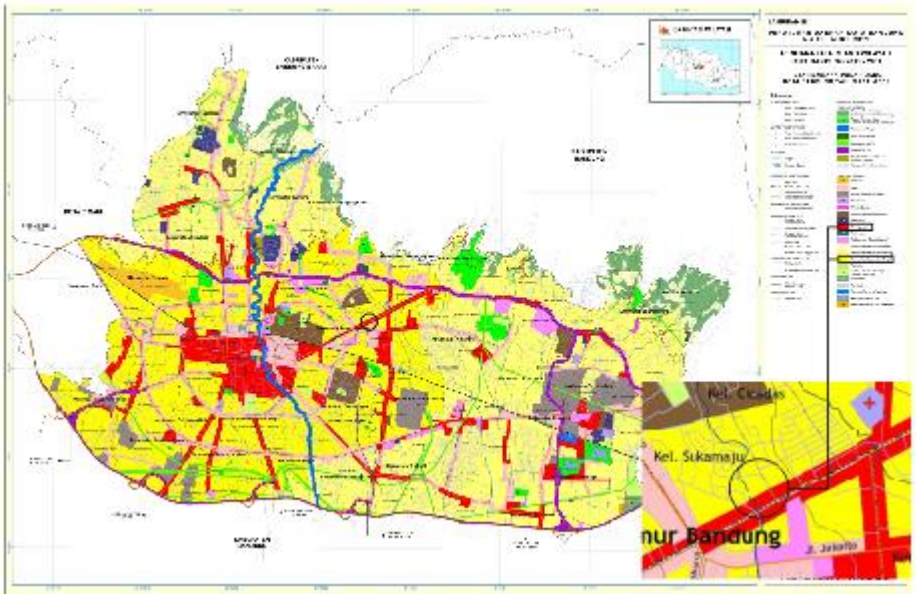
BAB VI

DATA DAN ANALISIS

4.1 Analisa Kawasan

Pemilihan tapak dikawasan Cicadas tidak lepas dari fakta bahwa Kawasan Cicadas termasuk kedalam salah satu kawasan terpadat didunia dimana jumlah penduduk mencapai 13.000 jiwa/km^2. Hal tersebut berbanding lurus dengan proyek yang ini karena untuk penduduk yang banyak tentu membutuhkan hunian yang banyak pula, apalagi untuk kawasan perkotaan, dengan lahan yang tersedia tidak banyak tentu saja hal tersebut akan terus menjadi masalah apabila penduduk yang padat ditambah dengan pertumbuhan penduduk berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan dan tingkat pembangunan yang rendah. Oleh karena itu dalam proyek ini batasan masalah yang diselesaikan selain dari keamanan bangunan juga pembenahan kawasan padat penduduk dengan membuat hunian vertikal untuk masyarakat sekitar kawasan Cicadas.



Gambar 3.1. Peta lokasi site

Area yang diambil sebagai tapak termasuk dalam kawasan perdagangan dan permukiman[29] dengan rincian sebagai berikut:

- Kawasan Perdagangan
  Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa memiliki fungsi antara lain:
  - Memfasilitasi kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat yang membutuhkan (sisi permintaan) dan masyarakat yang menjual jasa (sisi penawaran).
  - Menyerap tenaga kerja di perkotaan dan memberikan kontribusi yang dominan terhadap PDRB.

- Kawasan Permukiman
  Kawasan peruntukan permukiman memiliki fungsi antara lain:
  - Sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan masyarakat sekaligus menciptakan interaksi sosial.
  - Sebagai kumpulan tempat hunian dan tempat berteduh keluarga serta sarana bagi pembinaan keluarga.

Kemudian berdasarkan analisa S.W.O.T terhadap tapak sebagai berikut:

- *Strenght* (Kekuatan)
  1. Merupakan kawasnan komersial
  2. Kawasan cicadas merupakan kawasan pemukiman dengan kepadatan yang tinggi
  3. Terdapat kantor dan kawasan perdagangan
  4. Aksesibilitas tinggi.

[29] Peraturan daerah Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031.

- Weakness
  1. Jalan akses utama merupakan jalan satu arah.
  2. Sering terjadi kemacetan di jalur menuju tapak.
  3. Kondisi sungai yang membatasi site dalam keadaan kurang bagus.

- Opportunity (Peluang)
  1. Menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar.
  2. Masyarakat dikawasan tersebut sebagian besar merupakan masyarakat kelas menengah.
  3. Kawasan Cicadas termasuk kedalam rencana Kerangka Acuan Kerja (KAK) kota Bandung sebagai kawasan yang perlu pembenahan.

- Threat (Ancaman)
  1. Adanya fungsi yang sama pada site.
  2. Rawan Kebakaran.



Gambar 3.2. Hubungan Tapak dengan Lingkungan sekitar

4.2 Analisa Tapak

4.2.1 Kondisi Eksisting

Kondisi lahan eksisting tergambarkan pada beberapa foto hasil survei terhadap tapak kawasan yang berada di kawasan Cicadas. Beberapa foto tersebut menunjukkan keadaan batas-batas dari tapak dan keadaan tapak itu sendiri.



Gambar 3.3. Foto survei 1



Gambar 3.4. Foto survei 2

Gambar 3.3. Menunjukkan keadaan bagian depan tapak yang berbatasan langsung dengan jalan raya Ahmad Yani. Jalan tersebut merupakan jalur utama untuk mencapai site. Kondisi jalan Ahmad Yani sendiri dalam keadaan baik untuk kualitas jalan, ukuran lebar jalan ± 11 m, 3 jalur untuk kendaraan dan 2 jalur khusus untuk kendaraan roda 2 pada bagian pinggir jalan walaupun jalur tersebut sebagian besar digunakan untuk tempat parkir untuk bangunan di jalan tersebut. Jalan Ahmad Yani sendiri merupakan jalan satu arah dan sering terjadi kemacetan pada jam-jam sibuk.

Gambar 3.4. Menunjukkan posisi tapak yang berada hampir didepan Balai Besar Tekstil dan STT Tekstil yang bisa menjadi potensi nantinya bagi tapak.



Gambar 3.5. Foto survei 3



Gambar 3.6. Foto survei 4

Gambar 3.5. Menunjukkan gang yang berada pada bagian sebelah timur batasan tapak. Kondisi gang tersebut berada pada keadaan yang baik dengan perkerasan dari semen dengan lebar ± 1.5 m. Gang tersebut hanya dapat dilalui oleh kendaraan roda dua dan pejalan kaki.

Kemudian Gambar 3.6. Menunjukkan keadaan bagian belakang tapak atau arah utara tapak yang berupa pemukiman penduduk. Kondisi pada bagian belakang tapak tersebut cukup sepi dikarena hanya ada beberapa rumah penduduk yang berorientasi kearah tapak, selebihnya menghadap kearah jalan Sukamaju yang berada disebelah utara tapak.



Gambar 3.7. Foto survei 5



Gambar 3.8. Foto survei 6

Gambar 3.7. Menunjukkan terusan dari gang pada gambar 3.5. yang mengitari tapak. Gang tersebut merupakan salah satu akses untuk eksisting bangunan yang ada pada tapak,

akan tetapi dikarenakan nantinya bangunan yang ada pada lahan akan dijadikan apartemen, jadi gang tersebut nantinya termasuk kedalam tapak.



Gambar 3.9. Foto survei 7

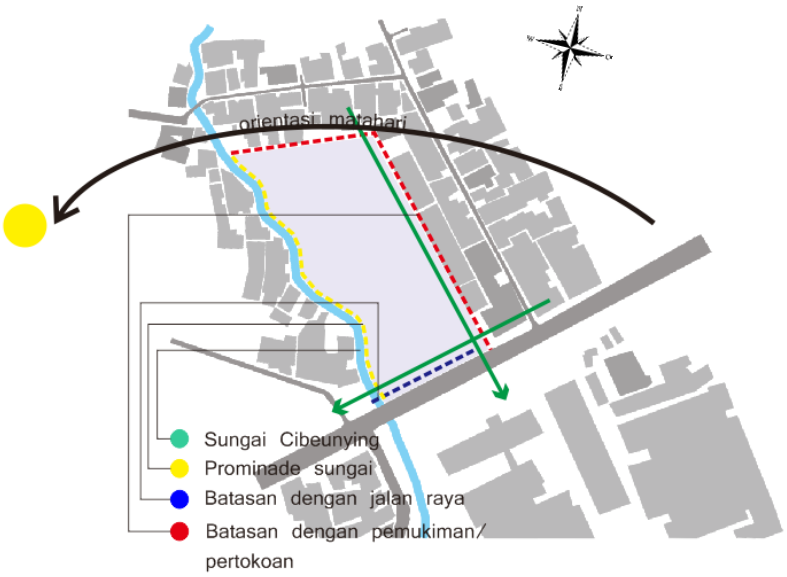


Gambar 3.10. Foto survei 8

Gambar 3.9. Menunjukkan kondisi eksisting sungai Cibeunying dilihat dari arah jalan raya Achmad Yani. Kondisi sungai dalam keadaan kurang baik dapat dilihat dari warna air sungai, kemudian tingkat kedalaman yang rendah dan diperparah dengan diambilnya sempadan sungai untuk bangunan sehingga area aman dan area resapan air menjadi sangat berkurang untuk kawasan tersebut. Kemudian gambar 3.10. Menunjukkan kondisi sungai Cibeunying dilihat dari arah belakang tapak (utara).

4.2.2 Analisa tapak

Dalam analisa tapak ini mencakup hal-hal mengenai potensi yang ada pada tapak dan kemungkinan-kemungkinan yang bisa dilakukan untuk bisa memaksimalkan potensi tersebut. Hal-hal tersebut mencakup potensi dari tapak itu sendiri maupun kawasan sekitar.



Gambar 3.11. Analisa Tapak

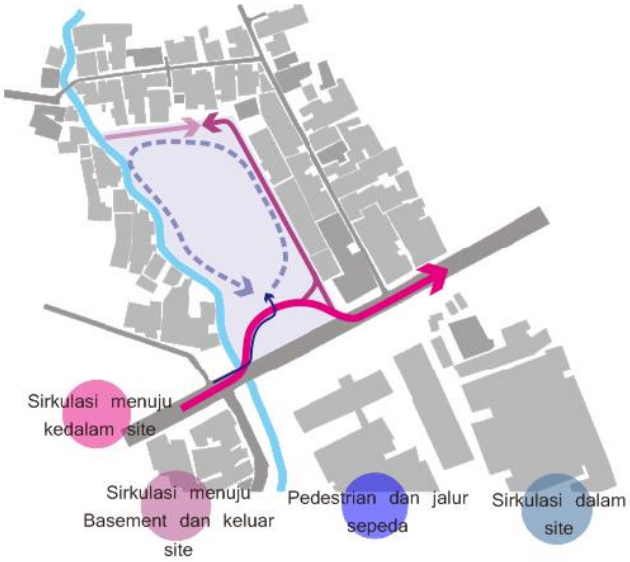
Gambar 3.11. Menunjukkan beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi dari tapak, seperti adanya sungai yang bisa menjadi potensi ataupun bisa menjadi sebuah masalah yang harus diselesaikan, kemudian faktor tapak yang berbatasan langsung dengan jalan raya dan kondisi dari tetangga yang berbatasan langsung dengan tapak maupun bangunan sekitar yang dapat mempengaruhi tapak.



Gambar 3.12. Potensi Kawasan

Kondisi eksisting dari site yang mempengaruhi terhadap tapak antara lain,

1. Kondisi pemukiman yang sepi pada area sebelah utara (atas tapak) bisa dijadikan area servis dikarenakan letaknya yang paling berjauhan dengan jalan masuk utama kedalam tapak.
2. Kondisi sungai yang membatasi area sebelah barat (kiri tapak) dalam keadaan yang kurang baik, akan tetapi melihat perkembangan kota Bandung yang terus melakukan pembenahan, area ini kemudian dimamfaatkan sebagai area penyejuk kawasan dengan membuat *waterfront* dan ruang terbuka hijau disekitar sungai, juga untuk menyadarkan masyarakat akan pentingnya sungai yang bersih.
3. Kemudian pada area sebelah timur (kanan tapak) merupakan bangunan pertokoan yang membelakangi site, pada area ini adanya potensi kebisingan sehingga diperlukan adanya buffer atau penghalang untuk tapak agar kondisi didalam tapak menjadi lebih tenang.
4. Tapak yang berbatasan langsung dengan jalan raya Ahmad Yani membutuhkan penanganan yang cukup intensif seperti buffer atau penghalang yang berfungsi untuk menghalang kebisingan juga untuk penghalang pandangan kedalam tapak, mengingat fungsi dari desain ini adalah sebuah hunian, oleh karena itu tapak membutuhkan ketenangan dan kenyamanan didalamnya. Kemudian pada area ini juga penempatan pintu masuk utama dikarenakan hanya jalur ini yang berpotensi untuk menjadi pintu masuk kedalam tapak.



Gambar 3.13. Analisa sirkulasi

Berdasarkan dari analisa kondisi dan potensi yang ada pada tapak, Kemudian ditetapkan jalur sirkulasi masuk dan keluar tapak. Dari analisa jalan raya Ahmad Yani, yang merupakan jalan satu arah dan sering mengalami kemacetan, kemudian dibuat alur sirkulasi menuju tapak dengan penempatan yang terlihat jelas dan membuat tanda yang bisa di identifikasi dengan mudah sehingga pengunjung tidak terlewat ketika hendak menuju kedalam tapak.