

711-58
SET
P 9

**PERUBAHAN FUNGSI RUANG PERMUKIMAN
MENJADI PERDAGANGAN
DITINJAU DARI ASPEK PENGHUNI
(Studi Kasus : Jalan Utama Lingkungan
Permukiman Banyumanik)**

TESIS

Untuk Memenuhi Peryaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Teknik Arsitektur



Disusun Oleh :
RACHMADI SETIAWAN
NIM. L4B096011

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

TESIS
PERUBAHAN FUNGSI RUANG PERMUKIMAN
MENJADI PERDAGANGAN
DITINJAU DARI ASPEK PENGHUNI
(Studi Kasus : Jalan Utama Lingkungan
Permukiman Banyumanik)

Disusun oleh :
Rachmadi Setiawan
L 4B 096 011

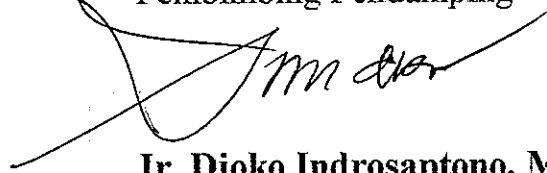
Telah dipertahankan di depan Penguji
pada tanggal 19 Agustus 2002
dan dinyatakan telah diterima sebagai persyaratan
memperoleh gelar Magister Teknik
Bidang Ilmu Teknik Arsitektur

Pembimbing Utama



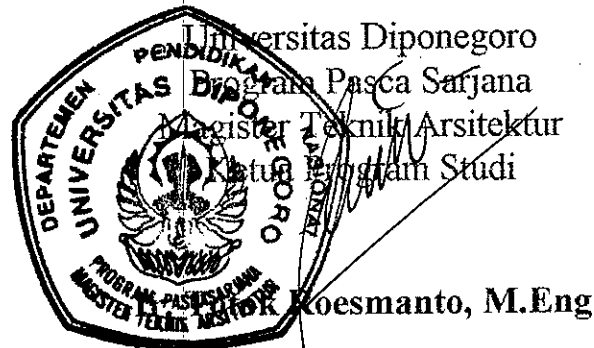
Prof. Ir. Eko Budihardjo, M.Sc

Pembimbing Pendamping



Ir. Djoko Indrosaptono, MT

Semarang , 19 Agustus 2002



ABSTRAKSI

Pertambahan penduduk di daerah perkotaan di Indonesia pada umumnya dibarengi dengan semakin sempitnya lapangan kerja, sehingga banyak penduduk perkotaan melakukan kegiatan di sektor informal dengan melakukan kegiatan perdagangan berskala kecil. Antara lain dengan membuat warung, kios dan toko di tempat strategis seperti ruang jalan atau tempat-tempat yang banyak dikunjungi.

Perumahan yang terdapat di jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik yaitu Jl. Sukun dan Jl. Jati Raya, 61,29 % rumah tinggal telah berubah fungsi menjadi bangunan komersial. Penghuni membangun ruang publik cenderung mendekati ruang jalan, mereka merelakan tempat tinggalnya untuk tempat aktivitas perdagangan.

Penelitian terhadap ruang publik – perdagangan merupakan penelitian bidang arsitektur lingkungan dan perilaku, dengan menggunakan metode *place centered mapping* dan wawancara terhadap topik tertentu yaitu tumbuhnya aktivitas perdagangan di perumahan. *Setting* jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik dilihat sebagai lingkungan fisik, lingkungan administrasi dan perilaku.

Hasil dari penelitian lapangan adalah ; tumbuhnya ruang publik - perdagangan di perumahan dan adanya interaksi penghuni dengan lingkungannya sehingga mereka mempunyai tujuan untuk melakukan kegiatan perdagangan. Penetrasi ruang publik - perdagangan pada perumahan di tepi jalan, juga disebabkan kesempatan (*opportunity*) untuk tumbuhnya ruang kegiatan perdagangan yang dipunyai perumahan. Penghuni mempunyai persepsi, tingkat kebutuhan, opini yang mempengaruhi mereka dalam memanfaatkan nilai ekonomis perumahan.

Dari hasil pembahasan disimpulkan bahwa kedekatan jarak dan hubungan rumah dengan ruang jalan merupakan penyebab tumbuhnya ruang publik, sehingga penghuni membangun tempat berdagang yang cenderung mendekati ruang jalan. Ruang perdagangan berfungsi sebagai ruang publik, membentuk atribut berupa aksesibilitas, visibilitas, sosialitas dan adaptabilitas. Penghuni mempersepsikan perumahan di tepi jalan sebagai bangunan yang mudah berubah fungsi menjadi bangunan komersial, memberikan makna bahwa perumahan di tepi jalan mempunyai kesempatan (*opportunity*) yang mampu memberikan keuntungan ekonomi bagi pemiliknya. Aksi penghuni membangun ruang perdagangan merupakan bentuk dari pemenuhan kebutuhan akan keamanan (*safety*), agar kegiatan perdagangan dapat berlangsung sehingga memperoleh keuntungan finansial. Mereka juga mempunyai opini bahwa mereka lebih suka melakukan aktivitas perdagangan dengan memanfaatkan rumah dan halaman, karena tidak adanya resiko membangun tempat berdagang di lingkungan tempat tinggalnya.

Dari hal-hal diatas, direkomendasikan kepada peneliti di perguruan tinggi agar melakukan penelitian terhadap perilaku konsumen, agar diketahui kebutuhan atribut konsumen. Kepada perancang dan pengembang agar memperhatikan sisa fungsi dan sisa aktivitas yang terjadi di lingkungan perumahan, membentuk sisa perancangan yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni untuk berbagai kepentingan. Kepada pengelola kota diharapkan agar peraturan yang dibuat mampu mengendalikan aset sebagai *worth saving* yang dimiliki oleh perumahan di tepi jalan, sehingga perlu memperhatikan perilaku dan kebutuhan manusia sebagai pengguna dari lingkungan perumahan.

ABSTRACT

In general the urban population growth in Indonesia coincide with the decreasing rate of employment, so that most of them are active in informal sector by doing small scale holding, such as opening stalls, small shops in the strategic area along the streets where many pedestrian pass by.

The housing along the main street in Banyumanik , i.e. Jl. Sukun and Jl. Jati Raya, 61,29 % of them have changed their function into commercial activities. The inhabitants built their public space adjacent to the street, let their living area for commercial activities.

The survey of public - commercial space is environmental architecture and behavior survey using place centered mapping method and interview on selected topics concerning commercial activities growth in the housing area. The setting of the main road in Banyumanik area is viewed as physical, administrative and behavioral environments.

The output of the survey is growth of commercial - public space in the housing area and the interaction between inhabitants and their living environment, so that they have purpose for doing commercial activities. Penetration of commerce - public space along the street in the housing area is also due to opportunity to grow commercial activities space owned by the housing. The inhabitants have perception on the rate of demands, influencing them to utilize economical value of the housing.

From discussion it is concluded, that the short distance and connection between the house and street is the cause of public space growth, so that the inhabitants build the shops close to the street. The public space is functional as public space, forming attributes among other thing accessibilities, visibilities and adaptabilities. The perception of inhabitants on the housing along street as a building which has the flaxible. Function to be changed into commercial building, has the meaning that is has opportunity to incur economical advantage to the owners. The actions of owners to build commercial building is the form of demand fulfillment on safety, so that the commercial activities could well running and get financial advantages. They also has opinion that they prefer doing commercial activities by utilizing the house and yard, for no risk, to build the shop in their environment.

From the above mentioned matters, it is recommended to the researchers to investigate the consumers behavior, in order to identify the demand of consumers attributes. The designers and developers should pay attention on the latent function and activities going on within the housing area, utilize the remaining design for multi purpose of inhabitants. To town management it is recommended, that regulations enacted are able to control worth saving assets owned by housing along the streets by taking care on human behavior and demand, as the users of housing environment.

KATA PENGANTAR

Terbangunnya ruang perdagangan pada perumahan di jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik, terjadi karena kaidah-kaidah yang terbentuk oleh perencana, pengelola lingkungan dan masyarakat. Pemakai bangunan menjadi aktor pembangunan lingkungan yang mengabaikan peraturan bangunan, sehingga ruang perdagangan terbangun di permukiman sesuai dengan kebutuhan dan keinginan penghuninya. Kondisi tersebut menjadi alasan dilakukannya penelitian, yang dimulai dari alasan penelitian, analisa, pembahasan, temuan penelitian sampai dengan kesimpulan dan rekomendasi.

Tesis dengan judul " PERUBAHAN FUNGSI RUANG PERMUKIMAN MENJADI PERDAGANGAN DITINJAU DARI ASPEK PENGHUNI (STUDI KASUS: JALAN UTAMA LINGKUNGAN PERMUKIMAN BANYUMANIK) ", disusun dalam rangka memenuhi persyaratan Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro.

Tesis ini dapat tersusun berkat bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu ucapan terima kasih dan penghargaan penulis sampaikan kepada :

1. Prof. Ir. Eko Budihardjo M. Sc. selaku pembimbing utama tesis
2. Ir. Djoko Indrosaptono, MT selaku pembimbing dan co-mentor tesis
3. Ir. Djoko Suwandono, MSP dan Drs. Broto Sunaryo MSP selaku penguji
4. Ir. Totok Rusmanto M. Eng selaku Ketua Program Studi Pasca Sarjana MTA - UNDIP
5. Berbagai pihak yang telah membantu terwujudnya tulisan ini
6. Istriku : Dra. Susy Haryanti dan anak-anak tercinta : Rangga Aditya Pradana, Astrini Chandra Pradanari, Wening Jiwandaru Pradanari yang menjadi pendorongan semangat sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.

Sepenuhnya penulis sadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, sehingga saran yang konstruktif sangat penulis harapkan, semoga bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, Agustus 2002

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAKSI	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR DIAGRAM	xii
DAFTAR FOTO	xiii

I. PENDAHULUAN

I. 1. Latar Belakang	I- 1
I. 2. Permasalahan	I- 4
I. 3. Tujuan Penelitian	I-5
I. 4. Keaslian Penelitian	I-6
I. 5. Batasan Masalah	I-7
I. 6. Manfaat Penelitian	I-9

II. KAJIAN TEORI

II. 1 Permasalahan Ruang Kota	II- 1
2.1.1. Perancangan Kota	II- 1
2.1.2. Sketsa Permasalahan	II- 3
II.2. Teori Ruang	II- 6
2.2.1. Fungsi Ruang	II- 6
2.2.2. Fungsi Nyata dan Fungsi Terselubung (Laten)	II- 9
2.2.3. Fungsi Primer dan Fungsi Sekunder	II- 10
2.4. Fungsi Ekonomi	II- 13
II.3. Perilaku Manusia	II- 14
2.3.1. Stimulus Respon	II- 14
2.3.2. Jenis Perilaku	II- 16
2.3.3. Pembentukan Perilaku	II- 17
2.3.4. Perilaku konsumen	II- 18
II.4. Pengalaman Manusia	II- 19
2.4.1. Model Manusia	II- 19
2.4.2. Motivasi	II- 21
2.4.3. Persepsi Ruang	II- 23
2.4.4. Kognisi dan Afeksi	II- 25
2.4.5. Dimensi Manusia	II- 26

II. 5	Lingkungan Terbangun	II- 31
2.5.1.	Peranan Lingkungan Terbangun	II- 32
2.5.2.	Konsep Kemampuan	II- 33
2.5.3.	Konsep Kebiasaan	II- 34
2.5.4.	Konsep Kompetensi	II- 35
2.5.5.	Konsep Kecenderungan	II- 36
II.6.	Landasan Teori	II- 36
II.7.	Pertanyaan Penelitian	II- 39

III. METODE PENELITIAN

III.1.	Pendekatan	III- 1
III.2.	Lokasi Penelitian	III- 2
III.3.	Penentuan Setting dan Responden	III- 3
III.4.	Bahan dan Alat Penelitian	III- 4
III.5.	Langkah Penelitian	III- 5
III.6.	Rancangan Kegiatan Penelitian	III- 6
III.7.	Metoda Pengumpulan data	III- 9
III.8.	Analisis	III-10
III.9.	Pembahasan dan Hasil Penelitian	III-11

IV. DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN

IV.1.	Gambaran Umum Kota Semarang	IV- 1
4.1.1.	Kedudukan Kota Semarang	IV- 1
4.1.2.	Rencana Bagian Wilayah Kota	IV- 2
IV.2.	Lingkungan Permukiman Banyumanik	IV- 4
4.2.1.	Tahapan Pembangunan	IV- 5
4.2.2.	Rencana Detail Tata Ruang	IV- 6
4.2.3.	Struktur Kegiatan Lingkungan	IV- 7
4.2.5.	Profil Penduduk	IV- 10
4.2.6.	Fasilitas Lingkungan	IV- 11
4.2.7.	Perkembangan Lingkungan	IV- 14
IV.3.	Jalan Utama Lingkungan Permukiman Banyumanik	IV- 16
4.3.1.	Fungsi Jalan	IV- 16
4.3.2.	Bangunan di Jalan Utama	IV- 20
IV.4.	Gambaran Karakteristik Kasus	IV- 28
4.4.1.	Jejak Fisik	IV- 28
4.4.2.	Data Fisik	IV- 32
4.4.2.1.	Kondisi Fisik	IV- 32
4.4.2.2.	Kondisi Non Fisik	IV- 40
a.	Kondisi Sosial Ekonomi	IV- 40
b.	Respon Penghuni	IV- 47

V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

V.1. Temuan	V- 1
5.1.1. Temuan Primer	V- 2
5.1.2. Temuan Sekunder	V- 19
V.2. Pembahasan	V- 23
5.2.1. Lingkungan Fisik	V- 23
5.2.1.1. Penetrasi Ruang Publik	V- 23
5.2.1.2. Kemampuan Tumbuh	V- 29
5.2.1.3. Kompetensi Tumbuh	V- 36
5.2.1.4. Kecenderungan Tumbuh	V- 41
5.2.2. Lingkungan Non Fisik	V- 50
5.2.2.1. Persepsi Penghuni	V- 50
5.2.2.2. Nilai Tambah Properti	V- 52
5.2.2.3. Kebutuhan Sosial Penghuni	V- 54
5.2.2.4. Opini Penghuni	V- 57

VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

VI.1. Kesimpulan	VI - 1
VI.2. Rekomendasi	VI - 5

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

IV-1	Peraturan KDB, KLB dan Tinggi Bangunan	IV-7
IV-2	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian	IV-10
IV-3	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Usia	IV-11
IV-4	Jumlah dan Jenis Bangunan di Jalan Utama	IV-19
IV-5	Jumlah Bangunan Komersial di Jalan Utama	IV-29
IV-6	Jumlah Bangunan Perdagangan (semula perumahan) di Jalan Utama	IV-30
IV-7	Jumlah Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-31
IV-8	Jumlah Bangunan Perumahan Menurut Type Luas Bangunan.	IV-33
IV-9	Luas dan Letak Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-34
IV-10	GSMB Ruang Perdagangan Menurut Jenis dagangan yang Dijual	IV-35
IV-11	Kondisi Konstruksi Ruang Perdagangan menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-37
IV-12	Tanda Dagangan Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-38
IV-13	Bukaan Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-39
IV-14	Usia Penghuni Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-40
IV-15	Tingkat Pendidikan Penghuni Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-41
IV-16	Pekerjaan Penghuni Menurut Jenis Dagangan Yang Dijual ...	IV-42
IV-17	Kepemilikan Rumah Menurut Jenis Dagangan	IV-43
IV-18	Kepemilikan Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-44
IV-19	Kepemilikan IMB Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-45
IV-20	Tingkat Pendapatan Penghuni Menurut jenis Dagangan yang Dijual	IV-46
IV-21	Informasi IMB Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-48
IV-22	Reaksi Responden Terhadap Resiko Tidak Memiliki IMB Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-49
IV-23	Respon Penghuni terhadap Fungsi Rumah Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-50

IV- 24	Respon Penghuni terhadap Fungsi Halaman Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-51
IV- 25	Respon Penghuni Terhadap Fungsi Jalan menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-52
IV- 26	Tujuan Berdagang Penghuni Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-53
IV-27	Cara Pembangunan Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-54
IV-28	Respon Penghuni Terhadap Perkembangan Lingkungan Menurut jenis Dagangan Yang Dijual	IV-55
IV-29	Rencana Pindah Penghuni Menurut Jenis Dagangan yang Dijual	IV-57
V - 1	Jumlah Bangunan dan Ruang Perdagangan Menurut Kepemilikan dan Jenis Dagangan yang Dijual	V -10
V - 2	Letak Ruang Perdagangan Menurut Jenis Dagangan dan Kepemilikan	V- 11
V - 3	Jenis Bukaan Ruang Perdagang Menurut Jenis Dagangan dan Kepemilikan Bangunan	V- 13
V - 4 .a	Luas Ruang Perdagangan dan Kemampuan Tumbuh Aktivitas Perdagangan di Rumah Milik Seniri	V- 14
V - 4 .b	Luas Ruang Perdagangan dan Kemampuan Tumbuh Aktivitas Perdagangan di Rumah yang Dikontrakkan	V- 14
V - 5.a	GSMB Ruang Perdagangan pada Ruang Perdagangan Milik Sendiri	V- 16
V - 5.b	GSMB Ruang Perdagangan pada Ruang Perdagangan Milik Yang Dikontrakkan	V -16
V - 6.a	Kondisi Tanda Dagangan dan Konstruksi Ruang Perdagangan Pada bangunan Perdagangan yang Dimiliki Penghuni menurut Jenis Dagangan yang Dijual.....	V-17
V - 6.a	Kondisi Tanda Dagangan dan Konstruksi Ruang Perdagangan Pada bangunan Perdagangan yang Dimiliki Penghuni menurut Jenis Dagangan yang Dijual.....	V-17
V - 7	Karakteristik Properti	V-45
V - 8	Lingkungan Non Fisik Setting Jalan Utama	V-59

DAFTAR - GAMBAR

IV- 1	Peta Propinsi Jawa Tengah	IV- 1
IV - 2	Lokasi Lingkungan Permukiman Banyumanik	IV- 3
IV - 3	Tahapan Pembangunan Lingkungan Perumahan Banyumanik	IV - 5
IV- 4	Struktur Kegiatan Lingkungan Permukiman Banyumanik	IV - 8
IV - 5	Perkembangan Lingkungan Perumahan	IV -15
IV - 6	Penyebaran Pusat-Pusat Kegiatan	IV- 18
IV- 7	Jalan Utama Lingkungan Permukiman Banyumanik	IV- 20
V - 1	Setting Jalan Utama Lingkungan permukiman Banyumanik ..	V - 4

DAFTAR - DIAGRAM

V- 1	Model - Penetrasi Kegiatan Publik Kedalam Perumahan Ditepi jalan	V- 25
V- 2	Model - Orientasi Ruang Perdagangan dan Hubungan Dengan Ruang Jalan	V- 27
V - 3	Model Hubungan Aktivitas dan Fungsi Pada Perumahan di Tepi Jalan	V- 31
V - 4	Model Fleksibilitas Penggunaan Bangunan dan Intensitas Kegiatan Perdagangan Menurut Jenis Dagangan yang Dijual.....	V- 33
V - 5	Model Hubungan Antara Makna Dengan Rumah dan Jalan ..	V- 35
V - 6	Model-Segitiga Perdagangan , Dagangan, Konsumen dan Situasi	V -37
V- 7	Model Hubungan Properti Penunjang Kegiatan Perdagangan	V- 38
V- 8	Fase Pertumbuhan Lingkungan Perdagangan Banyumanik ...	V- 42
V- 9	Model Pembentukan <i>Sense Of Place</i> Jalan Utama Lingkungan Permukiman Banyumanik	V- 44

DAFTAR - FOTO

IV - 1	Toserba Sarinah sebagai pusat perbelanjaan lingkungan ..	IV - 21
IV - 2	Ruang Publik Perdagangan yang Terletak di Halaman, tempat tinggal difungsikan sebagai bangunan komersial	IV - 22
IV - 3	Ruang publik -perdagangan terleak di halaman, tempat tinggal telah berubah fungsi menjadi bangunan komersial ...	IV - 23
IV - 4	Ruang publik - perdagangan di halaman dan rumah dengan kondisi non permanen, tanpa tanda dagangan	IV - 24
IV - 5	Pusat perbelanjaan Harmoni yang dibangun oleh swasta ...	IV - 25
IV - 6	Tempat berdagang makanan pada bangunan permanen dan mempunyai kondisi baik	IV - 26
V - 1	Halaman berfungsi sebagai ruang publik	V - 6
V - 2	Kemampuan tumbuh ruang perdagangan di perumahan	V - 7
V - 3	Kompetensi ruang perdagangan terbangun mendekati ruang jalan	V - 8
V - 4	Ruang perdagangan yang terbangun mempunyai kecenderungan berkesan non permanen	V - 9

I. PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang.

Meningkatnya jumlah penduduk di daerah perkotaan dan semakin menurunnya kesempatan kerja, mengakibatkan kegiatan perdagangan berskala kecil semakin tumbuh subur. Tempat - tempat yang strategis akan menjadi arena untuk kegiatan perdagangan berskala kecil, seperti pedagang kaki lima, kios, warung dan toko. Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan Suparlan (1996), bahwa pertumbuhan penduduk perkotaan yang tinggi dan terbatasnya lapangan kerja, akan mengakibatkan terjadinya usaha komersial skala kecil yang diminati dan mudah dilakukan oleh masyarakat. Ruang - ruang yang terletak ditepi jalan merupakan arena yang paling mudah dijadikan tempat untuk melakukan perdagangan tersebut.

Kota mempunyai berbagai type jalan, masing - masing dapat mempunyai makna khusus seperti *shopping street*, jalan tol, *monumental street*, *bazaar street*, *access road* dan lain-lain. Menurut Lang (1985), jalan diperuntukkan bagi manusia untuk berlalu lintas, baik menggunakan kendaraan maupun dengan berjalan kaki. Fungsi nyata dan fungsi laten jalan sebagai properti dari *setting* sangat mempengaruhi dan dipengaruhi oleh aktivitas manusia, memungkinkan untuk dapat menumbuhkan kegiatan atau aktivitas baru antara lain aktivitas perdagangan. Pedestrian tidak sekedar sebagai bagian dari ruang jalan atau ruang publik yang menghubungkan titik A ke titik B, namun pada ruas tersebut dapat menyajikan atraksi atau *event* tertentu seperti kegiatan komersial, rekreasi ataupun gabungan keduanya. Pedestrian merupakan bagian dari ruang jalan, apabila tidak kondusif dengan lingkungannya akan menjadi katalisator terjadinya kekumuhan lingkungan.

Banyak aturan yang mengatur ruang kota agar dapat berfungsi dengan baik namun banyak yang tidak efektif, salah satunya karena tidak mengacu pada perilaku dan kebutuhan manusia yang dapat berubah setiap saat. Ada dua hal yang kurang mendapatkan perhatian pengelola kota, yaitu ruang kota yang tersisa dapat dimanfaatkan oleh para pedagang retail dan kegiatan perdagangan merupakan penunjang yang potensial bagi kehidupan kota. Aktivitas perdagangan tidak hanya membutuhkan ruang secara fungsional, namun penampilan dari wadah kegiatan perdagangan sangat berpengaruh terhadap wajah ruang kota seperti; jendela sebagai media pameran (*shopping window*), warna, perilaku konsumen dan lain - lain.

Kegiatan perdagangan pada dasarnya adalah berlangsungnya proses tukar menukar yang dilakukan dua orang atau lebih, kelangsungan aktivitas perdagangan retail diperlukan tempat atau *place* agar terjalin *face to face contacts* antara penjual dan pembeli. Kegiatan perdagangan dapat terselenggara dimana saja, dengan memanfaatkan ruang-ruang kota yang rendah efektivitasnya atau ruang - ruang yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya. Ruang jalan sebagai segmen kota dapat menjadi arena untuk kegiatan perdagangan eceran secara tidak beraturan, kehadirannya dapat mengganggu kegiatan, ketertiban dan keindahan kota karena efek visual yang ditimbulkan.

Lingkungan permukiman Banyumanik terletak di kawasan selatan Kota Semarang. Menurut RDTRK tahun 1998 - 2003, lokasi tersebut merupakan pusat pertumbuhan area sekitarnya. Berfungsi sebagai area cadangan, merupakan kawasan permukiman untuk mengurangi kepadatan penduduk ditengah kota. Embrio dari lingkungan permukiman tersebut adalah perumahan yang dibangun Perum Perumnas

pada tahun 1980 - an, diikuti dengan pembangunan perumahan di sekitarnya baik secara individu maupun kelompok yang dilakukan oleh swasta dan masyarakat. Lokasi permukiman semula adalah lahan kering yang kurang produktif, sebagian ditanami palawija dan padi dan sebagian lagi merupakan lahan kering yang tidak ditanami oleh pemiliknya.

Jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik terdiri dari jalan distribusi lokal yaitu Jl. Sukun yang menghubungkan lingkungan permukiman dengan sistem jaringan jalan Kota Semarang dan Jl. Jati Raya sebagai jalan distribusi utama lingkungan permukiman. Sebelum dibangun perumahan, jalan tersebut adalah jalan desa yang menghubungkan area perumahan dengan desa lain dan tempat pertanian mereka. Setelah kurun waktu sekitar dua puluh tahun, perumahan yang berlokasi di tepi jalan tersebut lebih dari 50 % telah berubah fungsi menjadi bangunan komersial. Kondisi ini menjadikan jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik bertambah fungsi, menjadi lingkungan yang mempunyai rasa tempat sebagai area perdagangan. Sebelumnya jalan tersebut lebih didominasi oleh kegiatan permukiman dan sebagai prasarana transportasi lingkungan permukiman .

Tumbuhnya kegiatan perdagangan di perumahan pada jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik, tidak lepas dari adanya kesempatan yang dimiliki oleh lingkungan tersebut sebagai tempat untuk berlangsungnya kegiatan perdagangan, Kondisi ini terkontrol oleh para penghuni, dengan memanfaatkan rumah dan halaman untuk arena perdagangan .Perubahan fungsi perumahan menjadi bangunan komersial menimbulkan beberapa permasalahan, antara lain; adanya penetrasi ruang publik ke lokasi perumahan, jalan digunakan untuk tempat parkir, tumbuhnya ruang perdagangan

dekat dengan ruang jalan dan lain - lain. Ruang jalan mempunyai berbagai peranan bagi kehidupan manusia, sedangkan manusia mempunyai kebutuhan, motivasi dan memahami situasi lingkungannya, sehingga melakukan aksi untuk mengubah dan memanfaatkan ruang jalan dan perumahan untuk memenuhi keinginannya melakukan kegiatan perdagangan.

Dari kondisi tersebut diatas, perlu dilakukan penelitian mengenai ruang publik perdagangan yang tumbuh di perumahan yang terletak ditepi jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik. Kegiatan perdagangan yang berlangsung tidak lepas dari tuntutan kebutuhan, persepsi para penghuninya dan karakteristik lingkungan fisik. Lingkungan fisik dan lingkungan administrasi memberikan kesempatan untuk kelangsungan aktivitas perdagangan, manusia melakukan aksi sebagai bentuk respon terhadap lingkungannya. *Issue* penelitian akan difokuskan pada "kesempatan" yang dimiliki perumahan di tepi jalan dan perilaku penghuni dalam melakukan kegiatan perdagangan di jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik.

1.2. Permasalahan

Perumahan yang terletak di tepi jalan lingkungan permukiman Banyumanik semula difungsikan sebagai tempat tinggal, sekarang banyak rumah yang telah berubah fungsi menjadi bangunan perdagangan. Para penghuni membangun tempat untuk melakukan aktivitas perdagangan lokasi rumahnya, untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Kegiatan perdagangan merupakan kegiatan bersifat publik, sangat kontradiktif dengan aktivitas di perumahan yang lebih bersifat privat. Sehingga aktivitas yang berlangsung perumahan, merupakan kegiatan campuran antara kegiatan perdagangan dan aktivitas bertempat tinggal. Keduanya membentuk hubungan yang

spesifik, satu dengan lain saling menunjang sehingga membentuk kesatuan kegiatan yang kompatibel.

Jenis perdagangan yang berlangsung berupa perdagangan jasa, barang maupun campuran, menuntut berlangsungnya *face to face contacts* antara penjual dan pembeli. Ruang perdagangan yang dibangun penghuni memanfaatkan rumah dan halaman, hal ini terjadi karena ruang di lokasi perumahan untuk wadah kegiatan perdagangan sangat terbatas. Aksi para penghuni merelakan sebagian rumah atau untuk ruang perdagangan, dilatar belakangi oleh tujuan dan pengalaman mereka selama tinggal di lokasi tersebut. Dari uraian diatas, permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Perumahan yang terletak ditepi jalan mempunyai kesempatan tumbuh ruang publik - perdagangan, para penghuni memanfaatkannya untuk wadah aktivitas perdagangan dan juga memanfaatkan ruang jalan sebagai tempat parkir sehingga lingkungan tersebut tumbuh secara tak beraturan.
- b. Para penghuni perumahan yang terletak di tepi jalan berinteraksi dengan lingkungannya, membentuk persepsi dan pemahaman terhadap lingkungannya sehingga melakukan aksi membangun ruang perdagangan sesuai dengan kebutuhannya.

I.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah perubahan ruang permukiman menjadi ruang perdagangan ditinjau dari aspek penghuni dengan studi kasus jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik.

Sedangkan sasaran dari penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui model pembentukan ruang publik - perdagangan di tepi jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik.
- b. Untuk mengetahui karakteristik ruang publik - perdagangan sebagai elemen lingkungan (*properties*) dan atribut yang menunjang berlangsungnya kegiatan perdagangan di perumahan yang terletak di tepi jalan.
- c. Diketuainya kebutuhan penghuni untuk agar aktivitas perdagangan di rumahnya dapat berlangsung.
- d. Mengetahui persepsi dan opini terhadap lingkungan yang dimiliki oleh penghuni perumahan ditepi jalan.

I.4. Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian telah dilakukan dengan ruang komunal atau ruang publik sebagai obyek. Anwar (1997), melakukan penelitian terhadap ruang publik sebagai sarana kegiatan interaksi sosial penghuni rumah susun dengan kasus penelitian di Rusun Pekunden Semarang dan Rusun Sombo Surabaya. Analisis dilakukan secara kualitatif yang didukung dengan data kuantitatif, ditemukan 8 model *setting* ruang publik di perumahan yang sering digunakan oleh penghuni dalam melakukan interaksi sosial.

Susi Wijayanti (2000), melakukan penelitian terhadap ruang publik atau ruang komunal sebagai sarana interaksi mahasiswa di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, dengan hasil penelitian adalah *setting* ruang komunal pembentukannya dipengaruhi oleh kondisi *setting*, aktivitas dan tuntutan atribut. Disamping itu juga ditemukan bahwa ruang publik membentuk pola, pola *setting* terhadap interaksi sosial dan pola interaksi sosial terhadap *setting*. Hal ini menunjukkan adanya bahwa ruang komunal mempunyai *properties* yang berbeda, mahasiswa

berkumpul dikendalikan oleh tujuannya dipengaruhi oleh kedekatan dan kemudahan pencapaian ke *setting* sebagai ruang komunal.

Hasil penelitian Retno Susanti (2001), menunjukkan bahwa kawasan Pasar Baru terjadi penurunan vitalitas pada area perdagangan di pusat kota (*down town*) yang mengakibatkan penurunan pengunjung dan aktivitas perekonomian. Sehingga penghuni, pedagang dan masyarakat setempat bersepakat untuk menutup jalan dari kendaraan dan menjadi area khusus bagi pejalan kaki. Penelitian bertujuan untuk mengkaji konsep *pedestrian mall* dengan mengamati komponen-komponen kawasan yang berubah setelah konsep tersebut diterapkan, dengan cara membandingkan dan menganalisa hubungan pengaruh antar komponen melalui cara tabulasi silang (*cross tabulation*). Temuan yang diperoleh antara lain, terjadinya perubahan komponen rancang bangun, fungsi bangunan, karakter dan sebaran aktivitas, sistem lalu lintas dan partisipasi penghuni. Konsep *pedestrian mall* berpengaruh kuat terhadap perubahan dan terjadi revitalisasi kawasan Jalan Pasar Baru namun belum mampu merevitalisasi kawasan sekitarnya, komponen yang mempunyai kemampuan untuk merevitalisasi lingkungan adalah sistem lalu lintas.

I.5. Batasan Masalah

Penelitian ini akan menggunakan batasan sebagai berikut:

a. *Setting*

Istilah *setting* lebih banyak digunakan dalam kajian arsitektur dan perilaku, definisi ruang lebih banyak bersifat spasial saja. Dalam kenyataan ruang banyak terintegrasi secara erat dengan kegiatan sekelompok orang dalam kurun waktu tertentu (Harjadi, 1995). Menurut (Zeisel, 1987), kegiatan manusia mencakup

empat hal pokok : pelaku, macam kegiatan, tempat dan waktu berlangsungnya kegiatan. Secara konseptual kegiatan tersebut dapat terdiri dari sub-sub kegiatan yang saling berhubungan sehingga membentuk sistem kegiatan (Rapoport, 1986). *Setting* dalam pembahasan ini dibatasi sebagai prasarana kegiatan yang berkaitan dengan tumbuhnya kegiatan perdagangan di tepi jalan. *Setting* yang diamati meliputi kemampuan dan kesempatan yang dimiliki, peranannya terhadap perilaku dari konsumen serta motivasi yang dimiliki oleh pedagang atau penghuni rumah yang telah berubah fungsi menjadi bangunan perdagangan.

b. Ruang Jalan

Ruang jalan disini adalah ruang yang terbentuk oleh ruas jalan yang dibatasi oleh bangunan dikiri kanan jalan, didominasi oleh kegiatan perdagangan yang tumbuh akibat terbangunnya perumahan ditepi jalan menjadi bangunan komersial dan bangunan komersial yang ada. Menurut Zahnd (1999), ruang jalan merupakan ruang publik yang dinamis sebagai elemen sekaligus institusi kota. Ruang jalan terdiri dari ruas jalan, trotoir atau pedestrian yang dibatasi bangunan ditepinya. Ruang jalan dan pedestrian merupakan ruang publik dan lokasi perumahan mempunyai ruang privat dan ruang semi publik (halaman).

c. Adaptasi

Adaptasi pada dasarnya adalah proses pembentukan lingkungan (fisik dan non fisik) dengan tumbuhnya kegiatan baru sesuai dengan tingkat kebutuhan manusia, perubahan atau persepsi merupakan motivator dalam pembentukan lingkungan (Lang,1996). Bentuk adaptasi dapat dilihat dari perubahan yang terjadi, baik berupa peningkatan kualitas maupun penambahan kegiatan baru.

Aspek fisik dan non fisik saling berinteraksi, masing - masing mempunyai daya karakteristik yang saling berpengaruh.

d. Bangunan Komersial

Istilah bangunan komersial atau perdagangan akan dijadikan terminologi bagi perumahan yang sebagian atau seluruhnya difungsikan sebagai tempat perdagangan.

e. Ruang Publik - Perdagangan

Ruang publik perdagangan adalah ruang atau tempat yang terbangun didalam rumah atau dihalaman sebagai wadah untuk melakukan kegiatan perdagangan, publik (konsumen) dapat bersosialisasi dengan pedagang di tempat perumahan yang terletak di tepi jalan.

f. Aktivitas Perdagangan

Diartikan sebagai proses berlangsungnya kegiatan tukar menukar nilai antara penjual dan konsumen, jenis perdagangan yang berlangsung di lokasi penelitian adalah perdagangan retail atau eceran berskala kecil..

g. Penghuni Bangunan Perdagangan.

Adalah pemilik atau penyewa perumahan di tepi jalan yang memanfaatkan bagian tempat tinggalnya sebagai wadah aktivitas perdagangan.

1.6. Manfaat Penelitian

Dari beberapa gambaran diatas, maka manfaat dari penelitian akan berupa masukan dan rekomendasi bagi berbagai pihak antara lain :

- a. Bagi perguruan tinggi, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan perancangan kota dilihat dari perilaku manusia, khususnya yang berkaitan dengan *setting* penggal jalan yang berfungsi sebagai lingkungan perdagangan.
- b. Bagi perencana dan perancang kota, bahwa setiap hasil perencanaan / perancangan tidak sepenuhnya mampu mengakomodasi kebutuhan manusia yang selalu berubah atau berkembang.
- c. Bagi pengelola kota, perlu dilakukan pengendalian terhadap pertumbuhan ruang kota sesuai dengan kaidah - kaidah lingkungan. Perumahan di tepi jalan cenderung berubah fungsi menjadi bangunan komersial.

II. KAJIAN TEORI

II.1. Sketsa Permasalahan Kota

2.1.1. Perancangan Kota

Pada dasarnya komponen perncangan kota terdiri dari dua katagori, yaitu *hard space* dan *soft space*. *Hard space* merupakan ruang spasial kota yang tercipta akibat elemen - elemen arsitektural, sedang *soft space* merupakan ruang yang sebagian besar terbentuk oleh elemen-elemen alami yang lebih banyak dibahas dalam lingkungan didaerah pedesaan atau tempat-tempat rekreasi alam (Budihardjo, 1998).

Komponen - komponen dari *hard space* secara garis besar dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu :

- Kerangka tiga dimensi, adalah kesan tiga dimensional ruang yang terbentuk oleh derajat ketertutupan (*enclosure*), menimbulkan sifat - sifat keruangan yang dibatasi oleh dinding. Kesan ruang yang terbentuk akan berpengaruh terhadap karakteristik massa vertikal dan horisontal dan berkaitan dengan skala manusia.
- Pola dua dimensi, berhubungan dengan perlakuan dan perwujudan dari lingkungan terbangun yang meliputi material, tekstur dan komposisi elemen lingkungan. Hal ini berguna sekali untuk menilai bentuk, mengolah design dan pemeliharaan suatu lingkungan spasial.
- Penempatan obyek dalam ruang, merupakan elemen-elemen lingkungan seperti patung, monumen, bangunan yang dominan yang akan memberikan

focal point serta kesan ruang . Obyek - obyek yang tercipta mampu memberikan aktivitas kegiatan pada manusia sebagai pengguna atau penikmat obyek tersebut.

Dalam perancangan kota (*urban design*), pola ruang dua dimensi mengidentifikasi elemen - elemen kota atau bagian kota yang berkaitan dengan kualitas lingkungan spasial (Shirvani, 1984). Menurut Spiregen (1965), prinsip dasar dan teknik perancangan kota berpedoman pada tiga isue utama, yaitu :

- Skala, berkaitan dengan sirkulasi, visi dan pembentukan kegiatan manusia.
- Ruang, merupakan elemen utama *urban design* dan sangat penting dalam pembentukan skala dan kesan dimensional ruang itu sendiri.
- Tata massa, mencakup bangunan, bentuk permukaan tanah yang merupakan obyek untuk membentuk pola kegiatan suatu lingkungan atau kota.

Sebagai contoh, kegunaan *open space* berdasarkan survai yang dilakukan di kota San Diego dalam *The Urban Design Process* (1984), antara lain adalah :

- Mengendalikan *open space* berarti dapat mengendalikan perkembangan ruang kearah negatif.
- *Open space* dapat digunakan sebagai *public space*
- *Open space* dapat menjadi daerah konservasi
- *Open space* pada area yang banyak dilewati manusia akan cenderung menjadi area perdagangan.

Menurut Tantakel (1963) dalam *The Importance of Open Space in the Urban Pattern*, keberadaan ruang terbuka tidak karena kualitasnya tetapi tergantung bagaimana penataannya yang berhubungan dengan tujuan pembangunannya. Kegunaan dan kegiatan suatu ruang kota tergantung seberapa besar dukungan diperoleh, dapat diakibatkan oleh bentuk, lokasi dan karakteristik kegiatan suatu area yang mencerminkan fungsi dan penggunaan ruang kota yang spesifik.

Hasil perancangan suatu ruang kota dimungkinkan dapat mempunyai atau tidak mempunyai fungsi dan kegiatan. Oleh karena itu kegunaan dari ruang kota akan menjadi isue penting dalam *urban design*.

2.1.2. Sketsa Permasalahan

Kota yang ada sekarang didirikan dan dibangun oleh berbagai pihak, digunakan untuk memenuhi sejumlah kegiatan yang dirasa penting dan hanya mungkin dilakukan dalam kehidupan kota. Karenanya kota sebagai suatu ruang yang dapat terbentuk secara sadar dan terencana atau intuitip dan spontan, tergantung dari latar belakang sosial, ekonomi dan budaya masyarakatnya.

Wilayah atau bagian dari kota dapat terbentuk secara teratur, namun dapat juga terjadi ketidakteraturan tergantung dari kemampuan kota dalam mengendalikan berbagai kegiatan dalam mengelola ruang kota dan warganya. Tingkat kompleksitas penduduk tercermin antara lain dari penampakan kawasan atau bagian kota yang dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsi, kegiatan, bentuk, penggunaan lahan, kepadatan atau lainnya.

Penduduk atau warga kota menurut Suparlan (1996), akan membentuk sebuah kesatuan hidup yang pengelompokannya lebih besar dari sebuah keluarga, luas dan membentuk pendomisilian pada wilayah-walayah kota baik dalam skala besar maupun kecil. Sedangkan Plato berfilsafat bahwa: "kota adalah manusia", sehingga perilaku lingkungan (*behaviour setting*) mencakup manusia dan kegiatannya dalam suatu bingkai fisik (Wicker,1979). Demikian pula yang terjadi pada pertumbuhan lingkungan permukiman, bahwa lingkungan fisik berubah bersamaan dengan adanya perubahan potensi sosial ekonomi dan kegiatan penghuninya (lingkungan non fisik).

Menurut Budihardjo (1998), ketidakmampuan kota menampung penduduknya dikatagorikan menjadi tiga yaitu:

- a. Ketimpangan (*disparity*), berupa ketimpangan antara si miskin dan si kaya dan antara pusat kota dan pinggiran kota.
- b. Pemekaran (*sprawl*), pemakaian sumber-sumber untuk pembangunan kota yang terus mekar secara horisontal.
- c. Pemerintahan (*governance*), ketidak-mampuan pemerintah untuk menangani perkembangan/pertumbuhan kota karena jumlah jurisdiksi yang tidak tepat sasaran dan institusi sosial yang selalu berubah.

Keragaman dan kepadatan penduduk menimbulkan pula keragaman kebutuhan akan pelayanan. Ruang kota membentuk struktur organisasi sangat dipengaruhi oleh norma - norma perilaku lingkungan fisik dan masyarakatnya (lingkungan non fisik), muncul baik secara eksplisit maupun implisit. Kekuatan

dari norma perilaku sosial banyak dipengaruhi oleh konfigurasi dari masyarakat dan potensi lingkungannya, sehingga satu lokasi dengan lokasi lainnya tidak akan mengalami kesamaan perilaku sosial maupun karakter lingkungan fisik yang merupakan wadah dari kegiatan masyarakat. Norma - norma perilaku lingkungan fisik banyak dipengaruhi oleh kemampuan elemen - elemen fisik yang spesifik, sehingga setiap lokasi mempunyai kesempatan (*opportunity*) untuk berkembang atau dikembangkan dengan cara yang tidak sama baik oleh pengelola kota maupun masyarakat.

Perubahan fisik yang terjadi diperkotaan pada dasarnya merupakan transformasi bentuk lingkungan fisik dan non fisik, salah satunya dapat digambarkan sebagai pendulum yang bergerak dari sektor formal ke sektor informal. Pada umumnya kota menyediakan pelayanan umum, dengan tujuan untuk mengarahkan dan mengembangkan sektor informal dalam usaha meningkatkan kesejahteraan warganya.

Upaya-upaya yang dilakukan di bidang pembangunan kota tidak sekedar hanya pemecahan masalah sesaat, namun harus mengatasi masalah secara substansional agar lingkungan dapat berkembang secara berkelanjutan tanpa memberikan beban kepada generasi anak - cucu kita. Menurut Shirvani (1985) ada empat klasifikasi upaya mengatasi masalah perkotaan, yaitu: berupa pengatasan melalui kebijakan pembangunan, perencanaan, penyusunan peraturan (*guidelines*) dan penyusunan program pembangunan. Kebijakan pembagunan berupa pengaturan pelaksanaan dan program pembangunan,

perencanaan meliputi perencanaan dan perancangan kota, pengaturan meliputi penyusunan peraturan terhadap elemen kota dan lingkungan, program meliputi penyusunan pendekatan atau cara pembangunan.

II.2. Teori Ruang

Ruang menjadi sangat penting bagi manusia karena sebagai wadah dari kegiatan sehari - hari, dapat menampung kegiatan atau aktivitas tertentu yang dilakukan secara individu maupun secara kelompok tergantung dari pola dan susunan massa bangunan. Secara garis besar ruang umum dapat dibagi menjadi dua, yaitu ruang terbuka dan ruang tertutup. Ruang merupakan elemen penting dari suatu kota atau lingkungan khusus, karena pada umumnya dapat menjadi unsur primer atau sekunder dari suatu kelompok bangunan. Ruang publik dapat terbentuk setelah bangunan disekitarnya dibangun atau sebaliknya, dengan kata lain ruang publik dapat terbentuk secara terencana atau terencana. Menurut Heckscher (1977), masyarakat Amerika melihat kenyataan bahwa banyak area yang menunggu untuk dibangun dan memfungsikan untuk kepentingan umum.

2.2.1. Fungsi Ruang

Pada tahun 1832 Horatio Greenough, seorang pematung dari Amerika dan selalu mengagungkan fungsionalism, menulis :

By beauty, I mean the promise of function.

By action, I mean the presence of function.

By character, I mean the record of function. (Gideon, 1963).

Digambarkan bahwa “fungsi” mempunyai peranan besar dalam mengungkapkan bentuk yang dilakukan oleh seorang perupa, demikian juga “fungsi” mempunyai peranan besar dalam faham Modernism. Kritik terhadap faham modern (modernisme) banyak berdatangan setiap saat terhadap slogan *form follows function*, menjadikan arsitek dan perancang kota tertantang untuk terus mengembangkan definisi dari “fungsi”. Konsep mengenai fungsi lingkungan, nampaknya mulai disegarkan dengan fokus; efisien dalam menetapkan dasar-dasar membentuk kegiatan manusia. Fungsi menjadi sangat penting, apabila didukung oleh argumentasi yang kuat menjadikan model pendekatan fungsional dapat digunakan.

Ada dua tugas penting yang harus dilakukan oleh perancangan kota, *pertama*; pemahaman terhadap motivasi dan kebutuhan manusia, *kedua* ; pemahaman terhadap aspek-aspek pada proses pemenuhan kebutuhan (Wringler, 1979). Kedua hal tersebut diatas biasanya dikaitkan dengan struktur dan material dari lingkungan binaan, sehingga hal-hal lain yang perlu difahami adalah maksud atau tujuan penghunian pada struktur dan detail lingkungan binaan. Model pendekatan tersebut selalu dimulai dengan pertanyaan: apa maksud pelayanan yang diberikan oleh suatu lingkungan permukiman?

Menurut Shirvani (1985), suatu kota atau lingkungan pada dasarnya merupakan wadah aktivitas manusia yang memerlukan kebersamaan langkah dari segenap warganya. Kemampuan pelayanan suatu lingkungan dapat dilihat dari fungsi primer lingkungan, antara lain: sebagai tempat komunikasi manusia

baik secara langsung maupun dengan menggunakan mediator, sebagai tempat kegiatan ekonomi, sebagai ungkapan berbagai variasi dari kognisi dan estetika. Sedangkan alasan mendasar tentang keberadaan suatu lingkungan permukiman, antara lain karena pertimbangan ; ekonomi , seremonial atau rekreatip.

Berbagai cara yang dilakukan oleh manusia dalam membentuk suatu lingkungan fisik, tujuan utamanya adalah untuk membentuk kebersamaan berbagai fungsi yang termanifestasikan dalam bentuk dan karakter. Sebagai tambahan, kemampuan suatu lingkungan dapat dilihat dari seberapa banyak fungsi lain dimiliki oleh suatu lingkungan selain fungsi utamanya, yaitu fungsi kedua, tersier dan seterusnya. Terdapat juga beberapa elemen lingkungan yang mempunyai fungsi laten sebagai manifestasi fungsi pada suatu *place*, dimana elemen fisik lingkungan berperan sebagai alat pengikat kehidupan sosial, ekonomi dan budaya masyarakat. Kota ataupun lingkungan akan selalu mengalami perubahan seperti terjadinya perubahan fungsi sosial, hal ini akan mengakibatkan perubahan yang terjadinya pada lingkungan fisik, sosial, juga merubah fungsi dari lingkungan atau kota tersebut.

Kemajuan teknologi yang pesat pada akhir-akhir ini akan menimbulkan berbagai cara baru dalam pembangunan lingkungan yang juga sebagai manifestasi dari kemajuan sistem komunikasi, sehingga kemajuan teknologi dan sistem komunikasi dapat menjadikan fungsi berubah kearah positif atau negatif bahkan dapat merubah secara radikal. Dinamika sosial dan ekonomi pada suatu lingkungan dapat meimbulkan kekuatan - kekuatan yang mampu menghambat

perubahan, contoh; terbatasnya dana untuk pembangunan infrastruktur dapat mengakibatkan proses pembangunan pada area yang jauh dari jalan lingkungan lebih lambat dari area yang bersinggungan langsung dengan jalan lingkungan. Dari gambaran tersebut, tugas dari perancang kota menurut faham fungsionalis pada dasarnya adalah untuk :

- membantu proses transformasi dari suatu lingkungan (*urban place*) kearah yang lebih baik sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.
- mengamati / memperhatikan pengaruh pertambahan jumlah penduduk dan potensi kebutuhan masyarakat dimasa mendatang.

2.2.2. Fungsi Nyata dan Terselubung (Laten)

Fungsi dari berbagai komponen lingkungan kota maupun spasial, secara garis besar dibedakan atas fungsi nyata dan fungsi terselubung (Gutman, 1966). Fungsi nyata pada umumnya menyangkut aspek ekonomi, sosial ataupun rekreasional yang melekat pada lingkungan atau elemennya. Sedangkan fungsi tidak nyata merupakan produk dari suatu kegiatan, karakter (psikologis, sosiologis), atau alasan nyata terbentuknya suatu tempat (Mumford, 1961). Sebagai contoh; bar sebagai tempat minum, tempat terbuka pada suatu desa menjadi pasar temporer. Fungsi tersebut akan hilang apabila terjadi perubahan kegiatan didalamnya, fungsi pasar atau bar akan hilang apabila interaksi kegiatan dan perilaku pada area tersebut tidak sesuai dengan kognisi dan informasi yang diterima oleh masyarakat.

Suatu lingkungan permukiman yang terdiri dari berbagai sub lingkungan dirancang untuk berbagai kepentingan, dimana beberapa sub lingkungan tersebut dalam pelayanannya kadangkala tidak sesuai atau mempunyai nilai rendah, sehingga menjadikan fungsi sub lingkungan tersebut menjadi hilang (M. Friend, 1963). Seperti jalan lingkungan suatu kompleks permukiman yang rendah intensitas penggunaannya dimanfaatkan untuk tempat tempat bermain anak-anak dan tempat berkumpul orang tua, fungsi nyata jalan sebagai prasarana transportasi dan bermain anak-anak sebagai katalisator terbantuknya ruang jalan untuk bermain yang dilengkapi tempat duduk ditepinya. Menurut Attoe dan Logan (1989), fungsi katalisator terbentuk pada satu area, maka katalisator pembangunan area tersebut akan terbentuk pula.

2.2.3. Fungsi Primer dan Sekunder

Struktur fisik suatu lingkungan dapat melayani berbagai fungsi nyata tergantung dari konfigurasi kemampuan manusia untuk memanfaatkannya, fungsi tersebut dapat berupa fungsi sekunder, tersier dan seterusnya. Fungsi utama dari suatu space merupakan fungsi dasar (*basic function*) sebagai hasil dari perancangan atau terjadi karena alasan sejarah, namun karena dalam pelayanannya mempunyai efek negatif dan dapat dimanfaatkan oleh fungsi lain, maka muncullah fungsi sekunder dari space tersebut. Kualitas suatu "fungsi nyata" baik primer, sekunder, maupun tersier mudah untuk dideteksi, namun fungsi terselubung sering dilupakan.

Seperti yang terjadi pada fungsi utama jalan yang direncanakan untuk prasarana lalu lintas, jalan juga digunakan untuk mencuci kendaraan, tempat bermain atau sebagai halaman depan suatu hunian (R. Moore, Moudon, 1987), sedangkan fungsi laten yang timbul pada umumnya mempunyai *sense of place* atau *sense of community* (J. Jacob, 1961). Pengenalan terhadap fungsi primer dan fungsi laten perlu dilakukan, karena fungsi fungsi tersebut harus berjalan dengan baik. Apabila fungsi tidak berjalan baik, maka space akan dapat berubah fungsi atau menjadi space yang tidak berguna (*lost space*).

Fungsi sekunder didefinisikan oleh Shirvani (1985) sebagai kegiatan pendukung (*activity support*), yaitu semua kegunaan (*uses*) dan aktivitas yang membantu terbentuknya ruang publik kota (*urban public spaces*). Bentuk, lokasi dan karakteristik dari area spesifik mencerminkan fungsi spesifik, penggunaan dan aktivitas. Integrasi dan koordinasi pola kegiatan merupakan hal yang penting dalam pembentukan aktivitas pendukung, berbagai pusat aktivitas yang terkoordinir dan terjadi pada lingkungan fisik akan menjadikan kita seperti berjalan dari satu tempat ketempat lain (Spreiregen, 1965). Salah satu kriteria untuk mendapatkan fungsi yang efektif pada suatu lingkungan adalah adanya perbedaan area, masing-masing mempunyai perbedaan fasilitas satu dengan yang lain saling menunjang. Sebagai contoh; tempat parkir sepanjang jalan pada daerah pertokoan akan memperkecil nilai bisnis yang dilakukan, pelebaran jalan dan perkerasan pada trotoir akan menunjang tumbuhnya pedagang eceran.

Integrasi antara kegiatan didalam ruangan dengan diluar ruangan merupakan bagian dari pembentukan aktivitas pendukung, kondisi ini akan terjadi pula pada skala lingkungan kecil (Ramati,1981). Sebagai contoh: *cafe* yang didirikan pada pedestrian merupakan gabungan antara jalan dan bangunan (temporer), jendela pada sebuah toko dipinggir jalan merupakan daya tarik terhadap konsumen. Tujuan dari faham Funksonianist dan pendekatan empiris pada perancangan kota adalah membentuk lingkungan permukiman yang mampu menampung kebutuhan manusia yang selalu berkembang, pendekatan empiris didasarkan pada teori-teori secara substansial untuk menjawab pertanyaan mengenai; bagaimana perilaku lingkungan pada lingkungan terbangun (*built environment*) beserta konsekuensinya mampu menampung kebutuhan dasar manusia (*human needs*).

Pembentukan fungsi merupakan tujuan dari pembangunan yang dilakukan sebagai pemenuhan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh manusia, standard dan panduan perencanaan merupakan alat untuk merealisasikan terwujudnya massa dan ruang agar aktivitas manusia dapat berlangsung. Apabila lingkungan terbangun untuk melayani manusia, maka pertama yang harus dimiliki adalah model kebutuhan manusia sebagai dasar untuk menjawab pertanyaan ; fungsi (spesifik) apa yang akan dilayani (Krupat, 1985).

Kota-kota yang dibangun oleh Le Cousier didasari oleh kebutuhan manusia akan sinar (sinar matahari), udara bersih yang dilengkapi dengan pelayanan sosial seperti ; tempat belanja, tempat bermain anak-anak, tempat

rekreasi dan lain-lain (Corbusier, 1934). Model dari kebutuhan manusia (*human needs*) lebih kaya dibandingkan dengan teori kebutuhan yang digunakan oleh para Modernist, disamping itu model tersebut sangat berguna untuk menjawab pertanyaan : bagaimana bentuk kebutuhan manusia sebagai manifestasi budaya yang berbeda (Brolin , 1976).

2.2.4. Fungsi Ekonomi

Komunikasi, transportasi dan fungsi ekonomi suatu kota satu dengan lain saling berkait. Semua kota memerlukan perilaku *setting* dan infrastruktur untuk arena kegiatan ekonominya, kebutuhan ini apabila tidak terpenuhi akan menjadikan kota berkembang kearah negatif. Kualitas ruang kota tergantung dari kualitas pelayanan dan kesejahteraan yang diberikan kepada masyarakat. Barangkali yang lebih penting, apabila prasarana kota dan bangunan pada suatu ruang kota mampu beradaptasi dengan kebutuhan perubahan akibat perubahan ekonomi kota (Jacob, 1969).

Pertanyaannya tidak hanya adaptasi dan efisiensi dari *setting* untuk mewadahi kegiatan perdagangan baru, tetapi bagaimana efisiensi dan adaptasi masyarakat terhadap *setting* yang ada. Bila dilihat " kota sebagai manusia" , kompetensi mereka melakukan kegiatan ekonomi menjadi perhatian utama dalam perancangan kota. Adaptasi kota atau bagian kota yang mengalami perubahan sangat tergantung dari berbagai aspek, kegiatan ekonomi kadang menjadi faktor utama tapi dapat pula sebagai faktor sekunder tergantung dari kondisi dan karakteristik ruang kota.

Sebagian besar ruang kota tumbuh karena pengaruh dari fungsi ekonomi, namun hal ini juga tergantung dari fluktuasi perkembangan kekuatan ekonomi. Fluktuasi tersebut tercermin dari penampilan *urban fabric*, penampilan ruang perdagangan tersebut menggambarkan era dari ekonomi yang berlangsung.

Kota dan elemen kota merupakan cerminan dari usaha untuk memenuhi kebutuhan publik, penghuni melakukan manipulasi terhadap *land value* dengan mengacu *land market* yang ada. Keputusan publik, investasi yang ditanam dapat merubah fungsi dan *land value* ruang kota (Lang, 1994).

II.3. Perilaku Manusia.

2.3.1. Stimulus dan Respon

Ilmu psikologi merupakan ilmu yang mempelajari aktivitas - aktivitas individu dan sosial, salah satunya adalah ilmu perilaku manusia baik yang nampak (*overt behavior*) maupun tidak nampak (*inner behavior*). Aktivitas aktivitas tersebut disamping aktivitas motorik, juga termasuk aktivitas emosional dan kognitif (Marquis, 1957).

Perilaku atau aktivitas manusia yang ada pada individu atau organisme tidak timbul dengan sendirinya, tetapi sebagai akibat dari stimulus yang diterima oleh organisme yang bersangkutan berupa stimulus eksternal maupun internal. Namun demikian sebagian besar perilaku organisme itu sebagai respon dari stimulus eksternal.

Para ahli psikologi memandang bahwa perilaku sebagai respon dari stimulus, namun juga sangat ditentukan oleh keadaan stimulusnya, disamping seseorang mempunyai kemampuan untuk melakukannya. Hubungan antara stimulus dan respon seakan - akan bersifat mekanistik, pandangan ini pada umumnya merupakan pandangan yang bersifat behavioristis.

Pandangan kaum kognitif berbeda dengan pandangan pandangan kaum behavioristis adalah, perilaku individu merupakan respon dari stimulus sehingga dalam dirinya ada kemampuan untuk menentukan perilaku yang dipilihnya. Hubungan antara stimulus dan respon tidak berlangsung secara otomatis, tetapi individu mengambil peranan dalam menentukan peranannya.

Karena itu kaitan antara stimulus, organisme dan respon, diformulasikan sebagai $R = f(S, O)$ yang berarti dalam memberikan respon, organisme atau individu ikut ambil bagian. (R= respon, S = stimulus, O = organisme)

Dalam kaitannya dengan lingkungan fisik, dirormulasikan bahwa $B = f(E, O)$, dengan keterangan B = behavior (perilaku), E = environment (lingkungan) dan O = organisme. Memberikan pengertian bahwa perilaku seseorang merupakan fungsi atau tergantung dari lingkungan dan organisme yang bersangkutan.

Dari formulasi tersebut, antara E dan O tidak menampakkan dengan jelas hubungannya sehingga diperjelas dengan formulasi sebagai berikut $B = f(E < > O)$. Dengan formulasi tersebut nampak lebih jelas hubungan antara E dan O, yaitu bahwa perilaku bergantung dari interaksi antara E dan O. Yang dimaksud

interaksional disini ialah adanya saling hubungan pengaruh mempengaruhi antara E dan O .

2.3.2. Jenis perilaku

Skinner (1976) secara garis besar membedakan perilaku manusia menjadi dua, yaitu :

- Perilaku yang alami
- Perilaku operan

Perilaku alami yaitu perilaku yang dibawa sejak manusia dilahirkan, yaitu yang berupa reflek dan insting, sedangkan perilaku operan yaitu perilaku yang dibentuk melalui proses belajar. Perilaku refleksif, merupakan perilaku yang terjadi sebagai reaksi secara spontan terhadap stimulus yang mengenai organisme yang bersangkutan. Misalnya reaksi kedip mata apabila mata kena sinar yang kuat, gerak lutut bila lutut kena palu , menarik jari bila jari terkena api dan lain - lain. Stimulus yang diterima oleh organisme atau individu tidak sampai ke otak sebagai pusat syaraf atau otak sebagai pusat pengendali perilaku. Dalam perilaku yang refleksif respon langsung timbul begitu menerima stimulus.

Pada perilaku yang non-refleksif atau operan, dikendalikan atau diatur oleh pusat kesadaran atau otak. Dalam kaitan ini stimulus setelah diterima oleh reseptor, kemudian diteruskan ke otak sebagai pusat susunan syaraf, sebagai pusat, kesadaran kemudian baru terjadi respon melalui afektor. Proses yang terjadi dalam otak atau pusat susunan kesadaran ini disebut proses psikologis.

Perilaku atau aktivitas atas dasar proses psikologis ini yang disebut perilaku atau aktivitas psikologis (Branca, 1964).

Pada manusia perilaku psikologis inilah yang dominan, sebagian terbesar perilaku manusia merupakan perilaku yang dibentuk, perilaku yang diperoleh dan yang difahami melalui proses belajar. Disamping itu, perilaku manusia dapat dikendalikan, namun perilaku manusia merupakan perilaku yang *integrated*, berarti keseluruhan individu atau organisme itu terlibat dalam perilaku yang bersangkutan, bukan merupakan bagian per bagian.

2.3.3. Pembentukan Perilaku

Seperti dikemukakan sebelumnya, perilaku manusia sebagian besar berupa perilaku yang terbentuk, perilaku yang dipelajari. Berkaitan dengan hal tersebut, salah satu persoalan yang dihadapi adalah bagaimana cara membentuk perilaku itu sesuai dengan yang diharapkan. Secara garis besar, pembentukan perilaku dibedakan sebagai berikut

- **Pembentukan perilaku dengan kondisioning atau kebiasaan.**

Salah satu cara pembentukan perilaku dapat ditempuh dengan kondisioning atau kebiasaan, dengan cara membiasakan diri untuk melakukan perilaku yang diharapkan. Sebagai contoh, apabila akan naik di kendaraan umum harus antre, naik kendaraan sepeda motor di jalan harus disebelah kiri.

- **Pembentukan perilaku dengan pengertian**

Disamping pembentukan perilaku dengan kondisioning atau kebiasaan, pembentukan perilaku dapat ditempuh dengan pengertian atau *insight*. Cara ini

atas dasar berdasarkan atas teori belajar kognitif, yaitu belajar dengan disertai dengan pengertian. Sebagai contoh; menyeberang di jalan raya agar ditempat tanda *zebra cross* karena kendaraan akan pelan atau hati hati saat melewati tanda tersebut.

- **Pembentukan perilaku dengan menggunakan model**

Pembentukan perilaku dapat pula dilakukan dengan menggunakan contoh, sehingga individu menerima stimulus melalui model yang disajikan secara eksternal. Sebagai contoh; pemimpin sebagai panutan yang dipimpin.

3.4. Perilaku Konsumen

Pengetahuan mengenai perilaku konsumen mulai banyak dibicarakan sejak tahun 1960 – an , pada awal tahun 1900 – an para peneliti mulai mengkaitkan prinsip – prinsip psikologi. Secara umum pengetahuan perilaku konsumen dimulai dari pemahaman tentang fungsi bisnis yang dikaitkan dengan kebutuhan dan kebutuhan dari konsumen, baik ditinjau dari aspek sosial maupun psikologi.

Menurut Mowen (1995), perilaku konsumen didefinisikan sebagai proses jual beli yang dilakukan oleh individu maupun kelompok yang berkaitan dengan jenis barang konsumsi, pelayanan, ide dan pengalaman manusia dalam melakukan kegiatan perdagangan. Proses tersebut berkaitan dengan pembentukan pasar dan fasilitas yng dibutuhkan sesuai dengan kebutuhan dan kondisi saat itu.

Proses jual beli merupakan transfer sesuatu baik *tangible* atau *intangibile*, nyata atau secara simbolik antara dua orang atau lebih pelaku kegiatan perdagangan. Kegiatan pertukaran dapat berlangsung apabila mempunyai kondisi sebagai berikut :

- Adanya dua pelaku atau lebih
- Masing masing pelaku memiliki sesuatu yang akan ditukar
- Mempunyai kemampuan untuk berkomunikasi
- Masing masing pelaku dapat saling menerima dan membatalkan transaksi

Dalam melakukan proses jual beli, secara umum akan terjadi pertukaran nilai yang dilakukan oleh dua orang atau lebih.

II.4. Pengalaman Manusia (*Human Experience*)

2.4.1. Model manusia.

Pada dasarnya kegiatan manusia sangat kompleks, mempunyai berbagai cara dalam mencapai tujuan hidupnya. Dalam kehidupan sehari - hari , manusia dengan berbagai tingkat kesadaran dalam merancang tempat kegiatannya perlu dikenali model kegiatan manusia walau tidak akan pernah diketahui dengan persis.

Dengan melihat hasil karya wadah kegiatan manusia, dapat diformulasikan model - model manusia atau organisme dalam membentuk lingkungannya.

Hasil karya arsitek maupun perancang kota selalu mengalami bias, dikarenakan adanya perbedaan pengalaman dan kemampuan manusia dalam perilakunya (Ellis dan Stuff, 1989). Konsep tentang manusia yang dimiliki

individu maupun masyarakat, menurut para akademikus dan para profesional sangat bervariasi karena dapat dilihat dari berbagai sudut pandang .

Dalam hal ini model kegiatan manusia dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu *organismic model*, *role model* dan *rationale model*.

Dalam *organismic model*, manusia merupakan dasar untuk perancangan lingkungan/ kota, sebab kota atau bagian dari kota merupakan wadah kegiatan manusia atau organisme. Dalam arsitektur, lingkungan terbangun didefinisikan sebagai stimulus dan mewadahi manusia tanpa memperhatikan potensi - potensi yang ada dalam melakukan hubungan dengan sesama (Stringer, 1980). Hal tersebut dijadikan model oleh para arsitek modern sebagai konsep dasar dari fungsi ruang, sehingga kurang sesuai dengan metoda perancangan kota yang mengutamakan adanya hubungan antara manusia dengan manusia dan dengan lingkungannya.

Role model, manusia sebagai makhluk individu dianggap mempunyai peranan yang spesifik dalam sistem sosial yang mempunyai perilaku serta norma - norma kehidupan.

Dalam arsitektur, role model lebih difokuskan pada perancangan struktur organisasi ruang. Ruang ruang dalam rumah tinggal dibedakan peruntukannya , seperti r. tidur utama, r. tidur anak-anak, r. makan, r. pembantu dan lain-lain. Model ini berlangsung seperti model *organismic*, diperlukan untuk perancangan mikro tetapi kurang efisien untuk mengakomodasi tingkat kebutuhan manusia yang selalu berkembang.

Rational model, merupakan model yang lebih kompleks dari kedua model diatas. Kehidupan manusia merupakan subyek dan obyek perancangan, kelompok masyarakat merupakan kumpulan dari individu-individu yang selalu berhubungan satu dengan yang lain dan selalu berubah kebutuhan dan keinginannya.

Hasil perancangan dengan menggunakan *rational model* dapat memenuhi apa yang diinginkan /dibutuhkan manusia baik secara individu maupun kelompok, sehingga dapat terbentuk lingkungan yang berwawasan sosial, ekonomi, budaya, politik serta mempunyai etika berkehidupan. Kondisi tersebut dapat tercipta memerlukan pemahaman terhadap perilaku manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kognisinya. Pengalaman manusia yang tinggal dalam satu lingkungan, motivasi dan tingkat kebutuhan hidupnya menjadi elemen penting dalam penelitian terhadap perancangan kota atau bagian dari ruang kota.

2.4.2. Motivasi

Lingkungan baik secara *biogenic* maupun *sosio-genic*, *natural* maupun *artificial* mempunyai banyak hal-hal yang perlu dipelajari. Informasi manusia tentang lingkungannya diperoleh melalui persepsi yang dimiliki, dipengaruhi pengalaman (skemata) termasuk emosinya. Menurut Neisser (1977), skemata manusia selalu mengalami perubahan sejalan dengan perubahan dunia sehingga kebutuhan dan motivasi manusia secara sadar atau tidak sadar akan mengalami perubahan pula.

Kebutuhan akan kenyamanan hidup merupakan *driving force* dari perilaku manusia, model tersebut banyak digunakan oleh aliran arsitektur modern. Riset dari para antropolog, sosiolog dan psikolog terus berkembang dari waktu ke waktu, namun manusia selalu saja merupakan misteri bagi ilmu pengetahuan. Banyak hipotesis dan teori tentang perilaku manusia, namun secara garis besar proses pembentukan motivasi dan kebutuhan manusia oleh Jon Lang (1996) digambarkan sebagai sesuatu yang komprehensif

Motivasi merupakan akar perilaku, sehingga motivasi yang berbeda akan menghasilkan perilaku yang berbeda. Menurut Boedojo (dalam Wijayanti, 2000), motivasi adalah suatu kompleksitas proses psikologik yang bersifat :

- Energetik (dilandasi oleh adanya energi)
- Keterangsangan (disulut oleh stimulus)
- Keterarahan (tertuju pada sasaran)

Motivasi merupakan kekuatan pendorong dibelakang perilaku untuk menuju kepuasan kebutuhan, sehingga sangat penting dalam teori design lingkungan agar wadah yang terbangun dapat mewadahi perilaku.

Sesuai dengan arah pemunculan motivasi manusia, secara garis besar dibedakan menjadi dua yakni berasal dari diri individu dan dari luar dirinya. Motivasi yang berasal dari dirinya adalah hal - hal pada diri individu berupa berbagai macam kebutuhan organis, psikis dan sosial, sedangkan yang berasal dari luar dirinya berupa prasarana dan sarana untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya.

Motivasi akan mendorong seseorang, sehingga tingkah lakunya dipolakan untuk mendekati obyek sasaran (*approach - modus*) atau menjauhi obyek sasaran (*avoidance - modus*). Dalam melakukan gerakan yang didorong oleh motivasi, menimbulkan konflik atau yang sering disebut *motivational conflict* yang merupakan pertentangan psikologis pada diri seseorang dalam memilih gerakan. Motivasi gerak tersebut secara garis besar dibedakan tiga macam, yaitu ; adanya faktor pendorong untuk mendekat (*approach conflict*), menghindari sesuatu (*avoidance conflict*) dan mendekat kemudian menghindari (*approach-avoidance conflict*).

Setting suatu kawasan langsung atau tidak langsung akan menimbulkan konflik pada individu maupun kelompok, sehingga terjadi perilaku manusia yang berlangsung secara periodik dan membentuk pola.

Setiap konflik akan disertai dengan ketegangan emosional, melalui proses peredaan ketegangan akan ditemui suatu solusi konflik. Atribut dan properti suatu *setting* merupakan sarana untuk menemukan solusi dari konflik manusia yang berada didalamnya, besar kecilnya konflik yang terjadi tergantung dari karakteristik dari *setting* itu sendiri.

2.4.3. Persepsi ruang

Persepsi pada dasarnya adalah proses aktif untuk menghasilkan informasi dari lingkungannya yang dibimbing oleh motivasi dan kebutuhan seseorang. Pada umumnya manusia memberikan perhatian pada sesuatu secara bertahap dan semakin detail, sehingga membentuk klasifikasi pengalaman pada

dirinya. Gerakan (*movement*) merupakan aspek penting dalam persepsi, gerakan badan yang dilakukan oleh manusia salah satunya untuk memperoleh informasi di sekitarnya. Beberapa hal penting yang dapat menimbulkan informasi suatu *setting* antara lain; vista, suara, sentuhan dan bau (Gibson, 1979).

Menurut Wirawan (1992), pengertian persepsi dalam pandangan konstruktivisme adalah kumpulan penginderaan yang diorganisasikan secara tertentu yang dikaitkan dengan pengalaman masa lalu dan memberikan makna tertentu. Persepsi terhadap suatu ruang dapat berubah - ubah karena adanya proses fisiologik, disamping ruang mempunyai atribut yang dapat mempengaruhi persepsi seseorang.

Faktor-faktor pemahaman manusia terhadap *setting* menyangkut hal-hal yang lebih dalam mengenai aspek psikologi pemakainya, berkaitan dengan bagaimana kebutuhan interaksi sosialnya dan makna yang terkandung didalamnya. Menurut Hall (1966), persepsi ruang dapat terbentuk melalui :

- *Visual space*, terbentuk dari persepsi indera mata
- *Audial space*, terbentuk dari persepsi indra pendengaran
- *Obstacel space*, terbentuk dari persepsi indra penciuman
- *Thermal space*, terbentuk dari persepsi terhadap temperatur lingkungan
- *Testicle space*, terbentuk dari persepsi indra peraba
- *Kinesthetic space*, terbentuk dari batas-batas keleluasaan gerak manusia.

2.3.4. Kognisi dan Afeksi

Kognisi merupakan suatu proses berfikir, termasuk didalamnya proses penerimaan, pemahaman dan pemikiran seseorang atau sekelompok orang . Perilaku manusia pada dasarnya sangat mudah beradaptasi. Maslow (1987) berpendapat bahwa : manusia selalu berusaha untuk berpenampilan lebih baik melalui pendidikan formal maupun non formal, sehingga kepuasan yang muncul dari dirinya tercermin dari perilaku yang dimiliki.

Lingkungan fisik dan sosial sangat berpengaruh bagi kehidupan manusia, perilaku yang berlangsung merupakan bagian dari kultur mereka. Lingkungan fisik berupa lingkungan terbangun (*built environment*) menjadi kebutuhan, karena *lay out* dan kegiatannya memberikan makna bagi kehidupannya. Makna suatu lingkungan fisik menjadi penting karena mendorong atau memotivisir manusia untuk melakukan kegiatan atau aksi mereka (Lang, 1994).

Ada beberapa tingkatan makna (*meaning*) yang dapat dikalsifikasikan oleh seorang psikolog bernama Gibson (1950), untuk menggambarkannya ia memberikan contoh makna dari sebuah pensil. Makna dari pensil, antara lain :

- *Concrete meaning*, pensil merupakan benda yang mempunyai karakteristik fisik yang kaku, terbuat dari kayu dan karbon.
- *Use meaning*, merupakan alat yang mudah digunakan untuk menulis.
- *Machines and instruments*, merupakan alat yang dapat mewarnai atau membuat tanda pada kertas.

- *Emotional meaning*, alat yang disukai atau diminati untuk menulis.
- *Symbolic meaning*

2.4.5. Dimensi Manusia

Lebih dari dua dekade perencana dan perancang kota melakukan riset mengenai dimensi manusia (*human dimension*) dalam kaitannya dengan perilaku dan peranannya dalam ruang baik terbuka maupun tertutup.

Pengertian dimensi disini pada hakekatnya digunakan untuk mencapai nilai guna yang lebih dengan mengacu pada ilmu psikologi dalam perencanaan dan perancangan kota, dengan kata lain ; dimensi manusia sangat penting sebagai pertimbangan dalam perancangan kota atau elemen kota agar mampu melayani kepentingan seseorang atau kelompok manusia (Shirvani 1986). Sehingga memberikan pengertian bahwa manusia tidak dapat dipisahkan dengan lingkungan fisiknya..

Sebagai manusia sosial manusia selalu berusaha berinteraksi dengan manusia lain. Dalam melakukan interaksi diperlukan sarana agar proses dapat berjalan dengan baik, dalam hal ini kondisi lingkungan sangat berpengaruh bagi kelancaran proses tersebut. Menurut Soekanto (1982) interaksi sosial adalah hubungan timbal baik antar satu individu dengan individu lain, individu dengan kelompok lain dan satu kelompok dengan kelompok lainnya. Perancangan kota merupakan bentuk kreasi manusia terhadap lingkungan spasial dan kelompok sosial yang mempunyai norma – norma, sehingga terbentuk manusia dan perilakunya dalam suatu *setting*.

Rapoport (1983) menyatakan bahwa individu atau kelompok individu memiliki privasi atau interaksi tergantung dengan siapa berkomunikasi, dalam kegiatan apa, kapan waktunya dan dimana tempatnya. Giffodt (1987) menyatakan bahwa interaksi juga dapat menggambarkan jarak antar pribadi. Jarak yang berbeda antar manusia yang dianggap menyenangkan dalam suatu interaksi individu, menurut Hall (1966) diklasifikasikan menjadi empat.

a. Jarak intim.

- Fase dekat (0 – 15 cm), merupakan jarak kasih sayang dan perlindungan, pandangan tidak tajam dan vokal tidak lagi memegang peranan banyak dalam jarak ini.
- Fase jauh (15 – 45 cm), merupakan jarak sentuhan , terjadi distorsi pandangan karena terlalu dekat, suara rendah dan bau tercium.

b. Jarak pribadi.

- Fase dekat (0,45 -0,75m) , merupakan jarak yang dominan karena berada dalam jangkauan pandangan distorsi, benda tiga dimensi maupun tekstur dapat dilihat dengan jelas. Pada jarak ini hubungan manusia mempengaruhi perasaannya.
- Fase jauh (0,75 – 1,20 m), jarak pandang terhadap benda dan manusia cukup baik, gerakan tangan terlihat dan suara dapat diketahui, jarak ini memadai untuk pembicaraan soal – soal pribadi.

c. Jarak sosial.

- Dekat (1,20 – 2,10 m), merupakan batas dimensi namun belum termasuk jarak sentuh., wajah seseorang dan suara normal dapat dikenali, Dominasi akan terjadi apabila terjadi salah satu anggota kelompok mempunyai posisi yang berbeda.
- Fase jauh (2,10 – 3,60 m), merupakan jarak dimana seseorang dapat dapat dilihat utuh tanpa banyak menggerakkan mata, bila seseorang memamerkan barang atau pakaian dapat terlihat jelas tetapi tidak terlalu detail. Pada fase ini merupakan jarak yang dekat untuk hubungan formal bisnis dan sosial.

d. Jarak publik.

- Fase dekat (3,60 –7,5 m), merupakan jarak yang memadai untuk orang yang belum saling mengenal dan memerlukan suara yang keras untuk berbicara dengan seseorang.
- Fase jauh (> 7,5 m), merupakan jarak yang tepat antara seorang figur yang berkomunikasi dengan kelompoknya. Pada jarak ini suara normal dan ekspresi seseorang tidak dapat dilihat, sehingga memerlukan memerlukan pengeras suara atau penunjang lainnya untuk berbicara. Agar seseorang dapat dikenali penampilannya, dibutuhkan gerakan – gerakan untuk memperkuat ekspresi dan suara yang dikeluarkan tidak boleh terlalu cepat.

Berkaitan dengan kemampuan pandang seseorang, Spreiregen (1965) mengklasifikasikan sebagai berikut :

- Pada jarak 1, 20 m, merupakan jarak maksimum untuk dapat melihat manusia.
- Pada jarak 137 m, merupakan jarak maksimum untuk dapat membedakan aktivitas yang dilakukan.
- Pada jarak 24,5 m, merupakan jarak maksimum untuk dapat mengenali muka seseorang.
- Pada jarak 10,2 m, merupakan jarak maksimum untuk memahami ekspresi seseorang.
- Pada jarak 3,1 m, merupakan jarak jangkauan untuk melakukan percakapan.
- Pada jarak 0,8 m merupakan jarak untuk melakukan penelitian secara detail terhadap seseorang.

Didalam ruang terdapat elemen, dapat berupa elemen tetap (*fix*), tidak tetap (*non fix*) dan semi tetap (*semi fix*). Komponen - komponen ruang mempunyai karakter atau disebut atribut. Menurut Wieman (1982), bahwa komponen suatu *setting* (ruang dan kegiatannya) selalu mengakomodasi atribut tertentu, antara lain berupa :

- Indra perangsang; kualitas dan intensitas rangsangan yang dapat dirasakan oleh manusia.

- Kenyamanan, suatu keadaan lingkungan yang memberikan tingkat kepuasan pada antropometrik dan panca indra yang masih dalam jangkauan yang menyenangkan.
- Aktivitas, intensitas dari perilaku yang terus menerus berlangsung didalam suatu ruang
- Kesesakan, adalah situasi dimana seseorang atau kelompok orang sudah tidak mampu mempertahankan *personal space* - nya.
- Sosialitas, adalah tingkat kemampuan seseorang melakukan hubungan sosial pada suatu ruang. Orang dapat mengungkapkan dirinya dalam hubungan perilaku sosial, melalui jarak, perilaku non verbal, kontak mata, ekspresi muka dan lain sejenisnya.
- Privasi, adalah keadaan seseorang merasa tersembunyi dari orang atau kelompok lain.
- Kontrol, adalah pewujudan personalitas menciptakan teritori atau pembatasan ruang gerak.
- Aksesibilitas, kemudahan bergerak dalam menggunakan ruang yang berkaitan dengan sirkulasi / jalan dan visual. Menurut Jones (dalam Wijayanti, 2000), sirkulasi manusia dalam kaitannya dengan kemudahan dapat diartikan kelayakan lebar minimum 90 cm dan jarak tempuh tidak lebih 60 m. Namun harus memperhatikan kesulitan pejalan kaki, tidak berliku-liku dan tidak membahayakan.

- Visibilitas, sesuatu yang terlihat atau nampak jelas termasuk akses dan komponen yang ada. Visibilitas juga berkaitan dengan jarak yang menyangkut persepsi seseorang tentang ada tidaknya halangan untuk mencapai obyek yang dituju secara visual maupun jarak.
- Adaptabilitas, merupakan kemampuan suatu lingkungan untuk menampung perilaku yang berbeda dan belum ada sebelumnya.
- Makna; kemampuan suatu lingkungan menyajikan karakteristik fisik maupun non fisik yang dapat ditangkap oleh manusia.

Dimensi manusia sangat berperan dalam menentukan pola perilaku pada setting, baik dimensi yang terukur maupun tidak terukur. Pendekatan tersebut tidak lepas dari pendapat bahwa manusia merupakan misteri yang belum sepenuhnya dapat diungkapkan, namun indikator indikator perilaku yang nampak dapat digunakan sebagai pedoman empiris dalam perancangan ruang kota.

II.5. Lingkungan Terbangun

Makhluk hidup secara naluriah akan membentuk lingkungannya, nampaknya hanya manusia yang mampu secara sadar melakukan proses untuk mengaktualisasikan wadah untuk keamanan dan kenyamanan kegiatannya. Lingkungan terbangun mencakup seluruh elemen yang diarsir pada permukaan bumi, terbentuk dari berbagai warna dan material sehingga mempunyai perbedaan derajat transparansi, soliditas, kekakuan, daya serap suara dan sinar, perbedaan tekstur dan lain-lain.

Pola dan kualitas suatu lingkungan terbangun dapat dimanipulasi atau direkayasa oleh manusia, sehingga membentuk wadah kegiatan yang mempunyai fungsi, nilai - nilai budaya, estetika dan etika. Perubahan pola dan kualitas lingkungan terbangun sangat tergantung dari kemampuan manusia, dikendalikan oleh tujuan dan motivasinya sehingga dapat terjadi perubahan pola dan kualitas lingkungan yang baru atau berbeda.

Dilihat dari sejarah perkembangan kota, perubahan yang terjadi dari waktu ke waktu sangat cepat. Besarnya pertumbuhan dan perkembangan penduduk kota merupakan faktor penyebab utama, karena adanya usaha atau tujuan manusia untuk meningkatkan taraf hidupnya. Sebagai contoh ; tanah yang semula berfungsi sebagai sawah produktif dalam sekejap menjadi area permukiman, rawa-rawa menjadi daerah industri dan lain-lain. Seluruh perubahan yang terjadi dilakukan oleh manusia, sehingga masih perlu dilakukan kajian tentang manusia dan lingkungannya.

2.5.1. Peranan Lingkungan Terbangun

Banyak arsitek menggunakan model *stimulus - respon* sebagai dasar pemikiran dalam mengamati perilaku manusia, namun hanya digunakan mendukung *self image* dalam mengatasi perubahan struktur lingkungan terbangun agar dapat memadai perilaku pemakainya .

Pada dasarnya lingkungan terbangun sangat dipengaruhi oleh pola dan kemampuan perilaku fisik dan aktivitas mental manusia, sehingga mampu menangkap kesempatan yang dapat dimanfaatkan sesuai kompetensi dan kecenderungan yang dimiliki untuk suatu tujuan tertentu. Lingkungan

terbangun mudah dipaksa untuk berubah oleh norma - norma dari sekelompok manusia, derajat perubahan yang terjadi tergantung dari tingkat kebutuhan manusia untuk melakukan perubahan lingkungan fisiknya.

2.5.2. Konsep Kemampuan

Menurut Gibson (1979), kemampuan baik material maupun non material yang dimiliki oleh makhluk hidup dalam kaitannya dengan kegiatan sehari - hari tergantung dari karakteristik yang dimiliki. Kemampuan dari suatu *setting* tercermin dari *lay out* yang dimiliki dan fasilitas penunjang yang dimiliki.

Kemampuan manusia baik secara individu maupun kelompok, sangat dipengaruhi oleh persepsi, kognisi dan kompetensi dalam kehidupan sehari-harinya. Kemampuan dari *setting* akan mencakup makna yang terbentuk oleh karakteristik, seperti penampilan, ukuran, bahan dan lain-lain. Dapat pula dikenal karena pembawaan yang telah dikenal oleh masyarakat umum, informasi tersebut akan membentuk makna dari suatu bagian dari kota. Kota Paris merupakan kota wisata, terkenal karena estetika dari bangunan kuno, menara Eiffel dan sebagai pusat mode.

Makna yang terbentuk sangat tergantung dari interpretasi yang dimiliki oleh seseorang, baik secara individu maupun secara kelompok. Daftar dari kemampuan suatu *setting* tidak pernah habis, tetapi secara umum kemampuan untuk suatu tujuan dapat didefinisikan. Suatu *setting* secara substansial mempunyai kemampuan untuk menunjang dan menaungi kegiatan manusia

didalamnya, disamping mampu untuk mengkomunikasikan makna yang terkandung.

Secara garis tingkat kemampuan suatu setting merupakan area potensial untuk kegiatan manusia dan merupakan cerminan dari estetika dan etika yang dimiliki. Tidak semua kemampuan dapat terungkap oleh manusia tergantung dari perhatian, motivasi, dan tingkat pengetahuan yang dimiliki. Efektivitas suatu setting, tergantung dari seberapa besar makna bagi kehidupannya (Gan, 1968).

Suatu *setting* dapat melakukan proses adaptasi, dapat pula disebut sebagai kemampuan berubahnya suatu lingkungan fisik. Perubahan tersebut dapat terjadi karena perubahan perilaku manusia, atau karena manusia menyesuaikan dengan kemampuan *setting* yang ada. Suatu permukiman baru dapat membentuk struktur sosial penghuninya, adaptasi ini kemungkinan berkaitan dengan adanya tekanan (*stress*) secara fisik maupun psikologis. Menurut Festinger (1960), apabila manusia mengalami *stress* dilingkungannya, mereka akan berusaha untuk bertahan atau keluar dari lingkungannya.

2.5.3. Konsep Kebiasaan

Manusia selalu berusaha membiasakan dirinya dengan pola lingkungan fisiknya, dengan melihat dan memberikan perhatian pada beberapa elemen atau properti yang mampu memberikan makna khusus. Kemampuan lingkungan fisik berusaha untuk dimanfaatkan, sehingga terbiasa dengan *lay out* yang ada.

Berangkat dari hal diatas, tekanan yang diderita dapat dihilangkan atau tidak lagi mengganggu kehidupannya.

Kebiasaan manusia terhadap lingkungan fisiknya, dimulai dengan menyukai terhadap hal - hal yang disukai maupun yang tidak disukai sebelumnya. Tidak hanya oleh fungsi properti yang dimilikinya, namun juga terhadap estetika. Menara Eiffel di Paris, semula dibangun untuk menunjang keindahan kota namun sekarang telah berkembang menjadi simbol kota.

2.5.4. Konsep Kompetensi

Manusia dalam melakukan sosialisasi terhadap lingkungannya baik fisik maupun non fisik merupakan bentuk ungkapan suatu kompetensi, karena apa yang dilihat dan dipelajari merupakan bentuk ungkapan dari kemampuan lingkungannya. Menurut Lawton (1977), kompetensi mencakup berbagai atribut yang dimiliki berasal dari kemampuan persepsi dan kognisi manusia sehingga seseorang mampu melakukan tindakan (*action*). Dimungkinkan adanya perbedaan kemampuan sekelompok orang mengenali dan mengembangkan lingkungannya dibandingkan dengan yang lain, karena baik kelompok maupun individu mempunyai tingkat kompetensi berbeda. Goffman (1961) membuat hipotesis, bahwa tingkat kompetensi manusia menjadi rendah apabila telah terpenuhi tingkat kebutuhannya. Semakin besar kompetensi seseorang semakin besar kebebasan perilaku seseorang yang berada dalam suatu lingkungan terbangun. Bagi *urban designer* tingkat kompetensi manusia,

apakah orang tertantang dengan lingkungannya atau mampukah perancang membentuk lingkungan yang nyaman secara psikologis dan sosiologis.

2. 5.5. Konsep Kecenderungan

Suatu lingkungan apabila tidak mempunyai kemampuan, maka tidak mempunyai kecenderungan untuk tumbuh. Perilaku manusia baik mental maupun psikologis, akan berperan dalam perkembangan lingkungan setara dengan perhatian dan kebiasaan manusia terhadap kemampuan yang dimiliki. Perhatian manusia terhadap sesuatu merupakan fungsi dari skemata, motivasi, keinginan yang dimiliki serta konsekuensi pemahaman terhadap lingkungannya.

Kecendrungan seseorang terhadap pola perilaku dan penampilan estetika lingkungannya dipengaruhi oleh tingkat partisipasinya.

Kadangkala perancang kota melakukan *over estimate* terhadap karyanya karena kecenderungan yang dimiliki *owner* tidak terprediksikan, salah satunya adalah kenyamanan seseorang didapat karena adanya kesempatan memanfaatkan kemungkinan-kemungkinan yang terdapat dilingkungannya.

II.6. LANDASAN TEORI.

Ruang jalan merupakan ruang publik yang dinamis, sebagai institusi dan elemen perkotaan yang berkaitan dengan bentuk dan fungsi (Zand, 1999). Pengaruh jalan sebagai elemen perkotaan, secara garis besar mencakup dua hal, pertama ; membentuk pola, kedua ; sebagai infrastruktur dan katalisator perkembangan bagi lingkungan sekitarnya sehingga memberikan kesempatan untuk membentuk *land use* dan konfigurasi bangunan dan *open space*. Sebagai ruang publik yang dinamis, aktivitas

yang berlangsung di jalan mempunyai daya tarik untuk membentuk aktivitas - aktivitas baru dengan memanfaatkan atribut yang dimiliki ruang jalan. Aktivitas perdagangan merupakan aktivitas yang paling rawan untuk tumbuh di ruang jalan atau bangunan dikiri kanan jalan tersebut.

Fungsi bangunan dan ruang terbuka disekitarnya membentuk hubungan dengan ruang jalan, solid tidaknya hubungan tergantung dari sifat kegiatan dan tujuan manusia sebagai pelaku kegiatan. Manusia, lingkungan fisik dan kegiatan membentuk sistem yang memerlukan wadah. Menurut Lang (1996), fungsi dibentuk oleh perilaku *setting* dan manusia yang menggunakannya. Fungsi dari suatu *setting* bisa berbentuk nyata dan bisa terselubung. Fungsi nyata merupakan fungsi yang nampak melekat pada suatu tempat, sedang fungsi laten terbentuk karena sifat kegiatan yang berlangsung dan mungkin terbentuk karena tuntutan psikologis. Fungsi laten yang terbentuk pada satu ruang, kadang mampu membentuk atau merubah bentuk ruang dan aktivitasnya.

Perumahan sebagai fasilitas tempat tinggal dan terletak ditepi jalan mempunyai kedekatan jarak dan hubungan dengan ruang jalan sebagai ruang publik, menjadikan perumahan tersebut mempunyai nilai lebih baik secara fungsional, kualitas maupun nilai ekonomis. Perumahan ditepi jalan mempunyai kesempatan untuk tumbuhnya aktivitas dan fungsi baru dengan memanfaatkan fungsi dan kativitas yang berlangsung di ruang jalan, salah satunya dengan memanfaatkan rumah sebagai tempat berdagang. Rumah yang semula sebagai tempat tinggal, difungsikan sebagai bangunan komersial. Besar kecilnya perubahan dikendalikan oleh motivasi penghuni untuk melakukan kegiatan perdagangan di rumahnya, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Manusia dalam bereaksi dengan lingkungannya, dipengaruhi oleh pengalaman yang terjadi dalam kehidupan sehari-harinya seperti berada ditempat kerja, berekreasi, berumah tangga, melakukan aktivitas perdagangan dan lain-lain. Pengalaman manusia membentuk peta mental lingkungannya yang berpengaruh terhadap perilaku yang dimilikinya.

Aktivitas perdagangan yang berlangsung di perumahan yang terletak ditepi jalan menjadikan adanya penetras kegiatan publik di perumahan, membentuk kesatuan kegiatan yang berlangsung di properti jalan dan perumahan. Ruang jalan menjadi arena interaksi antara aspek ruang, sosial dan aspek ekonomi sehingga akan menjadikan kekuatan berlangsungnya dinamika ruang. Apabila terjadi kepentingan ekonomi lebih besar dari pada kepentingan umum, maka pranata yang dibuat oleh pemerintah tidak mampu mengatur perkembangan atau pertumbuhan yang terjadi. Informasi yang dimiliki konsumen atau calon konsumen di area perdagangan merupakan *driving force* untuk melakukan transaksi perdagangan, sehingga diperlukan kedekatan hubungan dan jarak antara ruang perdagangan dengan ruang jalan. Kejadian ini oleh Gosling (1968), dikatakan sebagai *urban design as private display* dimana *urban place* terbangun oleh tujuan dan keinginan dari sektor non formal.

Ruang sebagai wadah dan aktivitas kegiatan manusia didalamnya, keduanya saling berinteraksi dan beradaptasi dalam usahanya untuk memenuhi kepuasan kebutuhan manusia yang selalu berkembang. Sehingga oleh Rapoport (1982) dikatakan, bahwa kota atau elemen kota tidak akan berhenti berubah selama kebutuhan manusia mengalami perubahan. Ruang mencakup fisik, administrasi dan atribut sosial. Sedang

bahwa kota atau elemen kota tidak akan berhenti berubah selama kebutuhan manusia mengalami perubahan. Ruang mencakup fisik, administrasi dan atribut sosial. Sedang perilaku manusia berkaitan dengan apa yang dilakukan oleh manusia, termasuk berfikir, merasakan, berbicara dan pergerakannya.

Dilihat dari aspek sosial ekonomi dan psikologi, manusia dalam melakukan kegiatan perdagangan mempunyai perilaku tertentu. Dengan mengetahui dan memahami aksi yang dilakukan oleh penghuni perumahan, maka akan diketahui latar belakang kegiatan manusia dalam memenuhi kebutuhan dan keinginannya dengan melakukan kegiatan perdagangan. Manusia dan lingkungan fisiknya selalu mengalami interaksi, mengalami proses adaptasi baik secara terencana maupun tak terencana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa pembangunan atau perubahan bentuk (*redevelopment*) terjadi karena adanya fungsi sekunder suatu *space* atau *place*, karena didalamnya terkandung fungsi nyata dan fungsi laten. (Lang, 1994).

II.7. Pertanyaan Penelitian

Dari landasan teori tersebut diatas, terdapat hal – hal yang perlu diteliti untuk diketahui lebih lanjut antara lain :

- Apa yang melatar belakangi terjadinya perubahan ruang permukiman di tepi jalan menjadi ruang perdagangan ?
- Bagaimana ruang publik tumbuh di perumahan yang terletak di tepi jalan, sehingga penghuni memanfaatkan kesempatan tumbuh yang dimiliki perumahan untuk tempat kegiatan perdagangan ?

- Bagaimana pelaku kegiatan perdagangan berinteraksi dengan lingkungannya, sehingga mereka mempunyai tujuan membangun ruang publik - perdagangan di tempat tinggalnya ?

III. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan

Pada dasarnya penelitian adalah pengorganisasian konsep - konsep yang diterapkan pada kondisi dan situasi tertentu, karenanya diperlukan kecakapan-kecakapan ilmiah untuk menyempurnakan atau menambahi konsep atau hipotesis awal. Penelitian ilmiah tidak sekedar mengembangkan kecakapan - kecakapan teknis belaka, tetapi memiliki suatu tujuan dan sasaran tertentu dengan menghadirkan prosedur - prosedur didalam suatu konteks yang dipilih secara strategis dan layak. Disamping itu penelitian juga harus memberikan manfaat - manfaat secara relatif dan memberikan kegunaan ilmiah (A. Black, 1992).

Dalam hal ini, penelitian yang dilakukan mempunyai tujuan untuk menemukan *side effects* dari ruang publik jalan utama lingkungan permukiman sehingga tumbuh kegiatan perdagangan di perumahan yan terletak di sisi-sisinya, sasaran penelitian adalah ruang publik - perdagangan dan perilaku para pelaku kegiatan perdagangan tersebut. Sebagai model atau kasus dari penelitian adalah ruang publik - perdagangan di perumahan pada jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik, semula perumahan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal namun dalam perkembangannya berubah atau bertambah fungsi sebagai tempat untuk berdagang.

Penelitian ini bersifat fenomenologi dengan melakukan eksplorasi kualitatif dengan menggambarkan obyek penelitian sebagaimana adanya, menggunakan pendekatan bidang arsitektur lingkungan dan perilaku . Metode pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan pemetaan *setting* atau *place centered mapping*, observasi dan wawancara terhadap penghuninya. Pemetaan dilakukan dengan melihat jejak (*trace*)

aktivitas pada masa lalu dan yang ada sekarang, digunakan untuk mempertajam terhadap permasalahan penelitian. Sedangkan observasi dan wawancara difokuskan pada topik yang akan dianalisis lebih jauh, sehingga didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya aksi para penghuni melakukan pembangunan ruang publik - perdagangan sehingga merubah fungsi rumahnya menjadi bangunan komersial.

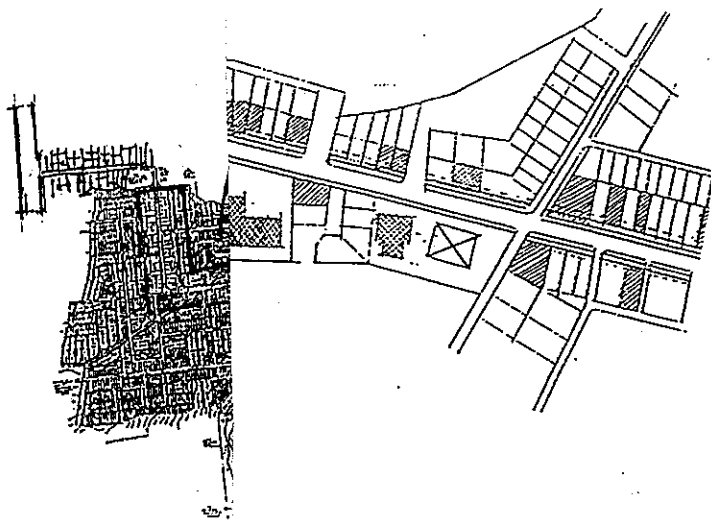
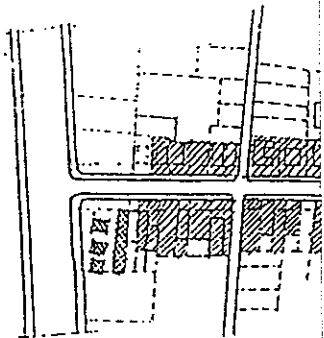
III.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah perumahan yan terletak di jalan masuk dan jalan distribusi utama dari kota lingkungan permukiman Banyumanik Semarang, yaitu ; Jalan Sukun dan Jalan Setiabudi. Lokasi ini dipilih karena berfungsi sebagai jalur kolektor utama lingkungan permukiman, lebih dari 50 % bangunan perumahan yang ada telah berubah fungsi menjadi bagunan komersial semenjak dibangunnya Perum Perumnas pada tahun 1980. Properti yang dipilih adalah tempat yang digunakan untuk aktivitas perdagangan semula merupakan perumahan, diperkirakan memiliki hal-hal yang spesifik sehingga terjadi perubahan atau penambahan fungsi bangunan perumahan sebagian atau seluruhnya untuk mewedahi kegiatan perdagangan.

III.3. Penentuan *Setting* dan Responden

Dalam penentuan responden dipilih sesuai dengan kriteria yang berkaitan dengan kegiatan perdagangan yang berlangsung pada lokasi penelitian, antara lain :

- Sesuai RDTRK Kota Semarang Tahun 1988 – 2003, lingkungan permukiman Banyumanik sebagai pusat dari BWK VII.
- Perumahan memiliki ruang publik akibat adanya penetrasi kegiatan dari ruang jalan.



Keterangan :



Lok

**WILAYAH JALAN UTAMA LINGKUNGAN
PERMUKIMAN BANYUMANIK**

- Ruang publik - perdagangan pada kelompok bangunan perumahan yang telah merubah fungsi bangunan menjadi bangunan komersial.
- Ruang jalan berfungsi sebagai katalik dan penunjang berlangsungnya kegiatan perdagangan di lingkungan tersebut.

Responden yang diharapkan dapat memberikan informasi adalah kelompok penghuni atau pedagang yang melakukan aktivitas perdagangan di perumahan yang terletak di tepi jalan. Responden yang dipilih adalah para penghuni bangunan komersial, orang dewasa yang telah melakukan interaksi dengan lingkungannya dalam melakukan kegiatan perdagangan. Topik dari observasi dan wawancara akan berkaitan dengan hal – hal yang berkaitan dengan fungsi rumah, halaman dan ruang jalan sebagai tempat potensial untuk melakukan aktivitas berdagang. Responden yang dipilih secara *purposive*, diambil untuk dijadikan sumber informasi yang diperlukan. Jawaban yang diperoleh diharapkan mampu memberikan informasi mengenai situasi, maksud dan *sequence* kegiatan perdagangan dan mampu menggambarkan masalah penelitian yang dapat dianalisis.

III.4. Bahan dan Alat Penelitian

Dalam penelitian ini, topik dari penelitian adalah *setting* ruang publik - perdagangan yang digunakan untuk aktivitas perdagangan sebagai *side effects* dari lingkungan permukiman yang telah mengalami adaptasi. Data yang diperlukan adalah data fisik *setting*, spasial, jenis kegiatan, komponen dan properti serta integrasi dan konflik yang terjadi. Secara garis besar terdapat tiga komponen utama yang menjadi obyek penelitian, yaitu :

- *Setting* fisik atau tempat

- *Kegiatan* yang dilakukan oleh konsumen untuk membeli/melihat dagangan yang disajikan
- *Atribut* yang muncul akibat adanya interaksi antara *setting* dengan pelaku kegiatan.

Menurut Harjadi (1995), ketiga komponen tersebut dapat digunakan untuk meneliti kejadian atau peristiwa, tindakan-tindakan tertentu, rangkaian kegiatan, tujuan, makna tempat dan perilaku serta pengalaman yang dirasakan.

Alat yang digunakan untuk pengumpulan data adalah peta yang digunakan sebagai dasar untuk melakukan *place centered mapping*, disamping digunakan daftar pertanyaan sebagai bahan acuan wawancara yang dilakukan secara tidak terstruktur. Alat bantu yang digunakan untuk kegiatan penelitian berupa :

- Peta *site plan* lingkungan permukiman Banyumanik
- Alat perekam berupa foto dan alat tulis

Bahan dan alat penelitian yang digunakan, merupakan landasan untuk dapat merekam fenomena lapangan.

III.5. Langkah Penelitian

Langkah langkah penelitian yang akan dilakukan sesuai dengan permasalahan yang ada, antara lain :

a. Tahap persiapan

Pada tahap ini akan dilakukan :

- 1). Observasi lapangan
- 2). Pengumpulan data sekunder
- 3). Menyusun kuesioner

- 4). Pembuatan sketsa lingkungan fisik dan fenomena aktivitas dengan menggunakan foto.
- 5). Melakukan wawancara umum untuk mengambil responden yang representatif
- 6). Melakukan *try - out* untuk mengetahui validitas kuesioner.

b. Tahap Pelaksanaan

- 1). Tahap observasi lapangan dengan menggunakan pemetaan (*place centered mapping*) yang dapat menggambarkan jejak kegiatan saat ini dan sebelumnya.
- 2). Melakukan wawancara secara tidak terstruktur pada responden-responden yang dianggap mewakili, dilakukan dengan mendatangi satu per satu dengan topik *side effects* dari perumahan ditepi jalan.
- 3). Dilakukan strukturisasi data menurut kelompok dan kategori masing-masing
- 4). Melakukan analisis dan interpretasi data
- 5). Melakukan pembahasan
- 6). Menarik kesimpulan dan membuat saran

III.6. Rancangan Kegiatan Penelitian

3.6.1. Variabel Penelitian

Menurut Arikunto (1989), variabel penelitian merupakan obyek penelitian atau menjadi titik perhatian dari suatu penelitian. Terdapat dua jenis variabel, yaitu variabel yang mempengaruhi disebut variabel bebas (*independent variable*) dan variabel akibat yang disebut variabel terikat (*dependent variable*).

Dalam penelitian ini, interaksi pelaku kegiatan perdagangan dengan *setting* fisiknya merupakan variabel bebas dan *setting* merupakan variabel ruang perdagangan sebagai variabel terikat.

3.6.2. Definisi Konsep

Definisi konsep menurut Margenau (1950), merupakan definisi yang mempunyai kegunaan ilmiah sebagaimana tujuan penelitian. Definisi konsep yang perlu dikemukakan adalah ;

1. *Setting* adalah penggal jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik, bangunan yang terletak dikiri kanannya mempunyai hubungan langsung dengan ruang jalan sebagai pusat orientasi.
2. Properti ruang publik - perdagangan, adalah ruang publik (termasuk tempat berdagang) di perumahan yang terletak di kiri kanan jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik.
3. Pelaku kegiatan adalah penghuni atau pengguna ruang publik - perdagangan yang memanfaatkan ruang tinggalnya untuk berdagang, berada di tempat berdagang yang semula terbangun sebagai bangunan perumahan.
4. Interaksi pelaku kegiatan perdagangan adalah kontak pandang, kontak suara dan kontak fisik yang dilakukan antara pelaku kegiatan perdagangan dengan lingkungan fisik maupun abstrak.

3.6.3. Definisi Operasional

Definisi operasional pada dasarnya melekatkan arti pada suatu variabel dengan cara menetapkan kegiatan-kegiatan atau tindakan – tindakan yang perlu untuk mengukur variabel (Kerlinger, 1993). Definisi operasional dalam penelitian ini adalah :

1. *Setting* adalah lingkungan dan komponennya yang akan diukur terhadap kondisi fisik dan kondisi spasial. Kondisi ruang fisik akan dilihat dari luas, jarak bangunan terhadap sempadan jalan dan kondisi konstruksinya.
2. Ruang spasial dilihat dari kondisi ruang yang digunakan untuk menunjang kegiatan perdagangan, kondisi sekitar yang berpengaruh terhadap kegiatan perdagangan seperti ruang jalan, trotoir dan lain-lain serta kenyamanan ruang meliputi aksesibilitas, ketersediaan wadah, kesesuaian dengan kegiatan dan antropometrik.
3. Interaksi penghuni dengan lingkungan, akan dilihat dari jenis dan sifat kegiatan, waktu kegiatan dan cara pandang terhadap lingkungannya.

3.6.4. Matrik Operasional Penelitian

Operasional penelitian penelitian akan melakukan penelitian terhadap indikator indikator yang terdapat pada variabel bebas dan terikat sebagaimana tabel berikut :

a. Variabel bebas

Tabel - 1 : Variabel bebas

Indikator	Unsur yang diamati	Sumber Informasi	Alat
Jenis Kegiatan	- Macam kegiatan - Sifat kegiatan	- responden - pengamatan lapangan	- daftar pertanyaan - foto
Perilaku	- respon penghuni terhadap lingkungan - tingkah laku penghuni bangunan komersial	- responden - pengamatan lapangan	- daftar pertanyaan - fotografi

b. Variabel Terikat

Tabel 2 : Variabel terikat

Indikator	Aspek yang diamati	Metoda	Alat
Fisik	<ul style="list-style-type: none">- Fungsi setting- Kondisi setting- Kondisi konstruksi- Petanda dagangan	<ul style="list-style-type: none">- Sketsa/ catatan- Fotografi	<ul style="list-style-type: none">- Alat tulis /gambar- Kamera
Spasial	<ul style="list-style-type: none">- Luasan ruang- Jarak bangunan- Orimntasi ruang- Hubungan ruang	<ul style="list-style-type: none">- Sketsa / catatan- fotografi	<ul style="list-style-type: none">- Alat tulis /gambar- Kamera
Aktivitas	<ul style="list-style-type: none">- Atribusi kegiatan- Aksi penghuni- Visibilitas- Ketersediaan wadah- Kesesuaian dengan kegiatan	<ul style="list-style-type: none">- Wawancara- Pengamatan	<ul style="list-style-type: none">- Daftar pertanyaan

III.7. Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka pengumpulan data, dilakukan dengan menggunakan pendekatan femomenologi untuk mengetahui situasi *setting* ruang fisik, aktivitas yang sedang berlangsung serta alasan yang melatar belakangi. Dilakukan dengan melakukan wawancara secara tidak terstruktur dengan penghuni bangunan komersial serta observasi melalui pemetaan perilaku. Dalam melakukan observasi dibantu dengan menggunakan kamera untuk mendapatkan data deskripsi yang rinci dan terpercaya, dilakukan dengan teknik deskripsi dan ekplanasi serta pengamatan karakteristik perilaku dengan menggunakan metoda observasi terfokus mengenai topik tertentu.

Karakteristik ruang spasial dilakukan dengan *place centered mapping*, dengan melakukan pengamatan lapangan dengan menggunakan peta dan foto kondisi lapangan. Menurut Harjadi (1995), pemetaan perilaku dilakukan dengan menggunakan peta sehingga dapat diidentifisir frekuensi dan jenis perilaku serta menunjukkan kaitan antara perilaku dengan ruang spasial yang terbangun.

Aplikasi metoda ini secara mendasar untuk mengetahui perilaku individu sebagai informasi fenomena dilokasi penelitian.

Prosedur yang akan dilakukan, yaitu :

- a. Pembuatan sketsa dasar ruang spasial yang akan digunakan untuk survey jejak kegiatan (*Obseving Physical Traces*)
- b. Membuat definisi perilaku yang akan diobservasi, dihitung dan didiskripsikan dan ditabulasikan.
- c. Waktu yang akan digunakan untuk penelitian adalah setiap saat sesuai dengan waktu yang diberikan oleh responden.

8. Analisis

Pada tahap analisis, data yang diperoleh melalui wawancara verbal ditransformasikan dalam bentuk isi dan pesan komunikasi dengan menggunakan analisa deskriptif dan eksplorasi.

Analisis dengan pendekatan analisis isi (*content analysis*) merupakan analisis untuk mencari kecenderungan tertentu dari berbagai peristiwa yang terjadi dalam kurun waktu tertentu (Haryadi, 1995). Kecenderungan yang diperoleh melalui analisis *setting* yang dipilih, kegiatan yang dilakukan, intensitas kegiatan dan alasan pemilihan *setting* sebagai tempat aktivitas, sehingga dapat diperoleh pemahaman tentang fungsi laten dan manifes dari *setting* yang diteliti.

Analisis ditujukan untuk mengetahui hubungan antar ruang publik - perdagangan dengan perilaku manusia, sehingga didapat pemahaman – pemahaman yang berkaitan dengan atribusi yang diperlukan oleh elemen lingkungan maupun pelaku kegiatan.

Kegiatan analisis akan dibantu dengan menggunakan tabel, foto dan catatan-catatan untuk membantu mendefinisikan situasi yang terjadi dilingkungan.

III.9. Pembahasan dan Hasil Penelitian

Pembahasan lebih ditujukan untuk menguraikan fenomena – fenomena dilapangan, dikaitkan dengan rumusan – rumusan kualitatif yang dimiliki oleh pakar-pakar di bidang ilmu perilaku maupun bidang pengetahuan lain yang terkait. Tujuan dari pembahasan adalah untuk menguraikan temuan-temuan penelitian baik dalam bentuk rumusan yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif.

Sasaran dari pembahasan adalah hubungan (*links*) dan elemen – elemen *setting* atau properti yaitu ruang publik - perdagangan sebagai tempat pelaku kegiatan melakukan aktivitasnya, masing-masing memerlukan atribut agar kegiatan perdagangan dapat berlangsung. Fungsi dari properti dan karakteristik aktivitas perdagangan mempunyai peranan penting, keduanya memiliki fungsi dan aktivitas laten yang mempunyai kekuatan untuk merubah (*power to changes*) lingkungan fisik maupun non fisik.

Hasil pembahasan akan berbentuk pemahaman induktif dari teori teori yang diacu dengan mengkaitkan properti dan atribut dari *setting* yang diteliti, sehingga dapat dimanfaatkan untuk pengembangan ilmu perilaku dan masukan bagi perancang kota/ lingkungan maupun penentu kebijakan.

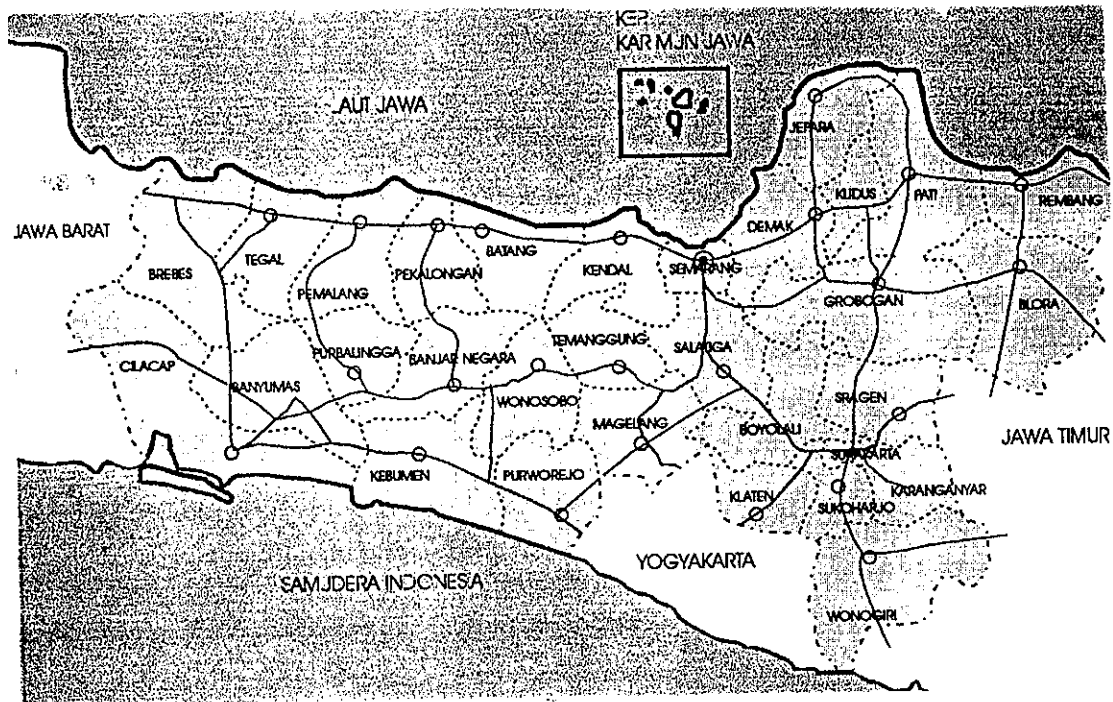
IV. DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN

1. Gambaran Umum Kota Semarang

1.1. Kedudukan Kota Semarang

Kota Semarang sebagai ibukota Propinsi Jawa Tengah, berada di 108° lintang timur dan 7° bujur selatan. Kota Semarang secara geografis berada didaerah pantai utara, dibagian tengah antara perbatasan Jawa Tengah - Jawa Timur dan perbatasan Jawa Tengah-Jawa Barat. Sebagai kota terbesar di Jawa Tengah, Kota Semarang menjadi pusat pertumbuhan dan pusat pemenuhan kebutuhan bagi kota atau daerah sekitarnya. Dalam strategi pembangunan nasional, menurut NUDS (*National Urban Development Strategy*) Kota Semarang disamping sebagai ibukota propinsi juga sebagai kota pusat pembangunan dalam skala nasional.

Gambar IV - 1 : Peta provinsi Jawa Tengah



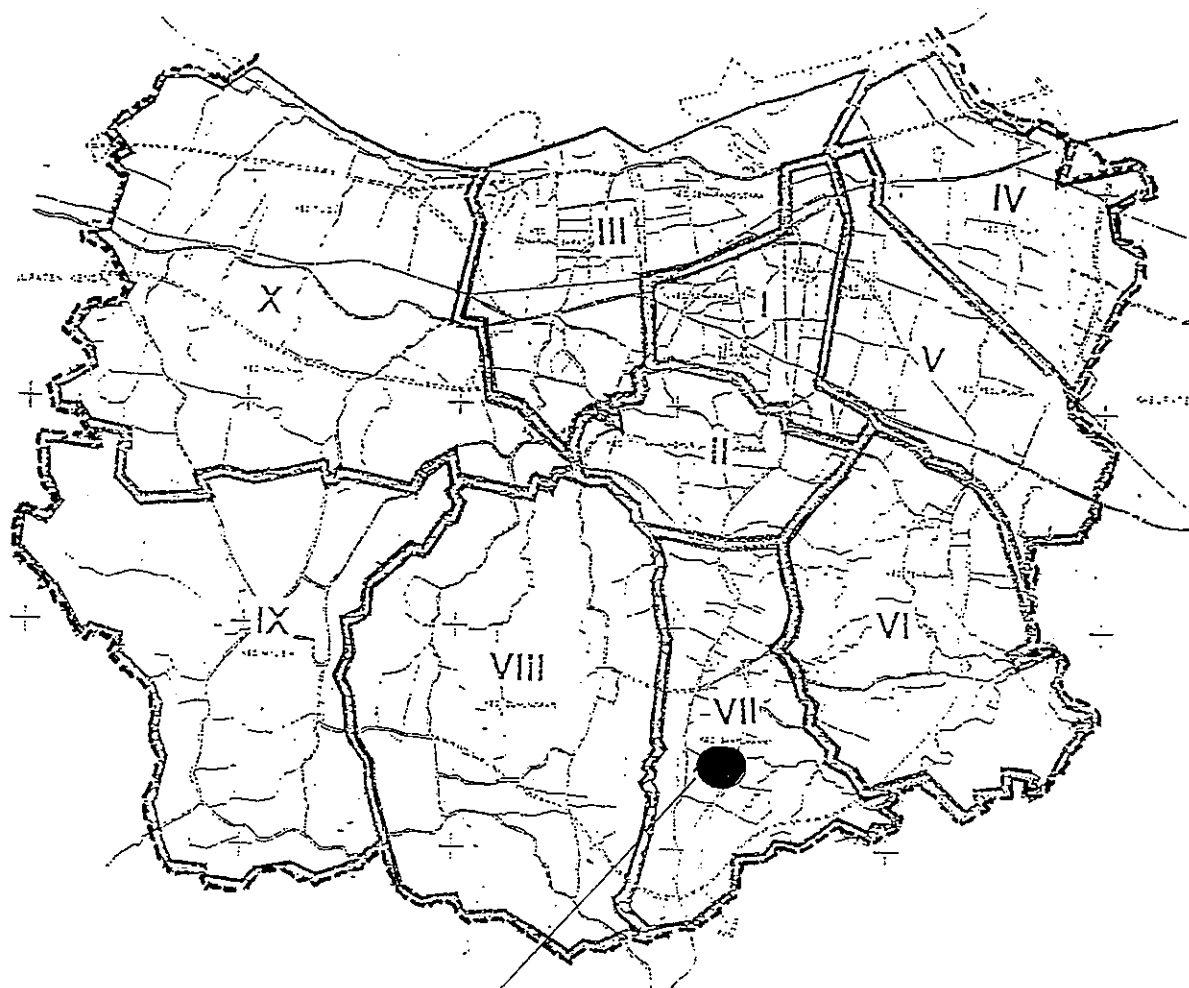
Dalam sistem perkotaan regional, kedudukan Kota Semarang berfungsi sebagai pusat kegiatan regional memiliki pertumbuhan lebih besar dibandingkan dengan kota disekitarnya. Potensi dari kota dalam konteks regional, antara lain sebagai; pintu gerbang ke kawasan nasional dan mempunyai potensi untuk mendorong perkembangan kota - kota disekitarnya. Pusat jasa pemerintahan dan perdagangan, pusat jasa keuangan dan perbankan bagi wilayahnya, pusat simpul transportasi darat, laut maupun udara, pusat kolektor dan distributor produk-produk sumber daya alam dan industri.

Kota Semarang mempunyai infrastruktur yang cukup baik, mampu mendukung berbagai kegiatan perkotaan seperti; pemerintahan, permukiman, industri, perdagangan dan lain-lainnya. Kondisi ini sangat mendukung peran kota Semarang sebagai penggerak kegiatan ekonomi, sosial budaya, politik dan pertahanan keamanan regional.

4.1.2. Rencana Pembangunan Wilayah Kota

Dalam strategi pembangunan kota, Kota Semarang dibagi dalam 10 Bagian Wilayah Kota (BWK) sebagai dasar untuk pelaksanaan program-program kegiatan pembangunan yang terencana. Tujuan dari pembagian wilayah kota tersebut, antara lain untuk meningkatkan peranan pelayanan masing - masing ruang kota dan mampu berfungsi sebagai wadah kegiatan dalam satu sistem pembangunan kota yang komprehensif. Dengan memberikan kejelasan pemanfaatan ruang, pengaturan dan mengarahkan pembangunan, diharapkan dapat menciptakan ruang kota yang berkualitas dan dapat mengurangi serta menanggulangi dampak negatif yang timbul akibat pembangunan.

KOTA - SEMARANG



LINGKUNGAN
PERMUKIMAN
BANYUMANIK

Keterangan :

I - BWK I

II - BWK II

III - BWK III

IV - BWK IV

V - BWK V

VI - BWK VI

VII - BWK VII VIII

VIII - BWK

IX - BWK IX

X - BWK X

PETA :

LOKASI

**LINGKUNGAN PERMUKIMAN
BANYUMANIK**

Lingkungan permukiman Banyumanik terletak dan sebagai pusat pertumbuhan dari Sub.2. BWK VII Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Tahun 1998 - 2003, merupakan kawasan pengembangan dan pemekaran kota dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman kota serta mempunyai fungsi khusus sebagai kawasan militer, lahan konservasi, pendidikan dan terminal transportasi lalu lintas dari arah selatan. Lingkungan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu distrik permukiman yang terletak pada daerah pinggiran, karena adanya hal-hal sebagai berikut :

- Adanya kesamaan proses pembangunan perumahan di daerah perkotaan yang dilakukan secara komunal.
- Area perkembangan lingkungan merupakan area terpengaruh langsung oleh pola jaringan jalan yang memfasilitasi kompleks perumahan, baik yang dibangun oleh pemerintah maupun swasta.
- Area permukiman yang tumbuh berdampingan langsung dengan kompleks perumahan Banyumanik menjadi bagian yang monolit dari lingkungan tersebut.

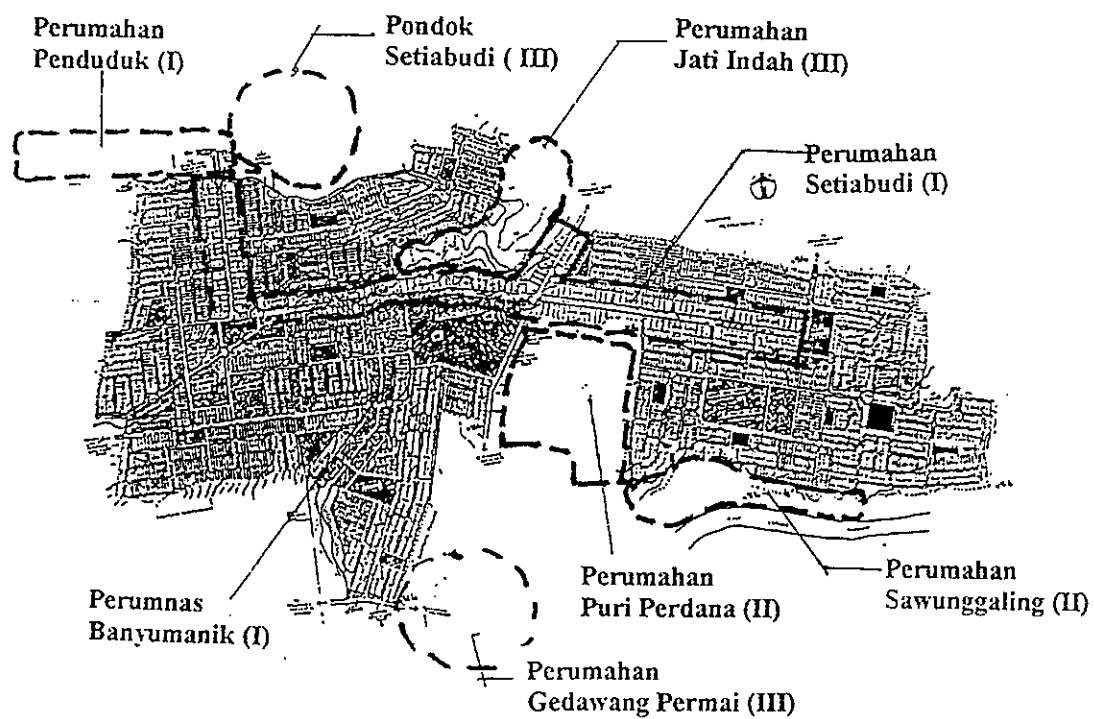
Lingkungan permukiman Banyumanik terdapat di wilayah perbatasan Kelurahan Sronol Wetan, Banyumanik, Gedawang dan Pedalangan.

IV.2. Lingkungan Permukiman Banyumanik

4.2.1. Tahapan Pembangunan

Terbangunnya lingkungan permukiman Banyumanik secara garis besar dibedakan atas tiga cara, yaitu pembangunan oleh pemerintah, swasta dan masyarakat. Mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 1981 Perum Perumas Cabang

V yang merupakan badan usaha milik Pemerintah, membangun kompleks perumahan sebanyak 5.000 unit rumah yang dilengkapi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum dan secara simultan sektor swasta sampai saat ini telah membangun perumahan sebanyak kurang lebih 1.200 unit rumah.



Gambar IV - 3. Tahapan pembangunan lingkungan perumahan Banyumanik

Perumahan Banyumanik yang dibangun oleh pemerintah melalui Perum Perumas Cabang V, merupakan embrio bagi perkembangan lingkungan sekitar atau berperan sebagai katalisator perkembangan lingkungan sekitarnya. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta, memanfaatkan prasarana dan intensitas

kegiatan dari Perumnas Banyumanik, pola perumahan yang dibangun secara fisik membentuk koordinasi (*coordinate plan*) dengan pola lingkungan Perumnas Banyumanik.

Secara sederhana, lingkungan pemukiman Banyumanik berdasarkan tahapan pembangunannya dapat dikatakan sebagai lingkungan permukiman..

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta, menjadikan lingkungan permukiman Banyumanik secara fisik menjadi semakin luas dan kegiatan sosial ekonomi semakin meningkat. Sedangkan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat bersifat sporadis, masing-masing individu membangun menurut kemampuan ekonomi dan persepsi mereka terhadap lingkungan permukiman Banyumanik.

4.2.2. Rencana Detail Tata Ruang.

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Tahun 1998 - 2003, struktur jaringan jalan yang melayani kawasan tersebut adalah jalan arteri primer (Jl. Setiabudi dan Jl. Tol), jalan lokal (Jl. Sukun, Jl. Jatiraya, Jl. Kanfer Raya, Jl. Damar Raya, Jl. Merbau Raya, Jl. Meranti raya, Jl. Karangrejo). Peraturan mengenai koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien luas bangunan (KLB), dan tinggi bangunan yang direncanakan pada area sepanjang kolektor sekunder diinformasikan pada Tabel IV-1.

Tabel IV-1. Peraturan KDB, KLB dan Tinggi Bangunan

Jenis Bangunan	KLB	KDB	Tinggi Bangunan	Sempadan Bangunan
Rumah Tinggal	0,9	50 %	1-3 lantai	4 m
Mini Market	1,2	60 %	1-3 lantai	17 m
Pasar Tradisionil	1,8	60 %	1-3 lantai	17 m
Bangunan Umum	1,0	50 %	1-3 lantai	17 m
R. Makan	1,0	50 %	1-3 lantai	17 m

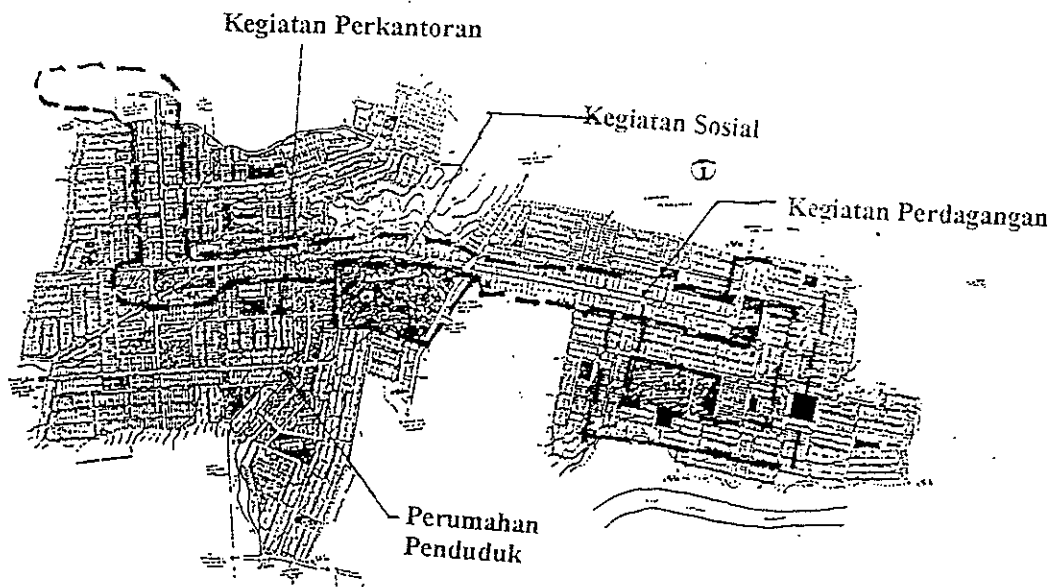
Sumber ; RDTRK Kodia Semarang 1998 - 2003

4.2.3. Struktur Kegiatan Lingkungan

Secara umum kegiatan utama lingkungan permukiman Banyumanik adalah kegiatan perumahan, yang ditunjang oleh kegiatan lainnya seperti : perdagangan, perkantoran, pelayanan sosial dan kegiatan penunjang lainnya.

Secara garis besar jenis kegiatan lingkungan permukiman Banyumanik berupa kegiatan penghunian, perdagangan, perkantoran, olah raga, dan rekreasi. Lingkungan permukiman Banyumanik didominasi oleh kegiatan perumahan, hal ini sesuai dengan fungsi utama dan tujuan pembangunan dari lingkungan tersebut. Kegiatan perdagangan di lingkungan permukiman Banyumanik cenderung lebih bersifat tertutup, dimana kegiatan perdagangan yang terjadi tidak banyak berhubungan dengan kegiatan perdagangan didaerah pusat kota kota.

Kegiatan lingkungan permukiman Banyumanik, secara garis besar dapat dilihat sebagaimana peta berikut.



Gambar IV - 4. Struktur kegiatan di lingkungan permukiman Banyumanik

Kegiatan perdagangan lebih bersifat tertutup atau berskala lingkungan, dimana kegiatan pasar Jati dan pasar Damar berlangsung dari jam 6.00 sampai dengan jam 11.00. Kedua pasar tersebut merupakan embrio dari kegiatan perdagangan lingkungan yang menjual kebutuhan pokok sehari-hari, sedang kegiatan perdagangan di area ruko di Jl. Jati Raya yang dibangun oleh pengembang atau sektor swasta menjual kebutuhan pokok dan sekunder baik berupa barang maupun jasa. Perdagangan jasa meliputi kegiatan perbankan, klinik 24 jam, salon dan penyelenggaraan kursus. Sedangkan kegiatan perdagangan kebutuhan sekunder meliputi pertokoan pakaian, alat tulis, rumah makan, agen perjalanan dan bengkel.

Toko serba ada Sarinah dibangun oleh Perumnas dan toko serba ada Harmoni dibangun oleh swasta, keduanya mendominasi kegiatan perdagangan eceran barang - barang kebutuhan sehari-hari dan beroperasi mulai pukul 8.30 s/d 21.00, mempunyai kontinuitas serta intensitas kegiatan yang cukup tinggi. Kegiatan perdagangan juga berkembang disepanjang jalan utama lingkungan permukiman, menjadikan penghuni merubah rumah tinggalnya menjadi bangunan komersial.

Kegiatan sosial yang berlangsung dilingkungan permukiman Banyumanik meliputi kegiatan keagamaan, kegiatan olah raga, kegiatan rutin arisan dan pertemuan ditingkat RT,RW dan Kelurahan. Lapangan olah raga yang digunakan secara rutin adalah lapangan tenis, sedang lapangan olah raga untuk kegiatan sepak bola belum dimanfaatkan secara optimal. Kegiatan rekreasi penghuni lingkungan permukiman Banyumanik dilakukan ditempat lain, hal ini karena kegiatan rekreasi yang ada dilingkungan tersebut hanya terbatas pada tempat bermain anak-anak di toko swalayan Harmoni dan permainan elektronik di komplek ruko dan beberapa tempat di jalan utama lingkungan.

Dari gambaran tersebut diatas, maka lingkungan permukiman Banyumanik secara garis besar yang mempunyai karakteristik sebagai lingkungan permukiman kota berupa distrik, berfungsi sebagai pusat lingkungan dan pusat pertumbuhan lingkungan permukiman. Kegiatan pelayanan kesehatan, pendidikan , perdagangan, ibadah merupakan fasilitas penunjang kegiatan perumahan/permukiman.

4.2.4 . Profil Penduduk

Sesuai data Kelurahan Padangsari, Pedalangan dan spondol Wetan (1998), maka jumlah penduduk Sub.2 BWK VII pada tahun 2001 adalah 42.210 jiwa. Jumlah tersebut telah melampaui rencana daya tampung yang direncanakan yaitu 39.180 jiwa pada tahun 2006. Adapun komposisi penduduk wilayah Sub.2. BWK VII diinformasikan pada Tabel IV-2. Komposisi jumlah penduduk menurut mata pencaharian, menggambarkan bahwa sebagian besar penduduk adalah karyawan (33,24 %) dan yang terkecil adalah petani (1,58 %).

Tabel IV-2. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk (jiwa)	Prosentase (%)
Karyawan	14.029	33.24
Wiraswasta	2.640	6.25
Pertukangan	3.742	8,87
Buruh	716	1,70
Tani	699	1,58
Pensiunan	4.215	9,99
Jasa	6.065	14,37
Lain-lain	10.134	24,01
Jumlah	42.210	100.00

Sumber : Monografi Kecamatan Banyumanik (2001).

Ditinjau dari komposisi penduduk menurut umur, sebagian besar penduduk (52,19%) mempunyai usia produktif atau kelompok tenaga kerja (20 th - 60 th) sedangkan usia sekolah (4 th - 19 th) berjumlah 9.376 jiwa.

Tabel IV- 3. Jumlah penduduk menurut kelompok usia

Kelompok Penduduk	Kelompok Usia (tahun)	Jumlah (jiwa)	Prosentase (%)
Usia Pendidikan	04 - 19	9.376	23,67
Usia Kerja	20 - 60	29.141	73,57
Usia Lanjut	> 61	1.091	2,75
Jumlah		39.608	100.00

Sumber : Monografi Kecamatan Banyumanik (2001).

Secara umum, dikatakan bahwa Sub 2. BWK VII dihuni penduduk yang sebagian besar mata pencahariannya adalah karyawan dan mempunyai penduduk usia produktif atau pekerja sebesar 21.141 jiwa.

2.5. Fasilitas Lingkungan

Lingkungan permukiman Banyumanik dibangun oleh pemerintah dan swasta sebagai tempat hunian atau area permukiman, sehingga fasilitas lingkungan yang terbangun merupakan prasarana yang menunjang kehidupan penghuninya. Fasilitas lingkungan dapat pula berfungsi sebagai katalisator perkembangan suatu lingkungan, baik perkembangan secara fisik maupun non fisik yang berupa perkembangan nilai dari kegiatan lingkungan tersebut. Fasilitas lingkungan permukiman Banyumanik tersebut, secara garis besar dibedakan menjadi fasilitas sosial dan fasilitas umum.

a. Fasilitas Sosial

Fasilitas sosial sebagai prasarana pelayanan terhadap masyarakat yang terdapat pada lingkungan permukiman Banyumanik, antara lain berupa :

- Perkantoran

Kantor Pemerintah Fasilitas perkantoran yang berada dilingkungan permukiman ini sebanyak 6 buah, antara lain : 3 kantor kelurahan, kantor pegadaian, kantor pos dan kantor polisi pembantu. Kondisi tersebut memperkuat fungsi lingkungan sebagai pusat kegiatan lingkungan sekitarnya.

- Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang terdapat dilingkungan tersebut berupa; 11 buah SD, 5 buah SLTP (2 SLTP Negeri dan 3 SLTP Swasta) dan 3 buah SLTA. Dilihat dari tingkatannya, fasilitas pendidikan setingkat perguruan tinggi tidak terdapat dilingkungan tersebut. Dilihat dari jumlah fasilitas pendidikan yang ada, lingkungan permukiman Banyumanik menjadi pusat kegiatan pendidikan dasar sampai atas bagi lingkungan sekitar.

- Fasilitas Kesehatan

Rumah Sakit : 1 buah

Puskesmas : 1 buah

Panti Bersalin : 1 buah

Praktek Dokter bersama : 4 buah

Apotek : 2 buah

Dilihat dari variasi dan jumlah fasilitas kesehatan yang ada, merupakan fasilitas pelayanan kesehatan tingkat dasar bagi penghuni dan lingkungan sekitarnya.

Sedangkan untuk pelayanan kesehatan lebih lanjut ditangani oleh fasilitas kesehatan di tingkat kota.

- Fasilitas Perdagangan

Fasilitas perdagangan yang terdapat di lingkungan tersebut adalah; 3 buah pasar, 2 buah toko serba ada atau swalayan. Pasar yang ada adalah pasar lokal, sedang toko swalayan yang ada merupakan replika dari toko yang terdapat di pusat kota.

- Ruang Pertemuan

Fasilitas sosial berupa ruang pertemuan yang terdapat di lingkungan tersebut sebanyak 3 buah, yaitu : Balewarti, Karina dan Andini. Ketiga ruang pertemuan tersebut disamping digunakan oleh penghuni dari dalam dan luar lingkungan. Kegiatan yang sering berlangsung adalah resepsi perkawinan.

- Fasilitas Olah Raga

Fasilitas olah raga yang ada berupa ; 2 buah lapangan dan 3 buah lapangan tenis. Penggunaan lapangan olah raga belum sepenuhnya efektif, karena hanya digunakan oleh beberapa sekolah pada pagi hari dan sore hari oleh anak muda untuk sepak bola dan bola voli . Sedangkan lapangan tenis banyak digunakan oleh penghuni pada sore hari.

b. Fasilitas Umum

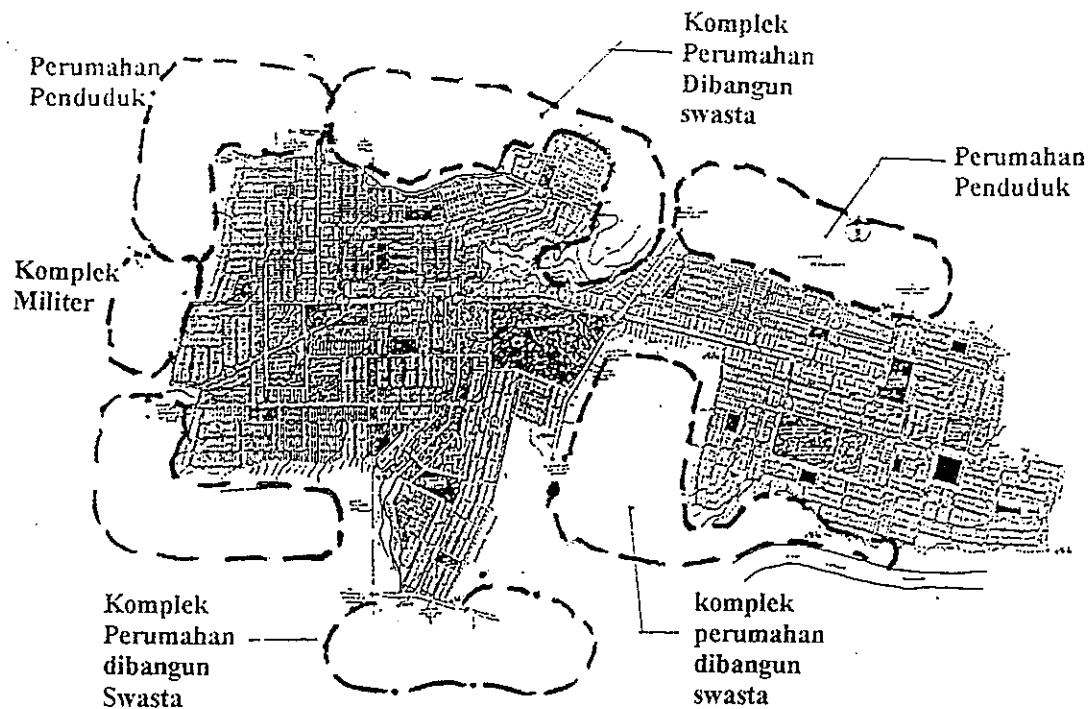
Fasilitas umum yang terdapat di lingkungan permukiman Banyumanik meliputi; jalan kolektor sekunder akan menjadi jalan utama di lingkungan tersebut, jalan lokal tersier dan jalan lingkungan berfungsi sebagai jalan distribusi sekunder dan tersier. Jaringan listrik , telepon, drainase dan air bersih telah menjangkau perumahan yang dibangun oleh Perumnas dan sebagian perumahan yang dibangun oleh swasta (Setiabudi, Sawunggalaing, Pondok Setiabudi). Pengawasan sanitasi di lingkungan permukiman Banyumanik ditangani dengan sistim on site sanitation,

masing masing bangunan rumah memiliki fasilitas berupa septick tank dan atau cubluk. Fasilitas umum dilingkungan permukiman Banyumanik secara keseluruhan cukup memadai, fasilitas pembuang air limbah dan air hujan cukup efektif karena ditunjang oleh kondisi geografis.

4.2.6. Perkembangan Lingkungan

Perkembangan lingkungan permukiman Banyumanik dipengaruhi oleh kemampuan sarana dan prasarana lingkungan yang dibangun oleh Pemerintah, dimana elemen jalan mempunyai pengaruh besar terhadap pola perkembangan fisik maupun perkembangan secara non fisik. Pola jalan lingkungan perumahan yang dibangun oleh sektor swasta secara fisik berkoordinasi dengan pola jalan menuju (access road) lingkungan yang dibangun oleh pemerintah, kondisi ini menjadikan area hunian lingkungan permukiman Banyumanik menjadi semakin luas.

Fasilitas sosial dan fasilitas perdagangan juga banyak dibangun oleh swasta disekitar lingkungan Perumnas Banyumanik, sehingga menjadikan semakin meningkatnya kualitas pelayanan sosial dan kegiatan perdagangan spasial dilingkungan permukiman tersebut. Disebelah timur, barat dan utara lokasi Perumnas Banyumanik pada awalnya adalah perumahan penduduk desa, sehingga pertumbuhan lokasi tersebut berlangsung secara gradual dan relatif lambat karena pembangunan perumahan dilakukan secara individu dan berlangsung secara sporadis.



Gambar IV- 5. Perkembangan lingkungan perumahan Banyumanik

Dari gambaran tersebut diatas dapat dikatakan, bahwa : Perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas merupakan embrio dan katalisator perkembangan kawasan sekitarnya. Pembangunan perumahan oleh sektor swasta memanfaatkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dibangun oleh pemerintah melalui Perumnas Banyumanik. Perkembangan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan secara sporadis dan tidak mempunyai pola yang jelas. Arah dan spesifikasi perkembangan lingkungan permukiman Banyumanik , sebagai berikut :

Ketimur : didominasi oleh pembangunan perumahan oleh masyarakat secara individu dan kelompok kecil.

perkembangan yang pesat dan secara garis besar sebagai berikut :
 lingkungan perumahan Banyumanik, sampai saat ini telah mengalami
 Toserba Harmoni. Tempat - tempat kegiatan perdagangan yang terdapat di
 Ada Sarnah sedangkan pembangunan yang dilakukan oleh sektor swasta adalah
 perdagangan, yaitu Pasar Jati dan pertokoan Jatiraya, Pasar Damar dan Toko Serba
 permukiman Banyumanik oleh pemerintah dibangun ditiga titik pusat kegiatan
 Fasilitas perdagangan yang dirancang secara terencana di lingkungan
 bangunan perdagangan.

Fasilitas perdagangan yang tumbuh akibat pergantian fungsi perumahan menjadi
 dapat dibedakan menjadi dua, yaitu fasilitas perdagangan yang direncanakan dan
 tumbuh kegiatan perdagangan. Fasilitas perdagangan yang ada secara garis besar
 prasarana distribusi lalu lintas lingkungan permukiman, sekarang mulai nampak
 Jalan utama lingkungan permukiman Banyumanik disamping sebagai

4.3.1. Fungsi Jalan

IV.3. Jalan Utama Lingkungan Permukiman Banyumanik

- Keselatan : didominasi oleh pembangunan perumahan oleh swasta secara komunal.
- Kebarat : didominasi oleh pembangunan perumahan oleh masyarakat.
- Keutara : didominasi oleh pembangunan perumahan oleh swasta secara komunal.

Kegiatan perdagangan yang terjadi disepanjang jalan distribusi utama permukiman Banyuwani cenderung menjadi pusat perdagangan lingkungan tersebut, selama kurun waktu hampir 20 tahun telah terjadi penambahan bangunan komersial lebih dari 50 % dari jumlah bangunan rumah yang ada.

- Pola kegiatan perdagangan lingkungan permukiman Banyuwani berpolanya multi nukleus yang berkembang dengan pola pita.
- Titik pusat kegiatan perdagangan lingkungan permukiman.
- Jalan utama lingkungan permukiman merupakan (floating area) dari Sarnah dan Harmoni.

• Titik pusat kegiatan perdagangan adalah Pasar Jati, Pasar Damar, Toserba besar sebagai berikut :

Dari gambaran tersebut, penyebaran pusat-pusat kegiatan perdagangan secara garis lingkungan.

- Bertambahnya kepadatan bangunan perdagangan di sepanjang jalan utama pada sore dan malam hari.

• Munculnya pedagang kaki-5 disepanjang jalan utama lingkungan permukiman tinggi.

- Dibangunnya toko serba ada Harmoni yang mempunyai intensitas kegiatan pada lingkungan perumahan sepanjang jalan utama lingkungan permukiman.

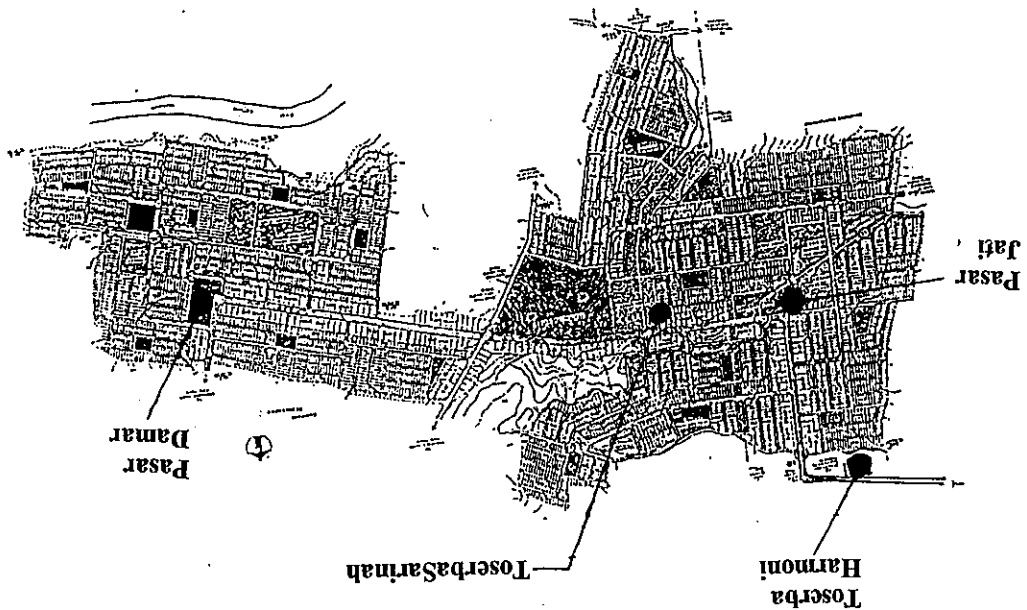
• Terjadi perubahan/penambahan penggunaan lahan untuk kegiatan perdagangan halaman rumah sebagai tempat perdagangan.

- Tumbuhnya tempat-tempat perdagangan pada lingkungan perumahan yang terletak pada jalan utama lingkungan, dengan cara memanfaatkan rumah dan

Fasilitas perdagangan yang tumbuh ditepi jalan utama lingkungan perumahan Banyuwani, pada dasarnya merupakan fasilitas transisi antara asal pembeli dengan pusat-pusat kegiatan perdagangan yang ada, sehingga jenis dagangan yang ada lebih banyak berupa suplemen dari pusat-pusat kegiatan. Sebagian rumah dan halaman depan perumahan sepanjang jalan utama dimanfaatkan sebagai tempat berdagang, adapun tempat parkir yang diperlukan untuk menunjang kegiatan perdagangan pada umumnya memanfaatkan jalan tersebut.

Perumahan disepanjang jalan utama lingkungan mempunyai nilai tinggi sebagai tempat perdagangan, sehingga fungsi hunian sepanjang jalan tersebut

Gambar IV - 6. Penyebaran pusat-pusat kegiatan perdagangan



Dari gambaran tersebut, 76 bangunan perumahan atau 61,29 % yang terletak ditepi jalan telah berubah fungsi menjadi bangunan komersial. Sehingga bangunan komersial dilokasi penelitian secara keseluruhan adalah 135 buah atau 71,06 %

Sumber : Pengamatan lapangan 2001

Jenis Bangunan		Buah	%
Komersial		59	35,01
Perumahan		48	25,26
Perumahan yg berubah fungsi komersial		76	40,00
Sosial		8	3,68
Jumlah		191	100,0

Tabel IV - 4. Jumlah dan Jenis Bangunan di jalan utama (lokasi penelitian)

Bangunan sepanjang jalan utama berjumlah 191 buah yang terdiri dari bangunan perdagangan murni sebanyak 48 buah (25,26%), bangunan rumah tinggal 59 buah (35,01%), bangunan rumah tinggal yang telah berubah fungsi menjadi bangunan perdagangan sebanyak 76 buah (40,00%). Kondisi ini menggaribarkan bahwa adanya kegiatan perdagangan yang mulai mendominasi perumahan sepanjang jalan. Perumahan sepanjang jalan utama lingkungan mempunyai fungsi sebagai fasilitas perdagangan sebagian atau seluruhnya sebanyak 286 buah (65,75 %).

4.3.2. Bangunan di Jalan Utama

mempunyai kemampuan dan kesempatan untuk berubah atau bertambah fungsi menjadi tempat perdagangan.

4.3.3. Panjang dan Lebar Jalan

Secara keseluruhan panjang jalan di lokasi penelitian 1.430 m terletak jalan sepanjang 1430 m. Dilihat dari kepadatan bangunan di jalan tersebut sebesar 136/km atau rata-rata mempunyai lebar site 10,7 m/rumah.

Jalan Jati Raya mempunyai lebar jalan 12 m dengan lebar trottoir 2,5 m, lebar saluran tepi jalan 0,60m, lebar jalur hijau 3m dengan lebar efektif jalan 20 m. Jalan Sukun mempunyai lebar jalan yang sama trottoir 1.2 m, lebar saluran tepi jalan 0,60m dan lebar efektif jalan 12 m.

Dari pengamatan lapangan, secara tabulasi kecepatan rata-rata kendaraan bermotor adalah 23 km/jam pada jam puncak atau pada saat masuk dan pulang kerja, dan sekitar 45 km/jam pada kondisi kepadatan normal.

Pada jam puncak, didekat pertigaan Jl.Setiabudi - Jl Sukun sering terjadi kemacetan karena dilokasi tersebut dilakukan tempat pemberhentian kendaraan umum, disamping dilokasi tersebut terdapat *traffic light*. Sesuai pengamatan di lapangan, kepadatan lalu lintas kendaraan bermotor (roda empat) adalah sebagai berikut 40 kendaraan/jam dan 75 kendaraan/jam.

Ke Semarang (pusat kota)

Kc Yogyakarta Surakarta

Swalayan Harmoni
 pertokoan swalayan yang dibangun oleh swasta sebagai fasilitas perdagangan lingkungan.

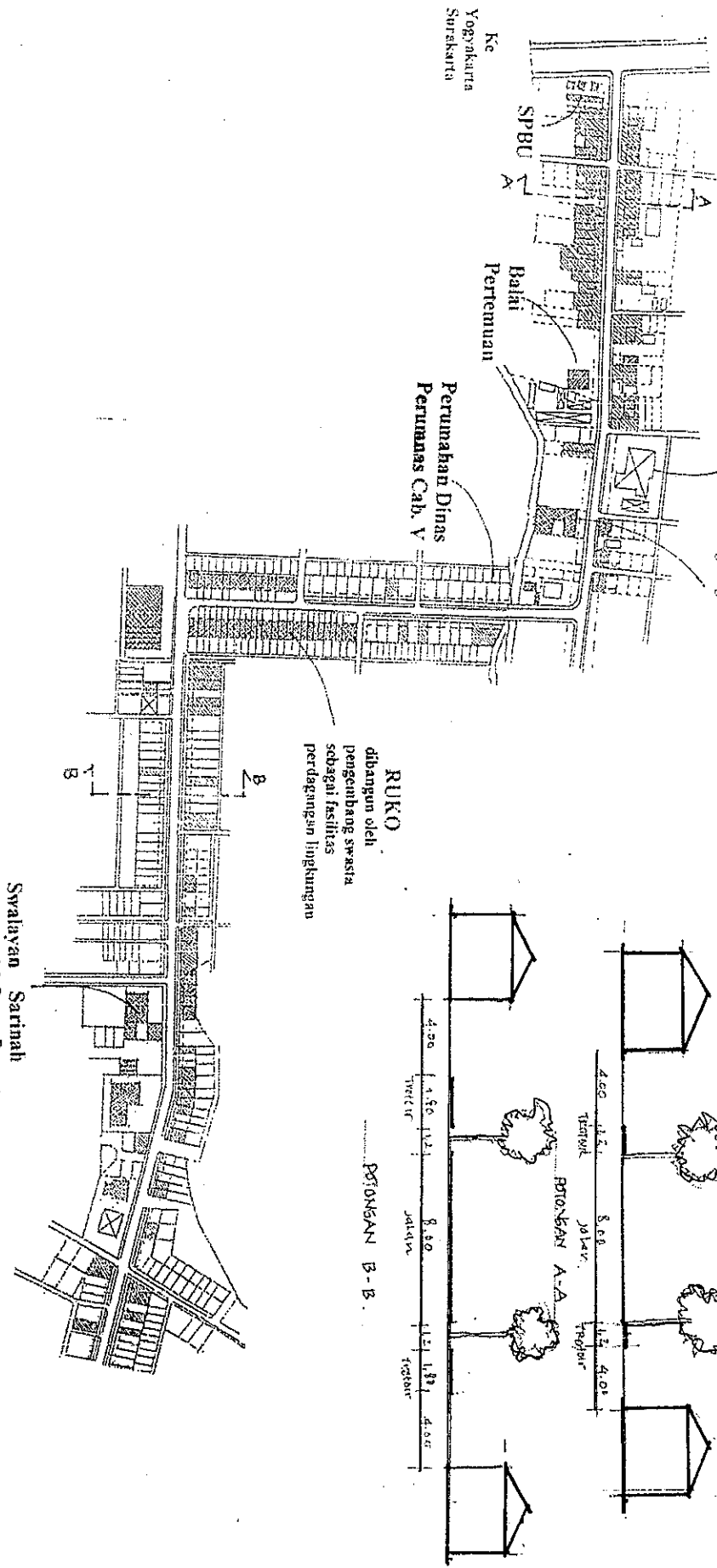
Balai Latihan (Poli)

Balai Pertemuan

Perumahan Dinas Perumnas Cab. V

RUKO
 dibangun oleh pengusaha swasta sebagai fasilitas perdagangan lingkungan

Swalayan Sarinah
 dibangun oleh Perum Perumnas sebagai "Mark" dari lingkungan perumahan yang dibangun oleh pemerintah



Keterangan :

	Perumahan
	Bangunan komersial (grosir)
	Bangunan komersial (semula perumahan)
	Bangunan sosial

JALAN UTAMA LINGKUNGAN PERMUKIMAN BANYUMANIK

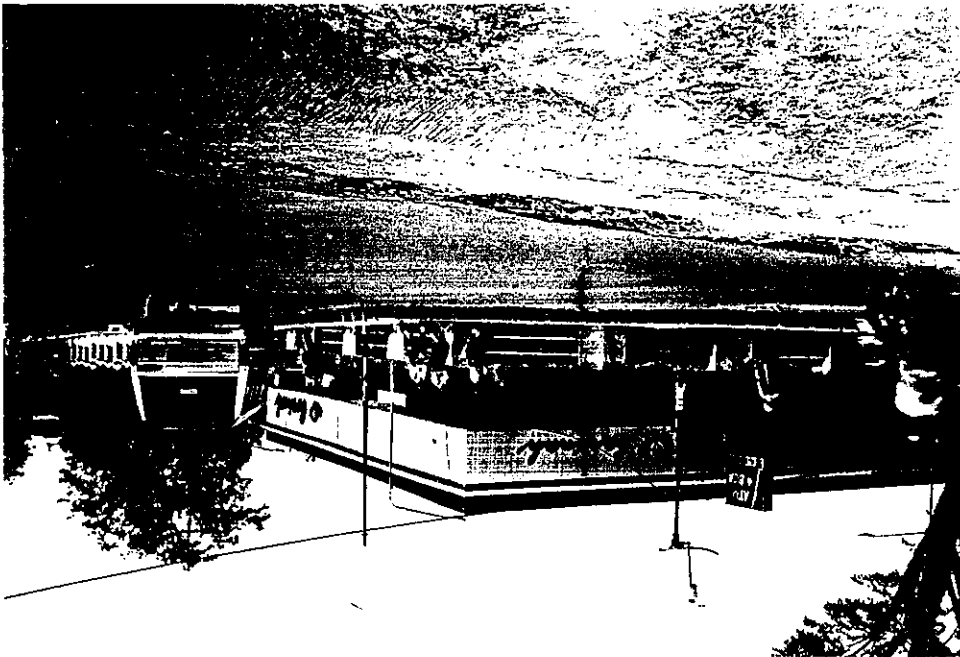
Keterangan :

- Kondisi fisik > merupakan bangunan perdagangan (murni) yang dibangun secara permanen, terletak di persim - pangan jalan
- Orientasi > terarah kejalan agar mudah dideteksi dan dicapai oleh konsumen
- Properti > ruang perdagangan berskala besar dengan luas + 500 m²
> ruang parkir cukup luas dengan kapasitas + 20 mobil

Bangunan tersebut merupakan salah satu *mark* dari lingkungan, sebagai tempat perbelanjaan yang mudah dicapai dengan kendaraan umum/pribadi, mudah dikenal, sebagai tempat sosialitas dan sebagai tempat untuk rekrutip belanja.

Toserba Sarinah sebagai pusat perbelanjaan lingkungan

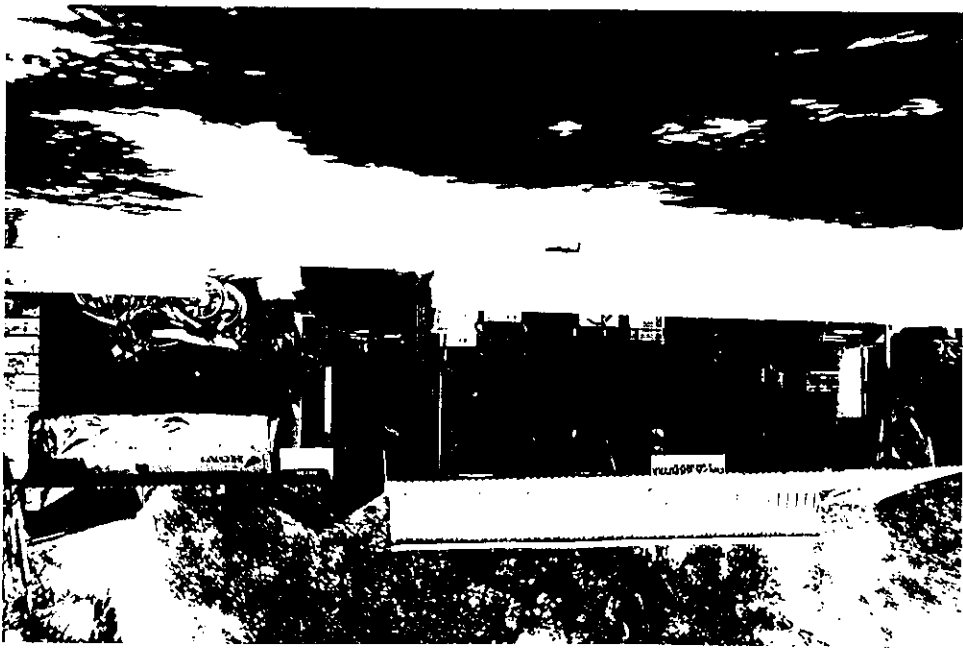
Foto IV - 1



<p>Kondisi fisik > merupakan bangunan perdagangan yang mempunyai dua ruang - publik perdagangan; tempat penjualan buah dengan kondisi semi permanen</p> <p>- bengkel kendaraan bermotor roda dua dengan kondisi temporer</p> <p>- GSMB dekat dengan GSI</p> <p>- ruang perdagangan terletak dihalaman rumah.</p> <p>- tempat perdagangan tidak mempunyai petanda dagangan</p>	<p>Orientasi > terarah kejalan mudah didekati dan dikenal konsumen</p>	<p>Properti > ruang perdagangan dengan luas + 24 m2 (kios Buah) dan 12 m2 (bengkel), parkir kendaraan Roda 4 ditepi jalan dan dihalaman.</p>	<p>Tempat berdagang merupakan ruang publik, sebagai bentuk reaksi penghuni terhadap lingkungannya melakukan perdagangan ditepi jalan dengan memanfaatkan fungsi nyata dan fungsi laten dari jalan.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ruang publik - perdagangan yang terletak di halaman, tempat tinggal yang difungsikan sebagai bangunan komersial

Foto IV - 2



<p>Kondisi fisik</p>	<p>> mendapatkan bangunan perumahan yang difungsikan Untuk perdagangan: - perumahan yang mempunyai dua ruang publik perdagangan, berjualan makanan (bakso) dan kelontong. - warung makanan mempunyai kondisi bangunan temporer dan kios kelontong mempunyai kondisi semim permanen - letak bangunan mendekati dan berhubungan langsung dengan jalan - warung makan mempunyai pelanda dagangan temporer > terarah kejalan mudah dikenali dan dicapai > warung bakso menyediakan tempat untuk makan dengan luas ± 30 m², sedangkan kios kelontong dengan luas ± lebih banyak untuk menyimpan dan memamerkan dagangan. tepi jalan dimantapkan untuk parkir kendaraan. Bangunan komersial yang juga difungsikan sebagai tempat tinggal, kios kelontong dikelola sendiri sedang warung makan disewakan. Trotoir tidak banyak digunakan oleh pejalan kaki, karena kendaraan umum dapat berhenti disetiap tempat untuk menaikkan dan menurunkan barang.</p>
<p>Orientasi</p>	<p>> terarah kejalan mudah dikenali dan dicapai</p>
<p>Properti</p>	<p>> warung bakso menyediakan tempat untuk makan</p>

Ruang publik - perdagangan terletak dihalaman, tempat tinggal telah berubah fungsi menjadi bangunan komersial

Foto IV - 3



Kondisi Fisik > ruang perdagangan di halaman dan di unit rumah, sebagai tempat berdagang :

- kondisi bangunan permanen
- letak bangunan mendekati jalan raya (warung makan)
- letak bangunan kios kelontong diteras rumah, masih menyisakan halaman sebagai terbuka
- > seperti bangunan perdagangan yang lainnya, mudah dicapai dan dikenali konsumen.

Orientasi

- > - warung makan dengan luas ± 12 m², dilengkapi dengan tempat untuk makan.
- kios kelontong dengan luas + 15 m², sebagai tempat display dan penyimpanan barang, pembeli berada diluar ruangan.
- tempat parkir warung berada di jalan dan trotoir, tempat parkir kios di halaman (untuk roda dua) dan di jalan untuk roda empat.

Ruang perdagangan yang dibangun secara permanen, memberikan kesan bahwa lingkungan perumahan mempunyai prospek untuk menjadi lingkungan perdagangan, namun mereka masih menginginkan untuk tetap tinggal dilokasi tersebut.

Ruang publik - perdagangan di halaman dan rumah dengan kondisi permanen, tanpa tanda dagangan.

Foto IV - 4



<p>Kondisi fisik > merupakan bangunan permanen 3 lantai sebagai tempat perdagangan ritail lingkungan permukiman</p>	<p>Orientasi > bangunan berorientasi memusat dengan ruang terbuka dibagian tengahnya</p>	<p>Properti > sebagai tempat perdagangan dengan sistem Swalayan pada area yang relatif luas, Dilengkapi dengan tempat parkir, gudang, <i>Drooping loading</i> barang.</p>
<p>Bangunan megah ini menjadi pusat perdagangan yang barang dan jasa, mempunyai kenyamanan ruang yang baik (suhu dan pencahayaan) serta menampilkan citra fasilitas perdagangan untuk daerah perkotaan. Tidak sekedar menjual barang, namun menyajikan aspek rekreasi bagi anak-anak dan remaja.</p>		
<p>Toserba Harmoni merupakan properti yang menunjang dalam pembentukan lingkungan perdagangan permanen di jalan utama lingkungan permukiman.</p>		

Pusat perbelanjaan Harmoni yang dibangun oleh swasta

Foto IV - 5

