BAB III
TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Latar Belakang Lokasi

Walini berada di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat. Walini merupakan lahan yang digunakan sebagai perkebunan teh oleh PT. Perkebunan Nasional VIII (PTPN VIII). Perkebunan teh Walini saat ini mengalami penurunan produktivitas, sehingga PTPN VIII akan mengalihfungsikan lahan tersebut menjadi Kota Raya Walini.

Selain itu, perubahan tata ruang Walini menjadi sebuah kota juga disebabkan oleh pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung. Kereta Cepat Jakarta-Bandung direncanakan akan berhenti di empat stasiun, yaitu Stasiun Tegalluar, Walini, Karawang, dan Halim. Walini adalah satu-satunya lokasi dari empat pemberhentian kereta cepat yang masih berupa lahan kosong. Pemilihan Walini sebagai pemberhentian stasiun akan menjadikan Walini sebagai wilayah yang sangat strategis dalam beberapa tahun ke depan. Upaya memanfaatkan lokasi ini adalah dengan perencanaan sebuah kota penopang Jakarta dan Bandung yang sudah padat saat ini, yang diberi nama Kota Raya Walini.

Kota Raya Walini merupakan kota yang dirancang sebagai penopang Jakarta dan Bandung, sehingga di dalamnya akan terdapat fasilitas-fasilitas yang akan membantu mengurangi kepadatan kota Jakarta dan Bandung yaitu kantor-kantor sewa, perumahan vertikal, pusat hiburan, dan transportasi penghubung. Dalam pengembangan Kota Raya Walini, salah satu fasilitas yang sangat berpengaruh dalam perkembangan kota adalah *Transit Oriented Development* Walini yang akan berada di wilayah stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

3.2. Penetapan Lokasi

Gambar III.1 - Lokasi Perancangan
Sumber: Google Maps

Penetapan lokasi proyek akan mengikuti penetapan lokasi Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung. Lokasi stasiun akan berada di tengah kota pada rencana Kota Raya Walini. Lokasi tapak yang dipilih berada terletak di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat. Lokasi tersebut berada di sebelah Utara Kabupaten

Bandung Barat. Wilayah perencanaan TOD Walini memiliki luas lahan sebesar 2,84 ha, di koordinat satelit (-6.755028, 107.423139).

Gambar III.2 - Kabupaten Bandung Barat
Sumber: Dok. Pribadi

Gambar III.3 - Kecamatan Cikalong Wetan
Sumber: Dok. Pribadi

3.3. Kondisi Fisik Lokasi

A. Kondisi Eksisting

Gambar III.4 - Kondisi Eksisting Lahan
Sumber: Pikiran Rakyat

Tapak saat ini masih berupa lahan kosong yang dalam beberapa tahun ke depan akan menjadi kawasan TOD Walini. Lahan kosong ini pada awalnya merupakan perkebunan teh, namun saat ini sudah dibebaskan dan sedang dipersiapkan menjadi lahan untuk TOD Walini.

Gambar III.5 - Kondisi Eksisting Lahan
Sumber: Detik

Tanah yang pada awalnya merupakan tanah berkontur, saat ini sudah memiliki ketinggian yang relatif datar. Perataan tanah ini dilakukan untuk mempermudah proses pembangunan. Tanah Walini merupakan tanah merah yang baik untuk ditanami tumbuhan, namun jika digali, tanah akan berair karena lokasi Walini dekat dengan Waduk Cirata.

Gambar III.6 - Tempat Tinggal Pekerja di Lahan
Sumber: Pikiran Rakyat

B. Aksesibilitas

Dalam perencanaan Kota Raya Walini, aksebilitas ke lokasi tapak direncanakan dengan sangat baik. Aksesibilitas merupakan hal yang sangat penting dalam perencanaan sebuah bangunan transportasi, karena stasiun kereta cepat akan menjadi pusat dari transportasi dan menjadi gerbang perekonomian dari Kota Raya Walini. Aksesibiltas dalam tapak sesuai dengan rencana *masterplan* dibagi menjadi dua, yaitu aksesibilitas makro dan mikro.

Dalam skala makro, stasiun kereta cepat berada di pusat kota Walini dan dapat dicapai dengan mudah menuju lokasi penting seperti Terminal Walini yang berada di sebelah utara tapak, gerbang tol Walini yang berjarak 10 menit dari lokasi, dan kawasan-kawasan komersial di sekitar tapak. Dalam skala mikro, lokasi tapak berbatasan dengan kawasan kantor sewa dan perumahan penduduk.

C. Potensi Lingkungan

Lokasi tapak saat ini masih berupa lahan kosong, sehingga sangat memungkinkan untuk direncanakan dari awal dengan baik untuk berbagai fungsi. Selain itu, lokasi tapak sangat strategis karena berada di pusat kota, dan berbatasan langsung dengan terminal Walini. Selain itu, lokasi hanya berjarak sekitar 10 menit dari gerbang tol Walini. Lalu, daerah sekitar TOD Walini direncanakan akan menjadi kantor-kantor sewa, pusat perbelanjaan, dan perumahan vertikal.

Gambar III.7 - Kawasan TOD Walini
Sumber: Terra Lumen

D. Infrastruktur Kota

Infrastruktur kota di sekitar lokasi tapak pada perencanaan adalah Jalan arteri dan kapiler dari Kota Raya Walini. Lalu, di sebrang tapak terdapat taman yang juga dijadikan sebagai *art space*. Selain itu, lokasi tapak berada di dekat Terminal Walini dan juga berjarak 10 menit dari Gerbang Tol Walini.

3.4. Peraturan Bangunan dan Kawasan Setempat

Peraturan yang saat ini berlaku adalah Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029. Ketentuan pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

a. KDB maksimal 40%;
b. KLB maksimal 0.7;
c. KDH minimal 52%.

Namun, dalam perencanaan Kota Raya Walini, peraturan tersebut akan diterapkan untuk kawasan kota, bukan untuk setiap bangunan. Jadi, perancangan Kota Raya Walini hanya akan menggunakan 30% dari seluruh lahan Walini untuk dibangun, lebih kecil dari ketentuan pemanfaatan ruang. Selain itu, dalam perda yang saat ini berlaku, lahan Walini merupakan perkebunan teh yang berupa lahan hijau, namun dalam perencanaan Kota Raya Walini lahan tersebut akan dirubah peruntukannya menjadi lahan untuk berbagai fungsi baru. Untuk KLB, saat ini

Walini belum memiliki peraturan baru, oleh karena itu Penulis menggunakan asumsi dari *masterplan* Kota Raya Walini. Pada *masterplan* Kota Raya Walini, terdapat beberapa bangunan yang memiliki lebih dari delapan lantai, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa KLB lebih dari tiga.