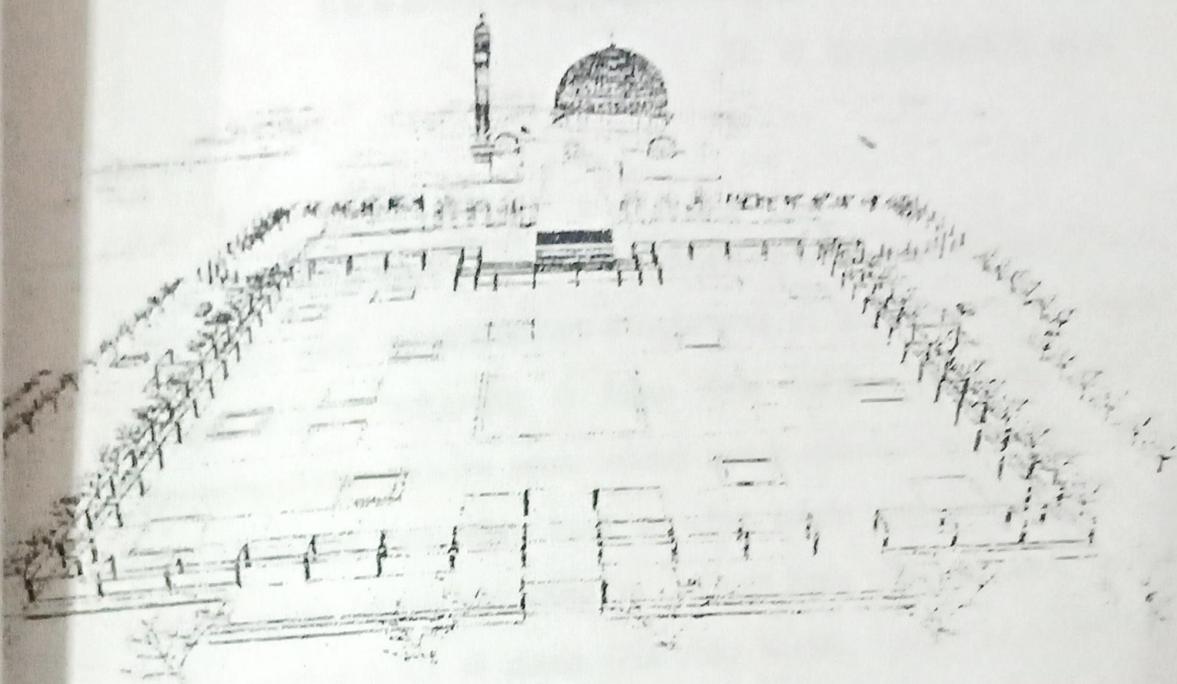


LAMPIRAN : PERATURAN DAERAH
NOMOR : 07 Tahun 2000
TANGGAL : 31 Oktober 2000

PENGEMBANGAN DAN PENATAAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA BANDUNG



PEMERINTAH KOTA BANDUNG
Jalan Wastukencana No. 2 Bandung
2000

BAB I

PENDAHULUAN

Zorg, dat als ik terug kom hier een stad in gebouwd !!
(Coba usahakan, bila aku datang kembali ke tempat ini, sebuah kota telah rampung dibangun !!)

H. W. DAENDELS, 1810

1.1 Latar Belakang

Kata-kata itu diucapkan oleh Gubernur Jendral Herman Willem Deandels, saat menancapkan tongkatnya di Kilometer “0” (depan Kantor P.U – sekarang -) Jalan Asia Afrika, Bandung, sambil memerintahkan perwira zenie militer untuk membangun kota tempat itu. Ternyata kemudian kota tersebut telah tumbuh berkembang membengkak seperti sekarang ini. Sebuah kota yang terbilang paling padat penduduknya di dunia (Haryoto Kunto, *Balai Agung di Kota Bandung*, 1996, halaman 3).

Titik di Kilometer “0” ini merupakan awal berkembangnya Kota Bandung, Berdasarkan Surat Perintah Herman Willem Daendels kepada Bupati R. A. A. Wiranatakusumah II, ibukota Kabupaten Bandung pindah dari daerah selatan pinggiran Sungai Citarum (Dayeuh Kolot) ke pusat kota pada tanggal 25 Mei 1810.

Daya tarik pusat kota menyebabkan penumpukan berbagai aktifitas penduduk yang tentunya diperlukan kebijakan dalam penanganannya. Adanya *Masjid Agung*, sebagai tempat suci peribadatan dan Landmark Kota Bandung, dan *aglomerasi* kegiatan perdagangan merupakan dua hal yang sangat kontradiktif. Hal ini menimbulkan permasalahan di Kawasan Pusat kota. Permasalahan tersebut antara lain :

- Mixed Use (percampuran guna lahan) di pusat kota akibat penumpukan aktivitas penduduk Kota Bandung;
- Adanya keinginan mengembangkan fungsi Masjid Agung dan sekitarnya sebagai fungsi dakwah dan pendidikan serta Landmark kota Bandung yang bernuansa religius menuju masyarakat madani;
- Tidak terwadahnya sector informal di pusat kota menyebabkan mereka menyebar tidak beraturan dan tidak mengindahkan fungsi-fungsi bangunan serta peraturan yang berlaku;
- Peningkatan intensitas bangunan dari segi penambahan ruang secara fisik maupun dari segi intensitas penggunaannya. Peningkatan intensitas ini secara fungsional disertai dengan perkembangan fungsi pendukung dan fungsi ikutan lainnya;
- Perkembangan fisik Kawasan Pusat Kota yang cukup potensial telah memberikan dampak terhadap perkembangan kegiatan fungsional lainnya.

Permasalahan-permasalahan diatas perlu dijawab melalui Pengembangan dan Penataan Kawasan Inti Pusat Kota untuk mencapai Visi, Misi dan Strategi Kota Bandung yang Genah, Merenah, Tumaninah menuju **TATAR BANDUNG 2020 – RAMAH dan CERGAS**

1.2 Tujuan

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan studi ini adalah :

- a. Mengembalikan *image* Kota Bandung sebagai **Kota Kembang (Garden City)** yang **Genah, Merenah, Tumaninah** pada Kawasan Inti pusat Kota menuju **TATAR BANDUNG 2020 – RAMAH dan CERGAS**;
- b. Menyusun Suatu Rencana Fisik Tata Ruang berupa Pengembangan dan Penataan Kawasan Inti Pusat Kota agar citra dan kualitas visual kawasan menjadi lebih baik;
- c. Mengantisipasi perkembangan kegiatan di Kawasan Inti Pusat Kota.

1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Kawasan Inti Pusat Kota Bandung meliputi :

- Sebelah Utara : Jl. ABC
- Sebelah Selatan : Jl. Kautamaan Istri
- Sebelah Barat : Jl. Otto Iskandardinata
- Sebelah Timur : Jl. Lengkong Besar

Luas keseluruhan Kawasan Inti Pusat Kota adalah ± 15 Ha.

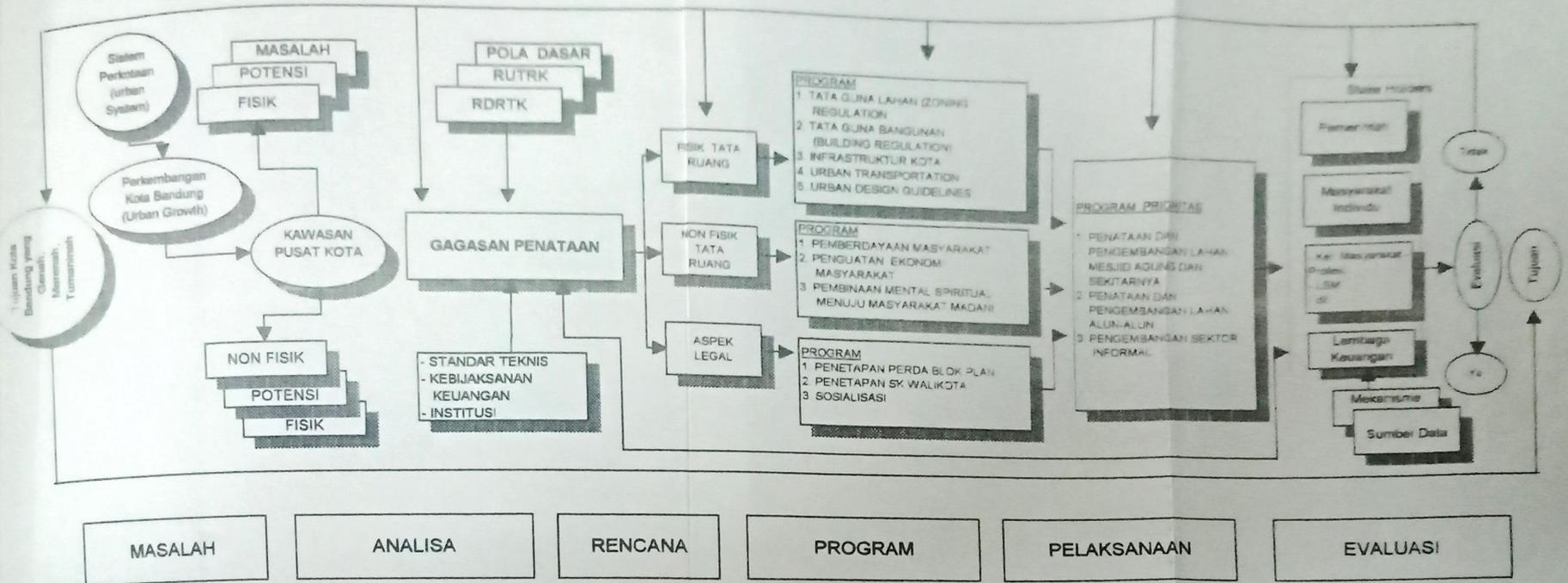
1.4 Kerangka Pemikiran

Untuk memudahkan dalam pengembangan dan penataan maka disusun sebuah kerangka pemikiran yang menjadi acuan dalam pelaksanaan kegiatan. Kerangka pemikiran ini merupakan kerangka komprehensif dalam pengembangan dan penataan Kawasan Inti Pusat Kota. Sedangkan untuk studi ini hanya dibatasi dalam kerangka Fisik Tata Ruang saja. Untuk Kerangka Pemikiran dapat dilihat pada gambar 1.2.

GAMBAR 1.2

STRATEGI PENGEMBANGAN DAN PENATAAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA KOTA BANDUNG

Umpan Balik (Feed Back)



1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan studi ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang, tujuan, ruang lingkup, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KONDISI KAWASAN

Meliputi karakteristik dasar kawasan, sasaran perencanaan kawasan, dan kebijaksanaan pengembangan kawasan.

BAB III KONSEP PEMBANGUNAN DAN PENATAAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA

Meliputi arahan kebijakan pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota, penataan dan pengembangan Kawasan inti Pusat Kota

BAB IV MANAJEMEN PEMBANGUNAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA

Meliputi lembaga penanganan, organisasi pelaksanaan pembangunan, prioritas program pembangunan, aspek hukum, pelaksanaan dan pembiayaan pembangunan

BAB V REKOMENDASI

Meliputi Rekomendasi dan tindak lanjut

BAB VI PENUTUP

BAB II

TINJAUAN KONDISI KAWASAN

2.1 Karakteristik Dasar Kawasan

Secara administratif, wilayah yang dapat didefinisikan sebagai Pusat Kota Bandung merupakan bagian-bagian dari Wilayah Pengembangan Bojonagara, Tegallega, Karees dan Cibeunying.

Luas Kawasan Pusat Kota adalah 321,5 Ha dengan jumlah penduduk yang tercakup dalam Wilayah Pusat Kota Bandung sebesar 105.446 jiwa (1997).

Dari segi penggunaan tanah Kawasan Pusat Kota merupakan wilayah terbangun dan sedang berkembang secara intensif. Penggunaan tanah utama terdiri dari penggunaan untuk perdagangan, kegiatan hiburan, perkantoran, perhotelan, perusahaan, pemerintahan, jalan, parkir dan ruang terbuka. Disamping kegiatan-kegiatan tersebut, lahan di Kawasan Pusat Kota juga dipergunakan untuk perumahan dalam proporsi yang besar.

Secara umum, dapat dikatakan bahwa pola penggunaan lahan di Kawasan Pusat Kota Bandung bersifat tercampur (*mixed land use*) antara penggunaan untuk kegiatan yang bersifat produktif dan konsumtif.

Dari fungsinya, jaringan jalan terdiri dari tiga macam jalan yaitu jalan arteri sekunder yang terdiri dari Jalan Asia-Afrika dan Jalan Jendral Sudirman, yang membelah bagian tengah Kawasan Pusat Kota arah Barat-Timur dan Jalan Otto Iskandardinata yang menjadi sumbu utama Utara-Selatan. Jalan Utama lainnya adalah Jalan Braga dan Jalan Lengkong Besar yang berfungsi sebagai jalan kolektor sekunder yang terdapat di kawasan Kecamatan Lengkong. Di samping itu terdapat jaringan jalan yang berfungsi sebagai jalan lokal yang melayani bagian-bagian Kawasan Pusat Kota.

Kawasan yang dapat dikatakan sedang berkembang dengan intensif adalah Kawasan Inti Pusat Kota, alun-Alun dan sekitarnya, dan sebagian wilayah di sepanjang Jalan Asia-Afrika sampai ke Simpang Lima di sebelah timur. Di samping itu, wilayah-wilayah kantong yang berfungsi sebagai kawasan perumahan juga mengalami perkembangan secara intensif sehingga tingkat kepadatan bangunan mengalami peningkatan.

TABEL II.1

LUAS DAERAH ADMINISTRASI KAWASAN PUSAT KOTA

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1.	Kebon Jeruk	42,26
2.	Karang Anyar	42,50
3.	Nyengseret	20,71
4.	Balong Gede	56,00
5.	Pungkur	30,00
6.	Braga	42,26
7.	Kebon Pisang	25,68
8.	Paledang	32,50
9.	Cikawao	37,50
	Jumlah	321,50

Sumber : Statistik Kotamadya Bandung.

Kawasan Pusat Kota merupakan salah satu dari 6 wilayah pembangunan Kota Bandung seperti yang telah di rumuskan di dalam Rencana Induk Kota. Kawasan ini perlu mendapatkan perhatian karena tingginya percepatan perkembangan dan pertumbuhannya. Fungsi yang dominan di kawasan ini adalah kegiatan ekonomi (produktif) dan komunitif (perumahan). Fungsi ini pula yang menjadi daya tarik pertumbuhan dan perkembangan secara intensif di kawasan tersebut.

Beberapa faktor yang menyebabkan tingginya daya tarik dan percepatan pembangunan di Kawasan Pusat Kota adalah :

- a. Secara historis Kawasan Pusat Kota Bandung telah tumbuh dan berkembang pada suatu lokasi yang sangat strategis dari segi geografis, yaitu terletak sentris di bagian tengah kota dilalui oleh sumbu-sumbu jalan utama Barat – Timur dan Utara – Selatan;
- b. Jarak capai lokasi pusat kota kegiatan fungsional dari bagian-bagian kota yang relatif dekat serta kemudahan pengangkutan yang tersedia,
- c. Lokasi berbagai spesialisasi kegiatan fungsional seperti pusat perdagangan eceran untuk berbagai jenis barang, pusat perdagangan grosiran, pusat kegiatan hiburan serta pelayanan pemerintahan yang berdekatan satu sama lainnya;
- d. Telah berkembang dan tumbuhnya wilayah-wilayah kantong perumahan sejak awal perkembangan Kota Bandung yang merupakan pemusatan sumber daya manusia yang potensial;
- e. Masih adanya daya tarik Kota Bandung Secara umum, khususnya dari segi lingkungan alamnya. Hal ini telah menimbulkan daya tarik khusus bagi penduduk luar Kota Bandung,
- f. Masih memungkinkan adanya pengembangan secara intensif dari bangunan-bangunan yang telah ada saat ini.

Perkembangan kebutuhan lahan yang sangat besar bagi para pengusaha serta kegiatan ekonomi dari sektor informal menyebabkan Kawasan Pusat Kota ini tumbuh dengan cepat secara intensif. Dalam beberapa hal perkembangan Kawasan Pusat Kota ini mendesak wilayah-wilayah kantong perumahan menjadi kegiatan produktif.

2.2 Sasaran Perencanaan Kawasan

Pelaksanaan penggunaan lahan harus didukung oleh adanya wewenang hukum, yang mendasari penetapan dan pembatasan ataupun pelarangan atas pembangunan yang diselenggarakan di Kawasan Pusat Kota. Kewenangan hukum ini dapat diberikan bila tindakan tersebut berhubungan dengan kesehatan masyarakat, pembinaan moral dan spiritual serta menyangkut kesejahteraan masyarakat luas. Karena itu dalam penerapan azas penggunaan lahan dan pengembangan di Kawasan Pusat Kota Bandung ini, hendaknya diperhatikan dua hal sebagai berikut :

- a. Disusun berdasarkan standar lingkungan yang realistik tetapi sesuai dengan kaidah hukum;
- b. Landasan hukum yang sesuai dengan perundang-undangan RI dan peraturan daerah yang berlaku;
- c. Etika dan estetika yang sesuai budaya setempat.

Penentuan penggunaan lahan dan pengembangannya ini kemudian harus dilengkapi dengan persyaratan teknis yang sesuai dengan prosedur yang harus diikuti untuk penetapan dan administrasi pelaksanaannya.

Azas penentuan dan penggunaan lahan (*zoning*) di Kawasan Pusat Kota harus diselaraskan dengan pola penggunaan lahan Kota Bandung secara keseluruhan.

Penggunaan lahan di Kawasan Pusat Kota disesuaikan dengan azas spesialisasi kegiatan fungsional. Pada suatu kawasan di Pusat Kota Bandung masih diizinkan membangun perumahan tetapi di Kawasan Inti Pusat Kota harus dilarang.

Peraturan pembangunan dan jaringan sanitasi dapat berlaku sama untuk setiap bangunan sesuai dengan jenis klasifikasinya dimanapun bangunan itu berada. Upaya pengaturan lahan lebih ditekankan untuk pemantapan dan perlindungan nilai pemilikan dan penggunaan lahan.

Secara tidak langsung pengaturan penggunaan lahan juga bertujuan untuk mencapai nilai yang menguntungkan dan berkenaan dengan perpajakan lahan.

Disamping itu, pengaturan penggunaan lahan juga bertujuan untuk menjamin penggunaan lahan yang paling sesuai dengan karakteristiknya dan memberikan fasilitas yang memadai dengan memperhatikan segi ekonomi penyediaannya.

Pengaturan penggunaan lahan di Kawasan Pusat Kota harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Kota serta kebijaksanaan lainnya yang bersifat lebih luas. Lebih lanjut pengaturan penggunaan lahan di Kawasan Pusat Kota juga harus mampu dijabarkan dalam pelaksanaan administratif dan ketetapan dalam peraturan daerah.

2.3 Kebijakan Pengembangan dan Penataan

Pengaturan penggunaan lahan untuk setiap kawasan hendaknya ditetapkan secara seragam untuk tiap kelas, jenis penggunaan lahan sesuai dengan kebijaksanaan yang telah dirumuskan.

Rumusan pengaturan lahan pada dasarnya menetapkan beberapa hal pokok yaitu :

- a. Persyaratan tiap bangunan atau lahan yang boleh diizinkan untuk ditempati, dibangun, dipindahkan atau diubah sesuai dengan fungsinya;
- b. Persyaratan dan ketentuan-ketentuan mengenai tinggi bangunan, kepadatan penduduk, perbandingan luas bangunan;
- c. Persyaratan mengenai pemakaian dan penyediaan ruang terbuka.

Rumusan pengaturan penggunaan lahan itu dibuat berdasarkan kebijaksanaan yang terdapat dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Pusat Kota, 1992, sebagai berikut :

- a. Kebijaksanaan tentang kawasan prioritas dari Kawasan Pusat Kota.
- b. Kebijaksanaan tentang pemindahan fungsi kegiatan.
- c. Kebijaksanaan tentang kependudukan.
- d. Kebijaksanaan peningkatan kegiatan ekonomi kota.
- e. Kebijaksanaan tentang kegiatan jasa pemerintahan dan komersial.
- f. Kebijaksanaan tentang peningkatan kualitas lingkungan perumahan di Kawasan Pusat Kota.
- g. Kebijaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Kota sehubungan dengan pembangunan Pusat Sekunder.
- h. Kebijaksanaan tentang pengelolaan dan pengaturan sistem lalu lintas dan perangkutan.
- i. Kebijaksanaan perlindungan kelestarian lingkungan.
- j. Kebijaksanaan penyediaan, penataan kembali dan pengaturan utilitas umum di Kawasan Pusat Kota.
- k. Kebijaksanaan tentang jalur hijau dan taman.
- l. Kebijaksanaan program penanganan masalah mendesak dan pembangunan baru.

- m. Kebijakanaksanaan sistem transportasi dan telekomunikasi
- n. Kebijakanaksanaan jaringan listrik dan system penerangan
- o. Kebijakanaksanaan jaringan air bersih
- p. Kebijakanaksanaan jaringan air limbah
- q. Kebijakanaksanaan jaringan saluran air hujan (drainase)
- r. Kebijakanaksanaan sistem pembuangan sampah
- s. Kebijakanaksanaan Ruang Terbuka Hijau

BAB III

KONSEP PENGEMBANGAN DAN PENATAAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA

3.1 Arahan Kebijakan Pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota

Dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kota Bandung Tahun 2000 dinyatakan bahwa Pusat Kota, yang serta keruangan merupakan lokasi sentral dan orientasi penduduk, merupakan tempat yang paling strategis dan paling diincar untuk berlokasinya kegiatan perdagangan. Kondisi ini, menjadikan pusat kota menanggung beban untuk dapat menampung kegiatan tersebut. Kondisi ini pula, menjadikan pusat kota berubah dan berkembang menjadi tempat *aglomerasi* (pengelompokan) kegiatan perdagangan. Perkembangan pengelompokan ini, akhirnya menjadikan pusat kota sekaligus pula sebagai pusat perdagangan.

Perkembangan ini semakin pesat dan meluas, menyebabkan kawasan fungsional sekitarnya berubah menjadi *kontinum* (kelanjutan) dari kawasan perdagangan pusat kota. Tepi-tepi jalur jalan utama dari pusat kota yang semula merupakan daerah pemukiman, saat ini telah berubah dan dipenuhi dengan kegiatan perdagangan, terutama toko dan pertokoan serta supermarket. Perluasan semacam ini, dalam terminologi *Planologi* dikenal dengan peristiwa penetrasi kegiatan perdagangan terhadap kawasan permukiman.

Sedangkan strategi pengembangan kegiatan perdagangan menurut RUTRK Kota Bandung tahun 1992 adalah penataan kembali tata ruang kegiatan perdagangan di pusat kota perlu pula dilakukan dalam rangka untuk memperoleh efisiensi pemanfaatan ruang yang optimal. Untuk menampung kegiatan, maka pengembangan secara vertikal ke atas (intensif), sudah harus mulai diterapkan.

Perumahan yang terdapat di Kawasan Pusat Kota, dipandang sudah tidak sesuai lagi berlokasi di kawasan tersebut. Untuk itu, perumahan ini akan dipindahkan keluar Kawasan Pusat Kota. Bekas tempat kawasan pemukiman ini, diganti menjadi kawasan perdagangan yang intensip, lengkap dengan sarana parkirnya.

Untuk pengembangan kegiatan sektor informal, beberapa langkah yang akan dilakukan adalah pemindahan lokasi usaha disesuaikan dengan pengelompokan jenis usaha, sehingga tercipta lingkungan yang tertib, bersih, sehat dan indah; penyediaan fasilitas latihan untuk meningkatkan keterampilan teknis dan managerial sektor informal sesuai dengan permintaan pasar; mengorganisasi sektor informal dalam kelembagaan koperasi, meningkatkan permodalan sektor ini; mengupayakan agar kualitas produk informal meningkat, sehingga tetap menarik bagi pembeli; meningkatkan pemasaran produksi sektor informal melalui pemilihan secara tetap daerah pemasaran; dan mengadakan bimbingan teknis.

Apabila kita amati perkembangan pusat perdagangan di Kawasan Pusat Kota, maka perkembangan yang terjadi cenderung menjadikan pusat kota mendominasi seluruh kegiatan kota. Dampak yang paling terlihat adalah seluruh penduduk kota cenderung berorientasi ke kawasan ini. Sebagai akibatnya, Kawasan Pusat Kota menjadi kawasan penarik lalu-lintas (*Traffic attraction*) yang sangat tinggi. Keterbatasan kapasitas sarana dan prasarana lalu-lintas, menyebabkan di Kawasan Pusat Kota terjadi perlambatan kecepatan kendaraan hingga kemacetan lalu-lintas. Diduga kuat, kemacetan lalu-lintas dan kesulitan parkir akan cenderung menurunkan kegiatan perdagangan di pusat kota. Gejala penurunan kegiatan perdagangan ini sudah mulai terlihat antara lain pada pusat pertokoan Miramar dan Asia-Afrika Plaza.

Untuk kebijaksanaan penataan kegiatan perdagangan menurut RUTRK Kota Bandung tahun 1992 adalah :

- Kecenderungan perkembangan kegiatan perdagangan dalam bentuk aglomerasi linier di sepanjang tepi kiri-kanan jalur jalan utama kota, harus dikendalikan;
- Perlunya penataan pusat kota untuk mencapai efisiensi pemanfaatan ruang dan efektifitas kegiatan. Desain peremajaan kota ini, harus mampu mengendalikan kegiatan perdagangan kaki lima (sektor informal);

Dalam RUTRK Kota Bandung tahun 1992 dinyatakan bahwa bangunan-bangunan bersejarah yang perlu dilestarikan adalah *Art Deco*,

Empire Style, Electricism, Functionalism, Indisch Architectur, Modern Architectur, Noe Gothic, Prairie Style, Romanticism dan Tradisionalism
Bangunan-bangunan yang bercirikan arsitektur *Art Deco* berlokasi di bagian wilayah yang lebih dekat ke pusat kota.

Menurut Rencana Detail Tata Ruang Kota Wilayah Karees tahun 1992 dinyatakan bahwa untuk industri-industri yang berlokasi di *CBD* (pusat kota) dan wilayah-wilayah perumahan di selatan yang sebagian besar adalah industri kecil, bersifat lemah terhadap kekuatan perubahan yang diakibatkan oleh mekanisme pasar. Industri-industri ini mudah tergeser oleh guna lahan yang lain. Oleh sebab itu perlu dilaksanakan suatu kebijaksanaan relokasi bagi industri-industri kecil tersebut. Strategi sektoral untuk jangka pendek pada sektor industri telah dirumuskan dengan didasari asumsi bahwa proses relokasi tersebut membutuhkan waktu lama.

Nilai lahan yang tinggi di Pusat Kota akan lebih berdaya guna apabila digunakan sebagai komersial perdagangan, jasa dan perkantoran karena lebih membutuhkan faktor aksesibilitas dibandingkan kegiatan industri.

3.2 Penataan dan Pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota

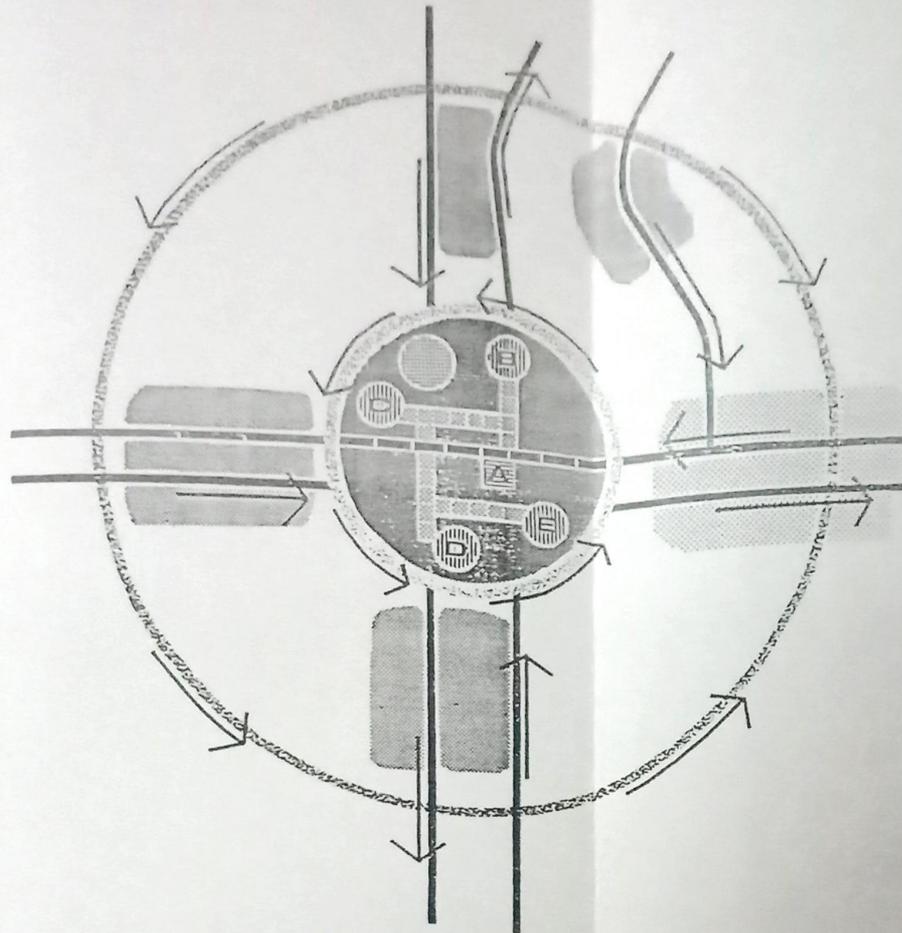
Dalam penataan dan pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota meliputi struktur pengembangan, sistem jaringan pergerakan, struktur unit lingkungan dan peruntukan lahan Inti Pusat Kota.

3.2.1 Stuktur Pengembangan

Usaha pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota akan diarahkan kepada lima hal pokok, yaitu :

1. Penataan wilayah sedemikian rupa sehingga pola tata guna lahan bercampur tetap dapat dimanfaatkan secara efisien dan efektif;
2. Penataan fungsi dan peranan sosial ekonomi Kawasan Inti Pusat Kota yang disesuaikan dengan usaha pengembangan pusat-pusat sekunder serta pengembangan wilayah Bandung Raya;
3. Penataan sistem lalu-lintas dan perangkutan, di Kawasan Inti Pusat Kota khususnya sehingga dapat mengurangi permasalahan lalu-lintas yang ada saat ini;
4. Perlunya pengembangan pola penggunaan tanah yang didasarkan kepada pola spesialisasi kegiatan fungsional sehingga akan dapat mengurangi ketidaksistematian lalu-lintas dan mobilitas di Kawasan Inti Pusat Kota;
5. Secara bertahap dan rasional memfungsikan bagian-bagian Kawasan Inti Pusat Kota dari fungsi konsumtif menjadi fungsi produktif.

GAMBAR 3.1
KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN
PUSAT KOTA



LEGENDA

- Apartment
- Jalur Pejalan Kaki
- Jalan Lingkar Luar Pusat Kota
- Jalan Lingkar Dalam Pusat Kota
- Jalan Masuk/Keluar Pusat Kota
- Kawasan Bebas Kendaraan (Restricted Area)
- Kawasan Perdagangan Spesialisasi
- Kawasan Perkantoran Sewa (Rental Office)
- Arah Pergerakan Satu Arah
- Fo Cal Point
- Alun-Alun
- Banceuy Permai
- Asia Afrika Plaza
- King & Queen Shopping Centre
- Palaguna Nusantara

Untuk mencapai penataan pengembangan Kawasan Pusat Kota ini maka landasannya adalah kejelasan mengenai sub perwilayahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Sub wilayah Alun-Alun dan Sekitarnya sebagai wilayah fungsional inti dari Kawasan Pusat Kota Bandung.
- b. Sub wilayah sumbu utara-selatan Jalan Otto Iskandardinata
- c. Sub wilayah sumbu barat-timur Jalan Jendral Sudirman dan Jalan Asia-Afrika.
- d. Sub wilayah Jalan Braga dan sekitarnya.
- e. Sub wilayah kantong-kantong perumahan yang ada di seluruh Kawasan Pusat Kota.

Dengan mendasarkan kepada permasalahan dan perumusan bagian-bagian Kawasan Inti Pusat Kota akan diarahkan kepada :

- a. Usaha spesialisasi kegiatan fungsional produktif.
- b. Usaha penataan system lalu-lintas dan perangkutan di Kawasan Inti Pusat Kota.
- c. Usaha perencanaan kota (*urban design*) dan perancangan lansekap (*landscapping*) sesuai dengan fungsi-fungsi yang dikembangkan.

Untuk mencapai tujuan tersebut diatas, usaha-usaha yang dilakukan

akan mencakup :

- a. Peningkatan intensitas dan efektifitas dengan cara peremajaan;
- b. Peningkatan intensitas dan efektifitas dengan cara pembangunan baru,
- c. Peningkatan intensitas dan efektifitas dengan cara penataan kembali secara fungsional dan fisik.

3.2.2 Sistem Jaringan Pergerakan

Pola dasar sistem lalu-lintas di Kawasan Inti Pusat Kota diarahkan pada sistem bebas lalu-lintas kendaraan. Dengan demikian maka sistem dasar pedestrianisasi perlu diterapkan secara terpadu.

Pola dasar sistem lalu lintas akan dimanifestasikan ke dalam bentuk simpul dan lingkaran yaitu :

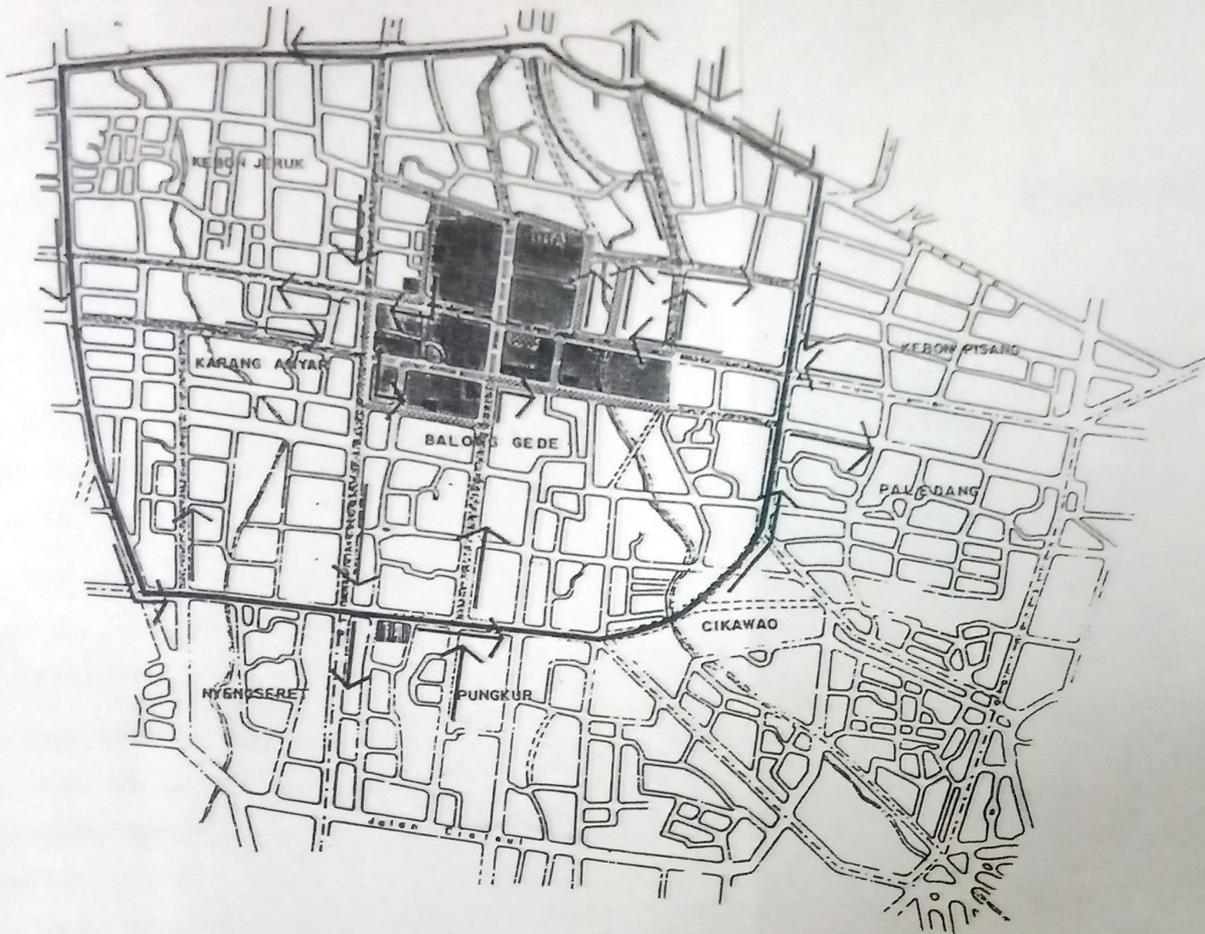
- a. Keseluruhan Kawasan Pusat Kota akan dilingkari dengan jalan lingkaran dalam (*inner ring road*) dan jalan lingkaran luar (*outer ring road*).
- b. Wilayah Alun-Alun dan sekitarnya akan merupakan wilayah terbatas lalu-lintas (*restricted traffic area*) yang dilingkari dengan jalan lingkaran dalam. Pada jalan lingkaran dalam ini akan terdapat simpul-simpul yang merupakan awal jalan masuk dan jalan keluar ke dan dari Sub Inti Wilayah Alun-Alun dan sekitarnya.

Baik jalan lingkar dalam maupun jalan lingkar luar dikembangkan dari jaringan jalan yang ada sekarang. Demikian pula jalan-jalan masuk dan keluarnya. Yang dimaksud dengan wilayah terbatas lalu-lintas adalah oleh diusahakannya agar lalu-lintas di Wilayah Alun-Alun dan sekitarnya hanya dilayani oleh Bus Kota dan jalur pejalan kaki. Oleh karena itu diusahakan bahwa lokasi simpul masuk dan keluar ke dan dari Wilayah Alun-Alun dan sekitarnya ini adalah pada jarak capai berjalan kaki (*walking distance*)

Jadi Kawasan Pusat Kota ini akan dilayani oleh

- a. Jalan Lingkar Luar mencakup : Jalan Suniaraja, Jalan Kebonjati, Jalan Astana Anyar, Jalan Pungkur, Jalan Lengkong Besar, Jalan Veteran dan Jalan Tamblong.
- b. Jalan Lingkar Dalam yang mencakup : Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Pasundan, Jalan Dewi Sartika, Jalan Dalem Kaum, Jalan Lengkong Besar, Jalan Asia-Afrika, Jalan Cikapundung Timur dan Jalan ABC.
- c. Jalan Masuk Utama meliputi : Jalan Dewi Sartika, Jalan Jendral Sudirman, Jalan Asia Afrika, Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Tamblong dan Jalan Veteran.
- d. Jalan keluar utama mencakup : Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Banceuy, Jalan Balong Gede, Jalan Braga, Jalan Cibadak, Jalan Dalem Kaum dan Jalan Veteran.

GAMBAR 3.2
SISTEM JARINGAN PERGERAKAN



LEGENDA

-  Kawasan Bebas Kendaraan
-  Portir
-  Bus Bay
-  Penghentian Bus
-  Jalan Lingkar Luar Pusat Kota
-  Jalur Lingkar Dalam
-  Jalur Utama Dari/Ke Pusat Kota
-  Jalur Bus
-  Jalur Jalan Kaki
-  Arah Pergerakan Satu Arah

3.2.3 Struktur Unit Lingkungan

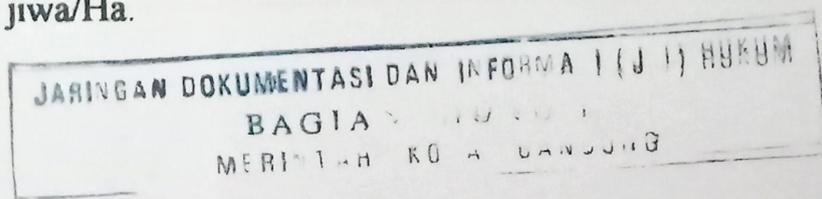
Dengan berpegang pada ketentuan fungsi kawasan pusat kota yang telah ditetapkan, maka unit perencanaan lingkungannya akan diklarifikasikan atas dua kategori yaitu :

- a. Unit lingkungan yang merupakan unit satuan satuan pemukiman dengan jumlah / besaran penduduk tertentu.
- b. Unit lingkungan dengan model bertingkat (*shop & house*) pada kawasan tempat tinggal.

Secara fungsional tiap unit lingkungan diharapkan akan dapat *self-sufficient* untuk dapat memenuhi fasilitas kebutuhan sehari-hari penduduknya.

Secara keseluruhan Kawasan Pusat Kota ini akan terbagi dalam unit-unit lingkungan tadi. Dan masing-masing unit lingkungan akan terdiri dari beberapa unit perumahan.

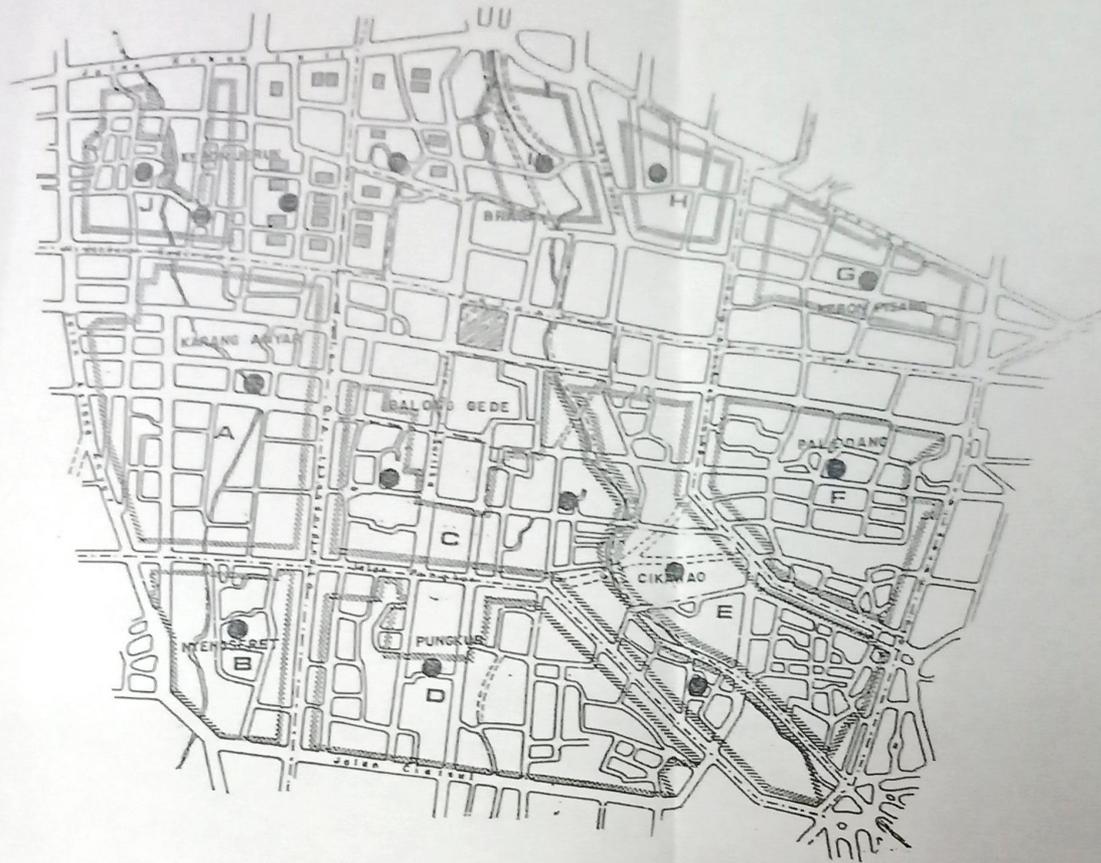
Dalam kaitan dengan kebijaksanaan agihan kepadatan, maka tiap unit lingkungan akan mempunyai kepadatan penduduk yang berbeda. Kebijakan agihan kepadatan penduduk untuk Kawasan Pusat Kota ini akan berkisar antar 150-200 jiwa/Ha, 200-300 jiwa/Ha, 300-400 jiwa/Ha dan khusus untuk penggunaan modal bertingkat diagihkan kepadatan sebesar 1000 jiwa/Ha.



TABEL III.1
JUMLAH DAN KEPADATAN UNIT LINGKUNGAN
KAWASAN PUSAT KOTA

Unit Lingkungan	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
A	200 – 300 jiwa/Ha
B	300 – 400 jiwa/Ha
C	150 – 300 jiwa/Ha
D	300 – 400 jiwa/Ha
E	150 – 300 jiwa/Ha
F	300 – 400 jiwa/Ha
G	150 – 200 jiwa/Ha
H	300 – 400 jiwa/Ha
I	150 – 200 jiwa/Ha
SH.1 (Shop & House)	1000
J	200 – 300 jiwa/Ha
SH.2	1000

GAMBAR 3.3
SISTEM UNIT LINGKUNGAN



LEGENDA

- Unit Lingkungan
- Pusat Lingkungan

WILAYAH PUSAT KOTA



PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

3.2.4 Peruntukan Lahan Kawasan Inti Pusat Kota

Berdasarkan kepada fungsi dan peranannya, maka pengembangan Kawasan Inti Pusat Kota dibagi dalam komponen-komponen sebagai berikut :

- a. Peruntukan lahan bagi kegiatan produktif yang meliputi :
 - Kegiatan Perdagangan eceran yang dipusatkan di Sub Inti Wilayah Alun-Alun dan sekitarnya (Jalan Asia-Afrika, Jalan Dalem Kaum, Jalan Banceuy, Jalan Suniaraja, Jalan Kebonjati, dan Jalan Braga).
 - Kegiatan perkantoran dagang dan perhotelan yang berpusat di sepanjang Jalan Asia-Afrika sebelah Timur dari Wilayah Alun-Alun dan Jalan Braga bagian Utara.
 - Kegiatan pelayanan yang tersebar pada pusat-pusat perdagangan Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Asia-Afrika, Jalan Braga dan Jalan Dalem Kaum.
 - Kegiatan industri kecil dan industri rumah yang terpusat terutama di bagian timur Kawasan Inti Pusat Kota (Jalan Sudirman) dan bagian selatan dari Kawasan Inti Pusat Kota (Jalan Pungkur, Jalan Mohammad Toha).
- b. peruntukan kegiatan pemerintahan yang terpusat di sekitar Jalan Braga bagian Utara dan Jalan Asia-Afrika.

- c. Peruntukan lahan bagi kegiatan sosial budaya yang meliputi pusat rekreasi, balai pertemuan, ruang terbuka dan peribadatan. Kegiatan ini terpusat di sekitar Alun-Alun, Jalan Asia-Afrika dan merupakan peruntukan khusus Masjid Agung dengan batas :
- Sebelah Utara : Jl. Asia Afrika
 - Sebelah Selatan : Jl. Dalem Kaum
 - Sebelah Barat : Gg. Kaum
 - Sebelah Timur : Jl. Alun-Alun Timur
- d. Peruntukan bagi perumahan.
- e. Peruntukan lahan bagi jaringan pergerakan dan utilitas umum (air minum, sanitasi dan drainase)

Penataan peruntukan lahan tersebut didasarkan kepada pemusatan kegiatan fungsional yang ada sekarang serta kepada pola spesialisasi kegiatan fungsional tersebut.

Kawasan Inti Pusat Kota adalah kawasan yang didominasi oleh penggunaan lahan kegiatan produktif seperti penggunaan dari zoning saat ini. Akan tetapi pada beberapa lokasi terdapat penetrasi kegiatan sehingga terdapat beberapa jalur penggunaan lahan campuran perdagangan yang hampir merupakan *spot zone* kawasan khusus campuran.

Sesuai dengan kebijaksanaan yang diterapkan, diberikan toleransi bagi kegiatan yang tidak sesuai dengan lokasinya. Sebagai pengarah dasar yaitu :

- Kawasan campuran yang diarahkan bagi kegiatan produktif, sehingga penerapan *dengan kontrak* dan *dengan bersyarat* dikenakan bagi penggunaan non produktif;
- Kawasan campuran yang diarahkan bagi penggunaan kegiatan produktif sehingga penggunaan konsumtif akan dipindahkan secara bertahap ke luar Kawasan Inti Pusat Kota;
- Kawasan yang telah dapat ditentukan penggunaan lahannya sebagai kawasan kegiatan pusat kota yang diprioritaskan (peruntukan khususnya).

Dalam ketentuan ini dianut ketentuan peruntukan lahan yang lebih luas yaitu peruntukan dengan kontrak dan dengan syarat. Penggunaan lahan di Kawasan Inti Pusat Kota dapat dilihat pada table III.2.

Garis Sempada Bangunan (GSB) di Kawasan Inti Pusat Kota ditentukan melalui pertimbangan terhadap transportasi. Pada pertimbangan terhadap transportasi digunakan kecepatan rata-rata kendaraan yang melalui jalan-jalan di Kawasan Inti Pusat Kota.

TABEL III.2
BLOK PLAN
PENGGUNAAN LAHAN DI KAWASAN INTI PUSAT KOTA

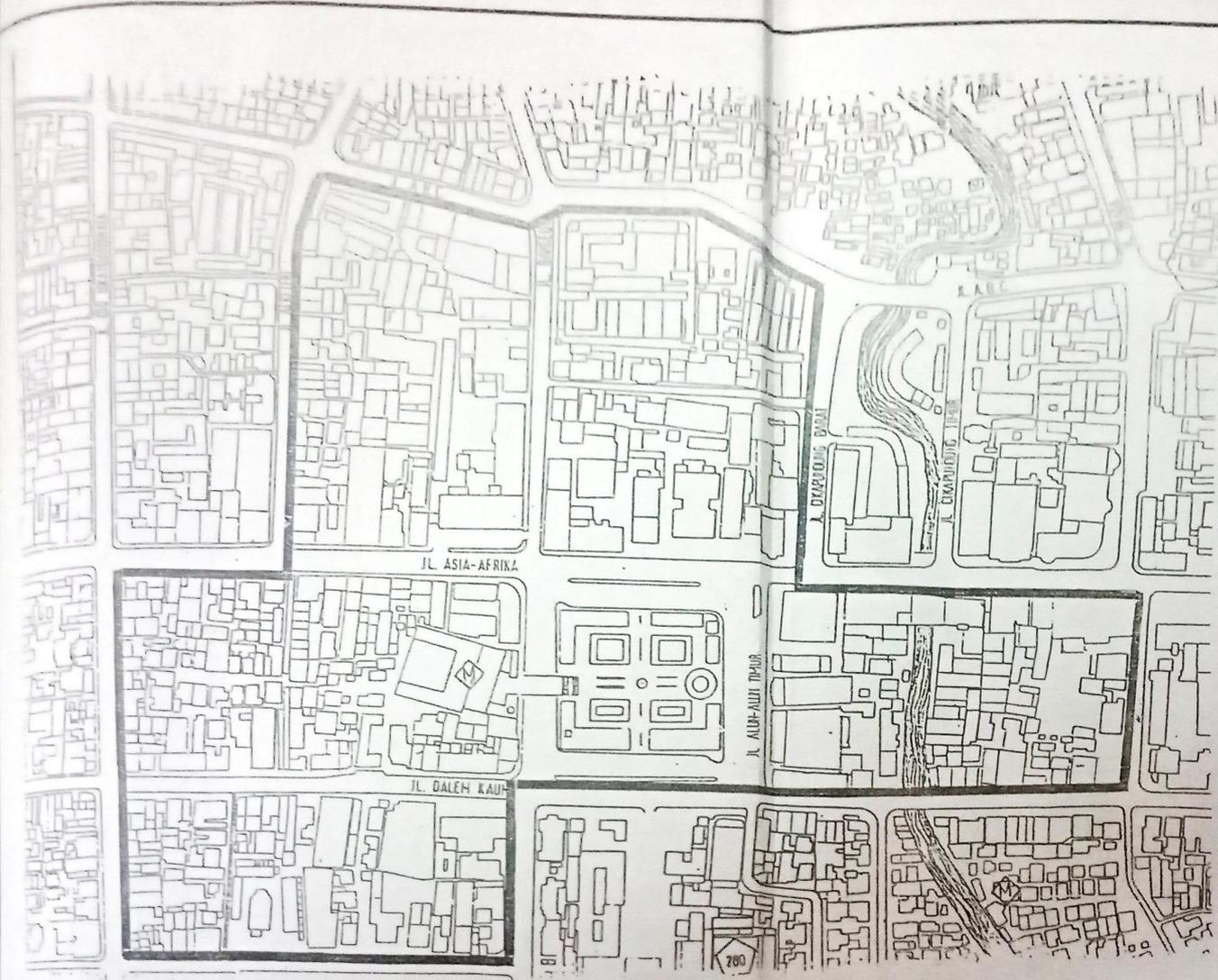
NO	NOMOR BLOK	LUAS (M ²)	BCR (%)	LANTAI/LAPIS (LT)	PERUNTUKAN LAHAN
					RTH
1	PK 1.1	14.665	0	0	Peribadatan
2	PK 1.2	13.948	40	3	Jasa Komersial
3	PK 1.3	10.505	50	2-4	Jasa Komersial & Perkantoran
4	PK 1.4	32.354	50	4-18	Jasa Perkantoran
5	PK 1.5	2.539	50	3	Jasa Komersial
6	PK 1.6	11.351	50	4	Jasa Komersial
7	PK 1.7	11.377	50	4	Pemerintahan
8	PK 1.8	17.037	40	1	Pertokoan
9	PK 1.9	9.600	80	4	Pertokoan
10	PK 1.10	14.400	60	4	Pertokoan
11	PK 1.11	10.560	60	4	Pertokoan
	TOTAL	148.337			

PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

GAMBAR 3.4
PETA KAWASAN BEBAS KENDARAAN
(RESTRICTED AREA)

LEGENDA

 Kawasan Bebas Kendaraan



WILAYAH PUSAT KOTA



PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

3.2.5 Penembangan Utilitas

3.2.5.1 Jaringan Air Bersih

Dengan kapasitas distribusi yang masih sangat terbatas, PDAM Kota Bandung baru dapat melayani sekitar 30 % dari kebutuhan penduduknya. Sumber air bersih untuk memenuhi kebutuhan /kapasitas diatas diperoleh dari sungai Cisangkuy (85%), beberapa mata air (10%) dan sumur-sumur artesis dibeberapa bagian kota (5%).

Untuk Kawasan Inti Pusat Kota dapat dikatakan seluruh daerah yang sudah dilayani PDAM dengan sumber utama air dari penjernihan air Cisangkuy dan sisa Daerah lainnya pada umumnya memenuhi kebutuhan air minumnya dengan membuat sumur atau pompa air pribadi.

Usaha pemerintah untuk melayani seluruh kebutuhan air bersih bagi seluruh Kawasan Inti Pusat Kota dilakukan dengan membuat jaringan air bersih dengan dasar-dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Jaringan air bersih di Kawasan Inti Pusat Kota merupakan bagian dari rencana jaringan air bersih untuk Kota Bandung Secara keseluruhan Jaringan ini merupakan perluasan dari jaringan air bersih yang telah ada (*existing*);
2. Kebutuhan rata-rata air minum untuk Daerah perumahan adalah

- Kebutuhan rata-rata (*average daily demand*) 120 liter/orang/hari
- Kebutuhan harian tertinggi (*peak daily demand*) 150 liter/orang/hari
- Kebutuhan tertinggi dalam sehari (*peak hourly demand*) 375 liter/orang/hari.

Dengan jumlah penduduk sekitar 105.000 orang, maka kebutuhan air bersih untuk Kawasan Inti Pusat Kota adalah 12.6000.000 liter/hari. Akan tetapi sesuai dengan fungsinya sebagai pusat perdagangan dan perkantoran maka kebutuhan air minumnya lebih kecil lagi atau sekitar 10.072.675 liter/hari.

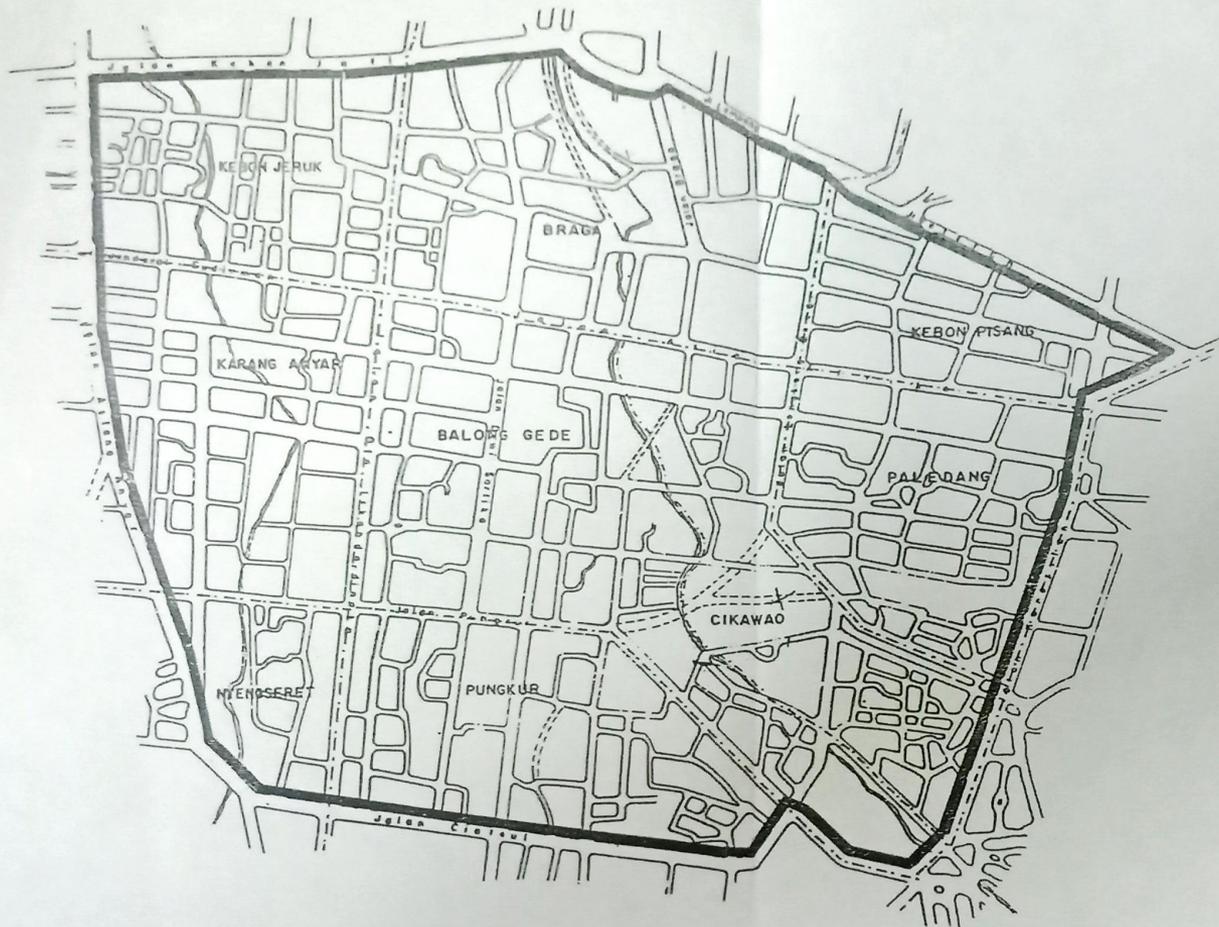
3. Ukuran pipa yang digunakan dalam jaringan distribusi air bersih ini adalah :

- Pipa distribusi primer 0 200 mm
- Pipa distribusi sekunder 0 100 - 200 mm
- Pipa distribusi tertier 0 100 - 200 mm
- Pipa distribusi hidran 0 100 - 200 mm

4. Meskipun pola jaringan distribusi air minum di pusat kota sudah terpenuhi kebutuhannya, akan tetapi sesuai dengan masa pembangunannya, jaringan tersebut merupakan tua yang perlu direhabilitasi.

PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

GAMBAR 3.6
JARINGAN AIR BERSIH



LEGENDA

-  Pelayanan dari penjernihan Air Sungai Ciasangkuy

WILAYAH PUSAT KOTA



PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

Berdasarkan dasar pertimbangan di atas, maka Pengembangan jaringan air bersih di Kawasan Inti Pusat Kota akan berupa

- a. Rehabilitasi jaringan primer;
- b. Peningkatan kapasitas pelayanan dalam bentuk peningkatan debit aliran air.

3.2.5.2 Jaringan Air Limbah

Jaringan Air Limbah milik pemerintah yang ada di Kota Bandung saat ini merupakan jaringan yang dibangun kira-kira setengah abad yang lalu. Kapasitas jaringan ini hanya melayani 7 % dari seluruh wilayah kota. Pada gambar terlihat bahwa wilayah yang dilayani hanya melayani kawasan pusat kota. Arah aliran menuju selatan dan bermuara/dibuang ke Sungai Citepus setelah melalui sistem pembuangan (sewage treatment) di daerah Karasak di bagian selatan kota. Bagian-bagian lainnya, pada umumnya menggunakan sistem air limbahnya sebagai berikut :

- Saluran terbuka yang khusus air limbah, bermuara dan dibuang ke sungai;
- Saluran terbuka gabungan air limbah dan air hujan, bermuara dan dibuang ke sungai;
- Septic tank.

Tujuan utama pembuatan saluran pembuangan air limbah adalah untuk menjaga dan meningkatkan kesehatan lingkungan, maka sebaiknya jaringan air limbah merupakan jaringan tertutup dan terpisah dari jaringan air hujan. Akan tetapi dengan mempertimbangkan faktor-faktor biaya dan kelayakan teknis maka jaringan saluran pembuangan di Kawasan Inti Pusat Kota dibuat dengan ketentuan sebagai berikut :

- Saluran-saluran yang telah ada ditata dan direhabilitasi kembali diperoleh suatu jaringan yang kontinu dan terkontrol;
- Sistem jaringan melalui saluran utama akan bermuara/dibuang ke sungai setelah melalui "*sewage Treatment*" (sistem pembersihan air);
- Saluran air pembuangan diusahakan dapat merupakan saluran tertutup dan terpisah dari saluran air hujan. Akan tetapi bila keadaan tidak memungkinkan penggabungan kedua fungsi tersebut tidak boleh mengganggu jaringan saluran air hujan, dengan kata lain saluran kombinasi ini tidak boleh masuk dalam jaringan air hujan.
- Saluran air pembuangan diusahakan untuk selalu berada di belakang rumah (*brandgang*).

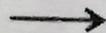
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan disesuaikan dengan keadaan geografis/topografis setempat maupun volume air limbah disetiap bagian wilayah, maka secara garis besar jaringan pembuangan air limbah untuk Kawasan Inti Pusat Kota seperti pada gambar di bawah ini.



PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

GAMBAR 37
JARINGAN AIR LIMBAH

LEGENDA

-  Jaringan Primer
-  Arah Aliran

WILAYAH PUSAT KOTA



PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

3.2.5.3 Jaringan Saluran Air Hujan

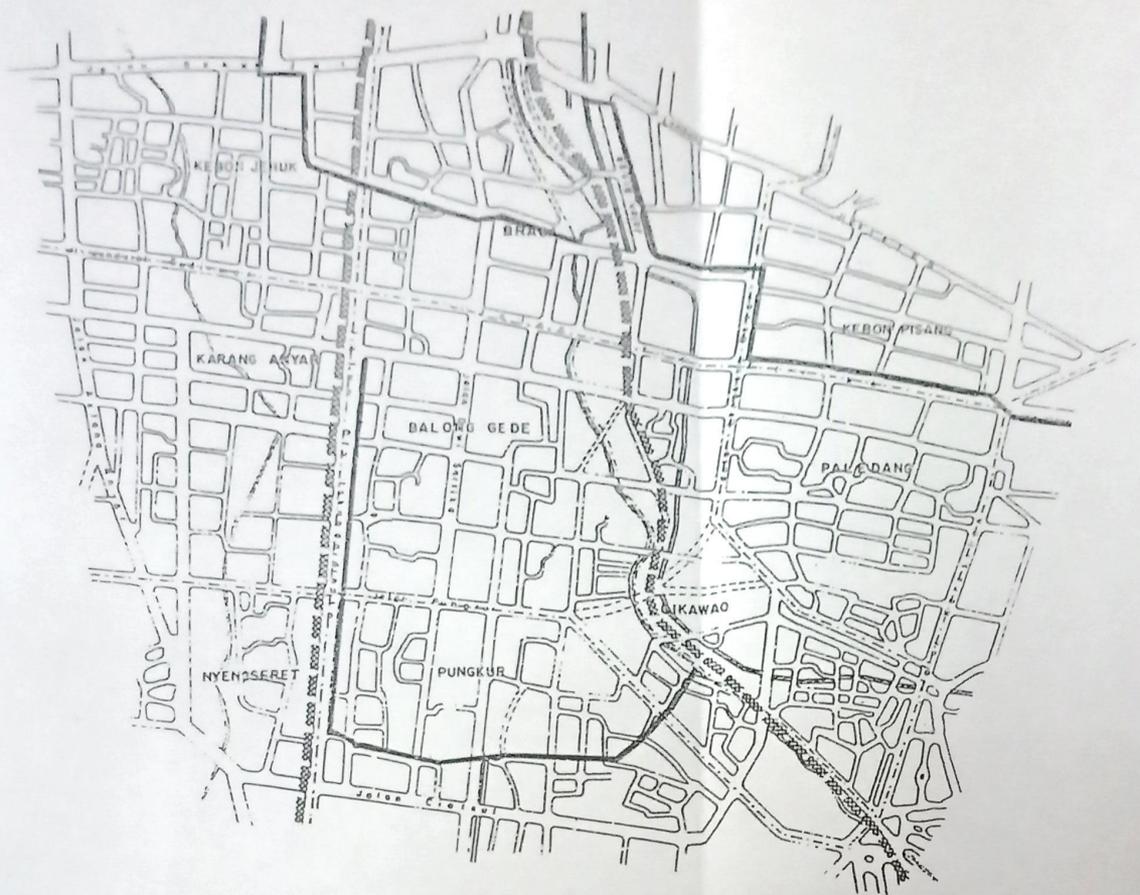
Sistem saluran air hujan dalam suatu lingkungan dimaksudkan untuk membebaskan lingkungan dari genangan air akibat adanya air permukaan (*run off water*). Di atas telah dikemukakan bahwa mengingat sifatnya yang berada saluran air hujan harus dipisahkan dari saluran air kotor, dalam arti jaringan saluran air tidak boleh dimasuki/diintervensi oleh saluran air limbah.

Jaringan saluran air hujan untuk Kawasan Inti Pusat Kota ditentukan dengan dasar-dasar pemikiran sebagai berikut :

- Jaringan ini merupakan usaha penataan dan perluasan dari jaringan yang ada;
- Mengingat Kawasan Pusat Kota merupakan daerah perdagangan yang padat bangunan maka jaringan ini pada beberapa bagian penting merupakan rangkaian tertutup, sedang pada bagian lain merupakan rangkaian saluran terbuka yang dapat langsung dialirkan ke sungai terdekat. Dengan demikian secara keseluruhan jaringan saluran air hujan dalam suatu wilayah bukan merupakan rangkaian kontinu;
- Untuk efisiensi pelaksanaan, pengawasan dan pergerakan/aliran air, maka pola jaringan dibuat dengan memanfaatkan kemiringan daerah dan disesuaikan dengan pola jaringan jalan;
- Sesuai dengan daerah tangkapannya orientasi pembuangan jaringan air hujan adalah ke sungai Cikapudung.

PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

GAMBAR 3.8
JARINGAN SALURAN AIR HUJAN



LEGENDA

-  Saluran Utama
-  Saluran Ingasi
-  Daerah Pelsyanan
-  Sungai

WILAYAH PUSAT KOTA



**PEMERINTAH
KOTA BANDUNG**

3.2.5.4 Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah yang dikelola oleh Kota Bandung saat ini dapat digambarkan dalam diagram. Dari diagram tersebut terlihat bahwa pengelolaan di Kota Bandung hanya merupakan pengangkutan sampah dari sumber-sumber ke tempat pembuangan. Sistem ini sudah berjalan baik, namun beberapa masalah yang terlihat adalah :

- Tempat-tempat pengumpulan sampah merupakan areal terbuka, sehingga keterlambatan pengangkutan dalam sehari akan mengakibatkan penumpukan sampah yang mengganggu lingkungan;
- Tempat-tempat pembuangan sampah dengan kapasitas terbatas, suatu saat akan menjadi penuh hingga perlu dicari tempat-tempat yang baru.

Dikawasan Pusat Inti Kota, sisten tersebut di atas tidak berlaku di seluruh wilayah. Daerah-daerah yang menggunakan sistem tersebut dapat dilihat pada gambar.

Pada daerah-daerah lingkungan perumahan pada umumnya penduduk mengelola sampahnya sendiri-sendiri dengan membakar atau membuangnya ke sungai, jenis ini menyebabkan pencemaran lingkungan.

Sistem pembuangan sampah khususnya untuk Kawasan Inti Pusat Kota adalah :

- Perlu penambahan lokasi-lokasi tempat pengumpulan yang disesuaikan dengan penyebaran penduduk.
- Untuk mengurangi gangguan terhadap lingkungan maka lokasi-lokasi tempat pengumpulan harus cukup tersembunyi tetapi dapat dicapai dengan mudah.
- Mengingat daya tampung pada saat tertentu akan menjadi penuh maka perlu dipikirkan sistem pengelolaan yang dapat mendavgunakan sampah yang cukup besar ini menjadi pupuk atau bahan bakar

3.2.5.5 Jaringan Listrik

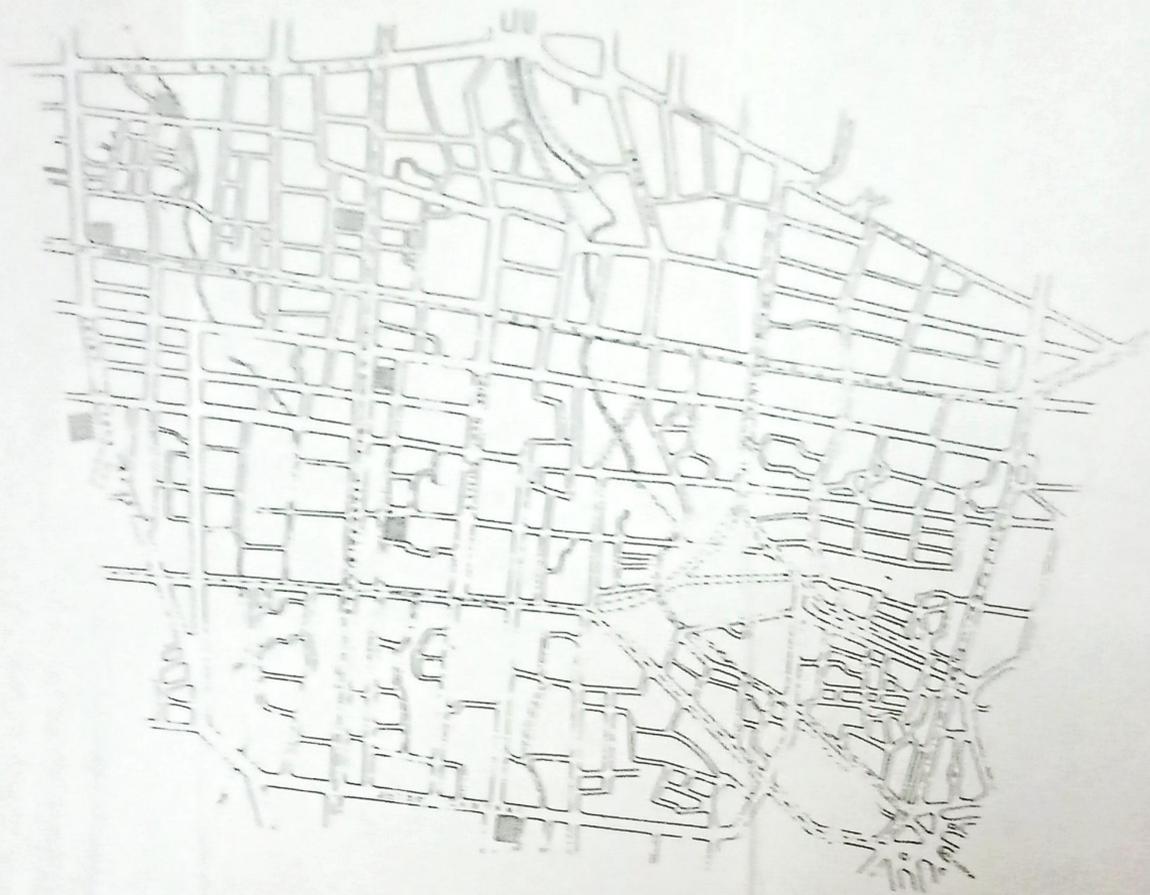
Pada dasarnya jaringan listrik untuk Kawasan Inti Pusat Kota dapat dianggap sudah mencukupi dan dapat melayani seluruh wilayah. Dalam sistem penerangan maka dipasanglah lampu penerangan di jalan-jalan dan taman.

3.2.6 Pengembangan Fasilitas

Penentuan jenis dan besaran fasilitas pelayanan untuk Kawasan Inti Pusat Kota pada dasarnya tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan mengenai :

- Besaran jumlah penduduk yang harus dilayani;

GAMBAR 1.3
SISTEM PERBUANGAN SAMPAH



LEGENDA

 Tempat Pengeluaran Sementara

WILAYAH PUSAT KOTA



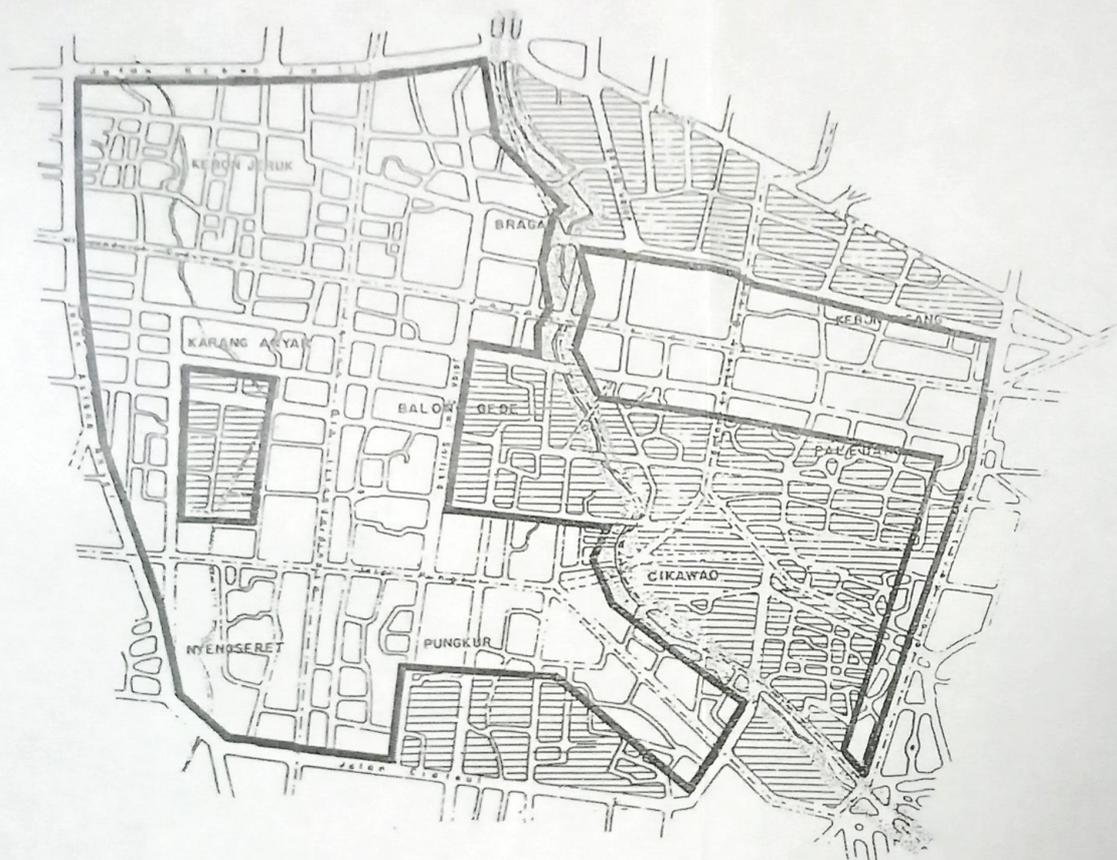
PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

GAMBAR 3.10
RATIO RETAK BANGUNAN
(B C R)

LEGENDA

-  0 - 10 %
-  50 %
-  80 %

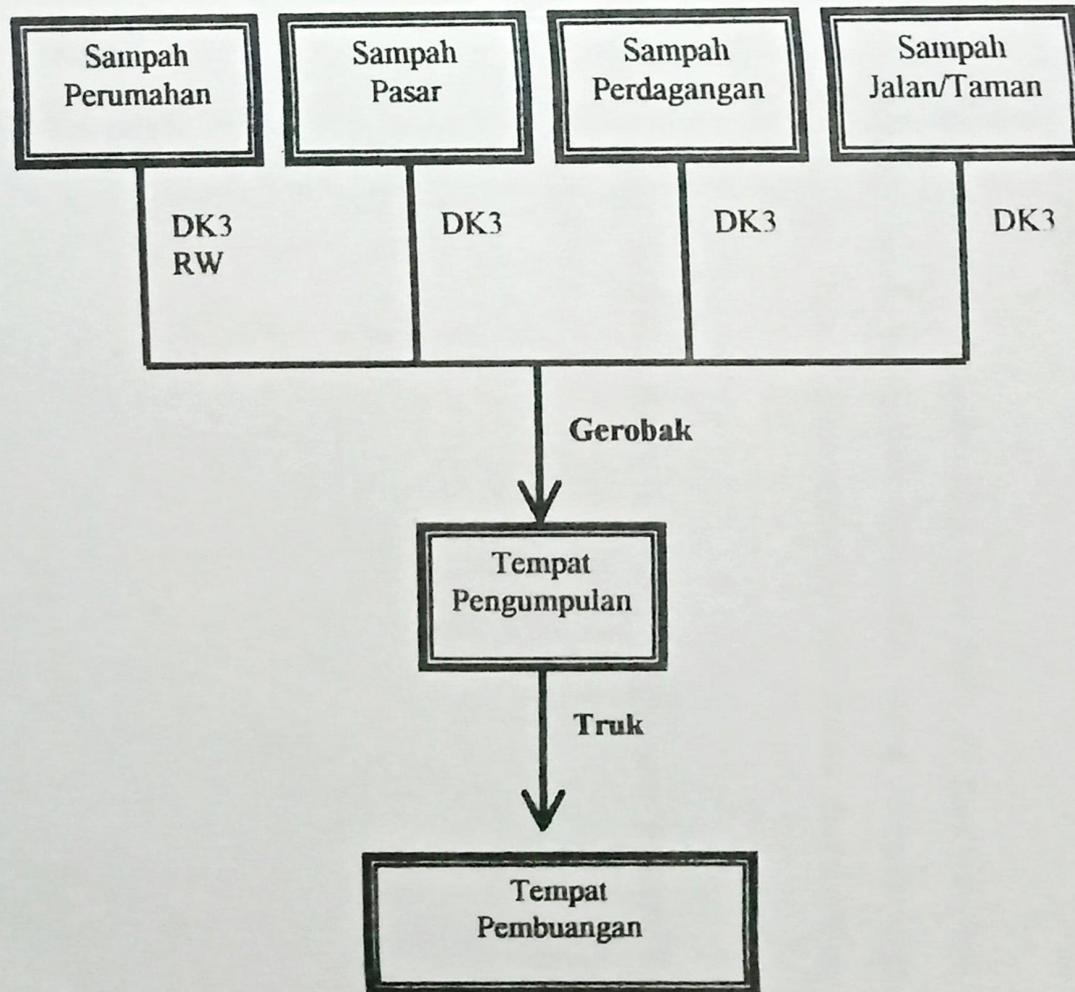


WILAYAH PUSAT KOTA



PEMERINTAH
KOTA BANDUNG

GAMBAR 3.11
DIAGRAM SISTEM PENGELOLAAN
PEMBUANGAN SAMPAH KOTAMADYA BANDUNG



JARINGAN DOKUMENTASI DAN INFORMASI (JDI) HUKUM
BAGIAN HUKUM
PEMERINTAH KOTA BANDUNG

- Pedoman perencanaan yang berhubungan dengan perencanaan lingkungan pemukiman yang bisa diberlakukan untuk Kawasan Inti Pusat Kota.

3.2.7 Ruang Terbuka Hijau

Penentuan luas ruangan terbuka atau pola hijau di Kawasan Inti Pusat Kota di samping harus memenuhi kebutuhan ruang terbuka bagi lingkungan perumahan juga harus memperhatikan kebutuhan daerah hijau dalam skala kota.

Kebutuhan ruang terbuka untuk unit-unit lingkungan perumahan dapat dilihat pada tabel berikut :



WILAYAH PUSAT KOTA

**PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA**

**GAMBAR 3.12
RUANG TERBUKA HIJAU**

LEGENDA

 Jalur Hijau



**PEMERINTAH
KOTA BANDUNG**

TABEL III.3
KEBUTUHAN RUANG DAN JENIS PENGGUNAAN
RUANG TERBUKA UNTUK UNIT LINGKUNGAN

Unit Lingkungan	Penduduk Pendukung	Jenis Penggunaan	Kebutuhan Ruang
Unit Lingkungan Kecil	2.500	Taman dan Tempat Hiburan	0,5 m ² /penduduk
Unit Lingkungan Besar	2.500	Taman, Lapangan olahraga, tempat rekreasi	0,5 m ² /penduduk
Unit Wilayah	-	Jalur hijau/ jalur pengamanan	Sesuai kebutuhan
Unit Pusat Kota	-	Openspace, Taman	Kebutuhan skala kota

Di Kawasan Inti Pusat Kota, kawasan-kawasan yang harus diamankan oleh jalur-jalur hijau adalah :

- Kawasan sepanjang aliran Sungai Cikapundung, perlu diamankan dengan jalur hijau selebar 5 M di setiap sisi sepanjang jalur;
- Alun-Alun Bandung sebagai taman kota;
- Jalur rel Kereta Api, diamankan dengan jalur hijau selebar 20m di setiap sisi sepanjang jalur;
- Taman-taman lingkungan.

BAB IV

MANAJEMEN PEMBANGUNAN KAWASAN INTI PUSAT KOTA

Manajemen pembangunan kota adalah suatu pengelolaan berbagai sumberdaya perkotaan yang berkaitan dengan bidang perencanaan ruang dan manajemen lahan, bidang ekonomi perkotaan, bidang keuangan, lingkungan hidup, pelayanan jasa bidang perencanaan dan penganggaran, prasarana dan serana secara terencana, terkoordinasi dan terintegrasi untuk penetapan program pembangunan, pelaksanaan operasi serta pemeliharaan agar tercapai tujuan pembangunan.

Definisi tersebut berdasarkan RUU Pemerintah Kota pada Bulan September 1995 yang berorientasi untuk meneruskan perencanaan ke arah implementasinya. Sarana dalam manajemen pembangunan kota adalah mengusahakan hal-hal yang dapat dinikmati secara langsung oleh masyarakat setempat dalam jangka waktu tertentu. Dalam manajemen pembangunan kota dipengaruhi oleh hal-hal berikut ini :

- Community participation (partisipasi masyarakat)
- Involvement of all interest group (keterlibatan semua komponen masyarakat)
- Horizontal and vertical coordination (koordinasi horizontal dan vertikal).

- Sustainability (berkelanjutan)
- Financial feasibility (kelayakan keuangan)
- Subsidiary (subsidi)
- Interaction (interaksi)

Penataan Kawasan Inti Pusat kota merupakan sub sistem dari suatu Manajemen Pembangunan Kota Bandung. Penataan ini mengandung pengertian bahwa pembangunan kawasan ini dapat mempengaruhi kawasan lainnya. Untuk itulah manajemen (pengelolaan) Kawasan Inti Pusat Kota perlu dibahas meliputi Lembaga Penanganan, Organisasi Pelaksanaan Pembangunan, Indikasi dan Urutan Prioritas Program, serta Pembiayaan Pembangunan.

4.1 Lembaga Penanganan

Untuk mewujudkan orientasi manajemen pembangunan kota yakni meneruskan perencanaan ke arah implementasinya, maka perlu dibentuk lembaga atau organisasi penanganan Kawasan Inti Pusat Kota sebagai sub sistem dari Sistem Manajemen Pembangunan Kota Bandung. Dalam membentuk suatu lembaga yang efektif, maka perlu dijiwai dengan konsep-konsep dasar kelembagaan yakni :

- Tujuan
- Pembagian kerja dan spesialisasi
- Kesatuan komando
- Rentang kendali
- Wewenang, tanggung jawab dan sistem hubungan

4.2 Organisasi Pelaksanaan Pembangunan

Proses pembangunan melalui program-program yang telah direncanakan, perlu ditunjang oleh administrasi yang baik dan teratur, disamping kemampuan pengetahuan serta keahlian aparatur yang memadai. Tanpa kedua hal tersebut, maka pelaksanaan pembangunan cenderung mengalami kemacetan dan hasil yang dicapai tidak sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

Demi terlaksananya pengelolaan kota yang baik, perlu adanya pemanfaatan secara optimal aparat-aparat yang terlibat dalam pembangunan kota yang ada saat ini, yaitu dengan cara pemberian penegasan kewenangan dan tugas sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Sehubungan dengan hal itu mekanisme kerja dari masing-masing organisasi pelaksanaan pembangunan Kawasan Inti Pusat Kota antara lain :

TABEL IV.1
MEKANISME KERJA
INTANSI YANG TERKAIT

Pelaku	Intansi	Mekanisme kerja
Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah	Dep wil KimPras-	Pembinaan Masyarakat <ul style="list-style-type: none"> • Kesadaran hidup sehat • Kesadaran membangun sendiri Pembangunan Sarana Sosial • Perencanaan dan pembangunan Ruang Terbuka Hijau
	Badan Pertanahan Nasional	<ul style="list-style-type: none"> • Mengecek kepemilikan lahan • Penyelesaian administrasi • Pengukuran detail tanah yang terkena proyek
	Dinas Marga Bina	Perbaikan Jalan <ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan proyek • Pelaksanaan proyek
	PLN	<ul style="list-style-type: none"> • Penerangan jalan • Penerangan taman/jalur hijau
	Dinas Pertamanan	Pengelolaan taman <ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan petugas perawat tanam • Pengadaan tanaman • Pembuatan desain lansekap taman • Pengelola ruang terbuka

	Dinas Sosial	<p>Pengelolaan taman</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan pada masyarakat tentang program <p>Perbaikan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan pada masyarakat tentang program
	Dinas Tata Kota	<p>Penataan dan Pengembangan Kawasan Pusat Kota</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan pada masyarakat tentang program • Penyiapan survey dan pendekatan sosial • Pembuatan desain tapak <p>Penataan RTH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan pada masyarakat tentang program • Penyiapan survey dan pendekatan sosial • Pembuatan desain tapak <p>Pembangunan Sarana peribadatan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menentukan lokasi • Perencanaan pembangunan <p>Perbaikan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rencana proyek

Fungsi Keperentaraan	Konsultan	Pembangunan Kawasan CBD <ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan proyek • Bimbingan selama pelaksanaan pendekatan sosial Perbaikan Jalan <ul style="list-style-type: none"> • Rencana proyek Penataan RTH <ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan survey dan pendekatan sosial • Pembuatan desain tapak • Bimbingan selama pelaksanaan proyek Pembangunan Kawasan CBD <ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan proyek • Bimbingan selama pelaksanaan pendekatan sosial
	Perguruan Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> • Bimbingan teknis • Penyiapan survey dan pendekatan sosial • Menjembatani berbagai pihak yang terlibat
Kelompok-kelompok Membangun	Kontraktor/ Swasta	Perbaikan jalan <ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan proyek Pengadaan RTH dan Jalur Hijau <ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan proyek Pembanguna Kawasan CBD <ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan proyek

	LSM, LKMD, Koperasi, Kecamatan, Kelurahan, RT, RW	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan proyek • Penyiapan Masyarakat terhadap program-program • Pengelolaan program
	Unsur Ulama dan DKM	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan mental spiritual masyarakat • Sosialisasi Program

4.3 Prioritas Program Pembangunan

Dalam memperoleh pembangunan yang diprioritaskan, diperoleh dengan melihat pembagunan sektor dan sub sektor yang diharapkan dapat menggerakkan mekanisme percepatan pertumbuhan dan perkembangan sektor utama kotamaupun wilayah perencanaan yang dapat memberikan dampak positif. Program-program pembangunan yang diprioritaskan adalah :

1. Penataan dan Pengembangan Lahan Mesjid Agung dan sekitarnya
2. Penataan dan Pengembangan Kawasan Alun-Alun dan sekitarnya
3. Pengembangan Sektor Informal

Jangka Waktu Konsep Pengembangan dan Penataan Kawasan Inti Pusat Kota adalah 5 tahun dan perlu ada evaluasi dan monitoring setiap 1 tahun sekali. Perubahan penggunaan lahan perkotaan perlu mendapat persetujuan DPRD dan masyarakat dalam rangka perencanaan kota yang melibatkan partisipasi masyarakat.

TABEL IV.2

PROGRAM-PROGRAM PENGEMBANGAN DAN PENATAAN
KAWASAN INTI PUSAT KOTA

No.	Program	T	A	H	U	N	Keterangan
		1	2	3	4	5	
1	Pembangunan terpadu dan hirarkis antara unit-unit lingkungan	████████████████████					
2	Pola tata guna lahan yang serasi	████████████████████					
3	Pembangunan sistem transportasi	██████████					
4	Pembenahan industri kecil dan sektor informal	██████████					
5	Pembenahan sektor perdagangan besar dan eceran (retail)	██████████					
6	Pelayanan fasilitas dan utilitas umum yang tersebar sesuai dengan pola kepadatan penduduk dan tingkat pelayanan	████████████████████					

4.4 Aspek Hukum Pelaksanaan

Setelah konsep Pengembangan dan Penataan Kawasan Inti Pusat Kota mendapatkan persetujuan dari DPRD, maka prosedur hukum selanjutnya adalah mengamankan produk hukum ini, yaitu menyusun acara hukum dalam hal sebagai berikut :

- Mekanisme pengendalian penggunaan lahan dan bangunan;
- Mekanisme pemberian izin;
- Pengaturan pajak atau pungutan yang dimaksudkan sebagai usaha positif untuk stimulasi pengarahannya pembangunan;
- Rencana Tata Bangun dan Lingkungan (RTBL) atau Urban Design Guidelines yang mampu sebagai pegangan untuk pengembangan lahan perkantoran;
- Pengaturan petak lahan (konsolidasi lahan);
- Pembatasan dan pengembangan lahan perkotaan.

4.5 Pembiayaan Pembangunan

Pembiayaan pembangunan daerah, pada dasarnya didukung oleh tiga kelompok sumber dana, yaitu :

1. Dana Pendapatan Asli Daerah (PAD), terdiri dari hasil pajak, hasil retribusi daerah, lain-lain hasil untuk daerah yang sah, *assigned revenue* dan PBB;

2. dana melalui investasi swasta dan swadaya masyarakat untuk membiayai pembangunan Kawasan Alun-Alun dan sekitarnya,
3. menggali kemungkinan pemungutan pajak khusus seperti *Development Charge* di Jakarta, *Road User Charge*, *Parking User Charge*, dan berbagai jenis pungutan yang dibenarkan menurut Undang-Undang yang berlaku.

Pembiayaan pembangunan ini tentunya disesuaikan dengan kondisi keuangan Pemerintah Daerah Kota Bandung.

BAB V

REKOMENDASI

Peremajaan Kota (*Urban Renewal*) merupakan salah satu pendekatan dalam proses perencanaan kota yang diterapkan untuk menata kembali suatu kawasan tertentu dalam kota dengan tujuan untuk mendapatkan nilai nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota tersebut sesuai dengan potensi serta nilai ekonomi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Dalam studi ini tentunya harus ditindak lanjuti dengan beberapa rekomendasi antara lain :

1. Perlu adanya lembaga penanganan khusus yang melibatkan berbagai pihak antara pemerintah dan masyarakat dalam suatu modul untuk pelaksanaan program Perencanaan Kota;
2. Perlunya penggalangan dana pembangunan kawasan baik dari pemerintah, swasta ataupun bantuan luar negeri dalam pelaksanaan program Peremajaan Kota tersebut. Pola kemitraan keuangan diperlukan dalam hal ini.

BAB VI

P E N U T U P

Perkembangan Kota Bandung yang semakin pesat dewasa ini membawa banyak perubahan pada kondisi internal kota. Hal-hal yang tampak nyata sebagai dampak dari perkembangan kota ini adalah pesatnya perkembangan penduduk perkotaan, tingginya angka kepadatan penduduk, pesatnya perkembangan kawasan terbangun, yang pada gilirannya menimbulkan tingginya kebutuhan/permintaan akan sarana dan prasarana kota, termasuk kebutuhan akan perumahan.

Konsep pengembangan dan penataan Kawasan Inti Pusat Kota, terutama penataan Masjid Agung dan Kawasan Alun-Alun Bandung sebagaimana telah disampaikan pada bagian terdahulu, diharapkan dapat menjadi arahan teknis yang lebih rinci serta bahan pertimbangan bagi pembuatan kebijakan tentang penataan Kota Bandung dimana dalam implementasi senantiasa mendapat dukungan dan partisipasi dari berbagai pihak, khususnya swasta dan masyarakat.

Penataan Kawasan Inti Pusat Kota diharapkan mampu mencapai tujuan utama Kota Bandung yakni menciptakan Kota Bandung sebagai KOTA KEMBANG (GARDEN CITY) yang GENAH, MERENAH TUMANINAH menuju TATAR BANDUNG 2020 – RAMAH dan CERGAS.

Sehingga Kota Bandung dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni maupun kaum pendatang

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 31 Oktober 2000

WALIKOTA

Ttd

AA TARMANA

Diundangkan di Bandung
pada tanggal



DAERAH KOTA BANDUNG

DADA ROSADA

Pembina

NIP. 480 069 798

LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG

TAHUN 2000 NOMOR

LAMPIRAN

- HISTORY
- FUTURE

MASJID AGUNG BANDUNG



Masjid Agung Bandung

Masjid Agung Bandung Tempo Daeloe

*Pada Tahun 1920, Bung Karno pernah merencanakan Masjid Agung Bandung menjadi "Mesjid
Quatull Islam" nan besar dan anggun*

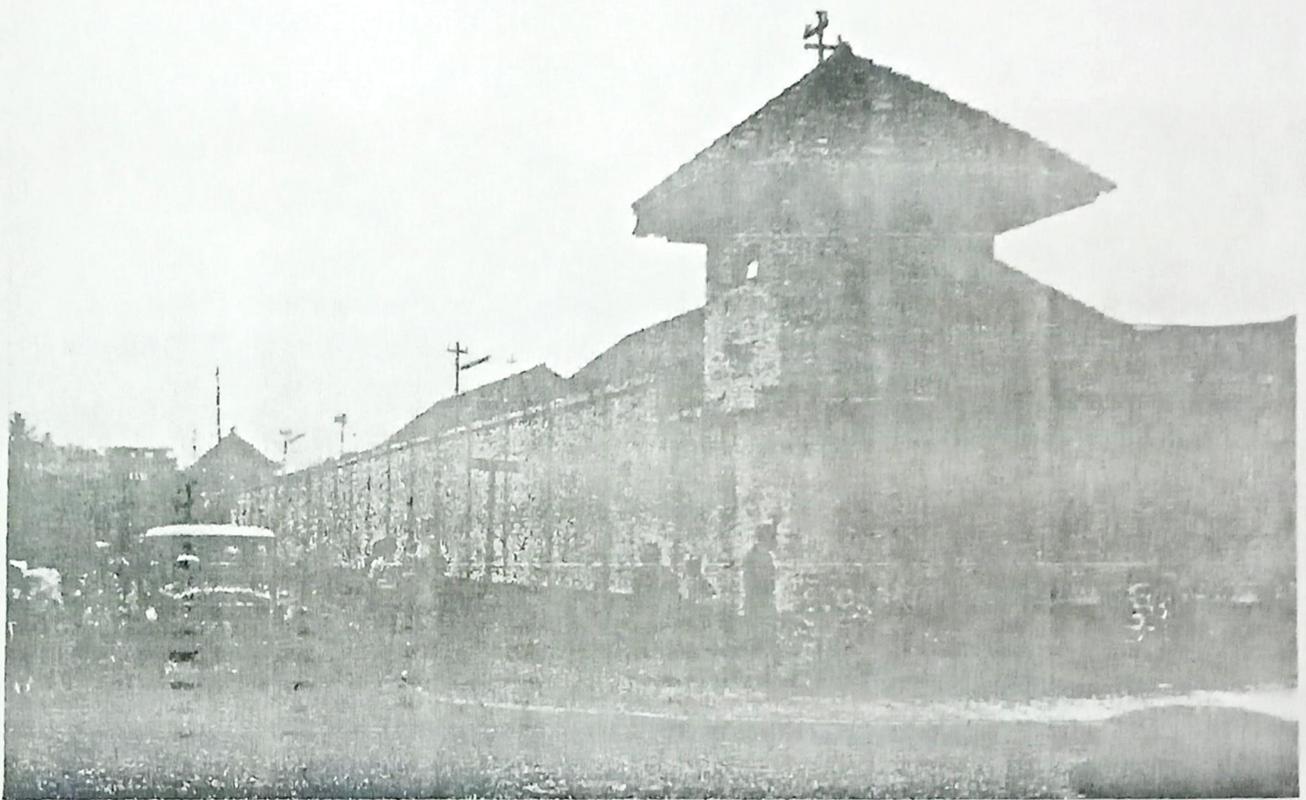
(Haryoto Kunto, Balai Agung di Kota Bandung, 1996)

JL. ASIA - AFRIKA



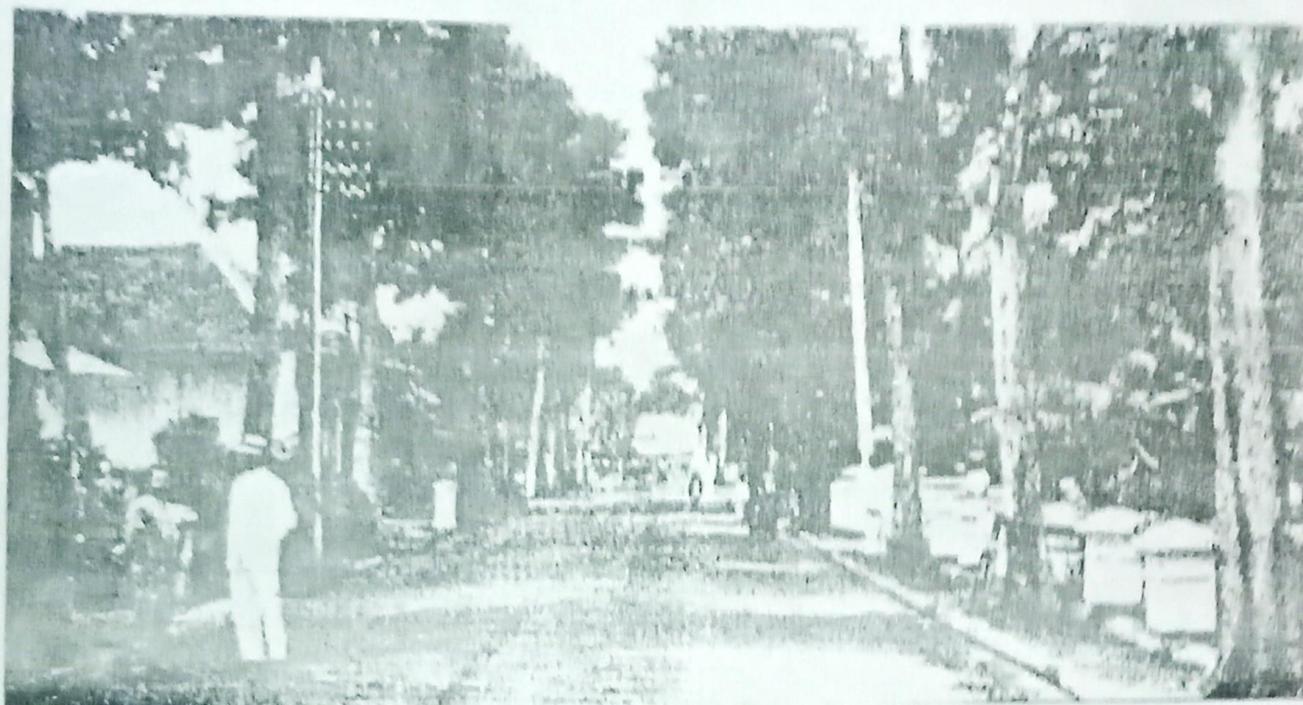
*Bate Postweg yang kini menjadi Jl Asia - Afrika di tahun 1912
(Haryoto Kunto, Balai Agung di Kota Bandung, 1996)*

JL. BANCEUY



*Penjara Banceuy yang terletak di Kota Bandung sempat menjadi "bui", tempat tahanan para pejuang kemerdekaan di kota ini
(Haryoto Kunto, Balai Agung di Kota Bandung, 1996)*

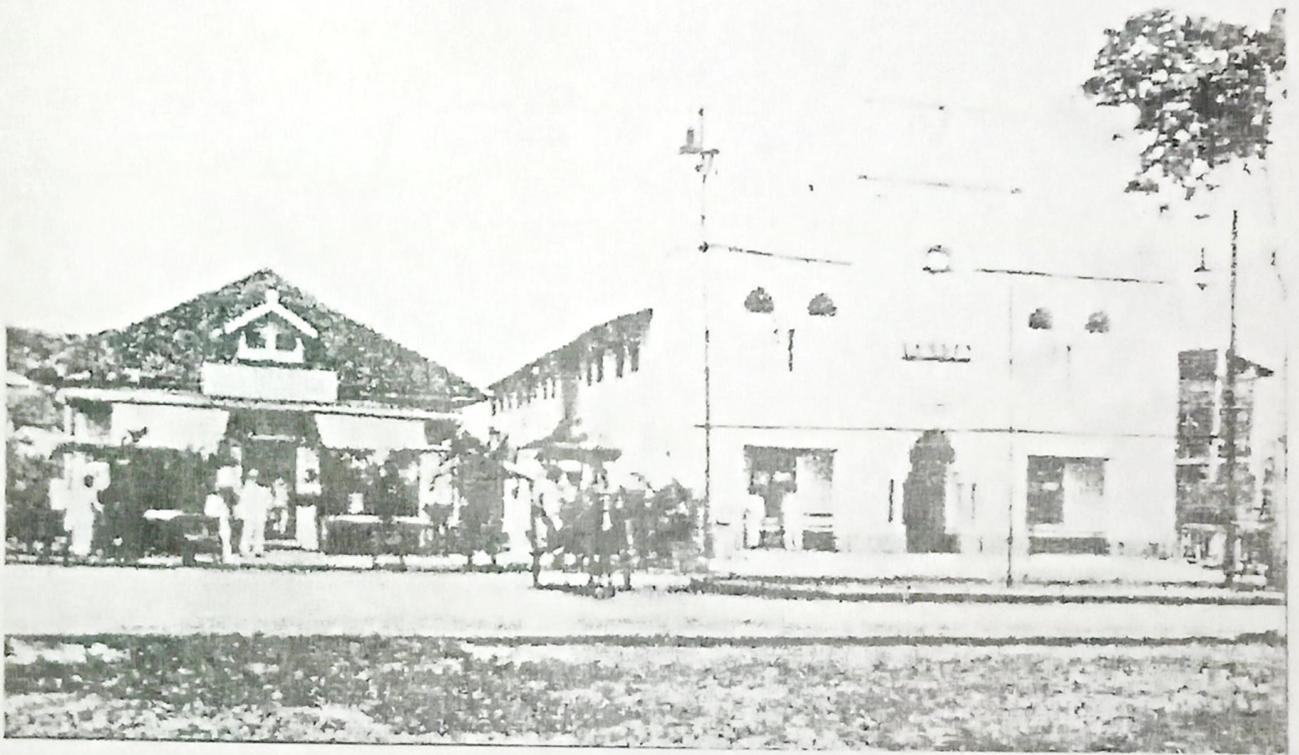
JL. BRAGA



Jl. Braga di tahun 1911.

*sepanjang tepiananya masih dihiasi rimbunnya pohon pelindung, jenis kenari dan mahoni
(Haryoto Kunto, *Balai Agung di Kota Bandung*, 1996)*

ALUN – ALUN TIMUR



*Alun-Alun Timur Bandung sekitar tahun 1925.
Terlihat "kamar bola" (tempat bilyard), bioskop bios "elita" di sisinya dan
Festterrein (Taman Hiburan) "varia" pada ujung sebelah selatan
(Haryoto Kunto, *Balai Agung di Kota Bandung*, 1996)*

ALUN - ALUN TIMUR



Alun-Alun Timur Bandung sekitar tahun 1930

*Terdapat lalu lintas yang masih langgan, serta kios-kios, kios dan warung (kios)
(Haryoto Kunto, Balai Agung di Kota Bandung, 1996)*

JL. OTTO ISKANDARDINATA



Jl. Otto Iskandardinata yang dulu disebut Pangeran Sumedangweg pada tahun 1915 masih rimbun terselubung pohon pelindung di kanan kiri jalannya.

Sore hari orang takut dan enggan lewat jalan itu.

(Haryoto Kunto, Balai Agung di Kota Bandung, 1996)

GEDUNG MERDEKA





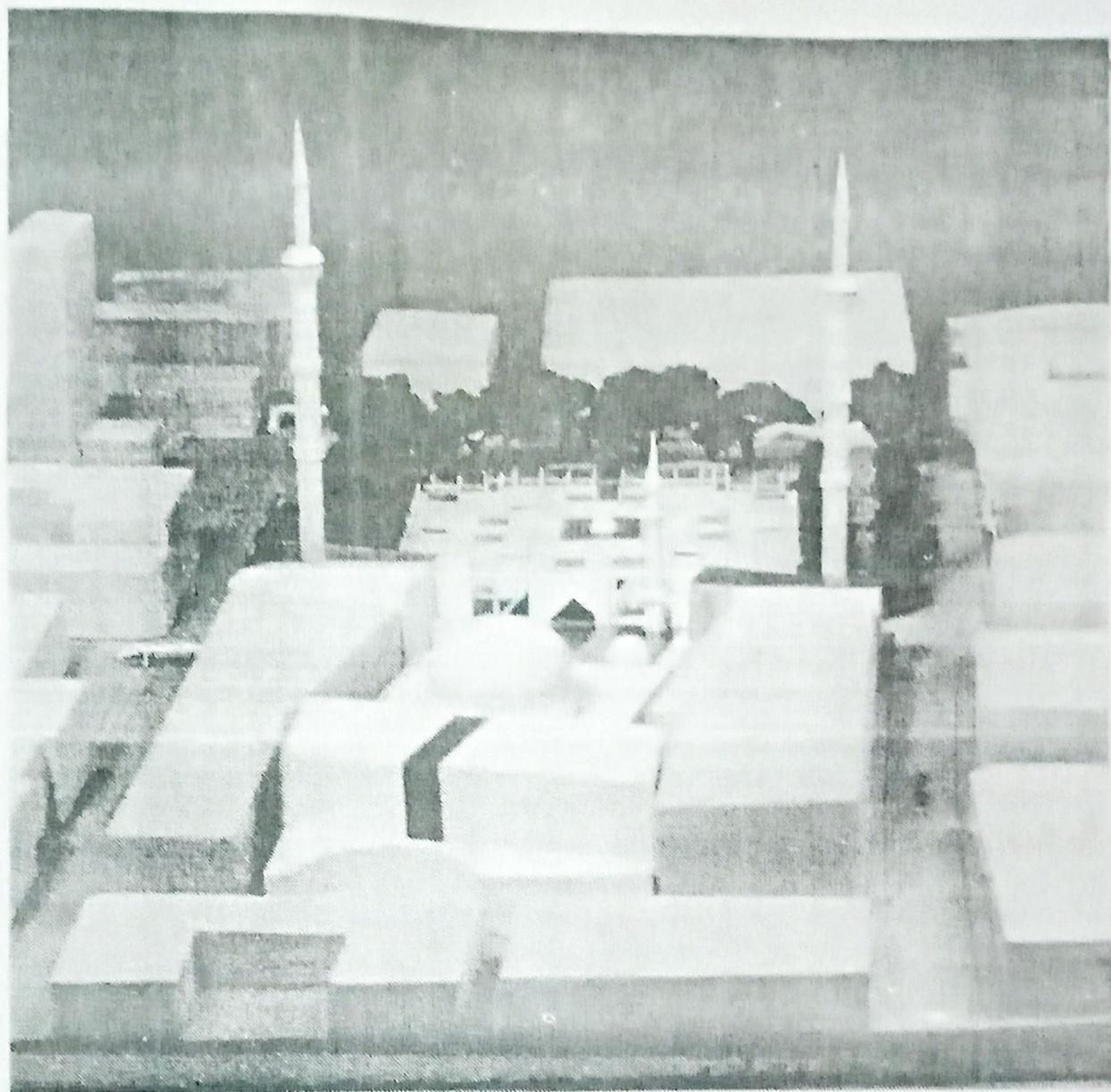
Gedung Sositel "Concordia" (kini Gedung Merdeka) pada mulanya merupakan gedung pertemuan eksklusif untuk masyarakat kulit putih (Eropa) di Kota Bandung. Gedung Merdeka menyimpan kenangan bersejarah. Pada tahun 1955 pernah dijadikan ajang forum Konferensi Asia Afrika I, yang dilanjutkan sebagai tempat penyelenggaraan Sidang Konstituante yang gagal merampungkan misionya (Haryoto Kunto, *Balai Agung di Kota Bandung*, 1996)

MASJID AGUNG



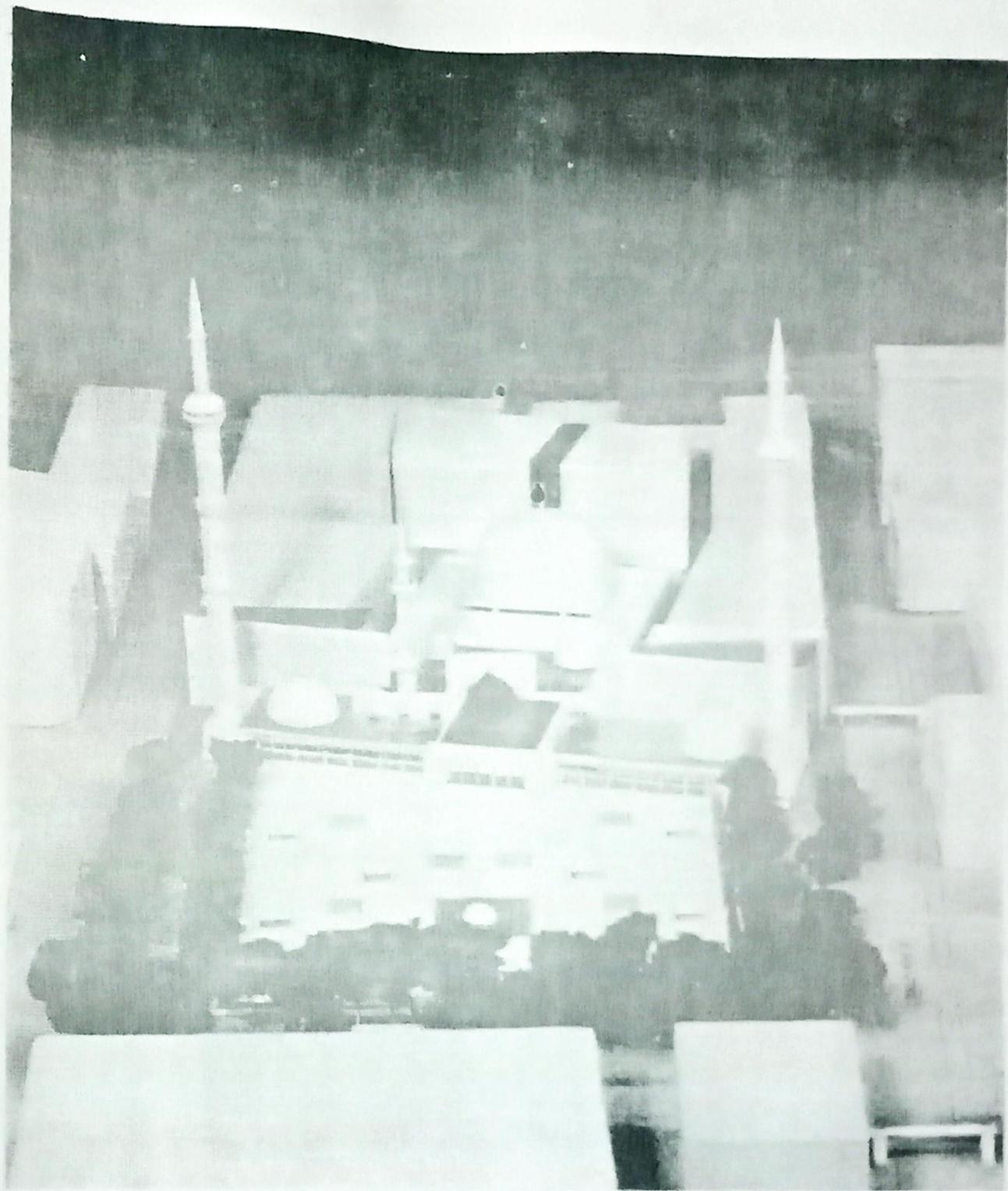
Masjid Agung dan Lingkungan sekitarnya

MASJID AGUNG



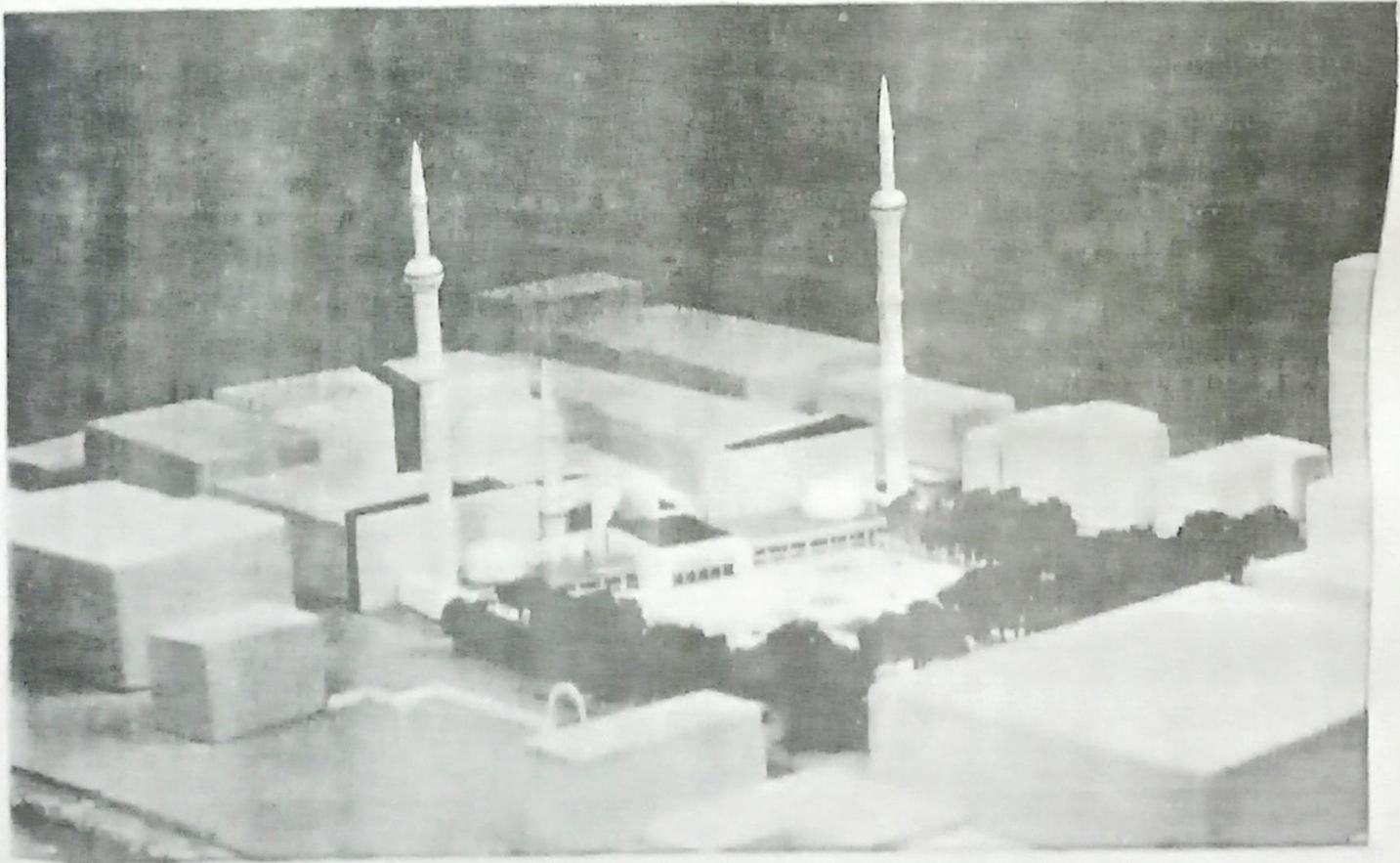
TAMPAK DARI BARAT

MASJID AGUNG



TAMPAK DARI TIMUR

MASJID AGUNG



SIMPAK DARI TENGGARA

JARINGAN DOKUMENTASI DAN INFORMASI (JDI) BUKUM
BADAN HUKUM
PEMERINTAH KOTA BANDUNG