

# ANALISIS MORFOLOGI RUANG KOTA BANDUNG STUDI KASUS: KAWASAN PERUMAHAN CIPAGANTI- BANDUNG UTARA

**Ardha Yasmira**

Staf Pengajar pada Program Studi Arsitektur, Universitas Malikussaleh

## Abstrak

*Morfologi merupakan sebuah pendekatan dalam memahami bentuk logis sebuah ruang kota dan kawasan. Dalam proses perwujudannya, morfologi kota dapat dilihat sebagai evolusi dari sejarah kota masa lalu. Kota Bandung sejak lama direncanakan sebagai salah satu pusat kegiatan Pemerintah Hindia Belanda pada tahun 1930-an dan Tahun 1980-an urbanisasi mempengaruhi perubahan morfologi kota Bandung secara drastis, baik dilihat dari struktur, fungsi maupun wajah kotanya. Struktur bentuk kota Bandung dari awal pertumbuhan hingga sekarang berkembang secara planned (era kolonial) dan organic (awal kemerdekaan hingga sekarang). Bandung khususnya bagian utara (kawasan perumahan Cipaganti) mengalami metamorfosa, dari kota tempat peristirahatan para elit Belanda dan para mandor perkebunan tempo doeloe menjadi kota tujuan wisata urban tourism dengan atraksi wisata kuliner, kesejukan alami dataran tinggi, serta pusat belanja (factory outlets)*

**Kata kunci:** *Morfologi, Planned area, Organic, Urbanisasi*

## I. PENDAHULUAN

Pemahaman mengenai morfologi ruang kota dapat dilihat sebagai evolusi dari sejarahnya kota masa lalu, perancangan kota untuk masa kini serta perencanaan kota untuk masa depan. Di satu sisi, dalam konteks kekinian morfologi merupakan sesuatu yang kasat mata secara fisik, namun di sisi lain, tersimpan makna sejarah yang sifatnya lebih abstrak, yang menjadi alasan dari keberadaannya.

Selain itu, morfologi merupakan hasil dari proses perencanaan dan perancangan kota melalui sistem formal yang berlaku (misal : Rencana Tata Ruang Wilayah/RTRW, Rencana Detail Tata Ruang/RDTR, hingga Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan/RTBL). Namun demikian, morfologi kota juga terbentuk dari proses yang bekerja diluar jangkauan atau kendali sistem formal yang ada, sebagaimana yang banyak kita jumpai di kota-kota Indonesia. Secara keseluruhan, baik dalam kerangka formal maupun informal,

kota dengan morfologinya menjadi cermin peradaban masyarakatnya (*urban artifact*).

Menurut Ilhami (1988) sebagian besar terjadinya kota adalah berawal dari desa yang mengalami perkembangan yang pasti. Faktor yang mendorong perkembangan desa menjadi kota adalah karena desa berhasil menjadi pusat kegiatan tertentu.

Kota Bandung sejak lama direncanakan sebagai salah satu pusat kegiatan Pemerintah Hindia Belanda pada tahun 1930-an. Konsep yang dikembangkan awalnya adalah kota taman yang asri, sebagai unsur esensial dari sistem internal kotanya.

Salah satu kawasan yang direncanakan oleh pemerintahan Hindia Belanda adalah Kawasan Cipaganti di Bandung utara merupakan kawasan perumahan Belanda sejak tahun 1920 yang pada masa lalu merupakan daerah teratur dan tenang serta kawasan bersejarah kota.

Proses urbanisasi yang terjadi secara cepat pada tahun 1980-an, yang ditandai

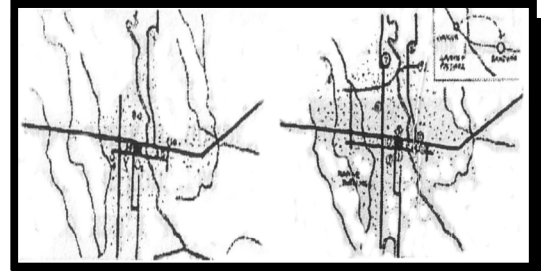
dengan okupansi lahan-lahan, juga mengakibatkan Kawasan Bandung Utara ini yang sebelumnya juga merupakan kawasan lindung untuk peresapan air, kini telah beralih fungsi menjadi kantong-kantong perkampungan kota.

## II. PERKEMBANGAN KOTA

Menurut Sujarto (1989) faktor-faktor perkembangan dan pertumbuhan yang bekerja pada suatu kota dapat mengembangkan dan menumbuhkan kota pada suatu arah tertentu. Ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota :

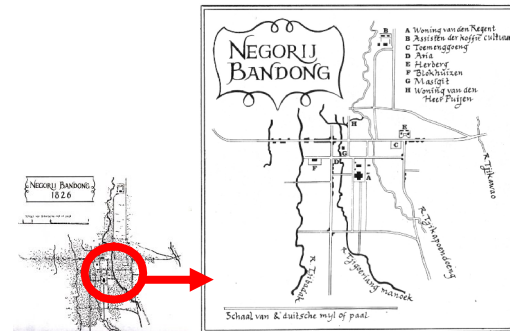
- Faktor manusia, yaitu menyangkut segi-segi perkembangan penduduk kota baik karena kelahiran maupun karena migrasi ke kota.
- Faktor kegiatan manusia, yaitu menyangkut segi-segi kegiatan kerja, kegiatan fungsional, kegiatan perekonomian kota dan kegiatan hubungan regional yang lebih luas.
- Faktor pola pergerakan, yaitu sebagai akibat dari perkembangan yang disebabkan oleh kedua faktor perkembangan penduduk yang disertai dengan perkembangan fungsi kegiatannya akan menuntut pola perhubungan antara pusat-pusat kegiatan tersebut.

Sejarah urban Bandung dimulai dengan didirikannya pusat pemerintahan dan alun-alun oleh bupati Bandung yang mendapat perintah untuk pindah sedekat mungkin dengan *Groote Postweg* (Jalan Raya Pos). Pembangunan ini yang menimbulkan tatanan grid dalam perkembangan awal kota Bandung, kemudian diperkuat ketika residen Priangan pindah dari Cianjur ke Bandung dengan axis utara-selatan tradisional.



Gambar 1. Awal Perkembangan Urban (embrio kota)  
Sumber : Siregar, Sandi, Bandung, *The Architecture of a city in Development*, 1990

Tata kota Bandung dirancang berdasarkan pola kota tradisional yang meniru kota kerajaan, dengan alun-alun sebagai pusat kota dan pohon beringin ditengahnya.

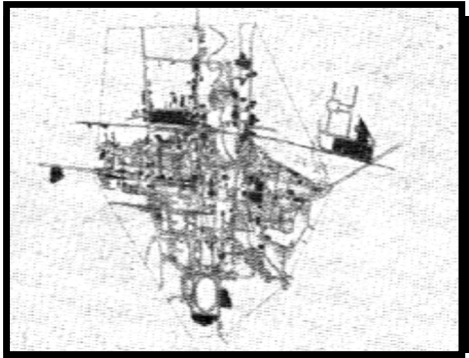


Gambar 2. Peta kota Bandung tahun 1826  
Sumber : Kunto, Haryoto, Bandung



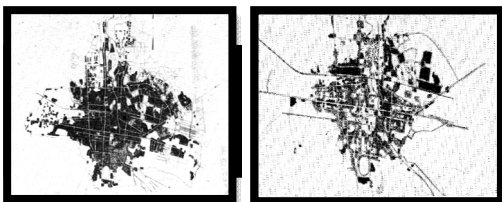
Gambar 3. Perkembangan Kota Bandung tahun 1882-1905  
Sumber : Kunto, Haryoto, Bandung

Pada tahun 1906, Bandung menjadi *Geementee*(kota) dan memiliki luas wilayah kurang lebih 900 hektar, dengan luas daerah terbangun (*built up area*) seluas area 240 hektar. Tidak lama kemudian, masih di tahun 1906 diperluas menjadi 1.922 hektar



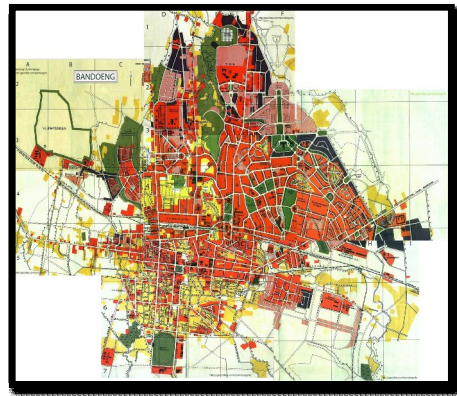
Gambar 4. Perkembangan kota Bandung tahun 1906  
Sumber : Kunto, Haryoto, Bandung

Antara tahun tahun 1918 hingga awal tahun 1920, pemerintah *Gemeente* Bandung mulai memusatkan perhatian pada pembenahan kota Bandung, terutama wilayah permukiman orang Eropa (Belanda), sebagai antisipasi rencana pemerintah pusat yang akan menjadikan kota Bandung sebagai pusat komando militer sekaligus ibukota Hindia Belanda. Pemerintah Belanda memilih daerah utara untuk merealisasikan rencana tersebut.



Gambar 5. Perkembangan Kota Bandung tahun 1918-1920  
Sumber : Kunto, Haryoto, Bandung

Pada tahun 1930, Prof. Ir. Thomas Karsten menyusun rencana pengembangan kota Bandung untuk jangka waktu 25 tahun, sebagai antisipasi perkembangan penduduk pada tahun 1955.



Gambar 6. Peta kota Bandung tahun 1933  
Sumber : [www.geocities.com/bandungcity/bandung](http://www.geocities.com/bandungcity/bandung)

Selama revolusi kemerdekaan pada tahun 1949-1950 perluasan kota terus berlangsung, luas kota Bandung mencapai 8.098 hektar, dengan luas lahan terbangun 1.900 hektar.

Perkembangan penduduk yang sangat cepat memberikan pengaruh pada pertumbuhan fisik kota. Maka kemudian pada tahun 1987, kota Bandung diperluas ke arah timur menjadi lebih kurang 14.000 hektar.



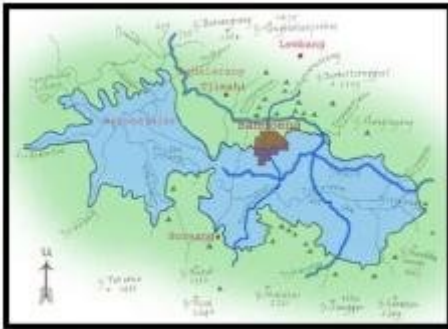
Gambar 7. Perkembangan kota Bandung tahun 1945-1955  
Sumber : voskull (1996:108)

### III. MORFOLOGI KOTA

Kota Bandung dikelilingi oleh pegunungan, sehingga bentuk morfologi wilayahnya bagaikan sebuah mangkok raksasa, secara geografis kota ini terletak di tengah-tengah provinsi Jawa Barat, serta

berada pada ketinggian  $\pm 768$  m di atas permukaan laut.

Kota Bandung terletak pada koordinat  $6^{\circ}56'49''$  -  $7^{\circ}45'00''$  Lintang Selatan dan  $107^{\circ}25'8''$  -  $108^{\circ}7'30''$  Bujur Timur. Bandung memang berada di daerah tinggi. Namun kalau diperhatikan morfologinya, maka Bandung Selatan merupakan sebuah landaian. Bahkan terkesan mendatar, morfologi yang datar dan dikelilingi tinggi ini sering disebutkan sebagai Cekungan Bandung (Bandung Basin). Batuan yang ada di bawah Bandung selatan ini diperkirakan hasil dari pengendapan sebuah danau.



Gambar 8. Peta Danau purba Bandung  
Sumber : <http://korantekno.com/article/94080/danau-bandung-pada-jaman-purbakala.html>

Kawasan kota Bandung bertopografi berbukit-bukit menanjak ke arah utara menciptakan pembagian kota bawah (bagian selatan) dan kota atas (bagian utara). Bagian kota atasnya lebih sejuk dan segar serta memiliki pemandangan yang baik ke arah selatan, merupakan daerah resapan air, kawasan lindung dan memiliki struktur tanah labil dengan jalan menanjak pada ketinggian 1050 msl.

Sedangkan Bandung bagian Selatan lebih datar dengan ketinggian 675 msl (DAS Citarum). Kota Bandung lewati dua sungai utama, yaitu sungai Cikapundung dan Sungai Citarum serta anak-anak sungainya yang mengalir ke arah selatan.



Gambar 9. Peta Rencana Pola Ruang Kota Bandung tahun 2011-2031  
Sumber: Lampiran III Peraturan Daerah Kota Bandung No. 18 tahun 2011

Struktur bentuk kota Bandung dari awal pertumbuhan hingga sekarang berkembang secara *planned* (era kolonial) dan *organic* (awal kemerdekaan hingga sekarang).

Berikut kondisi tata ruang eksisting kota Bandung :

- Tata ruang tumbuh secara *organic* dari *Plan Carsten* 1930.
- Kawasan terbangun mencapai 67,96% dengan lokasi pusat kegiatan yang tidak teratur dan pengaturan tata ruang yang tidak disiplin.
- Kawasan di sekitar Bandung utara yang seharusnya merupakan kawasan lindung dan daerah resapan air, tapi kini berubah menjadi kawasan perumahan elit dan hotel.
- Kawasan perumahan Cipaganti Jl. Sukajadi hingga Jl. Setia Budhi yang pada akhirnya berubah menjadi kawasan perdagangan, pelayanan jasa dan hotel yang tidak dapat dikontrol pertumbuhannya. Variabel struktur kota cenderung bertahan, tetapi variabel pengisi mampu berubah dengan cepat.
- Kawasan Perumahan Cipaganti ini, dalam strategi kebijakan pengembangan pemanfaatan ruang kota Bandung merupakan salah satu kawasan yang dibatasi pembangunannya, dimulai dari wilayah antara kontur 750 dpl sampai batas utara kota.

- f. Dalam peraturan daerah tentang bangunan bersejarah kota Bandung, Draft tahun 2005, kawasan konservasi yang terdiri dari kawasan dan subkawasan di Bandung utara perlu dilestarikan. Kawasan tersebut diantaranya yaitu Kawasan Perumahan Cipaganti.

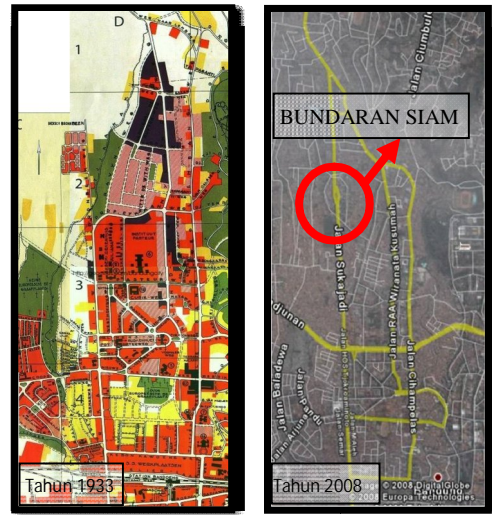
#### IV. MORFOLOGI KAWASAN (Studi Kasus)

Hingga akhir abad ke-19, pola permukiman di Bandung memisahkan kawasan hunian secara sosial dan morfologis. Kawasan hunian orang Eropa (*Europeesche zakenwijk*) berada di sebelah utara rel kereta api dan kawasan bagi kaum pribumi berada di sebelah selatan. Kelompok sosial lainnya, yang terdiri dari bangsa-bangsa timur seperti Arab, India dan terutama Tionghoa berada di sebelah barat (*Pecinan*).

Kawasan hunian bangsa Eropa dibagian utara tersebut merupakan permukiman kelas menengah-atas, kawasan ini dibangun dengan keahlian yang tinggi, kuat dan indah dengan konsep membangun untuk kebutuhan jangka panjang sebagai *the city of excellence*. Salah satu kawasan hunian elit ini diantaranya adalah kawasan perumahan Cipaganti, yang merupakan kawasan hunian orang Eropa (*Europeesche zakenwijk*). Kawasan Perumahan Cipaganti ini mencakup Jl. Cipaganti, Jl. Setiabudhi dan Jl. Sukajadi.

Awalnya, daerah ini hanya sampai perempatan Jalan Pasteur namun terus berkembang ke arah utara hingga rumah villa Pangeran Siam yang pada waktu itu disebut Bundaran Siam.

Sejak tahun 1920-an kota Bandung mengalami penataan yang lebih komprehensif. Beberapa kawasan, termasuk Cipaganti, dibangun perumahan dengan rancangan yang menarik.



Gambar 10. Peta kawasan Perumahan Cipaganti  
Sumber : analisis

Tata Bangunan dan struktur perkembangan lahan dan bangunan, pada kawasan ini adalah :

- Daerah yang diatur oleh hukum agraria, daerah ini menunjukkan perkembangan yang lebih terstruktur, pada umumnya memiliki sisi menghadap ke jalan.
- Daerah yang diatur oleh hukum adat, secara umumnya terjadi pada lahan yang tidak memiliki sisi menghadap ke jalan.

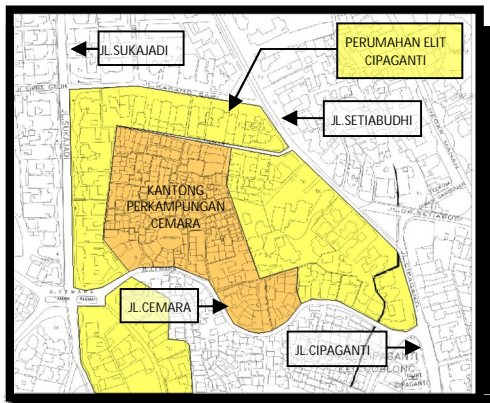
Penataan bangunan pada kawasan ini cenderung teratur dan terencana, terlihat pada bentuk kawasan perumahan yang membentuk pola-pola yang unik, dan umumnya rumah-rumah di kawasan ini memiliki kapling lahan yang luas, serta bergaya arsitektur kolonial.



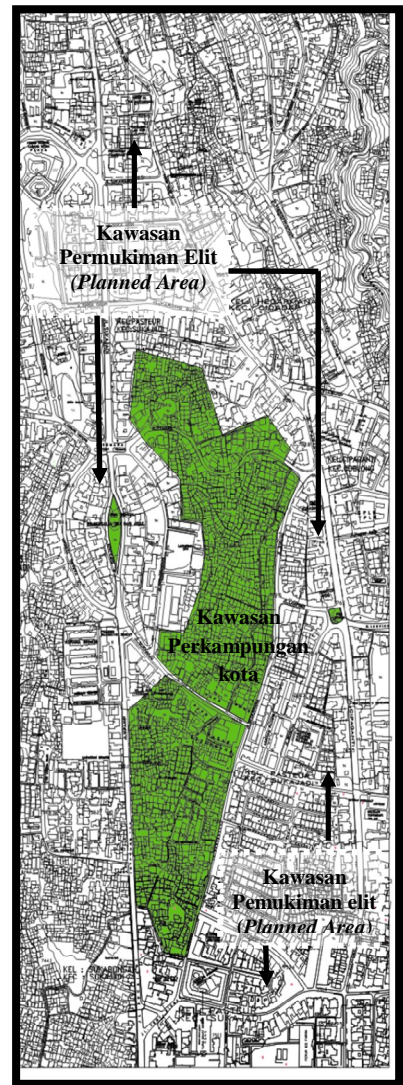
Gambar 11. Pola-pola Permukiman elit Belanda (*Planned Area*) di kawasan perumahan Cipaganti  
Sumber : Analisis

Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan kota Bandung, kawasan ini juga mengalami perkembangan, dimana kurang atau tidak adanya peraturan pemanfaatan ruang terhadap peruntukan lahan, mengakibatkan timbulnya kantong-kantong perkampungan pada area-area terbuka. Pada era Belanda kawasan ini merupakan ruang terbuka hijau yang sengaja dirancang. Kawasan ini mulai ada, ketika masyarakat kembali akibat peristiwa urbanisasi pasca kemerdekaan, mereka mengisi area-area kosong yang ada dikota Bandung, kemudian menetap sehingga membentuk suatu perkampungan padat sampai sekarang.

Pola perkampungan yang terbentuk dan berkembang cenderung tidak teratur terhadap pola-pola yang telah ada, susunan pola bentuk kawasan tersebut membentuk pola tersendiri sesuai dengan keinginan dan kebutuhan warga kampung dalam membentuk komunitas mereka. Salah satu perkampungan padat tersebut adalah perkampungan Cemara yang terletak pada kawasan perumahan Cipaganti. Kawasan Perumahan Cipaganti, yang mencakup Jl. Cipaganti, Jl. Setiabudhi dan Jl. Sukajadi.



Gambar 12. Pola Kawasan kantong Perkampungan (*organic area*) Jl. Cemara di antara perumahan elit Cipaganti  
Sumber : analisis



Gambar 13. Peta Kawasan permukiman *planned Area* & kawasan perkampungan (*organic*)  
Sumber : Analisis



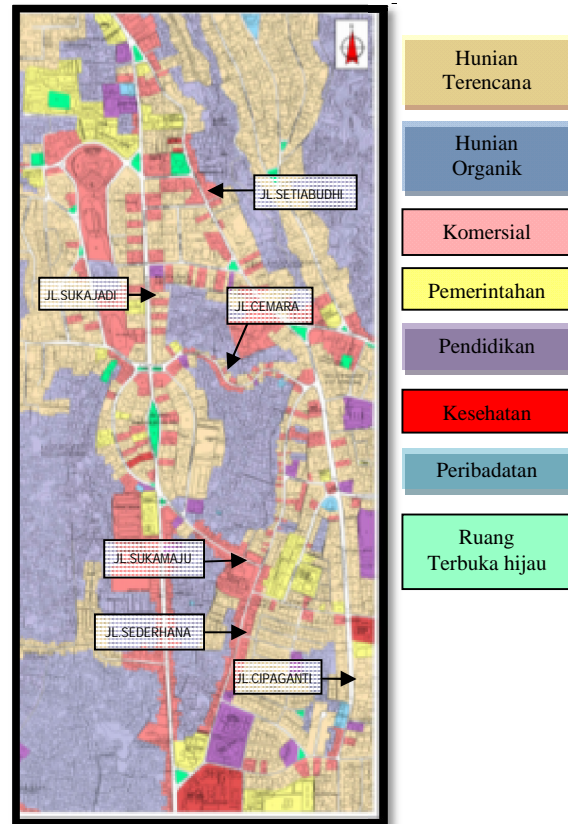
Gambar 14. Perbandingan Pola Bentuk kawasan *planned area* dan *organic area*  
Sumber : google.earth - Analisis

Namun sejalan dengan perkembangan kota yang cukup tinggi dan berdasarkan data dan pengamatan, telah terjadi kecenderungan perubahan (transformasi), bentuk fisik dan kondisi lingkungan pada kawasan perumahan Cipaganti ini terutama dari segi fungsi bangunan.

Pusat permukiman elit dikawasan perumahan Cipaganti dan sekitarnya, lambat laun beralih fungsi menjadi kawasan komersial sekaligus pusat kegiatan pariwisata yang dipadati oleh turis domestik saat *weekend*. Hal ini terjadi terutama pada segmen jalan yang banyak menampung muara akses dari kawasan perumahan disekitarnya, misalnya:

1. *Urban Sub-center* Sukajadi, Jl. Sederhana Jl. Sukamaju dan Jl. Cemara, kawasan jalan ini dianggap sebagai lokasi yang strategis untuk usaha, khususnya fungsi komersial sektor eceran, yaitu penyediaan kebutuhan rumah tangga.
2. Jl. Sukajadi dan Jl. Setiabudhi, merupakan jalur wisata menuju lembang, Takuban Perahu dan Ciater, sehingga pada kawasan kedua jalan ini cenderung berkembang fungsi komersial pariwisata, seperti Hotel, restoran, dan *Factory outlets*.
3. Jl. Cipaganti, kawasan jalan lambat laun juga mengalami perubahan fungsi dari bangunan yang ada, dari fungsi hunian berubah menjadi fungsi komersial perdagangan, seperti restoran, dan tempat makan lainnya.

Proses tersebut terjadi secara bertahap dan sedikit demi sedikit. Pada akhirnya mungkin akan menuju ke pembentukan seperti koridor komersial, yang merupakan bentuk aglomerasi/kumpulan kegiatan dari toko/Factory outlets, kantor jasa, hiburan/karaoke, pendidikan informal, hotel, restoran dan lain-lain, serta kegiatan pedagang kaki lima sebagai pelengkap.



Gambar 15. Peta kawasan Perumahan Cipaganti  
Sumber : Analisis

Dengan demikian, Kota Bandung mengalami metamorfosa, dari kota tempat peristirahatan para mandor perkebunan tempo doeloe menjadi kota tujuan wisata (*urban tourism*) dengan atraksi wisata kuliner, kesejukan alami dataran tinggi, serta pusat belanja (*factory outlets*) dan lain-lain.

## V. KESIMPULAN

Berdasarkan atas analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Struktur bentuk kota Bandung dari awal pertumbuhan hingga sekarang berkembang secara planned (era kolonial) dan organik (awal kemerdekaan hingga sekarang).
2. Penataan bangunan pada kawasan *planned area* (Kawasan perumahan Cipaganti) cenderung teratur dan

terencana, membentuk pola-pola yang unik, dan umumnya rumah-rumah dikawasan ini memiliki kapling lahan yang luas.

3. Kawasan *organic area* merupakan kantong perkampungan padat penduduk dengan pola kawasan cenderung tidak teratur, terbentuk sesuai dengan keinginan dan kebutuhan warga kampung
4. Kawasan perumahan Cipaganti Jl. Cipaganti, Jl. Sukajadi dan Jl. SetiaBudhi yang pada akhirnya berubah menjadi kawasan perdagangan, pelayanan jasa dan hotel yang tidak dapat dikontrol pertumbuhannya.

#### DAFTAR PUSTAKA

Branch, Melville, 1955. *Perencanaan kota Komprehensif, pengantar dan penjelasan* (terjemahan)

Ilhami. 1990, *Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. Penerbit Usaha Nasional, Surabaya.

Kunto, Haryoto, 1986 *Bandung: Semerbak Bunga di Bandung Raya*.

Siregar, Sandi, 1990, *The Architecture of a city in Development*, Bandung.

Sujarto, Djoko. 1989, *Faktor Sejarah Perkembangan Kota Dalam Perencanaan Perkembangan Kota*. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.

Zahn, Markus, *Perancangan Kota Secara Terpadu : Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*, Yogyakarta, Kanisius, 1999 hlm 267.