

BAB 3

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Latar Belakang Lokasi

Pemerintah Kota Bandung secara resmi telah merencanakan pembangunan rumah deret di Kelurahan Tamansari khususnya di RW 11 sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan dan kepentingan umum, sebagaimana juga tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 (SK DPKP3) tentang penetapan kompensasi bangunan, mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan Rumah Deret Tamansari tahun anggaran 2017.

Urgensi dari diadakannya proyek pembangunan rumah deret ini oleh Pemerintah Kota Bandung adalah untuk merespon pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi di Kota Bandung yang diproyeksikan angkanya akan semakin tinggi di tahun-tahun mendatang. Kota Bandung, saat ini mengalami *backlog* atau isu kekurangan rumah sebanyak 5.000 unit.



Gambar 3.1 Backlog di Kota Bandung

Sumber: <http://www.rmoljabar.com/read/2017/03/01/36738/Backlog-Perumahan-di-Kota-Bandung-Capai-Lima-Ribu-Unit->

Pendekatan melalui desain rumah deret tanpa menghilangkan konteks lokal, adalah sebuah upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Bandung untuk tetap mempertahankan konteks dan karakteristik kampung kota yang ada pada tapak. Sehingga, diharapkan melalui pembangunan rumah deret atau rumah susun ini, Kota Bandung dapat merespon tantangan pertumbuhan jumlah penduduk di masa dengan pendekatan yang lebih manusiawi, tanpa menghilangkan nilai-nilai dan karakteristik lingkungan yang sudah tercipta dan begitu kuat mengakar pada warganya.

3.1.1. Potensi dan Hambatan Lokasi

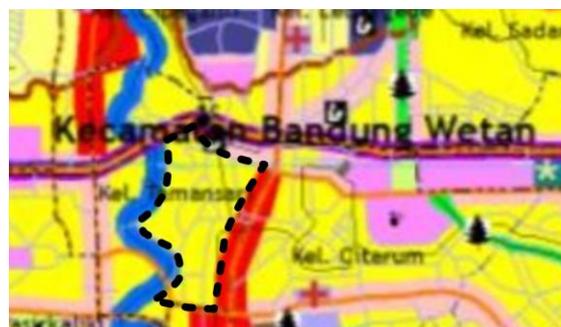
Berdasarkan pemaparan yang sudah dijelaskan pada bab latar belakang, urgensi yang dilakukan Pemerintah Kota Bandung untuk membangun rumah deret atau kampung susun pada kawasan ini adalah karena lokasi tapak berada pada titik yang cukup strategis di Kota Bandung. Potensi lokal tapak berupa kekhasan dan *social bond* yang terbentuk dan dibangun selama bertahun-tahun oleh warga lokal adalah potensi yang perlu dikembangkan dalam proses perancangan.

Potensi lain yang ditemukan pada tapak adalah aspek aksesibilitas. Tapak dapat diakses oleh banyak kendaraan umum karena dilalui oleh cukup banyak trayek angkutan umum dan juga bis kota. Selain itu, tapak juga berada pada salah satu titik keramaian di Kota Bandung sehingga memiliki potensi ekonomi yang bisa dikembangkan.

Adapun hambatan yang dihadapi perancang pada perancangan ini adalah tingkat kepadatan penduduk dan kontur pada tapak yang cukup curam sehingga perlu respon khusus untuk merekayasa kontur pada lokasi tapak.

3.1.2. Pemilihan Lokasi

Sesuai dengan bukti yang tertera pada Lampiran III Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 mengenai Peta Rencana Pola Ruang Kota Bandung Tahun 2011 – 2031, Kelurahan Tamansari akan diproyeksikan atau direncanakan sebagai kawasan budidaya Perumahan Kepadatan Tinggi. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa program Pemerintah Kota Bandung mengenai pembangunan Rumah Deret di Kelurahan Tamansari sejalan dengan rencana jangka panjang pengembangan kawasan perumahan atau pemukiman di Kota Bandung.



Gambar 3.2 Penentuan lahan di Kelurahan Tamansari
Sumber: RTRW Kota Bandung Tahun 2011



Gambar 3.3 Lokasi Perancangan
Sumber: maps.google.com

- Lokasi : Jalan Tamansari
- Tata guna lahan : Pemukiman kepadatan sedang
- Luas area : 2,5 ha
- KDB : 45%
- KLB : 35%
- KDH : 25%
- GSB : ½ Jalan + 1m

3.1.3. Kondisi Fisik Tapak



Gambar 3.4 Kondisi Fisik Aktual Tapak
Sumber: Dokumentasi Penulis

Kondisi fisik tapak saat ini adalah lahan kosong dan beberapa bagian sudah diratakan oleh tanah karena proses pembangunan akan segera dimulai. Kondisi topografi adalah lahan berkontur dengan ketinggian sekitar 720 - 740 mdpl.

Tapak berada pada lokasi yang cukup strategis karena cukup berdekatan dengan pusat kota dan berbatasan langsung dengan pusat perbelanjaan Balubur. Pada sisi sebelah utara, tapak berbatasan langsung dengan Jalan Layang Pasupati sehingga membuat tapak memiliki potensi *view* dari arah Jalan Layang Pasupati. Pada sisi sebelah timur, tapak berbatasan langsung dengan Baltos yang membuat tapak memiliki potensi ekonomi yang tinggi. Pada sisi

bagian barat, tapak berbatasan dengan Sungai Cikapundung dan pada sisi selatan, berbatasan dengan kawasan hunian RW 12 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung.



*Gambar 3.5 Kondisi Fisik Aktual Tapak
Sumber: Dokumentasi Penulis*

3.2. Analisis Tapak

Komponen analisis tapak terbagi ke dalam beberapa bagian yang diuraikan menjadi poin-poin yang lebih rinci dan disertai dengan kajian terhadap analisis serta sintesis yang dilakukan. Analisis tapak dilakukan dengan melakukan metode observasi lapangan dan wawancara pada warga yang berada pada sekitar tapak.

3.2.1. Lokasi, Peraturan & Tata Wilayah

Secara administratif, lokasi tapak berada di wilayah kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung dengan alamat lengkap di Jl. Tamansari No.27a, Tamansari, Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40116, Indonesia.

Jika ditinjau dari Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Bandung, lokasi tapak diperuntukkan sebagai area pemukiman padat penduduk. Saat ini, lokasi tapak direncanakan untuk dibangun kampung susun. Perancangan kampung susun yang holistik dan komprehensif perlu dilakukan agar lokasi kampung susun terbangun nantinya dapat berfungsi optimal dan mampu mengakomodasi kebutuhan penghuninya dengan baik.

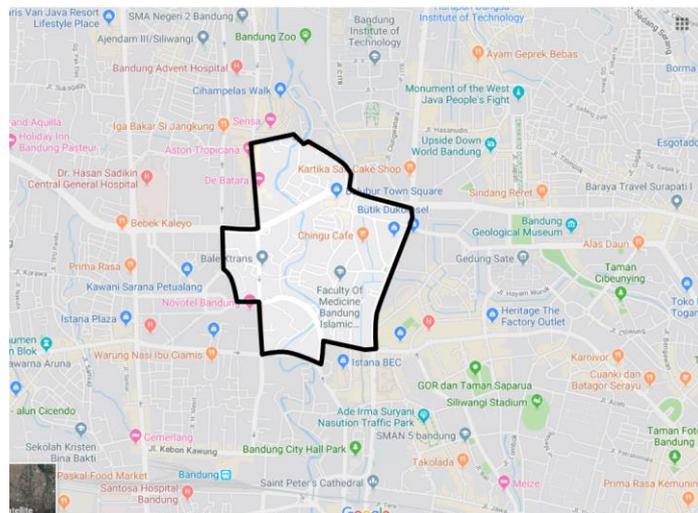


Gambar 3.6 Tata Guna Lahan Perancangan
 Sumber: Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung

Berdasarkan peraturan RTRW Kota Bandung, maka aturan yang berlaku pada lahan perancangan adalah:

- Luas lahan : 25.125 m²
- Luas lantai dasar (KDB 45%) : 11.306 m²
- Tata guna lahan : Pemukiman kepadatan sedang dan tinggi
- Fungsi lantai dasar : Area publik, komersial, ruang terbuka hijau dan parkir
- Koefisien lantai bangunan : 3,42
- Jumlah lantai : $3.42 \times 25.125 / 11.306 = 8$ lantai
- Koefisien dasar hijau : 40% (10,050)

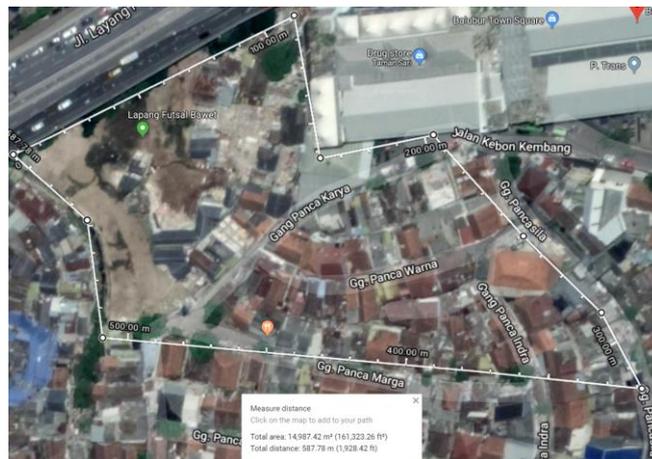
3.2.2. Tautan Lingkungan



Gambar 3.7 Tautan Lingkungan
 Sumber: maps.google.com

Lokasi tapak berada pada lokasi yang cukup strategis karena terletak pada salah satu titik paling ramai di Kota Bandung sehingga aksesibilitas menuju lokasi ini terbilang cukup mudah. Lokasi tapak dilalui oleh Jalan Layang Pasupati yang langsung terhubung ke Tol Pasteur. Jarak tempuh dari Bandara Husein Sastranegara adalah 4 km, dari terminal Leuwi Panjang sepanjang 6.6 km. Selain itu, akses transportasi umum lain juga mudah karena berada di dekat pusat kota. Kondisi ini memudahkan pencapaian ke dalam tapak dari berbagai titik lokasi karena langsung terhubung dengan jalan arteri yang ada di Kota Bandung.

3.2.3. Ukuran Lahan dan Dimensi Tapak



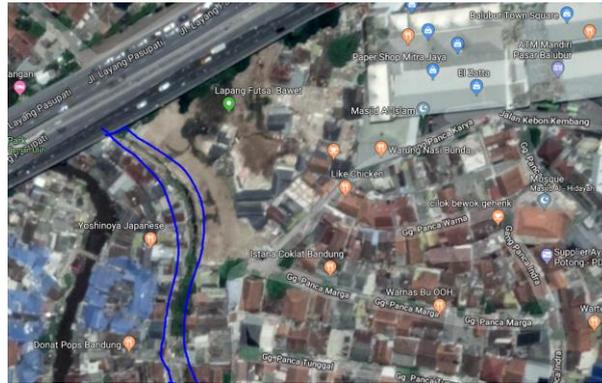
Gambar 3.8 Ukuran Lahan
Sumber: maps.google.com

Luas tapak secara keseluruhan adalah 25.125 m² atau sekitar 2,5 hektar. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung adalah 45%. Dengan kata lain, luas lantai dasar bangunan yang diizinkan adalah 11.306 m². Koefisien Lantai Bangunan adalah 3,5. Maka, total tinggi lantai maksimal yang bisa dibangun adalah 7,5 dibulatkan menjadi 8 lantai. Garis Sempadan Bangunan adalah 3m.



Gambar 3.9 Dimensi Tapak
Sumber: Analisis Penulis

3.2.4. Keistimewaan Alami

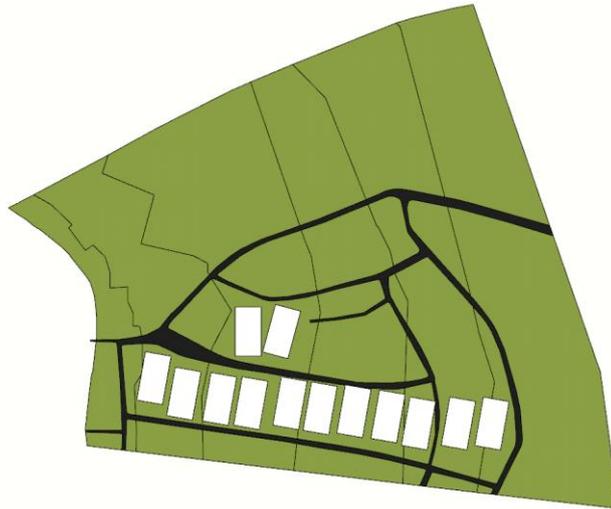


Gambar 3.10 Keistimewaan Alami pada Tapak
Sumber: maps.google.com

Tapak berbatasan langsung dengan anak sungai dari Sungai Cikapundung. Selain mempunyai potensi nilai ekonomi, jalur wisata sungai ini juga bisa dijadikan sebagai solusi untuk merespon isu-isu lingkungan yang berkaitan dengan air seperti banjir atau konservasi air. Topografi pada tapak memiliki kontur yang cukup dinamis, sehingga memungkinkan pengolahan ruang dan fungsi yang lebih dinamis dan atraktif.



(a)



(b)

Gambar 3.11 Topografi Lahan
Sumber: Analisis Penulis

Kondisi lahan konsisten mengalami kenaikan ke arah timur. Sedangkan cenderung mendatar ke arah utara dan selatan. Dengan kata lain, kontur tertinggi berada pada bagian paling timur di tapak, dan kontur paling rendah terletak pada sisi paling barat tapak, yang langsung berbatasan dengan Sungai Cikapundung.

3.2.5. Keistimewaan Buatan

Balubur Town Square (Baltos) yang berbatasan langsung tapak adalah salah satu daya tarik tapak. Selain itu, ini juga mengakibatkan kondisi tapak menjadi salah satu titik pusat keramaian di Kota Bandung khususnya pada jam sibuk dan juga akhir pekan. Kondisi ini bisa dimanfaatkan untuk menghadirkan fungsi ekonomi pada desain nantinya.



Gambar 3.12 Balubur Town Square

Sumber: http://www.kotakami.com/public/media/images/original/2015/02/04/2015_02_04-13_56_33_eef8273642d5bfa1c331999239767cc1.jpg

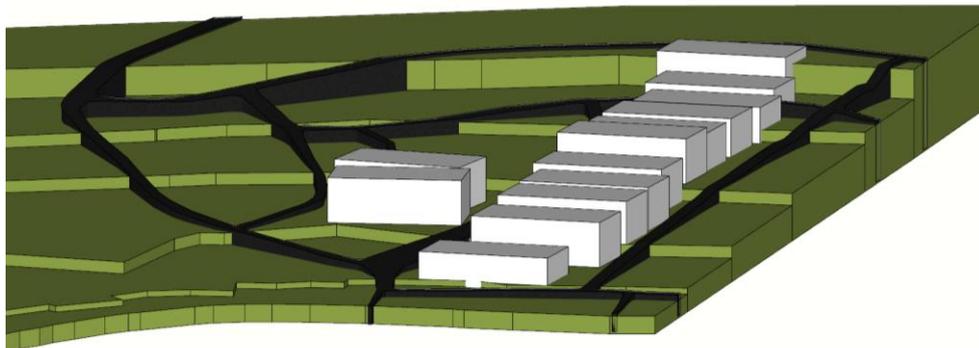
Keistimewaan Baltos terletak pada demografi pengunjung yang datang untuk berbelanja. Baltos, pada awalnya adalah took-toko warga berskala kecil, kemudian direnovasi menjadi lebih besar. Namun, karakteristik pengunjung yang datang ke Baltos dan pedagang disana

tidak berubah. Sehingga, menjadi Baltos memiliki keunikan dari aspek pengguna di tengah-tengah kampung kota.

Selain itu, berdasarkan temuan penulis di lapangan, beberapa kontur sudah dilakukan rekayasa karena akan dilakukan pembangunan Rumah Deret Tamansari di kawasan tapak seperti yang sudah direncanakan oleh Pemerintah Kota Bandung. Pada area RW 11, kontur tanah sudah direkayasa sehingga konturnya tidak terlalu curam seperti bisa dilihat pada gambar 3.13.



*Gambar 3.13 Keistimewaan Buatan
Sumber: Dokumentasi Penulis*



*Gambar 3.14 Ilustrasi Jalan Kampung
Sumber: Analisis Penulis*

Keistimewaan buatan lain yang ditemukan pada tapak adalah jalan kampung. Jalan kampung menjadi sebuah keistimewaan karena pada interaksi sosial masyarakat yang tinggal di kampung kota, gang atau jalan kampung adalah sebuah medium atau sarana dimana semua elemen dan ragam aktivitas bisa berbaur pada satu titik. Fenomena ini menjadikan jalan kampung mempunyai peran ganda yaitu berfungsi secara fungsional dan emosional. Keistimewaan berupa jalan kampung ini perlu dipertahankan karena merupakan konteks dari sebuah tipologi kampung kota yang nantinya akan dikembangkan menjadi kampung susun.



(a)



(b)

*Gambar 3.15 Tata Guna Lahan Campuran pada Gang di Kampung Kota
Sumber: Dokumentasi Penulis*

Tata guna lahan campuran bahkan bisa ditemukan pada tapak seperti tertera pada Gambar 3.15. Jalanan gang selebar 2,5 meter, diubah menjadi seperti pasar dengan skala yang sangat kecil karena area ini terbentuk dari banyak pedagang seperti toko kelontong, pedagang kaki lima, bahkan hingga pedagang daging ayam potong bisa ditemukan di gang.

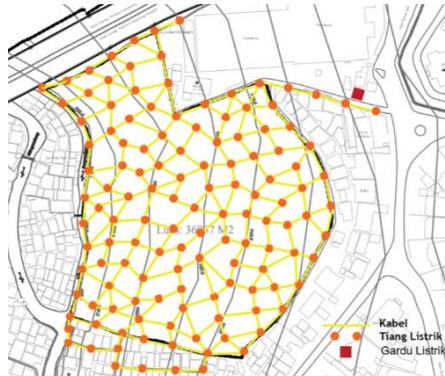
3.2.6. Utilitas dan Drainase

Karena lokasi tapak berada pada lokasi yang relatif dekat dengan pusat kota, maka akses tapak untuk utilitas seperti listrik, air dan saluran pembuangan kota terbilang cukup mudah. Namun, pada beberapa titik untuk akses air masih relatif cukup sulit karena sebelumnya, masih banyak ditemui warga yang membuat sumur air sendiri bahkan ada sumur komunal yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan air. Sehingga, upaya konservasi air bersih perlu diperhatikan dalam perancangan.



*Gambar 3.16 Drainase pada Tapak
Sumber: Analisis Penulis*

Arah pergerakan air mengikuti kontur yang ada. Pada kasus ini, kontur tanah dari tinggi ke rendah bergerak dari arah timur ke barat sehingga air bergerak dari arah yang sama dan berakhir di Sungai Cikapundung pada sebelah barat tapak. Untuk mengantisipasi potensi timbulnya banjir karena luapan Sungai Cikapundung, kemampuan tapak dalam meresapkan air tanah harus dioptimalkan.



Gambar 3.17 Sumber Listrik
Sumber: Analisis Penulis

Terdapat sebuah gardu listrik yang berada pada jalan utama dan berdekatan dengan area pertokoan. Area gardu listrik ini dapat dijadikan sumber utama pengaliran listrik ke dalam desain.



Gambar 3.18 Lokasi Saluran Air Kotor
Sumber: Dokumentasi Penulis

Kondisi tapak pada RW 12 sudah memiliki infrastruktur utilitas seperti saluran air kotor. Saluran air kotor ini terhubung langsung dengan saluran air kotor kota (riool Kota Bandung). Posisi saluran air kotor ini perlu diperhatikan agar disediakan ruang yang cukup untuk mobil *septic tank*. Selain saluran air kotor, lokasi tutup bak kontrol juga terletak tidak jauh dari titik saluran air kotor. Infrastruktur utilitas yang sudah tersedia pada lokasi tapak tidak diubah, namun dipertahankan sesuai fungsi aslinya.



*Gambar 3.19 Saluran Drainase pada Tapak
Sumber: Dokumentasi Penulis*

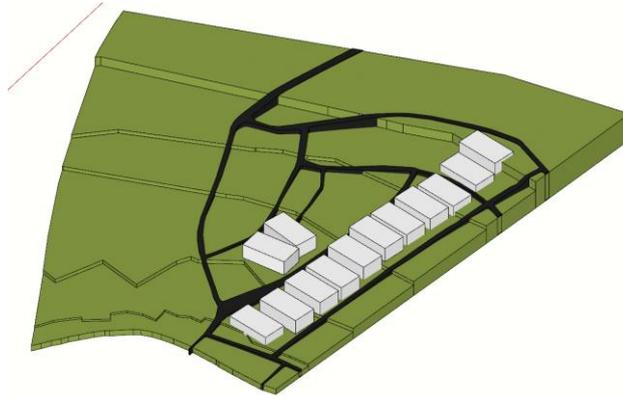
Sepanjang hunian pada jalan-jalan gang, juga ditemukan saluran-saluran untuk drainase air hujan. Saluran-saluran ini kemudian terhubung ke Sungai Cikapundung yang terletak di bagian paling barat pada tapak.

3.2.7. Sirkulasi



*Gambar 3.20 Sirkulasi Eksisting pada Tapak
Sumber: Analisis Penulis*

Lokasi tapak bisa diakses melalui jalan utama Jl. Kebong Kembang. Jl. Kebon Kembang termasuk ke dalam jalan dengan ukuran yang relatif kecil karena hanya bisa dilalui oleh kendaraan dari 2 arah yang berlawanan. Namun, di lain sisi ini menjadi potensi untuk mengurangi peluang kemacetan pada tapak karena memang jalan ini adalah akses utama untuk menuju lingkungan pemukiman di Kelurahan Tamansari, sehingga akses kendaraan terlalu banyak tidak terlalu dibutuhkan. Namun, tapak juga bisa diakses melalui jalur lain yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki dan kendaraan bermotor. (Gambar 3.20). Pola sirkulasi yang sudah ada pada lokasi tapak dipertahankan. Tujuannya, untuk menjaga nilai organik pada lokasi dan supaya hasil perancangan lebih kontekstual dengan kondisi sebelumnya.



Gambar 3.21 Ilustrasi Sirkulasi Eksisting pada Tapak
Sumber: Analisis Penulis

Pola sirkulasi yang ditemukan pada tapak bersifat linear--campuran mengikuti bentuk kontur yang ada. Pola sirkulasi ini, merupakan bagian penting dari konteks tapak karena membentuk jalan kampung yang menjadi salah satu pusat aktivitas dan interaksi warga. Oleh karena itu, pada konsep tapak pola sirkulasi ini dipertahankan karena merupakan aspek penting dari proses pengembangan wilayah yang semula kampung kota menjadi kampung susun. Tujuan dari dipertahankannya pola sirkulasi ini adalah agar warga tidak kehilangan orientasi dari kampung eksistingnya.

3.2.8. Pemandangan dari Dalam dan Ke Luar Tapak



Gambar 3.22 Pemandangan dari dalam dan ke luar tapak
Sumber: Analisis Penulis

Salah satu titik pemandangan paling menarik adalah salah satu *landmark* Kota Bandung yaitu Jalan Layang Pasupati yang berada pada sebelah utara tapak. Pemandangan ke arah Barat, dan Selatan menampilkan pemukiman warga lain di kelurahan Tamansari.

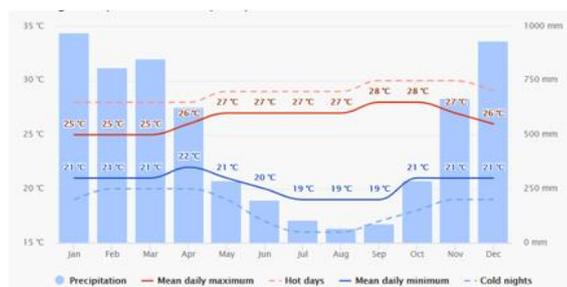


Gambar 3.23 Pemandangan ke Arah Tapak

Sumber: <https://sgcdn.antarane.ws.com/cache/800x533/2018/07/antarafoto-permukiman2-tamansari-bandung-250718-rai-2.jpg>

Pemandangan yang unik ke arah tapak bisa terlihat jika mengambil sudut pandang mata burung dengan menggunakan *drone*. Logo .bdg yang dicat di atap rumah warga. Pemandangan ini juga bisa terlihat jika diambil dari sudut pandang pengendara yang sedang berjalan melintasi Jalan Layang Pasupati. Ini menjadi pemandangan yang unik dan bisa menjadi potensi wisata lokal. Oleh karena itu, orientasi bangunan bisa dibuat menghadap ke arah Jalan Layang Pasupati untuk memberikan atraksi dan citra kampung kota yang menarik untuk dilihat khususnya untuk orang-orang yang sedang berjalan melalui Jalan Layang Pasupati.

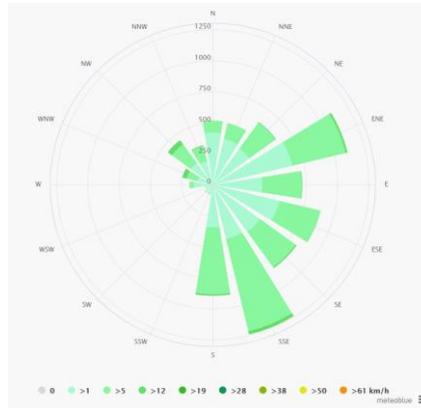
3.2.9. Iklim dan Polusi



Gambar 3.24 Data Iklim di Kota Bandung
Sumber: meteoblue, diakses pada 25 Juni 2019

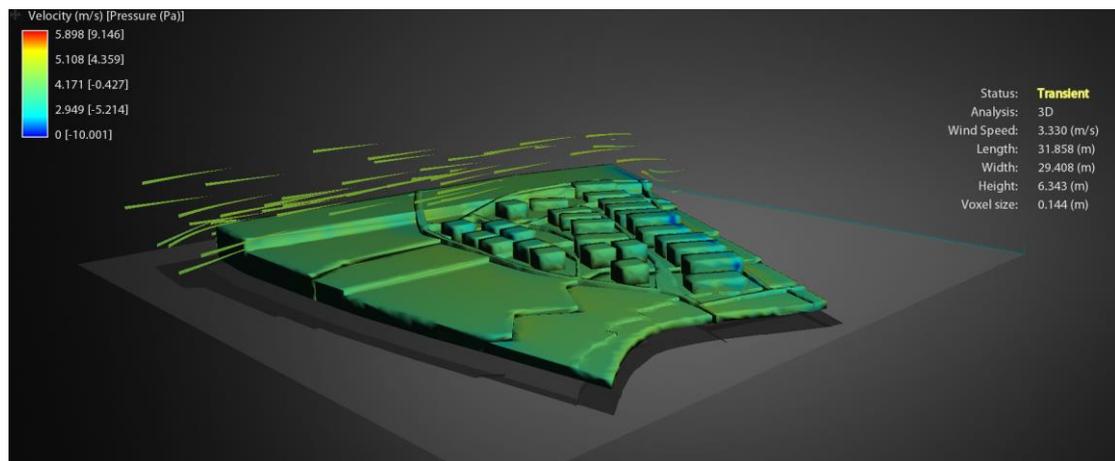
Indonesia adalah negara dengan iklim tropis. Oleh karena itu, paparan sinar matahari dan curah hujan yang cukup tinggi sepanjang tahun mengakibatkan suhu lingkungan menjadi lembab. Curah hujan sebanyak 5913 mm setiap tahunnya mengakibatkan Bandung seringkali dilanda banjir. Namun, di sisi lain ini menjadi potensi untuk melakukan upaya konservasi air

tanah. Sehingga, warga khususnya yang nanti akan tinggal di kawasan kawasan kampung susun yang menjadi proyek proposal tugas akhir. Curah hujan yang tinggi ini bisa dimanfaatkan sebagai upaya untuk konservasi air hujan sehingga bisa menghemat penggunaan air tanah dan air PDAM. Sistem penampungan air hujan perlu dibuat agar bisa memenuhi kebutuhan air penghuni.



Gambar 3.25 Wind Rose Kota Bandung
Sumber: meteoblue, diakses pada 25 Juni 2019

Kota Bandung memiliki potensi energi angin yang cukup tinggi untuk dimanfaatkan. Angin paling kencang di Kota Bandung datang dari arah Tenggara dengan kecepatan tertinggi 28 km/h dan kecepatan rata-rata adalah 12 km/h. Kondisi ini bisa dimanfaatkan untuk menciptakan penghawaan alami yang optimal dengan orientasi bangunan yang tepat, karena dengan begitu penggunaan *Air Conditioner* bisa diminimalisri bahkan dihilangkan sehingga menjadi lebih hemat energi. Kecepatan angin rata-rata adalah 3.330 m/s.



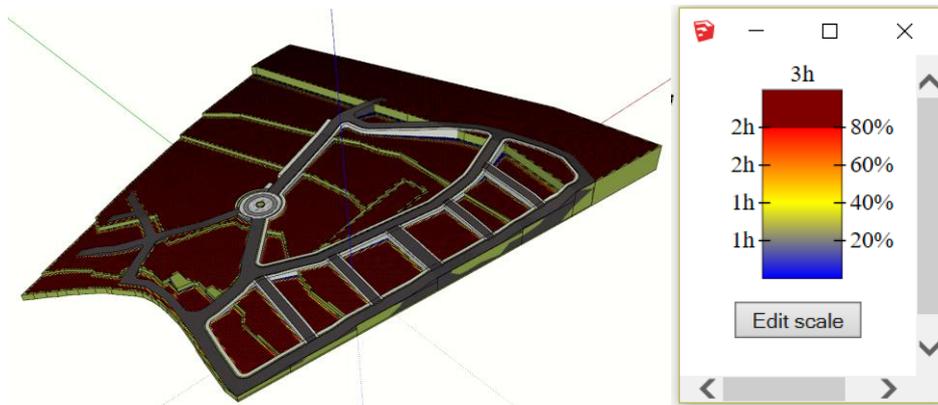
Gambar 3.26 Analisis dengan Autodesk Flow
Sumber: Analisis Penulis

3.2.10. Arah Lintasan Matahari



Gambar 3.27 Analisis Paparan Sinar Matahari
Sumber: Analisis Penulis

Gambar 3.27 merupakan analisis paparan sinar matahari di area RW 11 (sebelum bangunan dibongkar). Karena kondisi tapak merupakan kawasan pemukiman padat penduduk, sehingga banyak area yang sedikit sekali mendapat paparan sinar matahari sepanjang hari (kurang dari 5 jam) dalam sehari. Oleh karena itu, penataan konfigurasi bangunan harus mengoptimalkan pencahayaan matahari untuk penghematan energi.



Gambar 3.28 Analisis Paparan Sinar Matahari (2)
Sumber: Analisis Penulis

Daerah yang paling terkena paparan sinar matahari adalah sisi utara pada *site*. Hal ini disebabkan karena letak geografis Indonesia yang menyebabkan bagian utara *site* terpapar radiasi matahari lebih dari 10 jam, sehingga harus mengurangi bukaan di bagian utara tapak. Massa bangunan pada sisi sebelah utara tapak harus diberi banyak peneduh berupa tritisan dan pada tapak perlu diberi banyak pohon peneduh agar mampu menciptakan kondisi iklim yang nyaman pada tapak.

3.2.11. Manusia dan Budaya

Daerah ini didominasi oleh pemukiman dan rumah sewa dengan kepadatan yang sangat tinggi. Warga rata-rata memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Banyak warga asli yang membuka usaha-usaha kecil seperti warung kelontong, warung makan, hingga warnet. Selain itu, banyak pula penduduk yang menyewakan rumahnya dan sebagian menyewakan rumahnya untuk dijadikan usaha *indekos* untuk mahasiswa yang berkuliah di sekitar lingkungan Tamansari.

Prilaku negatif warga terhadap sungai perlu diantisipasi karena masih ditemukan penduduk yang membuang sampah langsung ke sungai. Tidak jarang juga ditemukan penduduk yang sedang menjemur pakaiannya disana, karena sangat sulit untuk mendapatkan cahaya matahari optimal karena tingkat kepadatan di area tersebut.

Ragam aktivitas dan interaksi sosial bisa ditemukan di Kampung Tamansari di siang hari pada waktu jam kerja. Anak-anak yang sedang bermain, pedagang kaki lima yang memenuhi gang, interaksi sosial antar warga, adalah pemandangan dan suasana khas kampung yang perlu dipertahankan dan ditingkatkan kualitasnya dalam proses perencanaan.



*Gambar 3.29 Suasana Kampung di Siang Hari
Sumber: Dokumentasi Penulis*

Area gang yang cukup pada bisa dirubah sewaktu-waktu menjadi area warung lokal yang juga disediakan tempat duduk bagi warga agar bisa berinteraksi satu sama lain. Aspek lokalitas ini yang perlu dipertahankan dan diangkat menjadi elemen penting dalam proses perencanaan.

3.2.12. Kebisingan



*Gambar 3.30 Analisis Kebisingan
Sumber: Analisis Penulis*

Kebisingan yang timbul pada lahan perancangan berasal dari kendaraan yang melintas di dekat *Balubur Town Square*. Kendaraan bergerak dari Jalan Kebon Kembang menuju Jalan Kebon Bibit dan melintasi bagian kolong dari Baltos. Selain itu, salah satu sumber kebisingan lain adalah Jalan Layang Pasupati yang ada pada sebelah utara tapak. Kebisingan perlu direduksi dengan pepohonan yang bisa menjadi pembatas antara area publik dan juga area yang lebih privat.