

Arahan Peremajaan Unit Lingkungan Perumahan (Studi Kasus Permukiman Padat Dan Liar di Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung)

Renewal Direction of Housing Environment Unit
(Case Study of Crowded and Slum Settlement in Kelurahan Batununggal Kecamatan
Bandung Kidul Kota Bandung)

¹Rena Dwi Agustiandra, ¹Weishaguna

^{1,2}*Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116
email: ¹rdwiagustiandra@yahoo.co.id*

Abstract. The village has the function of the Batununggal settlement. In accordance with the plan of Spatial territory (RTRW) Bandung and detailed spatial plans (RDTR) SWK Kordon, use of space in the area of study is directed to some of the functions, where the function of the main activities in the form of settlement of the village of Batununggal. The existence of the village of Batununggal in the city centre has a tendency to cause problems increases the area woke up that leads to things and do not reflect the irregular region. This is evident by the presence of marked buildings one of which is on the edge of the railway Kordon. The purpose of this research is to bring about the renewal of housing environment Unit landing well managed in the future. The problem occurred namely land use issues, the problem of the shape and mass of the building, the open space issue, circulation problems, pedestrian street parking problem, the problem of supporting activities and issues of Government information. The methods used to solve the above issue, i.e., using the method of the survey of the primary and secondary. Whereas the methods of analysis using the analysis of the identification of the level of the component element and analysis of those things a settlement according to Hamid Shirvani. The results of this study are land use guideline, building and mass guideline, open space guideline, circulation and parking guideline, pedestrian guideline, support activities guideline, and direction marking guideline.

Keywords: Refferals, Renewal, Settlements

Abstrak. Kelurahan Batununggal memiliki fungsi yaitu permukiman. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) SWK Kordon, pemanfaatan ruang di kawasan studi diarahkan untuk beberapa fungsi, dimana fungsi kegiatan utama berupa permukiman untuk Kelurahan Batununggal. Keberadaan Kelurahan Batununggal di kawasan pusat Kota memiliki kecenderungan menimbulkan issue terjadinya peningkatan area terbangun yang menyebabkan terjadinya kekumuhan dan ketidakteraturan yang tidak merefleksikan kawasan. Hal ini ditunjukkan dengan ditandai adanya bangunan – bangunan liar yang salah satunya berada di kawasan bantaran Rel Kereta Api Kordon. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mewujudkan Arahan Peremajaan Unit Lingkungan Perumahan yang dikelola dengan baik di masa yang akan datang. Permasalahan yang terjadi meliputi, permasalahan tata guna lahan, permasalahan bentuk dan massa bangunan, permasalahan ruang terbuka, permasalahan sirkulasi dan parkir, permasalahan jalur pejalan kaki, permasalahan penunjang kegiatan, dan permasalahan tata informasi. Metode yang digunakan untuk memecahkan masalah - masalah diatas yaitu menggunakan metode survey primer dan survey sekunder. Sedangkan metode analisis menggunakan analisis identifikasi tingkat kekumuhan kawasan padat huni dan analisis elemen komponen permukiman menurut Hamid Shirvani. Hasil dari penelitian ini berupa arahan struktur kawasan, arahan tata guna lahan, arahan bentuk massa dan bangunan, arahan ruang terbuka, arahan sirkulasi dan parkir, arahan jalur pejalan kaki, arahan penunjang kegiatan, dan arahan tata informasi.

Kata Kunci : Arahan, Peremajaan, Permukiman

A. Pendahuluan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Kota Bandung ditetapkan dalam sistem perkotaan nasional sebagai bagian dari Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Kawasan Perkotaan Bandung Raya. PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya termasuk dalam tahap pembangunan I, dengan arahan kegiatan revitalisasi dan percepatan

pengembangan kota-kota yang telah berfungsi.

Pengembangan suatu kawasan memerlukan perencanaan, dimana perencanaan itu adalah pemikiran rasional berdasarkan fakta-fakta dan perkiraan yang mendekat (*estimate*) sebagai persiapan untuk melaksanakan tindakan-tindakan dimasa yang akan datang (Abdulrachman, 1973). Sehingga perlu adanya suatu proses agar perencanaan dapat terelisasi dengan baik.

Adanya perkembangan pembangunan Kota Bandung yang pesat, mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang di perkotaan. Di sisi lain, jumlah lahan di perkotaan terbatas. Selain itu, perkembangan pembangunan kota yang berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan pelayanan baik primer maupun sekunder, telah mendorong terjadinya urbanisasi.

Hal tersebut menyebabkan pelaku urbanisasi berusaha untuk memenuhi kebutuhan rumahnya dengan memanfaatkan lokasi ilegal dan dilarang untuk dibangun. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya rumah – rumah liar salah satunya di Kelurahan Batununggal.

Adanya *issue* peningkatan jumlah area terbangun ini menimbulkan beberapa problematika antara lain :

1. Permasalahan Tata Guna Lahan
2. Permasalahan Bentuk Massa Bangunan
3. Permasalahan Ruang Terbuka Hijau
4. Permasalahan Sirkulasi dan Parkir
5. Permasalahan Jalur Pejalan Kaki
6. Permasalahan Penunjang Kegiatan
7. Permasalahan Tata Informasi

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: “Bagaimana memecahkan masalah padat dan liar suatu unit lingkungan perumahan di Kelurahan Batununggal?” Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah mewujudkan arahan peremajaan unit lingkungan perumahan yang dikelola dengan baik di masa yang akan datang.

B. Landasan Teori

Kriteria Penilaian Tingkat Permukiman Kumuh

Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat dan pada akhirnya mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian (*Kementerian Pekerjaan Umum, Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman*).

Kriteria penilaian permukiman kumuh berdasarkan Kementerian Pekerjaan Umum, Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Ketersediaan Layanan Infrastruktur
- b. Tingkat Kepadatan Kawasan
- c. Kualitas Rumah
- d. Kondisi Sosial dan Ekonomi Pemukim
- e. Lokasi Pertumbuhan
- f. Dominasi Pelaku
- g. Bentuk Spasial Kawasan Padat Huni – Kumuh
- h. Riwayat Pertumbuhan Kawasan

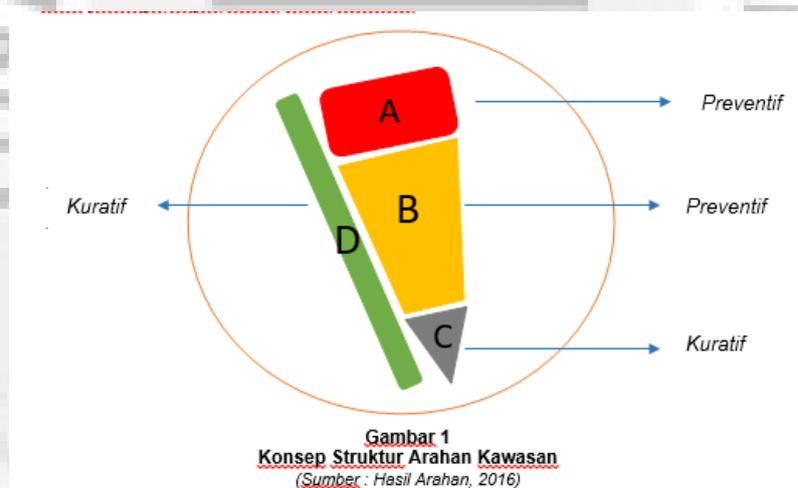
The Urban Design Process (Hamid Shirvani)

Teori yang mendukung analisis elemen perancangan kota yaitu teori perancangan kota Hamid Shirvani dalam buku yang berjudul "The Urban Design Process". Setiap perancangan kota harus memperhatikan elemen-elemen perancangan yang ada sehingga nantinya kota tersebut akan mempunyai karakteristik yang jelas. Menurut Hamid Shirvani dalam bukunya "Urban Design Process", terdapat delapan macam elemen yang membentuk sebuah kota (terutama pusat kota), yakni:

- a. Tata Guna Lahan (*Land Use*)
- b. Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)
- c. Sirulasi dan Parkir (*Sirculation and Parking*)
- d. Ruang Terbuka (*open Space*)
- e. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
- f. Pendukung Aktivitas (*activity sport*)
- g. Penandaan (*Signage*)

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Arahan struktur kawasan studi ini terdiri dari 4 zona, yaitu Zona A sebagai Perdagangan dan Jasa, Zona B sebagai Zona Perumahan, Zona C sebagai Zona Rumah Susun dan Zona D sebagai Zona Sempadan Rel Kereta Api. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



Arahan penanganan yang dilakukan di kawasan studi yaitu dengan cara penanganan preventif dan kuratif. Penanganan preventif yang dilakukan pada penanganan kawasan permukiman padat huni yaitu dengan meningkatkan kualitas. Sedangkan untuk penanganan kuratif dengan cara membongkar secara bertahap dengan tujuan mengembalikan kepada fungsi semula guna menciptakan unit lingkungan yang harmonis dan humanis.

Arahan peremajaan kawasan studi ini yang terdiri dari 4 zona tersebut adalah membangun struktur kawasan yang memiliki konsep permukiman ideal. Konsep arahan kawasan studi ini didasarkan pada hasil analisis pertimbangan kebijakan, analisis tingkat kekumuhan kawasan, dan kondisi eksisting kawasan, bahwa kedudukan kawasan studi dalam kebijakan RTRW Kota Bandung yang merupakan kawasan budidaya yang arahnya adalah kawasan perumahan untuk klasifikasi kepadatan rendah, perdagangan, dan perkantoran.

b. Ruang Terbuka Jalur Hijau Jalan



Gambar 5. Arahan Ruang Terbuka Jalur Hijau Jalan

c. Ruang Terbuka Jalur Sempadan



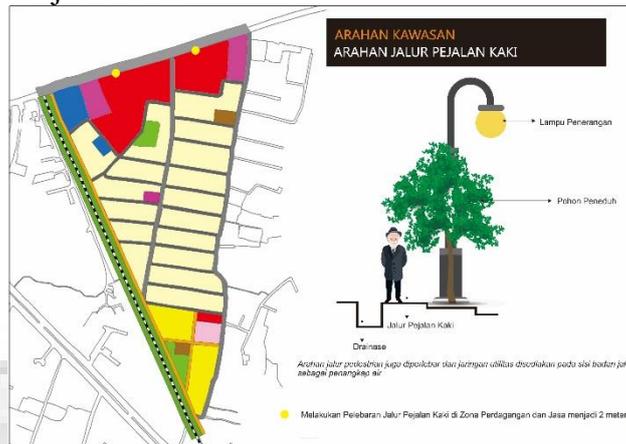
Gambar 6. Arahan Ruang Terbuka Jalur Hijau Sempadan Rel Kereta Api

4. Arahan Sirukulasi dan Parkir



Gambar 6. Arahan Sirkulasi dan Parkir

5. Arahan Jalur Pejalan Kaki



Gambar 7. Arahan Jalur Pejalan Kaki

a. Arahan Lampu Penerangan



Sumber: www.news.tridinamika.com

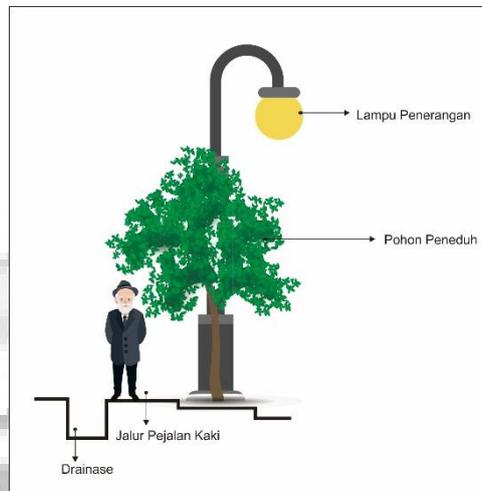
Gambar 8. Arahan Lampu Penerangan

b. Arahan Jalur Sepeda



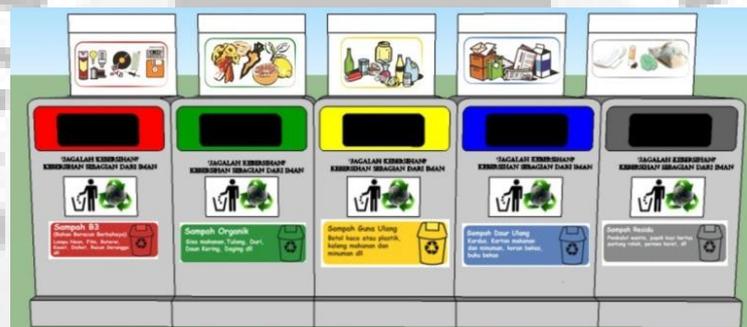
Gambar 9. Arahan Jalur Sepeda

6. Arahan Penunjang Aktivitas
 a. Jaringan Drainase



Gambar 10. Arahan Jaringan Drainase

b. Persampahan



Sumber: jzubandung.wordpress.com

Gambar 11. Arahan Pewardahan Persampahan

7. Arahan Tata Informasi



Gambar 12. Arahan Tata Informasi

Daftar Pustaka

- De Chira, Joseph. 1978. *Standar Perencanaan Tapak*, Erlangga. Jakarta.
- Hamid Shirvani. 1985. *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold. New York.
- Lynch, Kevin. 1960. *The Image of The City*, Messachusetts Institute of Technology and The President and Fellows of Harvard College. United States of America.
- White, T. Edward. 1985. *Analisis Tapak, Pembuatan Diagram Informasi Bagi Perancangan Arsitektur*, Intermatra. Bandung.
- Soni Agustiansyah. 2010. *Tugas Akhir Arahan Penataan Kawasan Perumahan di Cisaranten Kulon*. Bandung.
- Kausar Rahman. 2016. *Tugas Akhir Arahan Konsep Perencanaan Kawasan Permukiman Terpadu di Kecamatan Manggar Kabupaten Belitung Timur*, Bandung.
- Kelompok Studio I. 2011. *Studi Identifikasi Kondisi Tapak Kawasan Pesisir Tanjungpendam*, Bandung.
- Kelompok Studio II. 2011. *Arahan Penataan Kawasan Perhotelan Tanjungpendam Berbasis Green City*
- Beni Safari. 2012. *Tugas Akhir Revitalisasi Kawasan Kemang, RW 02 Jakarta Selatan Melalui Pendekatan Teori Neighborhood Unit*. Jakarta.