

THE TRANSFORMATION IN THE LAY-OUT OF BUILDING AND SPATIAL MASS IN THE BLOCKS AND CORRIDORS IN THE CITY CENTER AREA STUDY CASE: PASAR BARU IN BANDUNG

¹Agnes Trisia. ² Dr. Ir. Yasmin Suriansyah, MSP.

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

*² Senior lecturer in the Bachelor's (S-1) Study Program in Architecture
at Parahyangan Catholic University*

Abstract - *The overly rapid development of commercial functions has changed the lay-out (massing) of Pasar Baru and its environs, along with the horizontal and vertical expansion of buildings, causing a typomorphological transformation, leading to problems with the lay-out in terms of scale, façade, orientation, and building height. This research study is followed by a description of this lay-out and its impact on the blocks and corridors of Jalan Otto Iskandar Dinata (Otista) by way of the qualitative-descriptive survey method, complemented by study of the relevant background literature, and a discussion of the typo-morphological transformation of Jalan Otista. The changes have impacted the blocks and corridors. The former came in the shape of the residential pockets being wedged together, a change of circulation in these pockets, disorientation of the block mass, and asymmetry or discrepancy observed in the building scale. The latter took the shape of changes in the building façades that tend to be heterogeneous, assymetry or discrepancy in the building scale, the interrupted arcade and non-defined entrance doors to alleys.*

The conclusion shows that this area displays a typo-morphology of building façades that is relatively heterogeneous. This area will experience vertical building with a larger building mass of blocks that is relatively larger in volume. In turn, this will cause the residential pockets within the blocks to disappear although some of these are bound to survive. This study may provide useful input for the municipal government in anticipating and overcoming the problems surrounding the spatial lay-out and urban planning of a developing city.

Keywords: *transformation, mass lay-out, block, corridor*

TRANSFORMASI TATANAN MASSA BANGUNAN DAN RUANG PADA BLOK DAN KORIDOR DI KAWASAN PUSAT PERKOTAAN STUDI KASUS: PASAR BARU, BANDUNG

¹ Agnes Trisia. ² Dr. Ir. Yasmin Suriansyah, MSP.

¹ Mahasiswi S1 Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan.

² Dosen Pembimbing S1 Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan.

¹ Corresponding author: agnes_trisia@yahoo.com

Abstrak- Perkembangan fungsi komersial yang berkembang terlalu cepat menyebabkan terjadinya berbagai perubahan tata *massa* bangunan pada kawasan Pasar Baru dan sekitarnya. Perluasan telah menyebabkan terjadi transformasi tipo-morfologi kawasan. Munculnya fenomena-fenomena baru menyebabkan terjadinya berbagai permasalahan pada tata ruang kawasan, baik dari segi skala, fasad, orientasi dan ketinggian bangunan. Merupakan sarana untuk menelaah dan mendeskripsikan perkembangan tata *massa* bangunan dan dampak apa saja yang muncul pada blok dan koridor Jalan Otto Iskandar Dinata di kawasan Pasar Baru. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif berupa metode survei deskriptif dan metode literatur. Transformasi tipo-morfologi yang terjadi tahun 1990-2015 di Kawasan Pasar Baru dan sekitarnya menjadi dasar pembahasan sehingga ini diperoleh pemahaman yang lebih dalam mengenai transformasi tata *massa* bangunan dan ruang pada kawasan. Transformasi tersebut meliputi transformasi blok dan transformasi koridor Jalan Otto Iskandar Dinata. Terjadi perubahan tata *massa* dan ruang yang menyebabkan berbagai dampak pada blok dan koridor. Penghimpitan kantong permukiman, perubahan sirkulasi pada kantong, disorientasi blok *massa* dan kesenjangan skala bangunan sehingga terjadi perubahan fasad bangunan yang cenderung heterogen, kesenjangan skala bangunan, terputusnya arcade, dan munculnya pintu masuk gang yang terdefinisi. Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kawasan tersebut memiliki tipo-morfologi fasad bangunan yang relatif heterogen. Kawasan tersebut akan mengalami pembangunan ke arah vertikal dengan blok *massa* bangunan yang relatif lebih besar. Hal ini akan menyebabkan kantong permukiman yang berada di dalam blok menghilang maupun tetap bertahan. Diharapkan skripsi ini dapat menjadi masukan yang berguna bagi pemerintah daerah dalam mengantisipasi dan mengatasi permasalahan tata ruang kota yang berkembang.

Kata Kunci: transformasi, tata *massa*, blok, koridor, Pasar Baru

1 PENDAHULUAN

Pasar Baru merupakan kawasan yang terkenal sebagai pusat komersial pertama di Bandung. Seiring dengan berjalannya waktu, fungsi komersial pada kawasan tersebut berkembang dengan pesat. Hal tersebut menyebabkan terjadinya perubahan fungsi kawasan menjadi area perdagangan. Menguatnya fungsi komersial pada kawasan tersebut menyebabkan kebutuhan akan luas lantai bangunan bertambah, sehingga terjadi pelebaran bangunan ke arah horizontal maupun vertikal. Pelebaran tersebut mengakibatkan terjadinya pembagian dan penggabungan kavling yang pada akhirnya menyebabkan transformasi tata *massa* pada *inner block* dan *outer block*. Berdasarkan masalah yang telah diidentifikasi di atas, berikut ini dirumuskan pokok-pokok persoalan yang dibahas, diteliti, dan dipecahkan yaitu sebagai berikut: (a) Bagaimana perubahan tata *massa* bangunan mempengaruhi tipo-morfologi blok dan koridor Jalan Otto Iskandar Dinata pada kawasan Pasar Baru? (b) Dampak apa saja yang muncul akibat terjadinya transformasi tata masa bangunan pada blok dan koridor Jalan Otto Iskandar Dinata di kawasan Pasar Baru?

Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan mendeskripsikan perkembangan tata *massa* bangunan pada blok dan koridor Jalan Otto Iskandar Dinata pada kawasan komersial pusat kota, tepatnya pada kawasan Pasar Baru. Adapun manfaat penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan berpijak bagi peneliti lainnya yang meneliti perubahan bentuk tatanan tipomorfologi kawasan Pasar Baru. Penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi masukan bagi pengelola tata ruang kota dalam menghadapi perkembangan tatanan pada kawasan pusat kota, sehingga dapat dilakukan pembenahan ulang kawasan dengan memperhatikan kecenderungan perubahan yang terjadi.

Skripsi ini menggunakan metode pendekatan kualitatif berupa metode survei deskriptif dan metode literatur. Metode survei deskriptif dilakukan dengan cara observasi langsung terhadap objek studi, sedangkan metode literatur dilakukan dengan pengumpulan data yang mengacu pada dokumen penelitian Prof. Sandi Siregar. Adapun proses yang dilakukan meliputi pengumpulan data dan analisa. Pengumpulan data meliputi studi literatur mengenai isu dan pengertian transformasi, sejarah perkembangan kawasan Pasar Baru, teori-teori tata

massa, serta mengumpulkan data berdasarkan kenyataan di lapangan melalui survei maupun wawancara langsung dengan penduduk. Proses analisa menggunakan metoda tipo-morfologi, yaitu suatu metoda untuk mempelajari suatu objek arsitektur dengan menganalisa secara visual hal-hal yang berkaitan dengan tipo-morfologi di kawasan Pasar baru. Hasil analisa tersebut kemudian dibandingkan secara sinkronik dan diakronik dengan hasil penelitian terdahulu (penelitian Prof. Sandi Siregar dan penelitian lainnya).

2 PENDEKATAN TEORI TATA MASSA

Seiring berjalannya waktu, kawasan Pasar Baru telah mengalami transformasi. Transformasi tersebut menyebabkan munculnya berbagai fenomena baru pada kawasan. Menurut Krier (1988:46-55), transformasi dijelaskan sebagai beberapa kemungkinan bentuk yang dihasilkan melalui proses perubahan unsur-unsur arsitektur berupa titik, garis, bidang, benda pejal, ruang interior, dan ruang eksterior.

Pada kawasan Pasar Baru, transformasi yang terjadi berupa transformasi tipologimorfologi (bentuk) kawasan. Paul-Alan (1994) menjabarkan bahwa istilah *type* berasal dari bahasa Perancis *type* atau dari bahasa latin *typus*, yangkeduanya berasal dari bahasa latin kuno *typos* yang berarti sebuah hembusan, gambaran, atau figur. Menurut Schulz (1979), terdapat perbedaan antara morfologi dan tipologi. Tipologi dapat diartikan sebagai suatu klasifikasi untuk mengelompokkan bangunan berdasarkan tipe-tipe tertentu, sedangkan morfologi menyangkut perubahan bentuk pada suatu bangunan. Perubahan bentuk tersebut menyangkut kualitas figurasi dalam konteks bentuk dari pembatasan ruang, dimana sistem figurasi ruang tersebut telah terhubung melalui pola hierarki ruang maupun hubungan ruang. (Johnson, 1994)

Transformasi tipologi-morfologi yang terjadi pada kawasan Pasar Baru dapat terlihat dari perubahan tatanan *massa* bangunan dan ruang yang disertai dengan perubahan kavling. Menurut Nix, Thomas (1949), tata *massa* adalah pola peletakan *massa* bangunan yang akan membentuk morfologi suatu kawasan. Penggunaan tipe tatanan *massa* dipengaruhi oleh lokasi, fungsi bangunan, serta peruntukan lahan (*landuse*). Berdasarkan tipenya, tatanan *massa* bangunan dibagi menjadi 2, yaitu tatanan terbuka (*open bouwwijze*) dan tatanan tertutup (*closed bouwwijze*).

Hamid Shirvani (1985), dalam bukunya yang berjudul “*The Urban DesignProcess*” mengkategorikan beberapa elemen pembentuk ruang fisik kota, di antaranya adalah *land use, building form and massing, circulation and parking, open space, pedestrian ways, activity support, signage, dan preservation*. Dalam skripsi ini, pendekatan teori elemen-fisik spastial yang digunakan adalah *land use, building form & massing, circulation & parking, open space & pedestrian ways*.

Kelima aspek tersebut dikaitkan dengan teori tipologi-morfologi. Aspek *land use* dikaitkan dengan tipologi fungsi bangunan dan kawasan. Aspek *building form & massing* dikaitkan dengan aspek tipologi-morfologi tata *massa* bangunan. Aspek *circulation* dikaitkan dengan teori tipologi-morfologi dalam pembahasan transformasi sirkulasi kantong, sedangkan *pedestrian ways* dikaitkan dengan disertasi Prof. Sandi mengenai *arcade*.

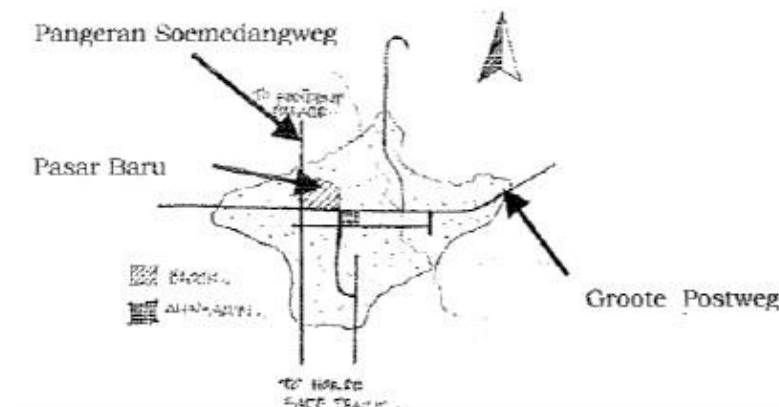
Terdapat dua objek pembahasan dalam skripsi ini, yaitu blok dan koridor. Blok merupakan suatu area yang berada di kota yang dikelilingi oleh jalan pada semua sisinya (Lang, 2006). Menurut Siregar (2013), suatu blok dapat berukuran besar maupun kecil. Suatu blok kota dapat disebut sebagai suatu bangunan tunggal besar atau kumpulan ratusan bangunan yang tersusun rapat maupun renggang. Koridor adalah salah satu komponen dari urban yang

berbentuk linear yang tertutup di kedua sisinya tetapi dipersatukan oleh dinding-dinding di sekitarnya (Spreiregen, 1965). Menurut Krier (1979), koridor adalah salah satu bentuk dari jalan yang berupa ruang pergerakan linear dan digunakan sebagai sirkulasi. Karakteristik sebuah koridor ditentukan oleh bangunan dan aktivitas yang terdapat pada koridor tersebut.

3 PEMBAHASAN

3.1 SEJARAH PASAR BARU

Pada saat *massa* pemerintahan Belanda tahun 1810, dibangun jalur *Groote postweg* yang melintang secara horizontal dari barat ke timur Kota Bandung yang merupakan pemicu perkembangan kota. Setelah itu dibangun Jalan Pangeran *Soemedangweg* (Jalan Otto Iskandar Dinata) yang memotong tegak lurus jalur *Groote postweg*. Pembangunan kedua jalan utama tersebut mengakibatkan terbentuknya kawasan baru di sebelah barat alun-alun.²



Figur 1. Peta Pembentukan Kawasan Pasar Baru

(Sumber: Siregar, Sandi A., *Bandung - the Architecture of a City in Development*, 1990)

Pada kawasan tersebut terjadi perpindahan para pedagang dari Pasar Lama yang hangus terbakar ke perkampungan penduduk dan kemudian diberi nama Pasar Baru. Pasar tersebut menjadi cikal bakal pembentukan kawasan perdagangan pusat kota di Bandung. Dibangunnya Stasiun Kereta Api Suniaraja menyebabkan kawasan tersebut bertumbuh semakin cepat dan menjadikan Kota Bandung sebagai kota transit bagi penumpang kereta api. Akibatnya terjadi perkembangan blok dan jalan di sekitar Pangeran Soemedangweg. Jalan-jalan tersebut adalah Jalan ABC, Alkateri, Pecinan Lama, Banceuy dan Suniaraja.

3.2 FUNGSI BANGUNAN PADA KAWASAN PASAR BARU

Fungsi komersial yang cenderung dominan menggeser fungsi hunian yang berada pada kawasan tersebut. Bila dilihat berdasarkan RTRW kota Bandung Tahun 2011-2031, kawasan Pasar Baru dan sekitarnya diperuntukkan sebagai kawasan komersial dan perdagangan. Namun pada kenyataannya fungsi bangunan pada kawasan tersebut tidak sepenuhnya sebagai fungsi komersial, beberapa diantaranya merupakan jasa (bank), hunian yang terdapat di tengah blok, dan masjid yang berada di Blok Dulatip Bawah.

² Siregar, S. A., 1990. *Bandung - the Architecture of a City in Development: urban analysis of a regioncapital as a contribution to the present debate on Indonesia urbanity and architectural identity*. Katholieke Universiteit te Leuven: 1990

Bangunan pada *outer block* yang pada awalnya cenderung *mixed-use* (hunian dan komersial) sebagai rumah-toko mulai ditinggalkan dan hanya berfungsi sebagai fungsi komersial (hunian dijadikan gudang), walaupun beberapa diantaranya tetap bertahan. Fungsi *mixed-use* lain yang ditemukan adalah fungsi jasa dan komersial.

3.3 PERKEMBANGAN TATA MASSA BANGUNAN TAHUN 1990-2015

Tata *massa* bangunan pada *outer block* kawasan Pasar Baru cenderung memiliki tatanan *Gesloten Bouwwijze* yang berada pada GSB 0. Pemilihan tatanan *Gesloten Bouwwijze* disesuaikan dengan tipologi rumah-toko pada kawasan pusatkota yang memiliki tuntutan kebutuhan ruang yang tinggi dan terbatasnya lahan. Perubahan tata *massa* kawasan Pasar Baru terjadi pada beberapa blok. Perubahan yang terjadi berupa penggabungan *massa* menjadi lebih besar yang disertai dengan penggabungan dan pembelahan kavling menjadi beberapa unit. Perubahan tata *massa* tersebut terjadi karena perluasan bangunan secara horizontal maupun vertikal. Hal ini menyebabkan munculnya fenomena-fenomena baru yang mempengaruhi tipologi-morfologi kawasan Pasar Baru.



Figur 2. Perkembangan Tata *Massa* Bangunan Tahun 1990-2015

3.4 RUANG TERBUKA PADA KAWASAN PASAR BARU

Pada kawasan ini cenderung padat dan hanya memiliki sedikit area terbuka. Area terbuka pada kawasan ini terbagi menjadi 2, yaitu ruang terbuka linear dan ruang terbuka terpusat, dimana ruang terbuka linear berupa jalan dan sirkulasi gang pada blok, sedangkan ruang terbuka terpusat berupa ruang terbuka hijau yang berada di selatan Blok Tamim. Tidak terdapat area hijau linear yang berupa deretan pepohonan pada kawasan. Hal ini dikarenakan adanya *arcade* yang berada tepat di atas jalur pedestrian.



Figur 3. Perspektif Ruang Terbuka pada Blok Jalan Tamim dan Jalan Otto Iskandar Dinata

3.5 TRANSFORMASI BLOK (*RING & POCKET*)

Pertumbuhan kawasan pusat kota yang semakin padat telah menimbulkan perubahan pada kawasan Pasar Baru, diantaranya adalah perubahan kavling, ketinggian bangunan, bentuk dan tatanan *massa* bangunan. Perubahan tersebut yang menjadi pemicu munculnya transformasi tata *massa* maupun ruang pada berbagai blok di kawasan. Pada penelitian ini, pembahasan difokuskan pada Blok Tamim, Blok Alkateri dan Blok Suniaraja.

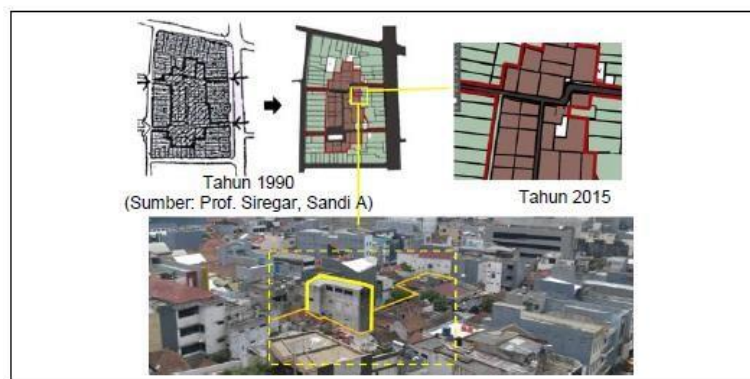
3.5.1 TRANSFORMASI KANTONG PERMUKIMAN (*POCKET*)

Perluasan bangunan secara horizontal (ke arah dalam blok) menyebabkan terjadinya perubahan bentuk dan dimensi kantong. Terdapat kantong permukiman yang telah terhimpit (subtraktif/hilang) oleh perpanjangan bangunan komersial pada *outer block* ke arah dalam.

Pada beberapa blok, kantong tak sepenuhnya berupa kantong permukiman, namun beberapa diantaranya berupa tempat parkir dan rumah-toko. Berikut dijabarkan transformasi kantong yang terjadi pada masing-masing blok.

3.5.1.1 BLOK TAMIM (JL. TAMIM-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

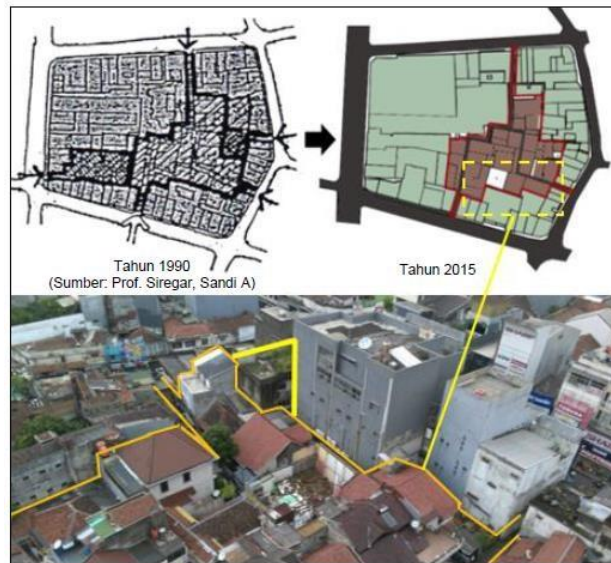
Kantong pada blok Tamim tidak terlalu banyak mengalami perubahan. Dimensi kantong mengalami subtraktif pada sisi timur.



Figur 4. Kantong Permukiman yang Mengalami Subtraktif Akibat Perluasan Bangunan Komersial Ke Arah Dalam Blok

3.5.1.2 BLOK ALKATERI (JL. ALKATERI-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

Blok ini cenderung relatif tetap, namun terjadi sedikit perubahan pada bagian selatan tepi kantong yang mengalami subtraktif.



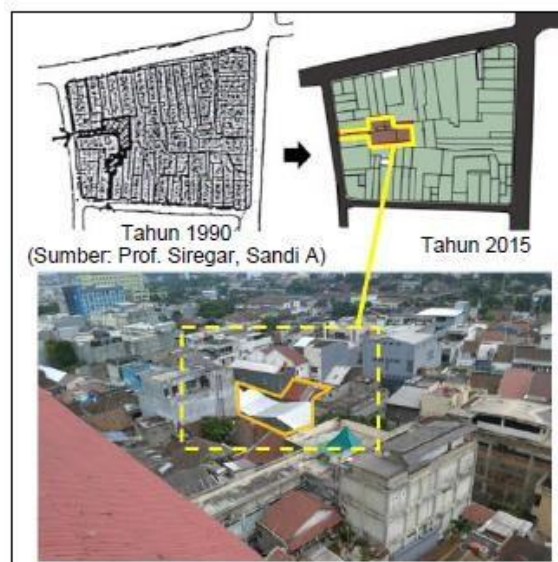
Figur 5. Kantong Permukiman Blok Alkateri yang Telah Mengalami Subtraktif Akibat Pergeseran Luas Bangunan Komersial ke Arah Dalam Blok

3.5.1.3 BLOK SUNIARAJA (GANG SUNIARAJA-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

Terjadi perubahan kantong pada sisi utara dan selatan blok Suniaraja. Salah satu kantong pada bagian utara blok telah hilang, sedangkan kantong lainnya hanya berfungsi sebagai area parkir motor. Kantong pada bagian selatan blok mengalami perluasan ke arah jalan buntu.

3.5.1.4 BLOK PASAR UTARA (JL. PASAR UTARA-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

Blok Pasar Utara Blok mengalami transformasi kantong terbuka (*open pocket*) telah menjadi tertutup (*closed pocket*) yang disertai pelebaran dimensi kantong.



Figur 6. Perubahan Kantong pada Bagian Barat Kantong Blok Pasar Utara

3.5.1.5 BLOK DULATIP ATAS (JL. DULATIP-JL. PASAR BARAT)

Blok ini mengalami subtraksi kantong pada bagian utara blok yang disebabkan oleh pelebaran bangunan komersial pada *outer block*.



Figur 7. Perubahan Dimensi Kantong pada Bagian Selatan Blok Suniaraja

3.5.1.6 BLOK DULATIP BAWAH (JL. DULATIP-JL. PASAR SELATAN)

Perubahan bentuk kantong permukiman yang paling dominan terjadi pada Blok Dulatip Bawah. Kantong pada blok relatif terhimpit dan mengecil. Pada blok tersebut terdapat kantong lainnya yang mengalami pelebaran ke arah dalam blok dan menghimpit kantong permukiman di belakangnya.

3.5.2 SIRKULASI

Perubahan tata *massa* bangunan pada *outer block* dan *inner block* menyebabkan terjadinya perubahan sirkulasi pencapaian kantong permukiman. Terdapat sirkulasi yang masih bertahan, berubah maupun telah hilang. Transformasi sirkulasi pada kawasan ini dikategorikan menjadi 2 yaitu, sirkulasi kantong yang tetap bertahan dan sirkulasi kantong yang berubah/hilang. Sirkulasi kantong permukiman yang bertahan berada pada Blok Dulatip Bawah, sedangkan sirkulasi kantong permukiman yang berubah maupun hilang berada pada Blok Dulatip Atas, Blok Alkateri, Blok Suniaraja, dan Blok Pasar Utara dan Blok Tamim.

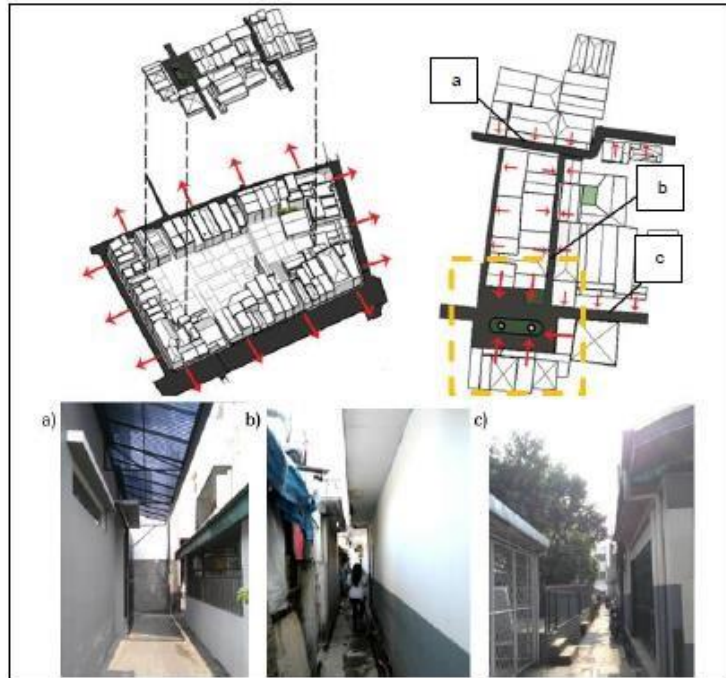
3.5.3 ORIENTASI DAN TATANAN

Perkembangan kawasan Pasar Baru baik dari segi fisik dan non-fisik menyebabkan terjadi perubahan orientasi bangunan. Orientasi bangunan cenderung tidak teratur, walaupun antar bangunan tertata *front to front* pada sepanjang gang. Berikut dijabarkan satu per satu mengenaorientasi dan tatanan bangunan pada beberapa blok di kawasan Pasar Baru.

3.5.3.1 BLOK TAMIM (JL. TAMIM-JL. OTO ISKANDAR DINATA)

Orientasi pada Blok Tamim menghadap jalan dengan tatanan *front to front*. Pada *outer blok* bangunan berorientasi ke jalan utama dan membelakangi kantong permukiman yang

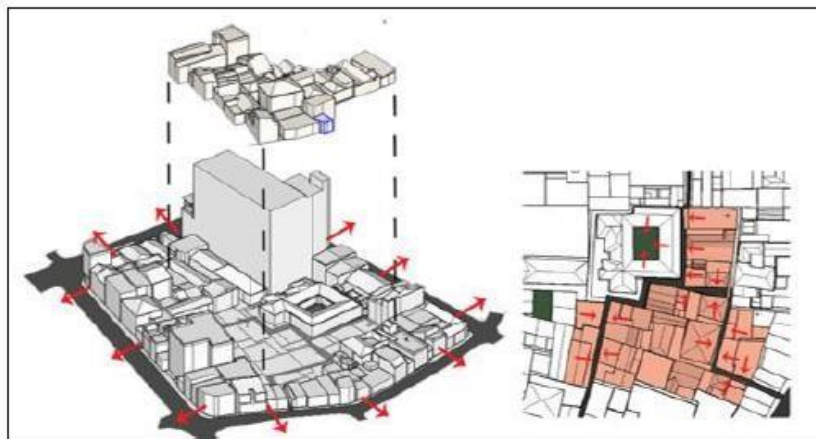
berada di belakangnya. Pada kantong, bangunan cenderung berorientasi ke jalan sepanjang gang dengan tatanan *front to front* dan saling membelakangi bangunan lain yang berada di belakangnya (tatanan *back to back*). Terdapat bangunan yang berorientasi ke taman dengan tatanan *front to front* pada selatan blok.



Figur 8. Orientasi dan Tatanan Bangunan pada Blok Tamim

3.5.3.2 BLOK ALKATERI (JL. ALKATERI-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

Orientasi bangunan pada Blok Alkateri tidak teratur dibandingkan Blok Tamim. Orientasi bangunan tidak semuanya menghadap jalan sepanjang gang, terdapat beberapa diantaranya yang membelakangi gang dan berorientasi ke arah lapisan terluar blok.

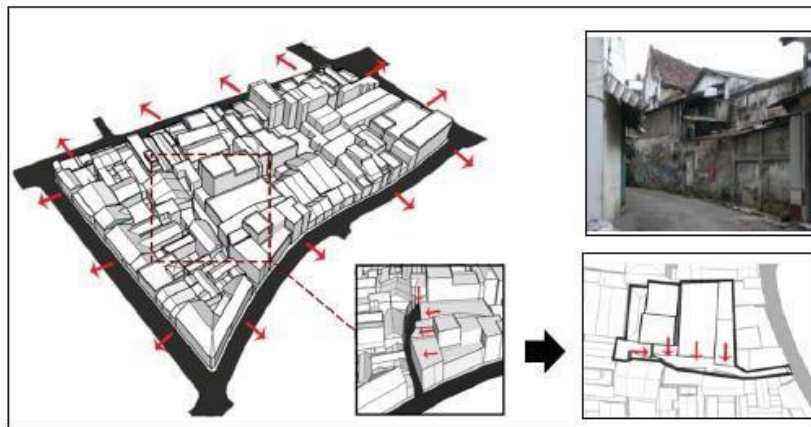


Figur 9. Aksonometri Tatanan dan Orientasi Bangunan pada Blok Alkateri Tahun 2015

3.5.3.3 BLOK SUNIARAJA (JL. SUNIARAJA-JL OTTO ISKANDAR DINATA)

Blok ini memiliki tatanan orientasi bangunan yang tidak beraturan dibandingkan yang lainnya. Terjadi perubahan fungsi rumah-industri yang berada di dalam kantong bagian selatan. Hal tersebut menyebabkan terjadi perubahan orientasi bangunan dan tatanan yang heterogen

dan kacau. Pada bagian *outer block* cenderung berorientasi ke arah jalan utama dengan tatanan (*back to back*) terhadap kantong. Pada kantong di bagian selatan blok, orientasi bangunan cenderung menghadap jalang pada gang dengan tatanan *front to back*.



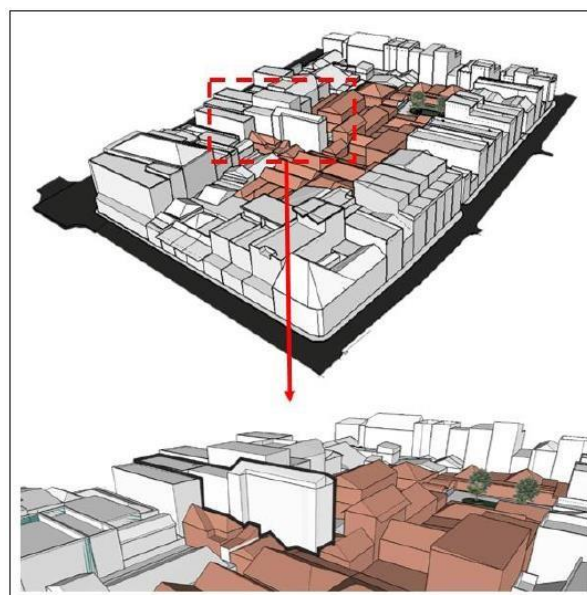
Figur 10. Gambar Orientasi dan Tatanan Bangunan pada Blok Suniaraja

3.5.4 TRANSFORMASI SKALA

Perkembangan bangunan komersial ke arah vertikal yang terjadi menyebabkan terjadinya kesenjangan skala bangunan. Bangunan komersial yang tinggi berbanding terbalik dengan fungsi hunian yang cenderung rendah yakni berkisar 1-2 lantai. Perbedaan skala inilah yang kemudian menjadi batas pemisah antara bagian tepi (*outer block*) dan kantong permukiman. Berikut dijabarkan fenomena kesenjangan skala pada beberapa blok.

3.5.4.1 BLOK TAMIM (JL. TAMIM-JL. OTO ISKANDAR DINATA)

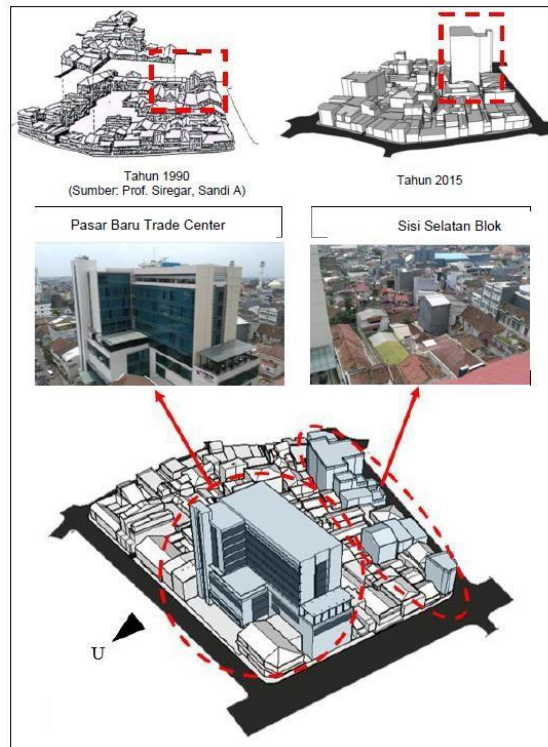
Perubahan skala bangunan pada Blok Tamim terjadi pada bagian timur blok yang berbatasan dengan koridor utama Jl. Otto Iskandar Dinata, namun ketinggian bangunan pada kantong relatif sama yaitu berkisar 1-2 lantai dengan skala bangunan yang relatif kecil. Perbedaan ketinggian inilah yang kemudian menimbulkan kesenjangan skala bangunan pada bagian *outer dan inner block* yang cenderung membentuk *ring*.



Figur 11. Kesenjangan Ketinggian Bangunan pada Bagian Kantong Blok Tamim

3.5.4.2 BLOK ALKATERI (JL. ALKATERI-JL. OTTO ISKANDAR DINATA)

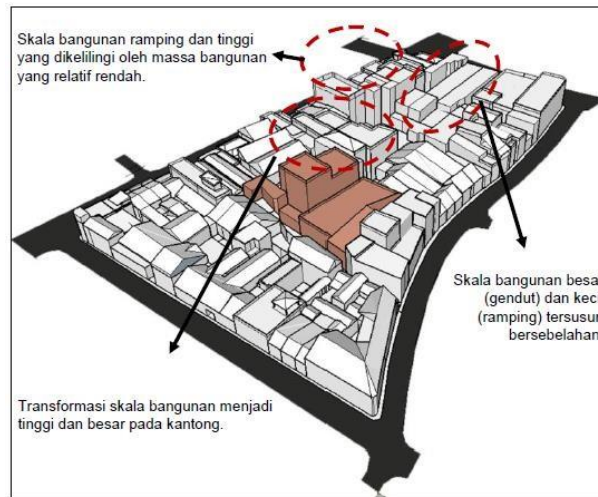
Pada blok Alkateri terjadi transformasi skala bangunan yang dominan berada di bagian barat blok, sedangkan pada bagian utara dan timur blok relatif sama. Pada bagian barat blok terjadi penggabungan kavling menjadi satu kesatuan *massa* bangunan yang cenderung besar dan tingginya lebih dari 10 lantai. Perubahan skala yang signifikan menyebabkan terjadinya kesan kontras pada kawasan.



Figur 12. Bangunan Tinggi yang Mendominasi Blok Alkateri

3.5.4.3 BLOK SUNIARAJA (JL. SUNIARAJA-JL OTTO ISKANDAR DINATA)

Perubahan tata *massa* bangunan tidak terlalu banyak. Skala bangunan pada blok ini relatif sama dengan *massa* bangunan yang besar, memanjang dan tinggi. Hal ini menyebabkan tidak ditemukannya kesenjangan *massa* bangunan *outer block* terhadap kantong. Pada bagian selatan blok, *massa* bangunan pada kantong relatif tinggi, sehingga menyebabkan munculnya tatanan *massa* bangunan dengan skala tinggi pada tengah-tengah *inner block*.

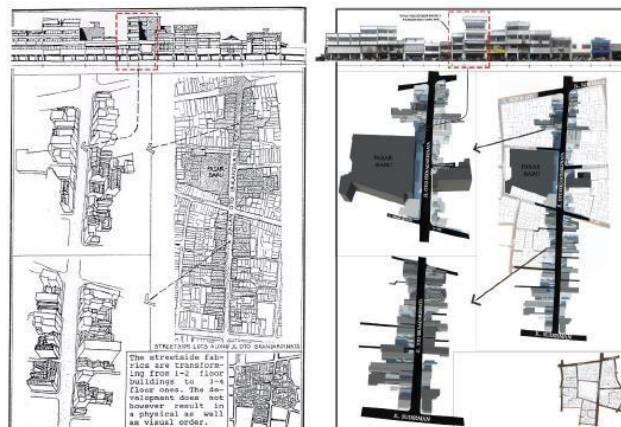


Figur 13. Skala Bangunan pada Blok Suniaraja

3.6 TRANSFORMASI KORIDOR JALAN OTTO ISKANDAR DINATA

3.6.1 *STREETSIDE FABRIC*

Perkembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan komersial di tengah kepadatan kota menyebabkan ditinggalkannya fungsi hunian pada kawasan tersebut. Terjadi perubahan fungsi hunian pada rumah-toko menjadi gudang guna menunjang fungsi komersial, walaupun beberapa diantaranya tetap. Minimnya hunian pada koridor menyebabkan kawasan tersebut menjadi mati pada malam hari. Perubahan fungsi ini menyebabkan terjadinya perubahan fasad bangunan pada sepanjang koridor Jalan Otto Iskandar Dinata. Terdapat beberapa fasad bangunan yang masif (ditutup seng) tanpa diberi bukaan, khususnya bangunan yang telah ditinggalkan dan tidak difungsikan. Pada bagian timur koridor terdapat bangunan lama yang telah mengalami perubahan fasad muka bangunan. Toko mas sari Murni mengalami penutupan *bovenlicht* menjadi dinding masif. Penutupan fasad bangunan diduga muncul sebagai akibat pertimbangan faktor keamanan penghuni.

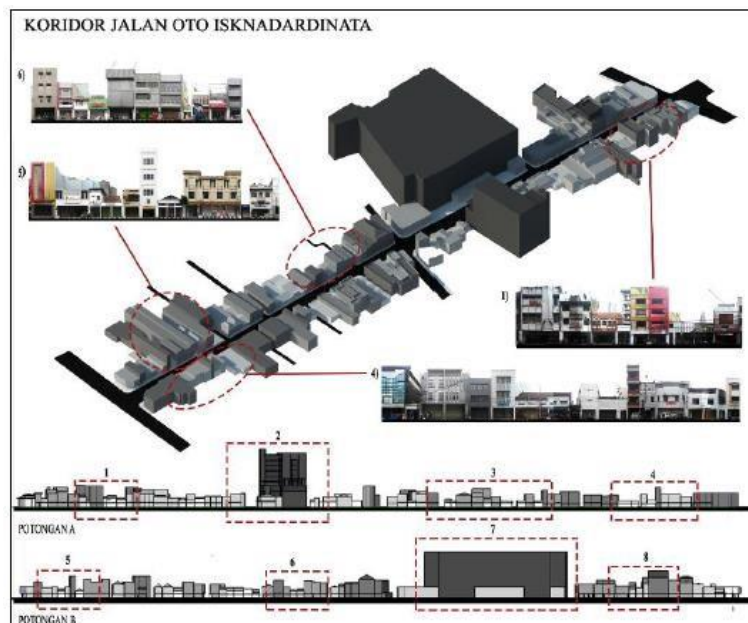


Figur 14. *Streetside Fabric* Koridor Jalan Otto Iskandar Dinata Tahun 1990 dan 2015



Figur 15. Penutup Fasad Bangunan pada Koridor Jalan Otto Iskandar Dinata

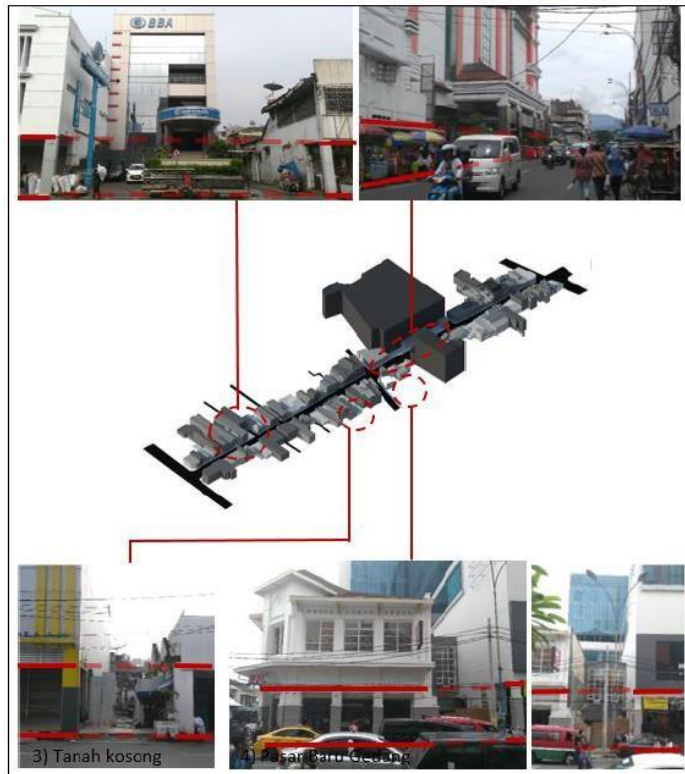
Perbedaan ketinggian bangunan sepanjang koridor yang heterogen menciptakan wajah kota yang relatif bervariasi. Dibangunnya bangunan Pasar Baru *Trade Center* dan gedung baru Pasar Baru *Trade Center* yang memiliki ketinggian lebih dari 10 lantai telah mendominasi bangunan-bangunan kecil dan rendah yang berada di sekitarnya. Hal ini menyebabkan terjadinya kesenjangan bangunan yang merusak wajah kota.



Figur 16. Ketinggian Bangunan pada Koridor Jalan Otto Iskandar Dinata

3.6.2 ARCADE OF THE STREET ROAD

Perkembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan komersial menyebabkan munculnya tipologi fasad bangunan berupa *arcade* yang mengelilingi *outer block* kawasan dengan fungsi dibawahnya sebagai jalur pedestrian. Saat ini terjadi pemutusan *arcade* di beberapa titik. Bank Bumi Arta, gedung Pasar Baru *Trade Center* lama dan baru menerapkan sistem *set back* yang menyebabkan terputusnya *arcade*. Jalur pedestrian tetap ada namun tidak dilengkapi dengan *arcade*.



Figur 17. Arcade Sepanjang Koridor Jalan Otto Iskandar Dinata

3.6.3 MUNCULNYA PINTU MASUK GANG YANG TIDAK TERDEFINISI

Tuntutan GSB 0 menciptakan beberapa perubahan pada tata *massa* bangunan maupun sirkulasi gang. Pada kawasan ini dijumpai perubahan pintu masuk gang yang telah mengalami pembangunan *massa* bangunan maupun atap yang disesuaikan dengan tatanan *massa* lainnya yang berada di GSB 0. Fenomena pintu masuk gang yang memiliki lebar yang kecil ini mempengaruhi tipologi masa sekitarnya. Bangunan tersebut terlihat sebagai satu kesatuan dengan *massa* lainnya, namun bila ditelusuri lebih dalam bangunan tersebut merupakan akses masuk menuju gang.



Figur

18. Gambar Pintu Masuk Gang yang Tak Terdefinisi

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Pasar Baru merupakan salah satu kawasan pusat kota yang mengalami perkembangan dan transformasi yang signifikan. Tuntutan fungsi komersial pada kawasan tersebut menyebabkan munculnya perubahan tata *massa* bangunan yang telah mempengaruhi tipo-morfologi blok kawasan. Perubahan tatanan *massa* dan ruang tersebut muncul akibat terjadinya perluasan bangunan ke arah vertikal dan horizontal yang disertai dengan penggabungan dan pembelahan kavling. Perubahan inilah yang kemudian telah mempengaruhi perubahan tipo-morfologi blok dan koridor Jalan Otto Iskanda Dinata, baik dari segi skala, ketinggian, orientasi, blok *massa* dan fungsi bangunan. Transformasi tata *massa* bangunan memberikan berbagai dampak pada blok dan koridor Jalan Otto Iskandar Dinata. Pada beberapa blok telah mengalami perubahan tata *massa* pada lapisan terluar yang berbatasan langsung dengan jalan. Perubahan ini menimbulkan berbagai dampak bagi kawasan tersebut, termasuk kantong. Kantong permukiman yang berada pada bagian terdalam blok terhimpit dan mengalami penyempitan (subtraktif), bahkan terdapat kantong yang telah hilang pada Blok Suniaraja. Pada Blok Pasar Utara, terjadi perubahan kantong yang pada awalnya terbuka menjadi tertutup.

Dampak lainnya dapat terlihat adalah perubahan akses masuk menuju kantong yang telah berubah/hilang, walaupun terdapat beberapa diantaranya yang tetap bertahan dan tidak berubah. Pada beberapa blok mengalami perubahan akses masuk menuju kantong, dan beberapa di antaranya telah hilang. Namun terdapat pula beberapa akses menuju blok yang tetap bertahan dan tidak berubah. Blok yang bertahan adalah Blok Dulatip Bawah, sedangkan blok yang mengalami perubahan ataupun hilang adalah Blok Tamim, Blok Dulatip Atas, Blok Pasar Utara, Blok Suniaraja, Blok Alkateri.

Perluasan bangunan secara vertikal yang terjadi pada kawasan Pasar Baru dan sekitarnya baik dari ketinggian dan skala bangunan yang relatif berbeda) telah menyebabkan terjadinya kesenjangan skala pada kawasan Pasar Baru, khususnya pada setiap blok. Hal ini kemudian menimbulkan kesan kontras pada perbatasan *outer* dan *inner block*, namun skala bangunan pada Blok Suniaraja cenderung merata dan tidak terlalu kontras.

Perubahan tata *massa* dan ruang juga telah mempengaruhi koridor Jalan Otto Iskandar Dinata. Perubahan peruntukkan fungsi menyebabkan terjadinya berbagai perubahan tipologi fasad bangunan sepanjang koridor. Hal ini diperkuat dengan adanya bangunan masif yang memiliki bukaan yang relatif sedikit. Pada sisi timur koridor dijumpai bangunan tradisional 1 lantai yang mengalami penutupan *bovenlicht*. Tipologi fasad yang cenderung heterogen menyebabkan fasad memiliki *style* yang berbeda dan berantakan.

Dampak lainnya yang muncul adalah terjadinya kesenjangan skala bangunan di sepanjang koridor yang diakibatkan oleh persebaran ketinggian dan skala bangunan yang tidak merata. Selain itu pada beberapa titik terdapat *arcade* yang telah terputus akibat *set back* Gedung Bank Bumi Arta, Pasar Baru Trade Center. Tuntutan tatanan GSB 0 pada koridor Jalan Otto Iskandar Dinata menyebabkan munculnya *unidentify alley entrances*. Pada kasus ini, terjadi perubahan pintu masuk menuju kantong yang telah mengalami penambahan *massa* bangunan pada bagian atasnya (berupa gapura maupun *shelter*). Secara kasat mata pintu masuk tersebut terlihat sebagai *massa* baru, namun pada kenyataannya bangunan tersebut merupakan pintu masuk kantong.

Dapat disimpulkan bahwa berbagai fenomena tersebut telah menciptakan keanekaragaman tipologi fasad bangunan pada kawasan tersebut, baik dari segi tata *massa*, skala, ruang, orientasi, dan ketinggian bangunan. Keanekaragaman tersebut menciptakan wajah kota yang relatif heterogen. Pasar Baru identik dengan kantong permukiman yang berada di dalam blok. Kantong permukiman tersebut tetap bertahan walaupun telah terjadi berbagai fenomena yang menghimpit dan mendominasi kantong tersebut. Berdasarkan penelitian ini dapat dilihat bahwa kawasan tersebut akan terus mengalami transformasi tata *massa*. Pada kawasan tersebut akan mengalami pembangunan ke arah vertikal dengan blok *massa* bangunan yang relatif besar. Sedangkan kantong permukiman di dalam blok bisa saja menjadi hilang maupun tetap bertahan.

Bila dipandang dari segi regulasi terjadi beberapa indikasi pelanggaran, diantaranya adalah *setback* bangunan yang seharusnya berada di GSB 0 akibat tuntutan lahan parkir, pembangunan yang melebihi batas KDB (KDB dibangun 100%) dengan tidak adanya RTH (Ruang Terbuka Hijau), dan perubahan fasad bangunan yang tidak memperhatikan nilai historis kawasan sebagai kawasan preservasi. Perubahan tersebut diijinkan selama masih memperhatikan konteks kawasan Pasar Baru, sehingga tidak terjadi perubahan fasad atau tata *massa* yang relatif mengubah ciri khas kawasan.

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Johnson, P. A. (1994). *The Theory of Architecture: Concepts Themes & Practices*. USA: Wiley.
- Krier, R. (1988). *Architectural Composition*. New York: Rizzoli.
- Krier, R. (2006). *Town Spaces: Contemporary Interpretations in Traditional Urbanism*. Boston: Birkhauser.
- Lang, J. (2006). *The Little Book of Real Estate Definitions Asia Pacific*. Singapore: John Wiley & Sons.

Schulz, C. (1979). *Genius Loci*. New York: Rizzoli International Publication.

Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York, USA: Van Nostrand Reinhold Company.

Spreiregen, P. D. (1965). *Urban Design: The Architecture of Towns and Cities*. New York: Mc Graw Hill Book Co.

Tesis, dan disertasi:

Nix, T. 1949. *De vormleer van de stedebouw, in het bijzonder voor Indonesie, TH Delft: a doctoral thesis*. Heemstede: The Toorts.

Siregar, S. A. 1990. *Bandung - the Architecture of a City in Development: urban analysis of a region capital as a contribution to the present debate on Indonesia urbanity and architectural identity*. Katholieke Universiteit te Leuven: 1990.