

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. ANALISIS DAN SINTESIS LOKASI/TAPAK

3.1.1. Latar Belakang Lokasi

Indonesia saat ini sudah berkembang menjadi salah satu Negara tujuan bisnis dan wisata. Hal ini dibuktikan dengan perolehan data yang menyebutkan bahwa kunjungan wisatawan mancanegara untuk pertemuan, insensif, konvensi dan pameran memiliki presentasi angka yang cukup tinggi. Salah satu wilayah yang saat ini sedang berkembang dalam kegiatan pertemuan, konvensi, dan pameran adalah di Soreang wilayah Kabupaten Bandung. Selain menjadi pusat pemerintahan Kabupaten Bandung juga menjadi pusat Koordinasi daerah di Jawa Barat. Walau pun Kabupaten Bandung sudah mempunyai fasilitas untuk menunjang kegiatan di bidang MICE, namun fasilitas tersebut masih belum memiliki fasilitas-fasilitas yang lengkap dan ideal.

Beberapa kegiatan pameran dan konvensi yang pernah diadakan di wilayah Kabupaten Bandung antara lain Event Hallo Bandoeng Netherland Amateur Radio Fair, Sabilulungan Auto Modification Contest, Sabilulungpat Color Run. Kegiatan-kegiatan tersebut dibuat oleh Dinas Kepariwisataaan Kabupaten Bandung dengan tujuan untuk menarik minat dan meningkatkan kunjungan wisata Kabupaten Bandung. Dengan banyak diadakannya kegiatan seperti itu untuk mewujudkannya Kabupaten Bandung melengkapi dengan membangun fasilitas Vanue MICE. Saat ini Kabupaten Bandung memliki Gedung Budaya Sabilulungan Bangunan yang resmi dioperasikan pada 20 Mei 2014. Gedung ini memiliki ruang dengan kapasitas 840 orang. Selain itu, Sabilulungan juga memiliki Venue Out-Door dengan kapasiitas sampai 5000 orang. Dinas Kepariwisataaan Kabupaten Bandung merencanakan untuk membangun sebuah Convention Centre yang mampu menampung 5000 orang.

Berdasarkan hal tersebut perencanaan Soreang Convention Centre ini diharapkan dapat menjadi fasilitas yang bisa mewadahi kegiatan MICE di Kabupaten Bandung dan bisa menjadi sector yang prospektif dalam hal pariwisata. Dengan adanya jalan Tol Soreang-Pasir Koja yang menghubungkan Soreng, Ibu kota Kabupaten Bandung dengan Kota Bandung dapat menjadi faktor pendukung pengembangan MICE di Kabupaten Bandung.

3.1.2. Penetapan Lokasi

Dasar Pertimbangan Penentuan Lokasi:

1. Lokasi site tidak terlalu jauh dari pusat kota Purwokerto.
2. Memiliki sarana jalan yang memadai untuk kelancaran transportasi.
3. Memiliki aksesibilitas yang mudah.

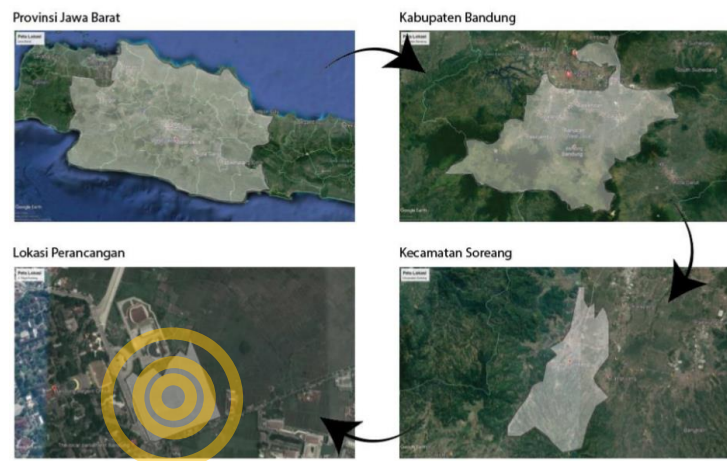
Dasar Pertimbangan Penentuan Site:

1. Kondisi luas site mencukupi.
2. Kemudahan akses ke jalan utama.
3. Potensi lingkungan.
4. Berupa lahan kosong atau bangunan non konservasi.

Proses:

1. Penentuan Lokasi:

Berdasarkan pada dasar pertimbangan di atas, didapatkan lokasi site yang memenuhi kriteria, yaitu kawasan di Jl. Raya Soreang, Desa Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung. Lokasi di Soreang, karena lokasi ini memiliki akses yang mudah dan berada dekat dengan pusat pemerintahan, dan Kabupaten Bandung juga belum memiliki gedung MICE yang ideal.



Gambar 3.1. Peta Lokasi Perancangan
Sumber : Dokumentasi Prbadi

3.1.3. Kondisi Fisik Lokasi

Kondisi tapak saat ini lahan masih berupa area pesawahan. Dalam RTRW Kabupaten Bandung, lokasi tersebut sudah sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk fasilitas umum atau fasilitas sosial.

Kondisi Eksisting tapak

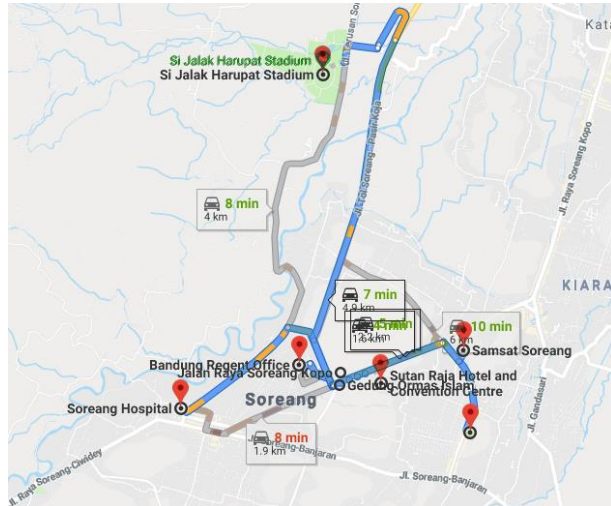


Gambar 3.2. Kondisi Fisik Lahan Perancangan
Sumber : Dokumentasi Pribadi

3.1.4. Analisis Tapak

1. Tautan Lingkungan

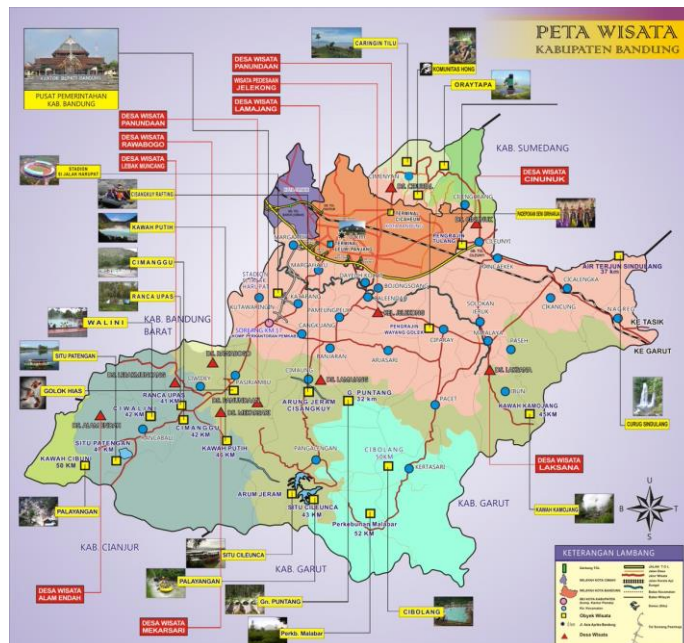
Lahan berada dekat dengan pusat pemerintahan kabupaten Bandung. Akses menuju tapak lebih mudah dijangkau karena lahan terletak dekat dengan pintu TOL Soreang. Lahan yang dekat dengan pusat pemerintahan dapat menjadi simbol kemajuan teknologi Kabupaten Bandung.



Gambar 3.3. Tautan Lingkungan Tapak
Sumber : Analisis Pribadi

Potensi :

- Lokasi tapak berada di kawasan pusat pemerintahan yang mudah di akses dari berbagai arah sehingga mudah di akses oleh pengunjung.
- Lokasi tapak sangat dekat dengan pintu keluar Tol Soroja, sebagai akses pendatang dari luar kota/daerah.
- View keluar site di sekitar tapak sudah cukup baik karena bangunan sekitar tapak memiliki bentuk bangunan yang modern.



Gambar 3.4. Peta Wisata Kabupaten Bandung
Sumber : Dinas Pemuda, Olah Raga dan Pariwisata Kabupaten Bandung

Sihabudin Agung Maulana, 2019

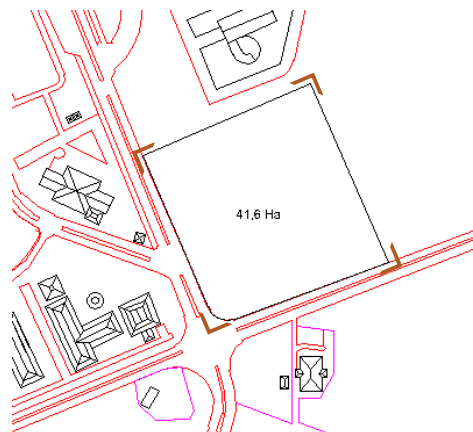
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SOREANG CONVENTION CENTRE DI KABUPATEN BANDUNG
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Selain itu terdapat tautan dengan beberapa destinasi wisata dan fasilitas di Kabupaten Bandung, sebagai berikut :

- Desa Wisata Ciburial di Kecamatan Cimenyan
- Kampung Adat Cikondang, di Kecamatan Pangalengan
- Situs Rumah Hitam, di Kecamatan Pangalengan
- Situs Bumi Alit Kabuyutan, di Kecamatan Arjasari
- Situs Makam Bosscha, di Kecamatan Pangalengan
- Situs Gunung Padang, di Kecamatan Ciwidey, (Sebagian besar termasuk Kecamatan Sindangkerta, Kabupaten Cianjur).
- Situ Patengan, di Kecamatan Rancabali
- Situ Cileunca, di Kecamatan Pangalengan
- Situ Cipanunjang, di Kecamatan Pangalengan
- Situ Cisanti, di Kecamatan Kertasari
- Situ Ciharus, di Kecamatan Paseh
- Kawah Putih, di Kecamatan Rancabali
- Situ Aul, di Kecamatan Pangalengan
- Curug Cinulang, di Kecamatan Cicalengka, (sebagian termasuk Kabupaten Sumedang).
- Curug Malabar, di Kecamatan Pangalengan
- Curug Panganten, di Kecamatan Pangalengan
- Curug Sanghiang, di Kecamatan Pangalengan
- Curug Siliwangi, di Kecamatan Cimaung
- Bumi Perkemahan Gunung Puntang, di Kecamatan Cimaung
- Bumi Perkemahan Rahong, di Kecamatan Pangalengan
- Ranca Upas, di Kecamatan Rancabali
- eMTe Highland Resort, di Kecamatan Rancabali
- Karang Gantungan, di Paseh, Bandung
- Batu Korsi, di Kecamatan Pangalengan
- Perkebunan Teh Malabar, di Kecamatan Pangalengan
- Perkebunan Teh Rancabali, di Kecamatan Rancabali

- Perkebunan Teh Gambung, di Kecamatan Pasirjambu
- Penangkaran Rusa Kertamanah, di Kecamatan Pangalengan
- Pemandian Air Panas Cibolang, di Kecamatan Pangalengan
- Pemandian Air Panas Walini, di Kecamatan Rancabali

2. Dimensi Tapak



Gambar 3.5. Tapak Perencanaan
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Bentuk tapak cenderung berbentuk persegi dan memiliki bentuk yang seimbang,

Sintesis :

Bentuk tersebut memberikan keuntungan sehingga dalam proses mendesain untuk persebaran zonasi dapat dibuat lebih merata.

3. Peraturan

Berdasarkan peraturan pemerintah Kabupaten Bandung, dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah, dan Rencana Detail Tata Ruang, lahan perancangan akan dikembangkan menjadi kawasan Fasilitas Sosial atau Fasilitas Umum.



Gambar 3.6. Peruntukan lahan sesuai RTRW Kabupaten Bandung 2011-2031
Sumber: Bapeda Kabupaten Bandung

- Lokasi Lahan : Jl. Raya Soreang, Desa Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung.
- Luas Lahan : 41.160 m²
- Tata Guna lahan : Fasilitas Umum, Pendidikan
- KDB : 40% (16.464 m²)
- GSB : (22m / 2 = 11m + 1m) = 12m
- KDH : 50% (20.580 m²)
- KLB : 2.1 x 41.160 / 16.464 = 5 lantai

Lahan terletak dekat dengan Pusat Pemerintahan sehingga pada proses perancangan dikonsepsikan untuk bagian utilitas ditempatkan berada di sebelah timur lahan supaya jauh dengan pusat pemerintahan.

4. Keistimewaan Alami



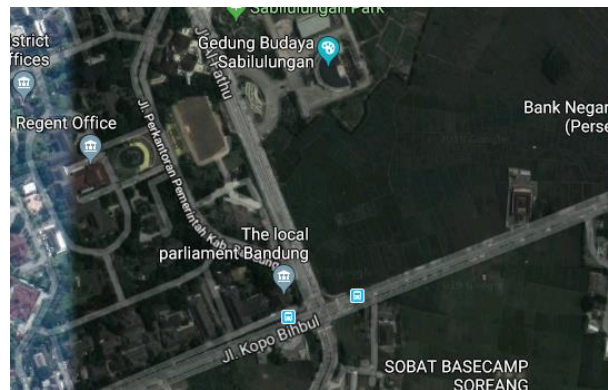
Gambar 3.7. Keistimewaan Alami (lokasi tapak)
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Kondisi tanah pada tapak merupakan tanah gambut yang sebelumnya merupakan area pesawahan. Tanah gambut merupakan tanah yang cukup subur namun kondisi tanah tersebut juga cukup labil. Tapak memiliki topografi lahan yang tidak berkontur atau relatif datar sehingga dapat menjadi keuntungan pada proses pembangunan.

Sintesis :

Karena lahan sebelumnya merupakan area pesawahan sehingga dibutuhkan penanganan khusus pada bagian struktur baik pada pondasi dan juga struktur rangka bangunan.

5. Keistimewaan Buatn

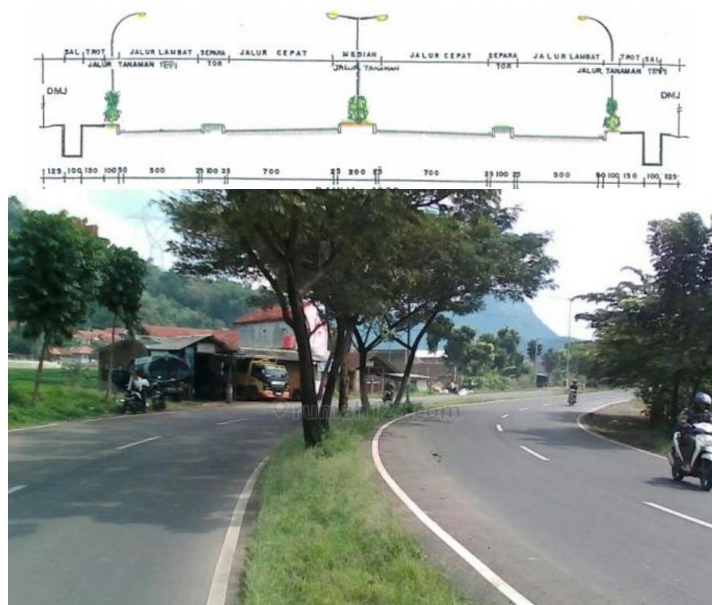


Gambar 3.8. Keistimewaan Buatn (lokasi tapak)
Sumber: Dokumentasi Pribadi

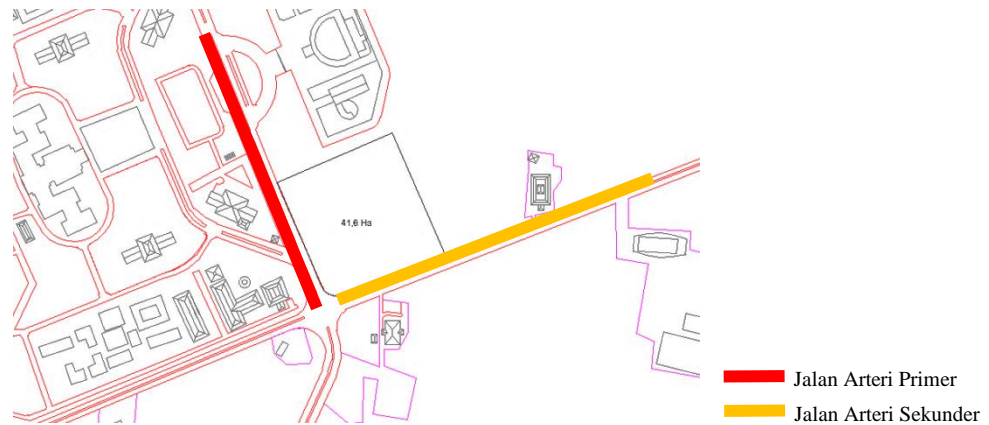
Pada area dalam tapak masih berupa area pesawahan yang belum terbangun apapun. Namun, pada sekitar tapak terdapat jalan arteri dengan boulevard dan pedestrian di bagian barat dan selatan tapak dengan material beton dan paving.

6. Sirkulasi

Lebar Jalan arteri 21 meter dan di bagian selatan 17 meter. Kepadatan kendaraan mulai dari simpang hingga 10 meter dengan intensitas kendaraan tidak terlalu ramai.



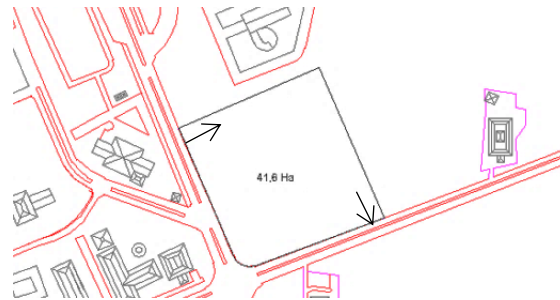
Gambar 3.9. Jalan Al-Fathu
Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 3.10. Analisis Sirkulasi
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Sintesis :

Jarak entrance berada jauh dari persimpangan disarankan 40-50 meter dan dipecah menjadi 2 entrance untuk mereduksi kemacetan.



Gambar 3.11. Analisis Sirkulasi
Sumber: Dokumentasi Pribadi

7. Utilitas

- Listrik dan Pengkabelan

Terdapat tiang listrik di sekitar lahan sehingga untuk mendapatkan akses listrik ke lahan lebih mudah.

- Terdapat aliran air PDAM di sekitar lahan.

- Air Hujan dan Air Kotor



Drainase berada di samping-samping lahan

Sintesis :

Menempatkan zona-zona servis dekat dengan jalur utilitas untuk efektifitas jalur utilitas pada bangunan.

8. Penginderaan

Gambar 3.12. Analisis Penginderaan
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Tabel 3.11. Analisis Penginderaan sekitar tapak

| No | Gambar | Keterangan |
|----|---|--------------------------------------|
| 1 |  | Gedung Ormas Islam Kabupaten Bandung |
| 2 |  | Pusat pemerintahan Kabupaten Bandung |
| 3 |  | Merupakan kawasan Sabilulungan |
| 4 |  | Area Pesawahan |

Sintesis :

Untuk mendapatkan penglihatan yang optimal maka pada setiap sisi bangunan akan diberikan bukaan atau jendela. Pengolahan fasad bangunan akan lebih ditonjolkan pada area sebelah barat dan selatan karena sisi tersebut menghadap langsung ke jalan.

9. Kebisingan

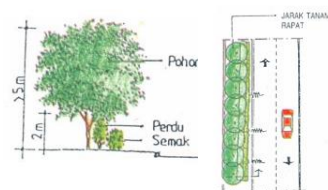


Gambar 3.13. Analisis Kebisingan
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Polusi dan Kebisingan berasal dari jalan al-fathu yang merupakan jalan arteri dan jalan raya Soreang. Tingkat kebisingan relatif tinggi karena tapak dekat dengan persimpangan dan sering dilalui kendaraan.

Sintesis :

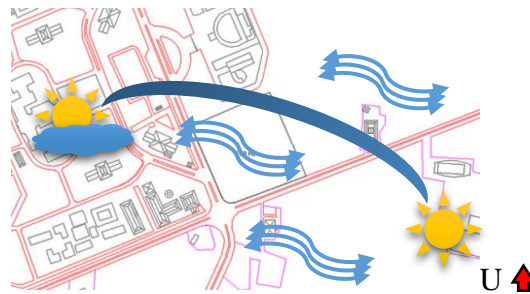
Untuk mengantisipasi kebisingan berlebih ke dalam tapak, lahan diberi pepohonan disekelilingnya untuk meredam kebisingan, selain itu juga dapat meredam polusi udara.



Penyerap kebisingan :
 - Pohon perdu/semak
 - Membentuk massa
 - Bermassa daun rapat

Gambar 3.14. Analisis kebisingan menggunakan pohon sebagai buffer kebisingan
Sumber: Dokumentasi Pribadi

10. Analisa Matahari dan Angin



Gambar 3.15 Analisa matahari dan angin
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Suhu terpanas saat siang hari adalah 29°C , dan angin dominan berasal dari arah selatan tenggara.

Sintesis :

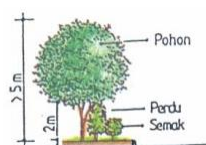
Matahari

- Tidak terhalangi oleh bangunan tinggi yang ada disekitar sehingga lahan mendapatkan cahaya matahari secara langsung maupun tidak langsung secara optimal.
- Ruangan-ruangan yang bisa diletakkan dibagian ini adalah ruang-ruang yang mendukung untuk diberi pencahayaan dan bukaan tanpa mengurangi kenyamanan terhadap pengguna.

Angin

- Angin memiliki potensi sebagai penghawaan alami didalam bangunan sehingga dapat mengurangi konsumsi penghawaan buatan seperti AC dalam bangunan.

Lokasi site merupakan daerah yang dilewati banyak kendaraan, sehingga berpotensi banyaknya polusi dan debu yang terbawa oleh angin. Sehingga bangunan perlu menggunakan vegetasi atau pohon yang dapat menyerap polusi udara.



Penyerap Polusi Udara :

- Pohon perdu/semak
- Memiliki ketahanan tinggi terhadap pengaruh udara
- Bermassa daun rapat
- Jarak tanam rapat

Gambar 3.16. Tanaman penyerap polusi udara
Sumber: Dokumentasi Pribadi