



PERUBAHAN FUNGSI LINGKUNGAN TERBANGUN DI KORIDOR JALAN CIGONDEWAH KOTA BANDUNG

Karto Wijaya¹

¹ Program Studi Arsitektur Universitas Kebangsaan

E-mail: Kartowijaya@universitaskebangsaan.ac.id

Informasi Naskah:

Diterima:

8 Juni 2017

Direvisi:

27 Juni 2017

Disetujui terbit:

14 Juli 2017

Diterbitkan:

31 Juli 2017

Abstract: *Cigondewah road corridor is an area that has wide potential especially in the development of tourism trade of Bandung, especially in the leading product sector of textile industri. Home-based economic activities of the industri that has been done since the 1960s has contributed income, especially for residents of Cigondewah area, because labor comes from the residents of the three villages themselves. In early 1997 the Cigondewah area was able to serve as a fabric trading center. This center serves buyers who come from Bandung and surrounding areas. This area in RTRW Bandung City 2013 is environmentally friendly industrial area. The development of this area provides a wide potential especially in its development as an area that has excellent products within the scope of Bandung tourism development plan. This study aims to provide an overview of the facts and phenomena that occur in the Cigondewah Area Bandung. Thus the research method used is qualitative descriptive research. This research is intended to describe or describe the phenomena that exist in the field such as shape, activity, characteristics, changes, relationships, similarities and differences of phenomena so that in this study is not done manipulation only describe according to reality or an existing condition location.*

Keyword: *The changes of Built Environment Function, Corridor Development, Environment*

Abstrak: Koridor jalan Cigondewah adalah kawasan yang memiliki potensi yang luas terutama dalam pengembangan pariwisata perdagangan Kota Bandung khususnya pada sektor produk unggulan industri tekstil. Kegiatan ekonomi berbasis home industri yang telah dilakukan sejak tahun 1960-an ini telah memberikan kontribusi pendapatan khususnya bagi penduduk kawasan Cigondewah, karena tenaga kerja berasal dari penduduk ketiga kelurahan itu sendiri. Pada awal 1997 kawasan Cigondewah mampu berperan sebagai sentra perdagangan kain. Sentra ini melayani pembeli-pembeli yang berasal dari Bandung dan sekitarnya. Kawasan ini dalam RTRW Kota Bandung 2013 adalah kawasan industri berwawasan lingkungan. Perkembangan kawasan ini memberikan potensi yang luas terutama dalam pengembangannya sebagai sebuah kawasan yang memiliki produk unggulan dalam cakupan rencana pengembangan pariwisata Kota Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai fakta dan fenomena yang terjadi di Kawasan Cigondewah Kota Bandung. Dengan demikian metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada di lapangan seperti bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan fenomena sehingga dalam penelitian ini tidak dilakukan manipulasi hanya menggambarkan sesuai kenyataan atau suatu kondisi eksisting dilokasi.

Kata Kunci: Perubahan fungsi lingkungan terbangunan, Perkembangan Koridor, Lingkungan

PENDAHULUAN

Perkembangan suatu Kota di negara berkembang mengalami peningkatan yang sangat pesat. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor antara lain adalah adanya penambahan jumlah penduduk, perubahan tata guna lahan, aktifitas yang beraneka ragam dan perubahan fisik perkotaan. Secara fisik dan fungsional, intensitas dan kualitas kegiatan Kota selalu berubah.

Fungsi kawasan sebagai pusat pelayanan skala Kota, mengharuskan kawasan mempunyai intensitas kegiatan yang tinggi. Kegiatan ekonomi yang semakin kuat pada suatu bagian Kota cenderung bakal merubah bentuk kota yang ada. Menurut Sujarto (1985) kemampuan suatu jenis kegiatan menempatkan diri pada lokasi yang strategis tergantung pada tingkat produktifitasnya yang dimiliki kegiatan tersebut. Kegiatan kegiatan yang memiliki tingkat produktifitas tinggi adalah kegiatan komersial dan industry, kedua kegiatan tersebut memiliki kemampuan potensi yang besar untuk melakukan konservasi kegiatan di suatu lahan tersebut. Hal ini sebagai pelaku kegiatan ekonomi, masyarakat perkotaan cenderung memilih area yang strategis.

Perumusan Masalah

Kota sebagai simpul dari kehidupan masyarakat merupakan proses aglomerasi dari ragam manusia dan objek pendukung lainnya. Koridor dalam arti Kota sejatinya adalah sirkulasi atau ruang pergerakan untuk aktifitas bermasyarakat warganya. Oleh karena itu sebuah Kota akan mengalami siklus kehidupan dengan tumbuh dan berkembang secara terus menerus.

Keberadaan fasilitas perdagangan yang tumbuh dan berkembang diduga dapat mempengaruhi fasilitas koridor di sekitar perdagangan tersebut. Adanya kawasan industri tekstil di kawasan tersebut memberikan warna tersendiri terhadap perubahan fungsi koridor jalan cigondewah utara sampai ke jalan cigondewah selatan. Karena seluruh komponen urban design di koridor jalan tersebut mengalami perubahan perkembangan sebagai kawasan wisata tekstil. Oleh karena itu dalam pembahasan di kemukakan beberapa rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Terjadinya perubahan fungsi bangunan dari rumah tinggal (hunian) menjadi bangunan komersial, jasa, perkantoran dan pergudangan maka muncul pergeseran fungsi yang terjadi pada ruang luar beserta aktifitas yang baru.
2. Pergeseran penggunaan koridor jalan dan tidak tersedianya jalur pejalan kaki sehingga sebagian badan jalan menjadi tempat parkir, dan tempat bongkar muat barang.
3. Semakin tingginya KDB, karena bangunan komersial cenderung mendekati konsumen.

Sehingga semakin sedikitnya ruang terbuka di kawasan tersebut.

4. Tampilan visual di sepanjang koridor jalan tersebut karena banyaknya rumah tinggal yang beralih fungsi sebagai pertokoan yang tidak mempedulikan lingkungan di sekitarnya sehingga terkesan kumuh.
5. Berkurangnya kenyamanan bertempat tinggal di kawasan tersebut, sehingga terdapat rumah yang beralih fungsi sebagai gudang limbah sampah industry (rongsok, plastik, kardus dan limbah potongan kain).
6. Kumuhnya kawasan tersebut akibat aktifitas kawasan industry yang terlalu berlebihan sehingga menyebabkan lingkungan hunian menjadi tidak sehat dan tidak nyaman untuk di tinggali.

Tujuan dan Sasaran Penelitian

Dengan teridentifikasinya masalah-masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran di sepanjang koridor cigondewah akibat perubahan fungsi terbangun sebagai kawasan wisata tekstil cigondewah.

Sedangkan sasaran penelitian ini adalah diketahuinya dampak perubahan fungsi koridor di kawasan industri cigondewah sebagai kawasan wisata tekstil yang diharapkan memberikan kontribusi pada perkembangan perdagangan sebagai wadah aktifitas masyarakat. Dengan diketahuinya perubahan fungsi terhadap perkembangan pada suatu kawasan, diharapkan dapat memberikan gambaran yang signifikan dalam upaya pemecahan masalah yang ada terutama pada perkembangan kawasan perdagangan dengan memberikan fasilitas yang nyaman bagi pengunjung.

Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dalam mempertajam wawasan serta memberikan masukan berupa rekomendasi bagi pemerintah Kota Bandung, antara lain:

1. Memberikan gambaran bagi pemecahan masalah yang timbul saat ini dan masa yang akan datang dalam upaya untuk mengembangkan potensi kawasan.
2. Pengaruh perubahan karakter visual kawasan, secara empiris dapat dijadikan acuan dan arahan pengembangan, penataan koridor jalan cigondewah sebagai salah satu kawasan wisata tekstil oleh pemerintah Kota Bandung.

TINJUAN PUSTAKA

Pengertian Pemukiman

Perumahan dan pemukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat

dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan. Pemukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dengan yang ada di dalam pemukiman.

Pemukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Pemukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya pemukiman. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitikberatkan pada fisik atau benda mati, yaitu *houses* dan *land settlement*.

Sedangkan pemukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga pemukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (Komarudin, 1997). Dengan demikian perumahan dan pemukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan sangat erat hubungannya, pada hakekatnya saling melengkapi.

Pertumbuhan Kawasan

Kekuatan paling dominan dalam menentukan pertumbuhan lingkungan adalah kekuatan ekonomi, walaupun aspek lain tidak kecil pengaruhnya terhadap perubahan tersebut. Dengan demikian maka aspek ekonomi ini merupakan faktor yang menonjol dalam mempengaruhi perubahan lingkungan fisik. Aspek politis dalam bentuk intervensi fisik, penataan lingkungan sebagai proses perubahan lingkungan yang direncanakan terlebih dahulu, sehingga sering terjadi kesenjangan perubahan dalam konteks budaya (*cultural lag*) (Aldo Rossi, 1982).

Kebutuhan peningkatan ekonomi sangat dirasakan dalam kawasan yang semula tidak berkembang menjadi semarak untuk melakukan perubahan fungsi lahan dengan berbagai cara seperti merubah fungsi bangunan, menjual tanah yang ada untuk mendapatkan nilai tambah di tempat lain. Beberapa hal yang dapat diamati dalam proses pertumbuhan yang menimbulkan distorsi mengingat skala perubahan cukup besar dalam lingkungan yakni:

- a. Pertumbuhan terjadi satu demi satu, sedikit demi sedikit atau terus menerus.
- b. Pertumbuhan yang terjadi tidak dapat diduga dan tidak dapat diketahui kapan dimulai dan kapan berakhir. Hal ini tergantung dari kekuatan yang melatar belakangi.
- c. Proses perubahan lahan yang terjadi bukan merupakan proses segmental yang berlangsung tahap demi tahap, tetapi

merupakan proses yang komprehensif dan berkesinambungan

- d. Perubahan yang terjadi mempunyai kaitan erat dengan emosional (sistem nilai) yang ada dalam populasi pendukung.

Perkembangan Kawasan

Menurut Roger Trancik, 1986 perkembangan kawasan dapat dilihat dari dua aspek, yaitu dari perkembangan secara kuantitas dan secara kualitas. Hubungan antara kedua aspek ini sebetulnya sangat erat dan di dalam skala makro agak kompleks karena masing-masing saling berpengaruh sehingga perkembangan suatu kawasan tidak boleh dilihat secara terpisah dari lingkungannya. Secara teoritis dikenal tiga bentuk perkembangan dasar di dalam kawasan, yaitu: perkembangan horizontal, perkembangan vertikal, serta perkembangan interstisial.

- a. Perkembangan horizontal adalah bentuk perkembangan kawasan yang mengarah ke luar, artinya daerah bertambah sedangkan ketinggian dan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) tetap sama. Perkembangan sering terjadi di pinggir Kota, dimana lahan masih lebih murah dan dekat jalan raya yang mengarah ke Kota (dimana banyak keramaian).
- b. Perkembangan vertikal adalah bentuk perkembangan kawasan yang mengarah ke atas, artinya daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama sedangkan ketinggian bangunan-bangunan bertambah. Perkembangan dengan bentuk ini sering terjadi di pusat Kota (dimana harga lahan mahal) dan di pusat-pusat perdagangan yang memiliki potensi ekonomi.
- c. Perkembangan interstisial adalah perkembangan kawasan yang mengarah ke dalam, artinya daerah dan ketinggian bangunan rata-rata tetap sama sedangkan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) bertambah. Perkembangan dengan bentuk ini sering terjadi di pusat Kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dapat dipadatkan.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggambarkan, meringkas berbagai kondisi situasi, atau berbagai fenomena realitas social yang ada dalam masyarakat. Tujuan dari penelitian deskriptif kualitatif ini ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada di lapangan seperti bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan fenomena sehingga dalam penelitian ini tidak dilakukan manipulasi hanya menggambarkan sesuai kenyataan atau suatu kondisi apa adanya.

Pendekatan kualitatif ini menggunakan tipe kualitatif Menurut Creswell (2010) mengatakan bahwa: "Studi kasus adalah strategi kualitatif di

mana peneliti mengkaji sebuah program, kejadian, aktivitas, proses, atau satu atau lebih individu dan aktivitas, sehingga peneliti harus mengumpulkan informasi yang detail dengan menggunakan beragam prosedur pengumpulan data selama periode waktu tertentu”.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Koridor jalan Cigondewah merupakan pusat aktifitas masyarakat untuk berdagang. Perubahan fungsi bangunan hunian yang berubah menjadi ruko mendominasi kawasan ini. Pada bagian dalam kawasan bentuk bangunan sebagian besar merupakan hunian tipe kecil dan beberapa bangunan pabrik dengan gudang. Penyebaran bangunan tersebut tidak merata sehingga banyak meninggalkan ruang/lahan yang terbengkalai sehingga menciptakan kualitas ruang dan visual yang kurang baik.



Gambar 1

Kondisi Aksesibilitas Sirkulasi pada Koridor jalan Cigondewah

(Sumber gambar: Dokumentasi pribadi)

Kondisi infrastruktur sepanjang koridor Jalan Cigondewah terbilang cukup buruk antara lain dimensi lebar jalan yang minim yaitu 4.2 m hingga 5.8 m menyebabkan jalur sirkulasi utama kendaraan pada akhir minggu dan hari libur cukup padat. Arah sistem sirkulasi kawasan Cigondewah yaitu dengan meningkatkan *redesign* penampang jalan, meliputi pelebaran jalan, pembuatan jalur pejalan kaki yang saling berhubungan.

Pada Kawasan Cigondewah terdapat dua aktifitas dominan pada kawasan Cigondewah yaitu kawasan Bermukim dan Perdagangan serta Jasa. Pada kawasan tersebut terdapat kawasan Pertokoan, kawasan Gudang, Pasar Tradisional, Tempat Ibadah, Industri dan hunian. Keberadaan berbagai sarana tersebut menjadikan terjadinya kemacetan di beberapa ruas jalan akibat tidak teraturnya keluar masuk kendaraan serta banyaknya aktifitas perdagangan yang meluap hingga ke bibir jalan. Aktifitas terpadat pada koridor jalan cigondewah yang mempunyai karakteristik perdagangan, bongkar muat barang, parkir *on street*.

Koridor jalan Cigondewah terdapat titik-titik keramaian yang cenderung oleh simpul keluar

masuk kendaraan dan pengunjung yang berbelanja pada kelompok perdagangan yang membentuk *cluster* sehingga pada area ini kawasan menjadi sangat ramai dan membuat kemacetan terutama pada jam-jam tertentu. Kawasan Cigondewah memiliki kegiatan dan aktifitas perdagangan saat pagi hari hingga sore, karakteristik perdagangannya masyarakat sekitar membuka toko hampir sebagian dirumah masing-masing, dan sebagian lagi membuka dagangannya di kios atau ruko yang dimilikinya.

Karakter Perubahan Fungsi Lingkungan Terbangun di Cigondewah

Hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal juga masih ada di kawasan tersebut, namun semakin lama jumlahnya semakin berkurang karena masyarakat lebih memertingkan penggunaan bangunan untuk kegiatan ekonomi. Masyarakat Cigondewah sendiri lebih memilih berdagang dari pada rumah di biarkan untuk hunian saja. Bangunan sepanjang jalan Cigondewah kondisinya belum tertata dengan baik sehingga kelihatan mempunyai persepsi kawasan perdagangan semrawut.



Gambar 2

Suasana perubahan fungsi bangunan di Jl. Cigondewah Kota Bandung

(Sumber gambar: Dukementasi Peneliti)

Pergeseran dan perubahan fungsi bangunan ini berkembang seiring dengan perubahan kawasan ini dari sebagian sebagai kawasan permukiman menjadi kawasan komersial/ perdagangan.



Gambar 3

Suasana Fasad dan bentuk penanda di Jl. Cigondewah Kota Bandung

(Sumber gambar: Dukementasi Peneliti)

Gambaran perubahan fungsi lingkungan binaan yang adapada koridor jalan Cigondewah, memberikan gambaran bahwa fungsi lingkungan binaan dan luasan Tapak memberikan pengaruh yang sangat signifikan terhadap perubahan fungsi lingkungan binaan pada koridor jalan Cigondewah diantaranya:

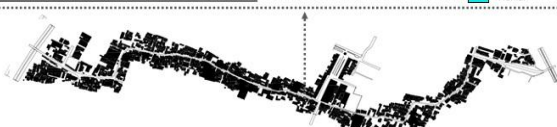
- Rumah tinggal yang berubah $\frac{1}{4}$ menjadi Komersial
- Rumah tinggal yang berubah $\frac{1}{2}$ menjadi Komersial
- Rumah tinggal yang berubah $\frac{3}{4}$ menjadi Komersial
- Rumah tinggal yang berubah penuh menjadi bangunan komersial.

Perubahan Fungsi lingkungan terbangun di kawasan Cigondewah di dominasi oleh banyaknya rumah tinggal yang beralih fungsi menjadi perdagangan, hal ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang berperan penting dalam masyarakat Cigondewah.

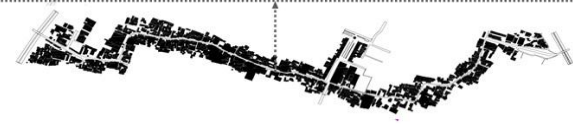
a. Hunian yang berubah menjadi Gudang pengumpul limbah potongan Kain



b. Hunian yang berubah menjadi bangunan komersial untuk menjual kain-kain



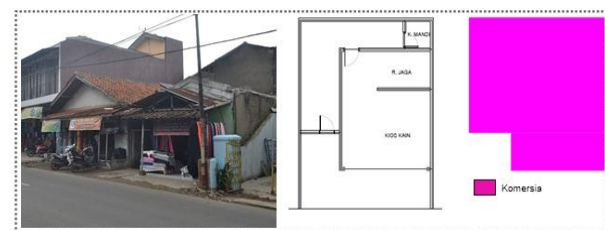
c. Bangunan Hunian Menjadi Komersial Dan Gudang.



d. Hunian yang berubah menjadi Bangunan Komersial Dan Gudang seluruhnya



e. Hunian yang berubah menjadi bangunan Komersial seluruhnya



Perubahan hunian yang terlihat pada gambar-gambar di atas terlihat permukiman sepanjang koridor jalan yang mayoritas hunian yang berubah fungsi. Hunian-hunian yang terlihat berubah pada dasarnya adalah kebutuhan akan perkembangan kawasan kearah komersial. Perubahan fungsi terbangun menunjukkan keberhasilan suatu kawasan yang awalnya permukiman menjadi area komersial.

Secara fisik koridor jalan Cigondewah tersebut terbentuk dari jajaran bangunan yang berorientasi kearah jalan. Fasad bangunan di

kawasan Cigondewah sebagian besar yang ada di sepanjang koridor jalan Cigondewah mengalami perubahan tampilan, dan sebagian kecilnya masih ada yang mempertahankan bangunan yang ada.

Fasad bangunan di koridor jalan Cigondewah

Kawasan Cigondewah Kota Bandung di dominasi oleh Blok masa bangunan dengan dengan bentukan yang tidak terencana, dimana bentukan masa bangunan yang terdapat dikawasan ini mengikuti pola bangunan tumbuh bertahap, sehingga secara fungsional hubungan yang tidak berfokus pada salah satu Blok yang ada dikawasan tersebut.

Arah pola perubahan fungsi lingkungan terbangun pada koridor jalan Cigondewah mengikuti *path* alur sirkulasi jalan Cigondewah. Hubungan bentuk masa kolektif, hubungan masa dan *open space* di sekitar jalan Cigondewah. Bangunan di koridor jalan mengalami perubahan fungsi bangunan yang dulunya hunian menjadi bangunan komersial.

Fasad bangunan sepanjang koridor jalan Cigondewah membentuk dinding koridor terdiri dari bermacam bentuk yang ditonjolkan adalah adanya dan bentuk garis horizontal dan verikal. Sebagian besar fasad bangunan di Cigondewah dilengkapi dengan *sign board*, terutama *commercial identity* yang menjadi penanda umum bagi kawasan komersial.

KESIMPULAN

Perkembangan kawasan ini memberikan potensi yang luas terutama dalam pengembangannya sebagai sebuah kawasan yang memiliki produk unggulan atau spesialisasi dalam cakupan rencana pengembangan pariwisata Kota Bandung.

Sumber daya manusia yang menjadi tenaga kerja pada kawasan ini umumnya masih berpendidikan umum, sehingga belum mempunyai kualitas yang handal, baik secara administrasi maupun teknis. Fasilitas prasarana dan sarana pendukung kawasan belum memadai seperti jalan yang hanya dua jalur, tidak ada areal parkir dan trotoar serta sistem drainase yang masih buruk sehingga hal-hal tersebut menjadikan kawasan ini tidak terlalu nyaman bagi pengunjung yang memiliki tujuan untuk berwisata.

Dari potensi yang di kemukakan di atas masih banyak masalah sarana dan prasarana yang belum mendukung diantaranya adalah:

1) Belum tersedianya lahan parkir bagi pengunjung atau wisatawan yang datang untuk berbelanja terutama pada kios yang

tepat berada di sepanjang jalan cigondewah. Sehingga pengunjung belum tertib dalam memarkir kendaraannya dan mengakibatkan terganggunya pengguna jalan yang mau melewati jalan. Cigondewah.

- 2) Belum tersedianya area pejalan kaki yang memadai sehingga wisatawan atau pengunjung ennggan berjalan di sepanjang jalur pedestrian.
- 3) Buruknya drainase sepanjang jalan cigondewah hal ini mengakibatkan ada beberapa titik genangan di sepanjang jalan cigondewah sehingga wisatawan yang berkunjung ke lokasi tersebut memberikan image kawasan ini adalah kawasan kumuh.
- 4) Lokasi penempatan gudang limbah baik limbah plastik, limbah gulungan bekas kain serta potongan sisa kain semua limbah tersebut masih belum terolah dengan maksimal.

Kurangnya kesadaran sebagian warga untuk menjaga lingkungan kawasan wisata kain cigondewah membuat sebagian wisatawan merasa perihatin pada hal tersebut, mengingat potensi yang di miliki cigondewah adalah sungguh luar biasa, untuk menopang perekonomian warga sekitar kawasan.

Hal ini juga yang menjadi pertimbangan pemerintah daerah untuk memajukan dan mengembangkan kawasan wisata cigondewah agar kedepannya menjadi lebih baik lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Bappeda Kota Bandung. 2011, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung
- Creswell, J W. (2010). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Komarudin.1997. *Menelusuri PembangunanPerumahan dan Permukiman*. PT.Rakasindo: Yayasan REI.
- Rossi, Aldo, 1982, *The Architecture of The City*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, and London, England
- Sujarto, Djoko. 1985, *Diktat kuliah perencanaan kota baru*, Bandung: Penerbit ITB.
- Trancik, Roger, *Finding Lost Space*, 1986, Van Nostrand Reinhold company, Inc, New York, 1986.
- Wijaya, K. Setioko, B. Murtini, T.W. 2015. "Pengaruh Perubahan Fungsi Lingkungan Binaan Terhadap Citra Kawasan Wisata Tekstil Cigondewah Kota Bandung". *Jurnal Arsitektur Komposisi* 11 (2) 67-75