

TINJAUAN BENTUK DAN MASSA BANGUNAN DI KAWASAN SIMPANG LIMA BANDUNG

**Muhammad Hirzan , Vira Veterina , Michelle Mahardika, Ivan Rismawan, Udjiyanto
Pawitro**

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Itenas, Bandung

Email: Hirzan.hfs@gmail.com

ABSTRAK

Kawasan Simpang Lima, Bandung. Berlokasi di persimpangan antara lima jalan utama yaitu Jl. Jend Ahmad Yani, Jl. Sunda, Jl. Asia Afrika, dan Jl. Gatot Subroto kawasan ini berkembang sebagai bagian dari pusat Kota Bandung yang dari awal berkembangnya merupakan kawasan perdagangan dan perkantoran pada masa colonial Belanda. Studi ini bertujuan untuk mempelajari kaitan antara bentuk dan massa bangunan di kawasan Simpang Lima, Bandung terhadap peraturan yang berkaitan dengan bentuk dan massa bangunan. Penelitian ini menggunakan analisis penelitian komperatif dimana membandingkan data kuantitatif di lapangan dengan peraturan daerah yang berlaku di daerah kawasan Simpang Lima, Bandung. Unit penelitian yang dikaji adalah elemen-elemen yang ada pada teori perancangan kota hamid shirvani antara lain yaitu Bentuk dan Massa Bangunan, Tata Guna Lahan, Sirkulasi, Parkir Jalur, Pejalan Kaki, dan Perpapanan Dari kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap pengembangan bentuk dan massa bangunan di kawasan Simpang Lima, Bandung ini.

Kata kunci: Bentuk dan massa bangunan, perancangan kota

ABSTRACT

Simpang Lima, Bandung. Located at the crossroads between five main road of Jl. Gen. Ahmad Yani, Jl. Sunda, Jl. Asia Afrika and Jl. Gatot Subroto this area develop as part of the central city of Bandung which from the beginning of the development of a commercial area and an office in the Dutch colonial period. This study aims to study the link between the form and mass of buildings in the area of Simpang Lima, Bandung of the regulations relating to the shape and massing of the building. This study uses comparative research analysis which compares the quantitative data in the field with local regulations that apply in the area of Simpang Lima, Bandung. Unit studies reviewed are the elements that exist in the theory of urban design hamid shirvani among others, Building Form and Massing, Land Use, Sirculation, Parking, Pedestrian Ways, and Signages from this study are expected to contribute positively to the development of forms and mass of the building in the area of Simpang Lima, Bandung.

Keywords: Building Form and Massing, Urban Design

1. PENDAHULUAN

Perancangan kota tidak akan terlepas dari rentetan kolektif antara pembentuk kota berupa elemennya dan peraturan yang berlaku, dimana seiring berjalannya perkembangan kota juga terdapat peraturan-peraturan kota yang juga berkembang sehingga banyak pula penataan ruang sebuah kawasan tidak sesuai dengan perkembangan peraturan tata ruang saat ini. Oleh karena itu, hal ini berdampak pada elemen kota yang telah ada terhadap kegiatan serta fungsi di kawasan tersebut.

Namun penataan kota tidak selalu berjalan baik dalam perkembangannya seperti tata massa bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan sekarang, perencanaan pola area parkir dan ketersediaan pola parkir yang minim, tata guna lahan yang berganti seiring perkembangan kawasan kota, kurangnya perencanaan pola sirkulasi dalam kota (jalan public dan pedestrian way) sebagai penunjang aktivitas, juga street furniture dan penunjang aktivitas yang sangat minim.

Sehingga dilakukan identifikasi pada kawasan Simpang Lima akan kenyataan keadaan kawasan ini karena perangkat serta peraturan rencana kota saat ini selain masih belum banyak diaplikasikan dan dipakai secara sempurna untuk mengendalikan wujud kota, secara umumpun belum dapat memberikan panduan oprasional bagi terbentuknya wujud dan ruang kota yang akomodatif terhadap fenomena urban. Disamping itu juga tata kawasan yang tidak sesuai dengan peraturan saat ini disebabkan oleh perbaharuan peraturan rencana tata kota, karena beberapa bangunan sudah berdiri pada zaman colonial dimana memiliki peraturan yang berbeda karena kondisi kota pada masa itu berbeda dengan kondisi kota pada zaman sekarang.

2. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode penelitian komperatif dan dengan analisis kualitatif serta kuantitatif. Penelitian komperatif adalah penelitian yang diadakan untuk membandingkan variabel-variabel penelitian. Serta dengan analisis kuantitatif yaitu dengan menganalisis data-data mentah yang telah didapatkan, kemudian semua data dikumpulkan yang diperingkas hingga dibandingkan antar variable utama sampai ditemukan fakta-fakta dari objek yang diteliti berdasarkan pemikiran tertentu.

Tahap pengumpulan berupa Pengamatan (observasi), yaitu pengumpulan data dengan melakukan pengamatan terhadap objek kajian Simpang Lima, Bandung sesuai dengan aspek-aspek seperti Penerapan teori perancangan kota ditinjau dari aspek fisik bangunan, berupa karakteristik bangunan berupa tinggi dan besar bangunan, KLB, KDB, GSB, skala, dll. Penerapan kebijakan pemerintah ditinjau dari aspek fisikbangunan, berupa karakteristik bangunan berupa tinggi dan besar bangunan, KLB, KDB, GSB, skala, dll.

Penelitian ini menggunakan metoda kualitatif dengan melakukan observasi langsung ke lokasi kawasan Simpang Lima Bandung. Penerapan teori perancangan kota Hamid Shirvani ditinjau dari aspek fisik kawasan kota pada area kawasan Simpang Lima, Bandung, Penerapan teori perancangan kota Hamid Shirvani ditinjau dari kebijakan dan peraturan pemerintah pada kawasan kota di area kawasan Simpang Lima, Bandung dengan tujuan untuk mengidentifikasi kebijakan yang dibuat oleh pemerintah tentang tata ruang dan bangunan di kawasan Simpang Lima, Bandung dengan Teori Perancangan kota menurut Kota Hamid Shirvani (1997) yaitu :

a. Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)

Building form and massing membahas mengenai bagaimana bentuk dan massa-massa bangunan yang ada dapat membentuk suatu kota serta bagaimana hubungan antar massa (banyak bangunan) yang ada. Pada penataan suatu kota, bentuk dan hubungan antar massa seperti ketinggian bangunan, jarak antar bangunan, bentuk bangunan, fasad bangunan, dan sebagainya harus diperhatikan sehingga ruang yang terbentuk menjadi teratur, mempunyai garis langit horizon (*skyline*) yang dinamis serta menghindari adanya lost space (ruang tidak terpakai).

b. Tata Guna Lahan (*Land Use*)

Tata Guna Lahan merupakan rancangan dua dimensi berupa denah peruntukan lahan sebuah kota. Ruang-ruang tiga dimensi (bangunan) akan dibangun di tempat-tempat sesuai dengan fungsi bangunan tersebut. Sebagai contoh, di dalam sebuah kawasan industri akan terdapat berbagai macam bangunan industri atau di dalam kawasan perekonomian akan terdapat berbagai macam pertokoan atau pula di dalam kawasan pemerintahan akan memiliki bangunan perkantoran pemerintah. Kebijakan tata guna lahan juga membentuk hubungan antara sirkulasi/parkir dan kepadatan aktivitas/penggunaan individual.

Terdapat perbedaan kapasitas (besaran) dan pengaturan dalam penataan ruang kota, termasuk di dalamnya adalah aspek pencapaian, parkir, sistem transportasi yang ada, dan kebutuhan untuk penggunaan lahan secara individual. Pada prinsipnya, pengertian land use (tata guna lahan) adalah pengaturan penggunaan lahan untuk menentukan pilihan yang terbaik dalam mengalokasikan fungsi tertentu, sehingga dapat memberikan gambaran keseluruhan bagaimana daerah-daerah pada suatu kawasan tersebut seharusnya berfungsi.

b. Sirkulasi dan Parkir (*Sirculation and Parking*)

Sirkulasi adalah elemen perancangan kota yang secara langsung dapat membentuk dan mengontrol pola kegiatan kota, sebagaimana halnya dengan keberadaan sistem transportasi dari jalan publik, pedestrian way, dan tempat-tempat transit yang saling berhubungan akan membentuk pergerakan (suatu kegiatan).

c. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

Elemen pejalan kaki harus dibantu dengan interaksinya pada elemen-elemen dasar desain tata kota dan harus berkaitan dengan lingkungan kota dan pola-pola aktivitas serta sesuai dengan rencana perubahan atau pembangunan fisik kota di masa mendatang.

d. Perpapanan (*Signages*)

Perpapanan digunakan untuk petunjuk jalan, arah ke suatu kawasan tertentu pada jalan tol atau di jalan kawasan kota. Tanda yang didesain dengan baik menyumbangkan karakter pada fasade bangunan dan menghidupkan street space dan memberikan informasi bisnis.

3. HASIL DAN PERMASALAHAN

3.1 Data Lapangan

Pada kawasan simpang lima bandung bangunan – bangunan nya memiliki fungsi yang berbeda- beda akan tetapi sebagian besar bangunan di fungsikan sebagai fungsi komersial terdiri dari : toko, ruko, bank, perkantoran, dan bangunan komersil lainnya, meskipun begitu di daerah ini terdapat pula rumah- rumah dan bangunan public seperti gereja, sekolah, dan universitas.



Gambar 1 : Peta fungsi zoning di kawasan simpang lima bandung

	Toko Dan Ruko	1. Sekolah Smkn 15 Bandung	29. Rumah Makan H.M Harris
	Bangunan Bank	2. Wisma CIMB Niaga	30. Wisma Bumiputera
	Bangunan Penunjang	3. Danareksa	31. Panin Bank Syariah
	Bangunan Komersial	4. Bank Victoria	32. Ruko
	Hunian	5. Ruko	33. Bank Danamon
		6. Bengkel Kendaraan Honda	34. Service Center Samsung
		7. CTBC Bank	35. Bengkel Kendaraan
		8. Bank Index	36. Cafe Lekker 188
		9. Ruko	37. Hunian
		10. Telkomsel Distribution Center	38. Kantor
		11. Bangunan Toko	39. Permata Bank Syariah
		12. Bangunan Toko	40. Prudential
		13. Bangunan Toko	41. Bank AIG
		14. Bangunan Toko	42. Bangunan Toko
		15. Bangunan Toko	43. Hunian
		16. Gereja	44. Ruko
		17. Warung Bakso	45. Hunian
		18. Rumah Makan Padang	46. Bank Panin
		19. Mie Naripan	47. Ruko
		20. Bank BTPN	48. Kantor Pemasaran
		21. Lippo Insurance	49. Hunian
		22. Ruko	50. Ruko
		23. Hunian	51. Ruko
		24. Hunian	52. International Women University
		25. Toko Elektronik	53. Ruko
		26. Bangunan Toko	54. Ruko
		27. Barber Shop	55. Tempat Makan
		28. Bangunan Toko	

Setelah dilakukan pengamatan di lapangan , hasil dari analisa berdasarkan teori Perancangan kota Hamid Shirvani dan peraturan yang banyak bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada mulai dari Gsb, Pedestrian, perparkir, dll berikut analisa yang di lakukan :

3.2 Garis Sepadan Bangunan (GSB)

Pada kawasan simpang lima bandung banyak bangunan yang memiliki GSB dan adapula yang tidak memiliki GSB, rata – rata bangunan yang tidak GSB memiliki fungsi sebagai bangunan komersial.

Tabel 1 : Analisa Perbandingan peraturan GSB dengan keadaan di lapangan

No	Nama Bangunan	Luas (m ²)	Peraturan GSB	Nama Jalan	Lebar Jalan	GSB di Lapangan	
KAREES	B1	Bank Permata	238	10	Jl. Sunda	10	18
	B2	Hunian	388	10	Jl. Sunda	10	4
	B3	Lekker	241	10	Jl. Sunda	10	0
	B4	Bengkel	269	10	Jl. Asia Afrika	12	0
	B5	Service centre samsung	175	10	Jl. Asia Afrika	12	10
	B6	Bank Danamon	1006	10	Jl. Asia Afrika	12	8
CIBEUNYING	B7	Rumah makan	96	½ lebar jalan	Jl. Asia Afrika	12	0
	B8	Toko	101	½ lebar jalan	Jl. Asia Afrika	12	0
	B9	Barber shop	94	½ lebar jalan	Jl. Asia Afrika	12	0
	B10	Toko	188	½ lebar jalan	Jl. Asia Afrika	12	0
	B11	Toko elektronik	88	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	0
	B12	Hunian	440	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	4
	B13	Rumah makan	319	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	5
	B14	Kantor	381	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	5
	B15	Rumah makan	395	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	5
	B16	Distributor telkomsel	470	½ lebar jalan	Jl. Sunda	12	5
	B17	Ruko	190	½ lebar jalan	Jl. Jend A Yani	12	0
	B18	Ruko	175	½ lebar jalan	Jl. Jend A Yani	12	0
	B19	Ruko	211	½ lebar jalan	Jl. Jend A Yani	12	0
KAREES	B20	Ruko	151	10	Jl. Jend A Yani	12	0
	B21	Ruko	201	10	Jl. Jend A Yani	12	0
	B22	Danareksa	411	10	Jl. Jend A Yani	12	0
	B23	Bank Victoria	123	10	Jl. Gatot Subroto	14	0
	B24	Ruko	166	10	Jl. Gatot Subroto	14	4
	B25	CIMB Niaga	5053	10	Jl. Gatot Subroto	14	10

3.3 Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Untuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) berdasarkan peraturan yang ada kawasan ini dibagi menjadi 2 peraturan menurut pembagian kecamatan yakni sebagai berikut:

Tabel 2: Peraturan daerah Karees dan Cibeunying

Kawasan	KDB MAX			KLB MAX				
	Arteri	Kolektor	Lokal, Lingkungannya	Arteri	Kolektor	Lokal, Lingkungannya	KDH MAX	GSB
SWK Karees (perdagangan)	70%	70%	70%	5,6 (Luas lantai max 100.000 m ²)	3,5 (Luas lantai max 40.000 m ²)	2,8	20%	10 m.
SWK Cibeunying pendidikan, perumahan (kepadatan bangunan sedang) perkantoran	50%	60%	60%	1,2	1,2	1,2	10%	1/2 lebar rumija kaveing kurang dan 60 m ² . GSB sekurang-sekurangnya 2 m

Tabel 3: Analisa Perbandingan peraturan KDB dengan keadaan di lapangan

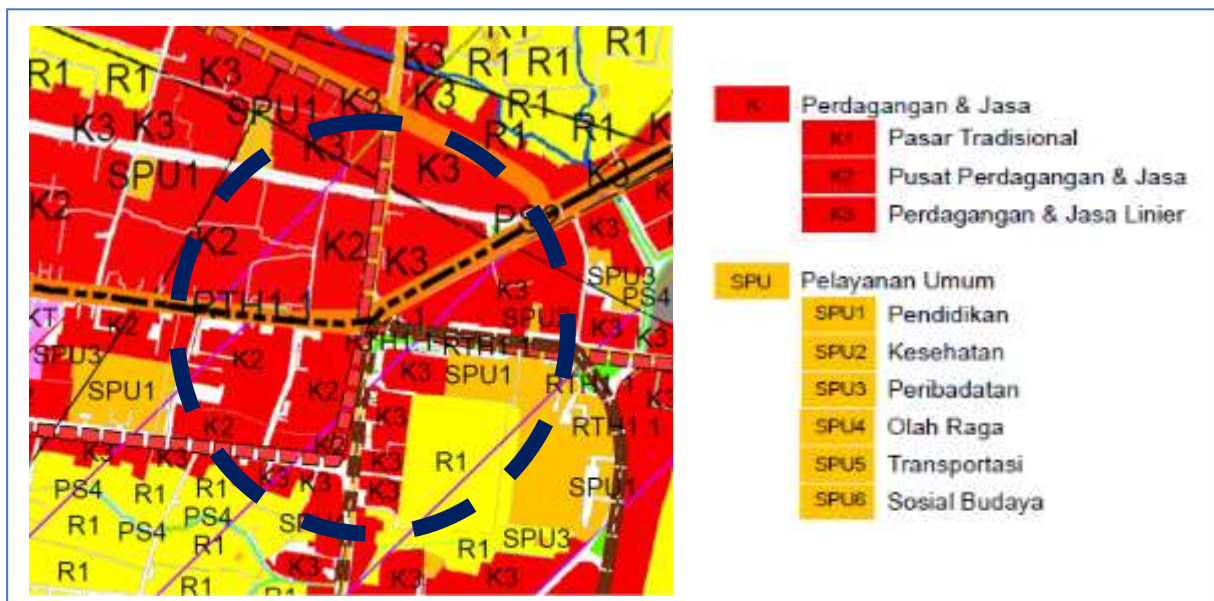
No	Nama Bangunan	Luas (m ²)	KDB (m ²)	
KAREES (KDB:70% KLB: 3,5)	B1	Bank Permata	238	166.6
	B2	Hunian	388	271.6
	B3	Lekker	241	241
	B4	Bengkel	269	269
	B5	Service centre samsung	175	122.5
	B6	Bank Danamon	1006	704.2
CIBEUNYING (KDB:60% KLB: 1,2)	B7	Rumah makan	96	96
	B8	Toko	101	101
	B9	Barber shop	94	94
	B10	Toko	188	188
	B11	Toko elektronik	88	88
	B12	Hunian	440	264
	B13	Rumah makan	319	191,4
	B14	Kantor	381	228,6
	B15	Rumah makan	395	237
	B16	Distributor telkomsel	470	282
	B17	Ruko	190	190
	B18	Ruko	175	175
	B19	Ruko	211	211
KAREES (KDB:70% KLB: 3,5)	B20	Ruko	151	151
	B21	Ruko	201	201
	B22	Danareksa	411	411
	B23	Bank Victoria	123	123
	B24	Ruko	166	116,2
	B25	CIMB Niaga	5053	3.537

Tabel 4: Analisa persentasi luas terbangun yang di dapat di lapangan

	No	Nama Bangunan	Luas (m ²)	KDB (m ²)	GSB	Luas Terbangun (dilapangan)	Persen
KAREES (KDB:70% KLB: 3,5)	B1	Bank Permata	238	166,6	18	124	74%
	B2	Hunian	388	271,6	4	332	85%
	B5	Service Centre Samsung	175	122,5	10	82	46%
	B6	Bank Danamon	1006	704,2	8	505	70%
CIBEUNYING (KDB:60% KLB: 1,2)	B12	Hunian	440	264	4	140	31%
	B13	RumahMakan	319	191,4	5	145	45%
	B14	Kantor	380	228,6	5	320	70%
	B15	RumahMakan	395	275	5	324	69%
	B16	Distributor Telkomsel	470	282	5	376	82%
KAREES (KDB:70% KLB: 3,5)	B24	Ruko	166	116,2	4	112	52%
	B25	CIMB Niaga	5053	3.537	10	900	18%

3.4 Tata Guna Lahan (*Land Uses*)

Untuk mengetahui bagaimana keserasian antara peraturan yang ada dan pada pelaksanaan di lapangan hal yang pertama kali dilakukan adalah mengetahui peraturan yang ada, Hingga kemudian tata guna lahan di lapangan dibagi menjadi 5 segmen sesuai kawasan di dalamnya hingga didapatkan data dengan membandingkan data peraturan tata guna lahan kecamatan Cibeunying dan kecamatan Karees dan data tata guna lahan dilapangan dan didapatkan hasil sebagai berikut



Gambar 2: Klasifikasi zona dan sub zona
(Sumber: Peta SWK Kota Bandung 2015)



Gambar 3 : Peta Tata guna lahan di Kawasan Simping Lima Bandung

Tabel 5 : Data Perbandingan Tata Guna Lahan

Segmen		Nama Bangunan	Nama Jalan	Tata Guna (Peraturan)	Tata Guna (di Lapangan)
KAREES	S1 B1	Bank Permata	Jl. Sunda	K2	Bangunan Komersil
	S1 B2	Hunian	Jl. Sunda	K2	Hunian
	S1 B3	Lekker	Jl. Sunda	K2	Bangunan Komersil
	S1 B4	Bengkel	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Komersil
	S1 B5	Service centre samsung	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Komersil
	S1 B6	Bank Danamon	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Bank
CIBELUNING	S2 B7	Rumah makan	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Komersil
	S2 B8	Toko	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Ruko
	S2 B9	Barber shop	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Komersil
	S2 B10	Toko	Jl. Asia Afrika	K2	Bangunan Ruko
	S2 B11	Toko elektronik	Jl. Sunda	K2	Bangunan Komersil
	S2 B12	Hunian	Jl. Sunda	K2	Hunian
	S2 B13	Hunian	Jl. Sunda	K2	Hunian
	S2 B14	Hunian	Jl. Sunda	K2	Hunian
	S3 B15	Rumah makan	Jl. Sunda	K3	Bangunan Komersil
	S3 B16	Distributor telkomsel	Jl. Sunda	K3	Bangunan Komersil
	S3 B17	Ruko	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Ruko
	S3 B18	Ruko	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Ruko
	S3 B19	Ruko	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Ruko
KAREES	S4 B20	Ruko	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Ruko
	S4 B21	Ruko	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Ruko
	S4 B22	Danareksa	Jl. Jend A Yani	K3	Bangunan Bank
	S4 B23	Bank Victoria	Jl. Gatot Subroto	K3	Bangunan Bank
	S4 B24	Ruko	Jl. Gatot Subroto	K3	Bangunan Ruko
	S5 B25	CIMB Niaga	Jl. Gatot Subroto	K3	Bangunan Bank

Keterangan:

K2: Pusat perdagangan barang dan jasa

K3: Perdagangan dan jasa linier

3.5 Sirkulasi dan Parkir (*Sirculation and Parking*)

Sirkulasi jalan simpang lima pada siang maupun malam hari cukup padat karena simpang lima berada di kawasan pusat kota bandung, jalan – jalan di daerah simpang lima juga di lalui oleh kendaraan umum seperti bus, angkutan kota maupun kendaraan pribadi seperti mobil dan motor, terdapat pula halte bus yang masih berfungsi dengan baik di jalan Asia Afrika.



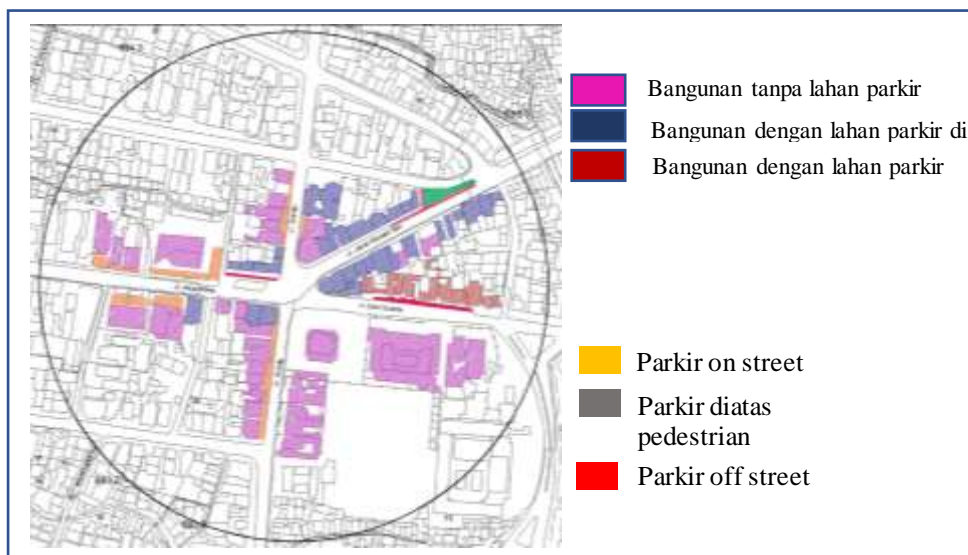
Gambar 4: Halte Bus di Jl Asia Afrika



Gambar 5: Sirkulasi di Jl Asia Afrika

Area perparkiran di kawasan Simpang Lima setelah diamati terdapat bangunan yang memiliki lahan parkir, bangunan tanpa lahan parkir (GSB 0), dan bangunan yang memiliki lahan parkir tepat di depan pedestrian.

Pola parkir badan jalan (on street parking) dan pola parkir di luar badan jalan (off street parking) di kawasan Simpang Lima, Bandung



Gambar 6: Peta Data Bangunan dengan Lahan Parkir

3.6 Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

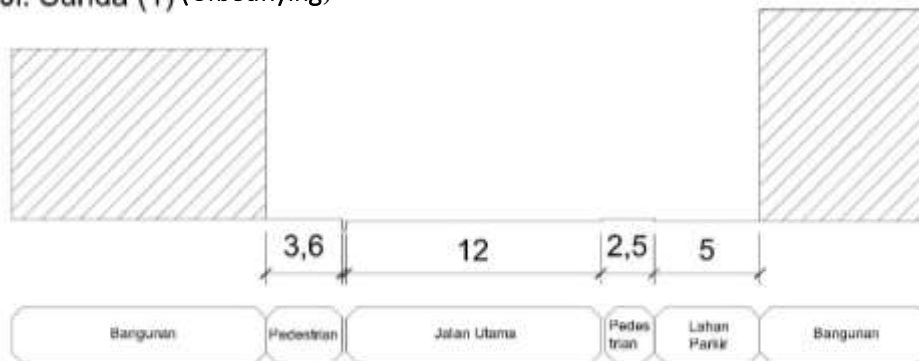
Pada elemen pedestrian di dapatkan peraturan kriteria jalur pejalan kaki berdasarkan lokasi dan kebutuhannya, dimana kawasan Simpang Lima merupakan kawasan komersil (pertokoan/perdagangan atau pedagang kaki lima) sesuai dengan pembagian zona wilayahnya, peraturannya dan dibandingkan dengan keadaan fisik dilapangan hingga didapatkan data berupa potongan sebagai berikut :

Jl. Jend A. Yani



Gambar 7: Potongan Jalur Pejalan Kaki Jl Jend A. Yani

Jl. Sunda (1) (Cibeunying)



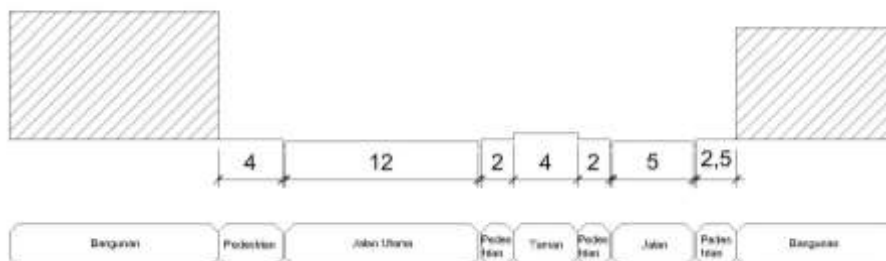
Gambar 8: Potongan Jalur Pejalan Kaki Jl Sunda (Cibeunying)

Jl. Sunda (2) (Karees)

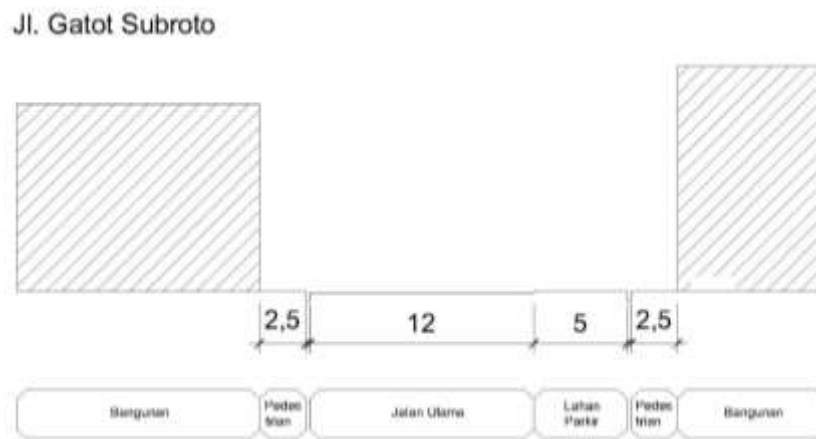


Gambar 9: Potongan Jalur Pejalan Kaki Jl Sunda (carees)

Jl. Asia-Afrika



Gambar 10: Potongan Jalur Pejalan Kaki Jl Asia Afrika



Gambar 11: Potongan Jalur Pejalan Kaki Jl Gatot Subroto

3.7 Analisis Perpapanan (*Signages*)

Pada kawasan simpang lima bandung terdapat berbagai macam *signage* mulai dari papan iklan, rambu- rambu jalan, dan lampu merah yang memiliki ukuran yang bermacam- macam



Gambar 12 : Photo bangunan distributor Telkomsel



Gambar 13 : Photo papan iklan di atas bangunan Café Lekker

Dikarenakan daerah Simpang Lima sebagian besar difungsikan sebagai bangunan komersial daerah Simpang Lima banyak terdapat papan papan iklan yang ada hampir di setiap bagian jalan yang cukup terlihat jelas bahkan terdapat papan iklan yang cukup besar di atas bangunan konvresi seperti café lekker yang cukup mengganggu view pada bangunan maupun lingkungan sendiri.

Di ujung Jalan Simpang Lima terdapat bangunan komersial distributor Telkomsel yang memiliki banyak papan iklan yang ada pada atas dan badan bangunan nya yang sangat terlihat jelas dari segala arah jalan di simpang lima bandung.

4. SIMPULAN

Bentuk dan massa (*Building and Massing*) Dari perbandingan data GSB di lapangan yang ada dengan peraturan terkait garis sepadan jalan dihasilkan kesimpulan yaitu, bahwa garis sepadan jalan di kawasan ini hanya bangunan baru yang memiliki garis sepadan jalan yang sesuai dengan peraturan daerah antara lain yaitu Bank Permata, Service Center Samsung, dan CIMB Niaga. Namun beberapa bangunan lain memiliki GSB 0, hal ini disebabkan karena bangunan tersebut sudah berdiri

sejak jaman kolonial namun belum ada perubahan-perubahan fisik yang terjadi saat ini pada bangunan tersebut, Pada data KDB kawasan Simpang Lima ini didapatkan bahwa terdapat 2 jenis bangunan yaitu bangunan dengan KDB 100% dan bangunan dengan KDB <100% yang kemudian dibandingkan dengan peraturan tiap-tiap kawasan hingga didapatkan hasil bahwa 14 dari 25 bangunan merupakan bangunan kolonial dengan KDB 100%, 5 dari 25 bangunan tidak sesuai dengan peraturan dan 6 dari 25 bangunan memiliki KDB sesuai peraturan, Untuk KLB di lapangan didapatkan hasil berupa semua bangunan pada kawasan ini memiliki ketinggian yang sesuai dengan peraturan yang ada. Namun pada bangunan CIMB niaga memiliki tinggi sebanyak 10 lantai, hal ini diperbolehkan karena CIMB Niaga hanya menggunakan 18% untuk lantai dasar bangunan, Ketinggian bangunan di kawasan ini sangat baik hal ini dapat terlihat dari koefisien lantai bangunan pada kawasan ini yang memiliki KLB sesuai peraturan yang ada sehingga dapat membentuk sebuah kawasan dan lingkungan yang baik.

Tata guna lahan (*Land uses*) pada kasus objek studi dari kawasan Simpang Lima Bandung sebagian besar fungsi bangunan pada kawasan ini memiliki fungsi komersial, Pada Jl Ahmad Yani hampir semua bangunan di pinggir jalan memiliki fungsi toko dan ruko meskipun ada beberapa bangunan publik seperti gereja dan universitas, pada Jl Gatot Subroto pada umumnya di fungsikan sebagai bangunan bank dan kantor meskipun begitu terdapat bangunan yang memiliki fungsi bengkel dan terdapat pula bangunan publik seperti sekolah SMKN 5 Bandung, pada jalan Sunda memiliki fungsi bangunan yang beragam yaitu rumah makan, toko, café, bank, perkantoran dan hunian, serta untuk Jl Asia Afrika sebagian besar memiliki fungsi bank dan perkantoran, Hingga kemudian tata guna lahan ini dibandingkan dengan peraturan yang ada hingga didapatkan hasil berupa bahwa tata guna lahan pada daerah ini sudah sesuai dengan peraturan yang ada dimana kawasan ini merupakan kawasan perdagangan.

Sirkulasi dan parkir (*Circulation and parking*) Untuk penempatan parkir di kawasan Simpang Lima Bandung terbagi menjadi 2 jenis parkir, yaitu parkir untuk umum yaitu parkir on site dan parkir off side, yang mana dalam pelaksanaannya pada fungsi-fungsi bangunan komersial memiliki parkir umum pada luar badan jalan dan beberapa pada badan jalan bangunan juga beberapa bangunan memiliki parkir pribadi yang dapat digunakan untuk parkir umum, Sirkulasi di kawasan simpang lima Bandung terbilang cukup pada siang hari maupun pada malam hari karena kawasan ini merupakan persimpangan dari lima jalan utama yang berada di pusat kota Bandung, serta kawasan ini dilalui juga oleh kendaraan umum seperti bus yang memiliki terminal di Jl Asia Afrika.

Perpaparan (*Singage*) Karena kawasan Simpang Lima Bandung pada umumnya adalah kawasan komersial banyak papan iklan yang terdapat di kawasan ini mulai dari iklan produk ataupun papan nama bangunan, serta karena kawasan ini dilalui oleh lima jalan maka banyak pula lampu lalu lintas, rambu-rambu dan nama jalan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Haryonto Kunto., (1986) "Semerbak Bunga di Bandung Raya", Penerbit Granesia, Bandung.
- [2] Haryonto Kunto., (1984) "Wajah Bandoeng Tempo Doeloe", Penerbit Granesia, Bandung.
- [3] Hamid Shirvani., (1997) "The Urban Design Process", *Van Nostrand Reinhold Company; First Thus edition 8 Element of Urban Design Process.*
- [4] Departemen Perhubungan Direktorat Jendral Perhubungan Darat., (1996) "Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir", Bandung.
- [5] Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandung., (2015) "Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2030", Peraturan Daerah Kota Bandung 2015.
- [6] Ernest and Peter Neufert (2000) "*Neufert Architects' Data Third Edition*"