# BAB IV

# ANALISA

## 4.1 Analisa Kawasan

### 4.1.1 Tinjauan Umum Kawasan

Tamansari merupakan daerah permukiman kumuh dengan tingkat kepadatan yang cukup tinggi dan merupakan daerah kantong perkotaan. Karakteristik daerah kantong perkotaan ini adalah sebuah daerah yang terbentuk di belakang daerah komersial, daerah ini tidak teratur dan cenderung kumuh. Melihat kondisi tersebut, tapak yang menghadap ke arah jalan. Taman Sari dapat dipotensikan sebagai bagian komersial pada hunian vertikal. Bagian komersial tersebut diperuntukkan bagi penghuni guna meningkatkan kehidupan ekonominya.




*Gambar 4. 1. Foto Udara Lokasi Tapak*

*Sumber: www.google.co.id/Maps*

## 4.2 Analisis Kondisi Tapak

### 4.2.1 Lokasi Tapak

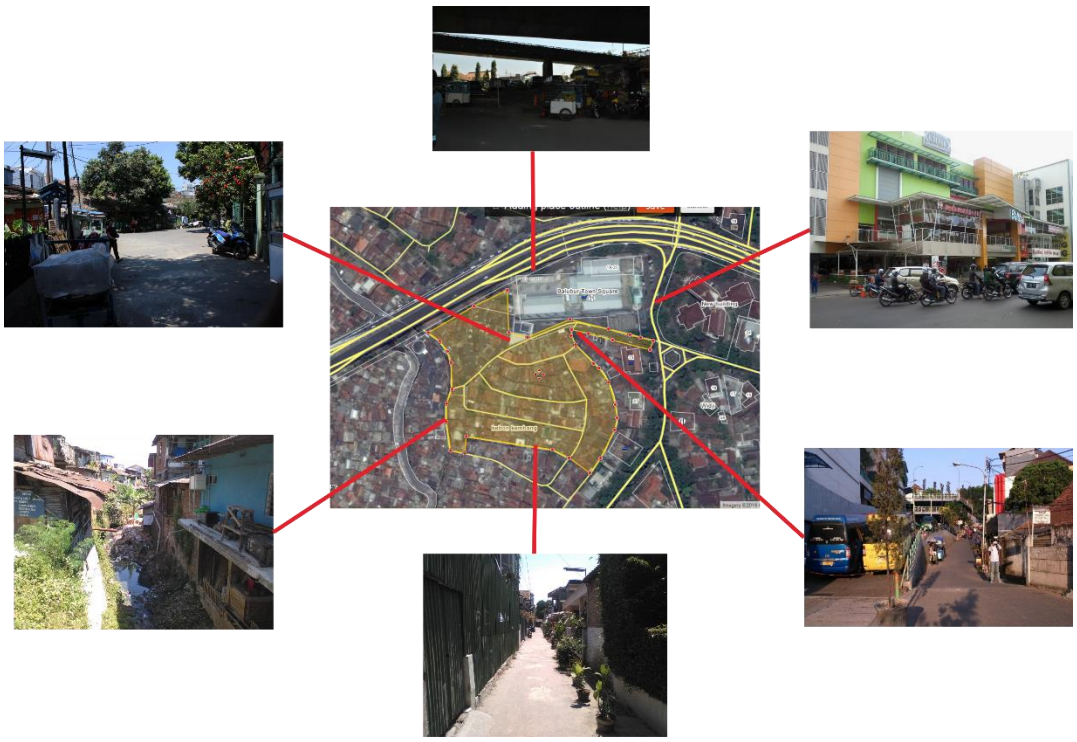
Lokasi proyek ini berada di lahan seluas 30000 $m^2$ yang terletak di kawasan Taman Sari kota Bandung, Jawa Barat.

Batas tapak projek adalah sebagai berikut:

| | |
|---|---|
| Utara | : Balubur Town Square dan Jembatan Pasupati |
| Selatan | : Pemukiman Warga & Unisba |
| Barat | : Sungai Cikapundung |
| Timur | : Jalan Taman Sari |

### 4.2.2 Pencapaian dan Sistem Sirkulasi

Akses memasuki lokasi tapak dapat dicapai melalui Jl. Taman Sari, Jl. Sulanjana serta area bawah jembatan Pasupati. Sedangkan untuk akses antar perkampungan dapat dicapai melalui jalan lingkungan berupa gang – gang kecil yang hanya dapat di akses oleh pejalan kaki dan kendaraan roda dua. Untuk akses lain ke lokasi sendiri dapat dicapai melalui jembatan Sungai Cikapundung yang membelah kecamatan Taman Sari.

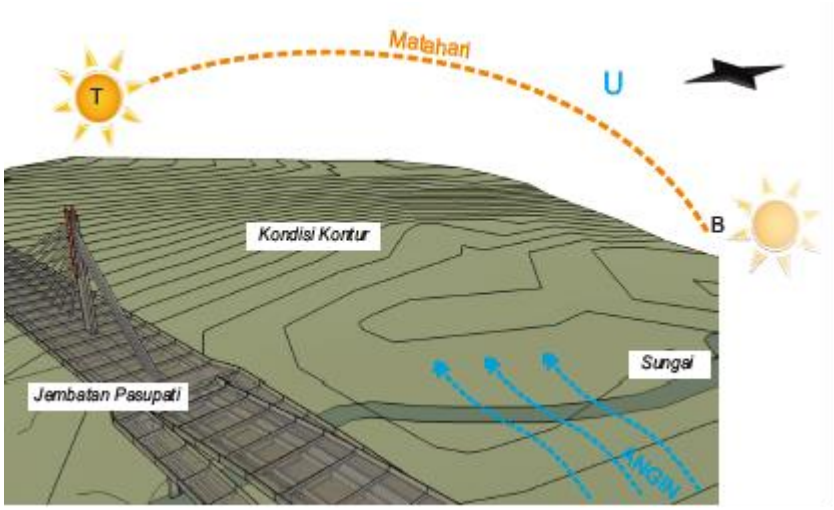


*Gambar 4. 2. Sirkulasi di Area Tapak*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.2.3 Topografi

Kondisi topografi eksisting dapat dikatakan relatif landai, dengan kemiringan rata – rata berkisar antara 2% - 10%. Puncak kemiringan dari Jalan Taman Sari menuju ke arah lokasi tapak. Kondisi kawasan dan sekitarnya dicirikan dengan adanya Sungai Cikapundung sebagai saluran primer dan sungai – sungai kecil di daerah sekitar kawasan yang mengalir ke Sungai Cikapundung sebagai aliran sekunder. Ditemukan manfaat dari aliran Sungai Cikapundung dan sungai – sungai kecil yang bermuara di sungai Cikapundung tidak lebih sebagai saluran pembuangan air limbah rumah tangga dan sampah.




*Gambar 4. 3. Kontur di Area Tapak*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.2.4 Vegetasi

Terdapat beberapa tanaman perdu di sekitar area pemukiman, namun frekuensinya terbilang masih minim jika dibandingkan dengan luas kawasan. Hal tersebut menyebabkan temperatur udara mikro di dalam kawasan menjadi relatif panas. Namun pada gang – gang kecil di dalam kawasan cenderung lebih teduh karena ditutupi oleh bayangan rumah. Jarak antara rumah yang satu dengan yang lainnya tidak berjauhan dan cenderung berdempet, sehingga para pejalan kaki cukup nyaman berjalan di gang walaupun tanpa adanya pohon peneduh.



*Gambar 4. 4. Vegetasi di Area Tapak*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.2.5 Orientasi Massa




*Gambar 4. 5. Orientasi Matahari*

*Sumber : Data Pribadi*

Untuk kenyamanan termal, desain hunian vertikal memiliki orientasi barat daya – timur laut dengan massa bangunan diagonal bersudut. Hal tersebut dimaksudkan untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami. Sedangkan untuk bagian bangunan yang terkena paparan cahaya matahari secara langsung akan di minimalisir dengan penggunaan warna yang lebih soft pada bagian dindingnya.

### 4.2.6 Kebisingan




*Gambar 4. 6. Kebisingan*

*Sumber : Data Pribadi*

Area dengan kebisingan paling tinggi terletak di kawasan jembatan Pasupati, sedangkan untuk kawasan Jalan Taman Sari dapat dikatakan minim dengan kebisingan karena lokasinya yang cukup jauh dengan area tapak perancangan.

### **4.2.7** Potensi View



*Gambar 4. 7.Jembatan Pasupati*

*Sumber : skyscrapercity.com*

Potensi view terbaik terletak pada arah jembatan Pasupati, mengingat jembatan ini merupakan salah satu ikonik di kota Bandung. Selain itu potensi view lainnya terdapat pada bagian timur dimana berhadapan langsung dengan jalan primer di kawasan tersebut, yaitu jalan Taman Sari.

### **4.2.8** Area Eksisting




*Gambar 4. 8. Area Eksisting*

*Sumber : Data Pribadi*

Terdapat banyak fungsi pendukung di sekitar area kawasan tapak, di antaranya baltos sebagai area komersil, kampus Unisba dan ITB sebagai area pendidikan, Area kebun binatang sebagai pusat pariwisata, serta kawasan Dago sebagai area bisnis dan Pendidikan. Selain itu terdapat beberapa area penunjang lainnya sebagai area rekreasi, yaitu taman film dan taman jomblo yang berada di bawah jembatan Pasupati.

## 4.3 Analisis Kondisi Lingkungan

### 4.3.1 Lahan

Tanah yang ada disekitar kawasan yang dipilih cukup stabil dan cukup landai. Selain itu juga tanahnya cukup padat namun keras dan berpasir. Di sebagian area lahan juga sudah dipenuhi oleh perkerasan yang digunakan sebagai alur sirkulasi oleh para masyarakat sekitar.



*Gambar 4. 9. Lahan Perkerasan di Sekitar Area Site*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.3.2 Status Kepemilikan Lahan

Sebagian besar dimiliki oleh beberapa orang tuan tanah, sementara itu sisanya adalah tanah milik pemerintah dan tanah milik perorangan (per kapling kecil). Pada kapling – kapling milik para tuan tanah, warga sekitarnya menyewa tanah tersebut dan mendirikan bangunan sendiri. Pada tanah yang dimiliki pemerintah ditempati oleh para penduduk secara legal dan terkadang ada yang secara ilegal (*squater*).

### 4.3.3 Analisa Ruang

Berdasarkan hasil analisa kegiatan pada masyarakat berpenghasilan rendah, dapat disimpulkan bahwa kegiatan sebagian besar berada di luar rumah. Sedangkan kegiatan di dalam rumah sendiri lebih terkonsentrasi pada inti rumah dan dapur. Tidak ada penempatan ruang yang khusus sesuai dengan fungsinya tertentu. Ruang menjadi fleksibel, karena tidak hanya mewadahi 1 atau 2 fungsi saja, bahkan dapat terjadi beberapa fungsi terjadi secara bersamaan di dalam 1 ruang.



*Gambar 4. 10. Teras Sebagai Ruang Interaksi*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.3.4 Interaksi Sosial

Interaksi sosial antar warga biasanya terletak di daerah sirkulasi, depan rumah (teras), ruang terbuka, dan mesjid. Anak – anak bermain di gang bersama (karena keterbatasan lahan kosong) dengan gerobak, sepeda, sepeda motor, dan pejalan kaki.. Di depan rumah kebanyakan warga biasanya terdapat dinding setinggi +/- 50cm dan setebal +/- 30cm yang berfungsi selain untuk pembatas wilayah rumah, juga sebagai tempat duduk – duduk untuk berinteraksi dengan tetangganya.



*Gambar 4. 11. Interaksi Antar Warga*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.3.5 Perekonomian

Kebanyakan warga yang tinggal di kawasan tapak hanya memiliki kendaraan roda dua sebagai alat transportasi, dan hanya sebagian kecil warga masyarakat yang memiliki kendaraan roda empat. Hal ini sangat relevan sesuai dengan pendapatan kebanyakan warga masyarakat yang merupakan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).



*Gambar 4. 12. Sumber Mata Pencaharian Warga*

*Sumber : Data Pribadi*

### 4.3.6 Sampah

Berdasarkan hasil pengamatan, sampah rumah tangga dikumpulkan dari tiap rumah kemudian diangkut ke tempat pembuangan sampah sementara di daerah lokasi tapak. Setelah itu sampah di angkut oleh petugas dengan frekuensi sebanyak 2 hari sekali.



*Gambar 4. 13. TPA di Sekitar Area Tapak*

*Sumber : Data Pribadi*