

711.58
SHT
P c1

**PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA
TERHADAP PENINGKATAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN
PADA RUMAH TINGGAL DI KOTA TEMANGGUNG**



TESIS

DIKERJAKAN OLEH :

SUHARTO

NIM. L4B002167

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2004**

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	5313/T/MTA/c1
Tgl.	7/8.07

LEMBAR PENGESAHAN

PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP PENINGKATAN KOEFISIEN
DASAR BANGUNAN (KDB) PADA RUMAH TINGGAL DI KOTA EMANGGUNG

DISUSUN OLEH :

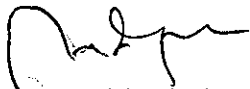
SUHARTO

NIM: LAB002167

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Teknik
Bidang Ilmu Arsitektur

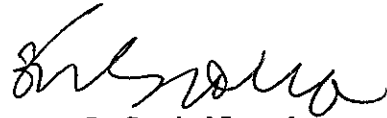
Menyetujui,

Pembimbing Utama



Ir. Indriastjario, M.Eng

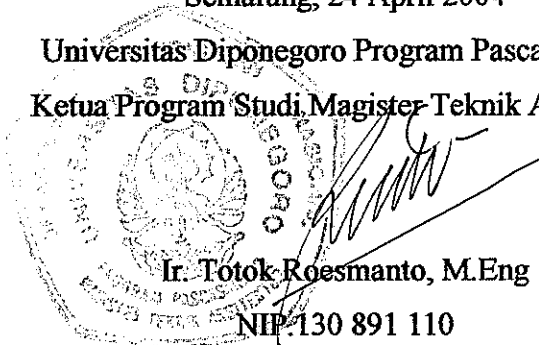
Pembimbing Pendamping



Ir. Satrio Nugroho

Semarang, 24 April 2004

Universitas Diponegoro Program Pasca Sarjana
Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur



Ir. Totok Roesmanto, M.Eng

NIP.130 891 110

ABSTRACT

Resident growth mounting will influence the requirement of medium and infrastructue Town is inclusive it requirement of public housing town growth of Town of Temanggung in year 2002 more or less 0,8 % this matter will be more be compared by good of year 1992 tired 1,33 %.

Public housing reprecent the requirement of each every human being which must be fulfilled do not look into big, and also minimize therefore so that balanced by circles better the inclusive of also security and iets freshment.

At fild fact that growth of Town Temanggung specially public housing medium strat in amood for not regular, specially *in make-up of elementary coefficient of building / building coverage (BC)*, where make-up of elementary coefficient of building/building coverage (BC) *in higher transition area compared at downtown and outskirts*. Therefore require to be checked why happened that way. According to Hamid Sirvani (1986) in theory about Urban Design influencing improvement BC for example caused by its activity obliged the so that happenef by the improvement BC.

From so much most dominant urban development factor is road network having an effect on big to improvement BC. From reseach result found by that solid progressively traffic of excelsior of increase BC, town growth will influence the improvement BC, there be still its collision to regulation arranging about BC, where in regulation determined by 0,6 and fact exceed determined, where transition area 0,7 up to 0,9 at downtown area almost I (One)

ABSTRAK

Perkembangan penduduk yang meningkat akan mempengaruhi kebutuhan sarana dan prasarana Kota termasuk didalamnya kebutuhan sarana perumahan dan permukiman kota. Perkembangan penduduk kota Temanggung tahun 2002 kurang lebih 0,8 % hal ini akan lebih baik dibandingkan dengan tahun 1992 yang mencapai 1,33 %.

Perumahan merupakan kebutuhan setiap manusia yang harus dipenuhi dan tidak memandang besar, sedang maupun kecil oleh karena itu agar dijaga keseimbangan lingkungannya dengan baik termasuk juga keamanan dan kenyamanannya.

Pada kenyataan dilapangan bahwa perkembangan Kota Temanggung khususnya sarana perumahan mulai cenderung pada ketidak teraturan, khususnya dalam peningkatan koefisien dasar bangunan, dimana peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Daerah transisi lebih tinggi dibandingkan pada pusat Kota dan Daerah pinggiran. Oleh karena itu perlu diteliti mengapa terjadi demikian. Menurut Hamid Sirvani (1986) dalam teorinya tentang Urban Design yang mempengaruhi peningkatan KDB antara lain karena adanya aktivitas-aktivitas diharuskan tersebut sehingga terjadi peningkatan KDB.

Dari sekian faktor pengembangan kota yang paling dominan adalah jaringan jalan yang berpengaruh besar terhadap peningkatan KDB. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa semakin padat lalu lintas semakin tinggi kenaikan KDB, perkembangan kota akan mempengaruhi peningkatan KDB, masih adanya pelanggaran terhadap peraturan yang mengatur tentang KDB, dimana dalam peraturan ditentukan 0,6 kenyataanya melebihi yang ditentukan, dimana pada Daerah transisi 0,7 s/d 0,9 pada Daerah pusat kota hampir 1 (satu).

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SAW penyusun panjatkan atas terselesaikannya penulisan Thesis ini, sebagai syarat untuk dapat meraih gelar Magister Teknik pada Program Pasca Sarjana Jurusan Urban Design, Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang.

Judul Thesis yang kami ajukan adalah : *Pengaruh Perkembangan Kota Terhadap Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Pada Rumah Tinggal Di Kota Temanggung.*

Penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan naskah ini, yaitu :

1. Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng, selaku dosen pembimbing utama.
2. Bapak Ir. Satrio Nugroho, Msi selaku dosen pembimbing pendamping.
3. Bapak Ir. Edy Darmawan M.Eng selaku dosen penguji.
4. Bapak Ir. Totok Roesmanto, M.Eng selaku Ketua Jurusan Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro.
5. Kekasih tercinta Lisa Puspitasari, S Sos. serta buah hatiku : Wisnu, Arsvin dan Daesy yang telah memberikan dukungan secara moral maupun material.
6. Rekan-rekan karyawan dan karyawan pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Daerah serta Dinas Bina Marga dan Pengairan Kabupaten Temanggung.
7. Semua pihak yang terkait dalam proses penyusunan naskah ini.

Penyusun menyadari bahwa thesis ini tidak lepas dari kekurangan, oleh karena itu segala saran dan pendapat Bapak/Ibu demi sempurnanya thesis ini kami terima dengan senang hati. Akhir kata semoga thesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, 24 April 2004.

Penyusun

Ir. S u h a r t o

NIM.L4B0022167

DAFTAR ISI

LEMBAR ENGESAHAN.....	i
ABSTRACT.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Lingkup Penelitian.....	7
1.6. Alur Pikir.....	7
1.7. Metode Pembahasan.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	8
2.1. Tinjauan Teori.....	8
2.1.1. Pengertian.....	8
2.1.2. Tata Guna Lahan.....	10
2.2. Landasan Teori.....	20
2.2.1. Ruang Terbuka.....	20
2.2.2. Kualitas Lingkungan.....	27
2.2.3. Teori Ruang Spasial Kota.....	28
2.2.4. Hipotesis.....	37

BAB III METODE PENELITIAN.....	38
3.1. Metode Penelitian.....	38
3.2. Rancangan Penelitian.....	39
BAB IV DISKRIPSI KAWASAN PENELITIAN.....	52
4.1. Kedudukan Kota Temanggung Dalam Konstelasi Regional.....	52
4.2. Kondisi Umum Kota Temanggung.....	52
4.3. Kondisi Fisik dan Struktur Ruang Kota Temanggung.....	55
4.3.1. Letak Geografis.....	55
4.3.2. Topografi.....	57
4.3.2. Fungsi dan Peran Kota Temanggung.....	57
4.3.3. Sarana dan Prasarana.....	58
4.4. Tinjauan Sosial Ekonomi.....	69
4.4.1. Kependudukan.....	69
4.4.2. Kepadatan Penduduk.....	71
4.4.3. Mata Pencaharian.....	73
4.4.4. Kondisi Perekonomian.....	74
4.4.5. Kondisi Sosial Budaya Masyarakat Kota Temanggung.....	75
4.4.6. Harga Tanah.....	76
BAB V PEMBAHASAN PENELITIAN.....	79
5.1. Variabel Yg Mempengaruhi (Independen) Terhadap Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	80
5.2. Analisis Transportasi.....	81
5.2.1. Analisis Transportasi Pada Jalan Suwandi-Suwardi.....	85
5.2.2. Analisis Transportasi Pada Jalan Pahlawan.....	100
5.2.3. Analisis Transportasi Pada Jalan Sundoro.....	107
5.2.4. Analisis Transportasi Pada Jalan Gatot Subroto.....	112
5.2.5. Analisis Transportasi Pada Jalan Gajah Mada.....	119

5.3. Analisis Pendapatan.....	126
5.3.1. Analisis Pendapatan Terhadap Aktivitas.....	128
5.3.2. Analisis Pendapatan Terhadap Fungsi Bangunan.....	129
5.3.3. Analisis Pendapatan Terhadap Perubahan Ruang.....	130
5.4. Analisis Kependudukan.....	130
5.4.1. Analisis Kependudukan Terhadap Aktivitas.....	131
5.4.2. Analisis Kependudukan Terhadap Fungsi Bangunan.....	131
5.4.3. Analisis Kependudukan Terhadap Perubahan Ruang.....	132
5.5. Analisis Kepemilikan Tanah.....	132
5.5.1. Analisis Kepemilikan Tanah Terhadap Aktivitas.....	134
5.5.2. Analisis Kepemilikan Tanah Terhadap Fungsi Bnagunan.....	134
5.5.3. nalisis Kepemilikan Tanah Terhadap Perubahan Ruang.....	135
 BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	 136
6.1. Kesimpulan.....	136
6.2. Saran.....	138
 DAFTAR PUSTAKA.....	 xi
LAMPIRAN.....	xii

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Diagram Teori Tata Guna Lahan.....	14
Gambar 3.2.	Titik-titik Sampel.....	44
Gambar 3.3.	Arah Perkembangan Kota.....	54
Gambar 4.4.	Kepadatan Penduduk Bruto Kota Temanggung.....	72
Gambar 4.5.	Kepadatan penduduk Netto Kota Temanggung.....	73
Gambar 5.6.	Aktivitas Pada Daerah Transisi Jln Tmg-secang.....	88
Gambar 5.7.	Kondisi Lingkungan Pada Daerah Transisi Jln Tmg-Secang...	89
Gambar 5.8.	Kondisi Lingkungan Pada Daerah Pinggiran Jln Tmg-Secang.	90
Gambar 5.9.	Kondisi Lingkungan Pada Daerah Pusat Kota Jln Ke Tembarak	97
Gambar 5.10	Kondisi KDB Th 1988 Pd Pusat Kota Jln Ke Secang.....	98
Gambar 5.11	Kondisi KDB Th 2004 Pd Pusat Kota Jln Ke Secang.....	98
Gambar 5.12	Perubahan Fungsi Bangunan Pd Pusat Kota Jln Ke Secang.....	99
Gambar 5.13	Perubahan Fungsi Bnagunan Pd Daerah Transisi Ke Secang...	99
Gambar 5.14	Kondisi Lingkungan Pd Daerah Pinggiran Jln Ke Secang.....	100
Gambar 5.15	Pot Melintang Jln Pd Pusat Kota,Transisi dan Pinggiran Jln Ke Tembarak.....	102
Gambar 5.16	Kondisi Peningk KDB Pd Pusat Kota Jln Ke Tembarak.....	104
Gambar 5.17	Kondisi Peningk KDB Pd Daerah Transisi Jln Ke Tembarak..	105
Gambar 5.18	Kondisi Peningk KDB Pd Daerah Pinggiran Jln Ke Tembarak.	105
Gambar 5.19	Kondisi KDB Th 1988 Pd Daerah Transisi Jln Ke Tembarak...	106
Gambar 5.20	Kondisi KDB Th 2004 Pd Daerah Transisi Jln Ke Tembarak..	107
Gambar 5.21	Pot Melintang Jln Pada Pusat Kota Jln Ke Bulu.....	112
Gambar 5.22	Pot Melintang Jln Pada Daerah Transisi Jln Ke Bulu.....	113
Gambar 5.23	Pot Melintang Jln Pada Daerah Pinggiran Jln Ke Bulu.....	113
Gambar 5.24	Kondisi Peningk KDB Pd Pusat Kota Jln Ke Bulu.....	115
Gambar 5.25	Kondisi Peningk KDB Pd Daerah Transisi Jln Ke Bulu.....	116

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Variabel Yang Dicari Datanya.....	40
Tabel 3.2.	Alat Penelitian.....	41
Tabel 3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	42
Tabel 3.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	46
Tabel 4.5.	Pembagian Wilayah Administrasi.....	56
Tabel 4.6.	Perkembangan Penduduk Kota Temanggung.....	65
Tabel 4.7.	Kepadatan Penduduk Kota Temanggung.....	67
Tabel 4.8.	Harga Tanah Th 1988.....	78
Tabel 4.9.	Harga Tanah Th 2004.....	78
Tabel 5.10	Lhr Jalan Temanggung – Secang.....	87
Tabel 5.11	Data KDB Th 2004.....	92
Tabel 5.12	Data Lhr Jln Temanggung - Tembarak.....	102
Tabel 5.13	Data Lhr Jln Temanggung – Kaloran.....	103
Tabel 5.14	Data Lhr Ruas Jalan Di kabupaten Temanggung Th 1988.....	110
Tabel 5.15	Data Lhr Ruas Jalan Di Kabupaten Temanggung Th 2004.....	111
Tabel 5.16	Data Lhr Ruas Jalan Temanggung – Bulu Th 2004.....	114
Tabel 5.17	Data Lhr Ruas Jalan Temanggung – Kedu Th 2004.....	120

LEMBAR PERSEMBAHAN

"HIDUP ADALAH PERJUANGAN DIMANA ADA KEMAUAN DISITU ADA JALAN"

HARTO THANKS TO :

Allah Subhana-hu-Wata'ala, puji syukur kehadiran Mu sehingga hambamu yang kecil ini dan tak berdaya dapat menyelesaikan bagian dari perjalanan hidupnya. Yth. Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng dan Bapak Ir. Satrio Nugroho, Msi, yang tidak bosan-bosannya selalu membimbing kami dalam menyelesaikan thesis ini. Bapak Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, Bapak Ir. Edy Darmawan, M.Eng terima kasih atas dorongannya sehingga saya dapat menyelesaikan Program Pasca Sarjana. Bapak / Ibu semua Dosen yang tidak kami sebut satu-persatu khususnya Bapak Rektor Undip Bpk. Prof. Ir. Eko Budihardjo, Msc terima kasih yang tak terhingga atas bimbingannya. Mbak Tuti dan Mbak Ety terima kasih atas segala bantuan yang diberikan pada saya. Rekan-rekan karyawan-karyawati pada Dinas Cipta Karya dan Bina Marga, Bpk Winarso Saputro, Mas Agung, Pak Ponimin, Pak Muridno, Dik Arief Rachmanto, Dik Hendra Sumaryana, S.Sos, MT, Pak Dulrahman, dan nama-nama lain yang tidak saya sebut satu-persatu terima kasih atas bantuan survey nya sehingga terselesainya thesis ini, juga kepada Teguh (draiver) yang selalu setia mengantar. Tak lupa kami ucapkan terima kasih atas segala bantuan rekan-rekan se angkatan MTA Mas Andhi, ST, MT, Mbak Ir. Rosida, MT, Bu Dra. Hermawati, MT, Ferlina ST, MT, Erlangga ST, MT, Mas.Irawan ST, MT, Mbak Lia, ST, MT, Mas Dandy ST, dan Mas Amir ST. Yang terakhir terima kasih yang tak terhingga kepada istri tercinta Lisa Puspitasri S.Sos, dan buah hatiku Wisnu, Arsvin dan Daesy yang selalu menemani dan membantu disaat lembur.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Pertumbuhan penduduk dengan segala aktivitasnya yang demikian pesat di kota-kota besar, seperti di Jakarta, Bandung, Surabaya dan lainnya., telah mengakibatkan meningkatnya jumlah rumah yang dibutuhkan. Dengan jumlah penduduk yang tinggi dalam suatu kota dan dengan asumsi 1 keluarga 5 jiwa dapat diprediksi jumlah rumah yang dibutuhkan.

Berdasarkan data Kota Temanggung bahwa pada tahun 2002 pertumbuhan penduduk berkisar kurang lebih 0,8%. Hal ini lebih baik dalam hal pengendalian penduduk dibanding tahun 1992 yang mencapai kurang lebih 1,33%.

Dalam kenyataan yang ada sekarang perkembangan perumahan di Kota Temanggung sangat pesat khususnya pada daerah transisi dan daerah pinggiran Kota dengan pola perkembangannya yang cenderung linier mengikuti pola jaringan transportasi yang ada. Akibat pola perkembangan kota yang cenderung linier disini dapat terlihat bahwa di tepi jalan kepadatan bangunan tinggi, sedang dibagian yang jauh dengan jalan kelihatan kosong masih sawah dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkembangan Kota Temanggung boleh dikatakan masih alami artinya berkembang dengan sendirinya. Didalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Temanggung sebenarnya sudah ada pengaturan tentang konsep pengembangan kota, dimana dalam konsep tersebut telah diatur pengembangan yang merata pada seluruh

kota namun karena fungsi pengendaliannya belum dilaksanakan secara maksimal sehingga hasil akhirnya juga tidak maksimal.

Perkembangan Kota Temanggung tumbuh awalnya hanya pada pusat kota dimana wilayah tersebut hanya menyangkut satu desa yaitu Desa Temanggung 1 sekitar sebelum tahun 1900 -an, karena adanya perkembangan penduduk dan berkembangnya sarana dan prasarana perkotaan berkembang menjadi 8 Kelurahan yang meliputi kelurahan : Temanggung I, Temanggung II, Butuh, Jampiroso, Jampirejo, Kertosari, Banyuurip dan Kowangan dan pada tahun 1991 berkembang lagi menjadi 10 Desa pengembangan yaitu Desa: Madureso, Walitelon, Sidorejo, Manding, Kebonsari, Jurang, Giyanti, Munseng, Purworejo, dan Mudal.

Perumahan merupakan kebutuhan setiap manusia yang harus dipenuhi dengan tidak memandang besar, sedang maupun kecil, karena rumah adalah tempat / wadah untuk melakukan berbagai aktivitas seperti menghindari dari teriknya sinar matahari, hujan, angin, tempat untuk mengasuh anak, istirahat dan sebagainya, perumahan dan pemukiman merupakan bagian dari infrastruktur perkotaan / prasarana dan sarana perkotaan bersama prasarana kota yang lain, jalan, drainase, air linibah, persampahan, penataan ruang, penataan bangunan, maupun air bersih yang harus dilaksanakan, sebab apabila tidak dilaksanakan akan terjadi kesenjangan dalam Kota. Bebarapa psikolog beken Freud, Maslow, Murry, Honey, Adler dan Fromm telah membahas tentang kebututian dasar manusia menjadi 5 (lima) tingkatan :

1. Pada tingkatan bawah adalah kebutuhan dasar termasuk rumah ;
2. Pada tingkat atasnya adalah kebutuhan rasa aman;

3. Pada tingkat atasnya adalah kebutuhan sosial ;
4. Pada tingkat atasnya lagi adalah kebutuhan harga diri atau kehormatan ;
5. Pada tingkat yang paling atas adalah kebutuhan akan aktivitas atau sudah mencapai penyumbang pengembangan jati diri. Oleh karena itu rumah merupakan kebutuhan pokok.

Kebutuhan rumah di Kota Temanggung pada tahun 2008 diperkirakan akan mencapai 13.560 dengan asumsi 1 rumah 5 jiwa dan proyeksi penduduk pada tahun tersebut 70.000 jiwa, berdasarkan data yang ada pada tahun sekarang (2004) jumlah rumah yang ada 12.416 buah rumah sehingga masih ada kekurangan selama kurun waktu 5 tahun sejumlah 1.144 buah.

Kondisi rumah dikota Temanggung kepadatannya sangat bervariasi dimana pada daerah/kawasan pinggiran Kota masih menampilkan lingkungan yang alami, koefisien dasar bangunannya masih kecil berkisar dibawah 0,5 sampai dengan 0,6 dan yang 0,5 sampai dengan 0,4 merupakan open space (ruang terbuka), pemanfaatan bangunan rumah tinggal kebanyakan murni hanya untuk rumah tinggal artinya belum berkembang menuju rumah campuran, meskipun ada hanya sebatas warung kecil-kecil saja, sisa-sisa lahan yang masih kosong dimanfaatkan untuk penghijauan, untuk menjemur hasil-hasil pertanian, sehingga perhatian terhadap fungsi lingkungannya masih kuat, masih bersifat kedesaan.

Pada daerah transisi mulai ada pengembangan kearah kekotaan, kepadatan bangunan rumahnya sudah agak padat dengan koefisien dasar bangunan berkisar 0,8 yang 0,2 open space, pemanfaatan bangunan sudah kearah pada rumah campuran dimana rumah mulai dimanfaatkan kegiatan perdagangan seperti kios

yang ada pada bagian depan rumah, sisa lahan yang ada dimanfaatkan untuk kegiatan mainan anak-anak, interaksi social, menjemur pakaian, perhatian terhadap fungsi lindung sudah agak berkurang, pohon-pohon hanya sebatas untuk peneduh saja, bersifat sudah kearah antara pedesaan dan kekotaan.

Pada daerah/kawasan pusat kota sudah padat penggunaan lahannya, koefisien dasar bangunan sudah mendekati 1 lahan untuk open space mendekati 0 , pemanfaatan bangunan rumah sudah kearah campuran baik digunakan untuk: kios,toko maupun ruko , pengembangan bangunan rumah tinggal berkembang baik kearah vertical maupun horizontal, dari data tersebut dapat dikatakan bahwa ruang terbuka yang berfungsi untuk kelestarian lingkungan sudah tidak ada lagi. Apabila kita kaitkan lagi dengan garis sempadan jalan yang diterapkan pada Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Temanggung maka KDB tidak memenuhi lagi.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 17 Tahun 1991 Tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota menyatakan bahwa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk rumah tinggal dikota Temanggung ditentukan sebesar 60% , untuk semua wilayah di Kota Temanggung, artinya baik pada pusat Kota, daerah transisi, maupun pinggiran Kota dibuat sama dengan koefisien bangunan sebesar 0,6, sedang yang 0,4 digunakan sebagai ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi fungsi lingkungan.

Dari kondisi tersebut diatas tentunya dapat ditarik kesimpulan bahwa sebetulnya penataan bangunan khususnya pada rumah tinggal terjadi permasalahan pada yaitu tingginya Koefisien Dasar Bangunan dan makin hilangnya ruang terbuka. Seharusnya tidak terjadi kepadatan bangunan pada rumah tinggal hal ini disebabkan

karena tidak diterapkannya dan tidak ditegaskannya KDB, maka pembangunan dibidang perumahan perkembangannya tidak terkendali dimana pada pusat Kota terjadi kepadatan yang cukup tinggi dengan koefisien bangunan mencapai hampir 1, pada daerah Transisi mencapai 0,7 – 0,9 dan pada daerah Pinggiran Kota mencapai 0,5 – 0,6 sehubungan dengan fenomena tersebut berarti ada pengaruh antara kepadatan bangunan rumah tinggal dengan kawasan pusat kota, kawasan transisi maupun kawasan pingggiran kota.

1.2. Rumusan Permasalahan

Pertumbuhan Kota yang cepat dalam beberapa dekade yang lalu merupakan suatu fenomena penting di dalam Negara yang sedang berkembang. Di Indonesia kondisi yang demikian telah menimbulkan berbagai masalah penting yaitu:

- Persoalan pengembangan dan pengelolaan pertumbuhan lahan perkotaan.
- Permasalahan pengelolaan pertumbuhan fisik.

Untuk mengatasi kendala diatas, perlu dilihat persoalan pertumbuhan Kota dalam kerangka perspektip tata ruang wilayah yang lebih luas menyangkut penyediaan sarana dan prasarana pengangkutan serta perubahan struktur tata ruang kota.

Setelah mengetahui permasalahan pertumbuhan perkotaan secara umum, maka kami mencoba membatasi permasalahan secara lebih terfokus pada koefisien dasar bangunan (KDB) yang berawal dari fenomena kepadatan yang bervariasi antara kawasan pusat kota, kawasan transisi, dan kawasan pinggiran kota. Oleh karena itu dapatlah diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada rumah tinggal yang berbeda antara daerah pusat kota, daerah transisi dan daerah pinggiran kota dimana pada daerah transisi menduduki peningkatan yang paling tinggi rata-rata 12,4 %, pada daerah pusat kota 8,15 % dan pada daerah pinggiran rata-rata mencapai 9.4 %.
2. Adanya penyimpangan implementasi koefisien dasar bangunan antara kondisi yang ada dengan peraturan yang diterapkan, dimana dalam aturan ditetapkan KDB untuk rumah tinggal 60 % tetapi pada kenyataanya mencapai hampir 100%.
3. Makin hilangnya lahan untuk ruang terbuka yang berfungsi untuk pelestarian lingkungan dan peningkatan kualitas kawasan khususnya pada kawasan pusat kota.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemahaman terhadap masalah-masalah tersebut diatas , maka secara terperinci dapat dijabarkan bahwa tujuan penelitian adalah:

Ingin mengetahui pengaruh pengembangan kota terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan pada rumah tinggal di kota Temanggung.

1.4. Manfaat Penelitian.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil kajian pengaruhnya pengembangan kota terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan pada rumah tinggal , secara rinci manfaat penelitian tersebut adalah:

1.Pemerintah Daerah memperoleh informasi tentang kondisi koefisien dasar bangunanpada rumah tinggal di kota Temanggung.

2. Bagi ilmu pengetahuan, lebih ditujukan pada usaha untuk menambah wawasan keilmuan di bidang arsitektur dan kawasan, terutama dibidang penataan dan rancang bangun kota serta keterkaitannya dengan bidang ilmu lainnya.

1.5. Lingkup Penelitian.

1. Lingkup Wilayah.

Penelitian ini mencakup perumahan yang ada di kota Temanggung namun mengingat yang diteliti variabelnya sangat banyak jumlahnya ditinjau dari segi waktu, biaya dan tenaga tidaklah mungkin, oleh karena itu dalam penelitian ini diambil variabel yang sangat berpengaruh sekali terhadap peningkatan KDB seperti faktor jaringan transportasi sedang untuk variabel yang lain dibahas tetapi tidak secara mendetail seperti faktor ekonomi, dan sosial.

2. Lingkup Ilmu.

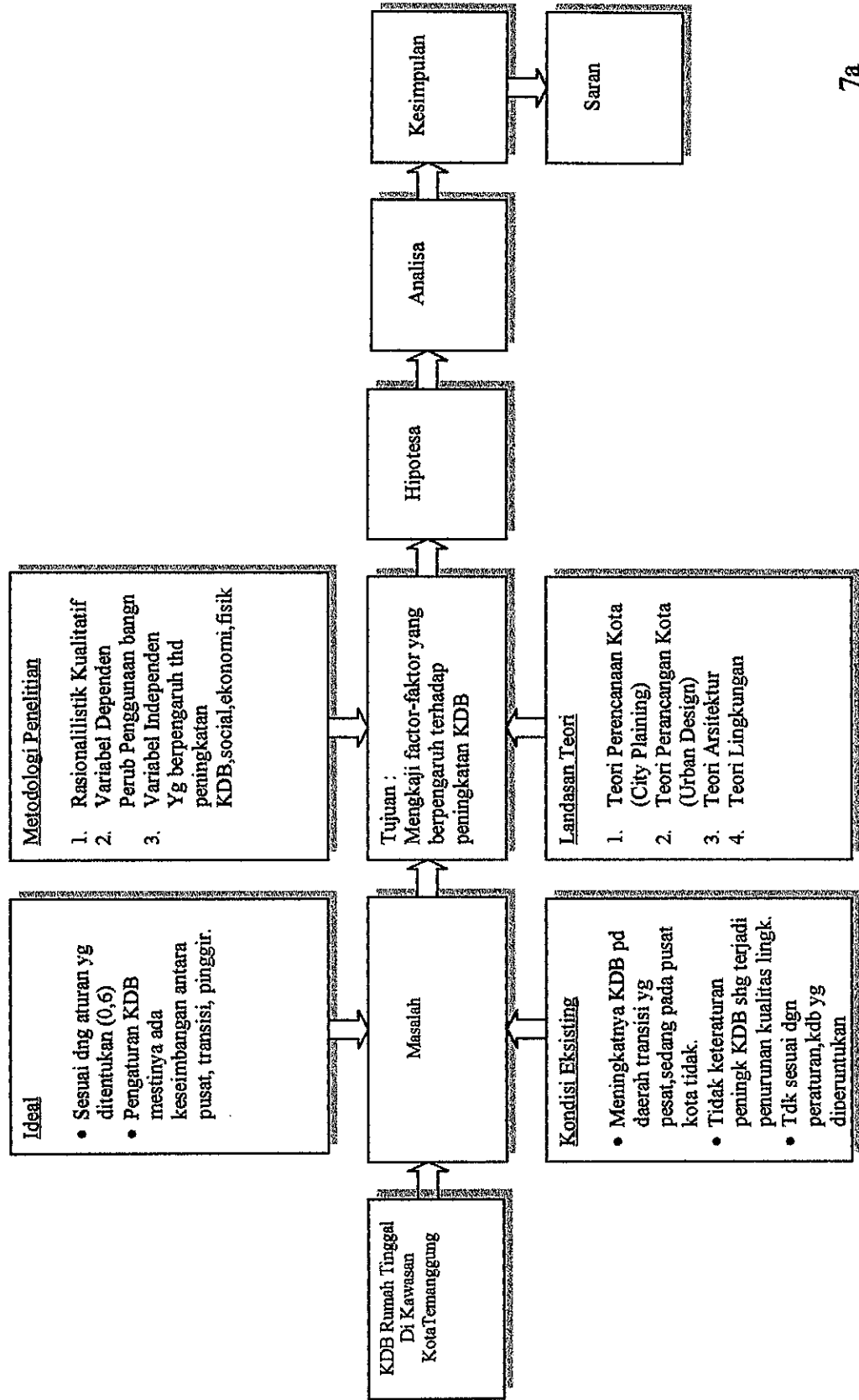
Beberapa disiplin ilmu yang mendukung penelitian ini antara lain: Perancangan Kota atau Urban Design, Perencanaan Kota (City Planing), dan Arsitektur.

1.6. Metode Pembahasan.

Data dan informasi merupakan data primier dan sekunder yang bersifat kualitatif rasionalistik. Pengamatan dan pemotretan dilaksanakan langsung dilapangan. Informasi diperoleh dengan wawancara dari satu masalah ke masalah yang lain

1.7. Alur Pikir

DIAGRAM ALUR PIKIR PENELITIAN



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2. 1. Tinjauan Teori

2.1.1. Pengertian – Pengertian.

Pengertian ruang menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 adalah:

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Tata Ruang adalah wujud struktur dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.

Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya

Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan social, dan kegiatan ekonomi.

Perancangan Kota menurut Eko Budihardjo dalain Bukunya Kota Yang berkelanjutan (1998) Perancangan Kota dapat diwujudkan dirinya dalam bentuk tampak depan bangunan, desain sebuah jalan, atau sebuah rencana kota, atau dapat dikatakan pula bahwa perancangan kota berkaitan dengan bentuk wilayah perkotaan.

Ruang-ruang terbuka berbentuk jalan, taman, dan akhirnya ruang yang lebih besar, dirancang bersamaan dengan perancangan fisik bangunannya, sehingga kota tersebut merupakan proses dan produk dari perancangan kota. Produk perancangan kota tersebut dapat dikategorikan dalam dua bentuk umum yang disebut Ruang Kota (Urban Space) dan Ruang Terbuka (Open Space). Ruang Kota terbentuk oleh muka bangunan dengan lantai kota baik berupa : jalan, plasa atau ruang terbuka lainnya. Sedangkan ruang terbuka disebut juga sebagai natural space yang dapat mewakili alam di dalam dan di sekitar kota.

Elemen Perancangan Kota menurut Hainid Shirvani (1985), bahwa untuk menentukan elemen-elemen urban design ada 8 kategori yaitu:

- 1) Tata guna lahan;
- 2) Bentuk bangunan dan masa bangunan;
- 3) Sirkulasi dan ruang parkir;
- 4) Ruang terbuka;
- 5) Jalan pedestrian;
- 6) Kegiatan pendukung;
- 7) Tanda tanda dan Konservasi.

2.1.2. Tata Guna Lahan.

Landuse merupakan salah satu elemen dalam perancangan kota, untuk menentukan perencanaan dua dimensional yang akan menentukan ruang tiga dimensional. Penentuan landuse dapat menciptakan hubungan antara sirkulasi atau parkir, mengatur kepadatan kegiatan/ penggunaan diarea lahan kota. Terdapat perbedaan kapasitas dalam penataan ruang kota, apakah dalam aspek pencapaian, parkir, sistim transportasi yang ada, kebutuhan untuk penggunaan lahan secara individual. Pada prinsipnya pengertian land use adalah pengaturan penggunaan lahan untuk menentukan pilihan yang terbaik dalam mengalokasikan fungsi tertentu, sehingga secara umum dapat memberikan gambaran keseluruhan bagaimana daerah-daerah pada suatu kawasan tersebut seharusnya berfungsi.

Beberapa keuntungan dan kelemahan dalam penataan penggunaan lahan menjadi kelompok negative yaitu :

- a. Menjamin keamanan dan kenyamanan atas terjadinya dampak negative karena saling berpengaruh antar zone;
- b. Adanya pengelompokan kegiatan, fungsi dan karakter tertentu pada setiap zone yang terpisah dalam penataan, perencanaan dan penggunaan lahan secara mikro;
- c. Memudahkan inplementasi dalam pengawasan dan control pelaksanaannya;

Dilain pihak ada beberapa kelemahan antara lain:

- a. Karena pembagian zone yang sudah sesuai fungsinya, pencapaian dari suatu tempat ketempat lain menjadi jauh dan memerlukan waktu yang lama;
- b. Dibutuhkan sarana prasarana yang besar dan kemungkinan besar terjadi kepadatan lalu lintas pada jam pulang dan pergi kerja;
- c. Timbulnya kesenjangan keramaian dan sepi kegiatan dikawasan tertentu sehingga terdapat kawasan mati pada jam-jam tertentu;
- d. Kepadatan zone yang tidak seimbang menyebabkan pemanfaatan lahan tidak optimal.

Beberapa metode Barnett (1982) yang dapat digunakan untuk mengendalikan perkembangan kawasan antara lain:

- a. Planned Unit Development (PUD) yang dikenal sebagai Cluster zoning, digunakan pada daerah pedesaan atau sub urban sebagai pengembangan yang intensif;
- b. Urban Renewal Control yang digunakan untuk mengatasi pertumbuhan dan perkembangan kawasan fungsional dipusat kota;
- c. Zoning Incentives merupakan bonus yang diberikan kepada pengembangan sebagai imbalan disediakannya fasilitas-fasilitas untuk umum .

Pada masa lampau terdapat masalah utama dalam kebijakan-kebijakan tata guna lahan:

- a. Kurangnya pembedaan lahan dalam kawasan kota dalam arti pemilahan tiap bangunan penggunaan lahan kota yang belum jelas ;
- b. Kegagalan mempertimbangkan factor lingkungan dan factor alam.

Isue kunci untuk pengembangan tata guna lahan lebih kearah Mixing Uses, yang akan mengoptimalkan kota menjadi 24 jam penuh dengan meningkatkan sirkulasi dengan penyediaan fasilitas pejalan kaki, sistim infrastruktur, analisa lingkungan alam, dan peningkatan perencanaan serta operasional yang baik. Perbedaan fungsi jalan akan berpengaruh terhadap karakter dan kegiatan pendukungnya sehingga akan tercipta lingkungan yang manusiawi, aman dan menyenangkan. Pada prinsipnya land use harus dipertimbangkan dari dua prespektif yaitu umum dan tingkat klasifikasi jalan yang berpengaruh terhadap kegiatan pendukung.

Untuk menentukan Building Coverage (Hamid Shirvani, 1986) mengikuti tata guna lahan dengan cara yang sistimatik, yaitu:

- a. Tipe penggunaan lahan yang diijinkan disuatu kawasan;
- b. Hubungan fungsional diantara kawasan pusat kota seharusnya dibedakan dengan jelas;
- c. Jumlah maksimal lantai bangunan harus ditetapkan tiap-tiap ijin penggunaan lahan;
- d. Skala pengembangan baru;
- e. Tipe insentif pembangunan yang ditetapkan pada pengembangan pusat kota harus dirinci lebih spesifik.

Teori Tata Guna Lahan yang dikemukakan oleh beberapa pakar antara lain:

a. **Teori jalur sepusat (Concentric Zone Theory)** yang dikemukakan oleh EW. Burgess membagi lima zone penggunaan lahan dalam kawasan perkotaan sebagai berikut:

- Kawasan pusat kota;
- Kawasan transisi untuk komersial dan industri;
- Kawasan perumahan buruh yang berpenghasilan rendah;
- Kawasan untuk perumahan penduduk pendapatan sedang;
- Kawasan yang menampung perkembangan baru dipinggiran kota dan sepanjang jalan besar, menuju kawasan ini terdapat masyarakat berpenghasilan menengah dan atas.

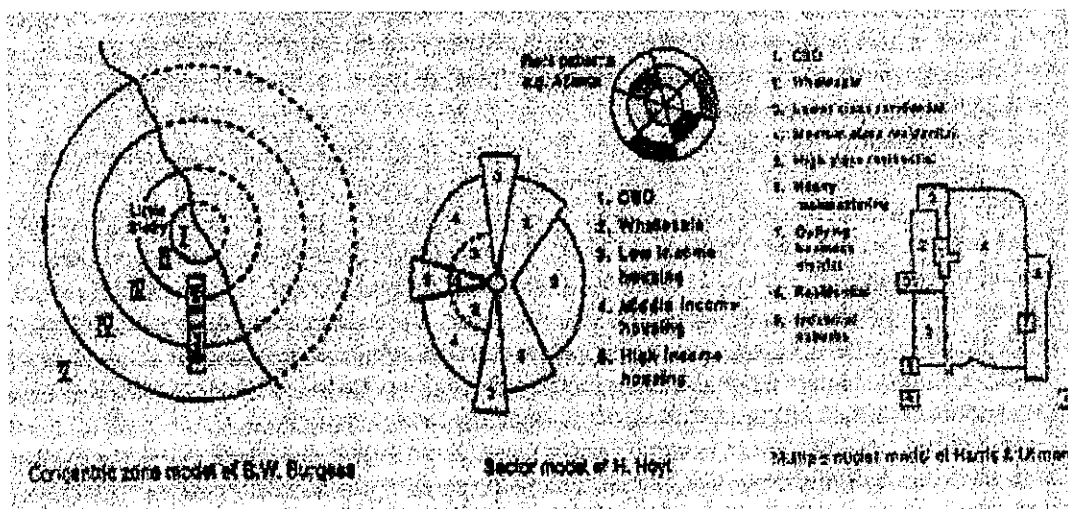
b. **Teori sector (Sector Theory)** konsep dari Humer Hoyt (1939) yang mengemukakan kota tumbuh didalam zone konsentrik saja, tetapi juga disektor-sektor sejenis perkembangannya sehingga daerah perumahan dapat berkembang keluar sepanjang ada hubungan transportasinya.

Susunan zone penggunaan lahan dalam teori ini adalah sebagai berikut:

- Pusat kota dilingkaran pusat;
- Pada kawasan tertentu terdapat kawasan industri ringan dan kawasan perdagangan;
- Perumahan buruh yang dekat dengan pusat kota;
- Perumahan golongan menengah ditempatkan agak jauh dari pusat kota dan sector industri dan perdagangan;
- Perumahan golongan atas diletakkan lebihjauh lagi.

c. **Teori pusat lipat ganda (Multiple Nuclei Concept)** yang dikemukakan oleh Harris dan Ullman bahwa kawasan pusat kota tidak dianggap satu-satunya pusat kegiatan atau pertumbuhan, tetapi satu rangkaian pusat kegiatan atau pusat pertumbuhan dengan fungsi yang berlainan antara lain industri, rekreasi, perdagangan dan sebagainya. Model ini digambarkan sebagai berikut:

- Pusat kota;
- Kawasan niaga dan industri ringan ;
- Perumahan berkualitas rendah;
- Perumahan golongan menengah;
- Perumahan golongan atas;
- Pusat industri berat;
- Pusat maga / perbelanjaan lain pinggiran kota;
- Kawasan Sub Urban, untuk perumahan menengah dan atas ;
- Kawasan Sub Urban untuk industri.



Gambar : 1
Diagram Teori Tata Guna Lahan.

2. Bentuk dan Masa Bangunan

Bentuk dan masa bangunan semata-mata ditentukan oleh ketinggian atau dasarnya bangunan, penampilan maupun konfigurasi dari masa bangunannya. Disamping itu factor warna, material, tekstur, tampak dan bentuknya di Amerika sudah mulai ditinggalkan oleh para arsitek dan kliennya. Sekarang ini kita harus memperhatikan dampak terhadap lingkungan untuk memperoleh kualitas desain dari penampilan suatu bangunan, misalnya menghindari silau yang berlebihan kibat pembangunan dari Glass Boxed Office Towers (Shirvani, H, 1985). Sebaliknya kita akan memperoleh desain tampak suatu bangunan yang lebih harmonis dan cocok dengan bangunan-bangunan bersejarah disekitarnya, jika kita tetap memperhatikan factor lingkungannya. Oleh karena itu dalam bentuk dan masa bangunan seharusnya memperhatikan berbagai aspek meliputi :

- Ketinggian bangunan
- Besaran bangunan
- Koefisien lantai dasar
- Building coverage
- Sempadan bangunan
- Ragam
- Skala
- Material
- Tekstur
- Warna

3. Sirkulasi dan Parkir

Masalah sirkulasi kota merupakan persoalan yang membutuhkan pemikiran mendasar, antara prasarana jalan yang tersedia, bentuk terstruktur kota, fasilitas pelayanan umum yang berpengaruh terhadap padatnya kegiatan dan masalah jumlah kendaraan bermotor yang semakin meningkat, disamping itu perilaku masyarakat kota yang memanfaatkan jalan tersebut. Diperlukan manajemen transportasi yang menyeluruh terkait dengan aspek-aspek tersebut. Di Amerika dan Negara-negara maju lainnya mencanangkan efisiensi pemakaian bahan bakar yang harganya semakin melambung, disamping menghimbau pemakaian transportasi umum dan mengurangi pemakaian kendaraan pribadi. Hal ini terkait dengan masalah kebutuhan parkir yang semakin sulit, terutama dikawasan pusat kota seperti halnya di Indonesia.

Tiga prinsip utama dalam menangani sirkulasi yakni :

- a. Pertama, Jalan seharusnya didesain menjadi ruang terbuka yang memiliki pemandangan yang baik antara lain :
 - Bersih dan elemen landscape yang menarik
 - Persyaratan ketinggian dan garis sempadan bangunan yang berdekatan dengan bangunan
 - Pengaturan parkir dipinggir dan tanaman yang berfungsi sebagai penyekat jalan
 - Meningkatkan lingkungan alami yang terlihat dari jalan
- b. Kedua, Jalan harus dapat memberi petunjuk orientasi bagi pengendara dan dapat menciptakan lingkungan yang dapat dibaca, lebih khusus lagi yakni :

- menciptakan bentuk lansekap untuk meningkatkan kualitas lingkungan kawasan sepanjang jalan tersebut
 - mendirikan perabotan jalan yang berfungsi pada siang dan malam hari dengan hiasan lampu yang mendukung suasana jalan
 - termasuk perencanaan umum jalan dengan pemandangan kota (vistas) dan beberapa visual menarik yang dapat berperan sebagai tetenger (landmark)
 - Pembedaan susunan dan jalan-jalan penting dengan memberikan perabot jalan, trotoar, maju mundurnya batas bangunan, penggunaan jalan yang cocok dan sebagainya.
- c. Ketiga, Sektor public dan swasta merupakan patner untuk mencapai tujuan tersebut diatas. Beberapa kecenderungan tujuan dalam perencanaan transportasi meliputi :
- Peningkatan mobilitas dikawasan pusat bisnis
 - Mengurangi penggunaan kendaraan pribadi
 - Mendorong penggunaan transportasi umum
 - Meningkatkan kemudahan pencapaian ke kawasan pusat bisnis

Manusia dan ruang.

Menurut Orwell (1968) ruang sebagai salah satu dari komponen arsitektur merupakan bagian yang penting dalam hubungan arsitektur dan perilaku karena berfungsi sebagai wadah kegiatan manusia. Perilaku merupakan kegiatan dari manusia yang membutuhkan setting atau wadah kegiatan yang berupa ruang. Berbagai kegiatan manusia saling berkaitan dalam suatu system dan bentuk tata ruang yang pada akhirnya merupakan bagian dari bentuk arsitektur.

Konsep mengenai ruang (space) dikembangkan melalui beberapa pendekatan yang berbeda dan senantiasa mengalami proses perkembangan.

Namun sesuai dengan pokok permasalahan penelitian makalah ini, maka akan dipilih 2 (dua) pendekatan, yaitu :

a. Pendekatan ekologi.

b. Pendekatan ekonomi dan fungsional

Pendekatan ekologis menekankan pada tinjauan ruang sebagai satu kesatuan ekosistem, dengan komponen ruang yang saling berpengaruh secara organis, saling mempengaruhi antara satu komponen lain. Pendekatan ini sangat efektif untuk mengkaji dampak suatu kegiatan pembangunan secara ekologis dan mengesampingkan dimensi-dimensi lainnya.

Pendekatan fungsional dan ekonomi menurut Edward Hall (1966) menekankan pada ruang sebagai wadah fungsional sebagai kegiatan, dimana faktor jarak atau lokasi merupakan faktor yang sangat penting.

Pendekatan ini melihat bahwa proses perkembangan pemanfaatan ruang oleh manusia didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan jarak, dimana pusat-pusat unit atau konsentrasi suatu kegiatan akan berperan menyebarkan kegiatan-kegiatan disekitarnya. Didalam perencanaan ruang, pendekatan ini digunakan untuk mengalokasikan atau mendistribusikan investasi bagi kota-kota agar secara regional tercapai hubungan antar kota yang optimal yang kemudian dapat memacu perkembangan kegiatan disekitarnya.

Pendekatan ini juga menekankan analisis ekonomi yakni keseimbangan antara permintaan dan penawaran, dengan kata lain ruang dipandang sebagai komoditi, dimana secara natural, dinamika pasar akan membentuk keseimbangan antara permintaan dan

penawaran ruang. Berdasarkan model-model criteria efisiensi pemanfaatan ruang menjadi pertimbangan utama dalam pendekatan ini.

Menurut Zoer'aini (1997) tujuan umum dari pembangunan suatu kota adalah untuk pertahanan hidup manusia yang terdiri dari dua aspek yaitu tetap hidup dan mempertinggi nilai hidup. Secara umum dapat dikemukakan bahwa pembangunan kota mempunyai fungsi dan tujuan sebagai berikut:

1. Kehadiran sebuah kota memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan penduduknya agar dapat bertahan dan melanjutkan hidup, serta meningkatkan kualitas kehidupan;
2. Komponen-komponen kota adalah penduduk, pemerintah, pembangunan fisik, sumberdaya alam dan fungsi :
3. Penduduk kota meliputi jumlah (dipengaruhi oleh tingkat kelahiran, kematian, inigrasi) dan kecendemngan penyebaran (umur, jenis kelamin, etnik, social ekonoini, agama dan lainnya;
4. Pentingnya kehadiran flora dan fauna;
5. Pembangunan fisik yang meliputi tipe bentuk (konfigurasi), kepadatan (density), diferensiasi dan konektiviti;
6. Sumberdaya terdiri dari sumber daya alam manusia;
7. Kota berfungsi terutama sebagai pusat pemukiman dan pelayanan kerja, rekreasi dan transportasi;
8. Pada umumnya kota menghadapi masalah ekonoini, masalah tata ruang dan masalah lingkungan hidup.

2.2.Landasan Teori.

2.2.1. Ruang Terbuka

Ruang terbuka merupakan ruang yang direncanakan karena kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka. Dengan adanya pertemuan bersama dan relasi antar orang banyak , maka kemungkinan akan timbul bermacam-macam kegiatan di ruang umum terbuka tersebut, sebetulnya ruang terbuka merupakan salah satu jenis saja dari ruang umum.

Ruang umum pada dasarnya merupakan wadah yang dapat menampung aktivitas / kegiatan tertentu dari masyarakatnya, baik secara individu maupun kelompok. (Rustam Hakim, "Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap", 1987). Bentuk ruang umum ini sangat tergantung pada pola dan susunan masa bangunan, Menurut sifatnya ruang umum dapat dibagi menjadi 2 :

1. Ruang umum tertutup, yaitu ruang urouin yang terdapat di dalam suatu bangunan.
2. Ruang umum terbuka, yaitu ruang umum diluar bangunan.

Selanjutnya dalam tulisan ini ruang umum terbuka kita sebut dengan istilah ruang terbuka (open space).

Pengertian ruang terbuka tidak lepas dari pengertian tentang ruang. Walaupun banyak definisi yang telah disebutkan oleh para intelektual, namun ada dua rumusan yang dianggap cukup baik, yaitu menurut filosof Immanuel Kant dan menurut Plato. Menurut Kant, "Ruang bukanlah sesuatu yang obyektif sebagai hasil pikiran dan perasaan manusia".

Sedangkan menurut Plato, "Ruang adalah suatu kerangka atau wadah dimana obyek dan kejadian tertentu berada". Sedangkan kata terbuka sendiri berarti tidak mempunyai penutup, sehingga bisa terjadi intervensi sesuatu dari luar terhadapnya, seperti air hujan dan terik matahari. Dengan demikian ruang terbuka merupakan suatu wadah yang menampung aktivitas manusia dalam suatu lingkungan yang tidak mempunyai penutup dalam bentuk fisik.

a. Fungsi dan Peranan Ruang Terbuka.

Ruang tidak dapat dipisahkan dari manusia baik secara psikologis, emosional ataupun dimensional. Manusia berada dalam ruang, bergerak, menghayati dan berfikir, juga membuat ruang untuk menciptakan dunianya.

Ruang terbuka sebenarnya merupakan wadah yang dapat aktivitas tertentu dari masyarakat di wilayah tersebut. Karena itu ruang terbuka mempunyai kontribusi yang akan diberikan kepada manusia berupa dampak yang positif.

Fungsi-fungsi tersebut adalah sebagai berikut:

Fungsi umum.

- Tempat bermain dan berolah raga,
- Tempat bersantai,
- Tempat komunikasi social,
- Tempat peralihan,
- Tempat menunggu,
- Sebagai ruang terbuka untuk mendapatkan udara segar dengan lingkungan,
- Sebagai sarana penghubung antara suatu tempat dengan tempat yang lain,
- Sebagai pembatas atau jarak di antara massa bangunan.

Fungsi Ekologis.

- Penyegaran Udara,
- Menyerap air hujan,
- Pengendalian banjir
- Memelihara ekosistem tertentu
- Pelembut arsitektur bangunan.

b. Kaitan Ruang Terbuka Terhadap Perencanaan Kota.

Arsitektur dengan salah satu bagiannya yaitu perencanaan kota memiliki nilai yang penting bagi manusia. Ada rumusan tentang fungsi arsitektur yang menjelaskan hal tersebut yaitu menurut Gutman dan Fitch serta menurut Ninipoen.

Menurut Gutman dan Fitch :

" Arsitektur merupakan kulit ketiga bagi manusia, kulit yang pertama adalah built badan, dan kulit kedua adalah busana "

Dan menurut Ninipoen:

" Arsitektur adalah sarana dan cara berekspresi yang fungsi utamanya adalah intervensi untuk kepentingan manusia, tanpa menghilangkan identitasnya "

Seorang perencana (bangunan, kota dan lingkungan) akan memegang rumusan ini dalam menawarkan disain pada kliennya. Bila sebuah rencana kota akan dimulai pembuatannya, sang perencana harus memperhatikan elemen yang meningkatkan nilai-nilai kemanusiaannya, seperti halnya dengan ruang

terbuka, karena sebenarnya ruang terbuka ini mempunyai nilai yang sangat penting yaitu :

- Ruang terbuka merupakan pelengkap dan pengontras bentuk kota (urban);
- Bentuk dan ukuran ruang terbuka merupakan suatu determinan utama bentuk kota, artinya 30 % - 50 % luas seluruh kota diperuntukkan untuk ruang terbuka;
- Ruang terbuka merupakan salah satu elemen fisik kota yang dapat menciptakan kenikmatan kota;
- Mengangkat nilai kemanusiaan karena didalam ruang terbuka ini berbagai manusia dengan berbagai aktivitas bertemu.

c. Proses Pembentukan Ruang Terbuka.

Faktor yang berpengaruh terhadap ruang terbuka.

Ruang terbuka adalah ruang yang dihasilkan dari proses perancangan kota (Urban Design) atau lebih sempit lagi karena hasil dari desain lansekap.

Dengan demikian pengertian ruang dalam design lansekap berupa 3 dimensi, yang cara mendefinisikannya memberi tingkatan pada nilai ruang itu sendiri.

Ruang secara keseluruhan dapat berupa atau dibagi berdasarkan elemen-elemen alam dalam bentuk tanah dan tanaman.

Terbentuknya ruang terbuka dipengaruhi oleh beberapa factor baik oleh lingkungan alam itu sendiri maupun lingkungan buatan. Suatu ruang baik itu ruang tertutup maupun ruang terbuka mendapatkan sifat dan suasana dari unsur-unsur penyusunannya. Karena setiap unsur-unsur atau elemen-elemen

yang akan digunakan akan mempengaruhi ruang tersebut melalui ekspresi sifat unsurnya sampai batas tertentu.

Secara Garis Besar dapat dibedakan factor yang berpengaruh terhadap ruang antara lain:

➤ Pembatas

Ruang selalu terbentuk oleh tiga elemen pembentuk ruang yaitu :

- Bidang alas / lantai (the base plane)

Elemen ini besar pengaruhnya terhadap pembentukan ruang luar karena sangat erat dengan fungsinya. Sebidang lantai yang mempunyai sifat dan jenis bahan yang berbeda dari permukaan lantai sekitarnya akan memberikan kesan ruang tersendiri. Pengaruh dari perbedaan bahan tersebut dapat digunakan untuk membedakan fungsi-fungsi ruang terbuka yang berlainan. Selain perbedaan bahan lantai perbedaan tinggi rendahnya pada suatu bidang lantai akan membentuk kesan dan fungsi ruang yang baru tanpa mengganggu hubungan visual antar ruang-ruang itu.

- Bidang langit-langit (the overhead plane)

Elemen ini pada ruang terbuka biasanya digunakan sebagai peneduh atau pelindung dari kejadian alam seperti hujan dan sinar matahari. Tetapi yang sebenarnya yang disebut sebagai bidang langit-langit / atap pada ruang terbuka adalah ruang yang melingkupi ruang tersebut sehingga orang yang berada dibawahnya terasa terlindungi.

a. Bidang pembatas / dinding (the vertical space divider)

Bidang pembatas pada ruang luar atau ruang terbuka dapat dibagi menjadi tiga macam:

- Dinding masif

Sebagai pembatas ruang terbuka dapat berupa permukaan tanah yang miring atau vertical seperti bukit terjal. Dinding berupa bangunan pasangan batu bata, beton dan sebagainya. Sifat dinding ini sangat kuat dalam pembentukan ruang.

- Dinding transparan

Dinding ini terdiri dari bidang yang transparan seperti pagar bambu, kayu yang tidak dapat rapat atau pohon-pohon dan semak-semak yang renggang. Sifat dinding ini kurang kuat dalam pembentukan ruang.

- Dinding semu

Merupakan dinding yang tercipta karena perasaan pengamat setelah mengamati suatu obyek atau keadaan. Dinding ini dapat terbentuk oleh garis-garis batas seperti garis batas sungai, garis batas air laut maupun garis cakrawala. Kesan ruang juga dipengaruhi oleh karena tinggi pandangan mata yang erat dengan tinggi pembatas / dinding pada pembentukan ruang terbuka.

Kesan ruang terbuka yang kuat dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu dinding rendah, dinding semata manusia, dinding tinggi diatas kepala manusia.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pembatas / dinding vertical dalam suatu ruang terbuka adalah merupakan unsur pembagi atau pembatas sesuatu. Dinding vertical membatasi suatu daerah penggunaan tertentu, mengontrolnya dengan unsur-unsur yang bersifat masif maupun ringan serta memberikan kesan ruang secara psikologi dan secara subyektif sesuai dengan pengamat.

Dalam perancangan arsitektur lansekap peranan pembatas dapat berguna untuk tujuan tertentu seperti:

b. Sebagai pemberi arah dan suasana

Deretan pohon-pohon yang direncanakan dan diatur dapat menerangkan sebuah kawasan yang akan kita masuki. Apakah sebuah balai kota atau markas ketentaraan dll.

- Sebagai penjelas

Pagar deretan perdu dapat memperkuat dan membentuk kesan ruang sebagai pola lalu lintas dalam suatu ruang terbuka. Sebagaimana dapat dirasakan gerbang suatu kawasan atau gedung sering mengesankan adanya undangan selamat datang untuk masuk sedangkan dinding pembatas baik berupa pagar atau tanaman perdu mengisyaratkan kita untuk mengikuti jalan ini, teras dan pintu seolah-olah berkata silahkan masuk dan beristirahatlah.

- Sebagai pengontrol

Pembatas ruang terbuka atau elemen vertical merupakan unsur penting yang dapat bersifat sebagai pengontrol atau pengawas angin, cahaya, temperature dan suara. Unsur ini dapat berguna sebagai penyaring juga untuk membelokkan atau mngubah arah air serta mengatur banyaknya bila perlu mengeleininirnya.

- Sebagai penutup efektif

Dalam usaha pencapaian ruang yang miniliki privacy atau keamanan dan sebagainya. Kunci kegagalan dari pembentukan ruang adalah kurang atau tidak adanya unsur pembatas itu.

2.2.2. Kualitas Lingkungan

Menurut Soemarwoto (1991) tidak mudak mengatakan apa yang disebut dengan kualitas Inigkungan. Kualitas lingkungan dapat diartikan sebagai kondisi dalam hubungannya dengan kualitas hidup. Semakin tinggi kualitas kehidupan dalam lingkungan tertentu, makin tinggi pula kualitas lingkungantersebut. Deinikian pula sebaliknya.

Karena kualitas hidup tergantung dari derajat dari derajat pemenuhan kebutuhan dasar dalam kondisi lingkungan tersebut. Makin tinggi derajat pemenuhan kebutuhan dasar ini makin tinggi pula kualitas Inigkungan dan sebaliknya. Kebutuhan dasar dimaksud adalah :

- a. Kebutuhan dasar untuk kelangsungan hidup hayati. Kebutuhan yang paling pokok yaitu kebutuhan akan air, udara dan pangan dalam

kualitas dan mutu tertentu. Selain itu terdapat pula kebutuhan akan keamanan;

- b. Kebutuhan dasar untuk kelangsungan hidup manusiawi yaitu kebutuhan akan estetika, perlindungan hukum yang adil, kebutuhan beragama, pendidikan, energi maupun lapangan pekerjaan,
- c. Kebutuhan dasar untuk memilih. Dimana untuk dapat memilih harus ada keanekaragaman.

Menurut Herman Haeruman (1995) harapan dimasa datang untuk mendapatkan kualitas lingkungan perkotaan yang lebih baik akan tergantung pada 4 hal yaitu:

- a. Ketetapan alokasi ruang untuk setiap kegiatan pembangunan;
- b. Ketersediaan dan kemampuan kelembagaan dan proses pengelolaan Penlingkungan;
- c. gendalian kegiatan pembangunan yang mengarah kepada efisiensi penggunaan bahan dan pengendalian pencemaran dan perusakan fungsi;
- d. Tingkat peran serta masyarakat dan disiplin bermasyarakat kota.

2.2.3. Teori Ruang Spasial Kota (Theory Of Urban Spatial Design)

Teori perancangan kota dalam aspek kualitas ruang kota diperlukan dalam memberikan arahan suatu penataan ruang kota.

Menurut Roger Trancyk, dalam *Finding The Lost Space, a new theory of urban design*, 1986 : 2 teori ini lebih menekankan bagaimana mencapai suatu integrasi elemen-elemen suatu kota atau kawasan, yaitu integrasi

antar bangunan bangunan dalam suatu kesatuan ruang kota secara dimensional dan integrasi terhadap pengguna atau manusianya. Tapi hal ini akan lebih cocok digunakan untuk menelaah sesuatu yang bersifat perkembangan atau sejarah suatu kawasan khususnya menyangkut morfologi kawasan secara incremental.

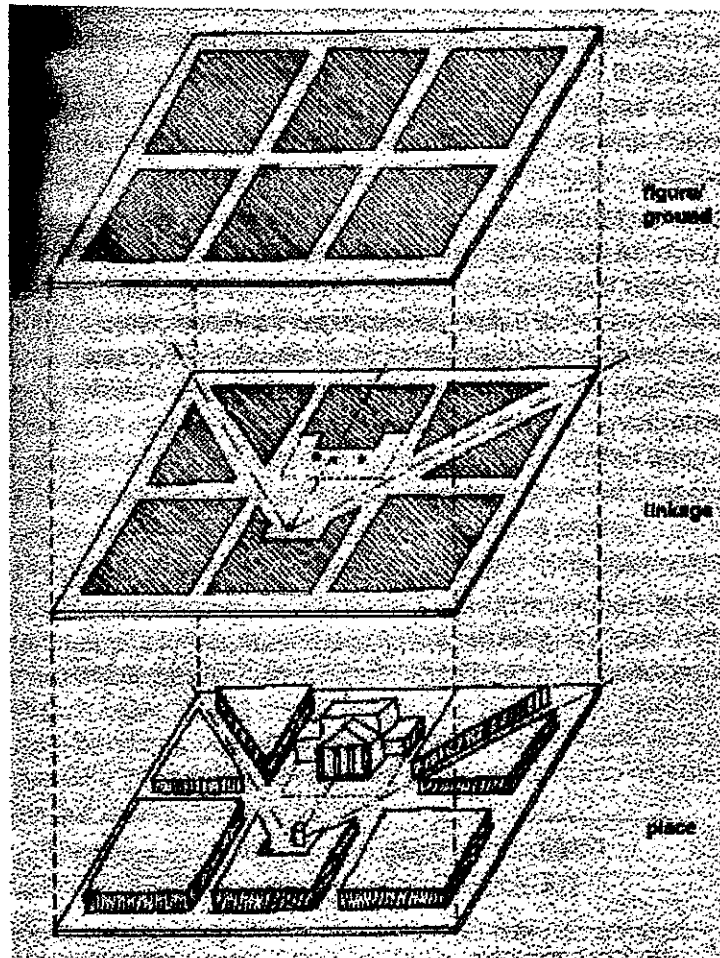
Oleh karena itu konsep ini sesuai untuk membahas perkembangan tata ruang pasial kawasan penelitian dan sekitarnya. Pada dasarnya masalah ruang kota secara morfologis banyak tercipta suatu keadaan yang tidak terstruktur, hirarki, tidak jelas, kurang membedakan masa ruang yang akrab bagi manusia, tidak memberi integrasi kepada bangunan, bangunan. Perkembangan bangunan berdiri sendiri didalam masing-masing kapling, sehingga tidak ada keharmonisan antar bangunan sehingga sering tidak tercipta rasa ruang, tercipta daerah-daerah yang kurang diminati, tidak aman dan akhirnya tidak terawat.

Ruang-ruang inilah yang disebut sebagai ruang-ruang yang hilang (the lost space). Sedangkan pada kawasan yang lama terbentuk suatu kesatuan yang baik antar bangunan maupun ruang kotanya. Morfologi kota tercipta dalam kesatuan yang utuh antara ruang kota yang disebut void dan massa bangunannya yang disebut solid. Sehingga massa dan ruang tersebut seperti blok massa yang besar dan utuh (solid) yang dicukil (curving out) sehingga terbentuk lubang-lubang (void) sebagai gambaran bagaimana menyatukan ruang luar dan bangunannya.

Hasil dari pengamatan morfologi kota, maka Roger Trancyk menemukan tiga tipe integrasi arsitektur dan ruang kota yang dapat dilakukan dengan tiga teori yaitu:

- a. Figure Ground theory
- b. Linkage theory
- c. Place theory

Adapun diagram dari pendekatan teori tersebut dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:



Ketiga pendekatan teori ini sangat baik apabila digunakan secara bersama-sama sehingga akan memberikan struktur yang jelas antara bangunan dan

ruang terbuka yang membentuk hubungan antara bagian-bagiannya serta memberikan jawaban terhadap kebutuhan manusia akan elemen yang unik dalam konteks tersebut.

1. Figure ground theory

Figure ground theory adalah integrasi yang kukuh antara massa dan ruang sehingga membentuk kesatuan antara solid dan void atau dapat digambarkan sebagai suatu peta yang "black and white" yang memperlihatkan dan memperjelaskan suatu komposisi yang menadk antara solid (black), void (white) serta internal Void (white) didalam suatu urbati design.

Solid adalah suatu elemen (biasanya bangunan) yang merupakan unsure massive yang mempunyai nilai fungsi sebagai aktivitas manusia. Memberikan suatu kehadiran massa dan volume obyek pada jalan dan tapak.

Void adalah ruang terbuka dalam lingkup suatu kawasan. Elemen void dapat dibedakan dalam dua bagian yaitu internal void dan eksternal void.

Internal void (ruang terbuka dalam) adalah ruang terbuka dalam lingkup suatu bangunan merupakan private domain dan kualitasnya dipengaruhi oleh konfigurasi bangunan serta keunikan dari facade-facade bangunan yang melingkupinya.

Eksternal void (ruang terbuka luar) adalah ruang terbuka diluar lingkup suatu bangunan. Kualitas space yang ditimbulkan dipengaruhi oleh facade bangunan yang melingkupinya. Melalui figure ground plan dapat diketahui antara lain pola / tipologi, konfigurasi solid dan void yang merupakan sifat elemental kawasan / pattern kawasan penelitian. Dalam hal ini yang sangat dominan adalah peranan ruang luar atau void yang terbentuk oleh bangunan-bangunan sebagai dinding ruang luar sangat dipengaruhi oleh figure bangunan-bangunan tersebut, dimana tampak bangunan merupakan dinding ruang luar. Oleh karena itu tata letak, bentuk dan facade system bangunan harus berada dalam system ruang luar yang membentuknya. Komunikasi antar privat dan public domain tercipta langsung. Ruang yang mengurung merupakan void yang paling dominan, berskala manusia (dalam lingkup sudut pandang mata orang 25 – 30 derajat). Void adalah ruang luar yang berskala interior, dimana ruang tersebut seperti didalam bangunan. Sehingga ruang-ruang luar yang enclosure tersebut seperti ruang dalam (interior) dan oleh karena itu keakraban antara bangunan sebagai private domain dan ruang luar sebagai public domain yang menyatu.

2. Linkage theory

Linkage theory adalah suatu kesatuan arsitektur kota yang terbentuk oleh komposisi bangunan yang berderet dalam line atau garis linier. Hubungan antara bangunan membentuk kombinasi yang harmonis dan serasi seperti diikat dengan perekat. Kesatuan melalui linkage juga

merupakan hubungan kegiatan secara linier terbentuk dalam koridor pedestrian misalnya dimana kesatuan arsitektur bangunan yang berderet menyatu dengan system trotoir yang menerus. Kekuatan landmark pada simpul dan akhir jalur merupakan limaks dalam linkage system dengan linier linkage tersebut maka organisasi morfologi kota dapat terbentuk secara structural.

Dalam teori ini sirkulasi adalah merupakan suatu penekanan pada hubungan dan pergerakan yang merupakan kontribusi yang signifikan. Suatu kegiatan yang menyatukan seluruh aktivitas dan menghasilkan suatu bentuk lingkungan. Dalam konteks urban design, linkage menunjukkan adanya suatu hubungan dari pergerakan yang terjadi pada beberapa bagian zone makro maupun mikro dengan atau tanpa aspek keragaman fungsi, yang berkaitan dengan aspek fisik, histories, ekonomi, social budaya dan politik. Linkage theory merupakan salah satu pendekatan yang dinamis dari system sirkulasi dan menjadi motor penggerak dari bentuk kota, berfungsi juga sebagai pengikat atau mata rantai dari bagian wilayah kota, bertindak juga sebagai penyatu berbagai aktifitas dan bentuk fisik kota. Menurut Fumihiko Maki dalam Linkage teori, 1984 dapat dibedakan secara tegas dalam tiga bentuk ruang kota yakni compositional form, Megaform dan Groupform seperti terlihat dalam gambar sebagai berikut:

Compositional form adalah ruang linkage yang terjadi karena komposisi massa bangunan yang nampak dalam dua dimensi.

Megaform adalah bentukan ruang kota yang terjadi karena karakter komponen individu kota yang terintegrasi kedalam susunan besar berdasarkan hirarki, ruang terbuka dan system keterkaitan antar ruang kota, itu membentuk interaksi dan membuat struktur bentuk kota.

Group form adalah merupakan type linkage yang meningkatkan karakteristik ruang dan kota dengan penggunaan material secara konsisten, bijaksana, responsive terhadap bentuk karakter topografi, perbedaan skala manusia dan adanya sguence dari bentuk ruang karena bangunan bangunan, dinding, pintu gerbang serta puncak-puncak menara.

3. Place theory

Figure ground maupun linkage theory banyak ditetapkan oleh konfigurasi massa fisik maka dalam place theory merupakan theory yang paling lengkap dimana integrasi kota tidak hanya terletak pada konfigurasi fisik morfologi namun integrasi antara aspek fisik morfologi ruang dengan masyarakat atau manusia yang merupakan suatu tujuan yang paling utama karena pada hakekatnya urban design adalah bertujuan memberi wadah kehidupan yang baik bagi penggunaan ruang kota baik private maupun public. Oleh karena itu trancyk mengatakan suatu space baru akan menjadi PLACE setelah dia menjadi bagian kehidupan masyarakat atau manusia yaag menggunakan. Manusia adalah factor yang menentukan dalam urban design, kekuatan sejarah kehidupan dalam suatu daerah telah mengukir

karakter dan suatu ruang (space) yang tercipta menjadi tempat (place). Oleh karena itu dalam penanganannya suatu kawasan, teori ini sangat cocok. Di kawasan penelitian suatu place telah berubah dari fungsi sebagai living place menjadi fungsi yang berbeda yaitu commercial place.

Teori ini sangat penting dalam spatial design adalah pemahaman tentang culture dan karakteristik suatu daerah yang ada dan menjadi ciri khas untuk dipakai sebagai salah satu pertimbangan agar penghuni tidak merasa asing tinggal dalam lingkungannya. Sebagaimana suatu tempat mempunyai masa lalu (linkage history) tempat juga akan terus berkembang pada masa berikutnya. Teori tempat ini memberikan pengertian semakin pentingnya nilai sejarah dalam ruang space kota. Aspek spesifik lingkungan menjadi indicator yang sangat penting dalam menggali potensi, mengatur tingkat perubahan serta kemungkinan pengembangan dimasa yang akan datang.

Memanfaatkan kajian teori diatas dapat dipakai sebagai bahan untuk menganalisa kondisi kawasan sesuai dengan landasan teori tersebut banyak dapat dijumpai suatu jalur jalan yang membali menjadi kapling atau eksternal void berubah menjadi internal void.

Dalam konteks konfigurasi spasial atau hubungan void di kawasan penelitian mempunyai fungsi karakter yang berbeda dan tidak sepenuhnya sama dengan teori figure ground dari Roger Trancyk, di kawasan penelitian void yang terbentuk oleh massa massa lebih

merupakan ruang private yang berada didalam batas tembok pekarangan sehingga merupakan internal privat void. Public void berupa jalan yang ada. Dikawasan penelitian ada internal void yang dimanfaatkan oleh public sehingga merupakan fenomena yang menarik. Suatu void yang cukup besar merupakan satu-satunya yang tetap dipertahankan public open space berada dilingkungan yang berkapling besar.

Kerangka figure ground yang terbentuk dari system void bempa

- Public space yang ada berupa jalur jalan lingkungan baik jalur utama maupun sekunder;
- Private space yang ada berupa internal void yang berada didalam pekarangan pribadi;
- Semi private space yang ada berupa internal void yang menjadi jalur umum, fasilitas umum.

Sistem solid didaerah study merupakan deretan pemukiman yang sudah banyak berubah fungsi sebagai tempat pondokan, warung, tempat usaha.

Kelompok massa bangunan yang tumbuh berkembang didalam pekarangan privat, semuanya akan mempengaruhi tata ruang kawasan.

Pola figure ground, solid dan void yang membentuk konvigurasi ruang dan struktur kota / kawasan tersebut menjadi satu bagian dengan kehidupan yang berkembang dikawasan penelitian. Teori figure

ground dan place menjadi dasar bagi strategi melihat pengaruh perubahan lahan terhadap tata ruang kawasan.

2.2.4. Hipotesis.

Hipotesis yang akan diuji disini adalah pengaruh perkembangan kota terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan pada rumah tinggal. Fenomena yang terjadi bahwa peningkatan koefisien dasar bangunan terjadi peningkatan yang besar justru pada daerah transisi dan pinggiran tidak pada pusat kota. Hal ini ditandai dengan kenyataan yang ada dilapangan. Hipotesa ini dapat diukur dengan berbagai variable diantaranya sumber pendapatan masyarakat, perkembangan penduduk, jaringan jalan, dan kepemilikan tanah.

Setelah membahas berbagai kajian pustaka tersebut diatas, dapatlah diambil kesimpulan:

1. Terdapat hubungan antara peningkatan koefisien dasar bangunan (KDB) pada rumah tinggal terhadap kawasan perkotaan.
2. Diduga adanya factor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan pada rumah tinggal akibat dari perkembangan kota.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian.

Metode penelitian yang akan digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan

Kualitatif Rasionalistik.

Metode penelitian kualitatif bertujuan membangun teori baru dengan melakukan desain penelitian yang tidak terperinci, fleksibel, berkembang sambil berjalan antara lain menyangkut sampel, variable, sumber data. Desain baru diketahui dengan jelas setelah riset selesai (retrospektif). Hipotesis lahir sewaktu proses penelitian yang bersifat petunjuk sementara dan dapat berubah, hipotesis berupa pertanyaan yang mengarahkan pada pengumpulan data. Kerangka teori sebelum meneliti tidak diperkenankan teori hanya sebagai background knowledge. Jumlah variabel tidak terbatas, tidak ada istilah sampel, setiap informasi / responden disebut sebagai konteks kasus yang tidak mewakili. Analisa data dilakukan sejak awal ketika pengumpulan data dimulai.

Berpikir rasionalistik yang penulis maksud adalah berfikir dari filsafat rasionalisme, bukan sekedar berfikir menggunakan rasio. Rasionalisme filsafat ilmu merupakan lawan langsung dari positivisme. Menurut positivisme semua ilmu itu berasal dari dari empiri sensual, sedangkan menurut rasionalisme semua ilmu berasal dari pemahaman intelektual kita yang dibangun atas kemampuan argumentasi secara logic, bukan dibangun atas pengalaman empiri, seperti positivisme. Perlu penulis tambahkan bahwa ilmu yang dibangun berdasarkan rasionalisme menekankan pada

pemaknaan empiri, pemahaman intelektual kita dan kemampuan berargumentasi secara logis perlu didukung dengan data empirik yang relevan, agar produk ilmu yang melandaskan diri pada rasionalisme meruangsikan ilmu bukan sekedar fiksi. (Metode Penelitian Kualitatif, Noeng Muhadjir, edisi IV 2000).

3.2. Rancangan Penelitian.

1. Variabel.

Istilah *variable* dapat diartikan bermacam-macam, dalam penelitian ini *variable* diartikan sebagai segala sesuatu yang akan menjadi obyek penelitian. Sering pula dinyatakan *variable* penelitian itu sebagai *factor-factor* yang berperan dalam peristiwa atau gejala yang akan diteliti. Dalam menentukan *variable* penelitian sebagai acuan didapat dari teori - teori yang berkaitan dengan masalah *Perkembangan Kota* dan teori yang berkaitan dengan *Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)*.

Mengingat yang diteliti sangat luas yaitu dalam satuan wilayah kota, maka apabila ditinjau dari segi waktu, biaya, dan tenaga tidak mungkin, oleh karena itu dalam penelitian ini diambil *variable* yang sangat berhubungan erat dengan masalah peningkatan koefisien dasar bangunan dan telah dipadukan dengan kajian teori yang mendukung terhadap KDB.

Variabel yang ditemukan adalah:

- c. Tentang Perkembangan Kota
- d. Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan.

Tabel : 1

Variabel yang akan dicari datanya

No	Parameter	Variabel	Indikator	Tolok ukur
1	Perkembangan Kota	Pengaruh (Independen) - Transportasi - Sosial Ekonomi	- Lhr - Pendapatan Masyarkt - Perkemb penduduk - Harga Tanah	
2	Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan	Terpengaruh (Dependen) - Perubahan bangunan	- Aktivitas - Fungsi ruang - Bagian perubahannya - Luasan bangunan	

2. Alat Penelitian.

Alat penelitian merupakan sarana yang akan mendukung atau akan membantu terhadap data yang akan dicari, adapun alat yang akan digunakan dalam penelitian dapat kami lihat dalam table sebagai berikut:

Tabel: 2

Alat Penelitian.

No	Kompon Penelitian	Data Yg Dicari	Obyek/Sumber	Alat
1	Pengembangan Kota	Transportasi Pendapat Masyark Perkemb Penduduk Harga Tanah	Melihat kondisi ruang kota, melalui pengamatan langsung, wawancara dengan penduduk secara acak, dan melihat dokumen rencana kota	Kamera Peta Kuesioner Catatan
2	PeningkatanKDB	Perubahan Bangn	Pengamatan langsung di Lapangan, wawancara dng penduduk, melihat perkembangan bang melau peta.	Kamera Peta Kuesioner Catatan

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan melalui metode survey yang bertujuan untuk mengumpulkan sejumlah data prinier dan secunder berdasarkan variabel yang telah ditemukan sedangkan alat ukur yang digunakan adalah dengan teknik wawancara, studi literatur dan observasi lapangan.

Tabel: 3

Metoda Pengumpulan Data.

No	Komponen Penelith	Variabel	Metode Pengumpulan Data	
			Primer	Secunder
1	Pengembangan Kota	<ul style="list-style-type: none"> - Transportasi Lhr - Sosial Ekonomi Pendapatan masyark Perkemb penduduk Harga tanah 	<ul style="list-style-type: none"> - Wawancara langsung dengan responden. - Observasi atau pengamatan langsung dilapangan. - Merekam perubahan perubahan dgn foto dan pengukuran 	<ul style="list-style-type: none"> - Peta udara 1988 - Monografi - Literatur - RUTRK
2	Peningkatan KDB	<ul style="list-style-type: none"> - Perubahan bangunan Aktivitas Fungsi ruang Bagian perubahan Luasan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> - Wawancara langsung dengan responden. - Observasi atau pengamatan langsung dilapangan. - Merekam perubahan perubahan dgn foto dan pengukuran 	<ul style="list-style-type: none"> - Peta udara 1988 - Monografi - Literatur - RUTRK

4. Sampel.

Penelitian kualitatif umumnya mengambil sampel lebih kecil , dan pengambilannya cenderung memilih yang purposive dari pada acak. Penelitian kualitatif lebih mengarah ke penelitian proses dari pada produk; dan biasanya membatasi pada satu kasus . Penelitian kualitatif berusaha untuk memperluas keberlakuan hasil penelitiannya dengan pengambilan kasus sekaligus banyak, dan bisa disebut multiple-site-studies. Multiple- stie- studies tidak hanya menetapkan siapa yg akan diobservasi

atau diwawancarai, melainkan juga menetapkan konteksnya, kejadiannya, dan prosesnya. Kontek, kejadian dan proses dipilih untuk diperbandingkan. Lokasi dipilih dengan prosedur yang sama dengan pengambilan sampel acak sederhana atau sampel acak berjenjang. Obyek yang akan diteliti adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rumah tinggal di kota Temanggung , Namun karena wilayah yang diteliti sangat luas maka tidaklah mungkin oleh karena itu diambil sampel - sampel saja yang dianggap mewakili . Dalam pengambilan sampel diambil yang sangat berpengaruh perkembangan kota terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan adalah sbb:

A. Fungsi Jalan.

Fungsi jalan merupakan sarana yang sangat berpengaruh besar terhadap pengembangan kota pada bagian depan telah dibahas bahwa perkembangan kota Temanggung cenderung ke bentuk konsentrik, dimana bangunan berkembang mengikuti jaringan jalan yang sudah ada. Kota Temanggung dilalui oleh jaringan jalan yang membagi ke 5 (lima) jurusan yaitu : Jurusan ke Secang, Jurusan Tembarak, Jurusan ke Bulu, Jurusan ke Kedu dan Jurusan Sumowono. Dalam pengambilan sampel masing-masing jalur jalan diambil 3 (tiga) titik sampel dimana dalam pengambilan titik sampel ditetapkan :

1 Titik pada kawasan pusat kota dengan diberi kode (1)

1 Titik pada kawasan transisi dengaii diberi kode (2)

1 Titik pada kawasan pinggiran kota dengan diberi kode (3)

Sedang untuk jaringan jalan diberi kode :

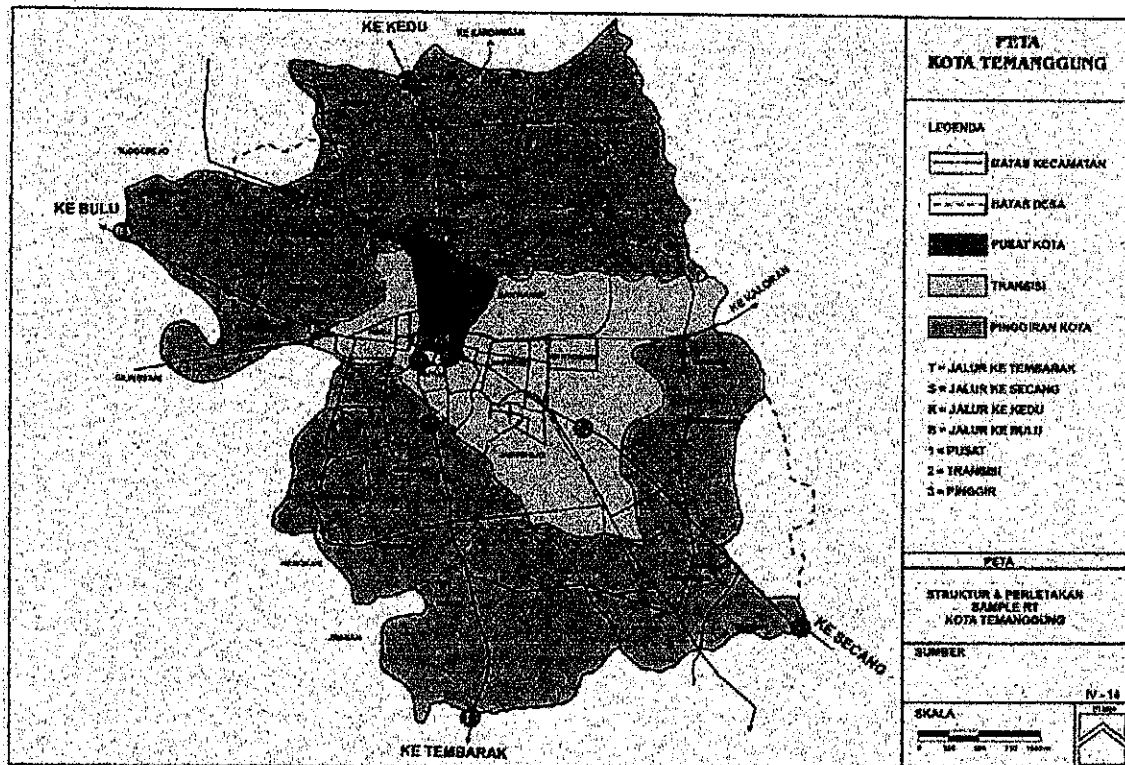
- Untuk jaringan Jalan jurusan Secang diberi kode (S)

- Untuk jaringan j alan jurusan Tembarak diberi kode (T)

- Untuk jaringan jalan jurusan Bulu diberi kode (B)
- Untuk jaringan jalan jurusan Kedu diberi kode (K)

B. Kawasan pengembangan kota

Kawasan pengembangan kota merupakan kawasan sangat penting untuk pengambilan sampel karena kawasan pengembangan kota antara kawasan pusat kota, kawasan transisi dan kawasan pinggiran mempunyai ciri yang berbeda .



Gambar : 2. Titik-titik sampel (15 titik)

C. Jumlah rumah yg dijadikan sampel.

Untuk pengambilan sampel pada masing-masing rumah, setiap titik diambil kurang lebih 5 rumah , kalau masing-masing jalan 3 (tiga) titik sampel rumah yaitu pada

daerah pusat kota, transisi dan daerah pinggiran , jumlah jalur jalan jumlahnya ada 5 jalur sehingga secara keseluruhan jumlah sampel berkisar $5 \times 3 \times 4 = 120$ rumah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dapat dilakukan secara langsung untuk mencari data primer dan dilakukan secara tidak langsung untuk mendapatkan data sekunder. Kegiatan ini adalah upaya menentukan jenis data yang diperlukan khususnya untuk pengumpulan data valid dan reliable , pengamatan ini diperlukan untuk melihat kondisi lapangan terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan. Untuk pengambilan data - data sekunder (peta, tabulasi, dan data statistic) dapat menyalin atau mengkopi dari dokumen - dokumen yang sudah ada meskipun kualitas atau mutu datanya masih harus saling dicocokkan lagi dengan data lain.

Metode pengumpulan data dapat dikelompokan sesuai dengan variabel yang sesuai dengan tujuan penelitian sebagai berikut:

Tabel: 4

Teknik Pengumpulan Data.

No	Sasaran	Variabel	Perolehan Data		
			Pengamatan	Wawancara	Dokumentasi
1	Pengemb Kota	▪ Transportasi.	V	X	
		▪ Pendaptan Masyark	V	X	X
		▪ Perkemb Penduduk	X	V	-
		▪ Harga Tanah.	-	X	V
2	Peningkt KDB	▪ Perub Bangunan	V	V	-
		Aktivitas.	X	-	V
		Fungsi ruang	V	X	V
		Perubahan bangunan	V	X	V

Keterangan: V= metode utama
X= metode pelengkap.

Penggalian data dilakukan dengan observasi, dimana peran peneliti sebagai marginal participant, Hadi (1997) mengemukakan marginal participant adalah sebagai suatu usaha peneliti untuk mengamati dengan melewati dinding batas serta menghilangkan jarak dengan obyek yang diamati (berusaha tidak menjadi orang asing) yang dilakukan secara terus menerus , walaupun identitasnya diketahui dengan jelas oleh

Adapun teknik/proses pengumpulan data adalah mengumpulkan sejumlah besar variable mengenai individu melalui alat pengukur wawancara untuk mendapatkan data primer

- Individu adalah suatu penelitian, dalam hal ini adalah Pengguna rumah tinggal terdiri atas penghuni RT, pendatang dari lingkungan lain yang rutin memanfaatkan bangunan rumah tinggal;
- Data dikumpulkan melalui individu dengan tujuan agar melalui generalisasi menarik kesimpulan mengenai suatu kelompok masyarakat. Dengan kata lain survey bertujuan untuk menyifatkan suatu masyarakat berdasarkan data yang dikumpulkan pada individu dan sepanjang ada hubungan dengan masalah yang diteliti. Generalisasi dikelompokkan atas tipe manusia (penghuni, dan pengguna).
- Menurut Sarantakos (1993, dalam Purwanto, 1996). Prosedur pengambilan sampel dalam penelitian kuantitatif umum diharapkan menampung karakteristik sebagai berikut:
 - e. Diarahkan tidak dalam jumlah sample yang besar melainkan pada kasus typical sesuai kekhususan masalah penelitian;
 - f. Tidak ditentukan secara kaku sejak awal tetapi dapat berubah baik jumlah maupun karakter sample sesuai dengan pemahaman konseptual yang berkembang dalam penelitian;

6. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.

Dalam penelitian banyak model penyajian data dari Miles dan Huberman (M&H) diketengahkan disini , dalam bukunya yang berjudul *Qualitative Data Analysis* (1984) , Miles dan Huberman membantu para peneliti kualitatif positivistic dengan model-model penyajian data yang analog dengan menggunakan table, grafik, matriks, dan sebagainya , bukan diisi dengan angka-angka, melainkan dengan kata atau

phrase verbal. Dengan narasi verbal apa yang disajikan dalam 15 sampai 20 halaman dapat diringkaskan menjadi 1 atau ½ halaman bentuk matriks, demikian Miles dan Huberman, sajian utamanya adalah mengenai model penyajian data untuk analisis kualitatif. Miles dan Huberman menyajikan 9 model dengan 12 contoh penyajian data kualitatif. bentuk matriks, gambar, atau grafik analog dengan model yang biasa digunakan dalam metodologi penelitian kuantitatifstatistic.

Model 1, adalah model untuk mendiskripsikan model penelitian, untuk mendiskripsikan konteks kita dapat pula mengambil bentuk organigram (kalau hubungan tata hirarki penting dalam penelitian yg bersangkutan) atau menyajikan peta geografis karena letaknya dapat menggambarkan interaksi spasialnya dengan daerah lain.

Model 2, adalah model yang perlu dipakai untuk memantau komponen atau diinensi penelitian, yg disebut dengan checklist matrix. Karena matriks itu table dua diniensi, maka pada barisnya dapat disajikan komponen atau dimensinya, pada kolomnya disajikan kurun waktunya, atau penelitiannya (bila jumlahnya lebih dari satu). Isi cheklis hanya tanda-tanda singkat apakah data ada apa tidak.

Model 3, adalah model untuk mendiskripsikan perkembangan antar waktu, deskripsi perkembangan antar waktu dapat pula disajikan dengan phrase seperti semakin otoriter, mengarah ke akadeinik, pendapatan naik, dan seterusnya.

Model 4, adalah matriks tata peran, yang mendiskripsikan pendapat, sikap , kemampuan, atau lainnya dari berbagaipemeran seperti siswa, pegawai, penilik,petani, dan semacamnya.

Model 5, adalah matrik konsep terklaster , Keterhubungan dapat nampak logis ketika diberi penjelasan atau diberi criteria pengklasterainya. Untuk meringkaskan berbagai hasil penelitian dari berbagai ahli yg pokok perhatiannya berbeda, model ini dapat membantu.

Model 6, adalah matriks tentang efek atau pengaruh, model ini hanya mengubah fungsi kolom-kolomnya, diganti untuk mendiskripsikan pembahan sebelum dan sesudah mendapat penyuluhan, sebelum dan sesudah sudah deregulasi, dan yang semacamnya.

Model 7, adalah matriks dinamika lokasi. Melalui model ini diungkap dinamika lokasi untuk berubah. Pada barisnya diisi komponen atau fungsi sedang pada kolomnya diisi efek jangka pendek, panjang, atau barisnya diisi hambatan dan kesulitan dan kolomnya diisi isunya. Model ini berguna bagi peneliti yang meruag hendak melihat dinamika social suatu lokasi, tetapi meruag tidak banyak penelitian yang mengungkap hal tersebut karena cukup sulit.

Model 8, adalah menyusun daftar kejadian. Daftar kejadian dapat disusun kronologis atau diklasterkan.

Model 9, adalah jaringan klausul dari sejumlah kejadian yang ditelitinya. Dari sajian diringkaskan untuk merumuskan prediksi kita. Ringkasan dapat disusun dalam bentuk table satu dimensi.

Model 11, adalah matriks konsekuensi prediksi. Model ini diangkat dari cara berfikir multivariate, yaitu pendekatan kuantitatif statistic yang menduga berperannya variabel, pada baris matriksnya disajikan lokasi atau penelitiannya sedangkan pada kolomnya matriksnya disajikan variabel-variabelnya, dikelompokan yang independent,

yang dependen, mungkin yang anteseden dan yang intervening ,pada masing-masing seginen diisi deskripsi verbal singkat.

Model 12, adalah model table kontigensi. Dengan table dua diniensi, Dalam penelitian kualitatif lebih melihat proses dari pada produk, sedangkan kuantitatif positivistic lebih melihat poduknya. Data kualitatif yang dimaksud adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal, bukan dalam bentuk angka (Penelitian Kualitatif, Noeng Muhadjir, 2000).Data dalam kata verbal sering muncul dalam kata yang berbeda dengan maksud yang sama atau sebaliknya.Data dalam kata verbal perlu diolah agar menjadi ringkas dan sistematis. Olahan tersebut mulai dari observasi, wawancara, atau rekaman, mengedit, mengklasifikasi, mereduksi dari menyajikan.

7. Teknik Analisis.

Pertama Pada penelitian kuantitatif antara aktivitas pengumpulan data dengan aktivitas analisis benar-benar dipisahkan dengan jelas, sedangkan pada penelitian kualitatif atas karakteristik datanya yang menggunakan kata verbal, memerlukan olahan mulai mengedit sampai menyajikan dalam keadaan ringkas, dan dikerjakan dilapangan.

Kedua pada penelitian kuantitatif dilakukan pembakuan instrument , sehingga pemisahan subyek peneliti dengan subyek responden merupakan keharusan, sedangkan pada penelitian kualitatif, subyek peneliti harus lebih tanggap terhadap situasi dilapangan, meskipun tetap harus dijaga pilahnya peneliti dari subyek responden, Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa analisa dengan menggunakan metode kualitatif analisis data dilakukan sejak awal ketika pengumpulan data dimulai.

Namun mengingat dalam penelitian ini pembahasannya cukup kompleks untuk memudahkan pemahaman terhadap apa yang disajikan, sistematikanya kami buat penyajian data sendiri walapun dalam data penyajian ini sudah mulai melakukan analisis.

BAB IV

DISKRIPSI KAWASAN PENELITIAN

4.1. Kedudukan Kota Temanggung dalam Konstelasi Regional.

Kota Temanggung merupakan salah satu Kota di Kabupaten Temanggung yang terletak di sebelah Timur Wilayah Kabupaten Temanggung, merupakan Ibu Kota Kabupaten Temanggung, termasuk dalam Sub Wilayah Pengembangan 1 yang meliputi Kecamatan : Bulu, Kedu, Temanggung, Kranggan, Tembarak, dan Selopampang dengan pusat pengembangan di Kota Temanggung. Sedangkan Kabupaten Teruanggung sendiri secara regional dalam Rencana Tata Ruang, Wilayah (RTRW) Propinsi termasuk dalam Wilayah Pembangunan VII yang meliputi Kabupaten : Temanggung, Magelang, Purworejo, Wonosobo, dan Kodya Magelang dengan pusat pengembangan di Kota madya Magelang. Sub Wilayah Pembangunan VII mempunyai sector utama yang dapat dikembangkan antara lain : Pemerintahan, Pelayanan Kesehatan, Perdagangan dan Pertanian (Palawija, hortikultura dengan tanaman perkebunan). Lebih- jelasnya mengenai kedudukan Kota Temanggung dapat dilihat dalam peta.

4.2. Kondisi Umum Kota Temanggung.

Kota Temanggung merupakan ibu kota Kabupaten , secara administrasi meliputi 8 kelurahan (Temanggung I, Temanggung II, Butuh, Jampiroso, Jampirejo, Banyuurip, Kertosari, dan Kowangan) dan 10 Desa pengembangan (Desa : Manding, Kebonsari, Jurang, Sidorejo, Walitelon, Madureso, Mudal, Purworejo, Giyanti dan Mungseng). Luas wilayah 2.368 ha jumlah penduduk Kota Temanggung tahun 2004 berjumlah 72.952 jiwa, perkembangan penduduk berkisar

1.36 %, sedang kepadatan penduduk bruto rata-rata berkisar 23 jiwa/ ha, kepadatan netto rata-rata berkisar 126 jiwa / ha-Jumlah rumah yang ada sekarang berjumlah 13.558 buah, berdasarkan data yang ada setiap rumah rata-rata dihuni oleh 5 orang, luas wilayah terbangun 760,32 ha (32,1 %) luas wilayah pengembangan 1607,68 ha (67,9 %).

Wilayah Terbangun.

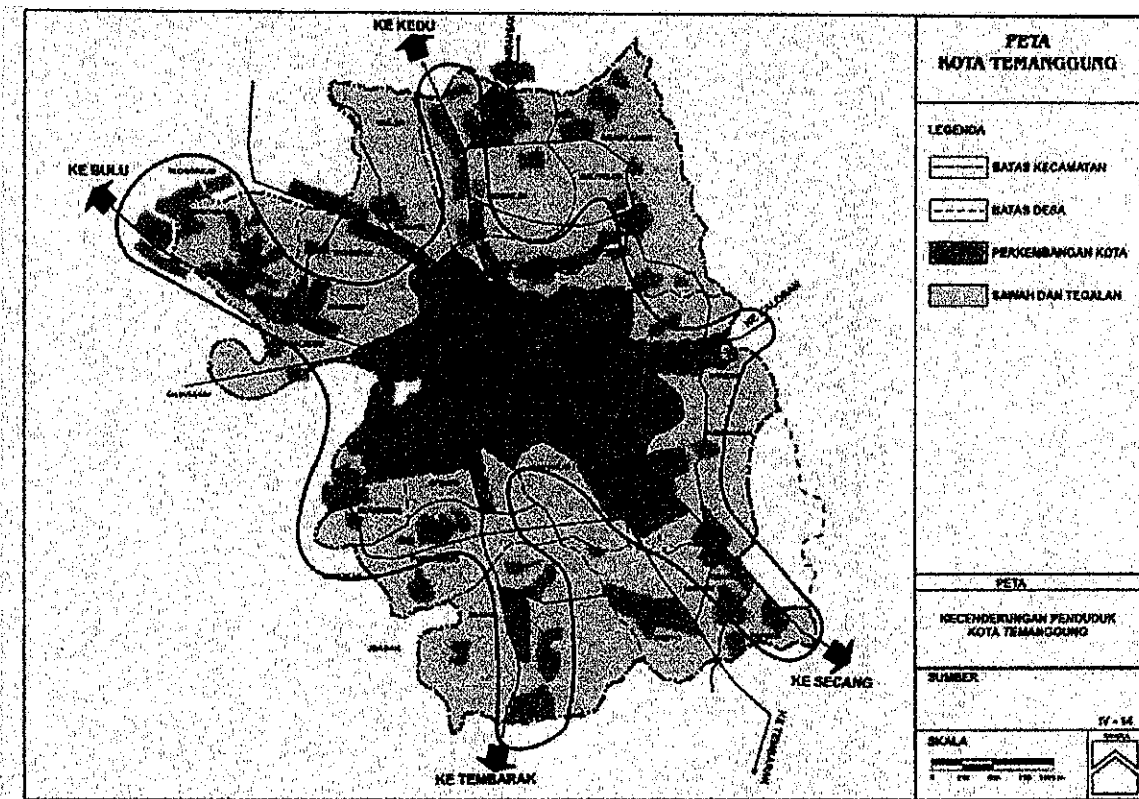
Berdasarkan kondisi wilayah / areal terbangun untuk tahun 2003 masing-masing kelurahan / desa bervariasi dari terendah 7 %-21%, sedang 22% - 36%, tinggi 37% - 51%, dari sangat tinggi lebih dari 52%. Untuk wilayah terbangun rendah sebagian besar pada daerah pinggiran kota, untuk wilayah terbangun sedang terdapat pada daerah transisi dan untuk wilayah terbangun dengan kepadatan yang tinggi berada pada pusat kota.

Kecenderungan Perkembangan Fisik Kota

Dalam perkembangan Kota Temanggung dipengaruhi oleh perkembangan penduduk yang semakin tinggi, sehingga menyebabkan kebutuhan berbagai fasilitas akan bertambah, disamping kemudahan pencapaian pada fasilitas tersebut Faktor utama yang membentuk perkembangan Kota Temanggung secara fisik adalah adanya pusat perdagangan (pasar dan pertokoan) dan sub terminal, dimana pusat kegiatan kota ini pada jam sibuk menimbulkan kemacetan lalu-lintas, sehingga langkah selanjutnya perlu pengaturan dalam pola pengarahannya lalu-lintas di pusat kota.

Untuk perkembangan perumahan penduduk kota Temanggung pada saat ini cenderung berkembang menyebar pada seluruh kota Temanggung namun dalam

perkembangannya cenderung alami dengan pola perkembangan yang linier artinya kota berkembang mengikuti jalur jalan yang sudah ada, sehingga perkembangan kota Temanggung tidak hanya di pusat kota saja . Kecenderungan perkembangan kota Temanggung terlihat yang paling kuat ke arah timur (Ke arah Secang), kemudian kearah utara (Kearah Kedu), kearah barat (Ke arah Bulu) kemudian kearah selatan (Kearah Tembarak).



Gambar : 3. Arah perkembangan Kota Temanggung.

4.3. Kondisi Fisik dan Struktur Ruang Temanggung.

4.3. 1. Letak Geografis.

Secara geografis lokasi Kota Temanggung secara regional kurang begitu menguntungkan bagi perkembangan Kota , karena tidak terlewati oleh jalur-jalur jalan arteri regional yang menghubungkan kutub-kutub pertumbuhan ekonomi wilayah seperti kota-kota diwilayah Pantura (Kota: Kudus, Semarang, Batang, Pekalongan, Pemalang, Tegal, Brebes, Surakarta, Jogja, Cilacap), namun dalam konstelasi perkotaan di wilayah Kabupaten Temanggung, Kota Temanggung mempunyai letak yang cukup strategis sebagai penunjang pertumbuhan kota-kota disekitarnya.

Secara administrasi wilayah Kota Temanggung berbatasan dengan wilayah:

Sebelah Utara : Kecamatan Kedu dan Kecamatan Kandangan.

Sebelah Timur : Desa Guntur, Kecamatan Kranggan, Dan Kecamatan Kaloran.

Sebelah Selatan : Desa Lungge dan Nampirejo Kecamatan Temanggung serta Kecamatan Tembarak.

Sebelah Barat : Desa Gilingsari, Balerejo, Kerokan, dan Kecamatan Tembarak.

Lebih jelasnya orientasi Kota Temanggung dapat dilihat pada peta . Luas wilayah pengamatan sebesar 2.368 ha, meliputi 8 kelurahan dan 10 desa yang terbagi kedalam 4 (empat) Bagian Wilayah Kota (BWK), yaitu Kelurahan Temanggung I, Temanggung II, Jampiroro dan Kelurahan Butuh yang

termasuk kedalam BWK A (Pusat Kota) seluas 189,20 ha, Kelurahan Banyuurip, Desa Sidorejo, Walitelon, Kebonsari, Manding, Jurang, termasuk kedalam BWK B dengan luas 1.314 ha, Kelurahan Kertosari, Jampirejo dan Kelurahan Kowangan serta Desa Madureso termasuk kedalam BWK C dengan luas 674,4 ha serta Desa Giyanti, Mungseng dan Purworejo termasuk kedalam BWK D seluas 565,5 ha. Untuk lebih jelasnya, hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel : 5.

Wilayah Administrasi Kota Temanggung Berdasarkan RUTRK

No 01	SWK 02	Desa / Kelurahan 03	Luas 04	Luas (Ha) 05
1	A Pusat Kota	Temanggung I	30	235
		Temanggung II	68	
		Butuh	34	
		Jamproso	103	
2	B	Walitelon	362	974
		Banyuurip	57	
		Sidorejo	188	
		Manding	157	
		Kebonsari	90	
		Jurang	120	
3	C	Kertosari	153	598
		Jampirejo	57	
		Kowangan	181	
		Madureso	207	
4	D	Mudal	254	561
		Giyanti	77	
		Mungseng	113	
		Purworejo	117	
Jumlah		Kota		2368

4.3.2. Topografi

Topografi di Wilayah Kota Temanggung yang merupakan daerah yang relative datar., Kota Temanggung termasuk dataran tinggi dan merupakan salah satu Kota yang berhawa sejuk di Jawa Tengan dengan ketinggian 577 m diatas permukaan air laut (dpl) dan merupakan daerah dengan lahan pertanian produktif, sehingga termasuk dalam daerah usaha utama. Tanah sekitar Kota yang bersifat non urban merupakan tanah budi daya yang produktif. Kondisi topografi di Kota Temanggung dapat dikatakan relative datar dengan kemiringan berkisar antara 0 % - 15 % , apabila diperinci berdasarkan pembagian wilayah kota bahwa pada pusat kota dikatakan datar dengan kemiringan antar 0 % - 2 %, pada daerah transisi bervariasi ada yang datar dan ada yang agak curam dengan kemiringan lahan brkisar 0 % - 8 % dan pada daerah pinggiran bervariasi kemiringannya ada yang datar dan yang curam dengan kemiringan berkisar antara 0 % - 15 %, mengingat kota Temanggung dapat dikatakan daerahnya datar berdasarkan beberapa responden mengatakan / bahea peningkatan koefisien dasar bangunan tidak ada pengaruhnya terhadap factor topografi.

4.3.3. Fungsi dan Peran Kota Temanggung.

Didalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kota Temanggung, yang direncanakan untuk tahun 1998 sampai dengan 2008 bahwa Kota Temanggung mempunyai fungsi dan peran sebagai:

- Pusat pelayanan administrasi Pemerintahan tingkat Kabupaten.
- Pusat Pendidikan.

- Kota Industri Pertanian dan Perkebunan.
- Kota transit arus barang dan penumpang.
- Kota pengumpul dan distribusi komoditi pertanian.
- Pusat pertumbuhan bagi Kota-kota disekitarnya.
- Pusat perdagangan dan jasa serta pelayanan transportasi.

4.3.4. Sarana dan Prasarana

a. Perhubungan

Sektor perhubungan khususnya sub sector perhubungan darat yang menyangkut transportasi umum darat sangat mempengaruhi gerak / mobilitas kehidupan suatu kota dalam segala aspeknya khususnya bidang ekonomi.

Prasarana jalan di kota Temanggung menghubungkan Yogyakarta / Semarang - Temanggung - Cilacap, Yogyakarta / Semarang - Temanggung - Purwokerto - Temanggung - kecamatan sekitarnya. Disamping itu terdapat prasarana jalan tingkat local (Jalan local) yang menghubungkan pusat-pusat lingkungan di dalam kota Temanggung dengan kondisi jalan yang masih berupa tanah dan jalan macadam. Sedangkan mengenai sarana transportasinya sendiri, di kota Temanggung selain dilayani oleh sarana transportasi bus, mini bus dan non bus (termasuk angkutan kota dan angkutan pedesaan), menghubungkan kota Sukorejo - Parakan - Temanggung - Secang - Semarang / Yogyakarta, Sukorejo - Parakan - Wonosobo - Purworejo dan Purwokerto - Wonosobo - Parakan - Temanggung - Secang - Semarang / Yogya.

b. Jaringan jalan.

Jaringan jalan berfungsi sebagai sarana penghubung dari setiap kegiatan di kota yang dicerminkan oleh penggunaan lahannya . Jaringan jalan kota memiliki peruntukan-peruntukan tersendiri yang berfungsi untuk mengatur penggunaan jenis angkutan berdasarkan kemampuan konstruksi dari pada bangunan jalan tersebut, sehingga setiap kelas kendaraan memiliki kelas jalan yang sudah pasti . Pembatasan ini ditujukan untuk menjaga ketahanan jalan dan yang lebih luas yaitu diharapkan dapat mengatasi pembauran berbagai jenis modus kendaraan yang memungkinkan dan menimbulkan kemacetan. Dengan demikian pembatasan pada kelas jalan berarti membatasi juga jenis angkutan. Rencana pengembangan jaringan jalan yang diusulkan meliputi jalan arteri, kolektor, dan jalan local yang dibedakan menurut skala pelayanannya, sedangkan pembedaan untuk jenis angkutan yang melalui atau fungsi jalan dibedakan atas jalan primer dan jalan sekunder. Jalan dengan fungsi primer dikhususkan untuk angkutan koleksi dan distribusi barang dan penumpang dalam skala regional , sedangkan yang berfungsi sekunder digunakan untuk skala pelayanan local (kota) dan penggunaan lain selain angkutan primer.

Rencana pengembangan jaringanjalan akan meliputi usaha pengembanganjalan dan peningkatan jalan yang telah ada. Pengembangan jaringan jalan baru dimaksudkan untuk mengurangi beban lalu lintas pada lokasi-lokasi tertentu dan untuk mengarahkan pengembangan kota. Dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Temanggung (Th-1998 - Th 2008) Pengembangan dan peningkatan jalan dikota Temanggung adalah jalan kolektor yang merupakan jalan lingkaran luar

kota untuk perhubungan regional yang tidak melalui pusat kota, yaitu kearah selatan Magelang dan kearah barat Wonosobo.

Kemudian jalan kolektor sekunder yang menghubungkan kota Temanggung (melalui pusat kota) dengan kota-kota diluar Kabupaten Temanggung maupun daerah belakang (terutama kota-kota kecamatan dalam wilayah Kabupaten Temanggung) yang meliputi : Jln. Suwandi-suwardi, Jln. Kartini, Jln. Pahlawan, Jln. Gatot Subroto, Jln. Hayam wuruk dan Jln. Sundoro.

Selanjutnya pengembangan/peningkatan jaringan jalan kolektor sekunder yang akan menghubungkan pusat-pusat Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan pusat yang pengertian tentang kota dan mendukung jaringan jalan kolektor primer didalam kota, akan melewati : Jln. Gajah Mada dan Jln. Dr. Sutomo; Jln. Kartini dan Jln. Jendral Sudirman; Jln. Pahlawan dan Jln. Panjaitan.

Pengembangan / peningkatan jalan local yang akan menghubungkan pusat - pusat lingkungan dengan BWK dan antar pusat lingkungan serta bersama jaringan jalan lingkungan melayani seluruh kebutuhan pergerakan dalam kota.

Secara geometris jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder dan jalan local dibedakan lebarnya untuk memberikan hirarki dari penggunaan jalan tersebut. Faktor ini yang dipergunakan sebagai penentu lebar jalan dan perangkatnya meliputi :

- Perkerasan jalan : Berfungsi sebagai lintasan kendaraan
- Bahu jalan : Berfungsi sebagai tempat berjalan kaki dan parkir.
- Trotoar : Berfungsi sebagai berjalan kaki.
- Jalur hijau : Berfungsi sebagai pelindung jalan dan keindahan.

Saluran : Berfungsi sebagai saluran air hujan ataupun rumah tangga maupun industri.

Konsep pengembangan dimensi jalan menyangkut ukuran – ukuran geometric jalan dan mengandung pengertian tentang : Daerah Manfaat Jalan (Damaja), Daerah milik Jalan (Damija), dan Daerah Pengawasan Jalan (Dawasja), sebagaimana tersebut dalam Undang-undang No :13 tahun 1980 tentang Jalan.

Pengertian tersebut adalah sebagai berikut:

Damaja : Ruang di sepanjang jalan yang hanya diperuntukan bagi perkerasan jalan

Damija : Ruang di sepanjang jalan yg diperuntukan bagi Damija dan pelebaran jalan maupun penambahan jalur dikemudian hari serta kebutuhan ruang untuk pengamanan jalan.

Dawasja : Ruang di sepanjang jalan diluar Damija yang diperuntukan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan.

Jaringan jalan merupakan prasarana kota yang sangat berpengaruh besar terhadap pengembangan kota pada bagian depan telah dibahas bahwa bahwa pengembangan kota Temanggung cenderung ke bentuk linier itu disebabkan karena pengaruh besar terhadap jaringan jalan. Kota Temanggung dilalui oleh jaringan jalan yang membagi ke 5 (lima) jurusan yaitu : Jurusan ke Secang, Jurusan Tembarak, Jurusan ke Bulu, Jurusan ke Kedu dan Jurusan Sumowono.

Jalan menuju ke Parakan lewat Kec Bulu (Jln. Gatot Subroto)

Merupakan jalan Propinsi dengan lebar jalan Damija berkisar 10 m, jalan tersebut semakin hari semakin ramai karena jarak tempuh ke kota Parakan lebih dekat / lebih pendek 4 km dibandingkan lewat Kec Kedu, karena kepadatan jalan tersebut di kanan kiri timbul pembangunan rumah baru, peningkatan luas bangunan baik secara horizontal maupun secara vertikal yang sangat pesat.

Jalan menuju ke Parakan lewat Kec Kedu (Jln. Gajah Mada)

Merupakan jalan Propinsi dengan lebar jalan Damija berkisar 9m - 13m, jalan tersebut termasuk jalan yang ramai sebagai transportasi menuju kota Parakan, Wonosobo dan Purwokerto. Disepanjang jalan tersebut kelihatan sekali perkembangan kota hal ini dapat dilihat dengan terjadinya perkembangan rumah tinggal.

Jalan menuju Sumowono (Jln Sindoro)

Merupakan jalan Propinsi dengan lebar jalan Damija berkisar 8m - 10m , jalan tersebut merupakan jalan yang tidak begitu ramai dengan Lhr yg rendah , kondisi yang ada disepanjang jalan tersebut perkembangan kota tidak begitu pesat hal ini terjadi karena jalur tersebut menuju ke Smg melewati desa-desa dan melalui jalan yang sepi, bangunan yang berkembang pada jalur jalan tersebut hanya bangunan perdagangan seperti toko material hal ini terjadi karena pengembangan bangunan perdagangan yang sifatnya mengganggu lingkungan di pusat kota tidak diperbolehkan.

Jalan menuju Secang, Semarang, Yogyakarta (Jln. Suwandi-Suwardi)

Merupakan jalan Propinsi dengan lebar Damija berkisar 10m -18m, jalan tersebut merupakan jalan yang ramai perkembangan kota di jalur jalan ini kelihatannya sangat pesat baik bangunan-bangunan komersil maupun perkembangan rumah tinggal.

Jalan menuju ke Kec Tembarak (Jln. Pahlawan)

Merupakan jalan Kabupaten dengan lebar Damija berkisar 9m, jalan tersebut tidak begitu ramai dengan kata lain Lhr masih rendah kondisi yang ada disepanjang jalan ini sifatnya masih kedesaan , namun mulai menampakan adanya perkembangan kota hal ini ditandai dengan adanya bangunan-bangunan komersil di kawasan jalan tersebut.

c Pengaturan Bangunan

Berdasarkan kondisi wilayah / areal terbangun untuk tahun 2003 masing-masing kelurahan/desa bervariasi dari terendah 7 %-21%,sedang 22% - 36%, tinggi 37% - 51%, dan sangat tinggi lebih dari 52%.Untuk wilayah terbangun rendah sebagian besar pada daerah pinggiran kota, untuk wilayah terbangun sedang terdapat pada daerah transisi dan untuk wilayah terbangun dengan kepadatan yang tinggi berada pada pusat kota.

Rencana kepadatan bangunan ditujukan untuk mengatur intensitas kepadatan dasar bangunan. Diistilahkan dengan Koevisien Dasar Bangunan (KDB) atau Building Coverange Ratio (BCR). Kepadatan bangunan kota Temanggung pada masa yang akan datang diarahkan dengan konsep campuran antara kepadatan tinggi, sedang dan rendah sesuai dengan kecenderungan

kebijaksanaan dan strategi pembangunan misalnya untuk lingkungan perumahan dengan berbagai tipe rumah dengan komposisi 10 % untuk rumah besar, 30 % rumah sedang dan 60 % untuk rumah kecil.

Jadi dalam tiap bagian wilayah kota dapat campuran bangunan dengan berbagai kepadatan. Namun secara umum dapat diidentifikasi bahwa konsep kepadatan memusat (konsentrik) tetap digunakan, yaitu kepadatan tinggi biasanya mendekati pusat lingkungan / kegiatan dan semakin rendah semakin menjauh dari pusat lingkungan / kegiatan. Kelompok-kelompok kepadatan yang memusat tersebut dapat disebarakan keseluruh kota sesuai dengan penyebaran pusat-pusat kegiatan Dengan mempertimbangkan pada kepadatan penduduk maka rencana kepadatan bangunan kota Temanggung dapat dibagi sebagai berikut:

- Kepadatan tinggi 11-13 bangunan / ha
- Kepadatan sedang 8 -10 bangunan / ha
- Kepadatan kecil 5 - 7 bangunan/ha

Lebih jelasnya kepadatan bangunan dapat dilihat pada table sbb:

Tabel : 6.

Perkembangan Penduduk Kota Temanggung Tahun 1996 - 2000

No	Daerah	Desa / Kelurahan	1996	1997	1998	1999	2000	Rata-rata Pert(%)	Rata 2 Per Wil
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pusat Kota	Temanggung I	4,589	4,554	4,566	4,588	4,587	-0,01	-0,01
2	Transisi	Temanggung II	4,503	4,516	4,490	4,430	4,397	-0,59	
3		Butuh	3,556	3,623	3,611	3,663	3,681	0,87	
4		Jampiroso	4,827	4,303	4,315	4,282	4,268	-2,92	
5		Jampirejo	4,141	4,119	4,315	4,182	4,240	0,63	
6		Banyuurip	3,439	3,588	3,603	3,607	3,681	1,73	
7		Kertosari	4,388	4,414	4,516	4,549	4,541	0,86	
8		Pinggiran	Kowangan	2,744	2,763	2,767	2,810	2,828	0,76
9	Manding		1,934	2,058	2,146	2,263	2,622	8,00	
10	Kebonsari		1,553	1,587	1,627	1,689	1,779	3,46	
11	Jurang		1,753	1,795	1,815	1,858	1,935	2,51	
12	Sidorejo		2,731	2,729	2,812	2,864	2,866	1,22	
13	Walitelon		4,600	4,654	4,749	4,802	4,962	1,92	
14	Madureso		2,841	2,889	2,908	2,969	2,948	0,93	
15	Mudal		3,302	3,436	3,456	3,474	3,501	1,48	
16	Giyanti		1,713	1,976	2,035	2,087	2,116	5,57	
17	Mungseng		2,592	2,611	2,668	2,733	2,770	1,68	
18	Purworejo	1,696	1,649	1,672	1,703	1,727	0,47		
Total			56,902	57,264	58,071	58,553	59,449	1,59	0,86

Tabel : 7.Keperapatan Penduduk Kota Temanggung Tahun 2000

No	Daerah	Desa/Kelurahan	Jml Pdd Jiwa	Luas wil (Ha)	Luas Tbgn (Ha)	Kpdt Netto	Kpdt Bruto
						(Jiwa/Ha)	(Jiwa/Ha)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pusat Kota	Temanggung I	4,587	29.90	20.40	225	153
2		Transisi	Temanggung II	4,397	67.90	29.00	152
3	Butuh		3,681	34.50	16.60	222	108
4	Jampjroso		4,268	56.90	40.80	105	41
5	Jampirejo		4,240	102.80	40.80	104	74
6	Banyuurip		3,681	57.40	22.00	167	7
7	Kertosari		4,541	152.90	54.00	136	20
8	Pinggiran		Kowangan	2,828	212.10	67.60	42
9		Manding	2,622	157.40	25.30	104	17
10		Kebonsari	1,779	89.90	13.00	136	20
11		Jurang	1,935	120.30	24.30	80	16
12		Sidorejo	2,866	188.00	51.00	56	15
13		Walitelon	4,962	362.20	72.20	69	14
14		Madureso	2,948	206.60	27.00	109	14
15		Mudal	3,501	253.80	38.20	92	14
16		Giyanti	2,116	77.30	23.20	91	27
17		Mungseng	2,770	112.60	31.10	89	25
18	Purworejo	1,727	131.80	23.90	72	15	
Total			59,449	2,414.30	620,40	96	25

d. Ketinggian Bangunan

Rencana ketinggian bangunan selain melihat pada kepadatan bangunan juga didasarkan pada daya dukung tanah. Pembatasan ketinggian bangunan 1 -2 lantai, 1-3 lantai, 1-4 lantai di Kota Temanggung dapat dikatakan relative sesuai, karena pada saat ini sebagian besar belum banyak menunjukkan bangunan-bangunan yang 3 lantai ada bangunan yang 5 lantai tetapi tidak begitu banyak hanya ada satu bangunan yaitu bangunan kantor Bappeda. Untuk bangunan bertingkat sebagian besar hanya 2 (dua) lantai berdasarkan data yang ada untuk bangunan bertingkat khususnya untuk rumah tinggal pada pusat kota disebabkan karena lahan yang terbatas, peningkatan aktivitas dan harga tanah yang tinggi, pada daerah transisi karena untuk efisiensi lahan, dan pada daerah pinggiran kota prosentase rumah bertingkat sangat kecil boleh dikatakan jarang meskipun ada bangunan bertingkat hanya pada bangunan perumahan hal ini disebabkan karena lahan yang terbatas atau untuk efisiensi lahan.

e. Perumahan.

Penggunaan tanah di kota Temanggung pada saat ini sebagian besar masih merupakan wilayah non terbangun 1.047,36 ha (57,94%), wilayah terbangun yang sebesar 760,32 ha (42,06%) merupakan lahan permukiman dan fasilitasnya dengan jumlah rumah 12.899 buah, hal ini apabila dikaitkan dengan jumlah penduduk kota Temanggung pada saat ini (Tahun 2003) yakni 70.000 jiwa, maka perbandingan rumah yang tersedia adalah 1:5.

Dengan tingkat perkembangan penduduk sebesar 1%, maka jumlah penduduk kota Temanggung untuk 10 tahun yang akan datang (2014) diperkirakan

berjumlah 77.000 jiwa, sehingga diperlukan adanya penambahan bangunan rumah baru. Hal ini apabila dihitung dengan perbandingan 1:5, masih terdapat kekurangan rumah sekitar 2101 buah, sehingga diperlukan adanya ketersediaan lahan untuk mengantisipasi perkembangan rumah beserta open space nya.

f. Pemanfaatan Sumber Daya Alam dan Keseimbangan Lingkungan

Dalam pengembangan Kota Temanggung pemanfaatan sumber daya alam dalam rangka mencapai sumber daya guna dan hasil guna yang optimal merupakan hal yang harus selalu diupayakan.

Demiki pula keseimbangan lingkungan fisik alamiah dan lingkungan terbangun juga merupakan batasan yang tidak boleh diabaikan. Berdasarkan hal tersebut diatas, pengembangan daerah terbangun Kota Temanggung pada masa mendatang keseimbangan proposional antara tata ruang terbuka dan ruang terbangun kota (built up area) antara lingkup alamiah dan lingkup buatan akan dijadikan landasan.

Mengingat topografi tanah di Kota Temanggung yang sedikit bergelombang maka pemanfaatan lahan untuk aliran pemasukan khususnya dan penggunaan fisik umumnya akan menjadi salah satu pedoman pengembangan fisik perkotaan. Menghijaukan dan mengembangkan kawasan lindung juga perlu dilakukan untuk menjaga keseimbangan lingkungan.

4.5. Tinjauan Sosial Ekonomini.

4.5.1. Kependudukan.

Sesuai dengan perkembangan fisik kota, penduduk di kota Temanggung dari tahun ke tahun menunjukkan angka yang naik , berdasarkan data yang ada dari tahun 1996 hingga tahun 2000 jumlah penduduk kota Temanggung mengalami peningkatan sebagai berikut:

Tahun 1996 : 59.556 jiwa.

Tahun 1997 : 60.099 jiwa.

Tahun 1998 : 61.202 jiwa.

Tahun 1999 : 61.838 jiwa.

Tahun 2000 : 62.853 jiwa.

Dari data tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa wilayah pengamatan kota Temanggung mempunyai pertumbuhan penduduk dari tahun 1996 - 2000 sebagai berikut:

Tahun 1996 - 1997 : 0,91 %

Tahun 1997 - 1998 : 1,84 %

Tahun 1998 - 1999 : 1,04 %

Tahun 1999 - 2000 : 1,64 %

Rata-rata : 1,36 %

Faktor utama bagi proses perkembangan kota adalah penduduk disamping adanya bentuk kegiatan ekonomi sosial serta kesesuaian lahan ruang yang tersedia. Dalam kegiatan ini , penduduk sebagai indicator tingkat perkembangan kota. Kota Temanggung sebagai tempat pemusatan aktivitas pelayanan social ekonomi bagi

wilayah Kabupaten Temanggung menunjukkan adanya pola perkembangan penduduk sebagai berikut:

- a. Daerah pusat Kota menunjukkan **pola yang menurun** (- 0,01 %). Bila ditinjau dari factor penyebabnya, ada gejala mobilitas penduduk yang keluar dari daerah tersebut
- b. Daerah transisi yang merupakan **perkembangan rendah** (+ 0,09 %) meliputi : Kelurahan Butuh, Kelurahan Temanggung, Kelurahan Jampiroso, Kelurahan Jampirejo, Kelurahan Kertosari, dan Kelurahan Banyuurip.
- c. Daerah pinggiran kota yang merupakan **perkembangan tinggi** (+ 2,50 %) meliputi: Kelurahan Kowangan, Desa Madureso, Desa Mudal, Desa Purworejo, Desa Giyanti, Desa Mungseng, Desa Mading, Desa Kebonsari, Desa Jurang, Desa Walitelon, dan Desa Sidorejo.

Intensitas tingkat perkembangan penduduk kota Temanggung pada 5 tahun terakhir rata-rata berkisar lebih kurang 1,36% untuk setiap wilayah kota bervariasi, Daerah pusat kota menunjukkan pola yang menurun - 0,01 %, Apabila kita lihat perkembangan penduduk dari tahun 1996 sampai dengan 2000, pada daerah pusat kota terjadi penurunan jumlah penduduk (- 0,01 %), pada daerah transisi terjadi penarikan penduduk (+0,09 %), dan pada daerah pinggiran terjadi penambahan penduduk (+ 2,5 %). Atas dasar pengamatan data tersebut maka dapat disimpulkan:

- Daerah pusat kota ada kecenderungan bahwa jumlah penduduknya menurun , hal ini dapat disebabkan karena:
 - Harga tanah yang relatif tinggi.

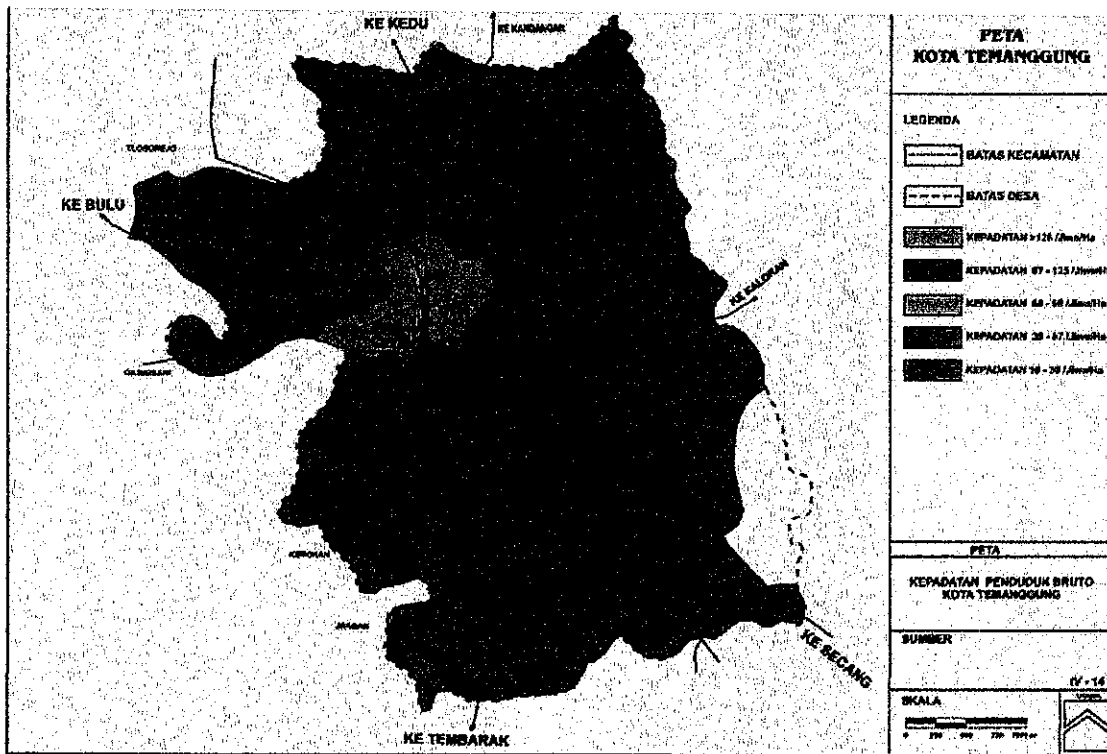
- Adanya perubahan fungsi tata guna bangunan pada bangunan pemukiman menjadi non pemukiman.
- Daerah transisi perkembangan penduduk terjadi kenaikan di atas perkembangan pada daerah pusat kota walaupun prosentasinya kecil (+ 0,09 %) , hal ini mengandung arti bahwa pada daerah transisi masih terjadi penduduk yang datang pada daerah tersebut.
- Daerah pinggiran perkembangan penduduk yang sangat tinggi mencapai (+ 2,50 %), hal ini mengandung arti lebih memilih daerah pinggiran karena harga tanah masih rendah, dan lahan masih luas.

4.5.2. Kepadatan Penduduk.

Berdasarkan kondisi yang ada bahwa kepadatan penduduk kota Temanggung untuk kepadatan bruto dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- Kepadatan lebih dari 126 Jiwa / ha terdapat pada kawasan pusat kota hanya satu kelurahan yang merupakan kepadatan sangat tinggi yaitu kelurahan Temanggung I;
- Kepadatan antara 97 - 125 jiwa / ha yang merupakan kepadatan tinggi terdapat pada dua kelurahan yaitu Kelurahan Butuh ;
- Kepadatan antara 68 - 96 jiwa / ha yang merupakan kepadatan sedang terdapat pada daerah transisi yang meliputi Kelurahan Temanggung II;
- Kepadatan antara 39-67 jiwa / ha merupakan kepadatan rendah meliputi kelurahan Banyuurip, Jampiroso, Jampirejo ;
- Kepadatan antara 0-38 jiwa / ha merupakan kepadatan sangat rendah yang meliputi desa-desa pengembangan dengan kondisi masih bersifat pedesaan

meliputi desa Manding, Kebonsari, Jurang, Sidorejo, Kertosari, Kowangan, Madureso, Mudal, Purworejo, Giyanti dan Mungseng

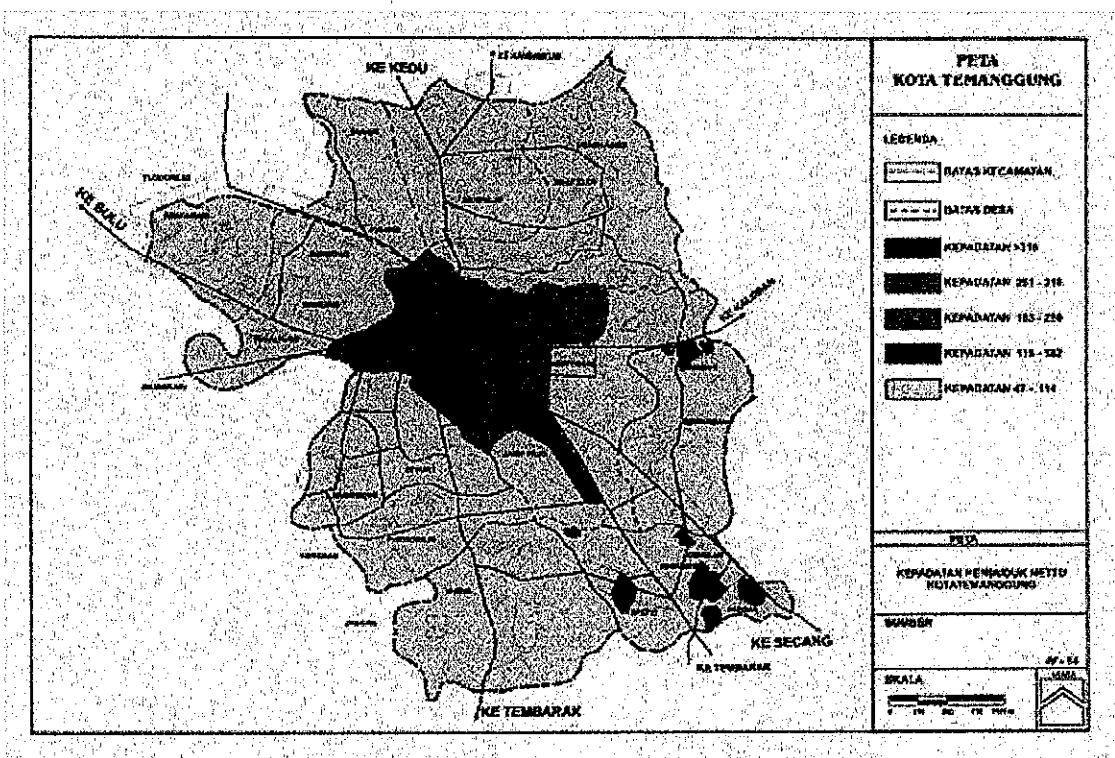


Gambar : 4. Kepadatan Penduduk Bruto Kota Temanggung Th 2000

Sedangkan kepadatan penduduk netto merupakan perbandingan antara jumlah penduduk dibagi dengan wilayah terbangun dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- Kepadatan lebih dari 319 jiwa / ha merupakan kepadatan yang sangat tinggi terdapat pada kelurahan Butuh;
- Kepadatan antara 251 - 318 jiwa / ha yang merupakan kepadatan tinggi terdapat pada Kelurahan Temanggung 1 dan Temanggung II;
- Kepadatan antara 183 - 250 jiwa / ha yang merupakan kepadatan sedang terdapat pada dua kelurahan yaitu Kelurahan Banyuurip dan Jampiroso ;

- Kepadatan antara 115 - 182 jiwa / ha yang merupakan kepadatan rendah terdapat pada kelurahan Kertosari, Jampirejo, Kowangan dan Desa Madureso, yang merupakan desa yang terdapat dipinggir kota Temanggung;
- Kepadatan antara 0- 114 jiwa / ha yang merupakan kepadatan sangat rendah terdapat pada desa-desa pengembangan yang sifatnya masih pedesaan yang meliputi Desa Manding, Kebonsari, Jurang Sidorejo, Walitelon, Mudal Purworejo, Giyanti dan Mungseng.



Gambar : 5. Kepadatan Penduduk Netto Kota Temanggung Th 2000

4.5.3. Mata Pencaharian.

Komposisi penduduk kota Temanggung dilihat dari mata pencaharian adalah sebagai berikut jumlah penduduk usia produktif 56,825 % sedang jumlah penduduk yang bekerja 35.525 jiwa (59,76 %) dengan demikian terlihat bahwa

hampir semua penduduk kota Temanggung usia produktif yang sudah bekerja melampaui 3,51 %. Adapun komposisi jenis pekerjaan adalah sector pertanian sebesar 8.912 jiwa (25,09 %) disektor perdagangan 3.009 jiwa (8,47 %) buruh industri 1.476 jiwa (4,15 %) buruh bangunan / konstruksi 3.598 jiwa (10,13 %) angkutan dan komunikasi 1.106 jiwa (3,11 %) pengusaha 260 jiwa (0,37 %) Pegawai Negeri / ABRI 3.928 jiwa (11,05 %) pensiunan 1.254 (3,53 %) jiwa lain-lain 11.982 jiwa (33,73 %) sehingga apabila mata pencaharian non pertanian dapat dikatakan sebagai mata pencaharian yang dikatakan perkotaan (Urban) maka kota Temanggung dilihat dari mata pencaharian penduduknya sudah menunjukkan perkotaan, karena mata pencaharian penduduk pada sector non pertanian sudah mencapai 74,91 %.

4 5.4. Kondisi Perekonomian.

Produk Domestik Regional Bruto merupakan indicator penting dalam mengidentifikasi kemampuan perekonomian suatu daerah. PDRB dihitung sebagai nilai total seluruh output atau hasil sector-sector perekonomian pada suatu wilayah tertentu dalam kurun waktu satu tahun. PDRB Kota Temanggung tahun 2000 atas dasar harga berlaku sebesar Rp 1.478.856,76 dan berdasarkan harga konstan tahun 2000 sebesar Rp 674.562,25 PDRB perkapita atas dasar harga berlaku sebesar Rp2.264.586,88 sedangkan PDRB perkapita atas dasar harga konstan pada tahun 2000 sebesar Rp 1.320.963,34 Sektor yang memberikan kontribusi terbesar adalah sector pertanian sebesar 33,53 % , Sektor lain yang cukup dominan dalam memberikan kontribusi PDRB adalah

sector jasa - jasa sebesar 19,34 %, sector industri pengolahan sebesar 16,21 % dan sector perdagangan, restoran dan hotel 13,19 %.

4.5.5. Keadaan Social Budaya Masyarakat Kota Temanggung.

Kehidupan social masyarakat kota Temanggung masih mempunyai tingkat kegotong royongan yang tinggi, keterlibatan masyarakat dan swasta dalam pembangunan kota terutama didalam penanganan prasarana kota masih perlu ditingkatkan dengan jalan pengembangan potensi sumber daya manusia, terutama menciptakan iklim peningkatan swadaya gotong royong masyarakat. Keterlibatan masyarakat dan swasta dalam penyelenggaraan pembangunan kota ini dapat dilaksanakan oleh:

1. Masyarakat / swasta sendiri yang langsung menyelenggarakan.
2. Masyarakat bekerjasama dengan swasta yang menyelenggarakan.
3. Masyarakat atau swasta bekerjasama dengan pemerintah.

Dalam pembangunan kota ini diharapkan partisipasi masyarakat dan swasta dapat meningkatkan swadaya yang akan berdampak mampu mengurangi beban pemerintah.

1. Bentuk Peran Serta Masyarakat.

Dalam pengelolaan prasarana kota yang ada di kota peran serta masyarakat selain dari segi pemeliharaan prasarana, juga mencakup dari segi-segi lain seperti pemeliharaan kebersihan.

2. Segi Perencanaan.

Dalam tahap ini diharapkan ada usulan dari masyarakat sehingga dengan system tersebut program pembangunan yang akan dilaksanakan adalah sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.

3. Segi Pelaksanaan.

Dalam pelaksanaan program prasarana kota, peran serta masyarakat sangat diharapkan sebagai pendukung pelaksanaan program, tanpa adanya dukungan masyarakat maka pembangunan prasarana kota tersebut akan sia-sia karena prasarana untuk masyarakat juga.

4. Segi Pendanaan

Peran serta masyarakat dalam segi pendanaan dapat diwujudkan dalam partisipasinya / kemampuannya untuk membayar iuran / retribusi yang ditetapkan oleh pemerintah sehingga pelaksanaan program pembangunan prasarana kota dapat dengan lancar.

5. Segi Pemeliharaan.

Untuk kelangsungan hasil dari pada pembangunan kota yang ada, maka masyarakat dituntut partisipasinya dalam pemeliharaan tersebut dapat bersifat individu ataupun secara bersama-sama dalam kegotong royongan.

4.5.6. Harga Tanah.

Harga tanah di kota bervariasi tergantung dari lokasi tanah tersebut untuk tanah dipusat kota harganya sangat tinggi berkisar Rp 1000. 000,- untuk daerah transisi agak tinggi berkisar Rp 300.000,- dan untuk daerah pinggiran kota harganya sedang berkisar Rp 200. 000,- harga tanah di kota

Temanggung akan mempengaruhi perkembangan kota termasuk juga sebagai indicator terjadinya peningkatan kebutuhan rumah atau peningkatan pengembangan perumahan dengan demikian secara otomatis sebagai indicator peningkatan koefisien dasar bangunan. Ketentuan pedoman harga tanah di kota Temanggung dibuat oleh panitia penentuan pedoman harga dasar tanah, dimana dalam susunannya adalah sbb:

Penanggung jawab : Bupati

Ketua : Kepala Bagian Pemerintahan Umum

Sekretaris : Kepala Kantor Pertanahan

Anggota : Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang.

Kepala Kantor Dinas Luar Propinsi IP - PBB.

Kepala Kantor Dinas Luar Paj ak.

Kepala Dinas Pertanian.

Struktur pembagian tingkat harga tanah dibagi dalam 3 (tiga) wilayah yaitu pada daerah pusat kota, daerah transisi dan daerah pinggiran kota, untuk penentuan harga tanah didasarkan atas 3 (tiga) pembagian fungsi guna : Industri, perdagangan/pertokoan, dan perumahan. Sedangkan untuk wilayah pedesaan ditentukan atas 3 (tiga) fungsi yaitu : perumahan, persawahan dan tegalan. Data Kondisi harga tanah di kota Temanggung dapat digambarkan dalam table sebagai berikut:

Tabel : 8.

Harga Tanah di Kota Temanggung Th 1988

(xRp.1.000,-)

No	Lokasi	I. Wilayah perkotaan									II. Wilayah Pedesaan								
		Industri			Perdagangan			Perumahan			Perumahan			Sawah			Tegalan		
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
1	Pusat Kota				600	500	450	200	175	100	100	75	60	50	40	30	50	40	30
2	Transisi				200	175	150	150	125	75	75	50	40	40	30	25	40	30	25
3	Pinggiran				100	125	100	100	75	50	50	40	30	30	25	20	30	25	20

Tabel : 9.

Harga Tanah di Kota Temanggung Th 2004

(xRp.1.000,-)

No	Lokasi	I. Wilayah perkotaan									II. Wilayah Pedesaan								
		Industri			Perdagangan			Perumahan			Perumahan			Sawah			Tegalan		
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
1	Pusat Kota				1000	750	500	300	250	200	200	150	100	75	60	50	75	60	50
2	Transisi				300	250	200	200	150	100	150	125	100	75	60	50	75	60	50
3	Pinggiran				200	150	100	125	100	75	100	75	50	100	75	50	100	75	50

BAB V

**ANALISIS PENGARUH PERKEMBANGAN KOTA TERHADAP
PENINGKATAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)
PADA RUMAH TINGGAL**

Pada bab ini dibahas analisis hasil penelitian dengan menggunakan metode analisis diskriptif. Setelah dilakukan pengamatan di lapangan dihasilkan beberapa temuan yang dapat dipakai sebagai bahan pembahasan yang didasarkan pada kerangka piker yang dihasilkan dari pembahasan landasan teori dan tinjauan kasus.

Berdasarkan penelaahan dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Temanggung dan kondisi lapangan kota Temanggung , pola penggunaan tanah untuk kota Temanggung mendekati pola Concentric Ring Theory dan arah perkembangan kotanya mengikuti Pola Konsentrik Radial karena perkembangan pembangunan kotanya mengikuti pola jaringan transportasi, mengingat dalam rencana kota menganut pembagian berdasarkan zone -zone yang terdiri dari:

- Zona Industri diluar kota Temanggung.
- Zona Perdagangan di pusat kota.
- Zona Perumahan dan Permukiman tersebar diseluruh bagian wilayah kota.
- Zona Pendidikan tersebar diseluruh kota Temanggung.
- Zona Olah Raga, Kesehatan, Peribadatan tersebar diseluruh kota Temanggung.
- Zona perkantoran di pusat kota.
- Zona rekreasi di kota Temanggung pada bagian timur.

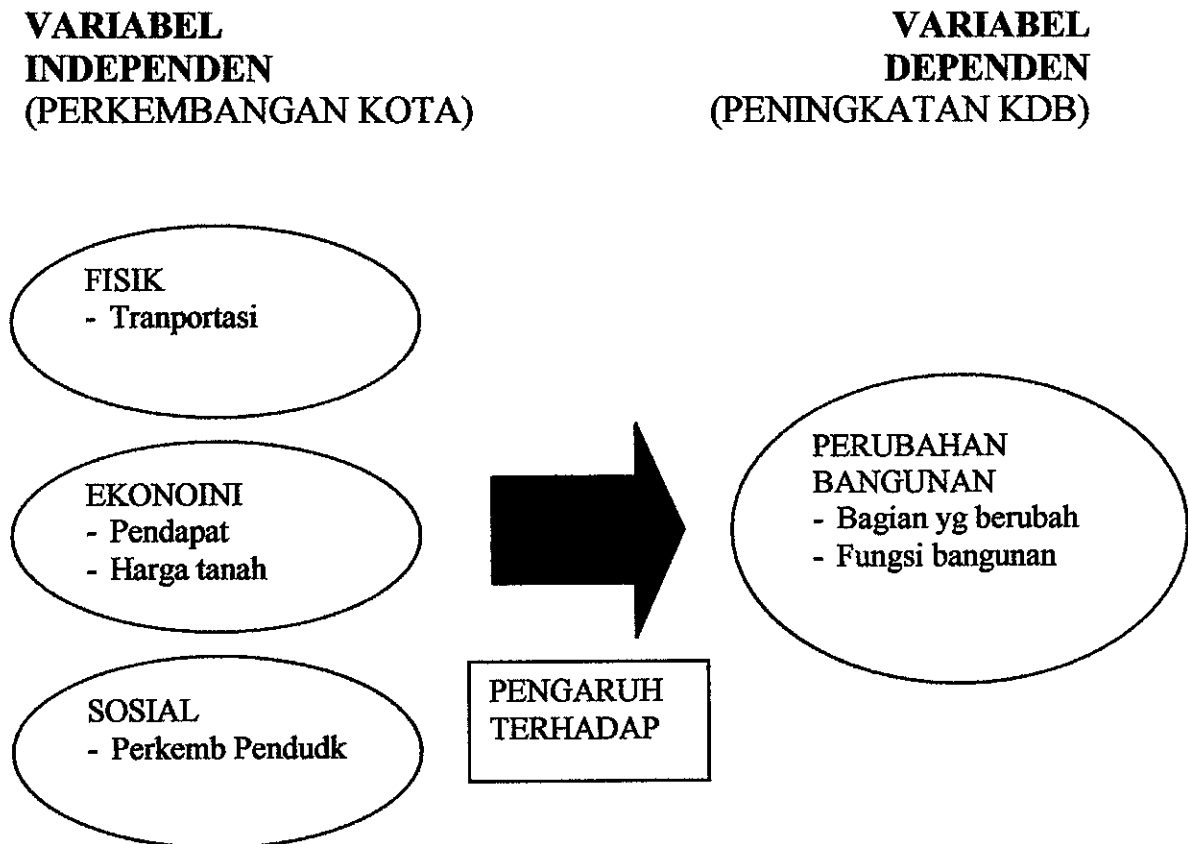
Disamping pembagian berdasarkan zona, kota Temanggung dibagi pula berdasarkan Wilayah Bagian Kota (BWK) yang terdiri :

- BWK A (Pusat) , yang meliputi Kelurahan Temanggung I, Temanggung II, Butuh dan Jampiroso dengan ciri kegiatan bersifat perkotaan.
- BWK B yang meliputi Desa Sidorejo, Walitelon, Banyuurip, Kebonsari, Manding, Jurang dengan ciri kegiatan bersifat kedesaan.
- BWK C yang meliputi Kelurahan Kertosari, Jampirejo, Kowangan dan Desa Madureso merupakan daerah transisi dengan ciri kegiatan bersifat semi perkotaan.
- BWK D yang meliputi Desa Giyanti, Mungseng , Purworejo dan Mudal merupakan daerah transisi dan daerah perdesaan dengan ciri kegiatan bersifat kedesaan.

5.1. Variabel Yang Mempengaruhi (Independen) Terhadap Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Pada bab ini akan dibahas analisis tentang perubahan terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan (KDB) dengan didasari adanya problematik dan didukung oleh kajian teori akan didapatkan variabel atau obyek yang akan dicari datanya, berdasarkan dengan hal tersebut didapatkan variabel pengaruh / bebas / independent yang mempengaruhi peningkatan koefisien dasar bangunan dan variabel dependent/terpengaruh akibat dari pengembangan kota. Dari variabel tersebut dianalisis dengan menggunakan metode *Rasionalistik Kualitatif* dengan tujuan untuk mendapatkan informasi atau kecenderungan tentang hubungan atau pengaruh diantara

beberapa variabel tersebut. Secara garis besar analisis pengaruh antara beberapa variabel dapat dilihat dalam diagram sebagai berikut:



5.2. Analisa transportasi.

Perubahan tata ruang jalan , berdasarkan pada data lalu lintas harian (LHR), ternyata dari pengamatan dilapangan terjadi peningkatan cukup tajam terutama pada saat jam-jam sibuk sehingga daya dukung jalan yang direncanakan untuk pelayanan

tingkat local mendapat beban cukup berat. Peningkatan lalu lintas yang cukup padat pada ruas-mas jalan akan mempengaruhi perkembangan pembangunan yang ada disekitar kanan kiri jalan yang dilalui, karena penghuni atau yang mempunyai lahan disekitar jalan tersebut tertarik untuk mengembangkannya karena untuk memenuhi kebutuhan public seperti pengembangan untuk kegiatan perdagangan (waning, kios, dan took), jasa -jasa (kesehatan, rental, konveksi dsb).

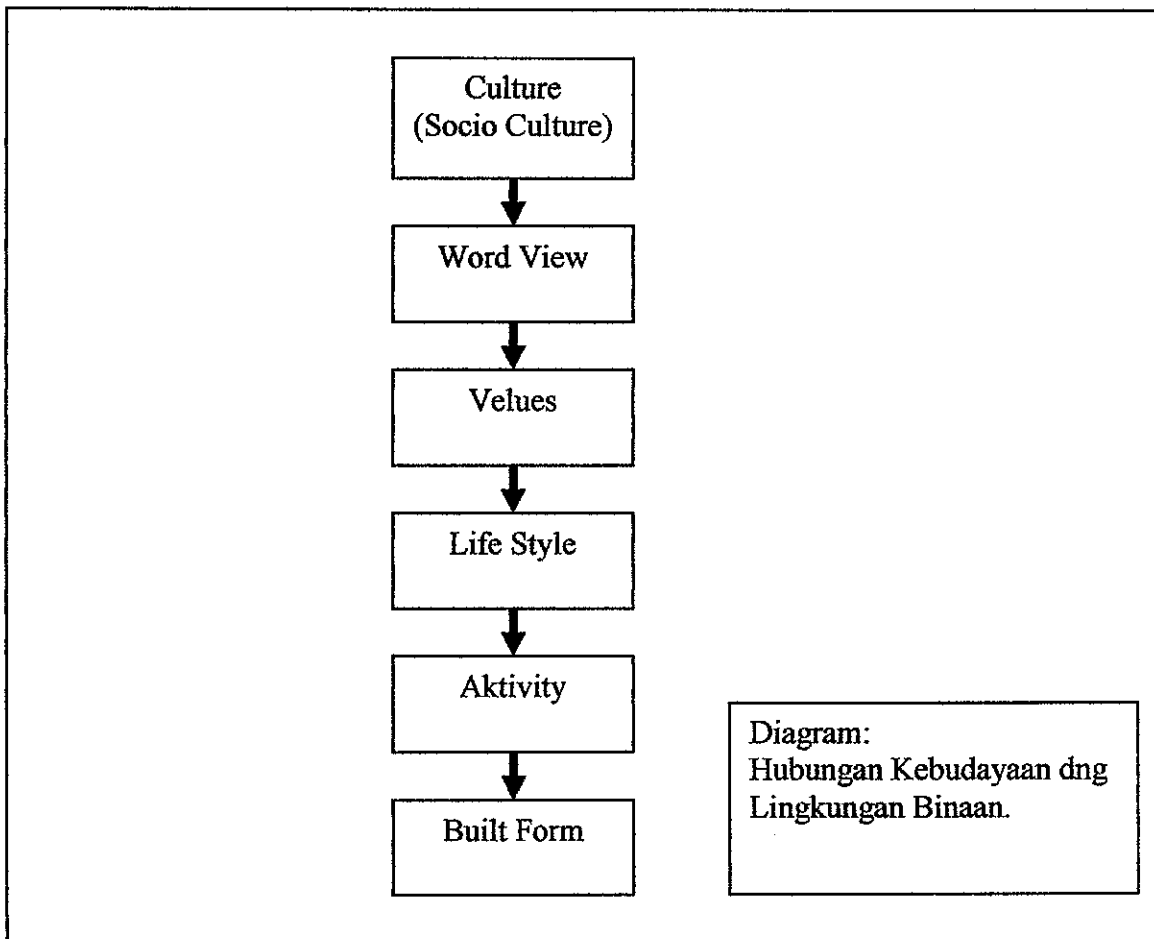
Menurut Atmorast Poport tentang teori hubungan kebudayaan dengan lingkungan binaan atau yang disebut “ The Relation Of Culture To Built Form “ bahwa kebudayaan adalah suatu yang abtrak, mempelajari kebudayaan dengan sendirinya akan mempelajari Sosio Culture Variabel (Variabel social budaya) yang menyangkut komponen apa saja yang ada dalam social kebudayaan. Yang dipelajari dalam sosio cultur adalah :

1. Net Working (Hubungan Strata Sosial).
2. Relasionship.
3. Behaviour (perilaku).

Kebudayaan tidak dapat dioperasionalkan yang dapat dioperasionalkan adalah variabel (komponen-komponen kebudayaan) salah satu contoh adalah *word view* (pandangan alam terhadap kehidupan) dari word view akan memberikan *values* (tata nilai)misalnya seorang petani , mereka akan memberikan nilai yang besar terhadap beras, karena beraslah yang memberikan nilai kehidupan bagi mereka.

Pada saat orang memberikan nilai yang besar terhadap beras atau kebutuhan pokok tersebut telah terpenuhi akan berpengaruh terhadap *life style* (gaya hidup), dari gaya hidup akan timbul *akativitas* yang bervariasi menurut kebutuhan, dari

aktivitas yang ada akan timbul *kebutuhan ruang* sebagai contoh pak tani yang mempunyai aktivitas berladang disawah akan berpengaruh terhadap aktivitas dirumah, sehingga rumah ditinggalkan dan dibiarkan kosong begitu saja. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sosio culture akan berpengaruh besar terhadap aktivitas dan dari aktivitas yang akan membuat *lingkungan binaan*. Dari lingkungan binaan inilah manusia akan membuat sesuatu sesuai aktivitas mereka termasuk didalamnya perubahan terhadap bangunan ,yang pada akhirnya terjadi peningkatan koefisien dasar bangunan. Secara diagramatis dapat diilustrasikan pada gambar sebagai berikut :



Dalam membahas/menganalisis pengaruh transportasi terhadap perubahan bangunan yang paling berpengaruh adalah data tentang lalu lintas harian rata-rata (lhr) , makin tinggi lhr makin tinggi pula jalan tersebut mempunyai peranan besar sebagai penghubung terhadap kota besar yang lain, sebaliknya semakin kecil lhr makin kecil pula peranan/fungsi jalan tersebut berperan sebagai penghubung terhadap kota kecil yang lain.

Perkembangan Kota Temanggung didukung oleh 5 (lima) jalur jalan utama yang menghubungkan kota Temanggung dengan kota-kota disekitarnya, kepadatan jalan bervariasi antara jalur jalan yang satu dengan jalur jalan yang lain, berdasarkan data yang ada dari observasi lapangan bahwa masing-masing jalan mempunyai karakteristik yang berlainan baik : kepadatannya, , aktivitasnya,, perubahan fungsi bangunannya, perubahan

ruang maupun peningkatan KDB nya. Dari data LHR dapat diidentifikasi berdasarkan urutan kepadatannya adalah sebagai berikut :

Jalur jalan menuju ke secang merupakan urutan yang pertama

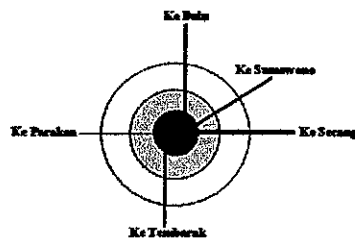
Jalur jalan menuju ke Kedu merupakan urutan yang ke dua

Jalur jalan menuju ke Bulu merupakan urutan yang ketiga

Jalur jalan menuju ke Tembarak merupakan urutan yang ke empat

Jalur jalan menuju ke Sumowono merupakan urutan yang kelima.

Secara diagramatis dapat dilihat dalam penjelasan dibawah ini :



Apabila ditinjau dari jenis kendaraan yang lewat dimulai dari orang pejalan kaki, sepeda, becak sampai dengan kendaraan besar dapat diilustrasikan sebagai berikut:

5.2.1. Analisa transportasi pada jln Suwandi-Suwardi (jln ke Secang).

Berdasarkan hasil pengamatan lapangan yang ada melalui perhitungan lhr semua transportasi dikawasan jalan ini sangat lengkap dari orang berjalan kaki sampai dengan kendaraan besar , seperti bus, truk dan sebagainya, hal ini menunjukkan bahwa jalan tersebut sebagai penghubung aktivitas :

Dari perumahan ke pusat kegiatan di kota Temanggung.

Dari kota satu terhadap kota yang lain (penghubung antar kota).

Penghubung antar simpul – simpul kegiatan.

Aktivitas yang ada pada kawasan jalan tersebut sangat kompleks sebagai kawasan perumahan, rumah campuran, perdagangan, jasa dan sebagainya. Status jalan merupakan jalan propinsi dengan lebar jalan berkisar antara 10 m sampai dengan 18 m, dengan garis sempadan bangunan 15 m, perkembangan bangunan yang ada pada daerah tersebut sangat pesat khususnya pada bangunan komersial seperti hotel, kepadatan lalu-lintas pada jalan tersebut terdapat peningkatan dari 3261 pada tahun 1988 perhari menjadi 4794 pada tahun 2004. Jalan tersebut paling ramai diantara jalan-jalan yang lain yang dilalui kendaraan besar seperti bus dan truk, peningkatan kdb dikawasan jaur tersebut cukup besar berkisar antara 9 % - 20 %, melihat dari data tersebut berarti ada pengaruh terhadap peningkatan kdb pada jalur jalan tersebut.

Lalu – lintas harian rata – rata (Lhr)

Berdasarkan data yang ada bahwa transportasi pada kawasan jalan tersebut kondisinya sangat padat semua jenis kendaraan ada baik kendaran tak bermotor (becak,sepeda,), pejalan kaki, maupun kendaraan bermotor.

Dari data yang ada dapat diketahui bahwa yang paling banyak adalah sepeda motor (2263), kemudian disusul oleh , pik up angkutan barang (511), sepeda (409), bus (325), pejalan kaki, truk, dsb dari data tersebut mengandung arti bahwa fungsi yang ada pada jalur jalan tersebut sangat kompleks sebagai penghubung :

Dari perumahan ke pusat kegiatan dalam kota .

Dari kota Secang dan Kranggan ke kota Temanggung (Antar Kota).

Dari pusat-pusat kegiatan pada daerah pinggiran transisi ke Kota Temanggung.

Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa jalan tersebut sangat padat berfungsi sebagai jalur penghubung antara kota Temanggung terhadap kota-kota besar lainnya, sehingga sangat memungkinkan untuk timbulnya aktivitas – aktivitas lain seperti: perdagangan, jasa, perumahan, maupun perkantoran.

Tabel : 10.
Data Lhr Jln Temanggung-Secang.

No	Tipe Pemakaian	Lhr Tmg-Secang
1	Pejalan kaki	279
2	Pikulan	30
3	Sepeda	409
4	Sepeda dng barang	45
5	Becak	10
6	Lain-lain tak bermotor	25
7	Sepeda motor	2263
8	Pick Up (Angk orang)	135
9	Pick Up (Angk brng)	511
10	Bus	325
11	Truk ringan	144
12	Truk sedang	210
13	Truk berat	200
14	Sedan, jeep, station wagon	185
15	Lain-lain bermotor	23
	J u m l a h	4794

Sumber : pengamatan dilapangan.

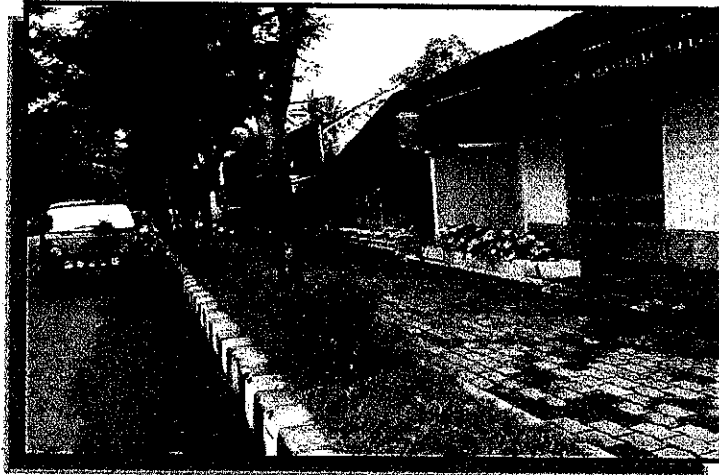
Aktivitas.

Aktivitas yang ada disekitar kanan kiri jalan suwandi-suwardi dan jalan jendral sudirman pada pusat kota sebagian besar didominasi oleh sector perdagangan dengan kegiatan membuat rumah toko (ruko), toko-toko, dan kios, rumah tinggal yang ada sebagian besar berubah menjadi tempat – tempat berjualan dan kegiatan lainnya jasa-jasa (seperti: praktek dokter, penjahit,), dan rumah makan.



Gambar : 6.
Aktivitas rumah tinggal yang berubah menjadi toko akibat dari kegiatan utama penghuni, posisi ada pada daerah pusat kota.

Pada daerah transisi dominasi rumah tinggal masih menonjol artinya bahwa perubahan ruang dari rumah tinggal untuk kegiatan lain untuk daerah tersebut lebih kecil dibandingkan dengan kegiatan di pusat kota apabila diprosentase berkisar 10 % berdasarkan pengamatan dari tahun 1988 sampai dengan tahun 2004 . Aktivitas yang ada adalah kegiatan perdagangan tetapi yang tingkatannya lebih kecil seperti toko/kios, warung makan, jasa seperti : praktek notaris, penjahit, salon.



Gambar : 7.

Kondisi pada daerah transisi yang masih didominasi oleh Aktivitas rumah tinggal, ada perubahan ruang untuk aktivitas perdagangan spt warung makan tetapi tidak begitu menonjol dibandingkan dng pusat

Pada daerah pinggiran kota masih bersifat kedesaan aktivitas yang ada pada daerah tersebut masih banyak didominasi pada aktivitas dibidang pertanian, sehingga perubahan rumah tinggal pada kegiatan lain tidak begitu nampak, ada perubahan aktivitas dari rumah tinggal terhadap kegiatan lain seperti :warung, kios tetapi kecil masih dibawah 9% dibandingkan dengan kegiatan pada pusat kota. Pada daerah tersebut ada perubahan ruang yang besar tetapi bukan peningkatan dari rumah tinggal ke kegiatan lain, akan tetapi perubahan dari tanah kosong menjadi hotel.



Gambar : 8.

Perubahan Ruang.

Perubahan bangunan yang berubah pada masing – masing rumah tinggal baik pada daerah pusat kota, transisi dan daerah pinggiran kota pada jalur jalan suwandi-suwardi (jln menuju secang) berdasarkan pengamatan dilapangan dan pengkajian pada dokumen peta hampir sebagaian besar dari 24 rumah 71% atau 17 rumah yang berubah pada bagian depan, sedang yang 29% atau 7 rumah pada bagian-bagian lain baik pada bagian samping kanan-kiri bangunan maupun pada bagian belakang bangunan.

Perubahan penggunaan bangunan dapat diartikan sebagai perubahan fungsi dan perubahan bentuk bangunan atau dapat juga diartikan sebagai perubahan wujud (form), didalam penelitian ini bentuk bangunan dapat diartikan perubahan bentuk dari bentuk aslinya menjadi bentuk baru yang disesuaikan dengan kebutuhan sehingga terjadi perubahan fungsi. Namun perubahan fungsi belum tentu merubah bentuk dari bangunan tersebut tetapi fungsi berubah. Dalam penelitian ini disesuaikan dengan judul penelitian yaitu Pengaruh Perkembangan Kota Terhadap Peningkatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Pada Rumah Tinggal , tolok ukur yang dipakai adalah kondisi beberapa tahun terakhir.

Hasil dari beberapa responden menunjukkan bahwa dalam melihat beberapa aspek perubahan penggunaan terdapat beberapa model yaitu:

- Bangunan yang tetap pada penggunaan semula.
- Bangunan yang berubah bentuk dan fungsinya tetap.
- Bangunan yang berubah bentuk tetapi fungsinya berubah.
- Bangunan tetap sedangkan fungsi berubah

Kondisi lapangan menunjukkan bahwa peningkatan koefisien dasar bangunan apabila kita bandingkan antara pusat kota, daerah transisi dan daerah pinggiran kurun waktu selama 16 tahun dari tahun 1988 sampai dengan 2004 terjadi perubahan yang berbeda, perbedaan tersebut dapat dilihat pada table tersebut:

TABEL : 11

DATA KDB PADA WILAYAH PENGEMBANGAN

No	Wilayah	Jalur jalan ke	Jumlah sampel	KDB yg diijinkan	KDB 1988 %	KDB 2004 %	Kenaikan %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pusat Kota	Secang : S1	8 rumah	0,60	80	100	20
		Kedu : K1	8 rumah		83,75	87,50	3,75
		Bulu : B1	8 rumah		90	100	10
		Tembarak : T1	8 rumah		87	90	3
		Sumowono : Sm1	8 rumah		85	89	4
			Rata-rata			85,15	93,30
2	Transisi	Secang : S2	8 rumah	0,60	80	90	10
		Kedu : K2	8 rumah		75	95	20
		Bulu : B2	8 rumah		80	91	11
		Tembarak : T2	8 rumah		53	85	12
		Sumowono : Sm2	8 rumah		85	94	9
			Rata-Rata			74,60	91
3	Pinggiran	Secang : S3	8 rumah	0,60	0,60	63	9
		Kedu : K3	8 rumah		70	85	15
		Bulu : B3	8 rumah		65	74	9
		Tembarak : T3	8 rumah		50	60	10
		Sumowono : Sm3	8 rumah		40	50	10
			Rata-Rata			57	66,4

Pusat Kota tidak terjadi peningkatan KDB yang cukup besar ada perubahan peningkatan KDB tetapi hanya kecil sekali, berdasarkan data dilapangan atau pengamatan dilapangan dari seluruh yang diamati kurang lebih ada 120 rumah yang menampakan perubahannya pada seluruh jalur jalan terdapat sebesar 75 % atau 90 rumah sedangkan 25 % (30 rumah) tidak terjadi perubahan.

Perubahan pada pusat kota dari tahun 1988 sampai dengan tahun 2004 kalau diprosentase KDB 85,15 % menjadi 93,3% terjadi kenaikan rata-rata sebesar 8,15 %.

Pada daerah transisi terdapat perubahan peningkatan KDB yang besar , berdasarkan data yang ada terjadi kenaikan dari 74,6 % menjadi 91% sebesar 12,4 %.

Pada daerah pinggiran kota terdapat perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan yang cukup begitu besar dari 57 % pada tahun 1988 menjadi 66,4% pada tahun 2004 sehingga kenaikannya sebesar 9,4 %.

Apabila kita lihat perubahan - perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan berdasarkan jalur-jalur jalan yang membelah kota Temanggung yaitu jalan yang menuju ke: Secang,, Tembarak , Bulu, dan Kedu dapat diidentifikasi sebagai berikut:

Jalan yang menuju ke Parakan lewat Kec Bulu yang merupakan status jalan propinsi terhadap perubahan KDB rata-rata sebanyak 10% kalau diurutkan berdasarkan rangking nomor urut ke 3 (tiga)

Jalan menuju ke Parakan lewat Kec. Kedu yang merupakan jalan negara terdapat perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan sebanyak 12,9% , Kalau diurutkan berdasarkan jalur jalan merupakan nomor urut yang ke 2 (dua)

Jalan menuju secang yang merupakan jalan Negara terdapat perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan sebesar 13% apabila diurutkan

berdasarkan nomor rengking peningkatannya adalah yang 1 (pertama)

Jalan yang menuju ke Tembarak yang merupakan status jalan Kabupaten terdapat perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan dari tahun 1988-2004 sebanyak 8,3% nomor urut yang ke 4 (empat)

Jalan yang menuju Sumowono perubahan peningkatan bangunannya dari tahun 1988 —2004 sebesar 7,6 % merupakan nomor urut yang 5 (kelima) dari seluruh peningkatan KDB pada jaringan jalan yang ada dalam Kota.

Rumah yang merupakan cerminan kehidupan penghuninya , karena tidak saja berfungsi sebagai wadah atau tempat berteduh dan tempat tinggal, namun juga menampilkan personifikasi secara individu dan kelompok penghuni, keberadaannya



nya terhadap lingkungan. Dari data-data tersebut diatas terjadinya perubahan

karena berbagai macam

cara lain , bergesernya fungsi

gal menjadi fungsi ganda

sebagai tempat usaha seperti warung,

kios dan toko, perubahan penmgkatan

koefisien dasar bangunan karena kebutuhan yang mendesak karena

terjadinya peningkatan jumlah keluarga, dan juga perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan karena tuntutan aktivitas yang dominan seperti profesi dokter, penjahit, dan jasa-jasa lain. Hasil pengamatan dilapangan diperoleh pengelompokan bangunan yang tetap tidak berubah sebanyak 30 %, berubah bentuk tapi fungsi tetap 10 %, berubah bentuk dan fungsi 45 %, bentuk tetap tapi fungsinya berubah 15 %. Dari data tersebut diatas dapat diartikan bahwa peranan fungsi jalan mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan karena data menunjukkan bahwa yang melaksanakan perubahan-perubahan tersebut ada ditepi jalan, yang jauh dengan jalan tidak begitu terjadi perubahan yang mendasar dengan demikian jalan dapat diartikan juga mempunyai aksesibilitas yang cukup tinggi

Bangunan-bangunan yang diteliti pada daerah penelitian menggambarkan keadaan dilapangan, baik secara individu bangunan maupun secara kelompok. Fungsi bangunan disini akan dibedakan menjadi tiga yaitu :

Fungsi sebagai tempat tinggal.

Fungsi sebagai tempat tinggal yang bergabung dengan tempat usaha.

Fungsi bangunan yang hanya digunakan sebagai tempat usaha.

Hasil penelitian dilapangan pembahan KDB pd selumh kota dapat diidentifikasi sebagai berikut:

Perubahan peningkatan KDB : 70%

Tidak terjadi perubahan KDB : 30 %

Sedangkan tingkat pembahan yang terjadi menunjukan beberapa hal yang sangat bervariasi , hal ini tergantung dari beberapa hal seperti tidak mempunyai dana, tanahnya sudah tidak memungkinkan untuk dikembangkan lagi . Adapun tingkat perubahan KDB yang terjadi pada rumah tinggal adalah:

Perubahan seluruhnya : 10 %

Perubahan hanya pada bagian depan saja : 71 %

Bagian-bagian tertentu saja : 19 %

Alasan terjadinya perubahan ternyata berbeda-beda sebagian besar dengan alasan kepentingan ekonoini dalam rangka menambah penghasilan, sehingga penambahan sumber sumber pendapatan merupakan salah salah satu variable terpengaruh dari adanya perubahan lahan atau bangunan. Beberapa alasan terjadinya perubahan adalah sebagai berikut:

Kepentingan ekonomi / perdagangan (warung, kios, took) : 58,6%

Jasa-jasa lain

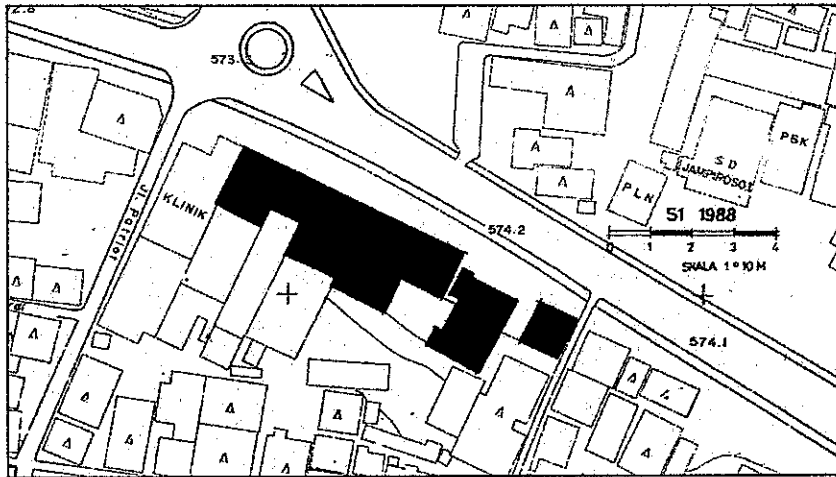
: 41,4%

Dari data - data lapangan yang diperoleh ternyata perubahan peningkatan koefisien dasar bangunan ada pengaruhnya terhadap perkembangan kota dalam hal ini seperti perkembangan penduduk, fungsi jaringan jalan, dan permasalahan ekonomi.

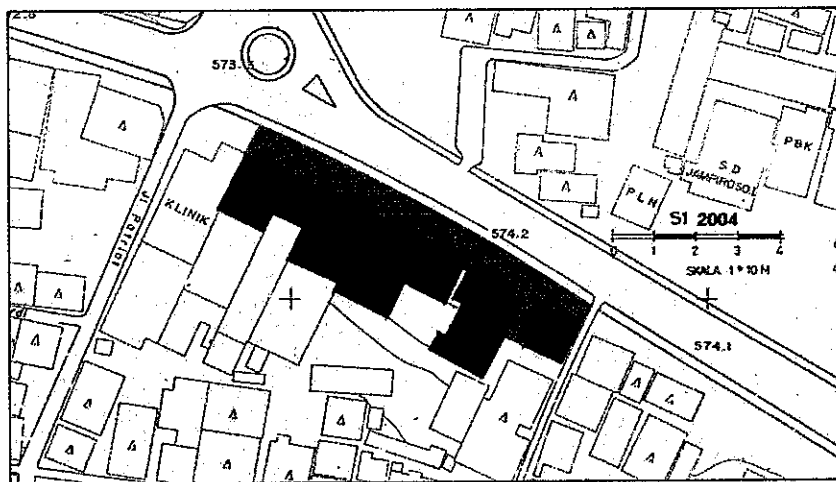
Garis sempadan jalan merupakan peraturan (regulasi) yang harus ditaati oleh semua orang yang melaksanakan pembangunan yang ada ditepi jalan, garis sempadan jalan mempunyai arti yang sangat penting khususnya dalam rangka pemerintah daerah melestarikan suatu lingkungan , namun kenyataannya banyak yang melanggar khususnya rumah/bangunan yang ada ditepi jalan protocol, garis sempadan jalan mempunyai fungsi yang sangat penting khususnya dalam rangka pengendalian koefisien dasar bangunan.



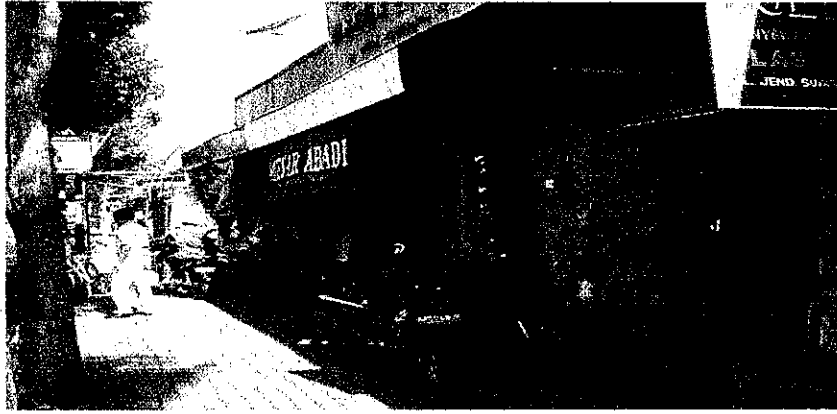
Gambar:9. Kondisi lingkungan rumah yang bercampur dengan usaha pada pusat kota (jalan menuju ke Tembarak) yang tidak memperhatikan thd garis sempadan jalan.



Gambar: 10.
Kondisi KDB pada pusat kota tahun 1988, pada jalan menuju ke secong berkisar 0,8



Gambar: 11
Kondisi KDB pada pusat kota tahun 2004, pada jalan menuju ke secong berkisar 1



Gambar: 12

Kondisi perubahan fungsi bangunan dari rumah tinggal menjadi kegiatan perdagangan pada pusat kota, pada jalan menuju secang (jln jend sudirman).



Gambar: 13

Kondisi perubahan fungsi bangunan dari rumah tinggal menjadi kegiatan perdagangan pada daerah transisi, pada jalan menuju secang (jln jend sudirman).

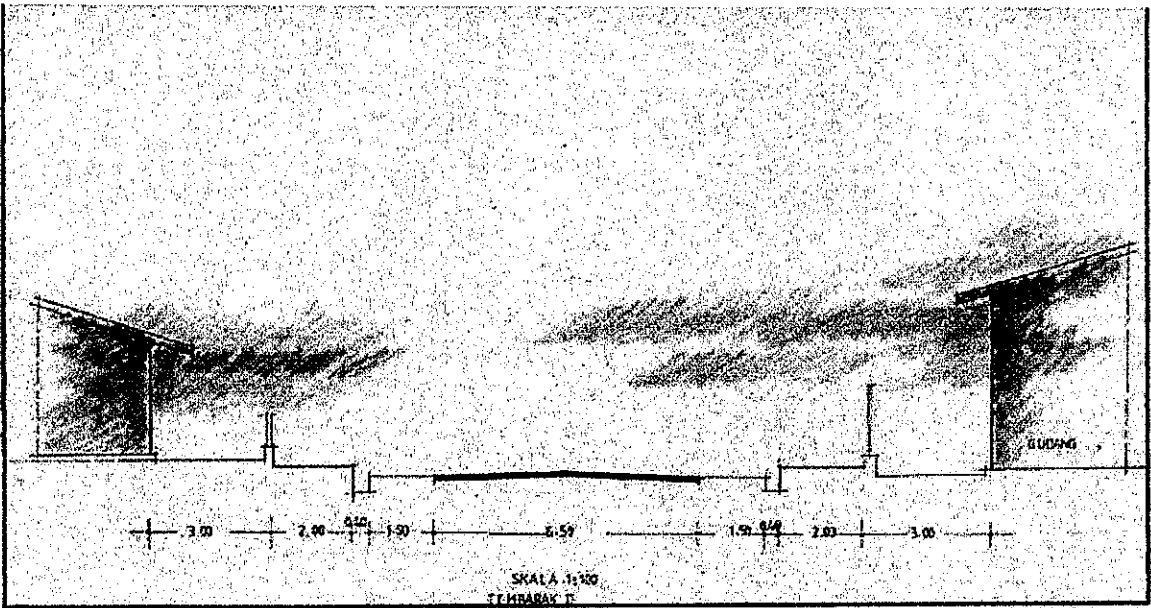
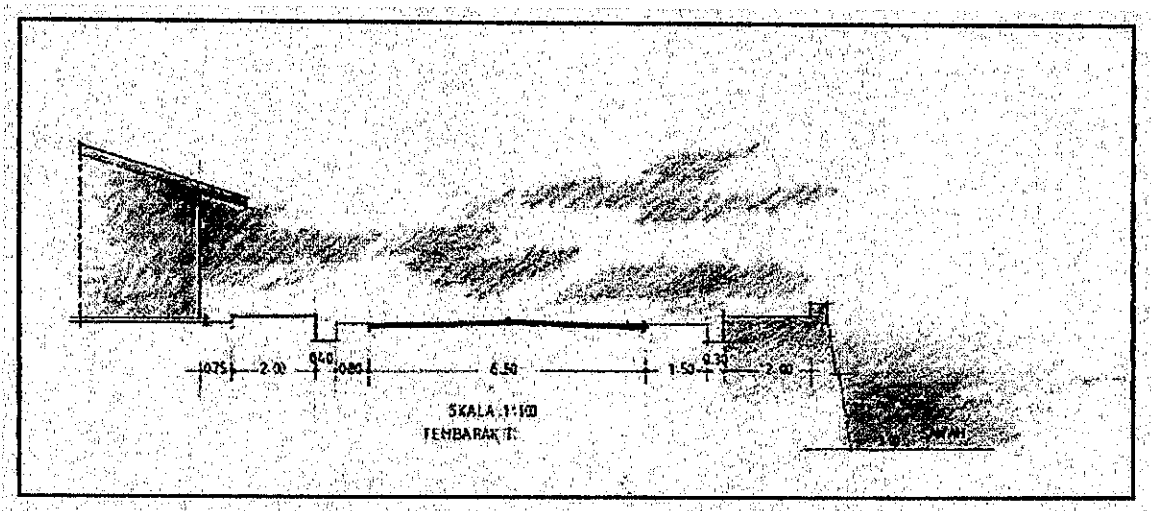


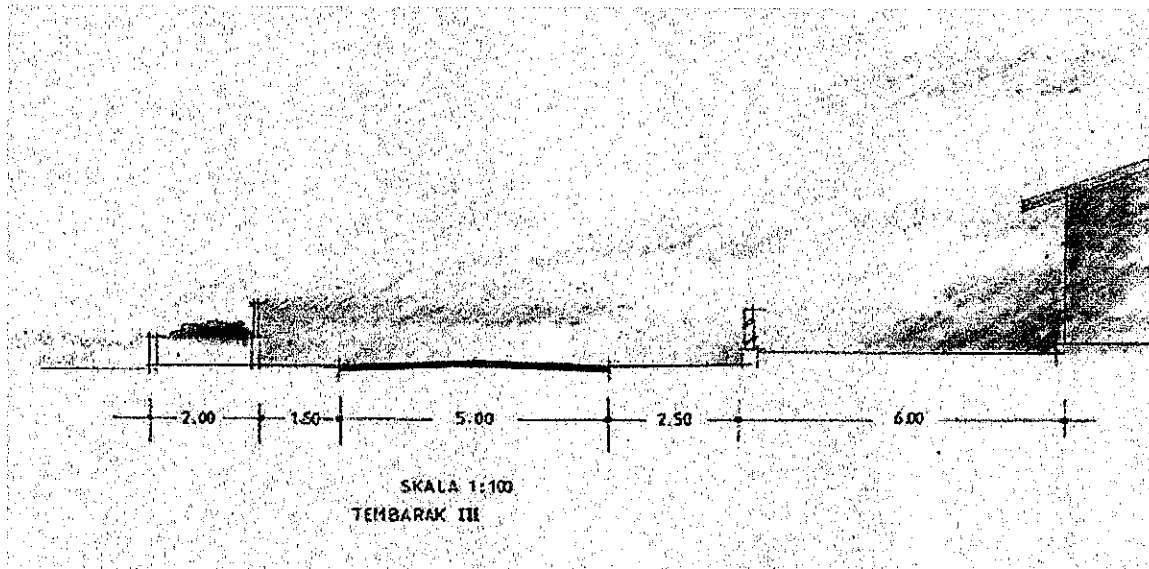
Gambar: 14

Kondisi rumah tinggal pada daerah pinggiran, pada jalan menuju secang (Jln suwandi-suwardi) yang belum nampak perubahannya.

5.2.2. Analisa transportasi pada jalan Pahlawan (Jln menuju ke Tembarak).

Status jalan merupakan jalan kabupaten sebagai penghubung antar kota kecamatan dengan lebar jalan berkisar 9 m, garis sempadan bangunan pada jalan tersebut 12 m, perkembangan bangunan disepanjang jalan tersebut agak tinggi dibandingkan dengan perkembangan bangunan pada ruas-ruas jalan yang lain, perkembangan bangunan yg terjadi adalah bangunan rumah tinggal, bangunan komersial seperti toko – toko bangunan, hal-hal yang memungkinkan perkembangan pada daerah tersebut dikarenakan pada daerah tersebut lahan masih cukup tersedia dan harga tanah masih terjangkau.





Gambar : 15.Potongan melintang jln pd daerah pusat,transisi,pinggiran jalan ke Tembarak.

Lalu-lintas harian rata-rata.

Lalu lintas Harian Rata-rata pada jalur jalan tersebut kategorinya sedang dibandingkan dengan 4 jalur jalan yang lain, kendaraan yang lewat pada jalur tersebut yang dominan adalah kendaraan yang kecil-kecil seperti kendaraan pickup, mini bus, angkutan pedesaan sepeda motor, sepeda dan jalan kaki, dari data yang ada dari tahun 1988 – 2004 menunjukkan angka lhr 2079 menjadi 2968 berarti jalan tersebut makin lama makin padat fungsi dan peran adalah sebagai transportasi pedesaan. Apabila kita melihat yang melewati jalan tersebut yang paling besar adalah sepeda motor (1257), kemudian berturut-turut ,pick up angkutan orang (751), pick up angkutan barang (284), sepeda (227), pejalan kaki (155), sedan dan sejenisnya (103), dan truk ringan (80). Dari data tesebut dapat diartikan bahwa jalan tersebut melayani aktivitas dari perumahan pedesaan ke kota, dari kota kecil ke kota kabupaten sehingga perubahan aktivitas disepanjang

jalan tersebut tidak besar dalam arti kata perubahan bangunan rumah tinggal terhadap kegiatan lain tidak begitu signifikan walaupun ada.

Tabel: 12: Data Lhr Jln Temanggung-Tembarak.

No	Tipe Pemakaian	Lhr Tmg-Secang
1	Pejalan kaki	155
2	Pikulan	32
3	Sepeda	227
4	Sepeda dng barang	25
5	Becak	3
6	Lain-lain tak bermotor	39
7	Sepeda motor	1257
8	Pick Up (Angk orang)	751
9	Pick Up (Angk brng)	284
10	Bus	0
11	Truk ringan	80
12	Truk sedang	4
13	Truk berat	0
14	Sedan, jeep, station wagon	103
15	Lain-lain bermotor	8
	J u m l a h	2968

Sumber : pengamatan dilapangan.

Aktivitas

Aktivitas yang ada disepanjang jalan tersebut adalah kegiatan kawasan perumahan, mulai tumbuh bangunan-bangunan komersial seperti warung, took, kois , wartel, toko bangunan dsb, kendaraan bus, truk besar tidak masuk dalam kawasan jalan tersebut , hal ini menunjukkan bahwa di jalan tersebut merupakan jalan yang keramaiannya sedang artinya tingkat keramaiannya tidak begitu besar dibandingkan dengan jalur jalan yang menuju secang, kedu maupun bulu, penyebab tdk ramainya jalan tersebut karena jalur tersebut merupakan jalur

menuju ke desa, dan jalan tersebut tidak dilalui oleh jalur bus maupun truk besar dan status jalannya merupakan jalan kabupaten.

Pada daerah pusat kota kegiatan didominasi oleh kegiatan campuran yaitu rumah tinggal yang bercampur dengan kegiatan jasa perbengkelan, rumah tinggal yang bercampur dengan warung dan rumah tinggal yang bercampur dengan toko sepatu



Gambar : 16.

Kondisi peningkatan KDB 0,1 dari 0,8 pada th 1988 menjadi 0,9 pada tahun 2004 posisi pada pusat kota, fungsi bangunan tersebut digunakan untuk kegiatan jasa perbengkelan, warung, toko dan rumah tinggal.

Pada daerah transisi kegiatan yang ada disamping tetap rumah tinggal, toko alat-alat tulis, toko bangunan, warung makan dan poliklinik. Toko bangunan mendominasi perubahan kegiatan di sekitar jalur tersebut. Pada daerah tersebut peningkatan koefisien dasar bangunan kecil dari tahun 1988 0,53 menjadi 0,85 pada tahun 2004 kenaikan berkisar 0,12



Gambar : 17.

Kondisi peningkatan KDB pada tahun 1988 0,53 menjadi 0,85 pada tahun 2004 posisi pada daerah transisi, fungsi bangunan tersebut digunakan untuk kegiatan jasa kesehatan spt: poliklinik, warung, kios, toko, kondisi betul-betul transisi karena masih bersifat kedesaan dng ditandai adanya pohon-pohon disekitar bangunan dan perkotaan dng adanya perubahan dari rumah tinggal ke sector jasa dan perdagangan.

Pada daerah pinggiran kota masih bersifat kedesaan aktivitas yang ada pada daerah sekitar tersebut masih didominasi oleh kegiatan pertanian, sehingga perubahan rumah tinggal terhadap kegiatan lain tidak begitu nampak, ada perubahan aktivitas dari rumah tinggal menjadi kegiatan lain seperti : warung, bengkel, peningkatan kdb sekitar daerah tersebut berkisar 0,1 yaitu dari 0,5 pada tahun 1988 menjadi 0,6 pada tahun 2004.

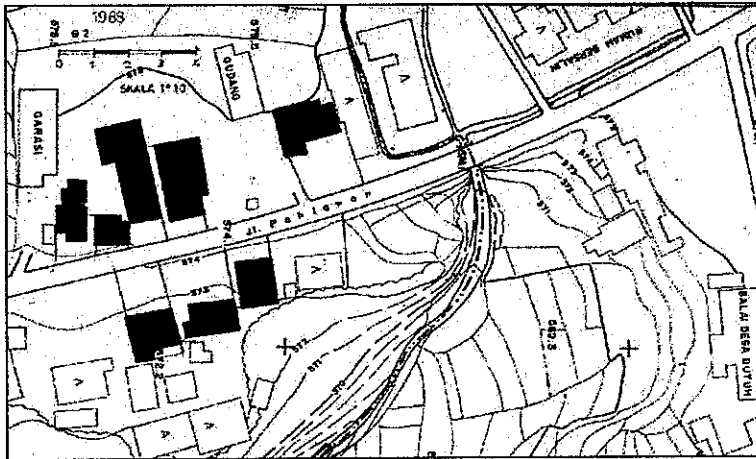


Gambar : 18

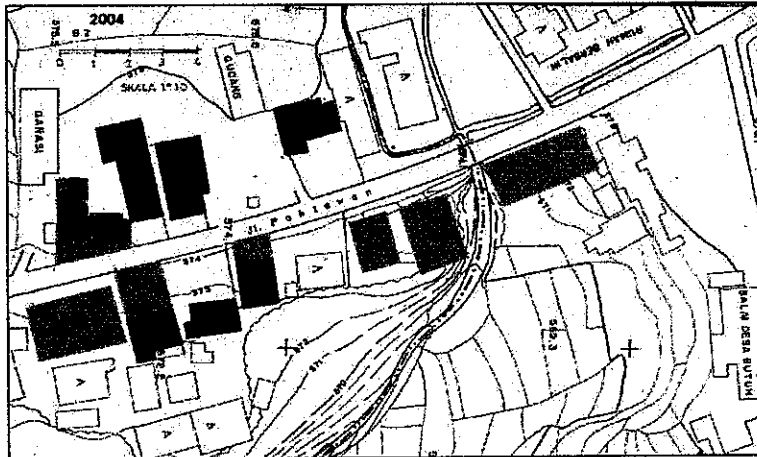
Kondisi peningkatan KDB 0,03 posisi pada pinggiran kota, fungsi bangunan tersebut digunakan untuk kegiatan jasa perbengkelan

Perubahan Ruang.

Perubahan ruang yang terjadi pada jalur jalan ini pada pusat kota menunjukkan perkembangan yang kecil berkisar 3% hal ini terjadi karena pada pusat kondisi awalnya kdb sudah tinggi 87%, pada daerah transisi cukup besar 12% hal ini terjadi karena pada daerah tersebut masih memungkinkan untuk pengembangan, pada daerah pinggiran pengembangannya berkisar 10%, dibandingkan dengan daerah transisi lebih kecil hal ini terjadi karena pada daerah pinggiran belum begitu pesat perkembangannya, dari data dapat disimpulkan bahwa kdb naik mengikuti dari perkembangan kota yang terjadi.



Gambar: 19
Kondisi KDB tahun 1988 pada daerah transisi, pada jalan menuju ke Tembarak berkisar 0,53



Gambar: 20.
Kondisi KDB tahun 2004 pada daerah transisi, pada jalan menuju ke Tembarak berkisar 0,85

5.2.3. Analisa transportasi pada jalan Sundoro (Jln menuju ke Sumowono).

Jalan Sundoro (Jln. Tmg - Sumowono), merupakan jalan propinsi dengan lebar jalan berkisar antar 8m sampai dengan 10 m, garis sempadan bangunan pada jalan tersebut telah ditentukan dengan lebar 12 m perkembangan bangunan pada sekitar jalan tersebut agak lambat disebabkan karena pengaruh Ihr yang rendah , berdasarkan data yang ada terjadi kenaikan kepadatan lalu lintas dari tahun 1988 - 2004 yaitu 2096 - 3075 per hari.

Apabila dilihat dari data data tentang KDB ada peningkatan tetapi hanya kecil sekitar 4% - 9%, itupun bukan pengembangan dari rumah yang sudah ada tetapi pembangunan rumah baru.

Dari data kepatan lalu lintas yang ada melalui penghitungan LHR dapat dapat dirangking terhadap ruas-ruasjalan sebagai berikut:

1. Jalan Suwandi- Suwardi (Tmg - Secang).
2. Jalan Gajah Mada (Tmg - Kedu).
3. Jalan Gatot Subroto (Tmg - Bulu).

4. Jalan Pahlawan (Tmg - Tembarak).

5. Jalan Sundoro (Tmg - Sumowono).

Di samping dengan penggunaan fungsi jalan akibat fungsi lain masih ada kendala lain yang dihadapi berkaitan dengan pelanggaran koefisien dasar bangunan (KDB) maupun garis sempadan bangunan , di beberapa tempat terdapat garis sempadan bangunan yang tidak memenuhi syarat, hasil penelitian. menunjukkan beberapa lokasi yang demikian terdapat pada daerah yang padat bangunannya , sehingga terdapat pelanggaran terhadap KDB. Mengingat jalur tersebut merupakan jalur yang sangat vital sebagai penghubung antar daerah pedesaan terhadap perkotaan perlu optimalisasi penggunaan jalan , yaitu dengan penataan ulang tata ruang jalan beserta lingkungannya agar daerah tersebut menjadi tertib. Jalan tersebut sebagai penghubung jalan antar kota dan penghubung kota terhadap daerah pedesaan lalu lintasnya paling sepi diantara 4 jalur jalan yang lain, aktivitas yang ada pada jalur tersebut pada pusat kota banyak pada perumahannya, pada daerah transisi masih berupa kegiatan pertanian tetapi sudah terpengaruh perkembangan kota , hal ini dapat dilihat dengan adanya usaha-usaha pada bidang bangunan seperti tumbuhnya toko-toko material bangunan dan show room mobil bekas, pada daerah transisi masih cenderung bersifat kedesaan , daerah tersebut sebagian besar masih berupa sawah lalu lintas yang lewat pada jalur tersebut hanya kendaraan kecil-kecil dan kendaraan roda 4 pribadi yang memanfaatkan jalan tersebut untuk menuju ke kota Semarang melalui Kecamatan Sumowono.

Lalu – lintas Harian Rata-rata (LHR).

Hasil pengamatan dilapangan terhadap LHR jalan dari kota Temanggung yang menuju Kecamatan Kaloran dapat dilihat pada table sebagai berikut:

Tabel: 13. Data Lhr Jln Temanggung-Kaloran

No	Tipe Pemakaian	Lhr Tmg-Secang
1	Pejalan kaki	186
2	Pikulan	25
3	Sepeda	273
4	Sepeda dng barang	30
5	Becak	10
6	Lain-lain tak bermotor	25
7	Sepeda motor	1700
8	Pick Up (Angk orang)	190
9	Pick Up (Angk brng)	341
10	Bus	0
11	Truk ringan	96
12	Truk sedang	59
13	Truk berat	12
14	Sedan, jeep, station wagon	123
15	Lain-lain bermotor	15
	J u m l a h	3075

Sumber : pengamatan dilapangan, data th 2004

Berdasarkan data yang ada menunjukkan bahwa yang banyak melalui jalan tersebut yang paling banyak adalah sepeda motor (1700) disusul berturut-turut, pick up (341), sepeda (273), pick up angkutan orang (190), pejalan kaki (186), sedan dan sejenisnya (123), truk ringan (96), truk sedang (59), sepeda dengan barang (30), pikulan dan kendaraan lain tak bermotor (25), truk berat (12), dari data dapat diartikan bahwa jalur jalan tersebut sebagai penghubung : dari kota Temanggung ke daerah pedesaan sehingga aktivitas di jalur jalan tersebut boleh dikatakan masih sepi, sedangkan ada truk besar yang lewat jalan tersebut adalah sebagai pengangkut material dari luar Kabupaten Temanggung kepada pemesan barang yang sifatnya sangat temporer, sedangkan sedan dan sejenisnya angkanya cukup tinggi hal ini disebabkan karena menghindari lewat ambarawa yang biasanya macet

Tabel : 14

DATA LHR RUAS JALAN DI KABUPATEN TEMANGGUNG TAHUN 1988

NO.	TIFE PEMAKAI JALAN	LRH					Keterangan
		Tmg-Tembarak	Tmg - Bulu	Tmg - Kedu	Tmg-Kaloran	Tmg-Secang	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Pejalan kaki	109	122	107	92	137	
2.	Pikulan	22	25	42	25	21	
3.	Sepeda	159	255	223	191	286	
4.	Sepeda dengan barang	18	20	18	15	23	
5.	Becak	2	0	3	4	7	
6.	Lain-lain tak bermotor	27	1	38	14	18	
7.	Sepeda motor	880	1408	1232	1190	1584	
8.	Pick Up (angkutan orang)	526	84	74	133	95	
9.	Pick Up (angkutan barang)	199	179	279	239	358	
10.	Bus	0	21	217	0	228	
11.	Truk ringan	56	63	55	47	71	
12.	Truk sedang	3	69	77	41	147	
13.	Truk berat	0	88	109	8	140	
14.	Sedan, jeep, station wagon	72	112	119	86	130	
15.	Lain-lain bermotor	6	8	14	11	16	
Jumlah		2079	2458	2607	2096	3261	

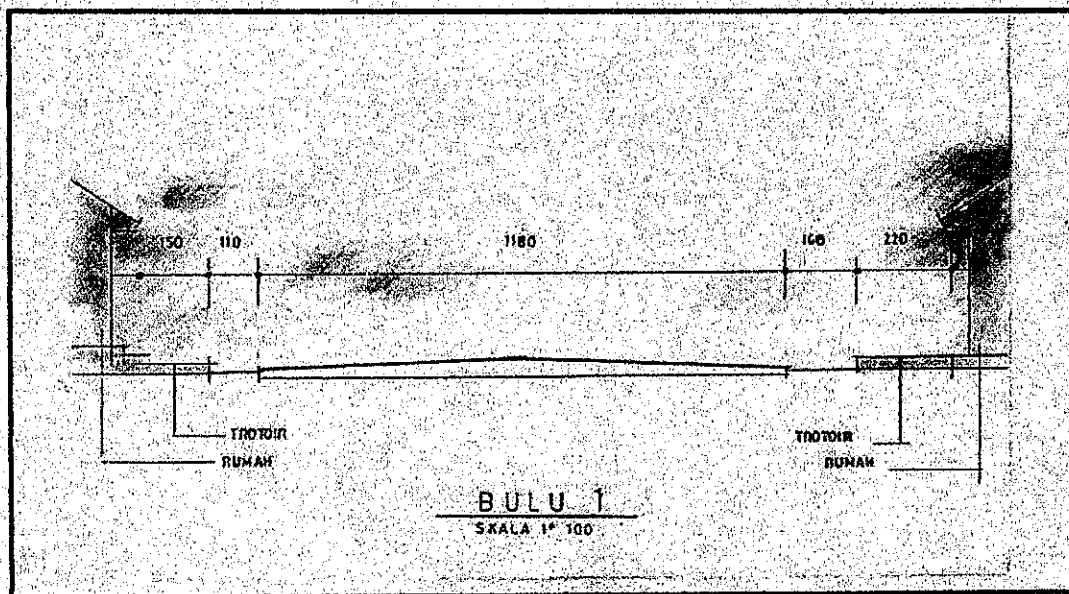
Tabel : 15.

DATA LHR RUAS JALAN DI KABUPATEN TEMANGGUNG TAHUN 2004

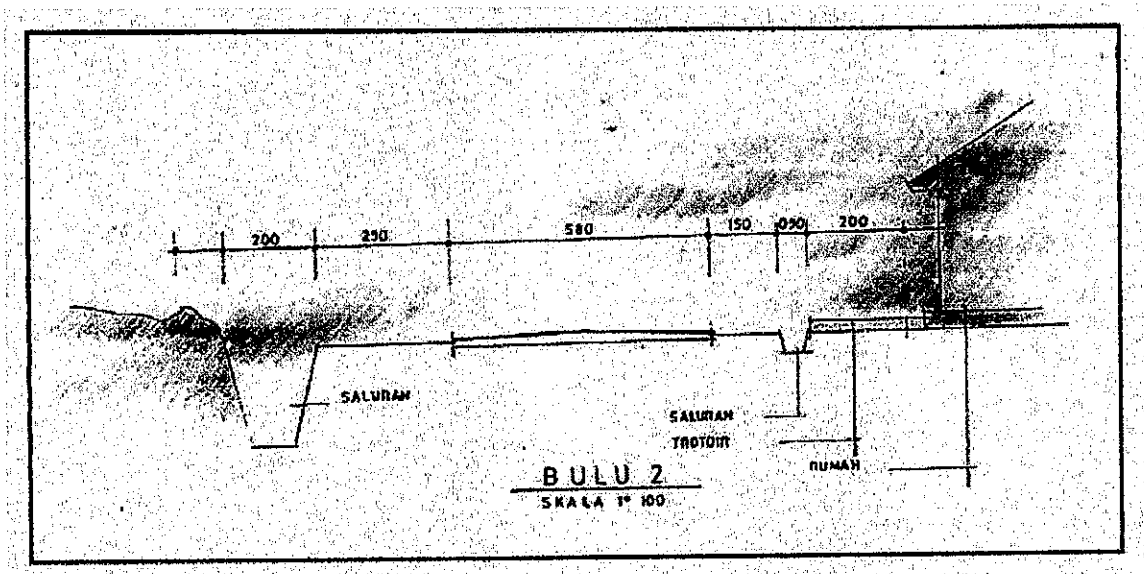
NO.	TIPE PEMAKAI JALAN	LRH					Keterangan
		Tmg-Tembarak	Tmg - Bulu	Tmg - Kedu	Tmg-Kaloran	Tmg-Secang	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Pejalan kaki	155	248	217	186	279	
2.	Pikulan	32	35	60	25	30	
3.	Sepeda	227	364	318	273	409	
4.	Sepeda dengan barang	25	40	35	30	45	
5.	Becak	3	0	4	5	10	
6.	Lain-lain tak bermotor	39	2	54	20	25	
7.	Sepeda motor	1257	2012	1760	1700	2263	
8.	Pick Up (angkutan orang)	751	120	105	190	135	
9.	Pick Up (angkutan barang)	284	255	398	341	511	
10.	Bus	0	30	310	0	325	
11.	Truk ringan	80	128	112	96	144	
12.	Truk sedang	4	98	110	59	210	
13.	Truk berat	0	125	155	12	200	
14.	Sedan, jeep, station wagon	103	160	170	123	185	
15.	Lain-lain bermotor	8	12	20	15	23	
Jum lah		2968	3629	3828	3075	4794	

5.2.4. Analisa transportasi pada jalan Gatot Subroto (Jln menuju ke Bulu).

Jalan Gatot Subroto (Tmg-Parakan lewat Bulu) lebar jalan 10 m dengan garis sempadan bangunan 15 m, Jalan tersebut merupakan jalan provinsi yang menghubungkan kota Temanggung dengan kota Parakan, perkembangan bangunan disekitar jalan ini cukup pesat khususnya pada daerah transisi, pengamatan dilapangan menunjukan karena dilahan tersebut telah tumbuh perumahan baru dengan menggunakan perubahan lahan pertanian / sawah menjadi permukiman, factor yang mendorong terhadap peningkatan KDB disebabkan jalan yg ramai , apabila dirangking terhadap jalan-jalan lain yang membagi kota Temanggung (5 Jalur Jalan) jalan Temanggung Bulu menduduki rangking yang ke 3 (tiga),berdasarkan dari data LHR yang diambil langsung dilapangan dari tahun 1988 - 2004 bahwa jalan Temanggung - Bulu mendapat peningkatan yang cukup tinggi dari 2455 perhari menjadi 3629 per hari.

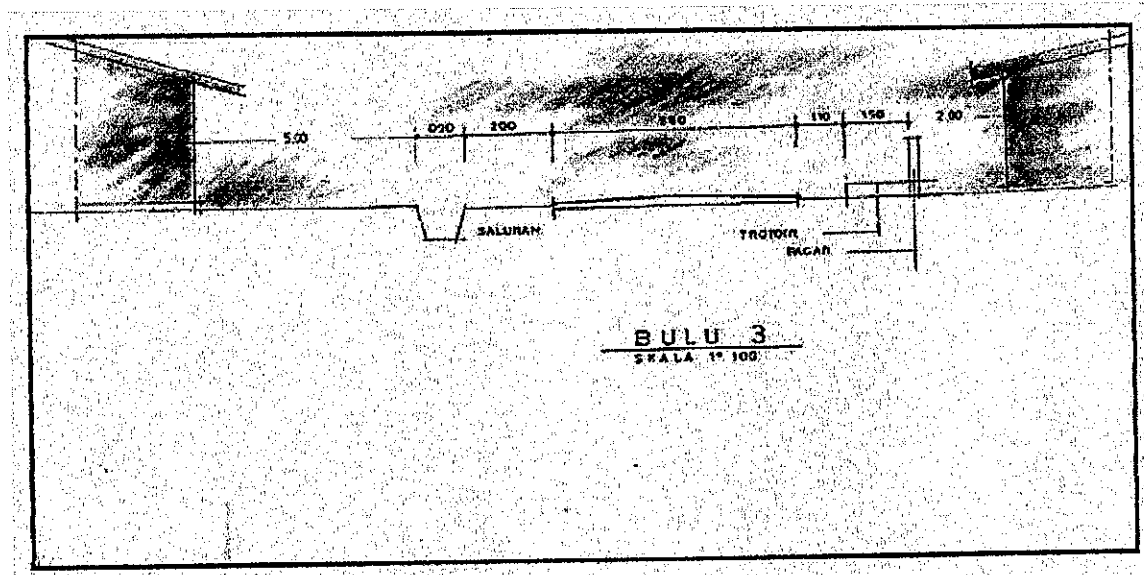


Gambar: 21. Penampang melintang jalan Temanggung -- Bulu posisi pada pusat kota (Bulu 1).



Gambar: 22.

Penampang melintang jalan Temanggung – Bulu posisi pada daerah transisi (Bulu 2)



Gambar : 23.

Penampang melintang jalan Temanggung – Bulu posisi pada daerah pinggiran (Bulu 3)

Lalu lintas Harian Rata-rata (Lhr)

Berdasarkan data yang bahwa transportasi pada kawasan jalan tersebut kondisinya sedang semua jenis kendaran yang lewat jalan tsb ada baik kendaran tak bermotor , pejalan kaki, maupun kendaraan bermotor.

Dari data yang ada tahun 2004 dapat diketahui bahwa yang paling banyak melalui jalan tersebut adalah sepeda motor (2012), sepeda (364) ,kemudian pejalan kaki (248), pick up angkutan barang (255), sedan yg sejenisnya (160), Truk ringan (128), truk berat (125), hal tersebut mengandung arti bahwa jalan tersebut cukup padat fungsi jalan tersebut sangat kompleks sebagai penghubung:

Dari perumahan ke pusat kegiatan dalam kota;

Sebagai peleyanan antar Kota ;

Sebagai pelayanan dari daerah pinggiran menuju ke pusat kota.

Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa jalan tersebut sangat padat sehingga sangat memungkinkan untuk timbulnya aktivitas-aktivitas lain di sepanjang jalan tersebut kerena sebagai pelayanan bagi pengguna jalan tersebut.

Tabel : 16.

Data Lhr Jln Temanggung-Bulu

No	Tipe Pemakaian	Lhr Tmg-Bulu
1	Pejalan kaki	248
2	Pikulan	35
3	Sepeda	364
4	Sepeda dng barang	40
5	Becak	0
6	Lain-lain tak bermotor	2
7	Sepeda motor	2012
8	Pick Up (Angk orang)	120
9	Pick Up (Angk brng)	255
10	Bus	30
11	Truk ringan	128
12	Truk sedang	98
13	Truk berat	125
14	Sedan,jeep,station wagon	160
15	Lain-lain bermotor	12
	J u m l a h	3629

Sumber : pengamatan dilapangan, data th 2004

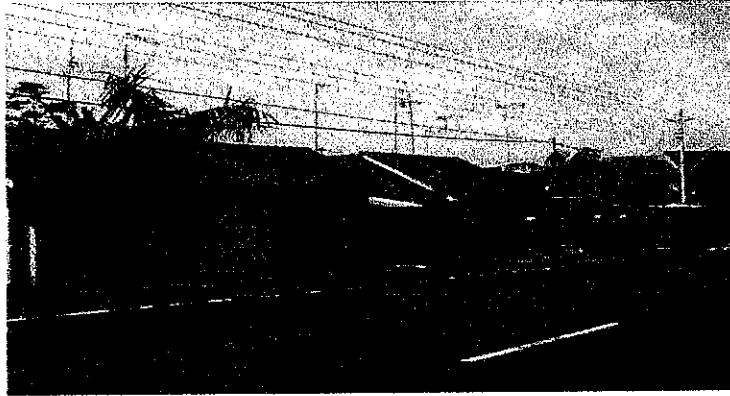
Aktivitas

Aktivitas yang ada disekitar kanan kiri jalan Gatot subroto pada pusat kota sebagian besar didominasi oleh sector perdagangan dengan kegiatan membuat rumah toko (ruko), toko-toko, dan kios, rumah tinggal yang ada sebagian besar berubah menjadi tempat – tempat berjualan dan kegiatan lainnya jasa-jasa (seperti: praktek dokter, penjahit,), dan rumah makan.

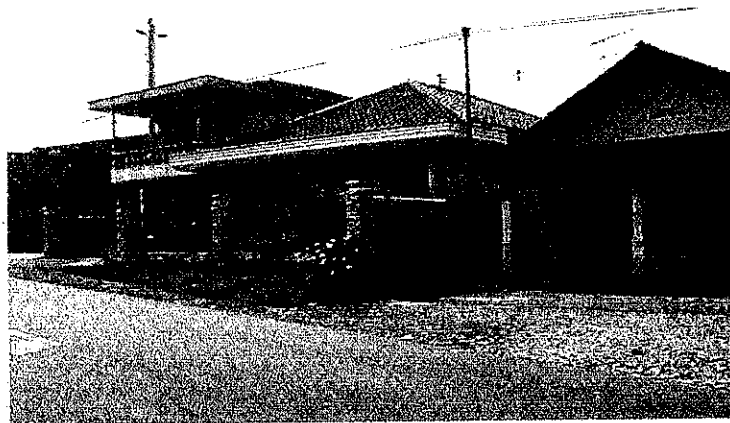


Gambar: 24.

Kondisi kenaikan kdb dari tahun 1988 sampai dengan 2004 pada pusat kota berkisar 0,9 menjadi 1 atau kenaikan 0,1 pada pusat kota ,fungsi bangunan digunakan untuk kegiatan jasa perbengkelan,show room sepeda motor,toko.



Gambar: 25
Kondisi kenaikan kdb dari tahun 1988 sampai dengan 2004 pada daerah transisi berkisar 0,8 menjadi 0,91 atau kenaikan 0,11 ,fungsi bangunan digunakan untuk kegiatan sebagian besar rumah tinggal.

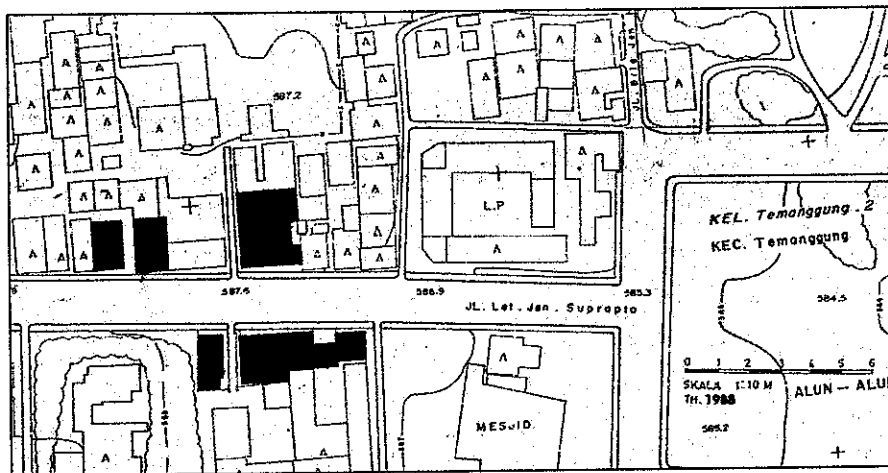


Gambar: 26
Kondisi kenaikan kdb dari tahun 1988 sampai dengan 2004 pada daerah pinggiran berkisar 0,65 menjadi 0,74 atau kenaikan 0,15, fungsi bangunan digunakan untuk kegiatan sebagian besar rumah tinggal, dan kios

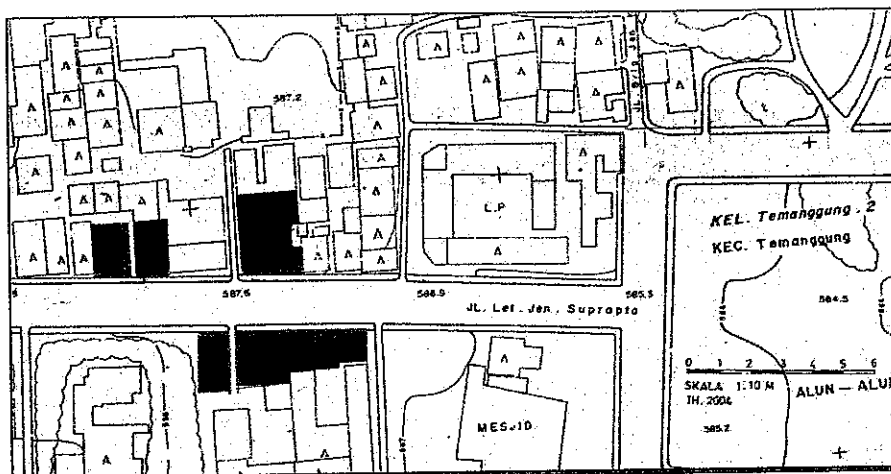
Perubahan Ruang.

Perubahan bangunan yang berubah pada masing-masing rumah tinggal baik pada pusat kota, daerah transisi, dan daerah pinggiran kota pada jalur jalan Gatot subroto (jln menuju bulu) berdasarkan pengamatan dilapangan dan pengkajian pada dokumen peta hampir sebagian besar dari 19 rumah 80 % yang berubah pada bagian depan, sedangkan yang 20 % atau 5 rumah pada bagian – bagian lain baik pada bagian samping kanan-kiri bangunan maupun pada bagian belakang bangunan. Dari data dapat dilihat bahwa perubahan bangunan mayoritas pada

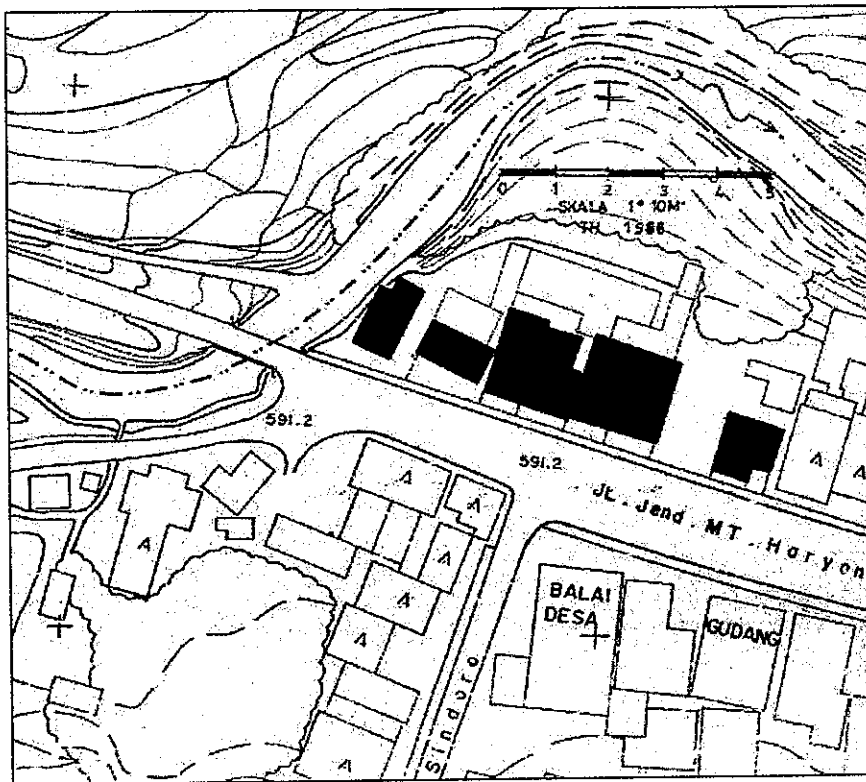
bagian depan hal ini menunjukkan ada keterkaitan perubahan tersebut dengan semua aktivitas yang ada dengan pengguna jalan tersebut, sedangkan perubahan pada bagian samping hal ini karena memang kebutuhan dari penghuni antara lain kebutuhan untuk memperluas bangunan untuk pengembangan ruang tidur, ruang makan, ruang keluarga dan sebagainya. Untuk melihat perkembangan bangunan dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



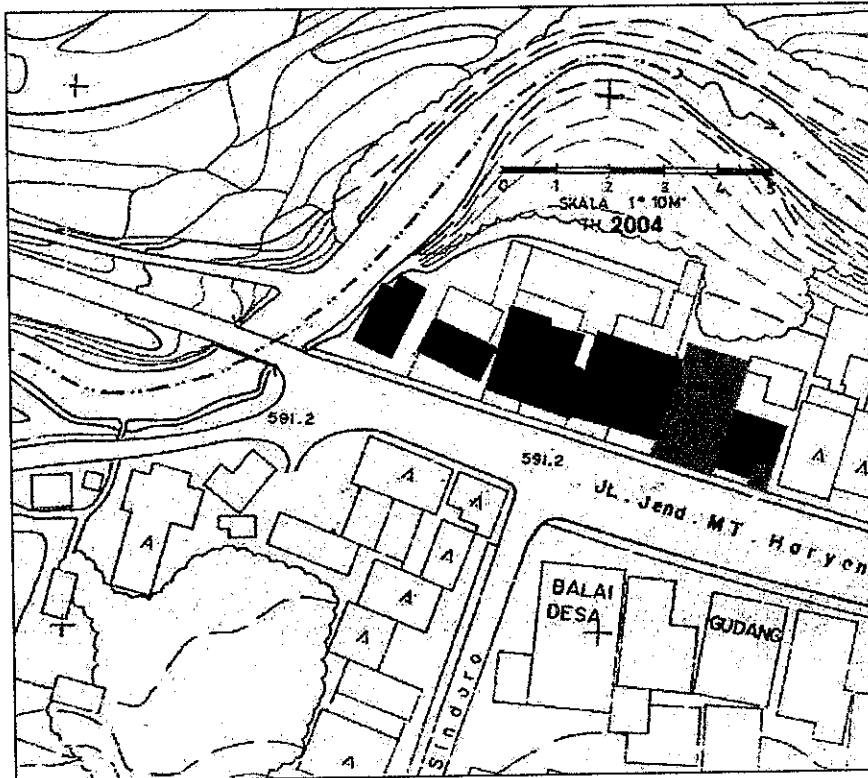
Gambar : 27
Kondisi KDB pada tahun 1988 pada pusat kota 0,9, pada jalur jalan menuju Bulu



Gambar : 28
Kondisi KDB pada tahun 2004 pada pusat kota 1, pada jalur jalan menuju Bulu



Gambar : 29
Kondisi KDB pada tahun 1988 pada daerah transisi 0,8 pada jalur jalan menuju Bulu.



Gambar : 30
 Kondisi KDB pada tahun 2004 pada daerah transisi 0,91 pada jalur jalan menuju Bulu

5.2.5. Analisa transportasi pada jalan Gajah Mada (Jln menuju Kedu)

Jalan Gajah Mada (Tmg - Parakan lewat Kedu), merupakan jalan propinsi dengan lebar jalan berkisar antara 9 m sampai dengan 13 m dengan garis sempadan bangunan 15 m pengembangan bangunan yang ada pada daerah sekitar jalan tersebut cukup pesat terutama yang ada pada daerah pinggiran kota , berdasarkan dari data LHR yang diambil langsung dilapangan dari tahun 1988 - 2004 terdapat peningkatan dari 2607 menjadi 3828.

Lalu lintas Harian Rata-rata (Lhr)

Berdasarkan data yang ada bahwa transportasi pada kawasan jalan tersebut kondisi kepadatannya paling tinggi semua jenis kendaraan yang lewat jalan tsb ada baik kendaraan tak bermotor , pejalan kaki, maupun kendaraan bermotor.

Dari data yang ada tahun 2004 dapat diketahui bahwa yang paling banyak melalui jalan tersebut adalah sepeda motor (1232), sepeda (223) ,kemudian pejalan kaki (107), pick up angkutan barang (279), sedan yg sejenisnya (119), Truk ringan(55), truk berat (109), hal tersebut mengandung arti bahwa jalan tersebut sangat padat, fungsi jalan tersebut sangat kompleks sebagai penghubung:

Dari perumahan ke pusat kegiatan dalam kota;

Sebagai peleyanan antar Kota ;

Sebagai pelayanan dari daerah pinggiran menuju ke pusat kota.

Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa jalan tersebut sangat padat sehingga sangat memungkinkan untuk timbulnya aktivitas-aktivitas lain di sepanjang jalan tersebut kerana sebagai pelayanan bagi pengguna jalan tersebut.

Tabel : 17. Data Lhr Jln Temanggung-Kedu

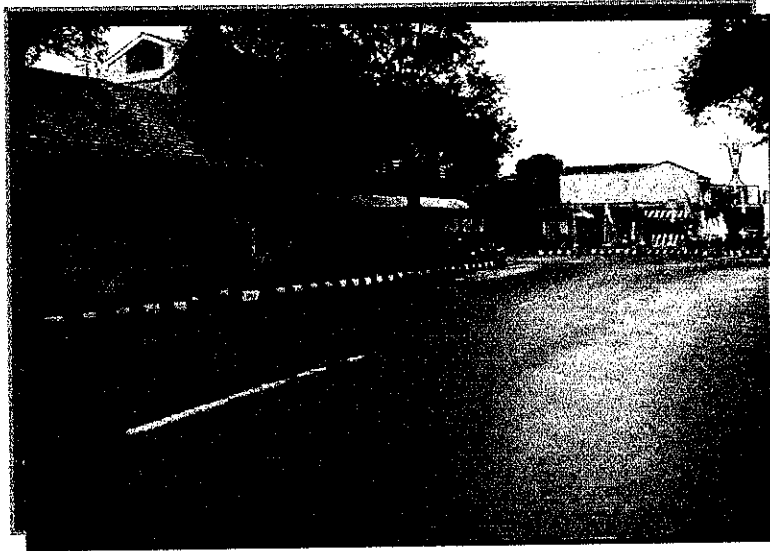
No	Tipe Pemakaian	Lhr Tmg-Bulu
1	Pejalan kaki	216
2	Pikulan	60
3	Sepeda	318
4	Sepeda dng barang	35
5	Becak	4
6	Lain-lain tak bermotor	54
7	Sepeda motor	1760
8	Pick Up (Angk orang)	105
9	Pick Up (Angk brng)	398
10	Bus	310
11	Truk ringan	112
12	Truk sedang	110
13	Truk berat	155
14	Sedan, jeep, station wagon	170
15	Lain-lain bermotor	20
	J u m l a h	3828

Sumber : pengamatan dilapangan, data th 2004

Aktivitas

Aktivitas yang ada disekitar kanan kiri jalan Gajahmada pada pusat kota sebagian besar didominasi oleh sector perdagangan dengan kegiatan membuat rumah toko (ruko), toko-toko, dan kios, rumah tinggal yang ada sebagian besar berubah

menjadi tempat – tempat berjualan dan kegiatan lainnya jasa-jasa (seperti: praktek dokter, penjahit, saloon kecantikan), dan rumah makan. Pada daerah transisi perubahan bangunan pada rumah tinggal beralaih oleh kegiatan jasa angkutan seperti agen travel.



Gambar : 31
Kondisi aktivitas pada pusat kota dimana tetap mempertahankan rumah tinggal, dan ruko, pada jalan menuju ke Kedu.



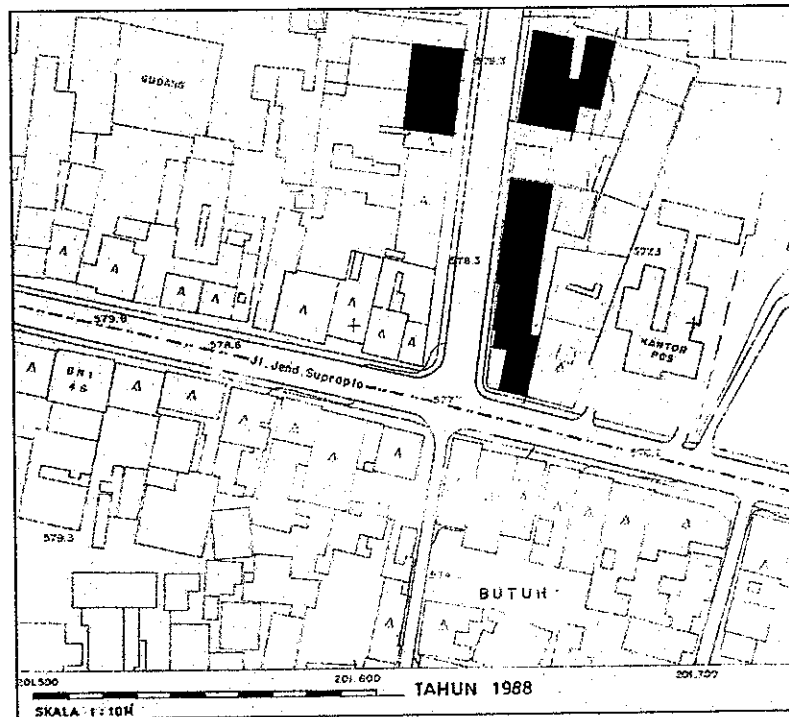
Gambar: 32
Kondisi aktivitas pada daerah transisi dimana kegiatannya rumah tinggal menjadi agen travel, rumah tinggal, dan kios.



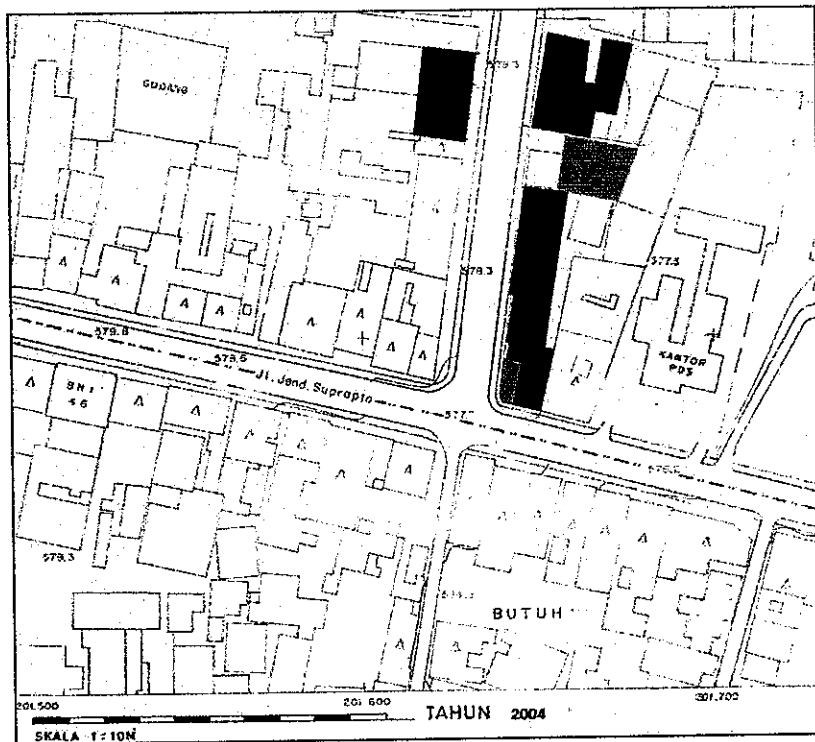
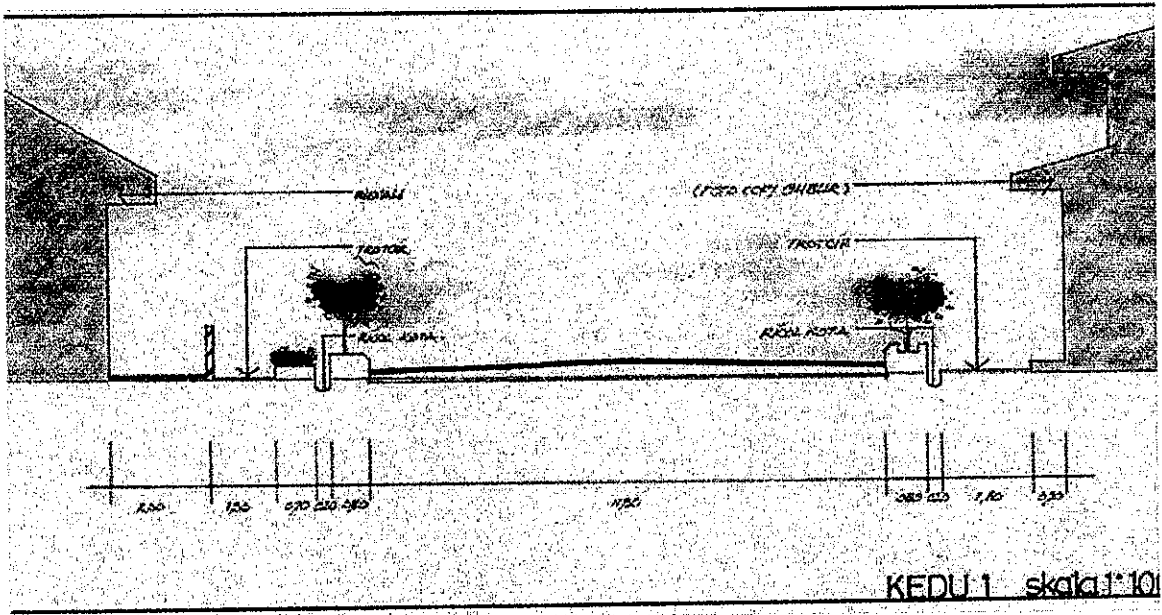
Gambar : 33
Kondisi aktivitas pada daerah pinggiran dimana kegiatannya ada yg tetap mempertahankan rumah tinggal dan sebagian besar beralih menjadi kios perdagangan, dan jasa.

Perubahan Ruang.

Perubahan bangunan yang berubah pada masing-masing rumah tinggal baik pada pusat kota, daerah transisi, dan daerah pinggiran kota pada jalur jalan Gajahmada (jln menuju Kedu) berdasarkan pengamatan dilapangan dan pengkajian pada dokumen peta hampir sebagian besar dari 21 rumah atau 90 % yang berubah pada bagian depan, sedangkan yang 10 % atau 3 rumah pada bagian – bagian lain baik pada bagian samping kanan-kiri bangunan maupun pada bagian belakang bangunan. Dari data dapat dilihat bahwa perubahan bangunan mayoritas pada bagian depan hal ini menunjukkan ada keterkaitan perubahan tersebut dengan semua aktivitas yang ada dengan pengguna jalan tersebut, sedangkan perubahan pada bagian samping hal ini karena memang kebutuhan dari penghuni antara lain kebutuhan untuk memperluas bangunan untuk pengembangan ruang tidur, ruang makan, ruang keluarga dan sebagainya. Untuk melihat perkembangan bangunan dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

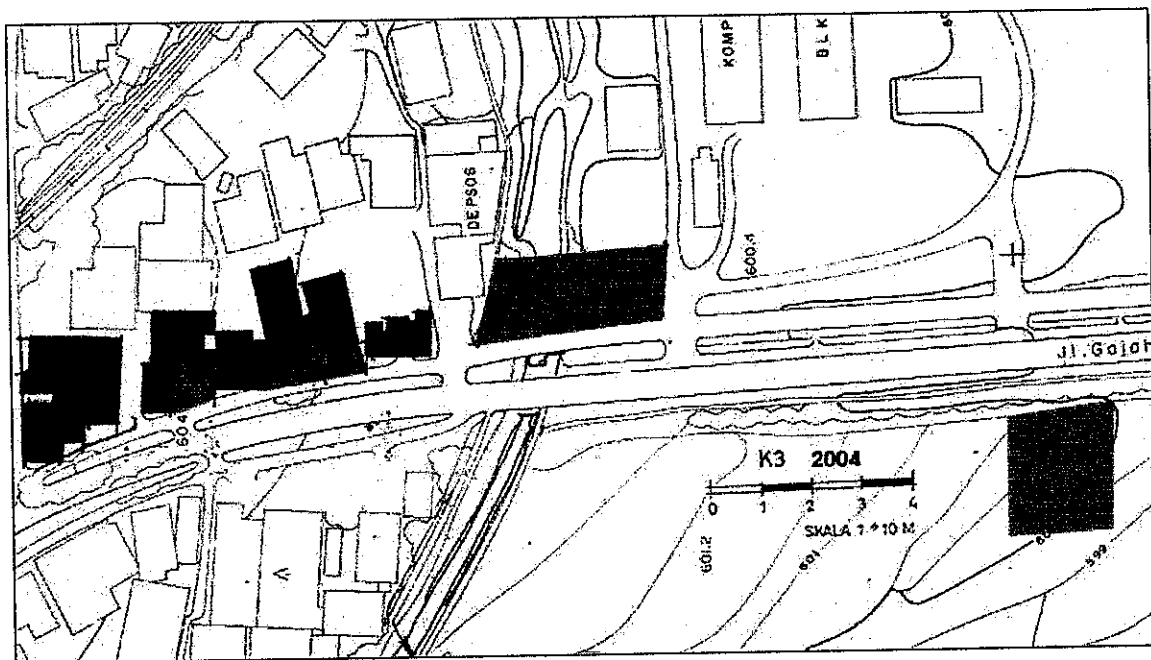
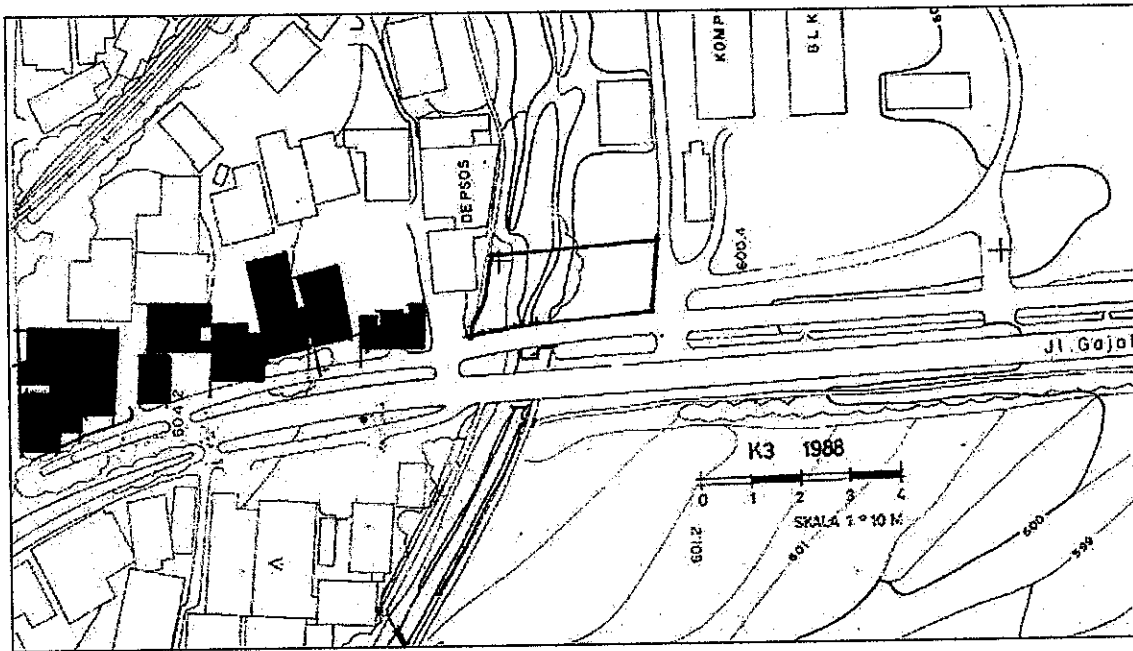


Gambar: 34. Kondisi KDB Th 1988 pd pusat Kota jalan menuju ke Kedu



Gambar : 35.

Kondisi peningkatan KDB pada pusat kota dari tahun 1988 sebesar 0,8375 menjadi 0,8750 pada th 2004 kenaikannya 0,0375



Gambar : 36
 Kondisi kenaikan KDB di daerah transisi pada th 1988 sebesar 0,70 menjadi 0,85 pada tahun 2004 atau kenaikan sebesar 0,15 atau cukup tinggi dibandingkan dengan pusat kota .

Berdasarkan hasil analisis uji regresi linier dengan program spss terhadap jawaban-jawaban yang masuk dari pertanyaan yang kami berikan didapatkan hasil sebagai berikut:

- a. Pengaruh transportasi terhadap aktivitas $r.squre = 0,150$, berarti **terpengaruh** , akan tetapi pengaruh **tidak sidnifikasi** karena mendekati 0.
- b. Pengaruh transportasi terhadap fungsi bangunan $r.squre = +1,00$ berarti **mutlak terpengaruh**.
- c. Pengaruh transportasi terhadap perubahan bangunan $r.squre = 0,937$ berarti **sangat terpengaruh** karena mendekati +1.

5.3. Analisis Pendapatan.

Pendapatan masyarakat merupakan factor yang sangat dominan terhadap perubahan penggunaan bangunan, pendapatan masyarakat tinggi membuat daya tarik terhadap perubahan bangunan dan sebaliknya. Pendapatan masyarakat secara total dalam lingkup Kota Temanggung dapat diukur dengan PDRB , PDRB masyarakat Kota Temanggung tahun 1996 berdasarkan harga berlaku sebesar RP 1.478.856,76 dan berdasarkan harga konstan tahun 1996 sebesar Rp 674.562,25 , PDRB perkapita atas dasar harga berlaku tahun 2000 sebesar 2.264.586,88 sedangkan atas dasar harga konstan RP 1.320.963,34 dari data dapat disimpulkan bahwa terdapat kenaikan pendapatan masyarakat untuk kurun waktu 8 tahun. Sektor yang besar memberikan kontribusi adalah sector pertanian 33,53 % disusul oleh sector jasa 19,34% dan sector industri pengolahan 16,21% dan sector perdagangan , restoran, hotel 13,19%, PDRB belum bisa digunakan untuk alat ukur terhadap peningkatan KDB karena sifatnya masih makro , namun dapat dipakai sebagai gambaran tentang pendapatan

masyarakat pada umumnya sehingga apabila ingin mengetahui pengaruhnya terhadap peningkatan KDB harus dilakukan dengan survey yang agak detail, berdasarkan hasil survey lapangan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

Pada pusat kota sebagian besar orang berpenghasilan golongan ekonomi menengah keatas, aktivitas mereka sebagian juragan tembakau yang waktu kerjanya hanya 2 bulan pada waktu musim tembakau, kondisi rumah besar -besar , hal ini yg menyebabkan mereka tidak perlu mengembangkan rumah karena pendapatan sudah tercukupi.

Pada daerah transisi dan daerah pinggiran kota mereka pada umumnya dari golongan ekonomi menengah kebawah , aktivitas mereka sebagian besar senang berusaha sehingga hal inilah yang menarik untuk mengembangkan rumah tinggal menjadi usaha lain yang akhirnya terjadi peningkatan KDB, dengan demikian ada pengaruhnya terhadap peningkatan KDB.

Analisis pendapatan dilakukan dengan pengamatan terhadap sumber pendapatan setiap bulan bagi setiap kepala keluarga, besar kecilnya pendapatan per bulan, apakah ada peningkatan setiap bulannya, serta sumber peningkatan pendapatan misalnya dari usaha :perdagangan (warung,kios,toko), usaha jasa pelayanan (penjahit,praktek dokter, bidan dsb), dan usaha jasa pelayanan.

Pengamatan dilakukan dengan mengambil sampel pada masing-masing jalur jalan dengan pertimbangan bahwa pengaruh kelas jalan akan mempengaruhi terhadap peningkatan usaha yang akhirnya akan mempengaruhi terhadap pendapatan masing-masing keluarga, dengan penjelasan mengenai penilaian sebagai berikut :

- Sumber pendapatan setiap bulan pada masing-masing kk apabila menjawab pemanfaatan rumah tinggal untuk usaha (a) score : 3, usaha sendiri diluar rumah (b) dengan score: 2 , Gaji/pensiun (c) dengan score:1.
- Besarnya pendapatan setiap bulan apabila menjawab diatas Rp.3.000.000,-(a) dengan score: 3, antara Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000(b) dengan score: 2 , dan kurang dari rp 1.000.000,-(c) dengan score: 1
- Peningkatan pendapatan tiap bulan apabila ada (a) score:2, tidak ada (b) score:1.
- Jenis peningkatan pendapatan apabila untuk perdagangan (a) score:3, Jasa pelayanan score:2, dan jasa pemondokan dengan score:1.

5.3.1. Analisis pengaruh Pendapatan terhadap aktivitas

Kekuatan yang paling dominan dalam menentukan peningkatan koefisien dasar bangunan adalah kekuatan ekonomi dalam hal ini adalah pendapatan dari masing2 keluarga walaupun aspek lain juga tidak dapat diabaikan begitu saja terhadap perubahan tersebut (Rosi, Aldo, The Architecture of the city, 1992). Selain bergesemnya perubahan bangunan ternyata faktor ekonoini memberi andil cukup besar dalam penyebab peningkatan koefisien dasar bangunan, faktor ekonomi juga menyebabkan berubahnya fungsi ruang dari ruang public menjadi ruang private atau sebaliknya ruang private menjadi ruang public, perubahan social ekonomi untuk kawasan ditepi jalan protocol khususnya akan banyak mempengaruhi perubahan social budaya masyarakat. Kawasan transisi merupakan daerah yang terpengaruh perubahan social ekonoini sangat dirasakan, perubahan kawasan social ekonomi dikawasan transisi sangat menonjol dengan banyaknya perubahan hunian yang berubah fungsi sebagai tempat usaha sebagai akibat adanya pengaruh

perkembangan kota. Hasil penelitian melalui daftar pertanyaan dilapangan menunjukkan bahwa 120 rumah yang dijadikan sampel 71,5% sampai dengan 74,75% (89 rumah) terjadi perubahan , dari perubahan tersebut sebagian besar 62% digunakan untuk usaha dari rumah tinggal menjadi warung , toko, kios dan sebanyak 26% usaha sendiri diluar rumah baik di bidang jasa, dagang, mupun di bidang kesehatan.

Berdasarkan hasil nilai-nilai parameter yang telah didapatkan seperti yg ada pada lampiran, kemudian mencari pengaruh berkaitan dengan kedua variabel penelitian yaitu variabel independen/bebas/ yg mempengaruhi =pendapatan, terhadap variabel dependen/terpengaruh =aktivitas, dengan menggunakan rumus regresi dengan program spss , yang hasilnya $r_s = 0,366$ berarti ada pengaruh pendapatan terhadap aktivitas walaupun tidak signifikan (mendekati 0).

5.3.2 Analisis pengaruh pendapatan terhadap fungsi bangunan.

Dari data yang ada dengan mangadakan kuesioner yang dibagi dalam tiga tingkatan yaitu pendapatan diatas Rp 3.000.000,-rata-rata baik pada pusat kota, daerah transisi maupun pinggiran kota berkisar 33%, pendapatan antara Rp 1.000.000 s/d 2.000.000 berkisar 50% dan pendapatan kurang Rp 1.000.000,- berkisar 17% dari sedang dikaitkan dengan fungsi bangunan didapatkan data bahwa bangunan yang berubah 62% sedang yang 38% tidak berubah, dari 62% bangunan yang berubah 61,5% perubahan untuk perdagangan seperti warung, toko, kios dsb, apabila kita kaitkan dengan menggunakan rumus regresi dengan program spss hasilnya = 0,250 berarti ada pengaruh pendapatan terhadap fungsi bangunan walaupun tidak signifikan (mendekati 0).

5.3.3 Analisa pengaruh pendapatan terhadap perubahan ruang.

Berdasarkan data dapat disimpulkan bahwa pendapatan yang paling banyak adalah pendapatan menengah yaitu antara Rp1.000.000,- sampai dengan Rp2.000.000,- yang mencapai 50% dari sampel yang ada, hal ini menunjukkan bahwa karena mereka berpenghasilan kecil untuk menutup kebutuhan keluarga dengan cara membuka usaha pada jalur jalan yang ada baik berubah dengan usaha perdagangan maupun jasa . Apabila kita kaitkan dengan perubahan ruang yang akhirnya berakibat terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan dari data dapat diidentifikasi bahwa rata-rata yang menyatakan ada tambahan ruangnya 70,66% sedang yang 29,34% menyatakan tidak, dari 70,66% (85 kk) yang meningkat kdb nya yang menjawab a (peningkatan10%)= 39%, antara 5%-9% = 44% dan yang dibawah 4% = 17% berdsarkan analisis regresi dengan menggunakan program spss didapatkan angka $r \text{ square} = 0,491$ dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh pendapatan terhadap perubahan bangunan / koefisien dasar bangunan walaupun tidak signifikan (mendekati 0).

5.4. Analisa kependudukan.

Didalam mengamati karakteristik perubahan suatu kawasan salah satu factor yang diperhatikan adalah kependudukan karena segala kegiatan kependudukan termasuk mata pencahariannya, jumlah penduduk, konsentrasi penyebarannya sangat terkait dengan perubahan kawasan. Kawasan Kota Temanggung mempunyai karakteristik penduduk yang berfariasi yaitu penduduk tetap dan penduduk musiman (penduduk tidak tetap), perkembangan penduduk di kota Temanggung makin lama makin naik dengan perkembangan rata-rata setiap tahun 1,36 %, apabila kita perinci

perkembangan penduduk menurut perkembangan kota bahwa pada pusat kota menunjukkan penurunan ini mengandung arti bahwa pada pusat kota terjadi perpindahan penduduk ke luar berdasarkan data bahwa dipusat kota perkembangannya rata-rata setiap tahun $-0,01\%$, pada daerah transisi menunjukkan angka yang naik walaupun kecil kenaikannya atau $0,09\%$, dan pada daerah pinggiran kota menunjukkan angka kenaikan rata-rata setiap tahun yang cukup besar yaitu $2,5\%$ setiap tahun. Dari angka-angka tersebut dapat diartikan bahwa kenaikan koefisien dasar bangunan akan terkait pula dengan perkembangan penduduk, pada pusat kota tidak terjadi kenaikan koefisien dasar bangunan karena dilihat dari jumlah penduduknya perkembangannya menurun sedang pada daerah transisi dan daerah pinggiran terjadi kenaikan koefisien dasar bangunan karena dilihat dari perkembangan penduduknya naik

5.4.1. Pengaruh kependudukan terhadap aktivitas.

Pengaruh kependudukan terhadap aktivitas dari beberapa sampel yang kami laksanakan yaitu 120 kk rata-rata menyatakan tidak ada pengaruhnya artinya penambahan penduduk tidak merubah aktivitas yang ada pada masing-masing keluarga misalnya yang tadinya kegiatannya sebagai pegawai tidak merubah aktivitas lain seperti pengusaha, berdasarkan analisis dengan spss dengan uji regresi linier tidak terdefiniskan, karena variabel kependudukan hasilnya konstan.

5.4.2 Pengaruh kependudukan terhadap fungsi.

Pengaruh kependudukan terhadap fungsi bangunan dari beberapa sampel yang kami laksanakan yaitu 120 kk rata-rata menyatakan tidak ada pengaruhnya artinya penambahan penduduk tidak merubah fungsi yang ada pada masing-masing

rumah tinggal artinya yang tadinya fungsinya rumah tinggal tidak merubah fungsi yang lain seperti perdagangan maupun jasa, berdasarkan analisis dengan spss dengan uji regresi linier tidak terdefiniskan, karena variabel kependudukan hasilnya konstan.

5.4.3 Pengaruh kependudukan terhadap perubahan ruang.

Berdasarkan data yang ada dari 120 sampel menyatakan bahwa 100% penambahan penduduk diluar keluarga sendiri kecil sekali dibawah 4 orang dalam satu keluarga, dari pertanyaan yang kami lakukan tentang perubahan ruang yang paling banyak 45,8% (55 kk) menyatakan perubahan ruang terjadi karena anak-anak semakin besar sehingga butuh ruangan baru, 41,6% (50 kk) karena penambahan penduduk baru dan 12,6% (15 kk) menyatakan karena lain-lain seperti kesenangan, sehingga dapat disimpulkan bahwa analisa kependudukan terhadap aktivitas, fungsi bangunan dan perubahan ruang yang paling berpengaruh adalah kependudukan terhadap perubahan ruang / koefisien dasar bangunan.

5.5. Analisa kepemilikan tanah

Dalam mengamati penambahan suatu kawasan khususnya yang berkaitan dengan peningkatan koefisien dasar bangunan tidak terlalu lepas dari standart harga tanah disuatu daerah, pada daerah yang harga tanahnya tinggi tentunya hanya orang - orang tertentu saja yang dapat memanfaatkan lahan tersebut sehingga hal ini akan berpengaruh terhadap pengembangan kawasan dan peningkatan koefisien dasar bangunan sebaliknya pada daerah yang harga tanahnya rendah. akan terjadi pengembangan kawasan. yang sangat cepat dan berpengaruh terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan. Berdasarkan data dilapangan bahwa di kota Temanggung

mempunyai patokan harga tanah yang bervariasi, pada pusat kota berdasarkan data yang ada harga tanah pada tahun 2004 menduduki rangking yang paling tinggi sekitar Rp. 1.000.000,- per meter persegi, pada daerah transisi harga tanah berkisar Rp.300.000,- sedang pada daerah pinggiran sekitar Rp.200.000,- Pada tahun sebelumnya tahun 1988 pada daerah pusat kota Rp 600.000,-, pada daerah transisi Rp 200.000,-, dan pada daerah pinggiran kota sekitar Rp 100.000 per meter persegi, hal demikian mengandung arti bahwa apabila kita kaitkan dengan peningkatan KDB , pada transisi terjadi kenaikan KDB yang tinggi disebabkan karena harga yang masih terjangkau, jadi dapat disimpulkan bahwa kenaikan KDB ada pengaruhnya terhadap harga tanah.

Dalam menganalisis tentang kepemilikan tanah sebelumnya kami memberikan beberapa pertanyaan melalui kuesioner pada beberapa titik sampel (15 titik) masing-masing titik diambil 8 kepala keluarga sehingga semua sampel ada 120 sampel yang mewakili pada seluruh Kota Temanggung baik untuk pusat kota, daerah transisi maupun daerah pinggiran. Dalam pengamatan analisa kepemilikan tanah yang kami bahas adalah

Harga tanah yang kami buat dengan 3 klasifikasi yaitu a diatas Rp 600.000,- dengan score 3, b antara Rp 300.000 sampai dengan Rp 600.000,- dengan score 2, dan c dibawah Rp 300.000,- dengan score 1.

Status tanah dibuat dengan 3 klasifikasi yaitu apabila menjawab a = tanah warisan dengan score 3, b = tanah membeli dengan score 2 dan c = lain-lain dengan score 1.

Berdasarkan pengamatan kami bahwa analisa kepemilikan tanah menyatakan dari 120 kk menyatakan pada pusat kota menyatakan 92,4% menjawab a dan b atau

tanah warisan dan tanah membeli, pada daerah transisi menyatakan 89,8% menjawab a dan b sedang daerah pinggiran menyatakan 87,2% menjawab a dan b. Dari jawaban tentang status tanah sebagian besar menyatakan bahwa ada perubahan penggunaan ruang sehingga dapat disimpulkan ada pengaruh kepemilikan tanah terhadap perubahan ruang/bangunan.

5.5.1 Pengaruh kepemilikan tanah terhadap aktivitas.

Dari jawaban yang kita terima terhadap kuesioner yang kita bagikan pengaruh kepemilikan tanah terhadap aktivitas mengatakan bahwa ada pengaruh kepemilikan tanah terhadap aktivitas, kepemilikan tanah disini kita bedakan menjadi tiga kategori yaitu tanah warisan, tanah membeli dan tanah lain-lain (hibah dsb). Dari jawaban yg kita terima menyatakan 62% sampai 75% merupakan tanah warisan dan kita hubungkan dengan pertanyaan aktivitas baik pada pusat kota, transisi maupun pinggiran menyatakan 70,8% berubah, 29,2 tidak berubah, dari 70,8% atau 85 kk yang berubah 58,6% (50 kk) untuk perdagangan dan 41,4% (35 kk) untuk jasa, dengan menggunakan analisis uji regresi linier dengan program spss $r^2 = 0,850$ hampir mendekati +1 dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sangat berpengaruh kepemilikan tanah terhadap aktivitas.

5.5.2 Pengaruh kepemilikan tanah terhadap fungsi.

Dalam menganalisis tentang kepemilikan tanah terhadap fungsi bangunan kami menggunakan beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan hal tersebut kuesioner yang kami berikan menyangkut tentang harga tanah, bagaimana mendapatkan tanah tersebut seperti warisan atau membeli, perubahan penggunaan rumah misalnya dari rumah tinggal menjadi perdagangan atau jasa, bagian-bagian

yang berubah, dan perubahan rumah tinggal untuk kegiatan apa misalnya untuk perdagangan, jasa atau hanya pengembangan untuk rumah tinggal, dari jawaban yang kami terima menyatakan bahwa harga tanah untuk pusat kota dan daerah transisi 100% menyatakan harga tanah diatas Rp 600.000; daerah pinggiran 62% menyatakan antara Rp 300.000; sampai dengan Rp 600.000;. Status tempat tinggal 50% sampai 75% dari 120 kk menyatakan tanah hasil warisan, untuk perubahan rumah 75% menyatakan berubah berdasarkan analisis dengan uji regresi linier dengan menggunakan program spss hasilnya $r.squre=0$, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengaruh kepemilikan tanah terhadap fungsi bangunan tidak ada pengaruhnya.

5.5.3.Pengaruh kepemilikan tanah terhadap perubahan ruang.

Dari jawaban yang ada yang telah dibahas pada analisa sebelumnya bahwa 50% sampai dengan 75% menyatakan tanah warisan dan 62% sampai dengan 75% menyatakan bahwa bangunan tersebut berubah dari rumah tinggal menjadi kegiatan lainnya dan yang berubah 62% sampai dengan 75% yang berubah pada bagian depan sehingga dapat disimpulkan bahwa kepemilikan tanah berpengaruh terhadap perubahan ruang, berdasarkan uji regresi linier didapat kan angka $r.squre=0,063$ berarti berpengaruh walaupun tidak signifikan (mendekati 0).

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. KESIMPULAN.

Setelah diadakan proses analisis terhadap penelitian yang dilakukan yang mendasarkan pada kondisi dilapangan dan dipadukan dengan kajian teori tentunya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Adanya factor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan (KDB) akibat dari perkembangan Kota.
2. Adapun factor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan dari hasil kondisi dilapangan , kajian teori adalah :

Variabel yang mempengaruhi atau bebas atau independen.

Dari aspek fisik adalah : transportasi yang menyangkut kepadatan dan karakteristik jalan

Dari aspek ekonomi adalah pendapatan masyarakat dan harga tanah.

Dari aspek social adalah dengan adanya perkembangan penduduk akan mempengaruhi terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan.

Dari aspek regulasi adalah peraturan-peraturan yang ada kaitannya atau hubungannya dengan koefisien dasar bangunan seperti : peraturan KDB yang diijinkan dalam kawasan Kota, garis sempadan jalan yang diijinkan dalam kawasan perkotaan.

Variabel terpengaruh atau dependen.

Dengan adanya perkembangan kota yang menyangkut beberapa aspek baik fisik, sosial maupun ekonomi, akan berpengaruh terhadap aktivitas manusianya yang semula kegiatannya hanya sebagai rumah tangga akan berkembang menjadi aktivitas lain seperti perdagangan maupun jasa. Dari perubahan aktivitas akan berpengaruh terhadap perubahan fungsi bangunan yang semula sebagai rumah tinggal akan berubah sebagai fungsi lain . Karena fungsi berubah akan berpengaruh terhadap perubahan bangunan, sehingga akan berpengaruh pula terhadap koefisien dasar bangunan (kdb).

3. Transportasi merupakan factor yang dominan terhadap peningkatan KDB dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa semakin padat lalu lintas harian rata-rata semakin tinggi peningkatan KDB nya.
4. Perkembangan Kota akan mempengaruhi perubahan KDB , semakin dekat dengan pusat Kota semakin tinggi peningkatan KDB, hal ini dapat diuraikan hal-hal sebagai berikut:

Pada pusat Kota.

Kdb pada tahun 1988 rata-rata 0,85 sedang pada tahun 2004 menjadi rata-rata 0,93 sehingga kenaikannya menjadi 0,08, dibandingkan dengan daerah transisi kenaikannya lebih kecil hal ini disebabkan karena pada pusat kota kondisi awalnya sudah tinggi (0,85).

Pada daerah transisi

Pada daerah transisi masih memungkinkan untuk berkembang kondisi awalnya masih longgar sehingga lama-lama kalau pada daerah trnsisi peningkatan kdb

sudah tinggi akan berkembang pada daerah pinggiran, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengembangan kota akan mempengaruhi peningkatan koefisien dasar bangunan (kdb).

Pada daerah pinggiran.

Peningkatan kdb rata-rata 0,09 masih kecil hal ini disebabkan karena pada daerah pinggiran perkembangan kota belum terlalu tinggi, kegiatan-kegiatan pada daerah tersebut berkembang tetapi tidak signifikan. Berdasarkan analisis dengan uji regresi linier $r. \text{square} = 0.998$, berarti sangat terpengaruh karena hampir mendekati satu (+1).

Dari pembahasan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengembangan kota akan berpengaruh terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan (kdb).

6.2. SARAN.

Dari kesimpulan tersebut diatas perlu ada beberapa rekomendasi untuk menindak lanjuti hasil temuan yang terjadi pengaruhnya pengembangan Kota terhadap peningkatan koefisien dasar bangunan pada rumah tinggal agar kondisi lingkungan Kota tercipta yang lebih nyaman, serasi, seimbang dan terkendali perlu adanya penegakan kembali terhadap peraturan yang ada khususnya pada daerah pinggiran yang belum parah terhadap pelanggarannya. Pada penelitian ini disarankan untuk dilakukan suatu tindak lanjut penelitian dari berbagai aspek yang lebih mendalam seperti aspek: social , ekonomi , fisik dan budaya.

Dalam menentukan kebijaksanaan peraturan tentang KDB menurut Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Temanggung yang berleku saat ini dibuat sama antara

pusat Kota, daerah transisi maupun daerah pinggiran yaitu 0,6 , mengingat perkembangan Kota yang terjadi tidak sama maka untuk menentukan KDB khususnya pada rumah tinggal jangan disamakan antara pusat kota, daerah transisi dan daerah pinggiran , dihitung berdasarkan ketentuan-ketentuan atau standar perumahan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko, 1998 *Kota yang Berkelanjutan*. Dikti Dep. P & K. Jakarta
- Budihardjo, Eko, 1994, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum, 1986, *Perencanaan Tata Ruang Kota*, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta.
- Hadi Sutrisno, 1979, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Psikologi, UGM Yogyakarta
- Haeruman Js, H, 1995, *Manfaat Hutan dan Pelestarian Keanekaragaman Hayati dalam Pembangunan Nasional*, Makalah seminar majalah ilmiah WIDYA Kopertis Wilayah III, 17 September, Jakarta
- Hakim Rustam, 1987, *Unsur Perencanaan Dalam Arsitektur Lansekap*, Bina Aksara, Jakarta
- Haryadi & Setiawan, B, 1995, *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku*, Dikti, Jakarta
- Hadi Sabari Yunus, 2000, *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- HMN, Nasution, 1996, *Manajemen Transportasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Lynch, Kevin, 1970, *The Images of The City*, Mass, MIT Press, Cambridge
- Lynch, Catherine & Pater, 1990 *City Sense an Design City*, Lybrary of Congres Cataloging in Publication Data, USA
- Orwell, G, 1968, *The Lion and The Unicorn*, In S, Orwell and I, Angus New York
- Pemda Kabupaten Temanggung, 1991, *RUTRK Temanggung*, Temanggung.
- Rapoport, Amos, 1969, *House Form and Culture*, Engelwood Cliffs, Plenum Press, New York
- Smith F. Wallace, 1980, *Urban Development*, University of California Press, London
- Soemarwoto, 1991, *Ekologi Dalam Pembangunan Berwawasan Lingkungan*, Panitia Penghormatan Purnabakti Otto Soemarwoto, Bandung.
- Shirvani Hamid, 1985, *The Urban Design Proses*, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Sutrisno, 1983, *Bentuk Struktur Bangunan Dalam Arsitektur Modern*, Gramedia, Jakarta.