

## **BAB 3**

### **TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **3.1 Latar Belakang Penetapan Lokasi**

Kota Bandung sebagai salah satu kota besar di Indonesia, Jawa Barat, banyak dikunjungi para wisatawan baik domestik maupun mancanegara. Namun, banyaknya wisatawan yang datang ke Kota Bandung mengakibatkan terjadinya urbanisasi yang cukup pesat. Hal ini menyebabkan adanya peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di Kota Bandung. Pada tahun 2023, BPS (Badan Pusat Statistik) Indonesia mencatat jumlah penduduk di Kota Bandung sebanyak 2,53 juta penduduk. Salah satu wilayah dengan kepadatan penduduk tertinggi di Kota Bandung, yaitu berada pada SWK Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul. Kecamatan Bojongloa Kidul memiliki tingkat aktivitas penduduk yang tinggi dengan ditandai tingginya pula pertumbuhan penduduk di kecamatan tersebut. Kondisi tersebut membuat kecamatan Bojongloa Kidul sering mengalami kemacetan.

Disamping permasalahan kawasan mengenai kepadatan penduduk dan kemacetan, Bojongloa Kidul memiliki potensi pariwisata pada industri MICE. Pada Kecamatan Bojongloa Kidul tersedia fasilitas MICE, yaitu Bandung Convention Center yang berada di Jalan Soekarno Hatta, No. 354, Bojongloa Kidul, Bandung, Jawa Barat, 40235. Bandung Convention Center merupakan salah satu pusat konvensi yang berdiri secara tunggal tanpa terintegrasi dan terfasilitasi langsung oleh hotel ataupun mall. Para pengunjung BCC akan melakukan perpindahan dan pergerakan dari pusat konvensi menuju ke hotel dan mall di tempat lain. Sehingga dengan terjadinya mobilisasi pengunjung dan wisatawan menuju lokasi lain, maka akan terjadinya peningkatan lalu lintas dan kemacetan di kawasan tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan daerah dan menanggapi potensi kawasan, maka diusunglah suatu gagasan mengenai perancangan *mixed-use building*. Perancangan *mixed-use building* di kecamatan Bojongloa Kidul didasarkan pada tujuannya untuk bisa mengatasi permasalahan daerah tersebut, yaitu manajemen kepadatan penduduk, mengendalikan kemacetan lalu lintas, dan mewadahi kebutuhan masyarakat. Sekaligus juga memanfaatkan potensi kawasan terhadap industri MICE dan peningkatan ekonomi lokal. Perancangan gedung dengan konsep *mixed-use building* menjadi salah satu pilihan yang baik dalam mewujudkan pelayanan daerah yang efektif dan efisien, khususnya diterapkan pada perancangan gedung di Kecamatan Bojongloa Kidul.

Ketentuan mengenai lokasi perancangan proyek berdasarkan peruntukan lahan tertera dalam Peraturan Daerah Kota Bandung mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2024. Lokasi perancangan berdasarkan peraturan peruntukan kawasan, yaitu diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Juga peruntukan kawasan sebagai permukiman yang tersebar diseluruh kecamatan di Kota Bandung.

### 3.2 Penetapan Lokasi

Dalam menetapkan lokasi perancangan dilakukan analisis terhadap lokasi perancangan dengan menetapkan kriteria-kriteria lokasi perancangan. Pada proyek ini ditentukan lokasi perancangan dapat memenuhi kriteria terhadap pertimbangan mengenai peruntukan lahan, fungsi lahan disekitar tapak, jalur atau *pathway*, serta aspek pendukung lainnya

**Tabel 3. 1 Analisis Penetapan Lokasi**

Lokasi Perancangan Proyek	
Data umum	 <p><b>Gambar 3. 1 Peta Lokasi Perancangan Proyek</b> (Sumber: Tangkapan Layar Google Maps, 2024)</p> <p>Lokasi: Jl. Soekarno Hatta No.342, Kb. Lega, Kec. Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat 40235</p> <p>Luas lahan: 40,702 m<sup>2</sup> = 4 ha</p>
Peruntukan lahan	Kawasan industri dan Perkantoran
Fungsi lahan sekitar tapak	Kawasan industri, hunian rumah tinggal
Jalur	Sisi utara tapak dapat diakses dan berbatasan langsung dengan jalan arteri Kota Bandung, yaitu Jl. Soekarno Hatta
Kelebihan	<p>Tapak dilalui oleh jalur-jalur yang memiliki intensitas pergerakan yang cukup tinggi dengan adanya jalur arteri dan jalur kolektor.</p> <p>Lokasi tapak dapat diakses menggunakan Angkutan kota, dekat dengan Bandara Internasional Husein Sastranegara dan Stasiun Kereta Api Bandung Lokasi perancangan juga cukup dekat dengan akses bus antar kota, seperti Terminal Leuwipanjang dan Terminal Cicaheum.</p>

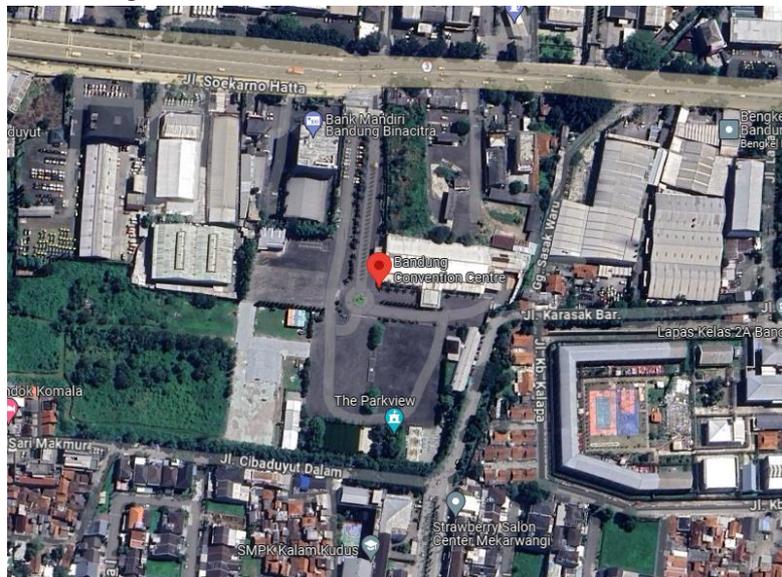
	Lingkungan sekitar tapak didominasi oleh kawasan industri kreatif dan komersial, seperti sentra industri sepatu, Cibaduyut. Hal ini dapat meningkatkan pendapatan dan pengembangan produksi ekonomi lokal.
Kelemahan	<p>Setidaknya untuk menuju Hotel Grand Pasundan, perlu menempuh jarak sejauh 1,9km</p> <p>Jarak yang dibutuhkan untuk menuju shopping mall perlu menempuh jarak sejauh km</p> <p>Lokasi perancangan merupakan kawasan yang memiliki tingkat kemacetan dan kepadatan penduduk yang tinggi, sehingga perancangan <i>mixed use building</i> diharapkan mampu membantu mengurangi kemacetan di sekitar lokasi.</p>

(Sumber: Analisis Pribadi, 2024)

Kelebihan yang dimiliki oleh lokasi tapak mampu memberikan dampak positif terhadap pengembangan kawasan dan memenuhi tujuan perancangan *mixed-use building*. Selain itu, diharapkan juga dapat membantu mengurangi permasalahan kota.

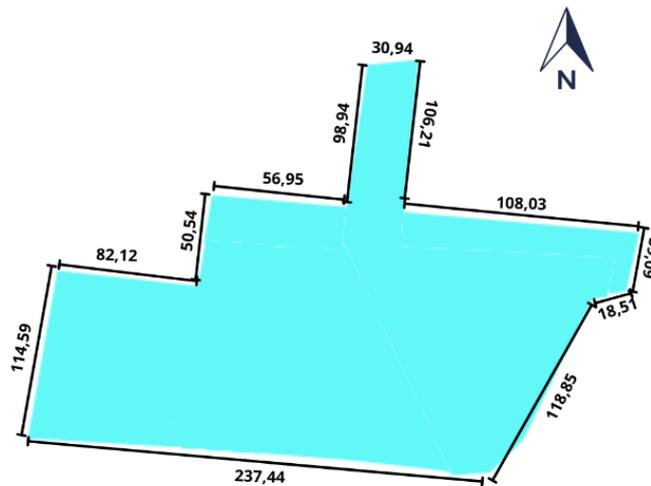
### 3.3 Kondisi Fisik Lokasi

#### a. Kondisi eksisting



**Gambar 3. 2 Kondisi Eksisting Tapak**

(Sumber: Tangkapan Layar Google Maps, 2024)



**Gambar 3. 3 Ukuran Keliling Tapak**

(Sumber: Data Pribadi, 2024)

Lahan pada tapak merupakan lahan kosong yang terintegrasi dengan fasilitas MICE, Bandung Convention Center. Disekitar batas tapak juga terdapat vegetasi hijau yang tumbuh, seperti pohon-pohon peneduh dan tanaman hias. Luas area tapak pada perancangan ini memiliki luas sebesar 4 ha. Batas-batas tapak, yakni:

- Utara : Berbatasan langsung dengan jalan arteri Kota Bandung, yaitu Jl. Soekarno-Hatta
- Timur : Berbatasan langsung dengan area perumahan dan Jl. Mekar Puspita
- Selatan: Berbatasan langsung dengan area perumahan dan Jl. Cibaduyut Dalam
- Barat : Berbatasan dengan lahan hijaua dan area industri

b. Aksesibilitas

Tapak dapat diakses melalui Jl. Soekarno-Hatta menggunakan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Lokasi tapak berada di wilayah yang cukup strategis. Akses menuju tapak dapat dijangkau dan dilalui oleh fasilitas-fasilitas kendaraan umum, seperti Angkutan Kota. Angkutan kota yang melalui lokasi tapak perancangan adalah Angkot 08 jurusan Leuwipanjang-Cicaheum atau Angkot dengan jurusan Elang-Jatinangor. Lokasi tapak juga dapat diakses dengan mudah oleh pengunjung wisatawan dari daerah lain melalui Bandara Internasional Husein Sastranegara yang berjarak 5-7 km dengan waktu tempuh sekitar 20-30 menit lama perjalanan menggunakan mobil. Akses kereta api dapat melalui

Stasiun Kereta Api Bandung yang berjarak 4-6 km dari lokasi tapak dengan waktu tempuh 15-20 menit lama perjalanan menggunakan mobil. Lokasi perancangan juga cukup dekat dengan akses bus antar kota, seperti Terminal Leuwipanjang dan Terminal Cicaheum. Akses antar kota lainnya dapat diakses melalui pintu keluar jalan Tol Pasteur. Lama perjalanan dari pintu keluar tol Pasteur menuju lokasi perancangan hanya membutuhkan waktu sekitar 15-20 menit lama perjalanan menggunakan mobil.

c. Potensi lingkungan

Tapak dilalui oleh jalur-jalur yang memiliki intensitas pergerakan yang cukup tinggi dengan adanya jalur arteri kota dan fasilitas infrastruktur transportasi kota yang mudah diakses. Para pengunjung yang datang merupakan wisatawan domestik hingga mancanegara.

Lokasi tapak yang berada di kawasan pusat kegiatan ekonomi dan kondisi kependudukan yang tinggi dan padat menjadikan lokasi ini menciptakan permintaan kebutuhan yang tinggi. Permintaan akan kebutuhan fasilitas hunian dan kegiatan komersial yang semakin tinggi dapat dipenuhi melalui perencanaan dan perancangan *Mixed-use building*. Melalui perancangan ini, penggunaan lahan dapat diefektifkan dengan penggunaan lahan yang memiliki berbagai fungsi dalam satu kawasan. Selain terpenuhinya kebutuhan akan hunian dan kegiatan komersial, hal ini juga dapat membantu mengurangi kemacetan kota. Melalui perancangan *mixed-use building* dengan fungsi hotel dan mall, Pengunjung yang datang ke Bandung Convention Center tidak perlu menempuh jarak yang lebih jauh untuk dapat menuju hotel dan pusat perbelanjaan.

Lingkungan sekitar tapak didominasi oleh kawasan industri kreatif dan komersial sehingga proyek *mixed-use* berpotensi memiliki nilai komersial yang tinggi dengan meningkatnya kegiatan ekonomi. Tapak memiliki potensi wisata yang dekat dengan pusat industri sepatu di Cibaduyut. Sehingga melalui perancangan ini maka akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi lokal. Dalam hal ini, lokasi perencanaan tapak yang dekat dengan sentra industri sepatu, Cibaduyut, diharapkan juga dapat meningkatkan kembali produksi kerajinan lokal.

d. Infrastruktur kota

Lokasi tapak dapat diakses dengan kendaraan pribadi maupun transportasi umum kota, seperti Terminal Bis Leuwipanjang, Stasiun Kereta Api Bandung, dan lainnya. Tapak dilalui oleh jalan arteri kota, Jl. Soekarno-Hatta yang juga melalui *Flyover* Kopo & Cibaduyut. Jarak menuju fasilitas kesehatan terdekat dari lokasi perancangan adalah Rumah Sakit Santosa Hospital Bandung Kopo atau Rumah Sakit Umum Daerah Bandung. Lokasi

tapak yang juga dekat dengan pusat kota memberikan kemudahan pada pengunjung untuk dapat mengakses fasilitas infrastruktur kota lainnya.

### 3.4 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Lokasi tapak perancangan ditentukan berdasarkan peraturan daerah mengenai peruntukan lahanya maupun ketentuan-ketentuan regulasi lainnya yang telah ditetapkan pada peraturan daerah kota. Berisi peraturan kawasan dan bangunan di mana tapak berada.

1. Peraturan Daerah Kota Bandung mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2024;
2. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031. Peraturan daerah ini menjadi landasan penentuan SWK Tegallega sebagai lokasi perencanaan proyek *mixed-use building*;
3. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyeraha dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Peraturan daerah ini menjadi landasan dalam penyediaan sarana dan prasarana yang harus tersedia dalam kawasan *mixed-use*;
4. Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
5. Aplikasi DIKO merupakan media bagi masyarakat yang membutuhkan informasi batas ketinggian bangunan yang diijinkan di daerah Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) menjadi landasan ketentuan maksimal ketinggian bangunan di wilayah Kota Bandung yang mengacu ke Bandara Husein, yaitu maksimal ketinggian bangunan 100 meter;

Pada perancangan ini ketinggian bangunan setiap lantainya berdasarkan pertimbangan kebutuhan utilitas dan kenyamanan adalah sebagai berikut;

**Tabel 3. 2 Perhitungan Ketinggian Bangunan**

Lantai	Luas Lantai	Total
B3	3 m	6 m (dibawah tanah)
B2	3 m	
B1	3 m	
Lantai 1	5 m	77,5 m (diatas permukaan tanah)
Lantai 2	5 m	
Lantai 3	4,5 m	
Lantai 4	4,5 m	
Lantai 5	4,5 m	
Lantai 6	4,5 m	

Lantai 7	4,5 m	
Lantai 8	4,5 m	
Lantai 9	4,5 m	
Lantai 10	4,5 m	
Lantai 11	4,5 m	
Lantai 12	4,5 m	
Lantai 13	4,5 m	
Lantai 14	4,5 m	
Lantai 16	4,5 m	
Lantai 17	4,5 m	

(Sumber: Analisis Pribadi, 2024)

6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
7. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor : 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035. Peraturan tersebut menjadi landasan dalam penentuan Koefisien Tapak Basement (KTB). Bangunan gedung atau basemen lebih dari 1 (satu) lantai dan berada sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) di bawah permukaan tanah pada basemen lantai kedua diperkenankan sebesar-besarnya 66 % (enam puluh enam persen) dengan tidak mengurangi KDH;
8. Lampiran IX Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011
  - KDB Maksimum : 70%
  - $70\% \times 40,702 \text{ m}^2 = 28.491,4 \text{ m}^2$
  - KLB Maksimum : 2,8
  - $2,8 \times 28.491,4 \text{ m}^2 = 79.775,92 \text{ m}^2$
  - KDH Minimum : 20%
  - $20\% \times 40.000 \text{ m}^2 = 8.000 \text{ m}^2$
  - GSB Minimum :  $\frac{1}{2}$  x lebar rumaji (minimum 15 meter yang terpakai sebagai RTNH (plaza) untuk jalan arteri dan minimum 7,5 meter yang dapat digunakan sebagai parkir untuk jalan lokal/lingkungan.)

**Tabel 3. 3 Akumulasi Luas Lantai Bangunan**

Lantai	Luas Lantai
B3	4.160 m <sup>2</sup>
B2	4.160 m <sup>2</sup>
B1	4.160 m <sup>2</sup>
Lantai 1	4.424,96 m <sup>2</sup>
Lantai 2	4.424,96 m <sup>2</sup>
Lantai 3	3.784,96 m <sup>2</sup>
Lantai 4	2.560 m <sup>2</sup>

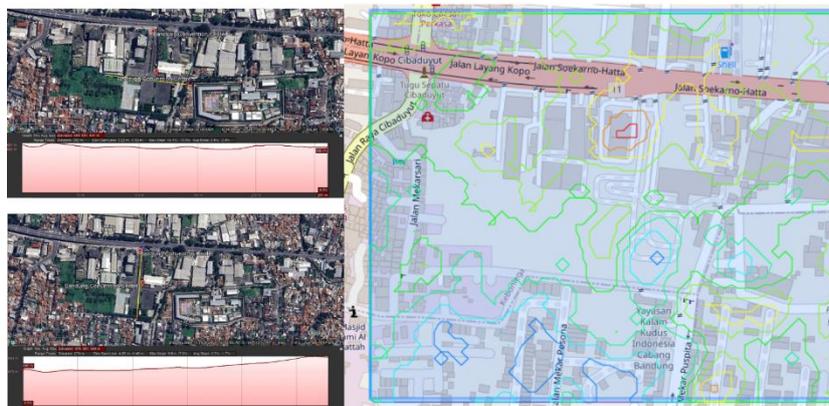
Lantai 5	2.560 m2
Lantai 6	2.560 m2
Lantai 7	2.560 m2
Lantai 8	2.560 m2
Lantai 9	2.560 m2
Lantai 10	2.560 m2
Lantai 11	2.560 m2
Lantai 12	2.560 m2
Lantai 13	1.280 m2
Lantai 14	1.280 m2
Lantai 16	1.280 m2
Lantai 17	1.280 m2
<b>Total</b>	<b>53.274,88 m2</b>

(Sumber: Analisis Pribadi, 2024)

### 3.5 Analisis Tapak

#### a. Topografi

Kondisi kontur pada lokasi perencanaan perancangan proyek dapat dikatakan relatif datar. Kemiringan kontur tapak dengan elevasi tertinggi, yaitu berada di 684 mdpl. Elevasi terendah kontur tapak berada di ketinggian 679 mdpl.



**Gambar 3. 4 Kondisi Kontur Tapak**

(Sumber: Tangkapan Layar Google Earth dan Open Street Map, 2024)

#### b. Utilitas (saluran air, listrik)

Saluran air disekitar tapak berada pada sisi utara dan timur tapak. Pada saluran air di sisi utara tapak merupakan saluran air yang tertutup oleh bahu jalan dan trotoar. Sedangkan saluran air di sisi timur tapak merupakan saluran air terbuka dengan lebar kurang lebih 30 cm dan juga terdapat saluran air tertutup. Utilitas berupa tiang listrik berada pada sisi-sisi tapak

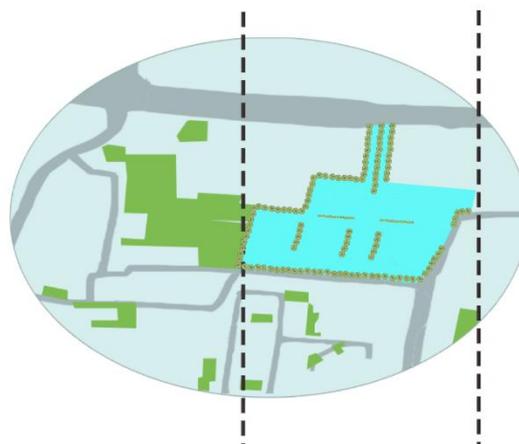
di bagian utara dan timur. Fasilitas penerangan berupa lampu jalan terdapat pada sisi timur dan selatan tapak



**Gambar 3. 5 Utilitas di Sekitar Tapak**  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2024)

c. Vegetasi

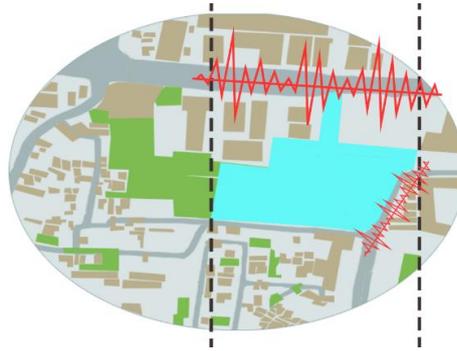
Vegetasi yang terdapat pada lokasi perancangan, yaitu pohon peneduh, pohon pengarah, dan tanaman perdu. Pohon pengarah tumbuh di area tapak yang berbatasan dengan Jl. Soekarno-Hatta, sebagai pengarah bagi pengunjung untuk memasuki area tapak. Terdapat tanaman perdu yang tumbuh di tengah tapak perancangan. Tanaman tersebut berfungsi menciptakan bentuk dan batasan untuk area parkir. Pohon Peneduh tumbuh hampir disetiap sisi tapak perancangan. Pohon peneduh yang tumbuh di sisi-sisi tapak memberikan kesan batasan terhadap area atau tapak disekitarnya.



**Gambar 3. 6 Vegetasi di Sekitar Tapak**  
(Sumber: Data Pribadi, 2024)

d. Kebisingan

Sumber kebisingan disekitar tapak bersumber dari beberapa titik, yaitu kebisingan yang bersumber dari sisi utara tapak. Suara lalu lalang kendaraan yang melewati Jl. Soekarno-Hatta dan *Flyover* Cibaduyut. Selain itu, sumber kebisingan lainnya berasal dari suara kendaraan yang melalui Jl. Mekar Puspita. Kebisingan disekitar tapak juga berasal dari aktivitas warga dan penduduk disekitar tapak. Pada sisi Barat tapak dapat dikatakan intensitas kebisingan relatif minim dan tenang karena sisi barat tapak berbatasan dengan lahan hijau kosong.



**Gambar 3. 7 Sumber Kebisingan di Sekitar Tapak**  
(Sumber: Data Pribadi, 2024)

e. View

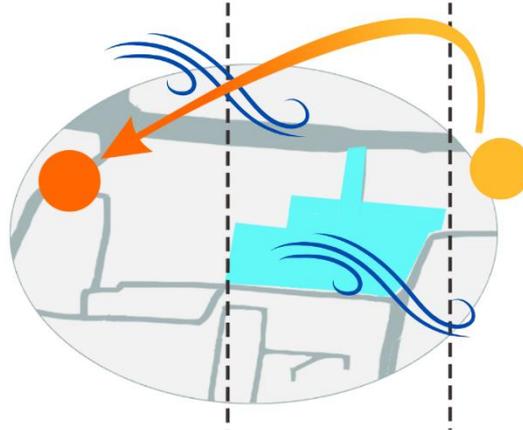
View sisi selatan dan utara tapak memberikan pemandangan berupa *citylight* kota dari jarak pandang yang tinggi. Sisi Barat dan Timur tapak juga memberikan pemandangan yang cukup baik berupa area dan tumbuhan hijau di sekitar tapak. Pemandangan tersebut memiliki nilai yang baik melalui jarak pandang yang dekat dan lurus secara horizontal pada ketinggian pandangan manusia.



**Gambar 3. 8 View di Sekitar Tapak**  
(Sumber: Data Pribadi, 2024)

f. Orientasi matahari dan arah angin

Arah lintasan sinar matahari yang melintas pada lokasi perancangan berasal dari Timur hingga terbenam di Barat. Arah lintasan matahari yang melewati lokasi tapak perancangan menjadi pertimbangan pada proses perancangan mengenai proyek. Begitupun arah angin menjadi pertimbangan juga dalam proses perancangan proyek. Arah angin yang berhembus melalui lokasi perancangan berasal dari arah Barat.

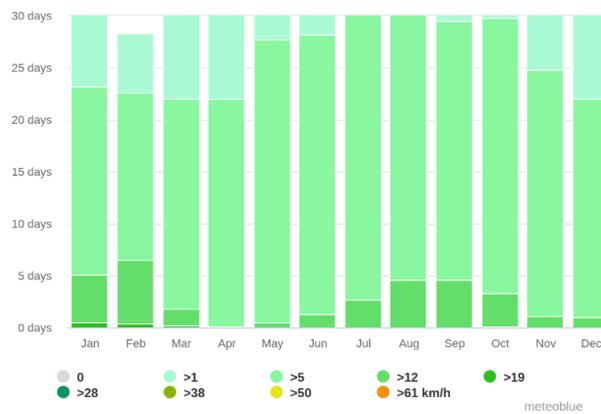


**Gambar 3. 9 Arah Lintasan Matahari pada Tapak**  
(Sumber: Data Pribadi, 2024)

g. Iklim

1. Kecepatan Angin

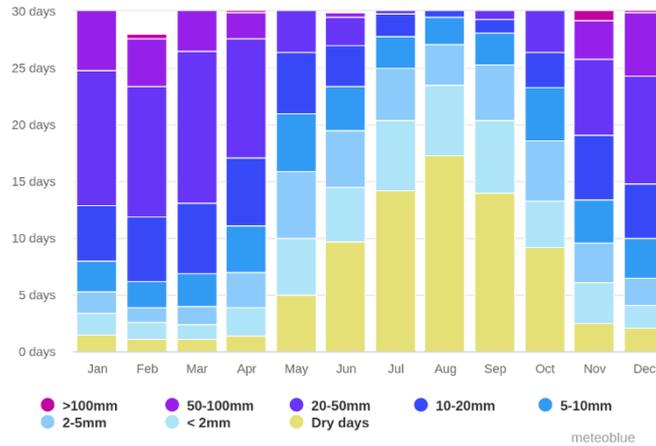
Analisis kondisi iklim pada lokasi perancangan dilakukan dengan menganalisis hasil pemodelan iklim dari situs web Meteoblue. Berdasarkan hasil pemodelan, setiap bulannya di Kota Bandung angin yang berhembus mencapai kecepatan berkisar diatas 5-12 km/h.



**Gambar 3. 10 Diagram Kecepatan Angin di Kota Bandung**  
(Sumber: Meteoblue.com, 2024)

## 2. Jumlah curah hujan

Diagram tersebut menunjukkan jumlah curah hujan yang terjadi di Kota Bandung. Pada bulan November hingga April rata-rata jumlah curah hujan yang terjadi pada rentang angka 20-50mm. Memasuki bulan Mei hingga Oktober rata-rata intensitas curah hujan rendah.

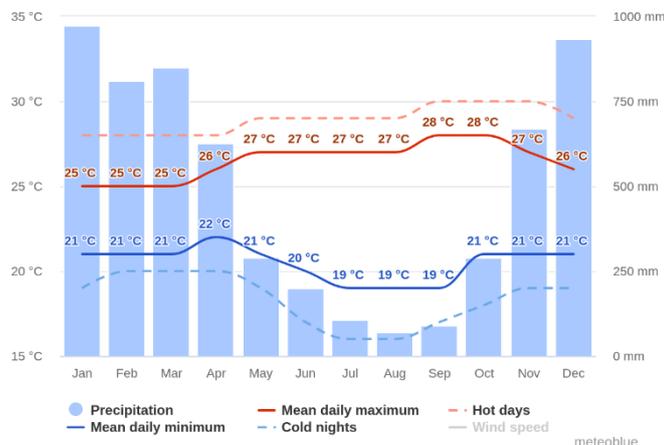


**Gambar 3. 11 Diagram Curah Hujan di Kota Bandung**

(Sumber: Meteoblue.com, 2024)

## 5. Suhu rata-rata dan curah hujan

Berdasarkan grafik pemodelan cuaca tersebut, Suhu maksimum rata-rata harian setiap bulan di Bandung tertinggi terjadi di bulan September dan Oktober dengan suhu 28 derajat celcius. Sedangkan suhu minimum rata-rata terendah terjadi pada bulan Juli hingga September dengan suhu 19 derajat celcius. Walau demikian, hari-hari yang panas memungkinkan terjadi dengan suhu mencapai 30 derajat celcius atau lebih. Dengan demikian perlu dipertimbangkannya pengendalian suhu disekitar tapak perancangan dengan pengolahan site dan perencanaan lanskap yang baik

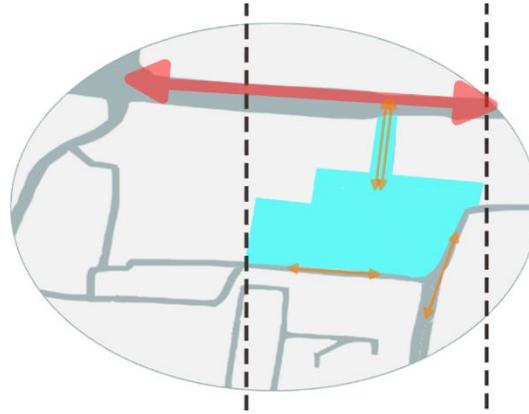


**Gambar 3. 12 Diagram Suhu Rata-Rata dan Curah Hujan di Kota Bandung**

(Sumber: Meteoblue.com, 2024)

h. Sirkulasi sekitar tapak

Akses menuju lokasi tapak berada pada sisi utara. Sisi utara tapak yang berbatasan langsung dengan Jl. Soekarno-Hatta. Sirkulasi pada Jl. Soekarno-Hatta merupakan jalan Arteri yang memiliki dua arah. Pada sisi lain tapak, yaitu di sisi timur tapak terdapat jalan sekunder, yaitu Jl. Mekar Puspita memiliki arah sirkulasi kendaraan berupa dua arah. Pada sisi selatan tapak, Jl. Cibaduyut Dalam terhubung dengan Jl. Mekar Puspita di persimpangan jalan. Jl. Cibaduyut Dalam merupakan jalan dengan arah sirkulasi kendaraan dua arah.



**Gambar 3. 13 Diagram Sirkulasi di Sekitar Tapak**  
(Sumber: Data Pribadi, 2024)