

**STRATEGI REVITALISASI BERBASIS KARAKTERISTIK
TATA RUANG PADA BLOK PEMBENTUK RUANG
PRAPATAN LIMA BANDUNG
(KASUS STUDI: BLOK JALAN A.YANI – JALAN SUNDA – JALAN NARIPAN)**

***REVITALIZATION STRATEGY
BASED ON SPATIAL CHARACTERISTICS
IN URBAN FORMING BLOCKS AT PRAPATAN LIMA BANDUNG
(CASE STUDY: BLOCK OF JALAN A. YANI – JALAN SUNDA – JALAN NARIPAN)***

Tesalonika Tjipto^{*1}, Yohanes Karyadi Kusliansjah²
⁽¹⁾⁽²⁾Department of Architecture, Faculty of Engineering,
Universitas Katolik Parahyangan
¹8112301023@student.unpar.ac.id, ²karyadi@unpar.ac.id

Abstrak : Prapatan Lima Bandung merupakan simpang strategis hasil pertemuan lima jalan utama yang memiliki peran penting dalam perkembangan kota. Kawasan ini berkembang dari era lokal Sunda, kolonial Belanda, hingga kemerdekaan yang ditandai oleh Konferensi Asia Afrika (KAA), membentuk karakter ruang yang kompleks. Karakter kawasan mencakup keberadaan bangunan cagar budaya dan non-cagar budaya dalam lima blok pembentuk kawasan cagar budaya, yang terdiri atas ragam bangunan aktif dan tidak aktif. Kawasan ini juga berada dalam dua Sub Wilayah Kecamatan (SWK): Cibeunying dan Karees, masing-masing berorientasi pada pariwisata serta perdagangan dan jasa. Saat ini, vitalitas ruang dan bangunan di kawasan tersebut menunjukkan penurunan, sehingga diperlukan upaya revitalisasi untuk menghidupkan kembali fungsi dan kualitas ruang secara kontekstual. Dalam upaya tersebut, dipilih blok dengan potensi paling tinggi sebagai pembangkit, yakni blok Jalan Naripan–Jalan Sunda–Jalan A. Yani. Penelitian ini menggunakan pendekatan morfologi yang mencakup struktur bangunan, jaringan jalan, dan pola penggunaan lahan; pendekatan kontekstual berdasarkan perjalanan sejarah kawasan; serta pendekatan karakteristik tata ruang koridor jalan yang mencakup aktivitas, skala, dan fungsi. Tujuan penelitian ini yaitu meninjau fungsi-fungsi yang dapat membangkitkan inhabitasi koridor serta artikulasi bangunan yang mengkondisikan tata ruang Prapatan Lima Bandung. Hasil penelitian berupa pedoman perancangan yang bermisi revitalisasi bagi inhabitasi dan artikulasi kontekstual tata ruang Prapatan Lima Bandung guna mendukung aktivitas sosial dan ekonomi secara berkelanjutan.

Kata kunci : Strategi revitalisasi, Karakter koridor jalan, Blok pembentuk ruang kawasan, Kawasan cagar budaya, Prapatan Lima Bandung

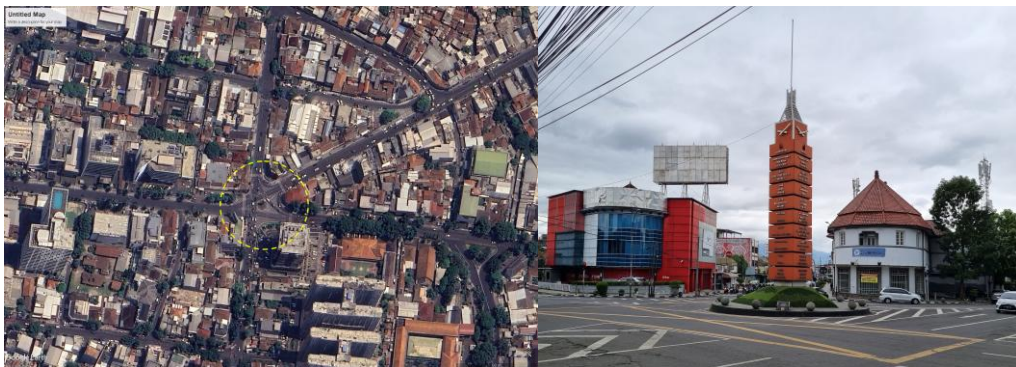
Abstract : Prapatan Lima Bandung is a strategic intersection formed by the convergence of five major roads, playing a significant role in the city's urban development. The area has evolved from the era of local Sundanese settlements, through Dutch colonial rule, to the post-independence period marked by the Asia-Africa Conference (AAC), shaping a complex spatial character. The character of the area includes the presence of both heritage and non-heritage buildings within five urban-forming blocks located in a designated cultural heritage district, comprising a variety of active and inactive structures. The site also spans two Sub-District Regions (SWK): Cibeunying and Karees, each oriented towards tourism and trade-services respectively. Currently, the vitality of spaces and buildings in the area is in decline, necessitating a revitalization effort to reactivate spatial functions and quality in a contextual manner. In this effort, the block with the highest potential as a catalyst has been selected—namely, the block bounded by Jalan Naripan, Jalan Sunda, and Jalan A. Yani. This study adopts a morphological approach encompassing building structures, street networks, and land use patterns; a contextual approach grounded in the historical trajectory of the area; and a spatial character approach focusing on corridor activity, scale, and function.

This study aims to examine functions that can activate corridor inhabitation and the building articulation that shapes the spatial structure of Prapatan Lima, Bandung. The research produces design guidelines intended to revitalize contextual spatial articulation and support sustainable social and economic activity.

Keywords : *Revitalization strategy, Street corridor character, Urban form-generating block, Cultural heritage district, Prapatan Lima Bandung*

1. PENDAHULUAN

Kawasan cagar budaya Prapatan Lima Bandung (Harastoeti, 2011) merupakan pertemuan lima ruas jalan sebidang yang memiliki peran strategis dan historis (Gambar 1), yaitu Jalan Sunda Karapitan, Jalan A.Yani, Jalan Gatot Subroto, dan Jalan Asia Afrika. Prapatan Lima Bandung masuk ke dalam kawasan Kota Lama Bandung yang terdiri atas lima blok pembentuk ruang dengan bangunan cagar budaya dan non-cagar budaya. Aktualisasi yang terjadi yaitu Prapatan Lima Bandung hanya digunakan sebagai simpang tiga dan berfungsi sebagai ruang lintas kendaraan, bukan ruang interaksi sosial, sehingga tingkat inhabitasi manusia sangat rendah. Banyak pertokoan di sekitar simpang tidak lagi beroperasi dan menyebabkan kawasan kehilangan vitalitasnya. Ketimpangan antara jalur kendaraan dan jalur pejalan kaki mencerminkan masalah tata ruang, ditambah artikulasi bangunan sudut cagar budaya sebagai aset kota yang tidak produktif. Permasalahan yang muncul dari fenomena ini yaitu penurunan kualitas kawasan Prapatan Lima Bandung secara fisik dan nonfisik.



Gambar 1 : Lokasi Prapatan Lima Bandung
(sumber: Google Earth 2025; rekaman observasi 2025)

Vitalitas kawasan menurut Peraturan Menteri PUPR No. 18 Tahun 2010, merujuk pada kemampuan suatu wilayah dalam mendukung aktivitas sosial, budaya, dan ekonomi, serta menjaga kualitas lingkungan fisik dan warisan budaya. Ketidaksesuaian antara teori ini dengan kondisi Prapatan Lima Bandung menunjukkan permasalahan kawasan yang memerlukan strategi revitalisasi. Revitalisasi sendiri dipahami sebagai upaya peningkatan nilai dan fungsi kawasan melalui intervensi pembangunan kembali yang kontekstual secara perkotaan, kawasan dan blok pembentuk ruang. Secara strategi, revitalisasi blok Jalan Sunda – Jalan Naripan – Jalan A.Yani dipilih karena memiliki potensi paling tinggi untuk menjadi pembangkit revitalisasi kawasan.

Tujuan penelitian ini yaitu meninjau fungsi-fungsi yang dapat membangkitkan inhabitasi koridor serta artikulasi bangunan yang mengkondisikan tata ruang Prapatan Lima Bandung. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang berfokus pada konfigurasi massa

dan ruang serta perubahan morfologi kawasan (Nurrizka, 2022), kebaruan penelitian ini terletak pada rumusan strategi revitalisasi berbasis karakteristik tata ruang melalui integrasi inhabitasi dan artikulasi bangunan pada blok pembentuk ruang Prapatan Lima Bandung. Penelitian juga memiliki manfaat untuk memperkaya ilmu arsitektur terkait revitalisasi ruang Prapatan Lima Bandung dan menjadi referensi bagi arsitek serta regulator. Selain itu, penelitian ini memberikan wawasan kepada masyarakat tentang pentingnya vitalitas ruang kota.

Secara konseptual, penelitian ini dirumuskan pada kerangka (Gambar 2), yang memuat 3 langkah, pertama pembahasan tentang vitalitas ruang, kedua karakteristik tata ruang dan ketiga menghasilkan strategi revitalisasi. Penelitian ini menghasilkan proposisi teoretik bahwa relasi inhabitasi, artikulasi bangunan, dan revitalisasi berbasis karakteristik tata ruang berkontribusi terhadap peningkatan vitalitas kawasan.



Gambar 2: Kerangka Konseptual Strategi Revitalisasi Blok Pembentuk Ruang Simpang

Pendekatan teoritis penelitian ini digunakan untuk mengkaji hubungan antara ruang fisik dalam konteks revitalisasi kawasan. Teori artikulasi dan inhabitasi oleh Siregar (1991), berdasarkan teori Rossi (1982), menjelaskan bagaimana ruang digunakan dan dimaknai oleh manusia serta berkaitan dengan struktur morfologi kawasan—jaringan jalan, massa bangunan, dan pola lahan (Tiesdall, 2007). Interaksi ini juga menciptakan konteks yang mencakup sejarah, bentuk fisik, serta karakter alami dan budaya suatu area (Llewelyn-Davies, 2007). Morfologi dan konteks membentuk karakter kawasan, yaitu identitas spasial berdasarkan aktivitas, skala, dan fungsi ruang (Tiesdall, 2007). Pemahaman terhadap

karakter tata ruang menjadi dasar dalam merumuskan strategi revitalisasi blok pembentuk ruang yang sesuai dengan potensi dan kondisi kawasan.

Referensi kontekstual yang digunakan untuk mendukung penelitian ini antara lain Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PRT) No. 18 Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Peraturan Daerah Kota Bandung No. 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung Tahun 2022-2042, yang mengatur tentang struktur dan pola ruang kota, termasuk zonasi dan intensitas pemanfaatan ruang, serta studi preseden untuk menganalisis faktor-faktor keberhasilan ruang simpang yang dapat dijadikan contoh bagi penelitian ini.

2. KASUS STUDI DAN METODE PENELITIAN

Prapatan Lima Bandung dipilih sebagai kasus studi karena merupakan satu-satunya simpang lima sebidang di Kota Bandung yang terbentuk dari lima jalan utama tanpa konfigurasi taman atau bundaran. Kawasan ini memiliki nilai spasial dan historis yang mencerminkan perkembangan kota dari masa tradisional, lokal, hingga menjadi kota otonom. Luas kawasan studi sebesar 0,06 km² mencakup lima blok bangunan pembentuk simpang (Gambar 3), terdiri atas bangunan cagar budaya dan non-cagar budaya serta ruas jalan yang membentuk ruang antarbangunan. Dalam konteks revitalisasi, bangunan cagar budaya sering kali tidak mampu menghidupkan kawasan karena terbatasnya fleksibilitas pengembangan akibat regulasi konservasi, sehingga pendekatan revitalisasi berbasis kawasan melalui pengembangan blok dinilai lebih relevan.



LEGENDA:

Blok Pembentuk Ruang Prapatan Lima Bandung

1. Jalan Naripan – Jalan A. Yani – Jalan Sunda
2. Jalan Naripan – Jalan Sunda – Jalan Asia Afrika – Jalan Naripan Dalam
3. Jalan A. Yani – Jalan Katapang – Jalan Gatot Subroto
4. Jalan Gatot Subroto – Jalan Burangrang – Jalan Emong – Jalan Karapitan – Jalan Sunda
5. Jalan Sunda – Jalan Lengkong Kecil – Jalan Kaca-Kaca Wetan – Jalan Asia Afrika

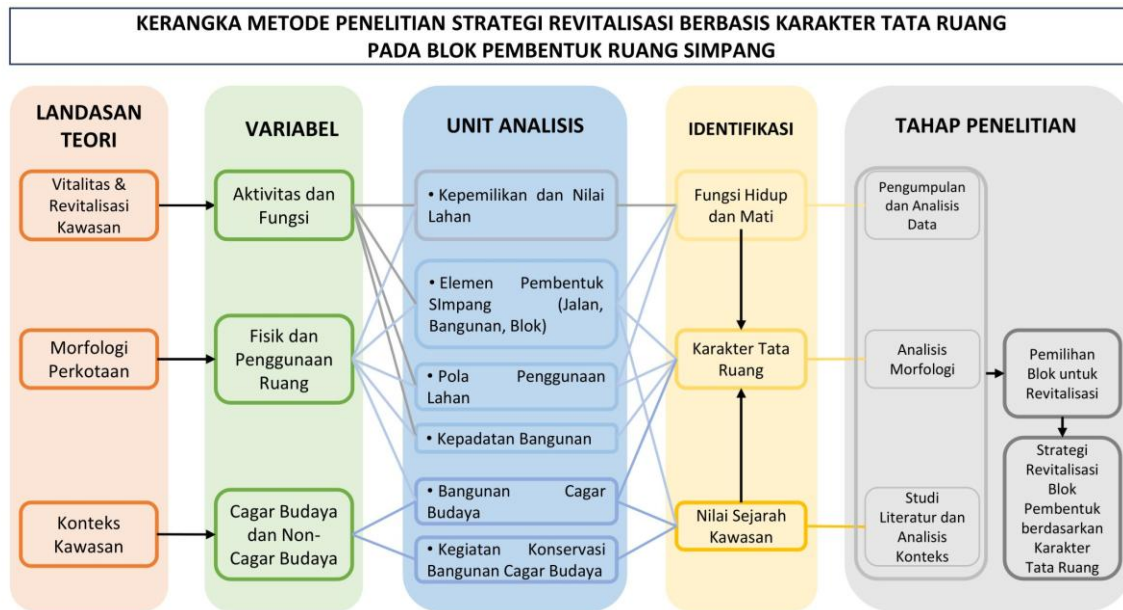
Gambar 3 : Lima Blok Pembentuk Ruang Prapatan Lima

Penelitian ini dilakukan pada tiga skala. Skala makro menempatkan Prapatan Lima sebagai simpul unik dalam jaringan kota Bandung. Skala meso mempertimbangkan kompleksitas administratif kawasan. Skala mikro difokuskan pada blok Jalan Naripan – Jalan A. Yani – Jalan Sunda (Gambar 4), yang dipilih karena berpotensi besar memicu peningkatan vitalitas melalui aksesibilitas tinggi dari tiga jalan utama, didominasi oleh fungsi-fungsi mati, dan tidak memiliki bangunan cagar budaya yang mengikat pengembangan.



Gambar 4: Dokumentasi dan Pemetaan
Kondisi Blok Jalan Naripan – Jalan A. Yani – Jalan Sunda

Jenis penelitian yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menurunkan variabel dari landasan teori ke dalam unit analisis pada kasus studi (Gambar 5), di mana keterkaitan antarvariabel memungkinkan penggunaan unit analisis yang sama dalam proses identifikasi. Unit analisis tersebut kemudian digunakan untuk mengidentifikasi karakter tata ruang yang menjadi dasar pemilihan blok penelitian dan perumusan hasil akhir berupa strategi revitalisasi. Pengumpulan data dilakukan melalui survei lapangan dan studi literatur, yang mencakup arsip, peta historis, dan dokumen relevan untuk membaca perubahan kawasan dari waktu ke waktu.



Gambar 5: Kerangka Metode Penelitian Strategi Revitalisasi Blok Pembentuk Ruang Simpang

3. HASIL DAN TEMUAN

Karakteristik tata ruang Prapatan Lima Bandung dibaca melalui unit analisis yang beririsan dengan studi revitalisasi.

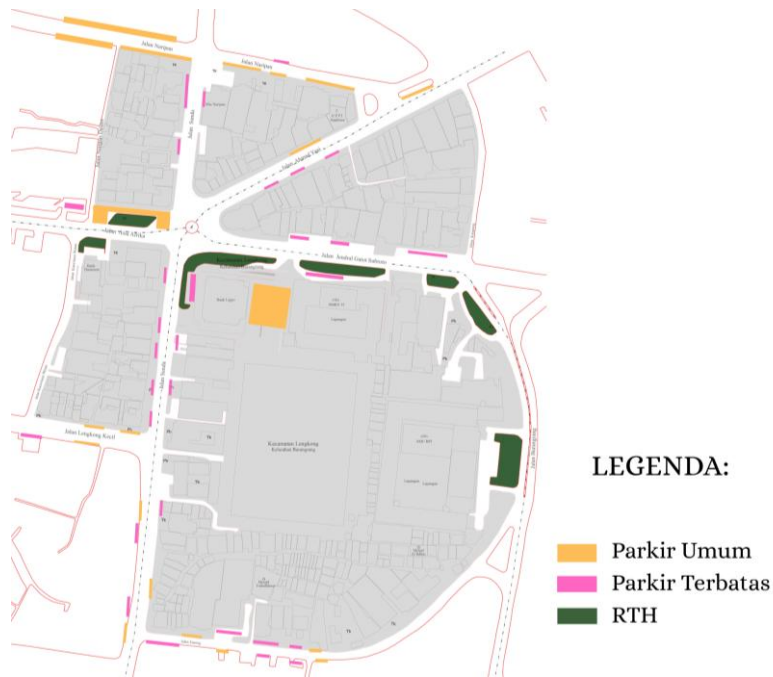
A. Kepemilikan dan Nilai Lahan

Secara keseluruhan, kawasan Prapatan Lima didominasi oleh kepemilikan hak milik, kecuali beberapa bangunan seperti Wisma CIMB Niaga dan Gedung Pensil yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Berdasarkan laman BHUMI ATR/BPN tahun 2025, terdapat ketimpangan mencolok antara nilai lahan bangunan pojok simpang dan blok di sekitarnya, di mana bangunan pojok seperti Toko Asia Afrika, Bangunan Vigano, dan Bekas Grapari Telkomsel memiliki estimasi nilai tanah Rp5.000.000,00/m², padahal sebagian besar blok sekitarnya memiliki nilai tanah hingga Rp20.000.000,00/m². Hal ini disebabkan oleh kondisi bangunan yang tidak terawat atau tidak aktif serta penurunan vitalitas kawasan. Penurunan nilai NJOP dari tahun 2024 ke 2025 juga mencerminkan lemahnya permintaan terhadap properti, kecuali pada Gedung Pensil yang nilainya tetap stabil meski berstatus HGB.

B. Elemen Pembentuk Simpang (Jalan, Bangunan, Blok)

Kelima jalan utama di kawasan Prapatan Lima Bandung merupakan jalan arteri sekunder yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan akses jalan masuk yang dibatasi secara efektif. Jalan-jalan ini termasuk dalam jaringan jalan milik kota. Parkir pada kawasan Prapatan Lima Bandung (Gambar 6) didominasi oleh parkir pribadi. Parkir umum yang diandalkan kawasan yaitu parkir *on-street* dengan jumlah terbatas yang tidak dapat menampung kebutuhan kawasan. Hampir semua bangunan pojok tidak memiliki ruang parkir yang memadai, hingga sulit untuk

dicapai kendaraan. Elemen jalan di Prapatan Lima Bandung menunjukkan dominasi sirkulasi kendaraan, sementara fasilitas bagi pejalan kaki masih terbatas



Gambar 6: Pemetaan Parkir Prapatan Lima Bandung

Setting kawasan berupa tipe bangunan dan bentuk ruang kawasan koridor-koridor jalan pembentuk simpang terlihat pada ilustrasi blok Prapatan Lima Bandung (Gambar 7).

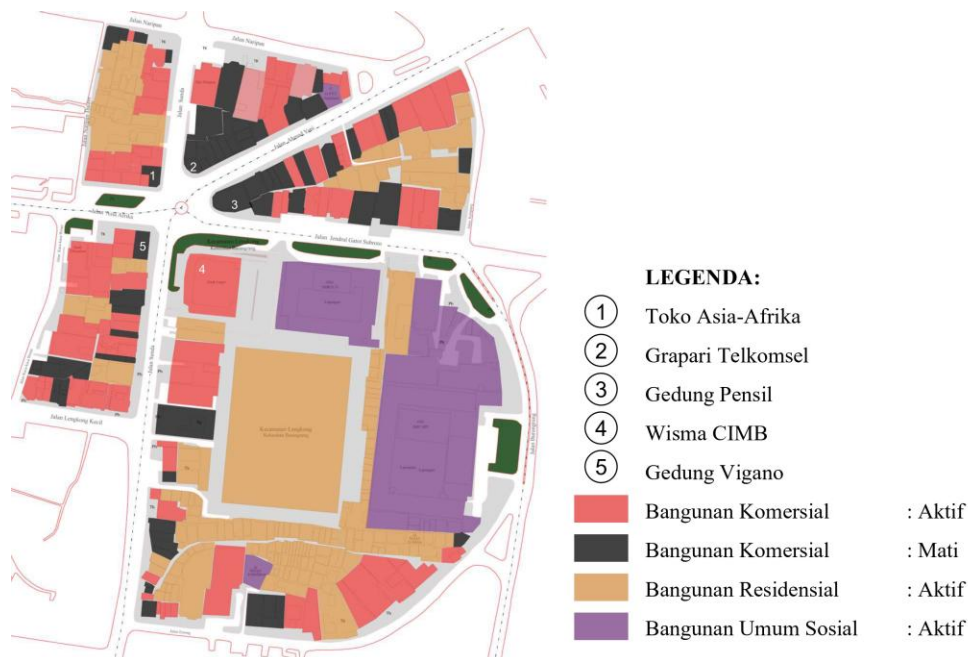


Gambar 7: Setting Kawasan Prapatan Lima Bandung

Warna yang mendominasi bangunan pada kawasan yaitu putih, abu-abu, dan krem dengan sentuhan warna coklat. Material primer yaitu bata, metal dan genting tanah liat. Gaya bangunan pada kawasan yaitu kolonial dan modern, dengan skala ketinggian bangunan didominasi oleh bangunan 2 lantai. Pola skyline tidak seragam akibat variasi ketinggian dan kepadatan bangunan.

C. Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan pada blok-blok pembentuk Prapatan Lima Bandung secara aktual menunjukkan kepadatan fisik kawasan, seperti terlihat pada Gambar 8. Blok yang paling sesuai antara artikulasi dan inhabitasinya yaitu blok Jalan Gatot Subroto – Jalan Burangrang – Jalan Emong – Jalan Karapitan – Jalan Sunda; sementara yang paling tidak sesuai yaitu blok Jalan Naripan – Jalan A. Yani – Jalan Sunda. RTRW Kota Bandung 2022–2042 merencanakan kawasan Prapatan Lima Bandung untuk menampung fungsi utama komersial.



Gambar 8 : Penggunaan Lahan Eksisting Blok Pembentuk Prapatan Lima Bandung

D. Kepadatan Fisik

Terjadi perubahan peraturan kepadatan bangunan (Tabel 1) dari waktu bangunan eksisting didirikan dengan peraturan yang berlaku saat ini. Hal ini terlihat terutama pada bangunan cagar budaya.

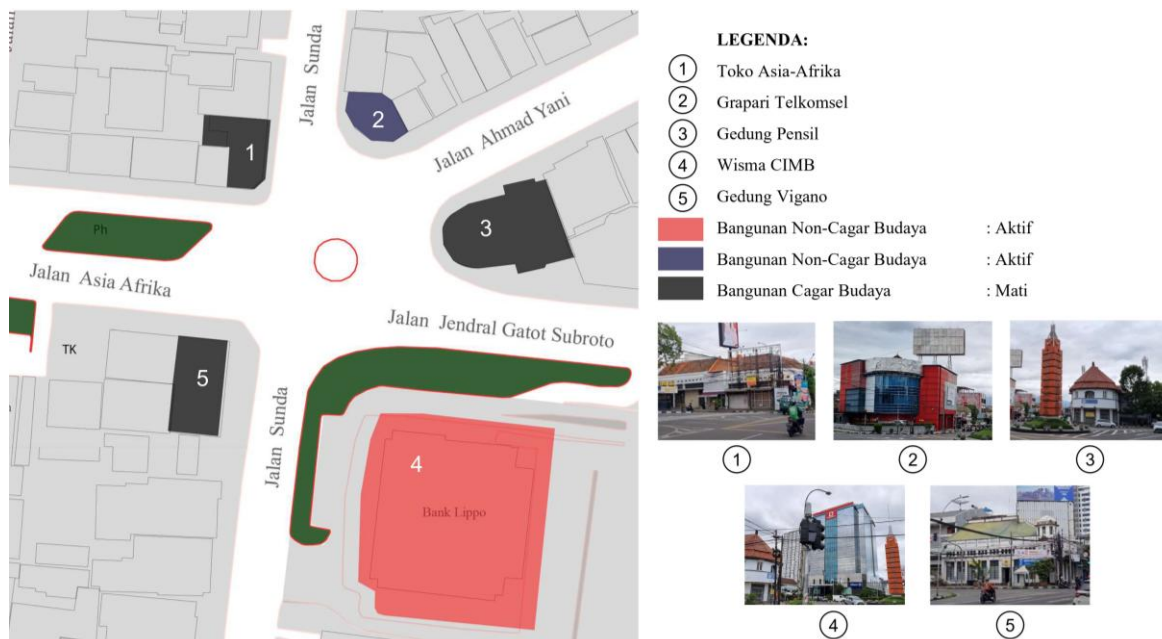
Tabel 1 : Kepadatan Bangunan Prapatan Lima

KDB	Masih terdapat bangunan-bangunan yang menggunakan KDB 100% yang melampaui batas regulasi saat ini, yaitu sebesar 70%
KLB	Semua bangunan memiliki KLB batas maksimal 5.6, sehingga masih ada potensi pengembangan vertikal, kecuali untuk bangunan cagar budaya

	yang memiliki keterbatasan dalam perubahan struktur.
KDH	Sebagian besar bangunan pada Prapatan Lima Bandung tidak memenuhi ketentuan minimal KDH
GSB	- Bangunan cagar budaya memiliki GSB 0 meter yang membentuk tata ruang - Masih terdapat banyak bangunan non-cagar budaya yang tidak memiliki GSB dan tidak memiliki area parkir
KTB	- Blok-blok pembentuk simpang tidak memiliki parkir basement
RTH	- Bangunan pojok cagar budaya umumnya tidak memiliki RTH yang memenuhi ketentuan 20%, sementara bangunan pojok Bekas Grapari Telkomsel dan Wisma CIMB Niaga memiliki area terbuka yang lebih sesuai meskipun dalam bentuk perkerasan conblock. - Kebanyakan bangunan tidak memiliki ruang terbuka hijau, melainkan tetap digunakan untuk perkerasan area parkir
Batas Ketinggian	Bekas Grapari Telkomsel berpotensi naik menjadi 8 lantai, sedangkan Wisma CIMB Niaga dapat dikembangkan hingga 23 lantai dengan pengaturan tinggi lantai agar sesuai dengan batas KKOP.

E. Bangunan Cagar Budaya

Prapatan Lima Bandung memiliki peninggalan-peninggalan dari perkembangan Kota Bandung sejak abad ke-19, menjadikannya kawasan cagar budaya dengan 3 buah bangunan cagar budaya. Terdapat 2 bangunan cagar budaya kelas A, yaitu Gedung Pensil dan Gedung Vigano juga 1 bangunan cagar budaya kelas B, yaitu Toko Asia-Afrika yang seluruhnya menempati pojok simpang (Gambar 6) dengan kondisi tidak terpakai.



Gambar 9: Pemetaan Bangunan Pojok Cagar Budaya dan Non-Cagar Budaya Prapatan Lima Bandung

Bangunan cagar budaya memiliki 2 gaya arsitektur sesuai periodisasi, yaitu arsitektur peralihan (1890-1915) dan arsitektur kolonial modern (1915-1940). Gedung Vigano (1910) merepresentasikan gaya transisi dengan fasad simetris, detail art nouveau, dan sistem dinding pemikul. Gedung Pensil (1918) dan Pertokoan Asia Afrika (1930) mencerminkan gaya kolonial modern dengan struktur beton, bukaan lebih besar, denah tidak simetris, serta elemen tropis seperti teritis beton dan ventilasi yang lebih terbuka.

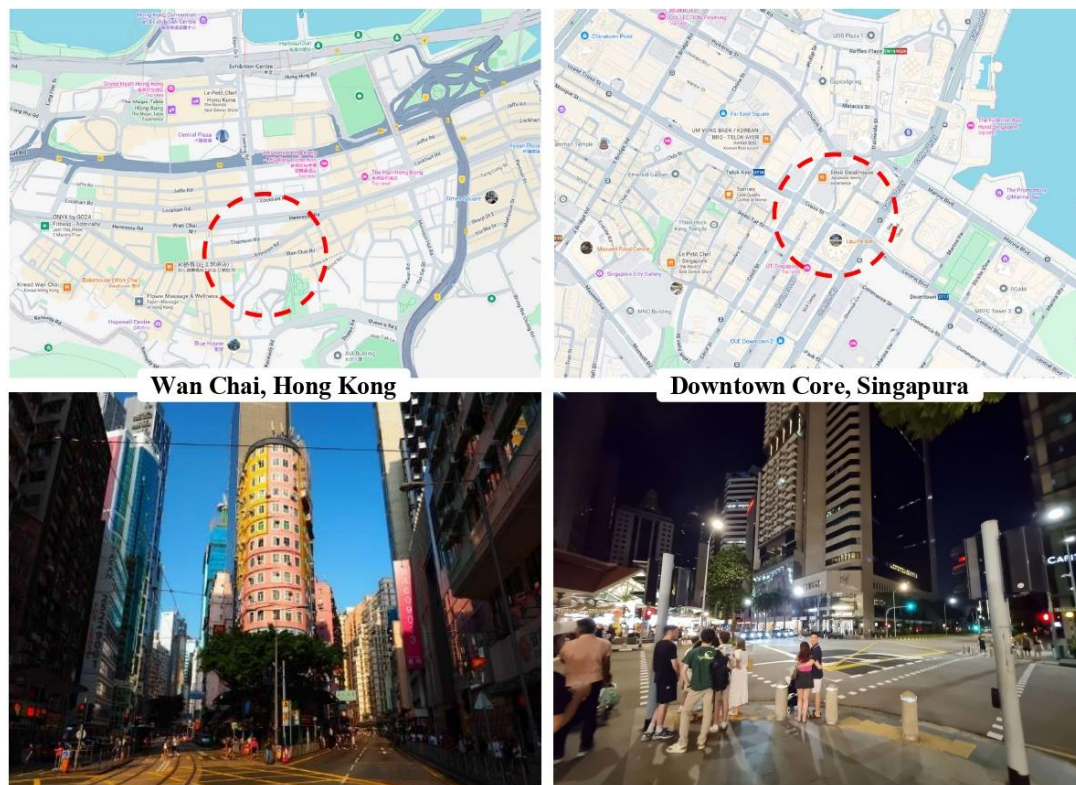
F. Kegiatan Konservasi Bangunan Cagar Budaya

Konservasi bangunan cagar budaya di Prapatan Lima harus berfokus pada metode yang mempertahankan keaslian bangunan tanpa mengubah struktur dan fungsi utama, terutama untuk bangunan kategori A. Untuk kategori B, ada sedikit fleksibilitas dalam modifikasi, tetapi tetap harus menjaga elemen karakteristik arsitektur kolonial.

4. DISKUSI/ PEMBAHASAN

A. Analisis Preseden Morfologi Prapatan Lima Bandung

Downtown Core Singapura dan Wan Chai Hongkong (Gambar 10) memiliki simpang lima dengan pola perkembangan yang serupa dengan Prapatan Lima Bandung. Penggunaan kedua preseden ini didasarkan pada teori yang menyatakan bahwa aktivitas kawasan tidak dapat dipisahkan dari faktor morfologi yang membentuknya, terutama kondisi dan kepadatan kawasan (Khan, 2022). Terdapat beberapa kesamaan pedoman perancangan kota yang dimiliki oleh kedua preseden. (Tabel 2).



Gambar 10: Preseden Simpang Lima Sejenis
(sumber: Google Earth 2025; skywalker)

Tabel 2 : Kesamaan Tata Ruang Preseden Simpang Lima Sejenis

Activity-Generating Uses (AGU)	Penggunaan fasad ritel di area dengan aliran pejalan kaki tinggi.
Bentuk dan Massa Bangunan	- Mempertimbangkan skala, bentuk, dan ekspresi arsitektur bangunan sekitar. - Berkontribusi positif terhadap profil skyline dan area pejalan kaki.
Tinggi Bangunan	Transisi ketinggian bertahap
Tepi Bangunan	Potensi bangunan ditarik mundur untuk memberi ruang pejalan kaki yang luas dan penanaman pohon
Tipologi Bangunan	Menciptakan celah antara blok bangunan, antara podium dan blok bangunan di atasnya.
Ruang Publik	Ruang publik terhubung dengan jalur pejalan kaki utama
Atap Bangunan	Area atap bisa dirancang sebagai ruang luar yang dapat digunakan dan berkontribusi pada profil skyline.
Layanan, Akses Kendaraan, dan Tempat Parkir	Penyediaan tempat parkir
Penggantian Hijau dan Lanskap	Dorong ruang terbuka di tingkat tanah, podium, dan atap yang dapat diakses oleh pengguna.

Pedoman ini dapat dijadikan rujukan dalam perumusan strategi revitalisasi objek studi karena kesamaan morfologi dan keberhasilannya sebagai preseden.

B. Strategi Revitalisasi Blok Jalan Naripan – Jalan A.Yani – Jalan Sunda

Strategi revitalisasi bertujuan mengembalikan vitalitas Prapatan Lima Bandung sebagai ruang historis dan strategis di pusat kota sehingga dapat meningkatkan pariwisata dan ekonomi kota. Strategi inhabitasi pada blok kajian diusulkan berdasarkan peraturan kota, kontekstual, dan studi preseden (Tabel 5), serta sesuai dengan teori pengembangan *mixed-use* yang menekankan integrasi aspek sosial, real estate, dan pengguna dalam mendukung keberhasilan kawasan perkotaan (Valero, 2024).

Tabel 5 : Strategi Revitalisasi Inhabitasi pada Blok Kajian

Fungsi Penunjang Potensi dan Solusi Permasalahan
- Blok memiliki lebih dari 1 fungsi, dengan fokus utama fungsi komersial, diikuti fungsi pelengkap - Fungsi meningkatkan jumlah kunjungan, lama tinggal, dan pengeluaran belanja dari tamu pada kawasan
- Blok menyediakan fungsi yang terintegrasi dengan stasiun KCIC dan transportasi lainnya yang mengakomodasi kedatangan tamu pengguna
- Fungsi berskala kota dan menampilkan karakter kawasan yang khas sebagai satu-satunya

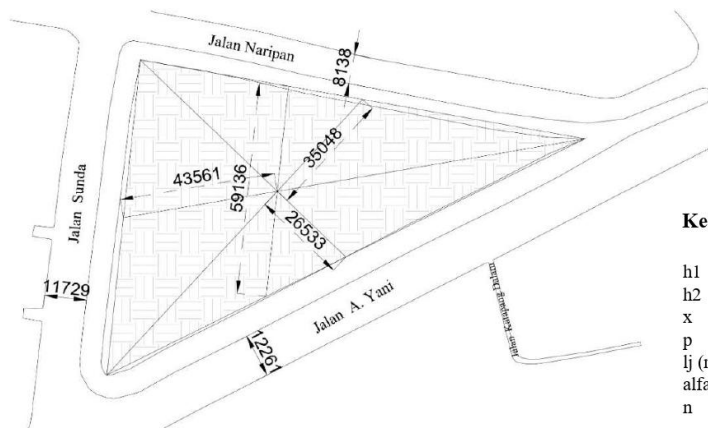
di kota.
- Fungsi memaksimalkan kepadatan bangunan sesuai peraturan yang mendorong pembentukan ruang vertikal - Fungsi memiliki keseimbangan antara ruang tertutup dan ruang terbuka
Fungsi Budaya dan Historis
- Fungsi dapat menampung fungsi lainnya pada kawasan yang menampilkan nilai budaya, seperti kesenian
- Karena tidak memiliki bangunan cagar budaya, blok perancangan menggunakan pendekatan kolonialisme dan modern untuk menciptakan kontekstualisme

Strategi artikulasi pada blok kajian Jalan Naripan – Jalan A. Yani – Jalan Sunda diusulkan sebagai berikut.

Tabel 6 : Strategi Revitalisasi Artikulasi Bangunan pada Blok Kajian

	Keterangan
GSB/ Street Line Setback	Jika memiliki parkir basement atau bangunan parkir, bangunan dapat memiliki GSB minimum 0 m. Jika tidak, GSB minimal = ½ rumija – Jalan A. Yani = minimal 6.2 meter – Jalan Sunda (Utara) = minimal 6 meter – Jalan Naripan = minimal 4 meter
Ketinggian	– Ketinggian fasad ruang pojok selaras dengan bangunan cagar budaya sekitarnya – Ketinggian fasad Jalan Naripan maksimal 17,32 m atau setara 5 lantai – Ketinggian fasad Jalan A.Yani maksimal 14,20 m atau setara 3 lantai – Ketinggian fasad Jalan Sunda maksimal 23,9 m atau setara 5 lantai – Bangunan pada as blok dapat memiliki ketinggian maksimal 86.65 m – Tinggi bangunan yang bervariasi ditetapkan untuk menciptakan profil skyline bertingkat
Skala	– Skala podium Jalan A.Yani berpotensi 5 lantai – Skala podium Jalan Sunda berpotensi 4 lantai – Skala podium Jalan Naripan berpotensi 3 lantai
KLB	– Maksimal 5,6
KDB	– Maksimal 70%
KTB	– Jumlah lapis basement 1 – 2, dengan kedalaman basemen pertama minimal 2 meter dari permukaan tanah
Material dan Warna	– Material primer bata, metal dan dapat mempertimbangkan penggunaan genteng – Warna primer putih, abu-abu, dan krem dengan sentuhan warna coklat
Tepi Bangunan	– Pada bangunan sudut mewujudkan fitur yang dapat dikenali

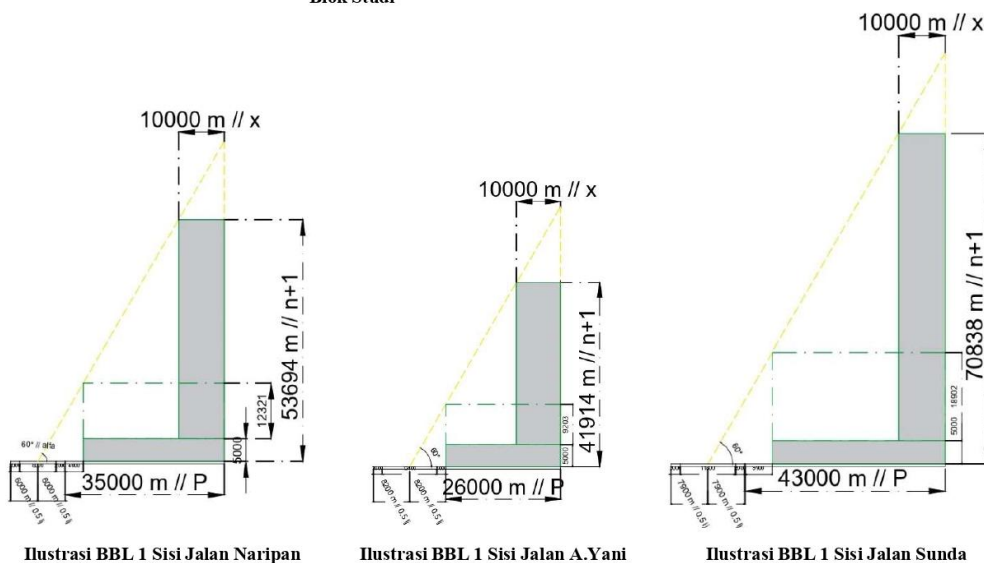
Tipologi Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> – Menciptakan celah antara blok bangunan. – Menciptakan celah antara podium dan blok bangunan di atasnya (misalnya, dek podium kosong).
Ruang Publik	– Ruang publik yang terintegrasi dengan jalur pejalan kaki
Activity-Generating Uses (AGU)	– Fasad lantai dasar berupa fungsi komersial seperti ritel dan F&B pada area dengan intensitas pejalan kaki tinggi
Penggantian Hijau dan Lanskap	– Mendorong ruang terbuka di tingkat tanah, podium, dan atap yang dapat diakses oleh pengguna
Layanan, Akses Kendaraan, dan Tempat Parkir	<ul style="list-style-type: none"> – Jumlah parkir minimal 252 slot – Penyediaan pertukaran transportasi – Tempat parkir di atas tanah harus ditarik mundur dari fasad jalan utama



Keterangan:

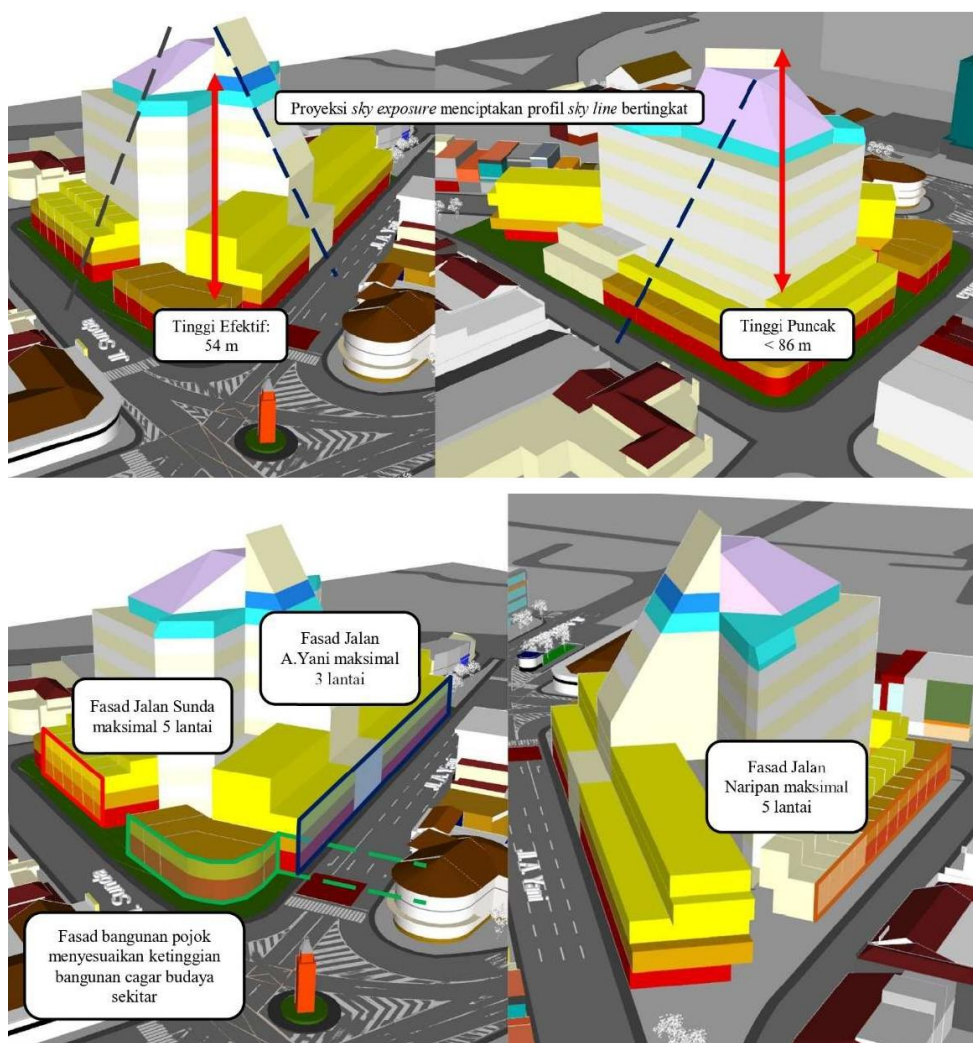
- h1 : Tinggi lantai dasar
- h2 : Tinggi lantai di atasnya
- x : Panjang terkecil lantai atas
- p : Panjang ke dalam bangunan
- lj (meter) : Lebar jalan
- alfa : Sudut jalan
- n : Jumlah lantai

Blok Studi



Gambar 11: Ilustrasi Ketinggian Bangunan berdasarkan BBL 1 Sisi

Faktor lainnya yaitu *sky exposure* (paparan langit) yang menjadi penting dalam desain perkotaan, yaitu sejauh mana langit terbuka terlihat dari tingkat pejalan kaki yang memengaruhi akses sinar matahari, ventilasi, kenyamanan visual, dan persepsi keterbukaan ruang (Chiara, 1969). Konsep ini berkaitan dengan rasio tinggi terhadap lebar jalan serta bentuk bangunan yang membentuk profil *skyline*. Ilustrasi bentuk bangunan berdasarkan Bukaan Langit (BBL) pada blok kajian (Gambar 11) menghasilkan ketinggian massa seperti pada Gambar 12, di mana ketiga sisi jalan pembentuknya memiliki variasi skala podium yang menghasilkan potensi bentuk *tower*.



Gambar 12: Ilustrasi Bentuk Massa Bangunan

5. KESIMPULAN

Meskipun memiliki karakter historis yang kuat, rendahnya tingkat vitalitas bangunan dan blok-blok pembentuk Prapatan Lima Bandung menjadi permasalahan signifikan kawasan. Hasil analisis menunjukkan bahwa dominasi fungsi komersial belum sepenuhnya diimbangi dengan strategi spasial dan artikulasi bangunan yang mampu mendukung

inhabitasi koridor secara berkelanjutan. Artikulasi bangunan sepanjang koridor membentuk wajah kawasan melalui tampilan fasad dan bentuk massa bangunan yang belum sepenuhnya kontekstual dalam mendukung vitalitas ruang. Fungsi yang dapat membangkitkan inhabitasi koridor Prapatan Lima adalah fungsi komersial yang beroperasi sepanjang hari, meliputi kuliner, hiburan, penginapan, dan perbelanjaan, dengan ruang-ruang seperti restoran, kafe, bar, auditorium, ruko, taman, dan hotel. Aktivitas yang berlangsung dari pagi hingga malam, disertai operasional kawasan pada dini hari, memungkinkan terciptanya siklus aktivitas 24 jam yang meningkatkan kunjungan, lama tinggal, dan perputaran ekonomi kawasan. Artikulasi bangunan yang membentuk tata ruang kawasan secara kontekstual perlu merujuk pada pendekatan arsitektur kolonial modern dan transisi—menggabungkan langgam art deco dengan tradisi lokal—sehingga tercipta kesinambungan visual dan spasial dengan karakter kawasan cagar budaya. Selain langgam, bentuk massa, kepadatan, dan pengaturan *skyline* perlu disesuaikan dengan struktur lingkungan eksisting agar hubungan ruang antarblok tetap terjaga. Berdasarkan permasalahan dan hasil analisis yang telah diuraikan, dirumuskan pedoman perancangan bangunan fungsi campuran berbasis revitalisasi pada kawasan Prapatan Lima Bandung. Bangunan fungsi campuran diposisikan sebagai strategi untuk menghidupkan kembali vitalitas kawasan, dengan tetap mengindahkan nilai sejarah, mengatasi persoalan parkir dan aktivitas manusia, serta menerapkan artikulasi arsitektur yang selaras dengan konteks spasial dan sosial budaya Prapatan Lima Bandung.

6. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universitas Katolik Parahyangan (Unpar), khususnya Fakultas Teknik, Program Studi Magister Arsitektur, atas dukungan dan kesempatan yang diberikan sehingga substansi penelitian ini dapat ditulis sebagai bagian dari proses penyusunan tesis.

7. PERAN PENULIS

Tesalonika Tjipto berperan dalam konseptualisasi, pengumpulan data, analisis, dan penulisan naskah.

Yohanes Karyadi Kusliansjah berperan dalam supervisi, validasi substansi, serta penelaahan naskah. Seluruh penulis telah membaca dan menyetujui versi akhir naskah.

8. DAFTAR PUSTAKA

- Algiffari, M. F. (2024), "Identifikasi Pola Morfologi Kawasan Tugu Monumen Nani Wartabone di Kota Gorontalo", *JAMBURA Journal of Architecture*, Vol. 6 No. 2.
- Amgada, M., Galal, O. M., & Wan, A. (2024). "Morphological Changes of Urban Nodes And Their Effect On Urban Mobility And Transportation Modes In Heliopolis". *Urban Narratives: Exploring Identity, Heritage, and Sustainable Development in Cities* (pp. 151-164). https://doi.org/10.1007/978-3-031-48517-6_12
- Andy, D. (2023), "An Integrated Approach to Urban Revitalization through Mixed-Use Development in Port Harcourt", *GSSJ*, Vol. 11 No. 10.
- Eckardt, F., & AlSadaty, A. (2023). "Urban Heritage in Transformation: Physical and NonPhysical Dimensions of Changing Contexts". *Urban Planning*, 8(1), 1-4.

- Gao, T. & Lim, S. (2023), "Socio-Spatial Integration in Innovation Districts: Singapore's Mixed-Use Experiment", *Cities*, Vol. 140, 104405. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104405>
- Gu, H., Wei, Y., & Zhao, H. (2022). "Designing a Renewal Approach of Rejuvenating Historic Districts: Taking Nantong Temple Street as an Example". *Mobile Information Systems*, 2022(1), 2957757.
- Guo, F. B. & Wang, Y. (2024), "Respecting, Retaining, Recreating: The Successful Renovation of The Beijing 751 D-Park", *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, Vol. 18 No. 1, pp. 28–39.
- Harastoeti DH. (2011). *100 Bangunan Cagar Budaya di Bandung*. Bandung: Bandung Society for Heritage Conservation.
- Mulyana, D. (2021). "Kajian Perkembangan Kota Bandung Melalui Aspek Elemen-Elemen Kota". *Jurnal Pendidikan Teknik Bangunan dan Sipil*, 7(1), 1-10.
- Nurrizka, W., & Weishaguna. (2022). "Studi konfigurasi massa dan ruang Simpang Lima Kota Bandung. *Bandung Conference Series: Urban & Regional Planning*, 2(2)". <https://doi.org/10.29313/bcsurp.v2i2.3219>
- Nuruddin, N. (2023), "Revitalization and Development of Cultural Heritage Tourism in Gresik Old City", *Journal of Business on Hospitality and Tourism*, Vol. 9 No. 1, pp. 52–57.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2025). *Peta Interaktif BHUMI ATR/BPN*. <https://bhumi.atrbpn.go.id/peta>
- Kementerian Pekerjaan Umum. (2010). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan*.
- Khan, M. (2022), "Extremes of Mixed-Use Architecture: A Spatial Analysis of Vertical Functional Mix in Dhaka", *City, Territory and Architecture*, Vol. 9.
- Krebs, R. & de Oliveira, A. (2025), "Urban Corridors as a Tool for Sustainable Development: Case Studies from Brazil and Greece", *REAL CORP 2025 Proceedings/Tagungsband*, 14–16 April 2025.
- Ratriningsih, D., Natalia, D. A. R., & Zulfa, A. (2021). "Kajian Livability Space pada Koridor Komersial: Studi Kasus Jalan Urip Sumoharjo, Kota Yogyakarta". *Jurnal Arsitektur Komposisi*, 14(2), 1-10.
- Rossi, A. (1982). *The Architecture of The City*. MIT Press.
- Shobari, E. & Affandi, K. & Galupamudia, N. (2022), "Mixed-Use Building Design Apartments And Commercial Building", *Jurnal Arsitektur Archicentre*, Vol. 5 No. 1.
- Siregar, S. A. (1991). "Arsitektur Indonesia dalam Pembangunan (Orasi Dies)". Bandung: Universitas Katolik Parahyangan.
- Taufik, A., Sebayang, N., & Ma'ruf, A. (2021). "Kajian Karakteristik Simpang Bersinyal Dengan Metode PKJI 2014 (Studi Kasus Pada Simpang Jl. Panglima Sudirman – Jl. Untung Suropati – Jl. Kh.A.Dahlan – Jl. Urip Sumoharjo Kota Pasuruan)". *Student Journal GELAGAR*, 3(2), 88.
- Utomo, P. K., Sari, D. P., & Saptaningtyas, R. S. (2021). "(Re)Interpretasi Arsitektur Tropis: Kajian Teoretis tentang Determinasi Arsitektur Vernakular dan Regionalisme". *SADE*, 1(2), 1-10. <https://doi.org/10.29303/sade.v1i2.16>

- Valero, A. (2024), “Transforming Megacities: Value and Impacts of Mixed-Use Developments with Multi-Criteria Decision-Making”, *REAL ESTATE MANAGEMENT AND VALUATION*, Vol. 32 No. 2.
- Widiastuti (2025), “Revitalisasi kawasan wisata Desa Bakbakan, Gianyar melalui perancangan arsitektur berbasis kearifan lokal”, *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, Vol. 14 No. 1.
- Yarangga, N., Sitorus, Y., & Musfira, M. (2021), “Revitalisasi Kawasan Bersejarah Sebagai Objek Wisata di Distrik Mandobo Kabupaten Boven Digoel”, *Jurnal MEDIAN Arsitektur dan Planologi*, Vol. 11 No. 2, pp. 31–40.
- Zakiah, F. (2023), “Penataan Gaya Heritage Kolonial Melalui Elemen Arsitektur sebagai Identitas Budaya pada Kawasan Simpang Lima - Asia Afrika Bandung”, *Journal of Local Architecture and Civil Engineering*, Vol. 1 No. 2.