

# ***THE TENDENCY TOWARD A CONNECTION BETWEEN THE FUNCTION AND TYPE OF LAND PARCELS AND BUILDINGS CASE STUDY: THE WESTERN PART OF BANDUNG***

**<sup>1</sup>Clarissa Tanuwijaya. <sup>2</sup>Anindhita N. Sunartio, S.T., M.T.**

*<sup>1</sup> Student in the Bachelor's (S-1) Study Program in Architecture  
at Parahyangan Catholic University*

*<sup>2</sup> Lecturer in the Bachelor's (S-1) Study Program in Architecture  
at Parahyangan Catholic University*

**Abstract-** *The expansion of the western part of Bandung was preceded by one of the main roads named Groote Postweg (Jalan Jendral Sudirman). Apart from this road, the area was developed further with the expansion of buildings on Jalan Layang Cimindi in an effort to curb traffic congestion, along with a railway route and vertical buildings that left their mark on the architecture of Bandung. The development of the area emerged through the presence of a variety of functions that affected the types and variants of land parcels (kaveling) and buildings in this part of town. The relevant data were obtained by reduplicating maps of the area dating back to 1996, 2003, 2007, 2010, and 2015. The area's expansion is discussed in synchronic and diachronic ways showing the local situation from 1996 to 2015. This part of West Bandung starts from Jalan Jendral Sudirman (at the Jalan Jamika three-way intersection) reaching Jalan Raya Cibeureum (until the Pasteur Tollroad). This expansion has been based on the variety of land parcels and the range of building types that have emerged over the years, resulting in the tendency toward a range of functions, types of land parcels and diversity of buildings. This trend is based on the outcome of a field survey, and the data have been obtained by way of the Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). The buildings show a tendency toward certain dominant functions, that is to say being mainly commercial in nature, two-storied in addition to single buildings and small types of land parcels. Less dominant functions have also affected the skyline and urban lay-out or planning, in the shape of the Sudirman Suite Apartments whose height amounts to no fewer than 20 stories.*

**Keywords:** *urban architecture development, range of functions, range of land parcels, variety of building types, tendency*

## **KECENDERUNGAN HUBUNGAN ANTARA FUNGSI DENGAN TIPE KAVLING SERTA TIPE BANGUNAN STUDI KASUS: KOTA BAGIAN BANDUNG BARAT**

**<sup>1</sup>Clarissa Tanuwijaya. <sup>2</sup>Anindhita N. Sunartio, S.T., M.T.**

*<sup>1</sup> Mahasiswa S1 Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan.*

*<sup>2</sup> Dosen Pembimbing S1 Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan.*

---

<sup>1</sup> Corresponding author: clarissa\_tanuwijaya@hotmail.com

**Abstrak-** Perkembangan kawasan kota Bandung bagian Barat diawali dari salah satu jalan *Groote Postweg* (jalan Jendral Sudirman). Berawal sebagai jalan *Groote Postweg*, kawasan ini semakin berkembang dengan pembangunan Jalan Layang Cimindi, jalur kereta api, dan bangunan vertikal yang mempengaruhi arsitektur kota Bandung. Perkembangan kawasan terlihat dari keragaman fungsi bangunan yang mempengaruhi tipe dan varian kavling serta bangunan pada kawasan. Data diolah dengan superimposisi peta kawasan dari tahun 1996, 2003, 2007, 2010, dan 2015. Perkembangan kawasan dibahas secara sinkronik – diakronik untuk memperlihatkan kondisi tahun 1996 sampai dengan tahun 2015. Kawasan Bandung bagian Barat dimulai dari Jalan Jendral Sudirman (pertigaan Jalan Jamika) sampai dengan Jalan Raya Cibeureum (sampai tol Pasteur). Perkembangan berdasarkan keragaman tipe kavling dan bangunan yang muncul menghasilkan kecenderungan dari keragaman fungsi, tipe kavling serta tipe bangunan. Studi dibuat berdasarkan hasil survey lapangan yang diolah dengan menggunakan SPSS (*Statistical Package for the Social Science*). Kecenderungan bangunan mempunyai fungsi yang dominan: komersil, ketinggian 2 lantai serta tipe bangunan tunggal dan tipe kavling kecil. Fungsi yang kurang dominan juga mempengaruhi *skyline* dan tata ruang kota yaitu: Sudirman *Suite Apartment* yang memiliki ketinggian hingga 20 lantai.

**Kata kunci:** perkembangan arsitektur kota, keragaman fungsi, keragaman kavling, keragaman tipe bangunan, kecenderungan

## 1 PENDAHULUAN

Perkembangan kota Bandung terlihat dengan semakin banyaknya pembangunan – pembangunan. Kota Bandung ini terbagi menjadi 4 kawasan yakni: Bandung Utara, Bandung Selatan, Bandung Barat, dan Bandung Timur. Perkembangan kota bagian Bandung Barat ini berawal dari Jalan Jendral Sudirman yang merupakan jalan *Groote Postweg*. *Groote Postweg* ini merupakan jalan yang menghubungkan Anyer – Panarukan pada masa pemerintahan Daendels. Selain itu, perkembangannya juga terlihat dengan berkembangnya kota Cimahi. Perkembangan kawasan dilihat berdasarkan perubahan terjadi secara morfologi, fungsi, dan fisik spasial (*building types*). Perkembangan secara dilihat berdasarkan morfologi terlihat dengan perubahan blok – blok *massa* bangunan dan pembangunan pada beberapa segmen jalan. Pembangunan ini berkaita juga dengan perubahan atau perkembangan secara fisik spasial (*building types*). Perubahan secara fisik spasial terlihat dengan terbangunnya bangunan – bangunan baru seperti: Sudirman *Suite Apartment* (20 lantai), Sudirman *Ballroom* (4 lantai), dan Sudirman *Town Houses* (perumahan). Pembangunan bangunan – bangunan tersebut berkembang secara beragam. Hal ini yang akan mempengaruhi arsitektur kota secara *skyline* dan tata ruang kota.

Kota Bandung bagian Barat ini berkembang sebagai kawasan perdagangan dan hunian. Selain berkembangnya fungsi perdagangan dan hunian, pada kawasan ini juga berkembang dengan fungsi – fungsi lain yakni: jasa, pendidikan, peribadatan, industri, *mixed use* (ruko), dan kantor pemerintahan. Pada kawasan ini terlihat kawasan yang mempunyai keragaman fungsi. Berdasarkan keragaman fungsi ini akan terlihat juga keragaman tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Berdasarkan fungsi, akan terlihat bangunan mempunyai tipe bangunan yang seperti apa. Keragaman tersebut akan menghasilkan hubungan dan kecenderungan yang terjadi. Hubungan antara fungsi dengan tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Berdasarkan kecenderungan yang terjadi, akan terlihat kota Bandung bagian Barat ini berkembang menjadi kawasan yang bagaimana. Perkembangan kawasan akan terlihat berdasarkan fungsi, tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan (jumlah lantai dan GSB). Metode penelitian akan menggunakan pendekatan deskriptif – kualitatif. Fenomena perkembangan dan tipe kavling dan bangunan dijabarkan berdasarkan hasil survey lapangan. Kota bagian Bandung Barat ini merupakan segmen Jalan Jamika sampai dengan Jalan Raya Cibeureum. Metode pengumpulan data yaitu mencari peta kawasan dari internet (*google earth*) tahun 2003, 2007, 2010, dan 2015 sedangkan untuk peta kawasan tahun 1996 diambil dari cad

Bandung tahun 1996. Dari peta kawasan tersebut, akan terlihat blok-blok *massa* yang berkembang. Selain dari peta kawasan data juga diambil dari RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) dan RTRW (Rencana Tata Ruang dan Wilayah) untuk mengetahui perencanaan fungsi dan jalan pada kawasan. Data – data juga diperoleh dari survey lapangan. Survey lapangan dilakukan dengan mengambil foto-foto dan pengamatan fungsi, tipe bangunan, dan varian bangunan. Berdasarkan data – data yang diperoleh, metode pengolahan data dilakukan dengan *mentracing* ulang peta kawasan dan diberikan tanda blok *massa* yang mengalami perubahan pada tahun 1996, 2003, 2007, 2010, dan 2015. Selain itu, peta kawasan juga diberikan warna berdasarkan fungsi, tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Hasil foto berdasarkan survey lapangan, foto – foto diolah menjadi foto panoramik yang akan menjelaskan keragaman tipe kavling dan tipe bangunan. Selain itu, dari foto tersebut juga akan memperlihatkan *skyline* kota yang terbentuk pada kawasan tersebut.

Metode analisis untuk pendekatan deskriptif menggunakan tipologi – morfologi dan sinkronik – diakronik. Sedangkan untuk pendekatan kualitatif data akan diolah dengan program SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*). Pendekatan tipologi akan menjelaskan mengenai tipe bangunan yang terjadi pada kawasan. Pendekatan morfologi akan menjelaskan mengenai perubahan blok *massa* yang terbentuk pada tahun 1996, 2003, 2007, 2010, dan 2015. Pendekatan sinkronik akan menjelaskan objek kenyataan saat ini (tahun 2015) yang akan membahas mengenai fungsi, tipe keragaman kavling, tipe keragaman bangunan, dan varian bangunan. Pendekatan diakronik akan menjelaskan objek dari tahun 1996, 2003, 2007, 2010, dan 2015. Pendekatan ini akan membahas mengenai perubahan blok *massa* yang terjadi pada kawasan. Selain itu, akan dibahas juga berdasarkan RDTR dan RTRW akan dibahas mengenai fungsi pada tahun 2003 dengan tahun 2015. Pembahasan tipologi – morfologi berkaitan dengan pembahasan sinkronik dan diakronik. Sedangkan untuk metode SPSS digunakan untuk mengolah data fungsi, tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan sehingga menghasilkan hubungan dan kecenderungan yang terjadi pada kawasan.

## 2 ANALISIS

### 2.1 SEJARAH KOTA BAGIAN BANDUNG BARAT

Kota Bandung bagian Bandung Barat merupakan kawasan yang berbatasan dengan Kota Cimahi. Perkembangan kawasan ini dimulai dengan segmen jalan Jendral Sudirman yang merupakan salah satu jalan *Groote Postweg*. *Groote Postweg* merupakan jalan raya pertama di Bandung selain itu *Groote Postweg* ini jalan yang menghubungkan Anyer – Panarukan pada pemerintahan Daendels. Jalan *Groote Postweg* sekarang Jalan Jendral Sudirman – Jalan Asia Afrika – Jalan Ahmad Yani – hingga Sumedang dan seterusnya yang merupakan jalan utama di Kota Bandung.



Figur 1.

Perkembangan *Groote Postweg*

(Sumber : Ramadhan, Adam. (1999). *Transformasi Morfologi Koridor Komersial, periferi kota : Kasus studi*

: *Segmen Jalan Dr. Setiabudhi- Bandung*, Tesis tidak diterbitkan. Bandung: Universitas Katolik Parahyangan)

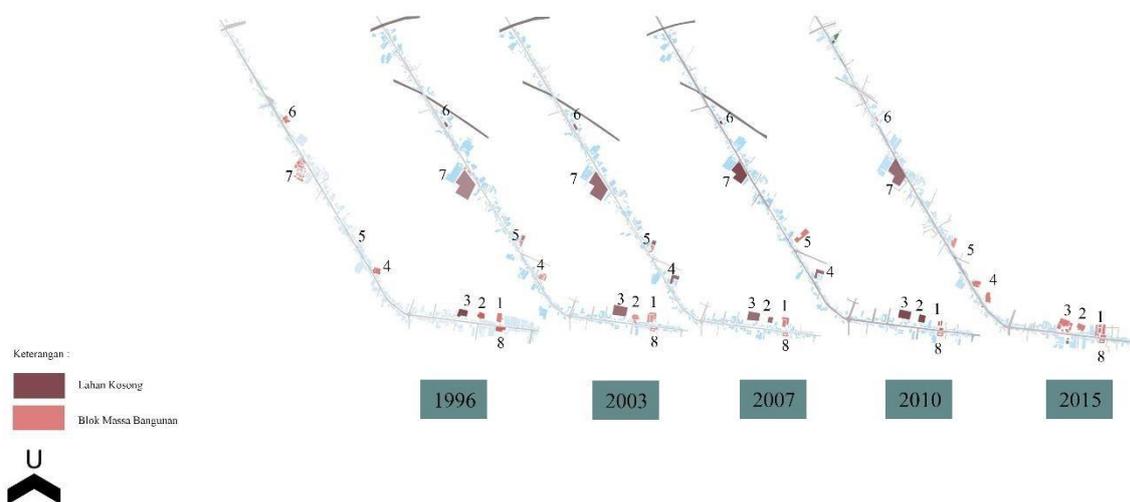
Kota bagian Bandung Barat berawal dari Jalan Jendral Sudirman hingga Jalan Raya Cibeureum yang berbatasan dengan Kota Cimahi. Cimahi terbentuk karena dibuatnya pos jaga pada masa pembuatan jalan Anyer – Panarukan. Pada saat pemerintahan Daendels, Cimahi belum menjadi kota. Pada tahun 2001 status Cimahi berubah menjadi kota. Perkembangan kawasan ini juga, berkembang dengan adanya Jembatan Layang Cimindi. Jembatan ini dibuat sekitar tahun 1990 dengan fungsi untuk mengurangi kemacetan pada kawasan Cimindi (Jalan Raya Cibeureum). Perkembangan bangunan terlihat pada area bawah Jembatan Layang Cimindi dengan muncul fungsi-fungsi komersil dengan tipologi bangunan yang mulai beragam.

## 2.2 PERKEMBANGAN KOTA BAGIAN BANDUNG BARAT

Perkembangan kota bagian Bandung Barat dilihat berdasarkan teori Shirvani mengenai elemen pembentuk kota. Pada teori ini terdapat 8 elemen tetapi untuk pembahasan perkembangan kota bagian Bandung Barat akan dibahas mengenai *landuse* dan *building form and massing* (ketinggian bangunan dan GSB).

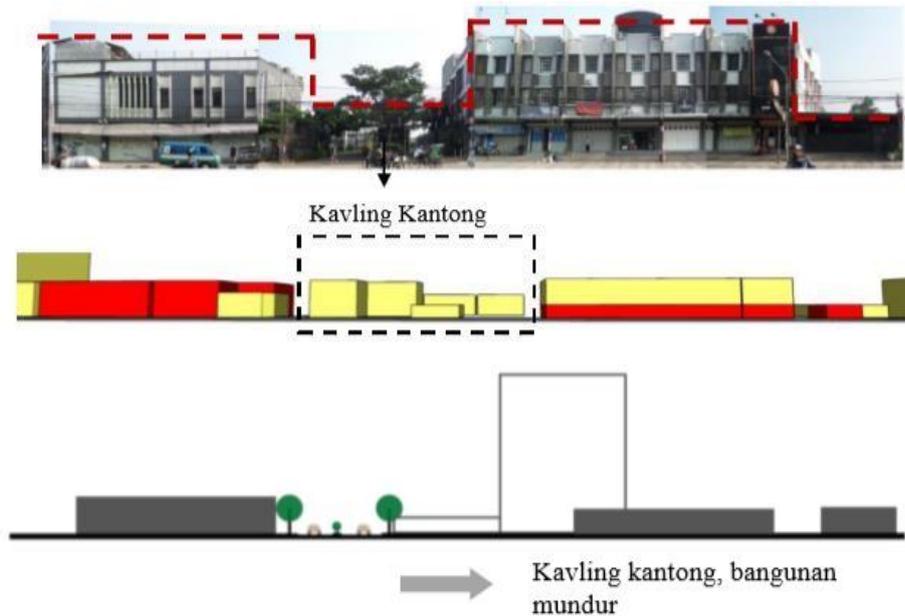
Perkembangan kota bagian Bandung Barat ini didominasi dengan fungsi komersil. Berdasarkan RTRW tahun 2010, peta rencana tata guna lahan tahun 2001 fungsi yang berkembang yaitu fungsi perdagangan/komersil dan industri. Berkembangnya kawasan, rencana tata guna lahan tahun 2003 mulai muncul fungsi hunian. Berkembang pada tahun 2015, berdasarkan RDTR 2015 – 2035, kawasan Bandung Barat berkembang menjadi fungsi komersil, jasa, industri, kantor pemerintahan, dan peribadatan. Dari beberapa fungsi tersebut, kawasan berkembang menjadi kawasan komersil. Melihat kawasan pada tahun 2015 secara nyata fungsi-fungsi yang muncul yaitu: komersil, hunian, jasa, kantor pemerintahan, pendidikan, industri, *mixed use* (ruko), dan peribadatan.

Perkembangan dilihat berdasarkan tahun 1996, 2003, 2007, 2010, dan 2015. Berdasarkan tahun-tahun tersebut terlihat perkembangan blok *massa* yang terjadi, terdapat blok *massa* yang hilang dan terdapat juga penambahan blok *massa*. Figur 2.2 (Perbandingan Perkembangan Blok Massa Kawasan Kota Bagian Bandung Barat) menjelaskan perkembangan blok *massa* yang terbentuk terdapat 8 titik yang mengalami perubahan, terdapat blok *massa* yang hilang dan terdapat pula penambahan blok *massa*.



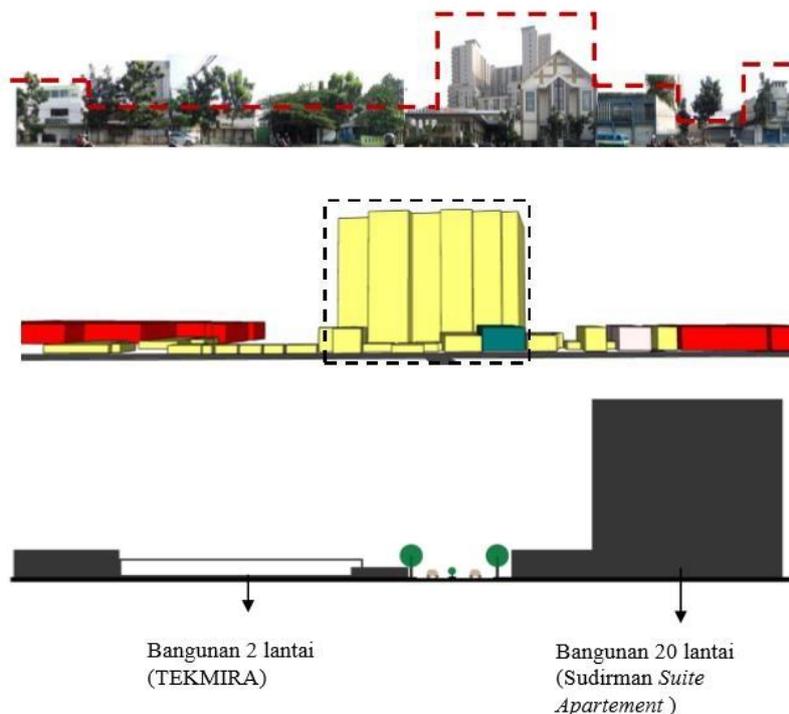
Figur 2. Perbandingan Perkembangan Blok *Massa* Kawasan Kota Bagian Bandung Barat

Delapan titik perubahan ini mempengaruhi tata ruang kota dan *skyline* kota yang terbentuk pada tahun 2015. Tata *massa* no. 1 terlihat perkembangan dengan pelebaran kavling. Fungsi pada *massa* tersebut menjadi fungsi perumahan (Sudirman *Town Houses*) dan mempunyai kavling kantong yang mempengaruhi elemen fisik spasial.



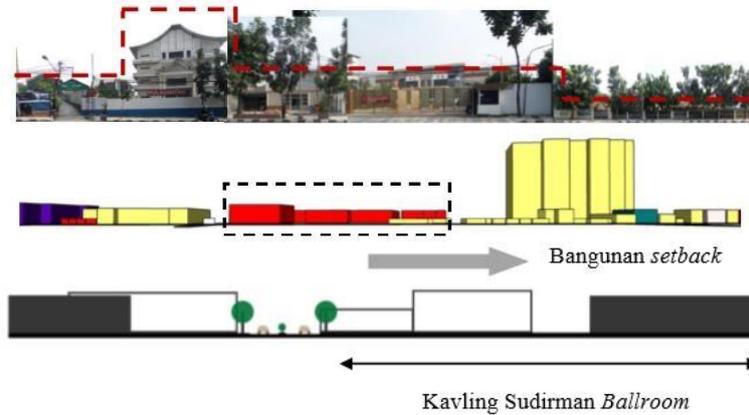
Figur 3. Perkembangan tata *massa* no. 1 tahun 2015

Pada tahun 1996, tata *massa* no.2 terdapat blok *massa* bangunan, pada tahun 2007 berubah menjadi lahan kosong. Tahun 2015 menjadi bangunan tinggi yaitu Sudirman *Suite Apartment*. Ketinggian bangunan yang berbeda dengan bangunan sekitar mempengaruhi tatanan kota.



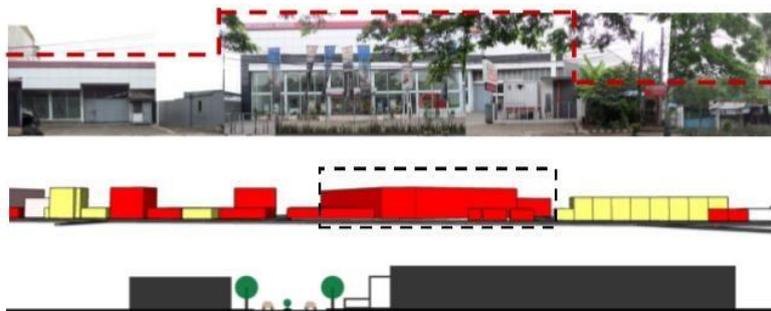
Figur 4. Perkembangan tata *massa* no. 2 tahun 2015

Pada tahun 1996 sampai dengan tahun 2010, tata *massa* no.3 merupakan lahan kosong, tahun 2015 berubah menjadi bangunan Sudirman *Ballroom*. Hal ini mempengaruhi tatanan kota. Bangunan ini juga merupakan bangunan *setback* yang mempengaruhi tatanan kota.



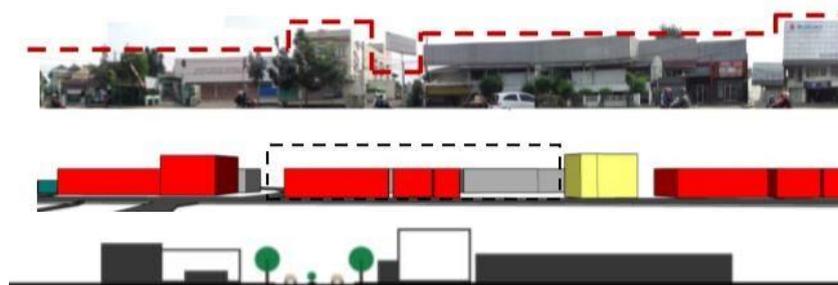
Figur 5. Perkembangan tata *massa* no. 3 tahun 2015

Tahun 2007 tata *massa* no.4 merupakan lahan kosong, berkembang tahun 2015 menjadi bangunan. Pada segmen jalan ini skyline kota lebih teratur dengan ketinggian rata – rata 1-3 lantai.



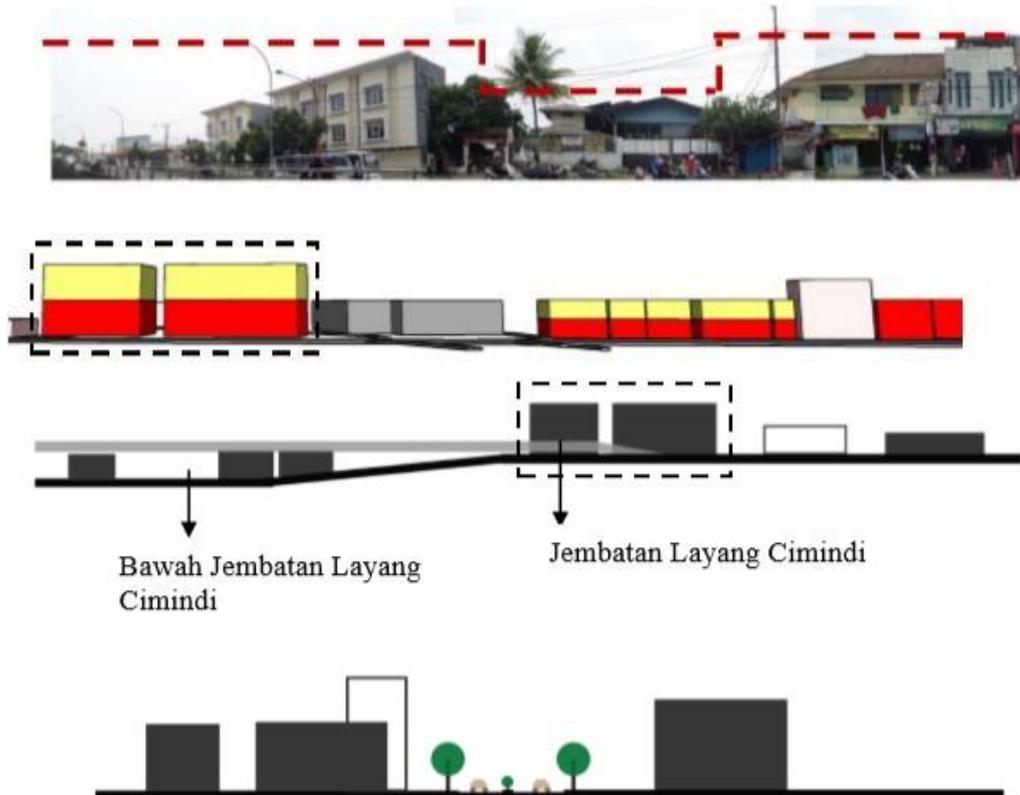
Figur 6. Perkembangan tata *massa* no. 4 tahun 2015

Pada tahun 1996, tata *massa* no.5 merupakan lahan kosong, tahun 2003 berkembang menjadi bangunan. Pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 tata *massa* terdapat 2 *massa* yang terpisah. Tahun 2015 blok *massa* bangunan menyatu dan terdapat bangunan-bangunan kecil.



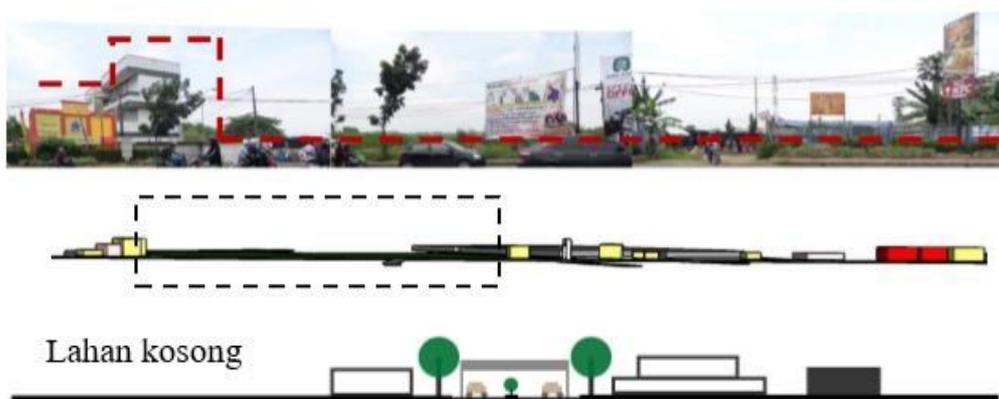
Figur 7. Perkembangan tata *massa* no. 5 tahun 2015

Tata *massa* no. 6 berkembang pada tahun 2015 menjadi bangunan *mixed use* (ruko). Perkembangan ini mempengaruhi tata ruang kota yang terbentuk. Selain itu, segmen jalan ini berbatasan dengan Jembatan Layang Cimindi.



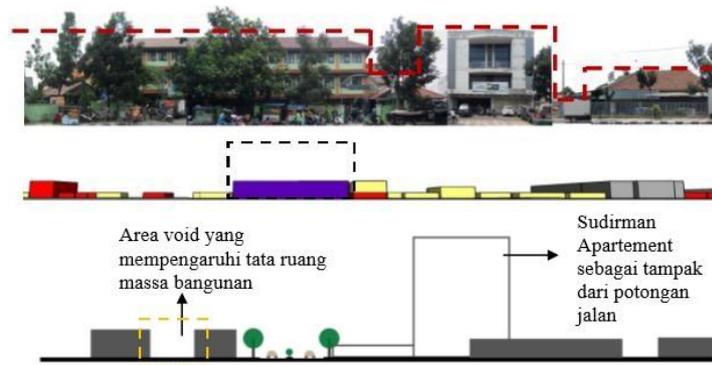
Figur 8. Perkembangan tata *massa* no. 6 tahun 2015

Pada tahun 1996, kavling no.7 terdapat blok *massa* kecil yang berkembang pada tahun 2003 menjadi lahan kosong hingga tahun 2015.



Figur 9. Perkembangan tata *massa* no. 7 tahun 2015

Pada tahun 1996, tata *massa* no.8 terdapat bangunan yang tidak void, berkembang tahun 2015 terdapat area void pada bangunan. Hal ini mempengaruhi tata ruang *massa* yang ada di bangunan.



Figur 10. Perkembangan tata *massa* no. 8 tahun 2015

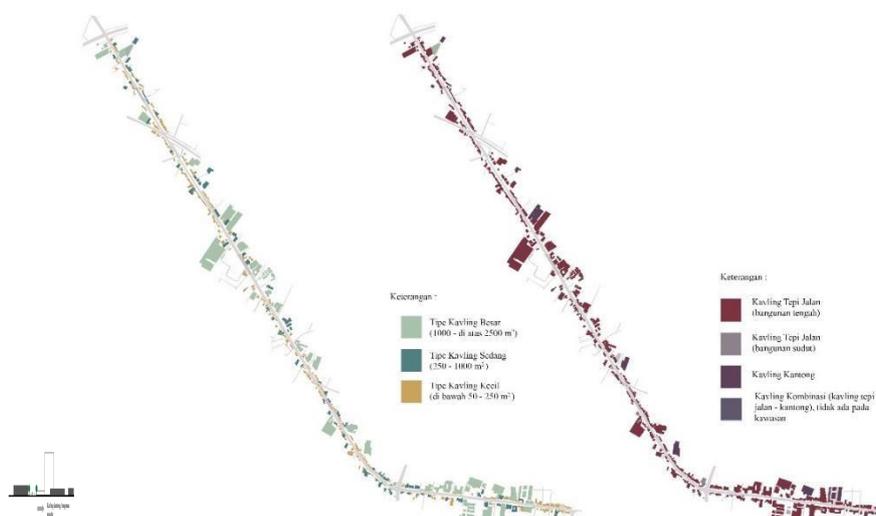
Berdasarkan delapan titik perkembangan tersebut, dapat terlihat segmen jalan yang paling berkembang pada Jalan Jendral Sudirman dengan adanya fungsi bangunan baru yaitu: *Sudirman Suite Apartment*, *Sudirman Town Houses*, dan *Sudirman Ballroom*.

### 2.3 KERAGAMAN TIPE KAVLING DAN TIPE BANGUNAN

Perkembangan arsitektur kota bagian Bandung Barat berkembang dengan munculnya perubahan blok *massa* pada kawasan. Perkembangan ini terjadi karena terdapat perubahan kavling dan bangunan. Hal ini didasari juga dengan adanya perubahan dan keragaman fungsi. Dari keragaman fungsi yang berkembang ini menyebabkan terjadinya keragaman tipe kavling dan tipe bangunan.

Keragaman tipe kavling dapat dilihat berdasarkan ukuran kavling dan bentuk kavling. Ukuran kavling terbagi menjadi 3 yaitu: kavling besar, kavling sedang, dan kavling kecil. Bentuk kavling terbagi menjadi 3 yaitu: kavling tepi jalan (sudut atau tengah), kavling kantong, dan kavling dengan kombinasi kantong dan tepi jalan. Sedangkan untuk tipe bangunan, terbagi menjadi tipe bangunan tunggal, tipe bangunan deret, dan tipe bangunan cluster. Perkembangan tipe bangunan ini juga akan memunculkan variasi bangunan berdasarkan jumlah lantai (ketinggian bangunan) dan GSB (*setback* berpagar, *setback* tidak berpagar, dan GSB 0).

#### 2.3.1 KERAGAMAN TIPE KAVLING



Figur 11 Peta Kavling berdasarkan ukuran

Figur 12 Peta Kavling berdasarkan bentuk

Keragaman Tipe kavling berdasarkan ukuran terbagi menjadi 8 petak klasifikasi :<sup>2</sup>

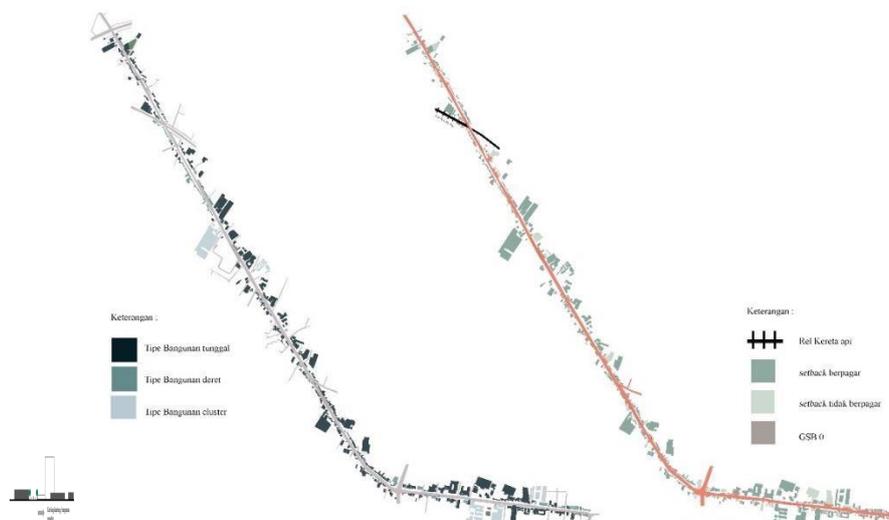
- (1) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi I (diatas 2500m<sup>2</sup>)
- (2) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi II (1000 – 2500 m<sup>2</sup>)
- (3) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi III (600 – 1000 m<sup>2</sup>)
- (4) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi IV (250 – 600 m<sup>2</sup>)
- (5) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi V (100 – 250 m<sup>2</sup>)
- (6) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VI (50 – 100 m<sup>2</sup>)
- (7) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VII (dibawah 100 m<sup>2</sup>)
- (8) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VIII (rumah susun/flat)

Pada kota bagian Bandung Barat hanya terdapat 6 petak klasifikasi yang dikelompokkan lagi menjadi 3 tipe kavling yaitu: kavling besar (1000 – di atas 2500 m<sup>2</sup>), kavling sedang (250 – 1000 m<sup>2</sup>), dan kavling kecil (di bawah 50 – 250 m<sup>2</sup>). Figur 11 (Peta kavling berdasarkan ukuran) memperlihatkan tipe kavling yang terjadi pada kawasan kota bagian Bandung Barat. Berdasarkan data statistik SPSS, terdapat 32 kavling besar, 108 kavling sedang, dan 432 kavling kecil. Pada kawasan ini, cenderung tipe kavling kecil.

Tipe kavling berdasarkan bentuk terbagi menjadi tipe kavling tepi jalan (sudut atau tengah) dan tipe kavling kantong<sup>3</sup>. Selain itu, terdapat juga tipe kavling kombinasi (kavling kantong dan kavling tepi jalan). Tetapi pada kawasan ini tidak terdapat tipe kavling kombinasi. Figur 2.12 (Peta kavling berdasarkan bentuk) memperlihatkan tipe kavling yang berkembang pada kota bagian Bandung Barat. Berdasarkan data statistic SPSS, terdapat 556 kavling tepi jalan (tengah), 8 kavling tepi jalan (sudut), dan 8 kavling kantong. Pada kawasan ini, dominan dengan tipe kavling tepi jalan (tengah).

Keragaman tipe kavling dilihat berdasarkan ukuran (kavling besar, kavling sedang, dan kavling kecil), dari ukuran kavling dilihat bentuk kavling (kavling tepi jalan atau kavling kantong). Berdasarkan ukuran dan bentuk kavling akan muncul fungsi pada tipe kavling tersebut.

### 2.3.2 KERAGAMAN TIPE BANGUNAN



Figur 13. Peta tipe bangunan

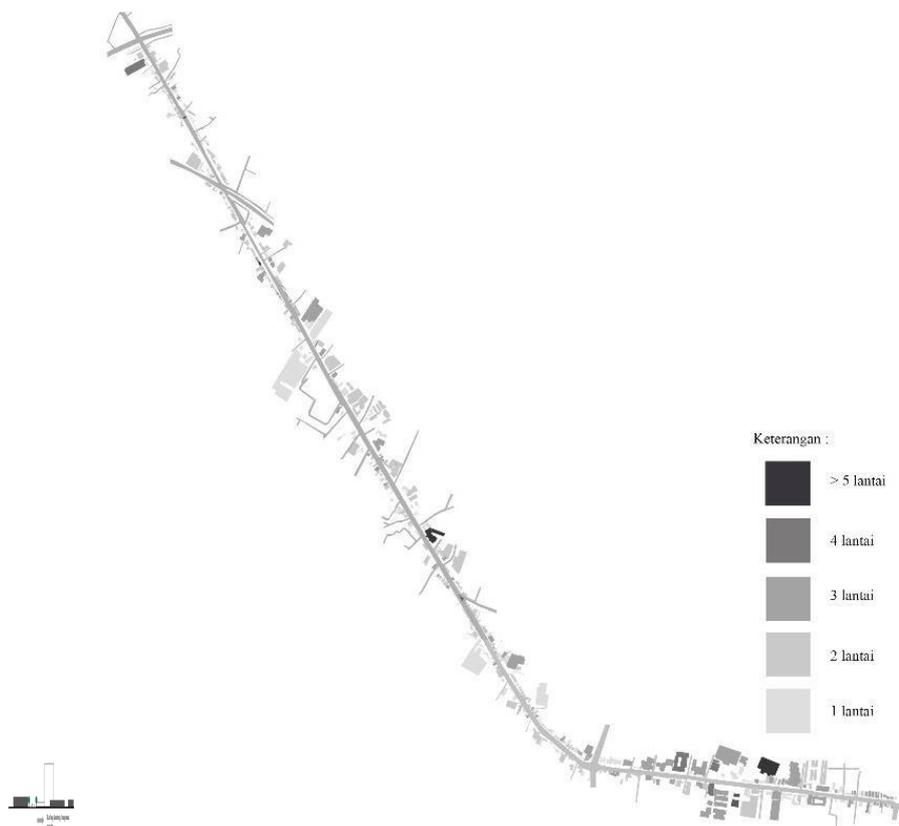
Figur 14. Peta GSB

<sup>2</sup> Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan

<sup>3</sup> Siregar, Sandi Aminuddin (1990), *Bandung The Architecture of the City in Development*. Belgia: Diseetasi pada K.U. Leuven

(deret/tunggal/cluster)

Keragaman tipe bangunan terbagi berdasarkan tipe bangunan deret dan tipe bangunan tunggal<sup>4</sup>. Tipe bangunan deret adalah bangunan yang rapat dengan batas perpepetakan. Tipe bangunan tunggal adalah bangunan yang mempunyai jarak bebas samping. Pada kawasan ini, terdapat juga tipe bangunan cluster dengan tipe bangunan yang terdapat blok *massa* beragam, namun tidak terlihat sebagai individu – individu melainkan terlihat menjadi keseluruhan *massa* secara bersama<sup>5</sup>. Keragaman tipe bangunan muncul karena terdapat keragaman fungsi yang berkembang pada kawasan. Figur 2.13 (Peta tipe bangunan (deret/tunggal/cluster)) memperlihatkan tipe bangunan yang berkembang pada kawasan. Berdasarkan tipe bangunan tersebut akan muncul varian bangunan berdasarkan GSB dan jumlah lantai. *Figur 14 (Peta GSB)* memperlihatkan varian bangunan yang berkembang berdasarkan GSB.



Figur 15 Peta Ketinggian Bangunan

Figur 15 (Peta ketinggian bangunan) memperlihatkan jumlah lantai yang ada pada kawasan. Jumlah lantai ini merupakan varian dari tipe bangunan. Pada kawasan, terdapat variasi fungsi yang berbeda-beda yang akan mempengaruhi tipe dan varian bangunan.

Keragaman tipe kavling dan tipe bangunan ini memperlihatkan perkembangan kawasan. Berdasarkan keragaman tersebut akan muncul hubungan dan kecenderungan fungsi terhadap tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Berdasarkan data statistik SPSS,

<sup>4</sup> Siregar, Sandi Aminuddin (1990), *Bandung The Architecture of the City in Development*. Belgia: Disertasi pada K.U. Leuven

<sup>5</sup> Ching, Francis D.K. (2000). *Arsitektur: Bentuk, Ruang, Dan Tatanan*. Jakarta: Erlangga

kota bagian Bandung Barat ini berkembang dengan tipe kavling kecil (di bawah 50-250 m<sup>2</sup>), tipe kavling tepi jalan (tengah), tipe bangunan tunggal, dan varian bangunan dengan GSB 0 dan *setback* berpagar dan bangunan 2 lantai.

#### 2.4 HUBUNGAN DAN KECENDERUNGAN FUNGSI, TIPE KAVLING, TIPE BANGUNAN, DAN VARIAN BANGUNAN

Berdasarkan keragaman tipe kavling dan tipe bangunan muncul hubungan dan kecenderungan dari fungsi, tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Hubungan fungsi terhadap tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan akan memperlihatkan kecenderungan yang terjadi pada kawasan.

Tabel 1. Kecenderungan Fungsi berdasarkan data SPSS yang paling dominan

No	Fungsi	Variasi Fungsi dominan	Jumlah lantai	Tipe ukuran kavling	Tipe bentuk kavling	Tipe bangunan	GSB
1.	Hunian 157 bangunan	Rumah	1 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar
2.	<i>Mixed Use</i> 35 bangunan	Ruko (Rumah Toko)	3 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan deret	GSB 0
3.	Komersil 344 bangunan	Toko	2 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	GSB 0
4.	Jasa 29 bangunan	Kantor	1 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar
5.	Industri 34 bangunan	Industri	1 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar
6.	Pendidikan 7 bangunan	Pendidikan	3 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar
7.	Kantor pemerintahan 3 bangunan	Kantor pemerintahan	1-3 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar
8.	Peribadatan 5 bangunan	Masjid	1 lantai	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Tengah)	Bangunan tunggal	<i>Setback</i> berpagar

Berdasarkan data statistik SPSS, muncul fungsi bangunan yang dominan yaitu: fungsi komersil (toko), jumlah lantai didominasi dengan bangunan 2 lantai, tipe kavling kecil, tipe kavling tepi jalan (tengah), bangunan tunggal, dan bangunan *setback* berpagar dan GSB 0.

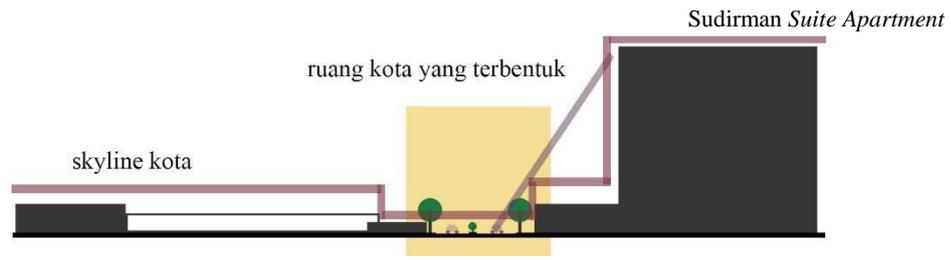
Tabel 2. Kecenderungan Fungsi berdasarkan data SPSS yang kurang dominan

No	Fungsi	Variasi Fungsi	Jumlah lantai	Tipe ukuran kavling	Tipe bentuk kavling	Tipe bangunan	GSB
1.	Hunian 157 bangunan	Perumahan, Wisma dan <i>Apartment</i>	4 lantai atau lebih	Kavling besar	Kavling Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster	<i>Setback</i> tidak berpagar
2.	<i>Mixed Use</i> 35 bangunan	-	1 lantai dan 4 lantai atau lebih	Kavling besar	Kavling Kantong dan Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster	<i>Setback</i> berpagar
3.	Komersil 344 bangunan	Hotel, <i>ballroom</i> , salon dan tempat spa	4 lantai atau lebih	Kavling besar	Kavling Kantong	Bangunan cluster	<i>Setback</i> tidak berpagar
4.	Jasa 29 bangunan	Angkutan dan tempat kursus	4 lantai atau lebih	Kavling besar	Kavling Kantong dan Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster	<i>Setback</i> tidak berpagar
5.	Industri 34 bangunan	Industri	4 lantai atau lebih	Kavling sedang	Kavling Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster	<i>Setback</i> tidak berpagar
6.	Pendidikan 7 bangunan	Pendidikan	5 lantai atau lebih	Kavling kecil	Kavling Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster dan bangunan deret	<i>Set-back</i> tidak berpagar
7.	Kantor pemerintahan 3 bangunan	Kantor pemerintahan	4 lantai atau lebih	Kavling sedang	Kavling Kantong dan Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster dan bangunan deret	<i>Setback</i> tidak berpagar dan GSB 0

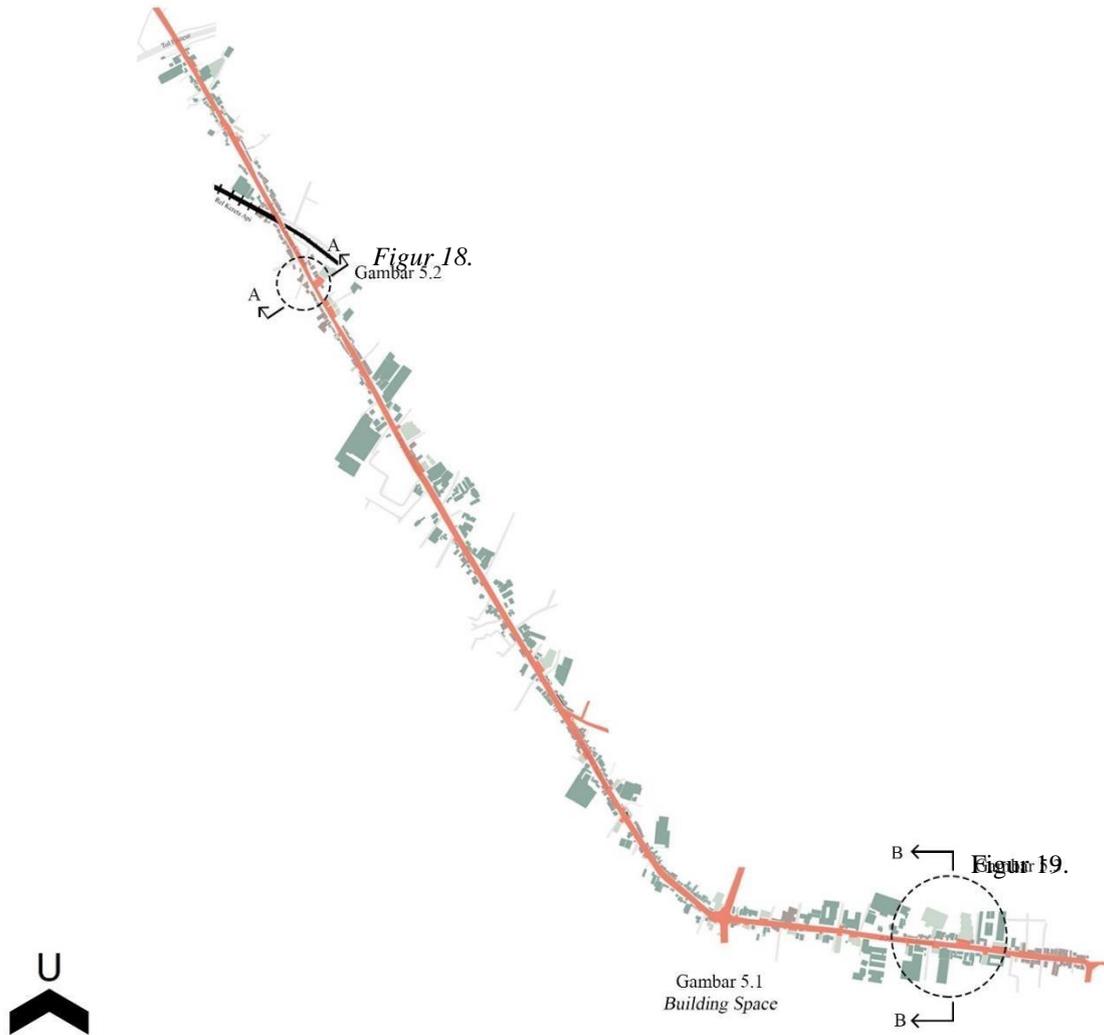
8.	Peribadatan 5 bangunan)	Gereja	2 lantai dan 4 lantai atau lebih	Kavling besar	Kavling Tepi Jalan (Sudut)	Bangunan cluster dan bangunan deret	Setback tidak berpagar dan GSB 0
----	-------------------------	--------	----------------------------------	---------------	----------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Fungsi yang kurang dominan pada kawasan yaitu fungsi kantor pemerintahan, terdapat 3 bangunan dari 572 bangunan yang ada pada kawasan. Kecenderungan jumlah lantai 4 atau lebih juga kurang berkembang pada kawasan. Kecenderungan ini akan mempengaruhi tata ruang kota dan *skyline* kota yang terbentuk pada kawasan. Keragaman juga akan menghasilkan *building spaces* tidak teratur pada kawasan karena terdapat bangunan dengan GSB 0 dan bangunan *setback*.

Berdasarkan fungsi bangunan yang kurang dominan pada kawasan ini menimbulkan keragaman yang berpengaruh terhadap arsitektur kota. Fungsi *apartment* dengan ketinggian bangunan 20 lantai. Bangunan ini merupakan bangunan yang paling menonjol dibandingkan dengan bangunan lainnya yang mempengaruhi *skyline* kota dan tata ruang kota. Figur 16 (Skyline dan ruang kota yang terbentuk) memperlihatkan ruang kota yang terbentuk dengan adanya Sudirman *Suite Apartment* dan pada bangunan depannya terdapat bangunan rendah.

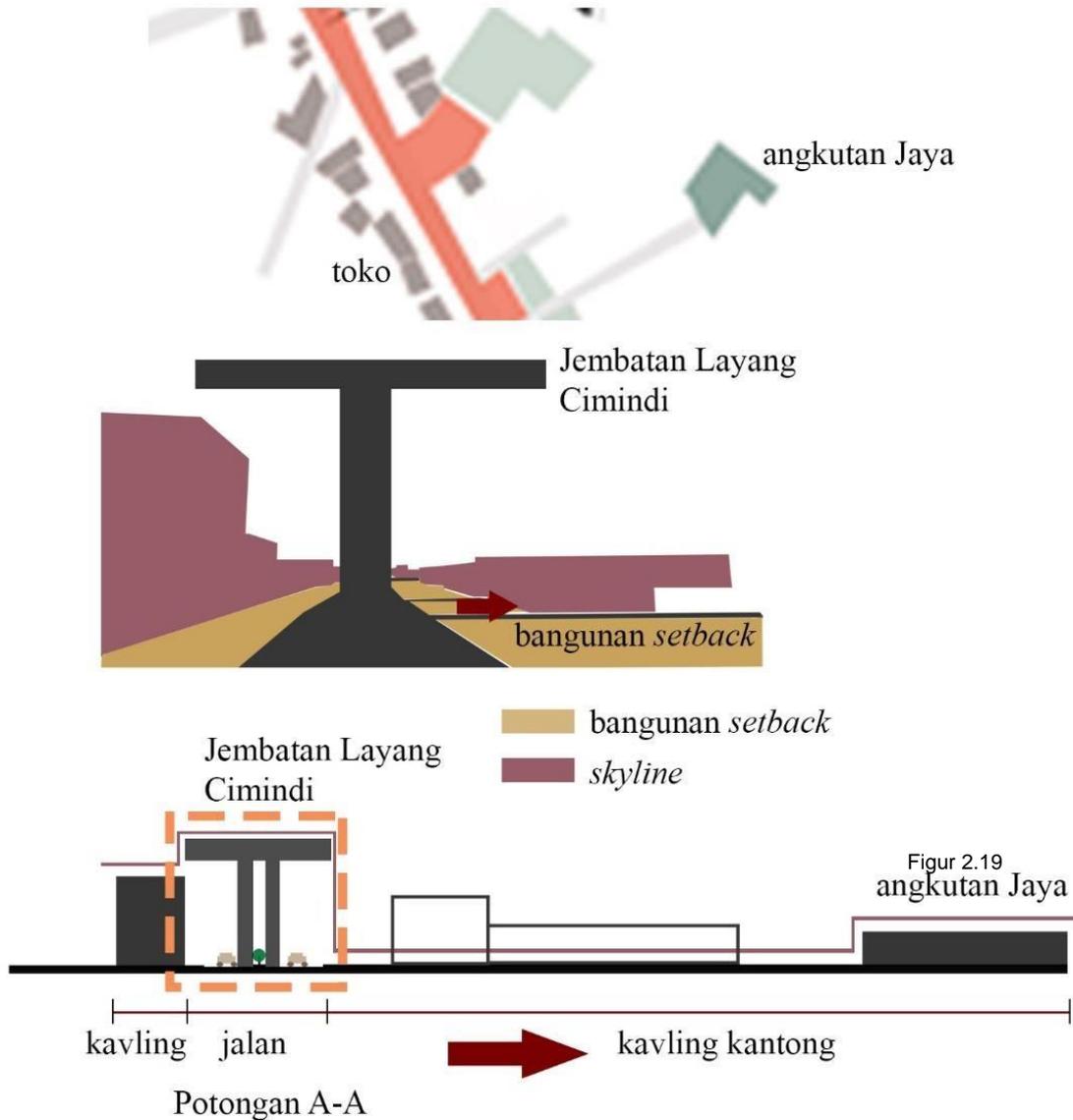


Figur 16. Skyline dan ruang kota yang terbentuk



Figur 17. Building Spaces

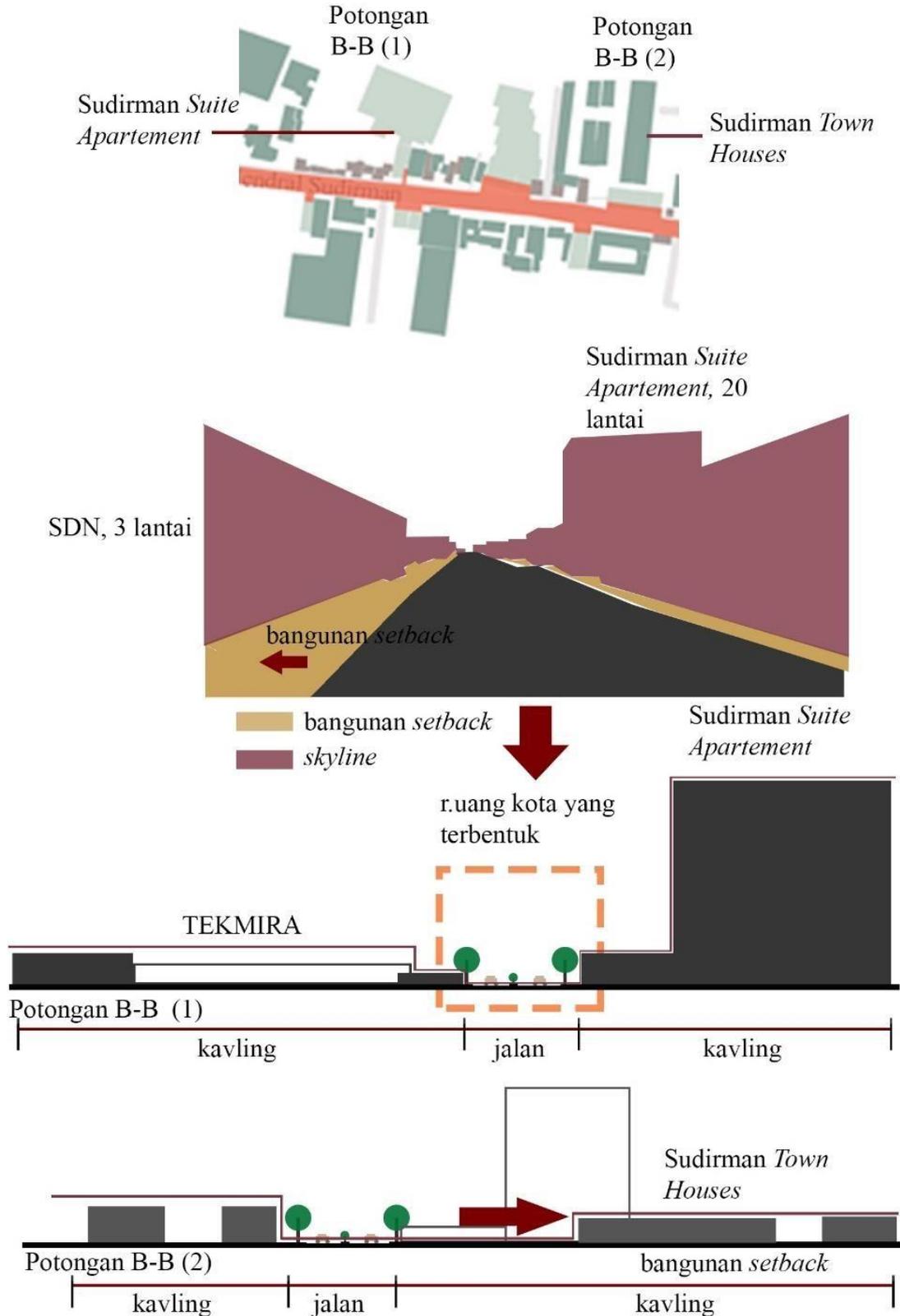
Figur 17. (Building Spaces) memperlihatkan *building spaces* yang terbentuk akibat dari bangunan dengan GSB 0 dan bangunan *setback*. Bangunan *setback* pada kawasan ini tidak beraturan berdasarkan fungsi bangunan. Hal ini mempengaruhi ruang kota yang terbentuk.



Figur 2.18 Kecenderungan keragaman bangunan

Figur 18. (Kecenderungan keragaman bangunan) menjelaskan tata ruang kota yang terbentuk di bawah Jembatan Layang Cimindi. Tata ruang kota yang terbentuk pada segmen jalan ini berbeda dengan segmen jalan lainnya. Pada segmen jalan ini, muncul tipe kavling tepi jalan (bangunan tengah) dan kavling kantong. Hal ini yang akan berpengaruh terhadap *skyline* kota dan ruang kota yang terbentuk.

Selain dilihat berdasarkan GSB, tata ruang kota yang terbentuk terjadi karena keragaman tipe kavling dan ketinggian bangunan. Keragaman ini terjadi karena pada kawasan mempunyai fungsi yang berbeda-beda sehingga akan berkembang sesuai dengan fungsi tersebut.



Figur 19. Sudirman Suite Apartment dan Sudirman Town Houses mempengaruhi tata ruang kota

Figur 19. (Sudirman Suite Apartment dan Sudirman Town Houses mempengaruhi tata ruang kota) menjelaskan skyline kota yang terbentuk pada kawasan dengan adanya keragaman

tipe kavling dan bangunan. Kecenderungan kawasan terjadi berdasarkan keragaman fungsi terhadap tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan (jumlah lantai dan GSB).

### 3. KESIMPULAN

Perkembangan kota Bandung bagian Bandung Barat terlihat dengan munculnya keragaman yang terjadi pada kawasan. Keragaman yang terjadi mengenai fungsi, tipe kavling, tipe bangunan, dan varian bangunan. Hal – hal tersebut yang akan mempengaruhi tata ruang kota dan *skyline* kota. Berdasarkan keragaman tersebut muncul kecenderungan perkembangan kawasan.

Tabel 3. Kecenderungan kawasan kota bagian Bandung Barat

No	Hubungan	Kecenderungan
1.	Fungsi dengan Ketinggian	Komersil – 2 lantai
2.	Fungsi dengan Tipe Kavling berdasarkan ukuran	Komersil – Kecil
3.	Fungsi dengan Tipe Kavling berdasarkan bentuk	Komersil – Tengah
4.	Fungsi dengan Tipe Bangunan	Komersil – Tunggal

Perkembangan dilihat dengan munculnya bangunan tinggi Sudirman *Suite Apartment* yang mempengaruhi tata ruang kota dan *skyline* kota yang terbentuk. Dengan munculnya bangunan tinggi ini, kemungkinan kawasan kota bagian Bandung Barat akan berkembang menjadi vertikal dengan tipe kavling besar.

### 4. DAFTAR PUSTAKA

- Ching, Francis D.K. (2000). *Arsitektur: Bentuk, Ruang, Dan Tatanan*. Jakarta: Erlangga
- Dercon, Bruno. (1987). *A Methodology for Architectural Description and Analysis: Brief Intoduction in the Current Methodology of the Priangan research Project*.
- Kubet, Vladimir. (2009). *Interrelationship of Public Space and Built in Corner Buildings*.
- Leupen, Bernard. (1997). *Design and Analysis*.
- Shirvani, Hamid. (1985). *The Urban Design Procces*. New York: Van Nostrand Reinhold Co.
- Siregar, Sandi Aminuddin. (1990). *Bandung The Architecture of a City in Development*. Belgie: Disertasi Pada K.U. Leuven
- The City of Calgary Housing Guidelines. (2010). *Land Use Planning & Policy*.
- Thorsten Burklin, Michael Petere. 2008.
- Pemerintah Kabupaten Bojonegara. (2003). Rencana Detail Tata Ruang SWK Bojonegara Tahun 2003. Bojonegara.
- Pemerintah Kota Bandung. (2003). Rencana Detail Tata Ruang SWK Tegallega Tahun 2003. Bandung
- Pemerintah Kota Bandung. (2015). Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung tahun 2015 – 2035. Bandung.
- Kota Cimahi. (2016). *Kota Cimahi: Sejarah Kota Cimahi*. [Online]. Tersedia: <http://kota-cimahi.blogspot.co.id/p/about.html>. [12 Februari 2016].
- Zahnd, Markus. (1986). *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius.