

THE UNIQUENESS OF THE PATTERN, TYPE AND ENVIRONMENTAL SYSTEM OF CIHAPIT SETTLEMENT IN FACING THE DEVELOPMENT CHALLENGES IN BANDUNG CITY AREA

KEUNIKAN POLA, TIPE DAN SISTEM LINGKUNGAN PERMUKIMAN CIHAPIT MENGHADAPI TANTANGAN PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN KAWASAN KOTA BANDUNG

**Irfan Febianto Chondro Kusumo^{1*}, Rumiati R Tobing²,
Yohannes Karyadi Kusliansjah³**

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Arsitektur, Sekolah Pascasarjana,
Universitas Katolik Parahyangan, Bandung 40141 Indonesia

^{2,3} Dosen Program Studi Magister Arsitektur, Sekolah Pascasarjana,
Universitas Katolik Parahyangan, Bandung 40141 Indonesia

*Email : Irfan.zrarchitect@gmail.com

Abstrak : Perubahan suatu tatanan fisik suatu kawasan perkotaan diduga terjadi akibat perkembangan aspek Ekonomi, perubahan Aspek Sosial terkait perilaku masyarakat sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup, dan daya dukung aspek Lingkungan dimana hal tersebut berada. Realitanya, perkembangan kawasan perkotaan berjalan spontan dan begitu cepat, sehingga memberikan permasalahan fisik-spasial yang dapat ditemui di kehidupan sehari-hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aspek-aspek yang mempengaruhi terjadinya fenomena tersebut pada studi kasus Lingkungan Permukiman Cihapit kawasan Cibeunying, Kota Bandung. Penelitian dilakukan melalui analisis perubahan-perubahan elemen fisik spasial yang mempengaruhi perubahan pola, tipe dan sistem dari suatu kawasan kasus studi dengan menggunakan pendekatan utama kajian Transformasi dan Permanensi lima elemen Urban Form Kostov (Edge, Street, Subdivision, Buildings & Open space) secara kualitatif diakronik berdasarkan konteks waktu pada saat lingkungan tersebut didirikan (1920an), masa perkembangannya (1990an) dan masa kini (2020an). Hasil studi ini menemukan hal-hal yang hilang, bertahan dan berubah pada hubungan Pola-Tipe-Sistem dari elemen Urban Form, dan ketidakharmonisan tatanan fisik spasial dari hubungan multi-aspek Ekonomi, Sosial dan Lingkungan. Selain itu, Permeabilitas yang terjadi pada lingkungan objek studi diduga menjadi penyebab utama terjadinya Transformasi dan Perubahan Fungsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan cakupan pelayanan komersil dan permasalahan tatanan fisik-spasial pada Lingkungan Permukiman Cihapit di Kota Bandung

Kata Kunci : Transformasi, Permanensi, Pola-Tipe-Sistem, Permeabilitas, Cihapit Kota Bandung

Abstract : Changes in the physical order of an urban area are thought to occur due to economic development, changes in social aspects related to community behavior according to needs and lifestyles, and the carrying capacity of the environmental aspects where it is located. In reality, the development of urban areas runs spontaneously and so quickly, thus providing physical-spatial problems that can be encountered in everyday life. This research aims to identify the aspects that influence the occurrence of this phenomenon in the case study of Cihapit Residential Neighborhood in Cibeunying area, Bandung City. The research was conducted through analyzing changes in physical-spatial elements that affect changes in the pattern, type and system of a case study area using the main approach of the study of Transformation and Permanence of Kostov's five Urban Form elements (Edge, Street, Subdivision, Buildings & Open space) in a qualitative diachronic manner based on the time context when the neighborhood was founded (1920s), its development period (1990s) and the present (2020s). The results of this study found things that were lost, survived and changed in the Pattern-Type-System relationship of the Urban Form element, and the disharmony of the physical spatial order of the multi-aspect Economic, Social and Environmental relationships. In addition, the permeability that occurs in the environment of the study object is suspected to be the main cause of

Transformation and Function Change which results in changes in the scope of commercial services and physical-spatial order problems in the Cihapit Settlement Environment in Bandung City.

Keywords: *Transformation, Permanence, Pattern-Type-System, Permeability, Cihapit Bandung City*

1. PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi memiliki pengaruh signifikan terhadap perubahan fisik spasial pada kawasan perkotaan. Ketika Aspek Ekonomi dari sebuah wilayah perkotaan berkembang, maka permintaan akan kebutuhan ruang penunjang aktivitas tersebut akan meningkat. Hal ini sering kali mengakibatkan perubahan wujud kota dengan terjadinya Perubahan Fungsi dan Transformasi pada tatanan ruang kota. Keterbatasan daya dukung lingkungan yang dipaksa untuk menampung aktivitas-aktivitas baru dengan adanya Transformasi dan Perubahan Fungsi tersebut, dapat mengakibatkan perubahan karakter kawasan perkotaan itu sendiri. Latar Belakang dari penulisan ini adalah fenomena Transformasi dan Perubahan Fungsi yang terjadi pada suatu lingkungan dan kawasan perkotaan yang berkembang secara spontan dan cepat. Perubahan suatu tatanan fisik spasial Arsitektur diduga terjadi akibat perubahan perilaku masyarakat sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup, yang dipengaruhi aspek Ekonomi, Budaya dan Lingkungan.

Di satu sisi, perubahan tersebut terjadi lebih cepat dari peraturan yang mengaturnya, sehingga diharapkan dengan dikajinya perubahan elemen-elemen yang mempengaruhi perubahan Pola, Tipe dan Sistem dari suatu kawasan, dapat bermanfaat untuk penentuan kebijakan peraturan terkait pengendalian pembangunan kawasan perkotaan. Akibat perubahan yang cepat, tatanan kawasan perkotaan kemudian mengalami tekanan dalam penyediaan layanan publik, infrastruktur yang memadai, serta lingkungan yang berkelanjutan, dari skala lingkungan terkecil hingga skala kawasan yang lebih besar untuk dapat mewadahi fenomena tersebut. Implikasinya dapat dirasakan dengan munculnya permasalahan-permasalahan tatanan fisik spasial, seperti kemacetan lalu-lintas, kurangnya lahan parkir, berkurangnya area hijau, perubahan cakupan pelayanan, dan tidak tercapainya arah tujuan perencanaan awal dari arah pembangunan kawasan perkotaan tersebut.

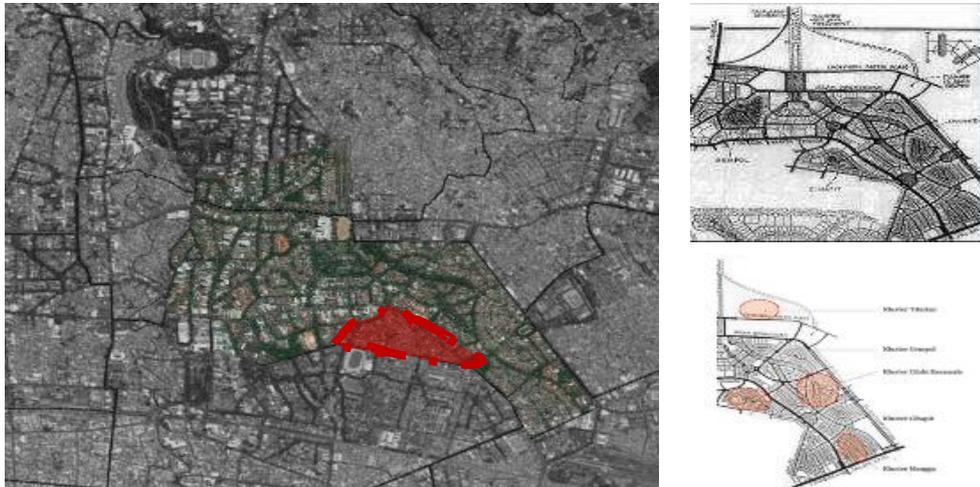
Penelitian ini mencoba untuk mengkaji perubahan-perubahan elemen fisik spasial melalui metoda analisa deskriptif diakronik dan pengamatan terhadap objek studi dengan melihat hubungan Pola, Tipe dan Sistem yang ada pada masa awal dibentuknya, masa perkembangannya hingga eksistensinya pada masa kini, melalui kajian Transformasi dan Permanensi Lima elemen *Urban Form, 1992 (Edge, Street, Subdivision, Buildings & Openspace)*. Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk membantu mengarahkan dan mengendalikan proses perkembangan suatu kawasan perkotaan berwawasan lingkungan sehingga tercipta kualitas hidup masyarakat yang lebih baik dengan cara mengidentifikasi peluang dan permasalahan fisik-spasial, untuk merumuskan kebijakan terkait konsep tata atur lingkungan.

2. KASUS STUDI DAN METODE PENELITIAN

A. Kasus Studi

Penelitian ini berfokus untuk melihat fenomena dan isu yang terjadi pada Lingkungan Permukiman Cihapit, wilayah Cibeunying Kota Bandung dengan menitikberatkan kepada ruas Jl. Cihapit sebagai ruas jalan penghubung lingkungan yang satu dengan yang lainnya pada kawasan Cibeunying yang mengalami perubahan dari suatu kawasan kotapraja

(*Gementee*) pada saat Pemerintahan Kolonial Belanda menjadi kawasan destinasi wisata belanja jasa dan kuliner pada saat ini.



Gambar 1. Area Kasus Studi Lingkungan Permukiman Cihapit Wilayah Cibeunying Kota Bandung

Penentuan kasus studi berdasarkan kriteria Transformasi dan Perubahan Fungsi yang terjadi secara signifikan dan mewakili fenomena umum tatanan kota yang terjadi pada beberapa kawasan perkotaan di Kota Bandung pada umumnya. Selain itu, lingkungan permukiman lama Cihapit mempunyai sejarah pembentukan dari masa pemerintahan kolonial Belanda yang berkembang signifikan saat ini. Lingkungan ini pun mempunyai karakter visual yang khas, yang masih dapat dirasakan eksistensinya, walaupun telah mengalami perubahan jaman.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menemu kenali transformasi dan permanensi apa saja yang terjadi di lingkungan Cihapit Kota Bandung terkait dengan perkembangannya dari area permukiman menjadi area komersil. Penelitian dilakukan melalui analisis perubahan-perubahan elemen fisik spasial yang mempengaruhi perubahan pola, tipe dan sistem dari suatu kawasan kasus studi dengan menggunakan pendekatan utama kajian Transformasi dan Permanensi lima elemen Urban Form Kostov, 1992 (Edge, Street, Subdivision, Buildings & Open space) secara kualitatif diakronik berdasarkan konteks waktu pada saat lingkungan tersebut didirikan (1920an), masa perkembangannya (1990an) dan masa kini (2020an). Penelitian ini meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian.

Hipotesis dalam studi penelitian ini adalah bagaimana transformasi dan permanensi yang terjadi pada kawasan Cihapit serta dampak yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi sebagai akibat dari perkembangan di SWK Cibeunying secara umum. Pada tulisan ini Penulis mencoba untuk menganalisa perubahan / transformasi yang terjadi pada Pola Tipe dan Sistem dari objek studi kawasan Cihapit Bandung dengan pendekatan metoda deskriptif diakronik periode awal terbentuknya seiring sejarah perkembangan kawasan Cibeunying pada umumnya, dan perkembangan Lingkungan Cihapit pada khususnya,

3. HASIL DAN TEMUAN

Perkembangan dan hubungan Tipe-Pola-Sistem terkait elemen-elemen *Urban Form* yaitu *Edge; Streets; Subdivision; Open Space;* dan *Buildings* dari periode awal didirikannya lingkungan tersebut yaitu 1920an, masa perkembangannya yaitu 1990an hingga masa kini yaitu 2020an, ditemukan bahwa Pola tersebut cenderung bertahan, sedangkan Tipe dan Sistem selalu berubah dari masa ke masa. Pola mewakili infrastruktur kota dan daya dukung lingkungan yang cenderung tidak berubah, sedangkan perubahan Tipe diakibatkan terjadinya perubahan Sistem didalam aktivitas dan perubahan gaya hidup masyarakat dari waktu ke waktu sebagai wujud adaptasi. Ketidakharmonisan dan ketidakseimbangan hal tersebut yang menyebabkan kawasan perkotaan seperti halnya Lingkungan Permukiman Cihapit mengalami permasalahan tatanan fisik-spasial. Berikut analisis lima elemen urban form, berdasarkan periode waktu 1920an, 1990an dan 2023 :

A. Edge

Semenjak awal didirikan pada periode waktu 1920an, Lingkungan Permukiman Cihapit mempunyai posisi yang strategis untuk menghubungkan pusat pemerintahan kolonial Belanda pada saat itu yaitu Gedung Sate, dengan kawasan dan lingkungan penunjang kota praja pada saat itu, yaitu kompleks militer di Jl. Aceh dan sekitarnya, maupun di Jl. Supratman, Stasiun Cikudapateuh, Jl. L.L.R.E. Martadinata yang menghubungkan wilayah Bandung Utara dan Bandung Selatan, dan Jl. Ir. H. Djuanda yang merupakan jalan utama kota Bandung pada saat itu.

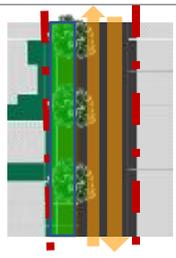
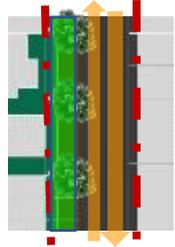
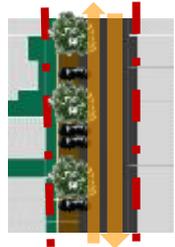
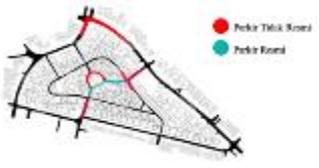
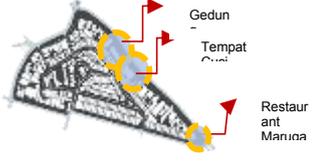
Tabel 1. Analisa Tipe Pola System dan Aspek Ekonomi – Sosial pada **Edge**

Edge	1920	1990	2023
Lingkungan			
Tipe	Cluster	Cluster	Cluster
Pola	Batas alam : - Batas Buatan : Jalan	Batas alam : - Batas buatan : Jalan	Batas alam : - Batas buatan : jalan
Sistem	Cluster terbuka Akses keluar masuk cluster Layer bangunan terluar	Cluster terbuka Akses keluar masuk cluster Layer bangunan terluar	Cluster terbuka Akses keluar masuk cluster Layer bangunan terluar
Hilang	-	Hilangnya layer batas terluar yang berfungsi sebagai hunian pada koridor Jl. RE Martadinata	Ancaman hilangnya layer batas terluar yang berfungsi sebagai hunian pada koridor Jl. Lombok
Resilien	-	Batas lingkungan berupa jalan	Batas lingkungan berupa jalan
Adaptasi	-	-	-
Value	-	Peningkatan nilai ekonomis Lingkungan	Peningkatan nilai ekonomis Lingkungan & Kawasan
Place	-	Lingkungan bertahan tidak mengalami perubahan luas	Lingkungan bertahan tidak mengalami perubahan luas
Kesimpulan	Tipe : Cluster terbuka, Pola : Radial Konsentris Sistem : Peningkatan status Jl. RE Martadinata, mengakibatkan layer hunian hilang dan beradaptasi menjadi komersil Value : Berkembangnya investasi komersil Place : Tidak mengalami perluasan		Bertahan Bertahan Berubah Naik Tetap

B. Streets

Seiring dengan perkembangan Kota Bandung itu sendiri, dan khususnya terkait difungsikannya wilayah Cibeunying menjadi kawasan destinasi wisata belanja jasa dan kuliner oleh Pemerintah Kota Bandung seperti yang tertuang di dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung 2015-2035, maka posisi Lingkungan Permukiman Cihapit mengalami dampak dari Permeabilitas yang semakin terasa peningkatannya seiring dengan bertambahnya arus pengguna di jalan Cihapit.

Tabel 2. Analisa Tipe Pola System dan Aspek Ekonomi – Sosial pada Streets

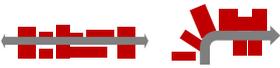
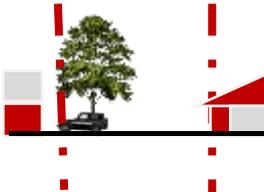
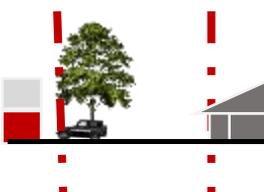
Streets	1920	1990	2023
			
Tipe	Jalan Lokal Jalan Lingkungan	Jalan Kolektor Primer Jalan Kolektor Sekunder Jalan Lokal Sekunder Jalan Lingkungan	Jalan Kolektor Primer Jalan Kolektor Sekunder Jalan Lokal Sekunder Jalan Lingkungan
	Lokal 4m Lingkungan 3m	Kolektor Primer 12m Kolektor Sekunder 10m Lokal Sekunder 8m Lingkungan 4m	Kolektor Primer 12m Kolektor Sekunder 10m Lokal Sekunder 8m Lingkungan 4m
Pola	Radial Konsentris + Loop	Radial Konsentris + Loop	Radial Konsentris + Loop
Sistem	Jalur 2 arah	Jalur 2 arah	Jalur 2 arah
	Pejalan Kaki, Becak, Sepeda	Pejalan Kaki, Becak, Sepeda, Motor, Mobil pribadi	Pejalan Kaki, Becak, Sepeda, Motor, Mobil pribadi
	Tidak ada parkir	Parkir on street 1 sisi disediakan pemerintah	Parkir on street 2 sisi, tidak teratur dan muncul kantong parkir tidak resmi.
Parkir on site			
Kantong parkir			
Hilang	-	Ruang jalan yang mulai digunakan untuk parkir	RTH sisi jalan yang digunakan sebagai fungsi parkir
Resilen	-	Lebar jalan tidak berubah	Lebar jalan tidak berubah
Adaptasi	-	Jl. RE Martadinata berubah menjadi Jalan Kolektor Primer	Jl. Ambon mengalami peningkatan aktivitas sebagai dampak peningkatan status Jl. RE Martadinata
		Masih ditemukan alat transportasi becak	Becak mulai terancam, muncul alat transportasi baru yaitu ojek online

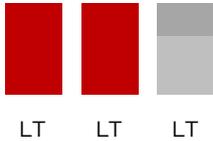
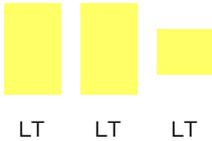
Value	-	Peningkatan nilai ekonomis lahan dan pendapatan dari parkir	Peningkatan nilai ekonomis lahan dan pendapatan dari parkir
Place	-	Penurunan kualitas lingkungan seiring bertambahnya beban aktivitas kendaraan	Penurunan kualitas lingkungan seiring bertambahnya beban aktivitas kendaraan
Kesimpulan	Tipe : Jalan Kolektor Primer, Jalan Lokal – Adaptasi terjadi perubahan status jalan akibat perkembangan kawasan Cibeunying dan kota Bandung pada umumnya		Bertahan
	Pola : Kurva Linier, Radial Konsentris & Loop – Bertahan, tidak mengalami perubahan dimensi		Bertahan
	Sistem : Sistem Sirkulasi 2 arah – Bertahan		Berubah
	Value : Nilai ekonomis lahan meningkat		Naik
	Place : Kualitas lingkungan menurun		Turun

C. Subdivision

Ketidaksesuaian yang ditemukan terkait implementasi Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi Kota Bandung 2015 – 2035 menunjukkan bahwa Lingkungan Permukiman Cihapit telah mengalami degradasi kualitas dan daya dukung lahan. Namun demikian, Lingkungan Permukiman Cihapit masih mempunyai peluang untuk pembangunan secara vertikal, dikarenakan masih terdapat kuota luas total bangunan yang masih dapat dibangun.

Tabel 3. Analisa Tipe Pola System dan Aspek Ekonomi – Sosial pada **Subdivision**

2023	Pola Komersil	Pola Hunian	Pola PSU
			
	Pola Linier 2 sisi , Pola Kurva Linier Sejajar 2 sisi	Pola Cluster (Culdesac). Pola Kurva Linier, Pola Kantong (Urbanpocket)	Pola Cluster (Culdesac)
Pola	PERMEABILITAS yang terjadi pada jalan Cihapit, dibarengi dengan perubahan RDTR Kota Bandung menjadikan jl Cihapit berubah fungsi menjadi fungsi Perdagangan dan Jasa	Pola Hunian berupa cluster. Cluster hunian didalam enclave dimana lapisan terluar mengalami transformasi dan perubahan fungsi menjadi komersil	Fasos Fasum (kantor pemerintahan) berada pada cluster tersendiri, letaknya sentral dan dapat dijadikan landmark kawasan.
	Muncul fungsi Restaurant dan Cafe	Orientasi hunian menghadap ke jalan lingkungan dimana ia berada	
Type	Tipe Komersil : Toko, Ruko, Kantor Tunggal, 1-3 lantai Café , restaurant, coffeeshop, boutique	Tipe Hunian : Hunian tunggal, Hunian deret, Hunian Couple, Hunian Hook 1-3 lantai	Tipe PSU Kantor Pemerintahan, Kantor Polsek, Posyandu (1lantai)
System			

	System vertical komersil-komersil	System vertical hunianl-hunian	System vertical hunian-komersil
			
	System horizontal komersil	System horizontal hunian	System horizontal campuran
	Transformasi perubahan komersil 2 lantai menjadi 3 lantai Muncul fungsi baru yaitu pergudangan	Transformasi hunian 1 dan 2 lantai menjadi 3 lantai Bagian yang menempel dengan dinding tetangga dibatasi pada ketinggian 2 lantai	Fungsi Ruko bertransformasi menjadi fungsi HUNIAN – GUDANG – TOKO Fungsi hunian menjadi sangat kecil dikarenakan sudah mulai tidak ditinggali pemiliknya
Hilang	-	Hilangnya fungsi hunian pada layer terluar persil jl. RE Martadinata	Hilangnya fungsi hunian pada layer terluar persil jl. RE Martadinata dan ancaman hilangnya fungsi hunian pada Jl. Lombok
Resilen	-	Bertahannya fungsi hunian pada Jl. Aceh	Bertahannya fungsi hunian pada Jl. Aceh
Adaptasi	-	Perubahan fungsi pada persil yang berada di sekitar Jl. Cihapit	Perubahan fungsi pada persil yang berada di sekitar Jl. Cihapit dan mulai merambat kedalam cluster hunian
Value	-	Nilai Ekonomis Lingkungan meningkat seiring masuknya investasi kegiatan ekonomi	Nilai Ekonomis Lingkungan meningkat seiring masuknya investasi kegiatan ekonomi terutama pada layer terluar
Place	-	Penurunan kualitas ekologis lingkungan diakibatkan oleh penambahan beban aktivitas	Penurunan kualitas ekologis lingkungan diakibatkan oleh penambahan beban aktivitas Penurunan kualitas kenyamanan dan keamanan bagi warga penghuni akibat intervensi aktivitas komersil
Kesimpulan	Tipe : Tipe komersil berubah dari bangunan komersil 1 lantai menjadi komersil 2 – 3 lantai		Berubah
	Tipe Hunian berubah dari bangunan 1 lantai menjadi 2 – 3 lantai		Berubah
	Tipe Hunian Cagar Budaya bertahan karena digunakan sebagai Rumah Dinas Militer pada koridor Jl. Aceh		Bertahan
	Pola : Pola Komersil berubah dari linier 1 sisi menjadi linear 2 sisi		Berubah
	Pola Hunian bertahan berupa cluster		Bertahan
	Sistem : Sistem berubah dengan masuknya fungsi baru yaitu gudang		Berubah
	Value : Nilai ekonomis lahan meningkat		Naik
	Place : Kualitas lingkungan menurun		Turun

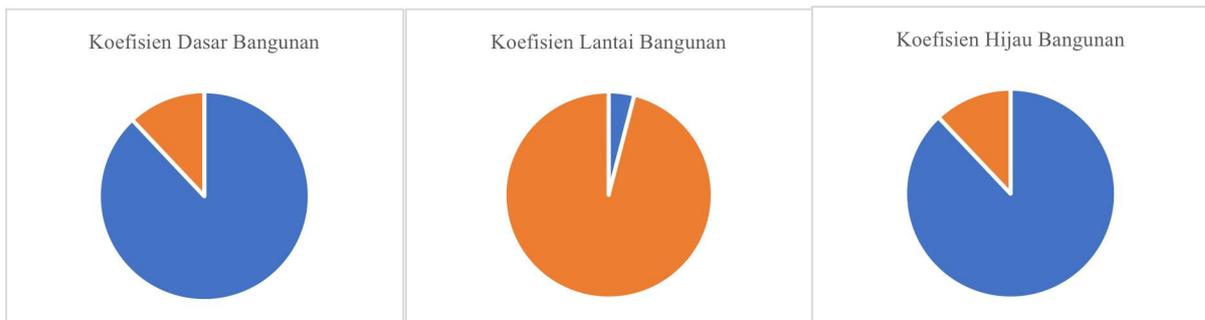


Diagram 1. Diagram Analisis ketidaksesuaian implementasi peraturan RDTRK Bandung 2015 terkait intensitas KDB, KLB, KDH

Berdasarkan hasil analisis pada kasus studi, ditemukan ketidaksesuaian yang terjadi antara kondisi eksisting di lapangan dengan batasan intensitas yang diatur oleh Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung tahun 2015:

- KDB : 88% melebihi intensitas yang tertuang di RDTRK yaitu maksimal 60%
- KLB : 4% melebihi intensitas yang tertuang di RDTRK yaitu maksimal 1.2
- KDH : 88% melebihi intensitas yang tertuang di RDTRK yaitu minimal 10%

Hal ini menunjukkan bahwa daya dukung lingkungan seperti yang diatur didalam ketentuan intensitas pada RDTR Kota Bandung, untuk ketentuan KDB dan KDH mayoritas dilanggar, namun masih terdapat peluang untuk pembangunan secara vertikal untuk memenuhi ambang batas KLB.

D. Open Space

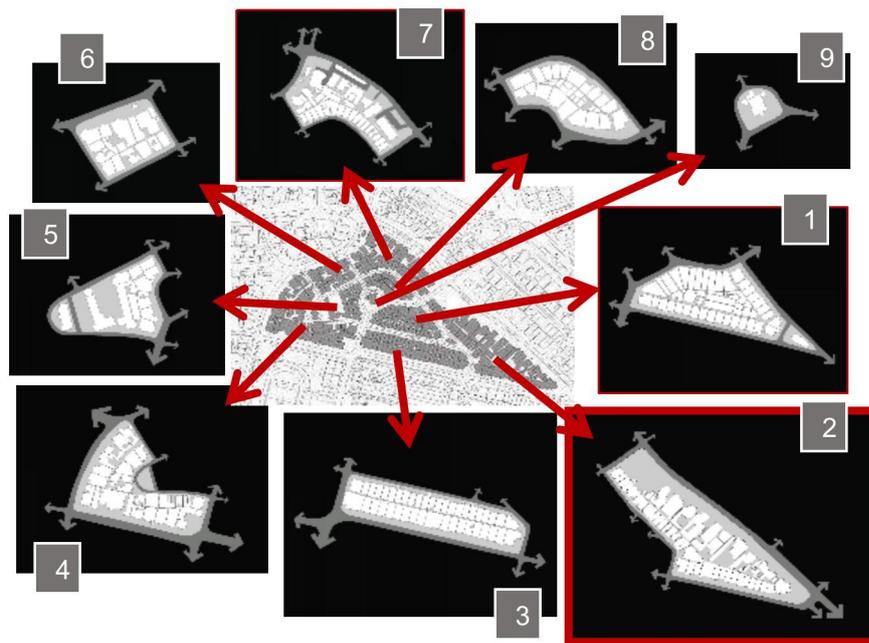
Perkembangan Lingkungan Permukiman Cihapit di wilayah Cibeunying Kota Bandung pada saat ini memperlihatkan perubahan yang signifikan pada tatanan fisik-spasialnya yang mempengaruhi kualitas dan karakter lingkungan itu sendiri.

Tabel 4. Analisa Tipe Pola System dan Aspek Ekonomi – Sosial pada **Open Space**

Open Space Lingkungan	1920	1990	2023
			
Tipe	Ruang Terbuka Cluster Lapangan terbuka	Ruang Terbuka Linier berupa Jalan	Ruang Terbuka Linier berupa Jalan
Pola	Pola kurva linier berupa RTH halaman depan persil	Pola kurva linier berupa RTH halaman depan persil	Pola kurva linier berupa RTNH halaman depan persil
Sistem	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan – RTH – Jalan – RTH - Bangunan	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan RTH – Jalan – RTH - Bangunan	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan – RTNH – Jalan – RTNH - Bangunan
Hilang	-	Hilangnya RTH publik yang mempunyai tipe Cluster lapangan	Hilangnya RTH halaman depan, halaman samping,
Resilen	-	Ruang Terbuka Linier berupa Jalan	Ruang Terbuka Linier berupa jalan
Adaptasi	-	RTH halaman depan berubah menjadi RTNH perkerasan	RTH halaman depan berubah menjadi RTNH perkerasan, parkir bersama dan PKL
Value	-	Nilai ekonomi lingkungan tidak terpengaruh	Nilai ekonomi lingkungan berpeluang mendapatkan PAD dari sektor retribusi parkir
Place	Pernah mendapatkan julukan lingkungan Permukiman Sehat akibat dari ketersediaan ruang terbuka.	Nilai ekologis lingkungan menurun seiring berkurangnya RTH sebagai area serapan	Nilai ekologis lingkungan menurun seiring berkurangnya RTH sebagai area serapan Berkurangnya kenyamanan dan keindahan karakter lingkungan
Kesimpulan	Tipe : Ruang Terbuka Cluster		Hilang
	Tipe : Ruang Terbuka Linier Jalan		Bertahan
	Tipe : Ruang Terbuka Halaman Depan dan Samping		Berubah
	Pola : Pola Kurva Linier berupa halaman depan		Berubah
	Sistem : Hubungan Ruang Terbuka dengan Bangunan		Berubah
	Value : Nilai ekonomi lingkungan meningkat sedikit dari peluang retribusi parkir		Naik
	Place : kehilangan area serapan RTH yang menyebabkan penurunan kualitas ekologis lingkungan		Turun

E. Buildings

Secara kualitas, perubahan tatanan fisik-spasial pada Lingkungan Permukiman Cihapit dapat terlihat melalui hubungan multi-aspek Ekonomi, Sosial dan Lingkungan yang tidak seimbang dan harmonis. Besarnya tekanan investasi dari aspek Ekonomi dan cepatnya perubahan aspek Sosial dari perubahan gaya hidup maupun hubungan masyarakatnya, tidak dibarengi oleh perubahan aspek Lingkungan yang cenderung bertahan dan mempunyai daya dukung yang terbatas.



Gambar 2. Bangunan dan Perletakan Massa Bangunan di Lingkungan Permukiman Cihapit

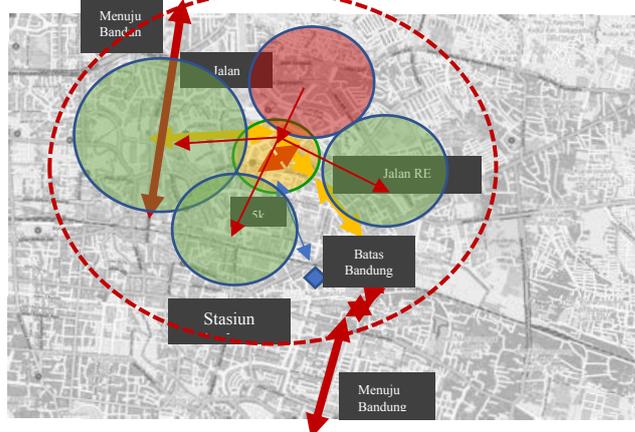
Tabel 5. Analisa Tipe Pola Sistem dan Aspek Ekonomi – Sosial pada **Buildings**

Buildings	1920	1990	2023
Tipe	Hunian Tunggal 1 lantai Toko 1 lantai	Hunian 1 – 2 lantai Toko, Ruko 1 – 2 lantai	Hunian 1 – 3 lantai Toko, Ruko, Gudang, Third Function 1 – 3 lantai
Pola	Pola kurva linier Komersil 1 sisi Pola hunian Cluster Geometrik	Pola kurva linier Komersil 2 sisi Pola hunian Cluster Geometrik	Pola kurva linier Komersil 2 sisi Pola hunian Cluster Geometrik
Sistem	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan – RTH – Jalan – RTH - Bangunan	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan RTH – Jalan – RTH - Bangunan	Hubungan Ruang Terbuka Bangunan – RTNH – Jalan – RTNH - Bangunan
Hilang	-	Sistem aktivitas hunian - komersil Hilangnya tipe bangunan hunian tunggal 1 lantai	Sistem aktivitas hunian – komersil – gudang – third function Hilangnya tipe bangunan hunian 1 lantai Ancaman hilangnya bangunan toko tradisional 1 lantai
Resilen	-	Bangunan hunian cagar budaya Bangunan toko tradisional 1 lantai	Bangunan hunian cagar budaya Bangunan toko tradisional 1 lantai
Adaptasi	-	Bangunan komersil berubah bentuk dan ruang	Bangunan komersil berubah bentuk dan ruang dan bertambah fungsi gudang
Value	-	Nilai ekonomi lingkungan meningkat	Nilai ekonomi lingkungan meningkat
Place	Pernah mendapatkan julukan	Ancaman hilangnya bangunan cagar	Menurunnya nilai lingkungan

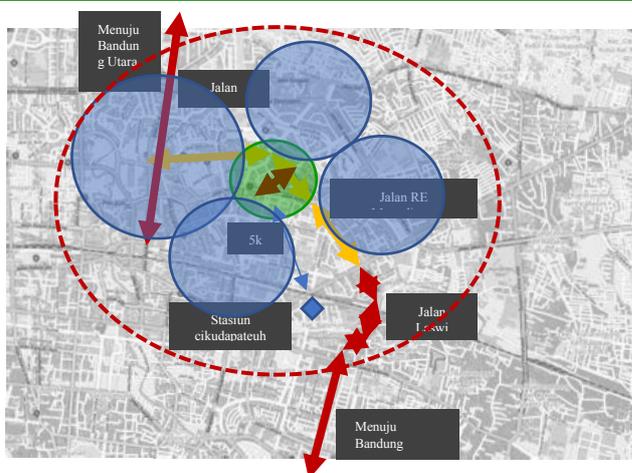
	lingkungan Permukiman Sehat akibat dari ketersediaan ruang terbuka.	budaya dan tipologi bangunan asli Berkurangnya RTH diakibatkan terjadinya transformasi dan penambahan luas bangunan	sebagai kawasan cagar budaya Berkurangnya kualitas karakter wajah lingkungan diakibatkan perubahan fisik bangunan yang tidak harmonis
Kesimpulan	Type : Bangunan hunian tunggal berubah menjadi deret		Hilang
	Type : Bangunan tradisional pertokoan terancam berubah		Bertahan
	Type : ruang terbuka sebagai ruang antara bangunan hilang		Hilang
	Pola : Pola Kurva Linier komersil berubah dari 1 sisi menjadi 2 sisi dan mengancam perubahan pada bangunan hunian disekitarnya		Berubah
	Sistem : Hubungan Ruang Terbuka sebagai ruang antara berubah seiring dengan terjadinya transformasi dan penambahan luas bangunan		Berubah
	Value : Nilai ekonomi lingkungan meningkat seiring bertambahnya nilai bangunan		Naik
	Place : menurunnya nilai ekologis dan nilai historis kawasan		Turun

4. DISKUSI/PEMBAHASAN

Seiring dengan bertambahnya aktivitas sebagai jalan penghubung yang lebih singkat, maka Jalan Cihapit mengalami peningkatan aktivitas dilalui oleh masyarakat. Hal ini tidak terlepas dari posisi Lingkungan Cihapit yang berada ditengah-tengah kawasan kotapraja (Gementee) yang telah berkembang menjadi kawasan destinasi wisata belanja jasa dan kuliner Cibeunying sesuai dengan yang ditentukan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung tahun 2015



Pada awalnya periode 1920, pembentukan kawasan Gementee, Cluster Cihapit berlokasi sebagai penghubung Gedung Sate sebagai pusat aktivitas, dengan kawasan militer, kawasan hunian pegawai pemerintah, stasiun Kereta Api Cikudapateuh.



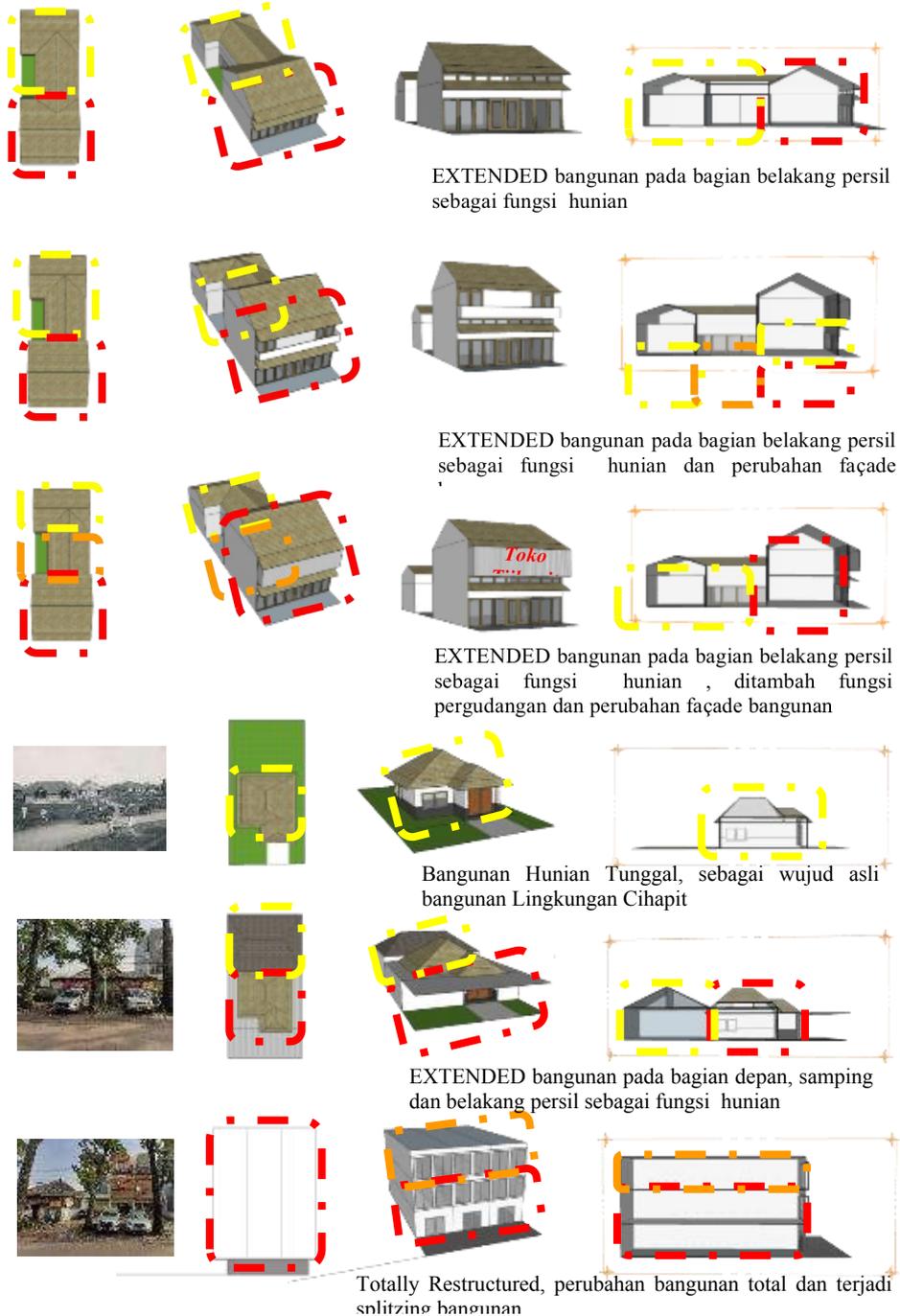
Pada saat ini, periode 2020, wilayah Cibeunying telah ditetapkan menjadi wilayah destinasi wisata belanja jasa dan kuliner, dengan koridor Jl. Ir. H Djuanda dan Jl. RE Martadinata sebagai pusat aktivitas kegiatan komersil.

Perkembangan cluster-cluster lingkungan juga mengalami fenomena Transformasi dan Perubahan Fungsi akibat dari hal tersebut.

Posisi cluster Lingkungan Cihapit tetap berada di tengah, dan menjadi akses penghubung terutama jalur singkat yang menghubungkan Jl. RE Martadinata dengan kompleks olah raga Siliwangi

Gambar 3. Analisis Kedudukan Lingkungan Cihapit terhadap Wilayah Cibeunying sebagai akses penghubung yang mengalami fenomena Permeabilitas

Penyebab terjadinya Transformasi dan Perubahan Fungsi menurut Tobing, Rumiati 1998 dalam *Transformasi Peninggalan Perumahan Kolonial Kawasan Cihapit Bandung*, diakibatkan oleh Faktor Internal: Status Keluarga; kondisi sosial ekonomi keluarga; Perilaku (*Lifestyle*) kehidupan sehari-hari; dan Kondisi Ekonomi Penghuni. Sedangkan Faktor Eksternal yang mempengaruhinya antara lain: Pertumbuhan Penduduk; dampak urbanisasi kota; Pengaruh harga tanah yang meningkat, Pemerataan dan kesulitan daya beli masyarakat dalam menjangkau perumahan layak sesuai standar harga yang berlaku; Ketidakjelasan realisasi pembangunan kota; dan Program-program politis .



Gambar 4. Analisis Transformasi pada bangunan komersil Jl. Cihapit

Dampak dari terjadinya Permeabilitas pada jalan Cihapit telah merubah wajah dan nilai investasi pada kawasan tersebut. Lambat laun, fungsi-fungsi baru bermunculan. Revitalisasi Pasar Cihapit dan masuknya fungsi-fungsi baru ke dalam Jalan Cihapit seperti Café, Coffee Shop, Toko Kue Modern, Restaurant, Butik dan lain-lain telah merubah *image* kawasan Cihapit dari kawasan Pasar Kumuh dan Pertokoan Lama menjadi salah satu destinasi kawasan yang mempunyai *image* “*third place*”, dimana konsumen datang untuk *hang-out/ nongkrong*.



Gambar 5. Munculnya fungsi *Third Place* sebagai daya tarik baru Pasar Cihapit dan koridor Jl. Cihapit



Gambar 6. Munculnya fungsi Pergudangan yaitu pemanfaatan ruang komersil / hunian sebelumnya yang digunakan sebagai gudang

Fungsi ruang komersil bertambah dengan adanya fungsi pergudangan, sehingga area display menjadi lebih kecil dan area gudang membesar. Hal ini juga menyebabkan terjadi perubahan wajah koridor jalan terutama pada Jl. Cihapit Hal ini telah merubah cakupan pelayanan komersil di Jalan Cihapit, dari yang hanya sekedar melayani cakupan lingkungan, kini menjadi cakupan pelayanan skala kawasan yang lebih besar, bahkan dari beberapa fungsi tertentu, sudah mempunyai *image branding* yang kuat, sehingga diminati konsumen masyarakat dari luar kawasan itu sendiri, bahkan dari luar kota.

Berdasarkan hasil analisis dan temuan, didapatkan perkembangan secara diakronik terkait hubungan elemen-elemen *Urban Form* yang membentuk karakter fisik-spasial pada Lingkungan Permukiman Cihapit, sebagai berikut :

Tabel 6. Sintesa perkembangan elemen *Urban Form* dan kaitannya terhadap Pola-Tipe-Sistem Lingkungan Permukiman Cihapit dari periode 1920,1990 dan 2023

	EDGE	STREETS	SUBDIVISION	BUILDINGS	OPENSOURCE
POLA	Bertahan	Bertahan	Bertahan	Bertahan	Berubah
TIPE	Bertahan	Berubah	Berubah	Berubah	Berubah
SISTEM	Berubah	Berubah	Berubah	Berubah	Berubah

Sedangkan terkait hal-hal yang hilang, bertahan maupun berubah dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 7. Sintesa terkait Permanensi : Hal-hal yang hilang, bertahan dan berubah pada Lingkungan Permukiman Cihapit

	EDGE	STREETS	SUBDIVISION	BUILDINGS	OPENSOURCE
HILANG	Layer bangunan terluar yang berfungsi sebagai hunian	Area pedestrian yang berubah menjadi parkir Bersama dan PKL	Ancaman hilangnya fungsi hunian pada layer terluar	Bangunan tunggal hunian asli	Hilangnya ruang terbuka cluster (lapangan) Hilangnya ruang terbuka antar bangunan
BERTAHAN	Batas terluar kawasan	Pola radial konsentris dengan loop	Pola komersil linear dan pola hunian cluster	Bangunan hunian cagar budaya Bangunan pertokoan ikonik	Pola ruang terbuka jalan
BERUBAH	Peningkatan status Jl Riau Perubahan aturan intensitas bangunan pada Jl. Riau	Munculnya kantung parkir pada kawasan hunian	Tipe peruntukan ada yang berubah sesuai dengan peraturan peruntukan dalam RDTR	Transfomasi bangunan dengan bertambahnya luas baik secara vertical dan horizona	Tipe RTH berubah menjadi RTNH

Menurut Kusliansjah (1997), dinyatakan bahwa suatu lingkungan akan berubah atau bertahan, dipengaruhi oleh aspek Ekonomi dan aspek Sosial-Budaya yang digambarkan melalui model hubungan sebagai berikut :

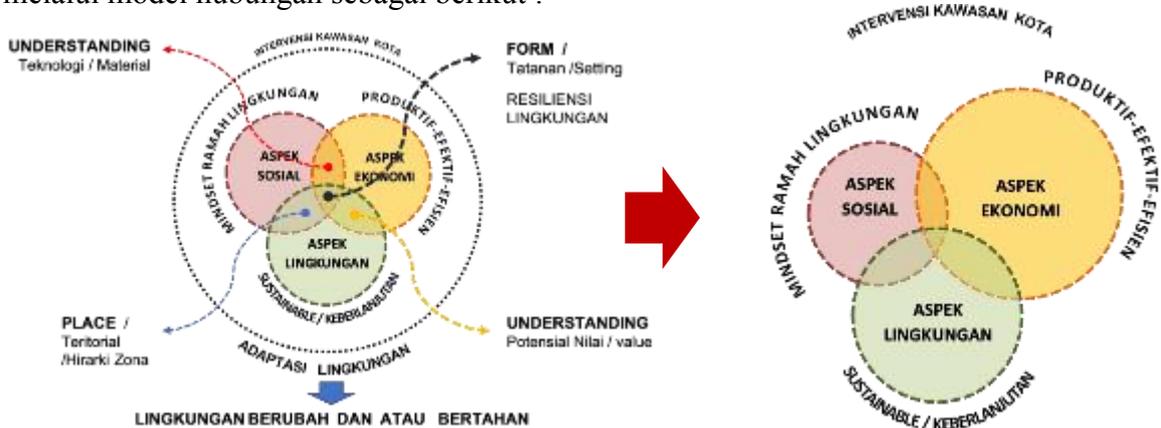


Diagram 2 : Hubungan multi-aspek Ekonomi, Sosial dan Lingkungan dalam penataan kawasan perkotaan beserta sintesa hubungan multi-aspek yang terjadi pada studi kasus Lingkungan Permukiman Cihapit

Harmonisasi multi-aspek antara aspek Ekonomi, Sosial dan Lingkungan menciptakan tatanan Arsitektur kawasan perkotaan yang ideal. Besarnya tekanan aspek Ekonomi, dan Aspek Sosial terkait perubahan gaya hidup dan hubungan sosial masyarakat, tidak dibarengi dengan perubahan Aspek Lingkungan yang cenderung bertahan dan mempunyai daya dukung yang terbatas. Hal ini yang menyebabkan terjadinya ketidakteraturan, degradasi kualitas kawasan perkotaan, dan munculnya permasalahan tatanan fisik-spasial. Disatu sisi, peran peraturan terkait penataan dan pengaturan kawasan eksisting perkotaan di Lingkungan Permukiman Cihapit sangat dibutuhkan untuk menciptakan penataan kawasan dan peningkatan kualitas kehidupan masyarakat yang lebih baik.

5. KESIMPULAN

Fenomena Transformasi dan Perubahan Fungsi yang terjadi pada Lingkungan Permukiman Cihapit disebabkan oleh berbagai aspek. Hal yang utama diakibatkan karena terjadinya Permeabilitas pada Jl. Cihapit yang berkembang dari waktu ke waktu. Fenomena ini yang diduga sangat kuat mempengaruhi terjadinya Transformasi dan Perubahan Fungsi yang terjadi pada Lingkungan Permukiman Cihapit. Hal ini dapat ditunjukkan dengan berubahnya sebagian fungsi hunian menjadi komersil di Jl. Cihapit, bahkan hingga *layer* bangunan di belakang dan disekitar persimpangan yang dilalui oleh Jl. Cihapit. Transformasi dan Perubahan Fungsi tersebut mengakibatkan terjadinya permasalahan yang dapat dijumpai sehari-hari, seperti kurangnya lahan parkir, berkurangnya ruang terbuka hijau, pemanfaatan ruang publik untuk aktivitas ekonomi, hilangnya wujud asli Arsitektur hunian, ancaman hilangnya pertokoan tradisional yang menjadi ikon lingkungan, berkurangnya ruang terbuka publik, ancaman perubahan wajah koridor Jl. Cihapit yang tidak selaras, hingga hilangnya karakter Lingkungan Permukiman Cihapit pada umumnya.

Identifikasi terkait hal-hal yang hilang, bertahan (resiliensi) dan berubah (adaptasi) yang terjadi pada Lingkungan Permukiman Cihapit menunjukkan terjadinya perubahan karakter dan wajah kawasan perkotaan yang sebenarnya mempunyai identitas yang khas sebagai warisan lingkungan permukiman yang asri dan sehat. Intervensi fungsi baru berupa *third function* juga telah mengakibatkan terjadinya daya tarik baru dan perubahan cakupan pelayanan yang semula berskala lokal lingkungan menjadi skala yang lebih luas. Akibatnya terjadi degradasi kualitas lingkungan, walaupun nilai ekonomis kawasan meningkat pada umumnya. Oleh karena itu, peraturan dan penentuan arah kebijakan yang lebih detail terkait penataan dan pengaturan pembangunan suatu kawasan perkotaan, yang mampu menjembatani aspek tata ruang dan tata bangunan, dipandang sangat penting kebutuhannya maupun secara urgensinya. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan substansi pemikiran yang dapat dimanfaatkan untuk penelitian lanjutan dan bermanfaat sebagai wawasan tambahan untuk pihak-pihak terkait.

7. KONTRIBUSI PENULIS

Irfan Febianto Chondro Kusumo^{1*} : Berkontribusi dalam membuat gagasan penelitian, melakukan pengumpulan data lapangan dan literatur, analisis data, serta penulisan jurnal
Rumiati R Tobing² : Berkontribusi dalam mengembangkan framework dan metodologi penelitian, serta analisis data

Yohannes Karyadi Kusliansjah³ : Berkontribusi dalam mengembangkan framework dan metodologi penelitian, serta analisis data.

8. DAFTAR PUSTAKA

- Aditi, Argawal. (2015). *Permanency in Architecture : Context and Time*.
- Alia, Siti. Maulana, Joko (2019) *Analisis Program Pembangunan dan Pemberdayaan Kewilayahan di Kota Bandung*
- Anjani, Shelvira. Nandana,Nala (2021) *Hubungan Revitalisasi Terhadap Keberlangsungan Pasar Tradisional Cihapit: Pra Produksi Film Dokumenter*
- Antoniades, A. C., (1992). *Poetics of Architecture: Theory of Design*. New York: John Wiley and Sons Inc.
- Duhita, Dian. Sondang, Christie. Al Fatih, Kalam. Putri, Melati. (2020) *Permeabilitas dan Konektifitas pada Pola Jaringan Jalan Kawasan Hunian Cihapit Bandung*
- Ekomadyo, A S (2018). *Becoming Heritage : A Place Making Study of Old Neighbourhood Marketplace in Bandung*
- Ekomadyo, Agus. (2018). *Membaca Ruang Kota Sebagai Tempat Rajutan Budaya. Kasus: Keseharian Pertokoan Tua Pada Kluster Permukiman Kolonial di Bandung*.
- Habrakken (1998). *"The Structure of the Ordinary"*, Cambridge, London, MIT Press, 1998.
- Inglis, Tom. (2015). *Local Belonging, Identities and Sense of Place*, IBIS Discussion Paper No. 4, Institute for British-Irish Studies University College Dublin
- Kostof, Spiro (1991). *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings through History*. London: Thames and Hudson Ltd.
- Kostof, Spiro (1992). *The City Assembled: The Elements of Urban Form through History*. Thames and Hudson, London.
- Kusliansjah, Karyadi (1997) *Hubungan Triple-Aspek*.
- Laseau, (1980) (dalam Sembiring, 2006) Kategori Transformasi
- Marshall, S. (2004). *Streets and Patterns*. Routledge, London.
- Montgomery, John (1998) *"Making a city: Urbanity, vitality and urban design"*. Journal of Urban Design
- Ramadhan, Afrizal. Zulfa, Khairunissa (2022) *Kajian Daya Dukung Lahan Perkotaan dalam Rangka Optimalisasi Penataan Ruang Kota Bandung*. Journal of Regional and Rural Development Planning.
- Siregar, Sandi A. (1990). *Bandung: The Architecture of a City in Development: Urban Analysis of a Regional Capital as a Contribution to the Present Debate on Indonesian Urbanity and Architectural Identity*. Doctoral Theses. Faculty of Applied Science Katholieke Univ. Leuven.
- Tobing, Rumiati (1998). *Transformasi Peninggalan Perumahan Kolonial Kawasan Cihapit Bandung*. Seminar Sehari Arsitektur Kota dan Perkotaan

Peraturan Perundangan :

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pelayanan Perizinan Berbasis Resiko (OSS RBA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung.

Paper ID : 5836

Tgl naskah masuk : 2023-02-13

Tgl Review : 2023-11-21

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Cagar Budaya Kota Bandung.

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi kota Bandung.

Internet :

KITLV, Leiden University Library. Digital Collection.

www.digitalcollections.universiteitleiden.nl Cited June 2023

KomunitasAleut.com. "Cihapit, "Surga dan Masa Yang Kelam" Bandung"