

BAB III

TINJAUAN LOKASI

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Penetapan Lokasi

Lokasi dipilih berdasarkan beberapa pertimbangan, terutama yang berasal atau bersumber dari Kawasan Banceuy sendiri, diantaranya :

1. Nilai sejarah tinggi.
2. Cerita dan mitos yang dimiliki Kawasan Sumur Bandung.
3. Bersifat tersembunyi, namun tetap mudah diakses.

3.2 Latar Belakang Lokasi

Kawasan Banceuy dulunya terkenal dengan penjaranya. Tidak diketahui siapa yang merancang maupun membangun penjara ini. Namun, dikutip dari Wikipedia, kawasan penjara ini diketahui dibangun pada tahun 1871. Setelah melebihi 100 tahun beroperasi, penjara ini mulai tergerus zaman dan akhirnya dirobohkan pada tahun 1983 dan dibangun area pertokoan bernama Banceuy Permai.

Hal ini pun dibuktikan dengan adanya Monumen Penjara Banceuy yang terletak di Jalan ABC, tepat di sebrang kawasan tersebut. Selain itu, terdapat juga bekas sel tahanan no.5, dimana Soekarno pernah ditahan. Dikatakan dahulu pun masih terdapat bekas menara pengawasnya, namun menurut saksi mata, menara tersebut pun dihancurkan.

Namun, penjara tersebut berhenti beroperasi dan fungsi penjara dipindahkan ke Sukamiskin. Tak lama setelah itu, penjara tersebut diruntuhkan dan lahan dialihfungsikan sebagai area komersil, sama seperti halnya Jalan ABC. Walaupun dijadikan area komersil dan masih terdapat monumen aslinya, Kawasan Banceuy meredup dan sejarah aslinya sebagai penjara mulai dilupakan. Oleh karena itu, nilai – nilai sejarah tersebut perlu diangkat kembali dan monumen yang sudah berdiri kembali terkenal oleh masyarakat. Tak hanya diangkat kembali, namun juga dibawakan dan disampaikan dengan cara yang tak membosankan. Salah satunya dengan mendirikan *horror attraction* di kawasan ini. Pemilihan lahan ini juga menjadi salah satu bagian dari konsep perancangan yang akan dijelaskan lebih lanjut pada Bab IV.

Selain itu, dengan adanya suasana baru dan bersifat fleksibel dengan waktu, maka akan banyak pengunjung, baik itu pengunjung yang baru datang maupun yang sudah berkali – kali berkunjung, yang singgah dan menikmati kawasan tersebut. Secara tidak langsung, faktor ekonomi di kawasan tersebut akan kembali meningkat. Mudahnnya untuk membuat kawasan menjadi viral dengan berbagai macam media sosial pun akan mendatangkan lebih banyak

pemasukan pada kawasan. Lokasi ini pun mudah diakses dari berbagai tempat yang dilalui wisatawan, seperti Alun – Alun Kota Bandung dan Jalan Braga.

Seperti yang sudah disinggung pada Bab I, banyak seniman dan usaha ekonomi kreatif yang kini kesulitan untuk membuat pemasukan mereka stabil. Salah satu faktornya adalah tidak adanya media dan wadah yang dapat menjadi tempat mereka mengekspresikan karya seni dan memperkenalkannya pada masyarakat umum. Untuk itulah *horror attraction* hadir sebagai salah satu pilihan bagi para seniman dan usaha ekonomi kreatif untuk menuangkan idenya. Selain menjadi peluang untuk lapangan kerja, ide yang tak ada habisnya dari komunitas juga akan membantu *horror attraction* melakukan pembaruan di setiap tahunnya, sehingga pengunjung akan menemukan sesuatu yang baru. Termasuk komunitas *cosplay* yang selalu berkumpul di sekitar Kawasan Alun – Alun Kota Bandung juga dapat berpartisipasi dalam *horror attraction* ini dengan memperkenalkan kembali Kawasan Banceuy pada wisatawan dan masyarakat di Kawasan Alun – Alun.



Gambar 3.1 Lokasi Lahan

Sumber : Google Earth

3.3 Analisis Tapak

LOKASI & FUNGSI LAHAN



LOKASI : JL. BANCEUY, KEL. BRAGA, KEC. SUMUR BANDUNG, KOTA BANDUNG, PROVINSI JAWA BARAT
FUNGSI LAHAN: KOMERSIAL

BANGUNAN SEKITAR LAHAN
UTARA : JL. SUNARAJA
BARAT : JL. BANCEUY

SELATAN : JL. ABC
TIMUR : SUNGAI CIKAPUNDUNG

Gambar 3.2 Lokasi dan Fungsi Lahan

Sumber : Analisis Pribadi

Pemilihan lahan dilakukan dengan memperhatikan efisiensi lahan terhadap sirkulasi kendaraan di sekitarnya. Oleh karena itu, lahan pun mengikuti bentuk jalan raya dan sungai yang berada di sekitar tapak. Bentuk tapak pun sangat abstrak sehingga diperlukan pengukuran yang lebih detail.

Walau begitu, kondisi tapak masih belum memenuhi Peraturan Bangunan setempat seperti RTRW (Rencana Tata Ruang dan Wilayah) Kota Bandung tahun 2011-2031, yaitu

1. KLB atau Koefisien Lantai Bangunan = $5,6 \times$ luas lahan
2. KDB atau Koefisien Dasar Bangunan = $70\% \times$ luas lahan



Gambar 3.3 Dimensi Lahan
Sumber : Analisis Pribadi

Pengukuran dimensi lahan pun harus dilakukan secara digital menggunakan beberapa perangkat lunak seperti Google Maps, Google Earth, dan Global Mapper untuk mendapatkan data ukuran lahan yang tepat. Dan setelah dilakukan pengukuran, Luas lahan pun sesuai dengan kriteria, yaitu seluas 5,1 hektar.



Gambar 3.4 Utilitas di sekitar Lahan

Sumber : Analisis Pribadi

Keberadaan utilitas pada lahan sudah memadai dan bisa langsung digunakan dalam perancangan. Keberadaan air bersih dan kotor sudah lengkap dan teratur, termasuk listrik. Walau begitu, lampu jalan yang sudah disediakan dinilai masih kurang memadai sehingga perlu adanya penambahan pada rancangan.

Selain itu, Terdapat beberapa sistem utilitas yang diutamakan, diantaranya :

1. Sistem Plumbing
2. Sistem Pemadam Kebakaran
3. Sistem Elektrikal
4. Sistem Penangkal Petir
5. Sistem Fire Alarm
6. Sistem Telepon
7. Sistem Tata Suara (Sound System)
8. Sistem CCTV

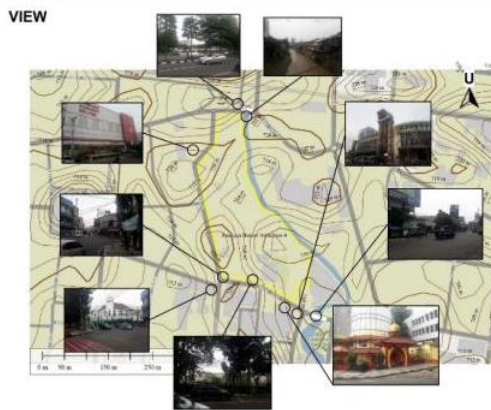


Gambar 3.5 Vegetasi di sekitar Lahan

Sumber : Analisis Pribadi

Keadaan vegetasi di sekitar tapak sangat minim dengan jarak antar pohon bisa mencapai lebih dari 20 meter. Selain itu, tidak adanya variasi tanaman sehingga kurang nyaman untuk dipandang. Keadaan eksisting pun tidak sesuai dengan Peraturan RTRW (Rencana Tata Ruang dan Wilayah) Kota Bandung yang berlaku (Tahun 2011-2031), yaitu :

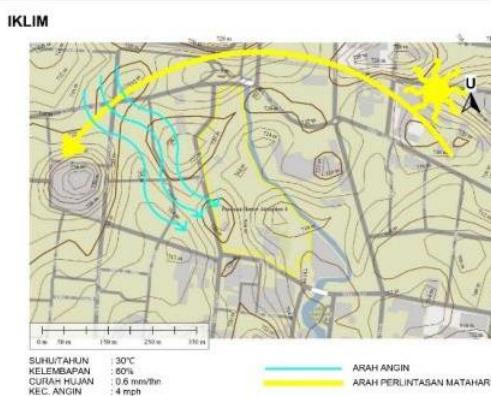
3. RTH atau Ruang Terbuka Hijau $\geq 30\%$, dengan KDH atau Koefisien Dasar Hijau = 20% dari luas lahan keseluruhan
4. GSB atau Garis Sempadan Bangunan = 0,5 x lebar jalan



Gambar 3.6 View dari dan ke Lahan
 Sumber : Analisis Pribadi

Kawasan Pusat Kota Bandung terkenal dengan bangunan – bangunan tua, baik itu yang masih memiliki unsur arsitektur kolonial maupun yang sudah berkembang mengikuti zaman modern. Hal ini pun menjadi sesuatu yang cukup menonjol ketika mengunjungi kawasan sekitar tapak. Oleh karena itu, penggunaan unsur arsitektur kolonial modern pun dijadikan langgam utama dalam perancangan bangunan – bangunan dan furnitur disekitarnya.

Penggunaan langgam ini pun dianggap yang paling selaras dengan kawasan disekitarnya karena dinilai dapat mempertahankan unsur sejarah yang pernah berdiri di lahan tersebut. Bentuk bangunan – bangunan nya pun akan menyesuaikan dengan gambaran penjara Banceuy yang pernah berdiri disana, sehingga tinggi bangunan tersebut direncanakan tidak akan lebih tinggi dari 5 lantai.



Gambar 3.7 Iklim Lahan
 Sumber : Analisis Pribadi

Pengambilan data iklim dilakukan dengan menerapkan simulasi pada kawasan tapak. Didapatkan data bahwa kawasan tapak memiliki tingkat kecepatan angin yang tinggi namun memiliki curah hujan yang rendah. Keadaan tanah pun cukup memadai untuk dibangun bangunan berlantai banyak, dengan catatan sebagai berikut :

1. Bangunan tidak akan memiliki tinggi lebih dari 5 lantai sebagai tanggapan terhadap daya dukung tanah, terutama karena kondisi lahan yang tepat berada di samping sungai
2. Karena bangunan yang akan dirancangan tidak akan tinggi, maka jenis pondasi yang akan digunakan adalah pondasi menerus dan pondasi setempat untuk bangunan yang terdiri dari 2 hingga 5 lantai.
3. Ciri khas lain dari arsitektur kolonial adalah sistem strukturnya yang kuat. Hal ini disebabkan oleh penggunaan batu pecah sebagai pondasi bangunan yang berada di permukaan tanah dan kemudian menggunakan bata merah sebagai material pembentuk dinding dengan sistem pasangan 1 bata.

3.4 Analisis Transportasi

Kawasan Banceuy ini terletak di wilayah pusat kota yang dikelilingi oleh 2 jalan utama, yaitu jalan ABC di area selatan dan Jalan Suniaraja di area utara. Hal ini membuat kawasan ini dapat mudah terlihat oleh banyak pengguna jalan. Selain itu, Jalan Banceuy sendiri memiliki lebar jalan yang luas dengan lebar 12 meter, sehingga memungkinkan banyak jenis kendaraan untuk melewatinya.

3.5 Analisis Potensi Lingkungan

Kawasan Banceuy memiliki banyak potensi lingkungan, baik itu potensi positif maupun potensi negatif. Salah satunya adalah kondisi tapak yang memiliki kontur yang relatif datar dengan ketinggian 714 – 720 mdpl (meter diatas permukaan laut) dengan jarak antar ketinggian \pm 100 meter. Hal ini membuat permukaan tapak menjadi landai dan tidak membuat pengunjung kesulitan dalam mengakses kawasan. Selain itu, permukaan tapak pun tidak perlu dilakukan rekayasa sehingga akan memudahkan baik dalam proses perancangan maupun pembangunan.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah iklim mikro yang dimiliki oleh tapak. Karena kawasan yang terletak di dataran rendah dan berada di area pusat kota, maka kawasan ini memiliki suhu rata – rata yang relatif tinggi, khususnya pada siang hari, yaitu sekitar 30°C. Selain itu, walaupun terdapat arah angin dan kecepatan angin yang cukup, yaitu sekitar 4 mph, angin tersebut terhalang oleh bangunan – bangunan yang berjarak cukup padat di sekitar tapak, sehingga udara yang berada di dalam tapak tidak akan banyak berpindah. Oleh karena itu, perlu adanya rekayasa iklim mikro dengan penggunaan vegetasi yang memadai dan bangunan penunjang yang dilengkapi ventilasi dan penghawaan yang sesuai standar.

3.6 Analisis Infrastruktur Kota

Sesuai dengan data yang sudah terpapar pada analisis tapak, dapat disimpulkan bahwa infrastruktur yang sudah tertanam di sekitar tapak berupa drainase, jaringan listrik, dan lampu jalan telah memadai pada bagian utara, barat, dan selatan tapak. Walau begitu, penulis tidak dapat mengakses bagian timur tapak karena berada tepat di samping sungai dan tidak ada akses untuk berjalan di sekitarnya karena terhalang oleh bangunan dan perumahan warga.

3.7 Simpulan Analisis

1. Perlu adanya pengalih perhatian sehingga pemandangan yang tidak diinginkan dapat dikurangi
2. Perlu adanya tambahan vegetasi di dalam tapak yang menyesuaikan dengan tema kawasan itu sendiri
3. Sistem sirkulasi kendaraan perlu diperhatikan agar dapat dimaksimalkan dan tidak menimbulkan kemacetan atau sirkulasi yang tersendat
4. Memanfaatkan bentuk lahan yang asimetris dan pengangkatan unsur – unsur sejarah kawasan pada bangunan dan kawasan sebagai nilai tambah dari rancangan kawasan
5. Membuat kawasan bangunan yang dapat “berbaur” dengan daerah di sekitarnya.