBYEK PENELITIAN	59
III-2.A. KONDISI OBYEK PENELITIAN BERDASARKAN PETA PUBLIKASI KOTAMADYA BANDUNG	59
III-2.B. RANGKUMAN: POTENSI LINIERITAS AKSESIBILI- TAS BERDASARKAN PETA PUBLIKASI 1996/97	69
III-2.C. KONDISI OBYEK PENELITIAN BERDASARKAN DATA PETA KOTAMADYA BANDUNG TAHUN 2005	70
III-2.D. KONDISI OBYEK PENELITIAN BERDASARKAN PUBLIKASI MEDIA-MASSA DI JAWA BARAT	72
III-2.E. KONDISI OBYEK PENELITIAN BERDASARKAN PUBLIKASI PROPERTI DI TAHUN 1997	74
III-2.F. RANGKUMAN OBYEK PENELITIAN	83
<b>BAB IV.</b>	
<b>ANALISA TENTANG SARANA FASILITAS DAN PERUMAH- AN DI LINIERITAS AKSESIBILITAS KAWASAN UTARA</b>	<b>88-156</b>
IV-1. ANALISA BERDASARKAN KONDISI DARI OBYEK PENELITIAN	87
IV-2. ANALISA BERDASARKAN HASIL OBSERVASI FISIK LAPANGAN	92
IV-2.A. OBSERVASI FISIK AREA SETIABUDI	93
IV-2.B. OBSERVASI FISIK AREA DAGO-SUCI	109
IV-2.C. OBSERVASI FISIK AREA UJUNGBERUNG	135
IV-2.D. OBSERVASI FISIK AREA CIBIRU-CILEUNYI	149
IV-3. SARANA FASILITAS DI LINIERITAS AKSESIBILITAS (RANGKUMAN)	160
IV-4. OBSERVASI FISIK LAPANGAN TERHADAP PEMANFAATAN AREA DI LINIERITAS AKSESIBILITAS (RANGKUMAN)	161

IV-5. POLA PERTUMBUHAN FISIK TERHADAP TINGGI BANGUNAN DI LINIERITAS KAWASAN UTARA (RANGKUMAN)	162
IV-6. APLIKASI LITERATUR TENTANG KOTA & PERUMAHAN DENGAN KARAKTERISTIK GEOGRAFIS DALAM PERKEMBANGANNYA	163
IV-6.A. APLIKASI STUDI TERHADAP TEORI PERKEM- BANGAN AREA KOTA	164
IV-6.B. APLIKASI STUDI TERHADAP PERUMAHAN KOTA DENGAN KARAKTERISTIK GEOGRAFISNYA	182
 <b>BAB V.</b>	
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>	<b>190</b>
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>201</b>
 <b>LAMPIRAN</b>	<b>206</b>
A. OBSERVASI FISIK FASILITAS AKSESIBILITAS	206
A-1. KRITERIA OBSERVASI AKSESIBILITAS	206
A-2. RINCIAN OBSERVASI	211
B. PERTUMBUHAN FISIK DARI SARANA FASILITAS	218
 <b>DAFTAR ISTILAH DAN INDEX</b>	<b>247</b>

## DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel I-1: Tipologi dan Fungsi Kotabaru (Galanty, 1980; Djoko Sujarto, 1995)	5
Tabel I-2: Interaksi Lokasi - Investasi & Peminat	15
Tabel I-3: Kerangka Konseptual	31
Tabel I-4: Kerangka Argumentasi Penelitian	32
Tabel I-5: Tipe dan Sifat Penelitian dalam Mengolah Data	36
Tabel III-1: Grafik Macamnya Fasilitas di Jl.dr.Setiabudi	61
Tabel III-2: Grafik Macamnya Perumahan di area Setiabudi	62
Tabel III-3: Grafik Macamnya Fasilitas di Dago-Suci	64
Tabel III-4: Grafik Macamnya Perumahan di Dago-Suci	66
Tabel III-5: Grafik Macamnya Fasilitas-Jl.Raya Ujungberung	67
Tabel III-6: Rangkuman Kuantitas Publikasi Usaha Properti	82
Tabel III-7: Macam Fasilitas sebagai Potensi Aksesibilitas	83
Tabel III-8: Rangkuman Perkembangan Pembangunan Perumahan	84
Tabel III-9: Lingkup Penelitian area Setiabudi	85
Tabel III-10: Lingkup Penelitian area Dago-Suci	85
Tabel III-11: Lingkup Penelitian area Ujungberung	85
TABEL III-12: Lingkup Penelitian Pertumbuhan Cibiru	86
Tabel IV-1: Sarana Fasilitas Perumahan di Tahun 1997	90
Tabel IV-2: Kondisi Penelitian Sebagai Pendekatan Analisa	91
Tabel IV-3: Layanan Fasilitas Komersial di Jl.dr.Setiabudi	96
Tabel IV-4: Layanan Fasilitas Pendidikan di Jl.dr.Setiabudi	99
Tabel IV-5: Fasilitas Kesehatan, Pemerintahan, Keagamaan di Jl.dr.Setiabudi	100
Tabel IV-6: Rangkuman - Perkembangan Macam Fasilitas	106
Tabel IV-7: Kuantitas Fasilitas Kota dan Pemanfaatan Area	108
Tabel IN-8: Pola Pertumbuhan Fisik di Area Setiabudi	108
Tabel IV-9: Rincian Layanan Perdagangan di Dago-Suci	111
Tabel IV-10: Kesimpulan Lokasi Layanan Perdagangan	111
Tabel IV-11: Perkembangan Sarana Fasilitas Dago-Suci	118
Tabel IV-12: Peningkatan Jumlah Sarana Fasilitas Dago-Suci	118

Tabel IV-13: Perkembangan Macam Fasilitas Dago Bawah	131
Tabel IV-14: Perkembangan Macam Fasilitas Dago Atas	131
Tabel IV-15: Perkembangan Macam Fasilitas Suci	132
Tabel IV-16: Kuantitas Fasilitas Kota dan Pemanfaatan Area Di area Dago-Suci	133
Tabel IV-17: Pola Pertumbuhan Fisik di Area Dago-Suci	134
Tabel IV-18: Layanan + Struktur Utama Fasilitas Komersial Di Jl.Raya Ujungberung	135
Tabel IV-19: Pendidikan, Kesehatan, Pemerintahan, Keagamaan Di Jl.Raya Ujungberung	138
Tabel IV-20: Rangkuman - Perkembangan Macam Fasilitas Area Ujungberung	147
Tabel IV-21: Kuantitas Fasilitas Kota dan Pemanfaatan Area Area Ujungberung	148
Tabel IV-22: Pola Pertumbuhan Fisik Area Ujungberung	149
Tabel IV-23: Layanan + Struktur Utama Fasilitas Komersial Di area Cibiru-Cileunyi	150
Tabel IV-24: Observasi Layanan Fasilitas Komersial Di area Cibiru-Cileunyi	151
Tabel IV-25: Pendidikan, Kesehatan, Pemerintahan, Keagamaan Di area Cibiru-Cileunyi	152
Tabel IV-26: Kuantitas Fasilitas Kota dan Pemanfaatan Area Area Cibiru - Cileunyi	159
Tabel IV-27: Pola Pertumbuhan Fisik di Area Cibiru	159
Tabel IV-28: Pemanfaatan Area di Linieritas Aksesibilitas Rangkuman	161
Tabel IV-29: Rangkuman - Pola Pertumbuhan Fisik Pertumbuhan Fisik di linieritas Kawasan Utara	162

## DAFTAR GAMBAR

*Halaman*

Gambar I-1: Perkembangan dan Pertumbuhan Kota (diadaptasi dari Djoko Sujarto '1995)	3
Gambar I-2: Perkembangan Kota Baru dalam Sistem Perkotaan (Golany, 1978; Djoko Sujarto, 1995)	4
Gambar I-3: Potensi Kota Bandung dan Korelasinya	6
Gambar I-4: Pertumbuhan Kotamadya Bandung s/d '2003	7
Gambar I-5: Wilayah Linieritas Aksesibilitas di Utara	12
Gambar I-6: Kesenambungan Aksesibilitas di Kota Bandung	13
Gambar I-7: Pertumbuhan Minat Properti di Tahun 1994	20
Gambar I-8: Kedudukan Geografis Kota terhadap Resapan Air	23
Gambar I-9: M.Marsh 1983, Direct Runoff - Coefficient	25
Gambar III-1: Peta Publikasi di Tahun 1996-1997	59
Gambar III-2: Potensi Linieritas Jl.dr.Setiabudi	60
Gambar III-3: Macam Perumahan di Area Setiabudi	61
Gambar III-4: Potensi Linieritas Dago-Suci	63
Gambar III-5: Macam Perumahan di Area Dago-Suci	65
Gambar III-6: Potensi Linieritas Jl.Raya Ujungberung	66
Gambar III-7: Macam Perumahan di Area Ujungberung	67
Gambar III-8: Potensi Daerah Cibiru-Cileunyi	68
Gambar III-9: Rangkuman - Informasi Peta Publikasi 1996/97 potensi linieritas aksesibilitas	69
Gambar III-10: Fungsi Jalan dan Pembangunan Pemukiman 2005	70
Gambar III-11: Struktur Tata Ruang Utara Kota Bandung 2005	71
Gambar III-12: Informasi publikasi - aksesibilitas kota	73
Gambar III-13: Pertumbuhan Properti di Kawasan Utara	74
Gambar III-14: Properti area Aksesibilitas Jl.dr.Setiabudi	75
Gambar III-15: Properti area Aksesibilitas Dago-Suci	76
Gambar III-16: Properti di area Jl.dr.Setiabudi-Dago-Suci	77
Gambar III-17: Properti di Wilayah Ujungberung	78
Gambar III-18: Properti di Wilayah Cibiru-Cileunyi	79
Gambar III-19: Pengenalan ke-1 Properti di Bandung	80
Gambar III-20: Pengenalan ke 2-3 Properti di Bandung	81



Gambar IV-1: Fasilitas Komersial dan Fisik Bangunan Di Jl.dr.Setiabudi	93
Gambar IV-2: Kondisi Bangunan Hotel di Jl.dr.Setiabudi	94
Gambar IV-3: Kondisi Bangunan Perdagangan di Jl.dr.Setiabudi	95
Gambar IV-4: Kondisi Bangunan Bank di Jl.dr.Setiabudi	96
Gambar IV-5: Sarana Komersial Lain di Jl.dr.Setiabudi	98
Gambar IV-6: Kondisi Bangunan Pendidikan di Jl.dr.Setiabudi	100
Gambar IV-7: Kondisi Hunian dan Kampung di Jl.dr.Setiabudi	101
Gambar IV-8: Lokasi Pertumbuhan Perumahan Area Setiabudi	102
Gambar IV-9: Lokasi Terhadap Jarak, Panorama Alam Prestige benefit, contoh tampilan perumahan area Setiabudi	103
Gambar IV-10: Tampilan Disain Tapak dan Model Bangunan Image tentang contoh perumahan di area Setiabudi	104
Gambar IV-11: Peta Lokasi Kelompok Analisa Dago-Suci	109
Gambar IV-12: Fasilitas Komersial dan Fisik Bangunan Area Dago-Suci	110
Gambar IV-13: Pertumbuhan Fisik Tempat Makan di Dago Bawah	112
Gambar IV-14: Kondisi Fisik Layanan Perdagangan Dago Bawah	112
Gambar IV-15: Kondisi Fisik Bangunan Bank Dago Bawah	113
Gambar IV-16: Kondisi Fisik Sarana Perdagangan Dago Atas	114
Gambar IV-17: Kondisi Fisik Layanan Keuangan Dago Atas	115
Gambar IV-18: Kondisi Fisik Fasilitas Perdagangan Suci	116
Gambar IV-19: Kondisi Fisik Fasilitas Layanan Keuangan Suci	116
Gambar IV-20: Kondisi Fisik Kios dan Warung Suci	117
Gambar IV-21: Fasilitas Lain dan Fisik Bangunan Dago-Suci	117
Gambar IV-22: Kondisi Fisik Akomodasi Pariwisata Dago Bawah	119
Gambar IV-23: Kondisi Fisik Pendidikan Tinggi di Dago Bawah	120
Gambar IV-24: Kondisi Fisik Bangunan Hotel di Dago Atas	121
Gambar IV-25: Kondisi Fisik Pemerintahan di Dago Atas	121
Gambar IV-26: Kondisi Fisik Fasilitas Pemerintah - Suci	122
Gambar IV-27: Kondisi Fisik Pendidikan Tinggi di Suci	122
Gambar IV-28: Kondisi Hunian dan Lingkungan di Dago Bawah	123
Gambar IV-29: Kondisi Hunian dan Lingkungan di Dago Atas	124
Gambar IV-30: Kondisi Hunian dan Lingkungan di Area Suci	125
Gambar IV-31: Kondisi Perumahan Dengan Akses ke Dago Atas	126
Gambar IV-32: Lokasi Pertumbuhan Perumahan Area Dago-Suci	127
Gambar IV-33: Lokasi Terhadap Jarak, Panorama dan Alam Prestige Benefit, contoh tampilan perumahan area Dago-Suci	128

Gambar IV-34: Model Bangunan yang Dipublikasikan Image tentang model bangunan di area DAGO-SUCI	130
Gambar IV-35: Rangkuman - Macam Fasilitas Dago-Suci	132
Gambar IV-36: Fasilitas Komersial dan Fisik Bangunan Area Ujungberung	136
Gambar IV-37: Kondisi Fisik Suasana Perdagangan & Industri Area Ujungberung	137
Gambar IV-38: Kondisi Fisik Warung, Kios dan Toko Tunggal Area Ujungberung	138
Gambar IV-39: Kondisi Fasilitas Layanan Lain - Ujungberung	139
Gambar IV-40: Kondisi Hunian, Kampung di Ujungberung	139
Gambar IV-41: Kondisi Fisik Kompleks Perumahan-Ujungberung	140
Gambar IV-42: Lokasi Pertumbuhan Perumahan area Ujungberung	141
Gambar IV-43: Contoh Kondisi Fisik Perumahan Ujungberung	142
Gambar IV-44: Lokasi dan View Prestige benefit, contoh tampilan perumahan di Ujungberung	143
Gambar IV-45: Model Bangunan yang Dipublikasikan Image tentang model bangunan di area Ujungberung	145
Gambar IV-46: Batas Fisik Pengukuran Wilayah Cibiru	150
Gambar IV-47: Kondisi Fisik Layanan Komersial - Cibiru	151
Gambar IV-48: Kondisi Fisik Layanan Pemerintah - Cibiru	152
Gambar IV-49: Kondisi Fisik Hunian di Area Cibiru	153
Gambar IV-50: Kondisi Fisik Lokasi Perumahan Area Cibiru	154
Gambar IV-51: Lokasi Perumahan area Cibiru-Cileunyi	154
Gambar IV-52: Lingkungan Lokasi dan Panorama Alam Prestige benefit, contoh tampilan perumahan Cibiru-Cileunyi	155
Gambar IV-53: Mengunggulkan View ke Kota Bandung Prestige benefit, keunggulan vista di area Cibiru-Cileunyi	156
Gambar IV-54: Perencanaan Tapak di area Cibiru-Cileunyi	156
Gambar IV-55: Publikasi Model Bangunan area Cibiru-Cileunyi	157
Gambar IV-56: Rangkuman - Potensi Linieritas Aksesibilitas	160
Gambar V-1: Hasil Analisa Terhadap Posisi Linieritas	190
Gambar V-2: Antisipasi Akibat Potensi Linieritas Jalan	194

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan kekuatan dan kemudahan untuk menyelesaikan penyusunan tesis ini. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Magister Teknik Arsitektur, Universitas Katolik Parahyangan. Disadari sepenuhnya bahwa isi pembahasan tidak lepas dari berbagai kekurangan dan keterbatasan, namun diharapkan sedikit banyak dapat bermanfaat bagi pembacanya dan lebih luas lagi diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan.

Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak:

- Bapak Herman Wilianto, ST.,MT., Ph.D., sebagai pembimbing
- Bapak Alexander Sastrawan, ST.,MT., sebagai pembimbing.
- Bapak Prof. Dr. John S. Nimpoeno, Dipl. Psych., sebagai penguji.
- Bapak Dr, Mauro. P. Rahardjo, ST., MT., M. Arch., sebagai penguji.
- Bapak Johannes Widodo, ST., MAE., Ph.D., sebagai penguji.
- Bapak Ade Suharyo, BE., selaku Kepala Dinas Sub Seksi Arsitektur Kota, Kotamadya Bandung.
- Bapak Ir. Yul Zulkarnaen, selaku staf Perencana Dinas Tata Kota, Kotamadya Bandung.
- Bapak Dr. Andreas Bintoro Sudiro., SE., selaku pengawas Ujian Negara dari Kopertis Wilayah IV - Jawa Barat.

Tak lupa seluruh staf dan tenaga pengajar dan pelaksana yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk menunjang pelaksanaan program ini. Kepada mereka semua, penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebajikan dengan imbalan rahmat dan kasih sayang-Nya. Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat berguna serta bermanfaat bagi semua yang membutuhkan.

Bandung, 9 February 1998.

PENULIS

## ABSTRAK

Kota Bandung banyak memiliki lahan yang potensi, perkembangan dan peningkatannya di bidang perumahan tidak selalu sama, walaupun berada dalam satu kesinambungan jalan dan kesamaan kedudukan geografi.

Pertumbuhan yang menimbulkan perkembangan ke arah Utara kota, berawal dari potensi pencapaiannya, yaitu aksesibilitas kota yang berupa penghubung dari/ke arah gerbang Utara-Barat kota Bandung ke Lembang dan dari/ke arah Gerbang Timur kota Bandung ke Sumedang. Jl.dr.Setiabudi menumbuhkan perkembangan baru di area Setiabudi ke Lembang. Menuju ke Jl.Ir.H.Juanda (Dago atas dan Dago bawah) ke terminal Cicaheum yang menumbuhkan perkembangan baru di area Dago atas. Dari terminal Cicaheum ke batas kotamadya Bandung, yaitu melalui Jl.Raya Ujungberung terus ke area Cibiru-Cileunyi sampai batas kota Sumedang, yang menumbuhkan perkembangan baru di wilayah Ujungberung dan Cibiru. Pertumbuhan konkrit dari jalur aksesibilitas kota diungkapkan dengan mengukur kondisi kuantitas tampilan fisik bangunan dengan metoda eksploratif tentang wadah dari sarana fasilitas kota. Yaitu sarana fasilitas kota disepanjang jalan dan pembangunan dibidang perumahan akibat perkembangan potensial areanya.

Metoda eksploratif yang dipergunakan meliputi:

- observasi fisik terhadap kuantitas dari sarana fasilitas yang berkorelasi dengan panjang jalan yang menentukan nilai pemanfaatan lahannya.
- observasi pemberitaan media-massa terhadap kecenderungan pembangunan bidang perumahan yang timbul di area tersebut.

Kesimpulan dari sistim penilaian terhadap perkembangan di jalur aksesibilitas kota ini bermanfaat untuk mengukur potensi dari aksesibilitas tersebut sebagai pendorong perkembangan kota.

Manfaatnya adalah:

- Menentukan nilai potensial dari area tersebut.
- Menentukan kecenderungan pembangunan bidang perumahan.

## ABSTRACT

The city of Bandung has areas of different potential development for housing everthough the areas are in the same continuous road and have similar geographic characteristics. The growth and development to the northern parts were facilitated by its accessibility; the north-west city access (*Lembang-Cimahi/Padalarang*) and the north-east city access (*Lembang-Sumedang*). *Setiabudi* street encourages new development from *Setiabudi* areas and *Lembang* to *Juanda* street (*Dago*) and *Cicaheum* (eastern terminal). It encourages new development in the areas of *Dago Atas*.

The access from *Cicaheum* Terminal to the west areas (*Sumedang*) through *Raya Ujungberung* street and through *Cibiru-Cileunyi* causes new developments in those areas (*Ujungberung* and *Cibiru*). The existing growth is studied by measuring buildings conditions and their physical appearances.

The role of urban facilities is also explored.

The conclusion of the evaluation of the development around the city access is useful for understanding the role of accessibility in the urban development, which is urban facilities along the road and housing development which caused by potential development area. Explorative method that used:

- Physical observation about urban facilities quantity which correlated with the long of the roads. The physical observation determined the level of area's value.
- News paper (advertising and publication) observation about development housing which growth in the area's.

The benefits are:

- Determined potential value of the area's.
- Determined the tendency of the housing growth.

# BAB I. PENDAHULUAN

## I-1. LATAR BELAKANG PENELITIAN

Dalam lingkup hirarkhi kota di Indonesia, kedudukan kota Jakarta dalam fungsinya sebagai ibukota negara, tahun 1950 menjadi kota Metropolitan pertama (kota yang mempunyai jumlah penduduk 1 juta jiwa atau lebih).

Kota di Indonesia di tahun 1970 bertambah lagi dengan dua kota Metropolitan yaitu kota Bandung dan kota Surabaya. \*1)

Perkembangan kota ini menunjukkan potensi kota Bandung. Kemudahan jangkauan transportasi, baik dari segi jarak, maupun sarana, menyebabkan peran kota Jakarta penting bagi perkembangan kota Bandung.

Pembangunan kota-kota, sebelum Perang Dunia Kedua, adalah untuk kepentingan pusat pemerintahan kolonial atau sebagai pusat administrasi perdagangan, perkebunan serta tempat tinggal bangsa Eropa umumnya dan bangsa Belanda khususnya.

---

1) Soegijoko, Budhy Tjahjati S, 1996, *Arah Pengembangan Kota-Kota Baru Dalam Perspektif Kebijakan Tata Ruang, Analisis Sistem*, Januari 1996.

Kota-kota ini pada umumnya dikembangkan berdasarkan rencana dari Thomas Karsten (Nix, 1949, Bogaers, 1983) dengan konsep *tuinstad*-nya, seperti Wilayah Bandung Utara di kota Bandung. \*2)

Kecenderungan perkotaan yang di Indonesia sejak awal dekade 50-an sampai dengan bagian awal dekade 80-an lebih diarahkan kepada usaha-usaha rehabilitasi, peremajaan dan pengembangan pada kota-kota yang telah berkembang atau perluasan wilayah kota dengan membuka wilayah-wilayah baru dibagian wilayah pinggiran.

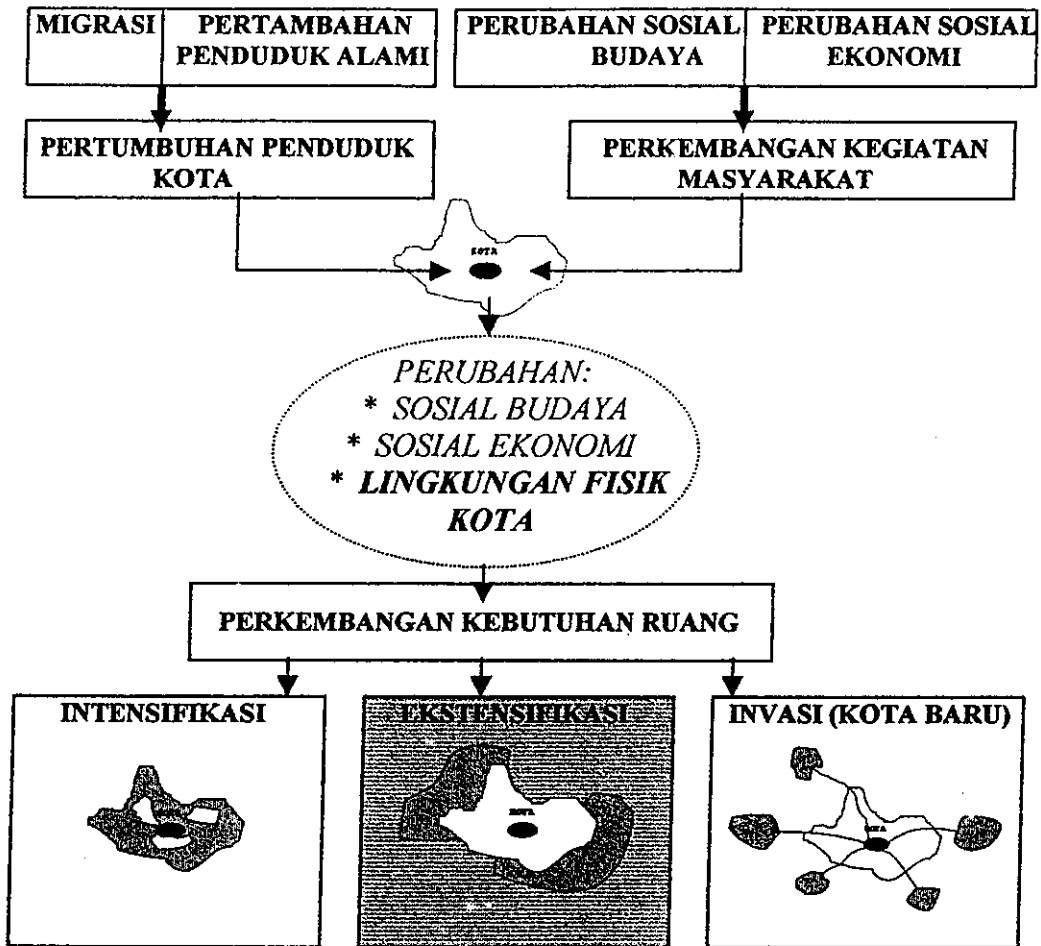
Implikasi perkembangan kawasan adalah tumbuhnya pusat-pusat kegiatan bisnis juga menjadi pusat permukiman. Hal ini dapat dilihat dari adanya investasi dalam usaha real estat baik untuk perumahan mewah maupun sederhana di wilayah tersebut.

Maka sejak akhir dekade 80-an telah berkembang kecenderungan kearah pengembangan permukiman berskala besar setara kota di wilayah Jawa Barat ini. \*3)

---

2) Sujarto, Djoko., 1995, **Kotabaru: Sebuah Tantangan dan Prospek Dalam Pembangunan Perkotaan di Indonesia**, Orasi Ilmiah di Jurusan Teknik Planologi, ITB, Bandung, April 1995.

3) Sujarto, Djoko., Januari 1996, **Penataan Ruang Dalam Pengembangan Kotabaru**, Analisis Sistem, Januari 1996.

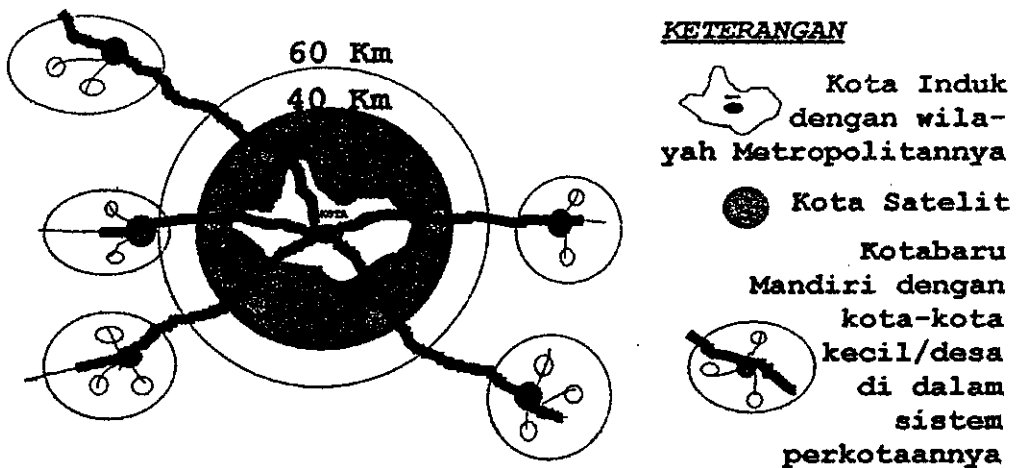


Gambar I-1: Perkembangan dan Pertumbuhan Kota  
 Penataan Ruang - diadaptasi dari Djoko Sujarto '1995

Pengembangan kotabaru sebagai suatu sistim perkotaan, yaitu untuk memantapkan fungsi kota serta keterkaitannya secara fungsional dan spasial agar dapat berfungsi optimal dalam penyediaan pelayanan sosial dan ekonomi dalam kota serta untuk wilayah sekitarnya dalam jenjang cakupan nasional, regional, lokal atau suatu kegiatan strategis dalam mengembangkan suatu wilayah baru.



Suatu kota baru yang fungsi utamanya perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dapat berlokasi di dalam wilayah kota, di wilayah pinggiran bagian dalam atau luar pada lingkaran wilayah yang tidak lebih dari 40 kilometer dari suatu kota induk dan suatu kota satelit dari suatu kota induk.

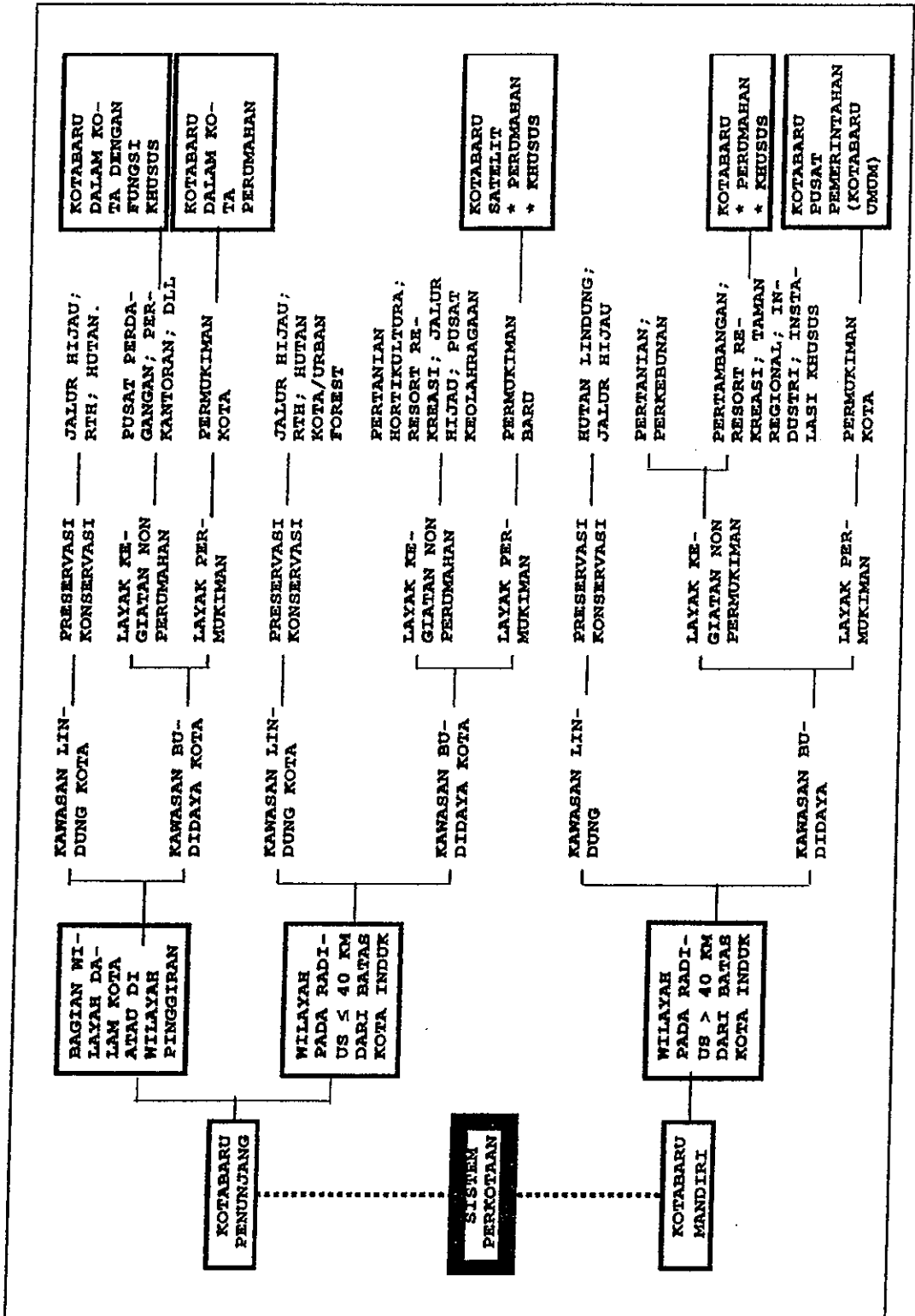


Gambar I-2: Perkembangan Kotabaru Dalam Sistem Perkotaan Golany, 1978 - Djoko Sujarto 1995

Untuk kota baru mandiri yang mempunyai fungsi ekonomi tertentu, lokasinya berjarak lebih dari 40 kilometer dari kota lainnya. (Golany, 1978).

Pengembangan kota baru sesuai dengan tipologi dan fungsinya dapat digambarkan sebagai berikut:

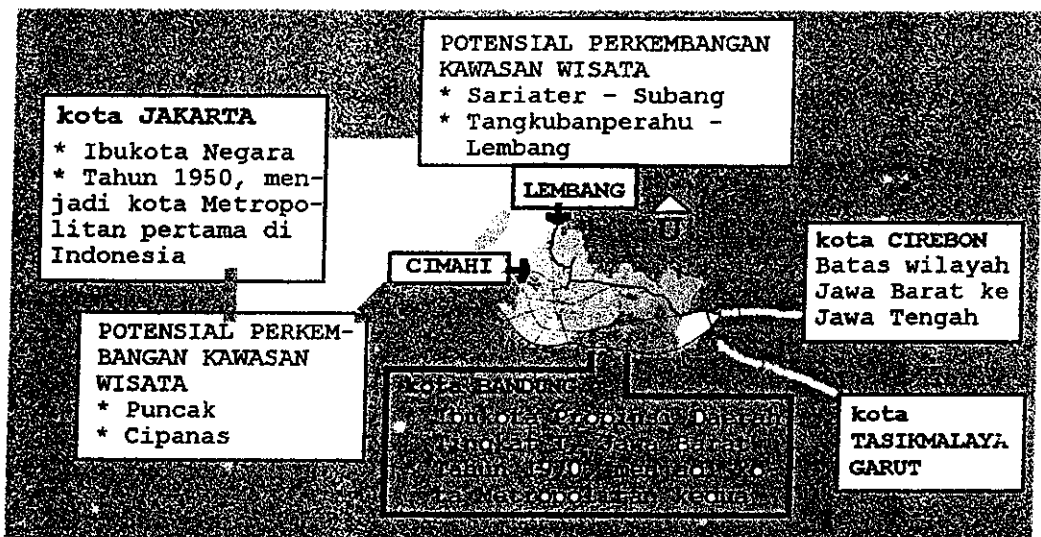
(Galanty, 1980; Djoko Sujarto, 1995).



Tabel I-1: Tipologi dan Fungsi Kotabaru Galanty 1980; Djoko Sujarto 1995

Perkembangan Bandung menjadi kota Metropolitan jelas menunjukkan minat yang besar dari masyarakat terhadap potensi kota itu. Perkembangan di kawasan Utara kota Bandung cenderung *ekstensifikasi* (hal-3).

Potensi kawasan Utara kota Bandung dan pengaruh dari kota-kota lain karena kemudahan hubungan transportasinya, mendorong pertumbuhan yang sesuai dengan fungsi kota baru penunjang, di bagian wilayah dalam kota atau di wilayah pinggiran. (Golanty,1980; Djoko Sujarto 1995)

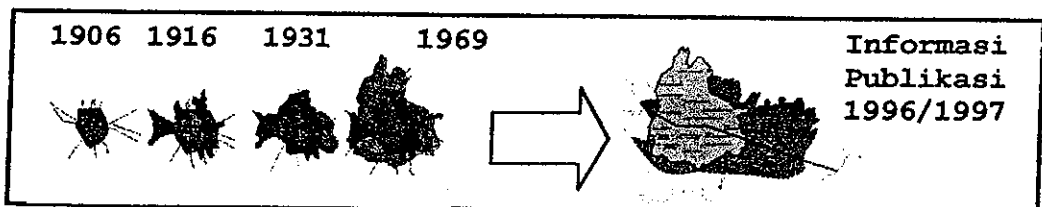


Gambar I-3: Potensi Kota Bandung dan korelasinya

Kota Bandung merupakan Ibukota Daerah Tingkat I - Ibukota Propinsi Jawa Barat, baik secara hirarkhi maupun fungsinya tumbuh dan berkembang dengan cepat. Terdapat 3 kategori faktor penilaian terhadap peningkatan tersebut, yaitu:

1. Peningkatan jumlah penduduk (urbanisasi).
2. Pertumbuhan dan perkembangan perekonomian kota.
3. Pemekaran area lahannya. \*4)

Catatan sejarah kota Bandung menunjukkan bahwa pada tahun 1906 jumlah penduduk Bandung adalah 46.000 jiwa dan luas area 900 Ha. Tahun 1916 (12 Oktober 1917 - perluasan pada jaman Belanda) luas areanya menjadi 2.150 Ha. Pada tahun 1931 luas kota Bandung mengalami pemekaran kembali, tercatat 3.305 Ha. Tahun 1949, tercatat 8.098 Ha (perluasan pada jaman negara Pasundan). Tahun 1971, penduduk kota Bandung mencapai 1.260.660 jiwa, dengan luas lahan 8.098 Ha dan pertumbuhan penduduk rata-rata 2,62% - 3%. (Djoko Sujarto, 1971). Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 22 Januari 1985, No 135/313/PUOD dan PP no 16 tahun 1987, ditetapkan perubahan luas Administratif kota Bandung menjadi 16.729.650 Ha. \*5)



Gambar I-4: Pertumbuhan Kotamadya Bandung s/d 2003

- 4) Sujarto, Djoko., 1971, Pendekatan Pembangunan Perkotaan Ditinjau Dari Segi Perencanaan Lokal, Departemen Planologi, ITB
- 5) Kunto, Haryoto., 1996, Balai Agung di Kota Bandung, Granesia.

Catatan sejarah menuliskan bahwa 6000 tahun yang silam, dataran tinggi Bandung masih merupakan sebuah danau yang terbentuk akibat terbendungnya arus kali Citarum oleh aliran lava akibat meletusnya Gunung Tangkuban Perahu. Danau Bandung purba yang terbentuk itu luasnya membentang dari Cicalengka di Timur sampai Padalarang di daerah Barat, sejauh kurang lebih 50 km. Dari Bukit Dago di Utara sampai batas Soreang-Ciwidey di Selatan berjarak 30 km. Pada masa mendatang, dataran Bandung purba ini diperkirakan akan menjadi Bandung Raya. (Kunto, 1996).

Bandung sebagai Ibukota Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, juga berpotensi besar di bidang kepariwisataan. Khususnya bagian Utara kota Bandung, memiliki karakteristik lahan dan kondisi alam yang menunjang kepariwisataan tersebut. Bagian Utara kota Bandung adalah suatu kawasan dataran tinggi lebih dari 750 meter diatas permukaan laut.

Wilayah inti Bandung Utara terbentang mulai dari kecamatan Ngamprah di kaki Gunung Burangrang yang terletak disebelah Barat kota Bandung, terus menyusuri Gunung Masigit, Gedogan Sunda, Tangkuban Perahu, Lembang, dan berakhir di kecamatan Cimenyan,

di kaki Gunung Manglayang yang terletak di sebelah Timur kota Bandung. (Artikel: *Bandung Utara Riwayatmu Kini (1)*, Kompas, Januari 1994)

Periode Pelita (Pembangunan Lima Tahun) ke IV tahun 1984 s/d 1988, dalam lingkup Nasional, pemerintah menjadikan sektor Pariwisata sebagai andalan ketiga untuk menarik devisa nonmigas setelah kayu dan tekstil.

Maka, pemerintah mendorong swasta ikut mendukung target itu dengan membuat kawasan baru.

Dari 21 lokasi untuk Rencana Pembangunan Kawasan Wisata diatas 200 Ha, 5 (lima) lokasi terletak di wilayah Jawa Barat dan 1 lokasi terletak di Cisarua - Lembang, yang merupakan kawasan pengembangan spasial di Utara kota Bandung. (*Properti*, 23 Desember 1995, halaman 198).

Bagian Utara kota Bandung, berlatar belakang alam pegunungan dengan batasan domainnya yang ber-kontur curam. Secara spesifik, domain dengan karakteristik topografi tinggi dan kontur curam ini mempunyai keunggulan tertentu, seperti: *micro-climate* yang lebih sejuk, *view* - pemandangan alam yang lebih baik, pengaruh polusi masih sedikit, banyak memiliki

sumber-sumber alam yang berguna untuk masyarakat luas (air minum), dan lain lain.

Secara umum dapat dirumuskan pertumbuhan kota Bandung sebagai berikut:

1. Faktor kebijaksanaan - *urban politic*, yang disebabkan oleh tuntutan politik.
2. Faktor ekonomi - *urban economic*, disebabkan oleh peningkatan pendapatan (*income kota*).
3. Faktor sosial - *urban sociology*, yang disebabkan budaya masyarakatnya.
4. Faktor geografis - *urban geographic*, yang disebabkan oleh potensi geografi lahan. \*6)

Aksesibilitas yang menumbuhkan perkembangan perumahan di kota Bandung bagian Utara mempunyai kesamaan dalam karakteristik geografis namun berbeda potensi lahannya. Aksesibilitas ini terbentuk oleh kesinambungan jalan. Jalan ini dikelompokkan berdasarkan status jalan; yaitu jalan raya utama (*important mainroad*) dalam wilayah kotamadya yang menjadi akses utama dari arah luar kotamadya Bandung, dan jalan raya dalam kota (*mainroad*).

---

6) Diambil dari kuliah Ekonomi Perkotaan pada Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur, UNPAR, oleh Alexander Sastrawan, 1996.

Selain dipengaruhi oleh perkembangan kota Bandung sendiri, perkembangan aktivitas dilingkungan aksesibilitas tersebut (Bandung Utara) dipengaruhi pula oleh hubungannya dengan kota-kota lain yang berada disekitarnya, seperti Ibukota Jakarta, Cirebon, Garut dan Tasikmalaya.

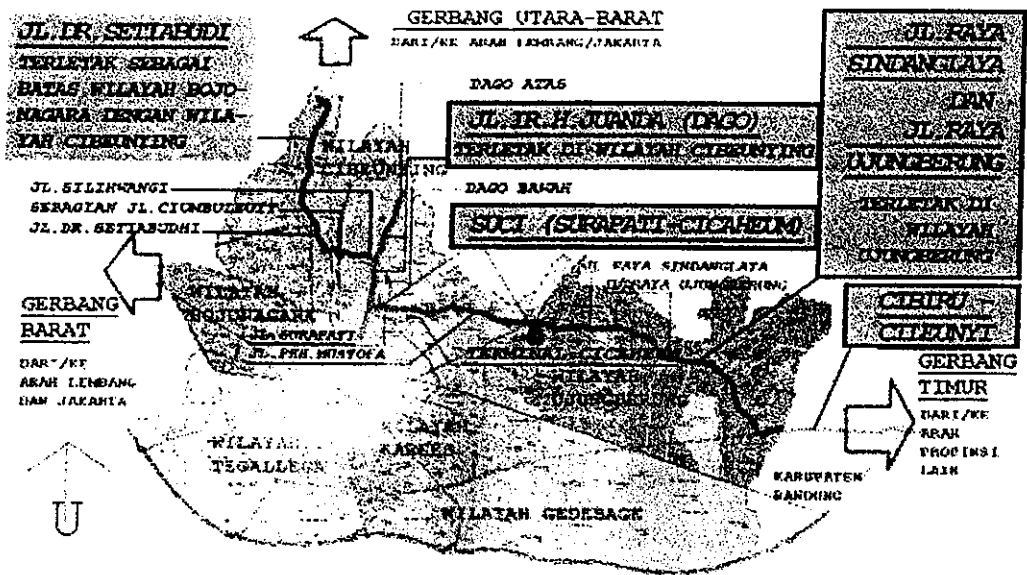
Jalur hubungan kota Jakarta - Bandung melalui banyak area yang potensial berkembang dibidang wisata-rekreasi, dan didukung oleh jarak tempuh yang relatif singkat ( $\pm$  3 jam) serta kemudahan dalam sarana transportasinya.

Demikian pula halnya dengan jalur dari Bandung ke kota Cirebon, Garut maupun Tasikmalaya.

Pertumbuhan kawasan Utara Bandung diakibatkan oleh perkembangan aksesibilitas potensial di Utara kota tersebut, yaitu aksesibilitas kota Bandung dari/ke arah Lembang/Ibukota Jakarta sebagai Gerbang Utara-Barat menuju dari/ke arah wilayah Timur propinsi Jawa Barat.

Linieritas ini melalui Wilayah Bojonagara, Wilayah Cibeunying dan Wilayah Ujungberung, dalam wilayah Kotamadya Bandung.





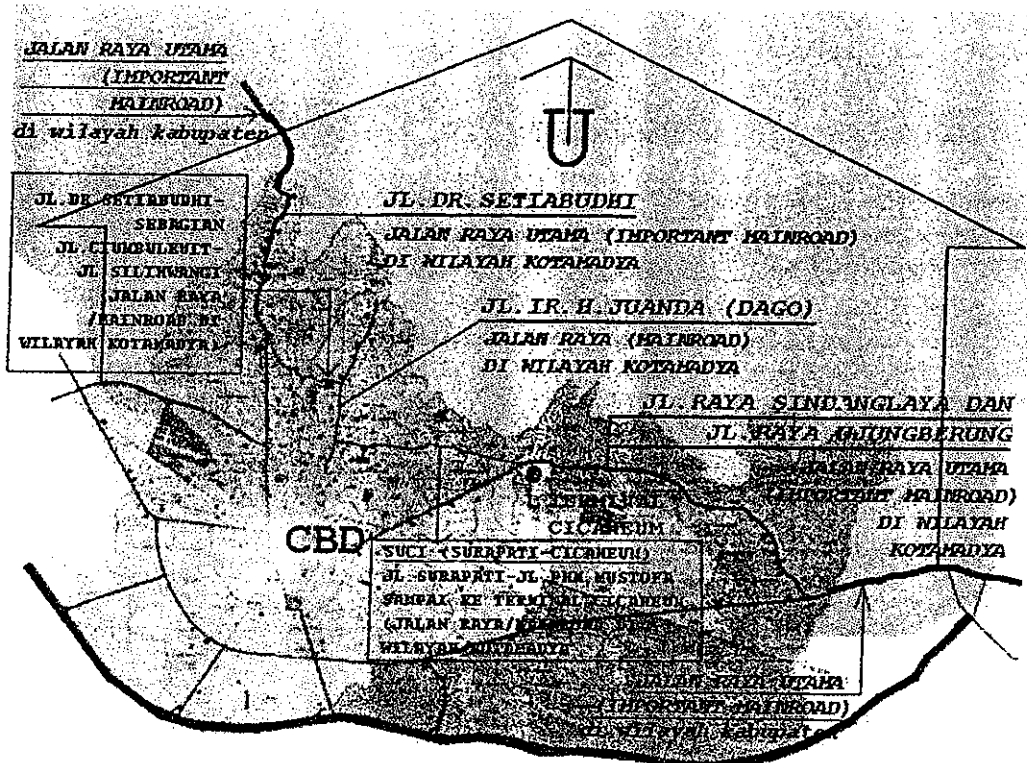
Gambar I-5: Wilayah Linieritas Aksesibilitas di Utara

Atas dasar batasan wilayah yang dilalui, maka linieritas aksesibilitas tersebut dibagi dalam kelompok:

- **Jl.dr.Setiabudi** sebagai jalan raya utama (*important mainroad*) dari/ke kota LEMBANG dan Ibukota JAKARTA, yang menjadi Gerbang Utara-Barat kota Bandung, terus menyambung dengan jalan raya kota - sebagian Jl.Ciumbuleuit dan Jl.Siliwangi.
- **Jl.Ir.H.Juanda (Dago)** sebagai jalan raya kota (*mainroad*), yang menyambung ke Suci (Surapati-Cicaheum) yaitu Jl.Surapati dan Jl.PHH.Mustofa.
- **Jl.Raya Sindanglaya - Jl.Raya Ujungberung**, sebagai jalan raya utama (*important mainroad*) wilayah

kotamadya, yang menjadi Gerbang Timur kota dari/ke arah luar Propinsi Jawa Barat yaitu Propinsi Jawa Tengah - Jawa Timur.

- **Daerah Cibiru - Cileunyi**, sebagai jalan raya utama (*important mainroad*) di wilayah kabupaten Bandung sebagai jalur aksesibilitas arah luar kota, yaitu: kota Cirebon yang menjadi batas wilayah propinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah, maupun kota-kota potensial di wilayah Propinsi Jawa Barat seperti kota Garut dan Tasikmalaya.

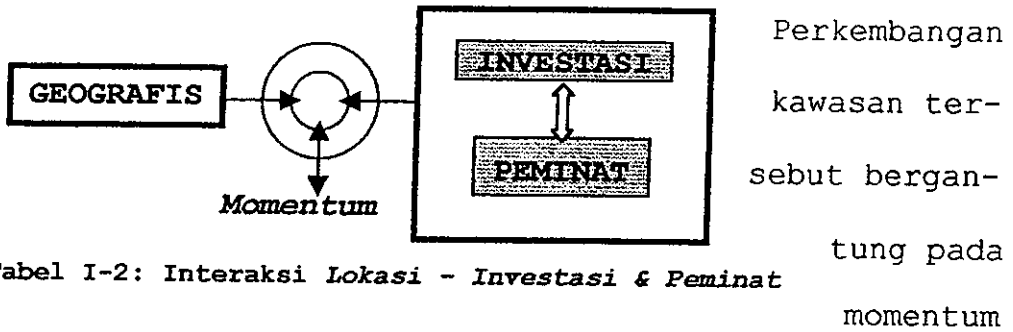


Gambar I-6: Kesiambungan Aksesibilitas di Kota Bandung

Dengan bertambah padatnya penduduk kota, bertambah sibuknya daerah perkotaan serta tekanan-tekanan pekerjaan yang dialami penduduk, maka ketegangan-ketegangan dalam kehidupan masyarakat baik fisik maupun mental juga meningkat. Keadaan ini, ditunjang oleh peningkatan pendapatan masyarakat kota, meningkatkan permintaan akan rekreasi, terutama di tempat-tempat yang alamnya menunjang seperti kawasan Utara Bandung. Hal ini yang mendorong minat investasi dengan membuat permukiman di kawasan yang menyatu dengan alam, menampilkan suasana tinggal yang rekreatif.

Batasan *Kawasan Utara* ditetapkan atas dasar peran linieritas aksesibilitas kota yang secara fisik telah ada pada saat penelitian (tahun 1996/1997), yaitu di bagian Utara kota Bandung yang menghubungkan arah luar kota bagian Utara-Barat (kota Lembang - Jakarta) ke arah luar kota bagian Timur (kota Sumedang - Cirebon). Dalam proses pelaksanaannya merupakan interaksi antara: lokasi - investasi dan pembeli dengan pengertian peran *lokasi* yang mengundang minat *investasi* serta keberhasilannya dalam menarik minat *pembeli*.

Dalam kesamaan *Kondisi Geografis* yaitu kesamaan karakteristik kawasan lahan, *Potensi Lahannya* menjadi berbeda disebabkan oleh potensi dari linieritas Aksesibilitas tersebut.



Tabel I-2: Interaksi Lokasi - Investasi & Peminat

(waktu dan kesempatan) baik sebagai kesempatan akibat *policy* pemerintah yang menunjang potensi pasar maupun dari pihak investor itu sendiri, dimana kedudukan lahan tersebut mampu memenuhi kebutuhan dari kepentingan usaha penanaman modal tersebut.

Momentum (waktu dan kesempatan) dalam konteks peran lokasi ini terlihat dari upaya pemerintah dalam mewujudkan Kawasan Bandung Utara yang berfungsi sebagai daerah resapan air bagi daerah bawahannya.

Yaitu diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 181/181/SK.1624-Bapp/1982 tentang Peruntukan Lahan di wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara. Keputusan ini merupakan peraturan yang mengatur Wilayah Bandung Utara secara

rinci dan khusus, yang diperjelas lagi dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor: 02 Tahun 1992 tentang Rencana Tata Ruang Kota Tahun 1991-2003 yang menegaskan tentang limitasi dan kendala fisiografis Bandung Utara. Pelaksanaannya, yaitu sebagai dasar untuk mengadakan pembangunan di Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara, sehingga pembangunan yang dilaksanakan tidak mengganggu Wilayah Bandung Utara yang berfungsi sebagai kawasan resapan air. Guna mencapai fungsi itu dikeluarkan Surat dengan Nomor 660/4244-Bapp/1994 tentang Pengamanan Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara yang ditujukan kepada Bupati KDH Tingkat II Bandung dan Walikota KDH Tingkat II Bandung. \*7)

Dua *item* dari isi surat itu yang berkaitan dengan aspek disain adalah sebagai berikut:

1. Tidak memberikan izin untuk sementara bagi pembangunan realestat, villa estate atau kegiatan lainnya di wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara.

---

7) 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.

2. Memberi persetujuan atas rencana tapak setelah studi AMDAL disetujui oleh Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat.

Menjamurnya rumah mewah di kawasan Bandung Utara sebenarnya sudah dimulai tahun 1980-an. Puncaknya sekitar tahun 1992; catatan KOMPAS, paling tidak 2.700 hektar lahan di kawasan perbukitan Bandung Utara sudah dikuasai 17 developer swasta, dan 12 developer sedang menunggu turunnya ijin lokasi.

Tahun 1994 perubahan di wilayah inti Bandung Utara sudah terlanjur terjadi:

1. Di Cihideung, kecamatan Cisarua Lembang, pengolahan lahan tahap pertama untuk Sangkuriang Emerald Estate seluas 50 hektar sudah dilaksanakan. Juga kompleks Gardenville sudah terbangun sebagian dan terus dilanjutkan pembangunannya.
2. Di Parongpong, sudah dilaksanakan pembangunan vila dan hotel Lembang Asri seluas 32 hektar.
3. Di Lembang, beberapa rumah Padepokan Manggala Giri, Cibogo - Lembang sudah berdiri. Sekarang sedang giat mengolah tanah konsesinya seluas 32 hektar yang seharusnya dijadikan kawasan

konservasi. Juga perumahan Taman Firdaus sudah terbangun sebagian besar.

4. Di Dago Atas - Puncrut, yang menghubungkan Dago Atas - Ciumbulleuit Atas seluas 140 hektar, sedang dikembangkan sebagai perumahan mewah.

*(Artikel: Bandung Utara Riwayatmu Kini (2), Kompas, Januari 1994)*

Ledakan pertumbuhan ini dominan terjadi pada perkembangan jalan dr.Setiabudi dan jalan Ir. H.Juanda, yang mengarah ke Lembang di tahun 1992.

Sejak tahun 1978, oleh R.H.Lily Sumantri bupati kabupaten Lembang waktu itu dikemukakan bahwa pembangunan kota Lembang memerlukan waktu 20 - 30 tahun. Artinya bila pembangunan diawali tahun 1978, maka tujuan menjadikan kota Lembang sebagai pertanian, hortikultura, rekreasi dan penelitian, baru dapat tercapai sekitar tahun 2000.

Ditinjau dari iklim dan pemandangan alamnya yang indah, maka tepat menempatkan kota Lembang sebagai Pusat Rekreasi Regional. Ditunjang lagi dengan adanya obyek-obyek rekreasi seperti Pemandian Air Panas Maribaya, Kawah Tangkubanperahu, Daerah Perkemahan Jayagiri, dan Pusat Pacuan Kuda. Maka

sebagai daerah Pariwisata, Lembang memenuhi persyaratan. (Yurinda, Ida., Kompas, 13 Februari 1978)

Catatan pemberitaan yang terjadi menunjukkan bahwa untuk kota Bandung pertumbuhan atas dasar keminatan dan investasi dalam periode tahun 1992 - 1997, optimal terjadi di kawasan rekreasi - pariwisata, dari aksesibilitas potensial jl. dr.Setiabudi dan jl. Ir. H.Juanda, ke kota Lembang yang merupakan gerbang pariwisata arah ibukota Jakarta, di kawasan perbukitan Utara kota Bandung.

Sedangkan potensi aksesibilitas jl. raya Sindanglaya - jl. Raya Ujungberung, serta daerah Cibiru - Cileunyi yang berpotensi sebagai penghubung ke propinsi Jawa Tengah, perkembangannya tidak menyolok, dalam arti penguasaan lahan oleh pihak investor yang mempublikasikan usahanya dibidang perumahan tidak banyak menimbulkan permasalahan publik seperti yang terungkap dalam media massa.

Hal ini jika dinilai kuantitasnya baik dari jumlah pengembang maupun luas area lokasinya, bukan berarti ijin lokasi di area ini lebih kecil dibandingkan lokasi yang mengarah ke Ibukota Jakarta.





perumahan di kawasan Utara kota Bandung dalam pengembangan spasial kota.

#### A. Aspek Lokasi (Karakteristik Geografis).

Aspek Lokasi menjadi landasan guna *mengantisipasi potensi geografis* dalam meneliti peran Aksesibilitas di lokasi tersebut terhadap Perkembangan kota.

Disebabkan oleh potensi aksesibilitasnya maka lokasi tersebut menjadi berkembang, *menumbuhkan wadah aktivitas* disepanjang jalur aksesibilitas tersebut.

- *Merupakan telaah perkotaan terhadap potensi aksesibilitas kota dalam kedudukan Geografis lahannya.*

#### B. Aspek Investasi dengan Peminat.

Merupakan landasan guna *mengantisipasi potensi lahan* dalam meneliti peran aksesibilitas kota terhadap kecenderungan minat dan investasi di bidang perumahan. Disebabkan oleh potensi aksesibilitasnya maka lokasi tersebut menjadi berkembang, dengan *menumbuhkan bentuk minat dan investasi* di bidang perumahan.

- *Merupakan telaah tentang keminatan dan investasi di bidang perumahan yang diungkapkan dalam tatanan disain yang ditawarkan.*

Karakteristik geografis yang menciptakan minat dan investasi ini merupakan fenomena yang terjadi di bagian Utara kota Bandung akhir abad 2000 ini.

#### **I-1.A. ANTISIPASI TERHADAP KARAKTER GEOGRAFIS.**

**GEOGRAFIS** kota Bandung di bagian Utara merupakan daerah pegunungan, berdasarkan pendekatan *tata ruangnya* yang merupakan kawasan *budidaya dan lahan kehutanan*, dimana masyarakatnya menggarap tanah dengan menanam tanaman-tanaman berumur pendek yang tidak tahan terhadap erosi akibat air hujan. \*7)

Permukiman dengan domain pegunungan memerlukan penyesuaian terhadap kondisi alam.

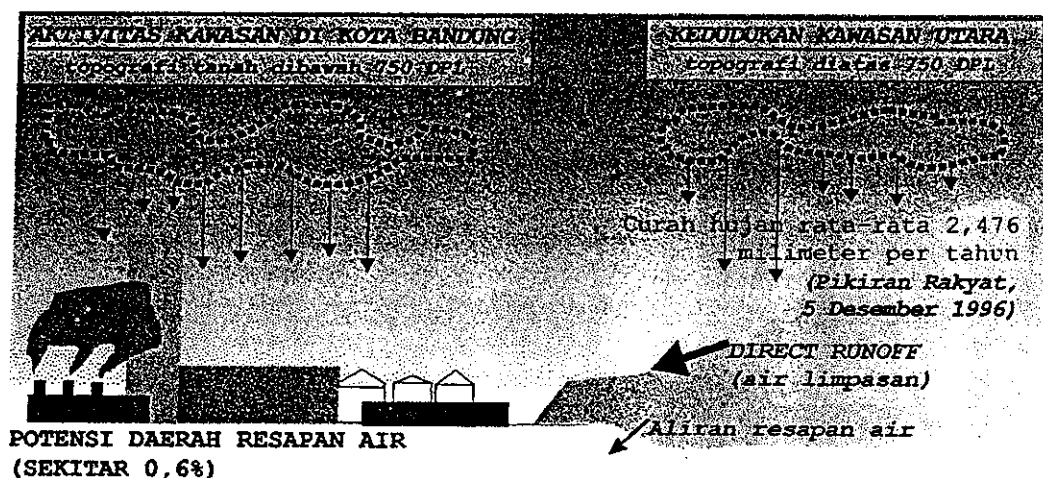
Diperlukan kepedulian akan sumber daya alam kehutanan dan sumber daya air (mata air dan resapan air hujan), sebagai upaya *pelestarian- pemanfaatan- pengendalian* sumber daya tersebut. Di Kotamadya Bandung, tercatat hanya 1,050 hektar daerah resapan air atau hanya sekitar 0,6% dari luas Kotamadya Bandung yang mencapai 18.000 hektar. Idealnya luas resapan untuk kota Bandung mencapai 30%, atau sekitar 6.000 hektar.

---

7) Ibid

Berarti untuk pelayanan resapan air di kotamadya Bandung sendiri masih kekurangan 4.950 hektar lahan terbuka yang potensial guna pengisian kebutuhan air tanah. (Artikel, *Pikiran Rakyat*, 1 April 1996)

Pertimbangan ini yang menumbuhkan tuntutan akan *pelestarian-pemanfaatan-pengendalian* pada kawasan terbuka dengan fungsi sebagai daerah resapan air, seperti halnya terhadap lahan di kawasan Utara kota Bandung yang secara geografis dinilai sebagai daerah resapan air.



Gambar I-8: Kedudukan Geografis Kota terhadap Resapan Air

Gambar I-8; menjelaskan kedudukan Geografis kawasan Utara kota Bandung terhadap kotamadya Bandung yang memungkinkan pengadaan air tanah oleh air hujan.

Hujan yang deras berpengaruh negatif terhadap kawasan inti kota Bandung, yaitu resiko banjir.

Selain faktor pemanfaatan dan pengendalian tanaman di kawasan Utara, faktor lainnya adalah peran air-limpasan (*direct runoff*), yang secara teoritis menjelaskan adanya perubahan tata ruang di kawasan atasnya.

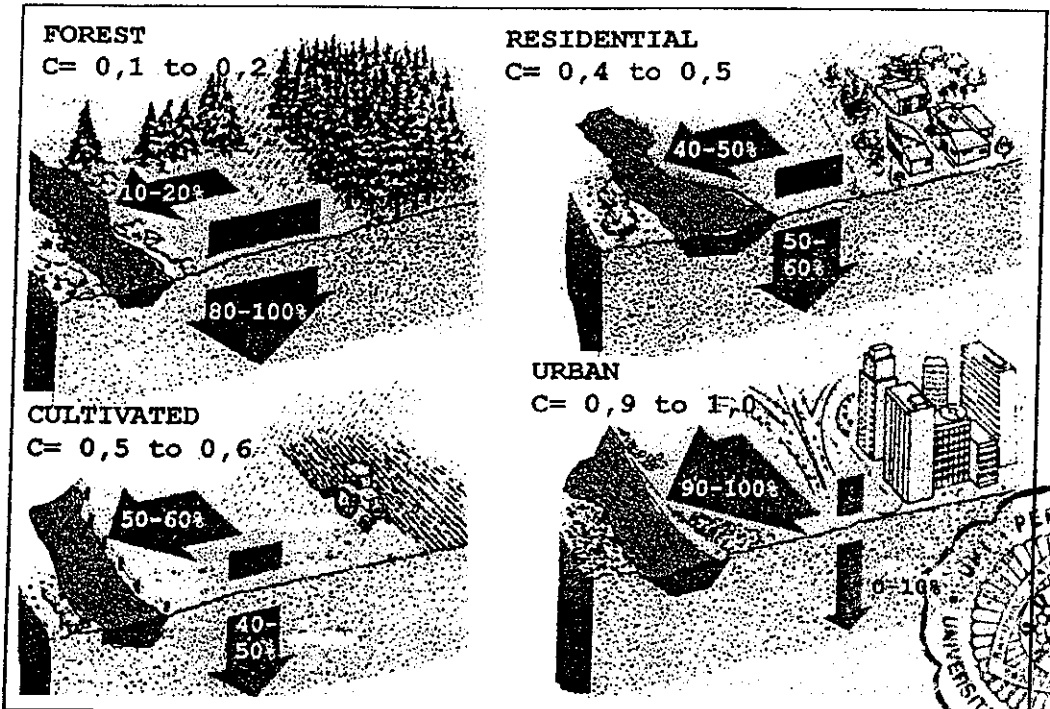
Perubahan tata ruang di kawasan Utara kota Bandung terjadi di permukaan tanah, dan menyebabkan *coefficient of runoff* berada dalam proporsi tidak seimbang. Berarti air hujan yang teresap kedalam tanah jauh lebih kecil dibandingkan dengan air hujan yang dialirkan. \*8)

Di kota Bandung, peningkatan terbesar terjadi pada periode tahun 1970-1990 dan menunjukkan angka 0,48-0,52 (pos pengamatan dari Pasir Nanjung dekat Saguling). Padahal dari periode tahun 1750-1970, angkanya baru mencapai 0,46-0,48.

Berarti selama periode 20 tahun sejak tahun 1970 sampai tahun 1990, terjadi perubahan yang sangat besar pada tata ruang daerah tersebut. (*Samin, Pikiran Rakyat, 5 Desember 1996*)

---

8) M.Marsh,William., 1983, LANDSCAPE PLANNING - Environmental Application, Changes in the Coefficient of Runoff with land-use and land cover, John Willey & Sons - Canada, halaman 123.



Gambar I-9: M.Marsh 1983.Direct Runoff-Coefficients

### I-1.B. ANTISIPASI TERHADAP POTENSI LAHAN.

**POTENSI LAHAN**, dipengaruhi oleh arahan pertumbuhan dan perkembangan kota Bandung dalam Rencana Induk Bandung Raya - sampai tahun 2000, juga keterkaitannya terhadap kota Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia dalam rangka Pembangunan Jangka Panjang ke II - Pembangunan Lima Tahun periode ke-enam.

Ditetapkan bahwa Bandung bagian Utara dikembangkan sebagai daerah pusat pendidikan (*science centre*) dan

kepariwisataan, dalam lingkup regional-nasional maupun lingkup internasional. \*9)

Sebagai catatan. selama tahun 1995 Pemda Jawa Barat memperoleh pendapatan yang tinggi di bidang kepariwisataan disebabkan oleh kunjungan wisatawan Nusantara maupun wisatawan Mancanegara, terutama pada obyek-obyek pariwisata. (R.Ismail, Yus., *Pikiran Rakyat*, 20 Oktober 1996).

Perkembangan ini membawa dampak peningkatan besar di bidang properti, yang disebabkan oleh potensi lahan di kawasan Utara kota Bandung.

Peran Geografis dan Potensi kawasan sebagai satu kesatuan menentukan pertumbuhan ekonomi perkotaan. Implikasinya adalah modifikasi dari tampilan fisik bangunan yang ada disepanjang jalur aksesibilitas, baik arah horisontal maupun vertikal, juga modifikasi dari fungsi bangunan tersebut.

Macam perumahan yang diusahakan berkaitan dengan tuntutan kebutuhan pemakai, selalu dinilai dari sudut investasi oleh para pemakainya.

---

9) Kotamadya Bandung, tahun 1970-an, *Rencana Induk Kota - Kodya Bandung*, diktat kepentingan studi.

## I-2. IDENTIFIKASI MASALAH dan LINGKUP STUDI

### I-2.A. IDENTIFIKASI MASALAH

Pertumbuhan fisik di kawasan Utara kota Bandung memicu investasi dengan meningkatkan wadah aktivitas-aktivitas di sepanjang jalur jalan yang terletak pada geografis tanah berkontur dan bertopografi tinggi.

Wadah aktivitas tersebut di identifikasi sebagai sarana aktivitas untuk pemakaian masyarakat luas (umum) dan pemakaian keluarga (perumahan).

Sedangkan jalur jalan tersebut dibagi atas empat kelompok yang menerus (linieritas). (lihat hal 12-13)

#### **Masalahnya:**

*Perkembangan fisik seperti apa yang terjadi di sepanjang jalur Aksesibilitas tersebut dan bagaimana bentuk perumahannya?*

### I-2.B. LINGKUP STUDI.

Mengingat luasnya batasan area dari pengembangan spasial di kawasan Utara kota Bandung, yang menitik beratkan pada peran Aksesibilitas.



Kedudukan dari aksesibilitas ini membagi kotamadya Bandung di bagian Utara, yaitu dengan menghubungkan kota Lembang di area Utara-Barat kota Bandung dan ke kota Sumedang di area Timur kota Bandung.

Di wilayah kotamadya Bandung, aksesibilitas ini melalui wilayah Bojonagara, wilayah Cibeunying, dan wilayah Ujungberung dan area Cibiru-Cileunyi di wilayah kabupaten Bandung. Dengan pengertian bahwa aksesibilitas ini melalui lokasi-lokasi yang telah memiliki potensi sebelumnya, dan terletak dalam kesamaan karakteristik geografis.

Maka studi ini di fokuskan pada pengaruh aksesibilitas tersebut terhadap pola pertumbuhan fisik di lingkup areanya, yaitu pertumbuhan dari sarana fasilitas di sepanjang jalur jalan tersebut.

### **I-3. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pola pertumbuhan fisik di Bandung Utara yang disebabkan oleh pengaruh dari linieritas aksesibilitas kota, karakteristik geografis dan peran dari potensi lahannya.

#### I-4. PENDEKATAN

Korelasi lokasi dengan investasi menumbuhkan peningkatan fisik dari sarana fasilitas kota dan perumahannya yang terletak di linieritas aksesibilitas yang sesuai dengan potensi geografis dan potensi lahan. Pendekatan ini untuk meneliti perkembangan dari empat kelompok aksesibilitas yang mengakses pertumbuhan di utara kota Bandung.

- POTENSI LOKASI, tumbuh berdasarkan perkembangan kawasan atas dasar peran aksesibilitas dalam lingkup kota itu sendiri maupun dalam hubungannya dengan kota-kota potensial yang berada disekitarnya.
- INVESTASI adalah bentuk usaha yang memperhitungkan keuntungan di suatu area. Implikasinya adalah peningkatan jumlah sarana fasilitas kota, termasuk pula bidang perumahan.

Maka dapat dinyatakan lingkup pendekatannya, sebagai berikut:

*Pengaruh aksesibilitas dan karakteristik geografis akan potensi lahan, menumbuhkan minat investasi baik*

dalam lingkup sarana fasilitas di linieritas aksesibilitas maupun sikap investasi terhadap produk perumahan yang ditawarkan di area tersebut.

Implikasi ini tercermin pada pola pertumbuhan fisik di kawasan aksesibilitas Bandung Utara.

Lingkup pendekatan ini merupakan dasar untuk menentukan data yang diperlukan dalam analisa.

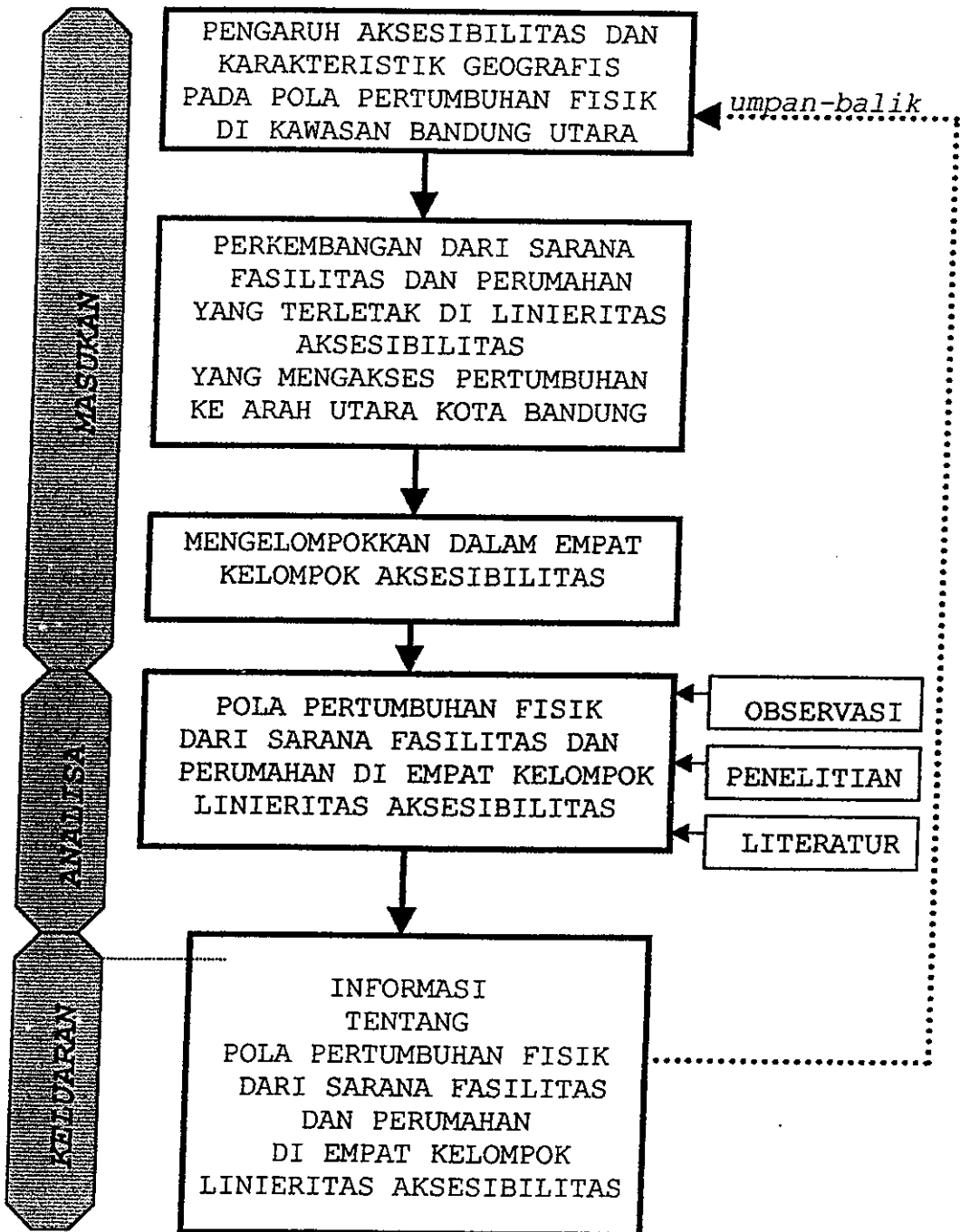
Yaitu meliputi:

- Observasi fisik lapangan dari wadah aktivitas yang ada dengan memperbandingkan terhadap peta publikasi kota Bandung yang beredar di tahun 1996-1997 dengan peta rencana tata ruang kotamadya Bandung tahun 2003.
- Observasi tentang perkembangan perumahan dari pemberitaan media-massa dari bulan Januari sampai Oktober 1997.

Observasi ini bertujuan untuk mengidentifikasi perkembangan spasial kawasan, yang berkembang dari potensi aksesibilitasnya dalam menentukan pola pertumbuhan fisik di kawasan Bandung Utara.

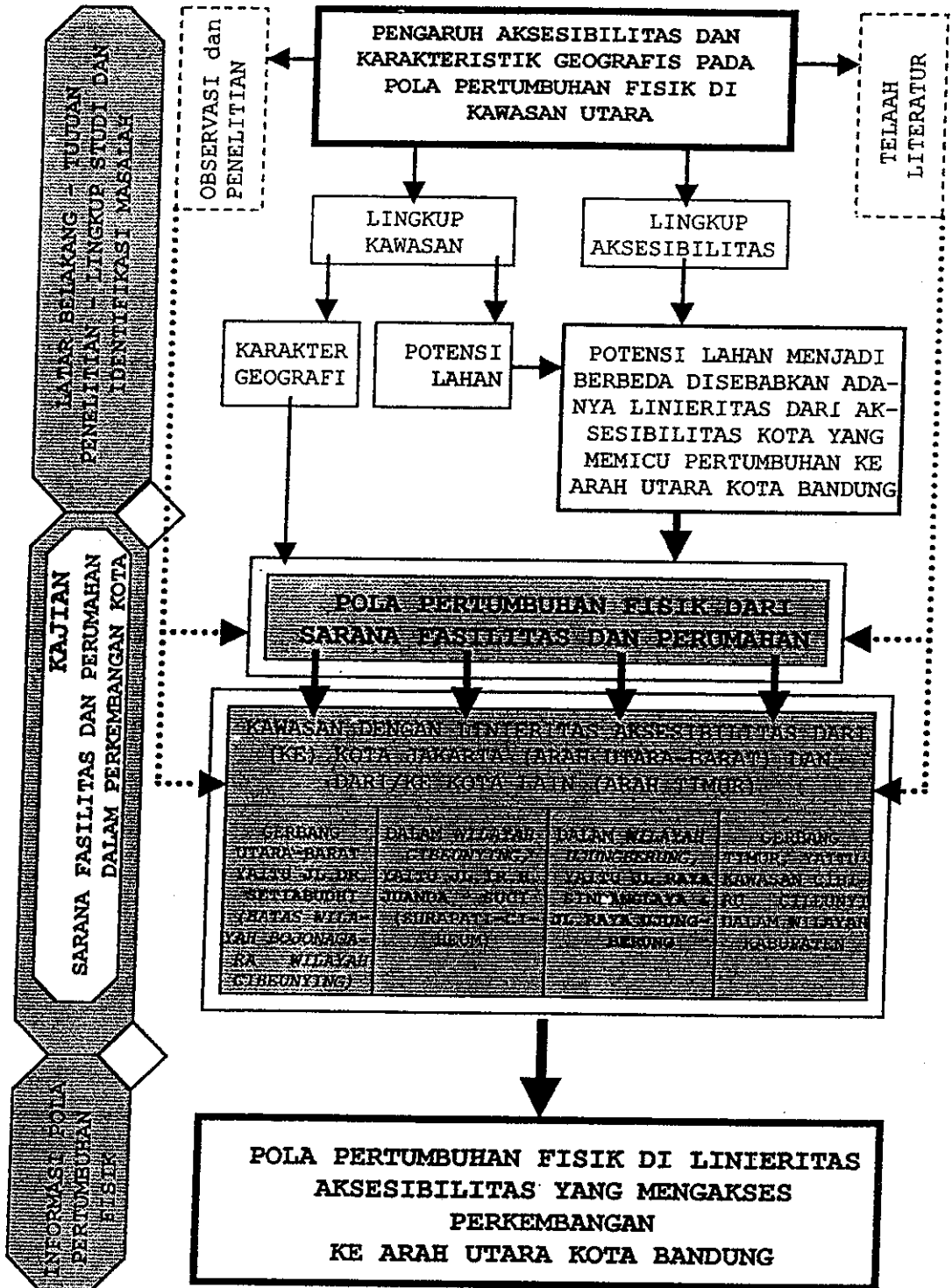
I-4.A. KERANGKA PEMIKIRAN

I-4.A.a. KERANGKA KONSEPTUAL



Tabel I-3: Kerangka Konseptual

I-4.A.b. KERANGKA ARGUMENTASI PENELITIAN



Tabel I-4: Kerangka Argumentasi Penelitian

#### **I-4.B. FOKUS PENELITIAN**

Berdasarkan permasalahan yang ada serta luasnya lingkup wawasan potensial kawasan lahan dari uraian sebelumnya, maka penelitian ini di fokuskan pada pola pertumbuhan fisik dari sarana fasilitas dan perumahan yang terjadi disepanjang jalur linieritas aksesibilitas tersebut.

Terdapat dua variabel, yaitu: peran lokasi dengan peran investasi, dalam konteks kesamaan karakteristik geografis kawasan yang berkembang dari linieritas aksesibilitasnya.

Untuk itu pendekatan jawaban dari fokus penelitian ini didasarkan atas:

- Linieritas Aksesibilitas di utara kota Bandung; pendekatan atas dasar teori perkotaan, yaitu dengan observasi fisik terhadap perkembangan wadah aktivitas disepanjang jalur jalan tersebut yang mencirikan perkembangan investasi.
- Potensi karakteristik geografis kawasan utara yang berkorelasi terhadap ungkapan disain dari perumahan yang terjadi dewasa ini, mengungkapkan kecenderungan investasi di bidang perumahan.

Sehingga dapat diformulasikan fokus penelitian sebagai berikut:

**PENGARUH AKSESIBILITAS DAN KARAKTERISTIK GEOGRAFIS  
PADA POLA PERTUMBUHAN FISIK DI KAWASAN BANDUNG UTARA**

**I-4.C. DATA YANG DIGUNAKAN.**

Perkembangan dan pertumbuhan yang terbentuk, dinilai dari linieritas aksesibilitas potensial kota yang menumbuhkan perkembangan dari sarana fasilitas dan perumahan yang mengakses perkembangan ke arah utara kota Bandung.

Data yang dipergunakan merupakan data-data faktual, yaitu:

- **Data-peta publikasi**, guna menjelaskan keadaan Kotamadya Bandung dan telah dikenal umum di tahun 1996-1997, sebagai masukan data dari sarana fasilitas dan macamnya perumahan.

Disadari bahwa data peta publikasi ini mencerminkan kemunduran kota sekitar 5 s/d 10 tahun, dengan pertimbangan bahwa pendataan ini dibuat oleh usaha investasi yang memperhitungkan biaya modal dan waktu edar untuk memperoleh keuntungan.

Secara tidak langsung data-data yang tertulis ini menjelaskan keadaan kota Bandung menjelang tahun 1990, dan dinilai signifikan sebagai pembandingan dengan kondisi sekarang ditahun 1997, dalam menilai perkembangan dan pertumbuhan di kotamadya Bandung dewasa ini.

- **Data-peta Rencana Detail Tata Ruang Kota** - wilayah kotamadya Bandung tahun 2003, tentang pola pengaturan permukiman di kawasan Utara Kotamadya Bandung dari linieritas aksesibilitas tersebut.

Data ini merupakan catatan pertumbuhan perumahan di tahun 1994-1995 dari bagian pemetaan Kotamadya Bandung tentang lokasi-lokasi yang telah dikuasai oleh investor untuk penggunaan perumahan dan telah mendapatkan ijin lokasinya.

- **Data publikasi perumahan di tahun 1997**, tentang pertumbuhan perumahan khususnya yang berkembang dari jalur potensial linieritas aksesibilitas dan mengarah perkembangan ke Utara kota Bandung.

Data ini diambil dari informasi yang dipublikasikan di wilayah Jawa Barat, yaitu dari Surat Kabar Pikiran Rakyat.



#### I-4.D. ANALISA DATA DAN BENTUK PENELITIAN

DATA	ANALISA DATA	LINGKUP KAJIAN	BENTUK PENELITIAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DATA PETA PUBLIKASI</li> <li>• DATA PETA KOTAMADYA</li> <li>• INFORMASI PEMBERITAAN TENTANG LINGKUNGAN</li> <li>• PERKEMBANGAN PUBLIKASI PROPERTI TAHUN 1997</li> </ul>	<p>TENTANG LINGKUNGAN KOTA TERHADAP PERKEMBANGAN DARI SARANA FASILITASNYA, DAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN TERHADAP PERTUMBUHAN DARI PERUMAHAN YANG DIMUNCULKAN</p>	<p>TENTANG SARANA FASILITAS DAN PERUMAHAN YANG TERLETAK DI LINIERITAS AKSESIBILITAS KOTA DENGAN KESAMAAN DARI KARAKTERISTIK GEOGRAFISNYA YANG MENGAKSES PERKEMBANGAN KE ARAH UTARA KOTA BANDUNG</p>	<p>TIPE: INDUKTIF</p> <p>SIFAT: EKSPLORATIF</p>

Tabel I-5: Tipe dan Sifat Penelitian dalam Mengolah Data

Tipe penelitian Induktif, yaitu dengan melakukan pendataan dari keadaan yang terjadi saat ini untuk memberikan teori/pengetahuan umum.

Sifat penelitian Eksploratif, yaitu dengan melakukan pengukuran dari panjang jalan, pencatatan dari sarana fasilitas yang ada disertai dengan foto-foto fisik dari sarana fasilitas tersebut. Yang menunjang signifikansi dari penelitian.

## I-5. SISTIMATIKA LAPORAN

Penulisan yang dilakukan dalam studi ini dibagi dalam lima bagian (lima bab).

### ■ BAB I: PENDAHULUAN

Bagian ini menguraikan latar belakang diadakannya studi ini, tujuannya, lingkup studi dan identifikasi masalah, terakhir dikemukakan pendekatan pembahasan dalam merumuskan kerangka pemikiran, laporan penelitian, data-data yang digunakan, sistim analisa data dan bentuk penelitian yang dilakukan serta sistimatika penyusunan penulisan studi.

### ■ BAB II: TINJAUAN LITERATUR

Bagian ini merupakan studi dari literatur yang relevan mengenai dua topik utama.

Pertama, lingkup perkotaan tentang kecenderungan perkembangan spasial akibat potensi aksesibilitas terhadap potensi lingkungan areanya.

Kedua, lingkup perumahan tentang kecenderungan pertumbuhan minat perumahan yang diakibatkan karakteristik dari geografis, bentuk disainnya, serta implikasi yang terjadi dalam pengenalan ke publik berdasarkan image dari usaha investasi ini.

### ■ BAB III: OBYEK PENELITIAN

Bagian ini menguraikan tentang awal perkembangan lokasi penelitian serta perubahannya.

Berdasarkan tiga sumber data, yaitu:

Pertama: data dari peta publikasi yang telah diterbitkan di tahun 1996-1997.

Kedua: catatan data dari badan perijinan negara (dinas tata kota - Kotamadya Bandung) tentang kuantitas dari jumlah perumahan yang telah mendapatkan ijin lokasi di tahun 1994-1995.

Ketiga: publikasi dari media-massa di wilayah Jawa Barat dari citra investasi di bidang perumahan yang terjadi dari bulan Januari sampai Oktober 1997.

### ■ BAB IV: ANALISIS

Bagian ini berisi tentang analisis yang dilakukan berdasarkan data yang di observasi di lapangan tentang sarana fasilitas dan perumahan di linieritas aksesibilitas.

Pembahasan kualitatif dilakukan dengan memperbandingkan terhadap literatur.

### ■ BAB V: KESIMPULAN

Pada bagian ini disimpulkan hasil pembahasan penelitian tentang sarana fasilitas dan perumahan

yang terjadi di linieritas aksesibilitas Bandung Utara. Juga diungkapkan implikasi serta harapan dari hasil laporan penelitian secara umum terhadap pelaku perumahan, dan secara khusus terhadap disiplin ilmu Arsitektur.