

Peremajaan Kawasan Permukiman (Studi Kasus: Kelurahan Sadang Serang Kecamatan Coblong Kota Bandung)

The Rejuvenation of The Settlement Area
(Case Study: Sadang Serang Village, Coblong Subdistrict, Bandung City)

¹Dwi May Mentari, ²Sri Hidayati Djoeffan

^{1,2}*Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

e-mail: ¹dwimaymentari@gmail.com, ²srihidayati1106@gmail.com

Abstract. High density in urban areas often trigger the onset point – the point of the slums. Where the point of the slums is caused by uncontrolled development in urban areas. Bandung city which is one of the cities with the highest population in the 3rd in Indonesia after Jakarta and Surabaya. The area of settlement of RW 16 as one of the slum, according to RDTR Ciebunying, one of which is inhabited by the residents of the densely populated, low-income residents, and occupied illegally or unclear legal status of (problematic). Based on the foregoing, the city of Bandung to handle it through the settlement Area Rejuvenation RW 16 Sadang Village Attack. The approach used was the consolidation of land and the rejuvenation of the city or Urban Renewal often becomes one of the efforts in making the land the city is becoming more effective. The approach was conducted to address the potential negative impact the extent of mangantisipasi and on the development of the city. The existing conditions in the area of study is very suitable with the criteria of the existing slums. Basically this research aims to create a concept of environmental design neighborhood of decent, safe, comfortable and healthy in Kelurahan Sadang Attack. By utilizing the potential of the region and develop issues – issues that exist in the area of design. The results of this research activity is a concept and a design area of the design of the settlement proceeds from the strategy of rejuvenation.

Keywords: Rejuvenation, Consolidation Of Land, City Of Design

Abstrak. Kepadatan tinggi di kawasan perkotaan seringkali memicu timbulnya titik – titik kumuh. Dimana titik kumuh tersebut disebabkan oleh pembangunan yang tidak terkendali pada kawasan perkotaan. Kota Bandung yang merupakan salah satu kota dengan penduduk paling tinggi ke-3 di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Kawasan permukiman RW 16 sebagai salah satu kawasan kumuh menurut RDTR Ciebunying, salah satunya yaitu dengan dihuni oleh penduduk yang padat, dihuni penduduk berpenghasilan rendah, dan ditempati secara illegal atau status hukum yang tidak jelas (bermasalah). Berdasarkan hal tersebut, kota Bandung untuk menanganinya melalui kegiatan Peremajaan Kawasan Permukiman RW 16 Kelurahan Sadang Serang. Pendekatan yang digunakan adalah Konsolidasi lahan dan Peremajaan Kota atau Urban Renewal sering kali menjadi salah satu upaya dalam membuat lahan kota menjadi lebih efektif. Pendekatan tersebut dilakukan untuk mengatasi dan mangantisipasi luasnya dampak negative pada perkembangan kota. Kondisi eksisting di kawasan studi sangat sesuai dengan kriteria kumuh yang ada. Pada dasarnya penelitian ini bertujuan untuk menciptakan suatu konsep perancangan lingkungan permukiman yang layak, aman, nyaman dan sehat di Kelurahan Sadang Serang. Dengan memanfaatkan potensi kawasan dan mengembangkan isu – isu yang ada pada kawasan perancangan. Hasil dari kegiatan penelitian ini adalah berupa konsep dan suatu desain perancangan kawasan permukiman hasil dari strategi peremajaan.

Kata Kunci: Peremajaan, Konsolidasi Lahan, Rancang Kota

A. Pendahuluan

Kelurahan Sadang Serang, merupakan pusat kegiatan di WP Cibeunying, pemanfaatan lahan masih jauh dari tujuan penataan ruang (Undang – Undang 26 Tahun 2007). Wilayah perencanaan berada di RW 16 Kelurahan Sadang Serang dengan luas wilayah perancangan sebesar 3,59 Ha atau 35.901 m². Akibat dari

pemanfaatan lahan yang dilakukan masih jauh dari kaidah penataan ruang, maka timbullah berbagai permasalahan kawasan yang teridentifikasi untuk lokasi studi, sebagaimana diuraikan berikut ini :

Permasalahan Tata Guna Lahan, yaitu dengan tidak adanya pusat kegiatan di lokasi studi.

Kepadatan penduduk tinggi, yaitu 362 Jiwa/Ha, menurut SNI 03-1733-2004.

Permasalahan Tata Bangunan

- a. Memiliki KDB 86,18% dan tidak adanya jarak antar bangunan. yang melanggar persyaratan KDB kota dimana seharusnya hanya sebesar 70%.
- b. Tidak adanya garis sempadan bangunan maupun sempadan jalan.

Permasalahan Sirkulasi dan Parkir

- a. Pola jaringan jalan yang tidak berpola dan tidak berstruktur, minimnya cahaya yang masuk kedalam *gang – gang* sempit sehingga menimbulkan ketidaknyamanan dan kurang menunjang aktivitas antar komponen permukiman, serta dapat menimbulkan bahaya jebakan (terperangkap) bagi lalu lintas penduduk jika terjadi bencana di lingkungan setempat.
- b. Ukuran jalan yang sempit, rata – rata hanya selebar 2 meter, hingga menyulitkan pergerakan orang dan barang. Dimana seharusnya lebar jalan sebesar 5-6 meter dalam UU No. 13 Tahun 1980 tentang Jalan dan PP No. 26 Tahun 1985 tentang Jalan.
- c. Kondisi jalan hanya bisa dilewati oleh 1 kendaraan berroda dua dan pejalan kaki. Tidak bisa dilewati oleh dua atau lebih kendaraan secara bersamaan.
- d. Belum semua rumah terlayani oleh jaringan jalan yang memadai. Yang seharusnya bisa dilewati oleh kendaraan bermotor. Yang terlayani oleh jalan yang cukup layak adalah sebanyak 19,09%.
- e. Kondisi gorong – gorong yang tidak berkesinambungan. Dimana belum semua kawasan terlayani oleh gorong – gorong. Yang terlayani gorong – gorong hanya sebanyak 87% dan menimbulkan banjir ketika hujan.

Permasalahan Ruang Terbuka

Ruang terbuka di wilayah perancangan mencapai 13,82%, namun penggunaan lahan tersebut belum maksimal karena minimnya Ruang Terbuka Hijau (RTH). Dimana seharusnya menurut UU Tata Ruang bahwa kebutuhan Ruang Terbuka di Kawasan Perkotaan adalah 30%. Ruang terbuka yang ada di lokasi studi berupa taman bermain dan juga lapangan yang difungsikan juga sebagai sarana parkir.

Permasalahan Pendukung

- a. Drainase

Pola jaringan drainase cenderung mengikuti pola jaringan jalan yang ada. Sistem drainase yang digunakan dominan adalah sistem drainase tertutup. Dimana drainase berada di kanan atau kiri jalan bahkan dibawah jalan yang ada. Seharusnya, jaringan drainase dapat menjadi saluran untuk mengalirkan air, terutama air limbah dan mengeringkan jaringan jalan pada saat adanya genangan atau turun hujan. Namun pada lokasi studi, jaringan drainase kurang berfungsi dengan baik dikarenakan jaringan yang tidak berkesinambungan membuat timbulnya genangan – genangan air dan banjir jika terjadi hujan yang deras.
- b. Utilitas

Jaringan utilitas baik jaringan listrik ataupun jaringan telekomunikasi belum tertata dengan baik dan cenderung semrawut dan tidak estetik. Kondisi utilitas yang tidak sesuai, akan menimbulkan resiko kebakaran. Dimana pada kawasan

padat, kebakaran akan lebih cepat merambat.

c. **Persampahan**

Tidak tersedianya Tempat Pembuangan Sampah (TPS) membuat banyaknya sampah yang menumpuk di pinggiran jalan maupun di lahan kosong.

d. **Penyakit**

Masyarakat yang ada di wilayah studi cenderung jarang menderita penyakit menular secara bersamaan, seperti wabah atau virus. Hal ini diakibatkan karena kondisi lingkungan yang kotor akibat banyaknya sampah berserakan.

e. **Kriminalitas**

Menurut hasil wawancara, tindak kriminalitas yang dilakukan adalah berupa pencurian yang dialami oleh masyarakat namun tidak sering terjadi.

B. Dasar Pemilihan Lokasi

1. Lokasi Strategis, yaitu: (a) Lokasi yang strategis membuat kelurahan ini sangat diminati sebagai tempat bermukim dan berniaga. (Terletak di kawasan pendidikan, diantaranya UNPAD, ITHB, dan UNIKOM). (b) Akses yang dekat ke pusat – pusat pelayanan dan perdagangan. (c) Akses yang dekat ke *public space* (Monumen Pancasila Sakti dan Lapangan Gasibu)
2. Dukungan Regulasi RTRW Kota Bandung Tahun 2011 – 2031 Bagian Kedua mengenai Perwujudan Pola Ruang Pasal 88, dimana regulasi tersebut menjadi salah satu dasar pemilihan lokasi studi, bahwa perwujudan pola ruang kota terdiri atas: (a) Melakukan pemenuhan RTH sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luasan total wilayah kota; (b) Memperbaiki dan menata kawasan permukiman yang tidak sehat (kawasan kumuh) menjadi kawasan permukiman vertikal; dan (c) Menertibkan fungsi ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

C. Landasan Teori

Dalam perancangan ini telah digunakan teori – teori dalam melakukan peremajaan kawasan permukiman di RW 16 Kelurahan Sadang Serang, berikut adalah teori yang terkait.

1. Tipologi Peremajaan Kota

Peremajaan Kota merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan kota menjadi lebih aman, nyaman dan berkelanjutan. Biasanya dilakukan untuk mengatasi dan mengantisipasi luasnya dampak negative pada perkembangan kota.

Ada beberapa tindakan yang dapat dilakukan berkaitan dengan tipologi peremajaan pada suatu lingkungan (Danisworo, 1988:8-13) yaitu :

a. **Redevelopment**

Redevelopment atau pembangunan kembali, adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya, dalam kegiatan ini terjadi perubahan secara structural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru.

b. **Gentrifikasi**

Gentrifikasi merupakan upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas bangunan atau lingkungannya tanpa menimbulkan perubahan berarti terhadap struktur fisik kawasan tersebut.

c. **Rehabilitasi**

Pada dasarnya merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan

atau unsure-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

d. Preservasi

Merupakan upaya untuk memelihara dan melestarikan lingkungan pada kondisinya yang ada dan mencegah terjadinya proses rusaknya.

e. Konservasi

Merupakan upaya untuk melestarikan, melindungi serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung dan sebagainya.

f. Resettlement

Resettlement adalah proses pemindahan penduduk dari lokasi pemukiman yang sudah tidak sesuai dengan peruntukannya ke lokasi baru yang sudah disiapkan sesuai dengan rencana permukiman kota.

2. Teori Elemen – Elemen Kota (Hamid Shirvani, 1985)

Perancangan yang digunakan sesuai dengan elemen – elemen perkotaan menurut Hamid Shirvani, terbagi atas:

- a. *Land Use* (Tata Guna Lahan)
- b. *Building and Form Massing* (Tata Massa Bangunan)
- c. *Circulation and Parking* (Sirkulasi & Perparkiran)
- d. *Open Space* (Ruang Terbuka)
- e. *Pedestrian Ways* (Jalur Pejalan Kaki)
- f. *Activity Support* (Penunjang Kegiatan)
- g. *Signage* (Penandaan)
- h. *Preservation* (Preservasi)

D. Hasil Penelitian

Hasil penelitian diambil dari analisis yang telah dikerjakan, yaitu: analisis tapak/*superimpose*, analisis proyeksi penduduk, analisis tipologi kaveling, analisis kebutuhan ruang dan analisis *descriptive* kuantitatif berupa strategi peremajaan kota. Dimana hasil analisis adalah berupa arahan elemen – elemen perancangan kota menurut Hamid Shirvani, dapat dilihat pada **Tabel 1**. Hasil analisis peremajaan dapat dilihat pada **Tabel 3**, dimana strategi yang digunakan adalah dengan melihat 8 elemen eksisting menurut Hamid Shirvani. Dalam analisis strategi peremajaan, dibagi menjadi 2 (dua) blok agar mempermudah proses analisis.

Tabel 2 Pembagian Blok Analisis Strategi Peremajaan

Blok	Penggunaan Lahan	Luas (m ²)	Persentase (%)	Total (m ²)
A	Pendidikan (Sekolah Dasar)	2.716,45	7,57%	6.100,92
	Lapangan Sepak Bola	2.986,27	8,32%	
	Lapangan Sekolah	398,21	1,11%	
B	Perumahan	25.903,89	72,15%	29.800,85
	Peribadatan	306,86	0,85%	
	Perdagangan	961,44	2,68%	
	Gedung Serba Guna	25,55	0,07%	
	Jasa	294,04	0,82%	
	Lahan Kosong	764,2985	2,13%	
	Lapangan & Tempat Parkir	210,97	0,59%	

Blok	Penggunaan Lahan	Luas (m ²)	Persentase (%)	Total (m ²)
	Jalan	1.333,80	3,72%	
	Total	35.901,78	100,00%	35.901,78

Sumber : Hasil Observasi Lapangan dan Hasil Analisis, 2017

Tabel 3 Strategi Peremajaan Kawasan Permukiman RW 16 Kelurahan Sadang Serang

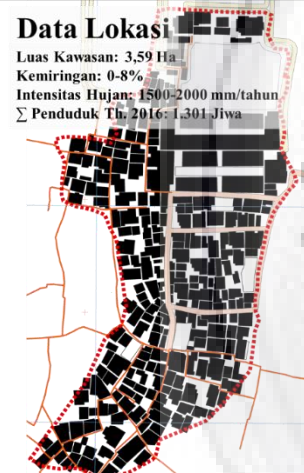
BLOK	Permasalahan							Strategi Peremajaan
	Land Use	Massa Bangunan	Sirkulasi dan Perparkiran	Jalur Pejalan Kaki	Ruang Terbuka	Fasilitas	Utilitas	
A	1. Fungsi Pendidikan yang merupakan Sekolah Dasar Negeri dengan luas 2.716,45 M ² (7,57%).	KDB pada terbilang cukup rendah karena di dominasi oleh ruang terbuka, yaitu sebesar 29,62%. KLB maksimal 2 lantai yang terdapat pada gedung pendidikan. Kondisi bangunan cukup layak karena bangunan masih kokoh dan warna cat yang sedikit pudar. Perkerasan menggunakan tembok dan <i>cement</i> .	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi hanya terdapat pada sebelah timur blok. Dengan lebar jalan 3,16 meter dan dapat dilalui oleh mobil. Tidak adanya tempat parkir khusus membuat banyaknya kendaraan yang parkir di pinggir jalan. Membuat fungsi jalan tidak maksimal. 	Tidak adanya pedestrian pada blok ini membuat pengguna jalan baik pejalan kaki maupun pengemudi kendaraan harus berbagi jalan.	<ul style="list-style-type: none"> Ketersediaan ruang terbuka pada blok ini adalah sebesar 70,38%. Namun ruang terbuka yang ada adalah berupa sarana olah raga sepak bola yang beralaskan tanah. Dan lapangan olahraga milik sekolah dasar dengan perkerasan beton. Fungsi Ruang Terbuka berupa lapangan sepak bola dengan luas 2.986,27 M² (8,32%). Fungsi Ruang Terbuka berupa lapangan sekolah yang berada di gedung sekolah dasar dengan luas 398,21 M² (1,11%). 	<p>Pada blok ini tidak tersedia fasilitas yang memadai untuk mendukung kegiatan, seperti :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tidak adanya tempat parkir untuk kendaraan yang menjemput siswa di sekolah dasar maupun pengguna lapangan sepak bola. Tidak adanya toilet atau kamar ganti umum untuk pengguna lapangan sepak bola. Tidak adanya jalur pejalan kaki. Tidak adanya penanda/petunjuk Bangku dan kursi (tribun) untuk menonton pertunjukan tidak terawat dan sudah tidak layak pakai. Tidak adanya vegetasi yang tumbuh membuat lapangan menjadi gersang dan kumuh. Tidak adanya tempat sampah. Tidak adanya penerangan di malam hari. 	Pada blok ini belum tersedia drainase dan gorong – gorong yang memadai. Dimana drainase yang ada merupakan sistem drainase terbuka namun tidak berkesinambungan. Yaitu terputus di pertengahan jaringan jalan yang ada.	<ul style="list-style-type: none"> Gentrifikasi pada kawasan pendidikan, jalan dan jaringan utilitas. Preservasi pada ruang terbuka (lapangan) dan Sekolah Dasar (SD) Rehabilitasi pada jaringan jalan dan utilitas.
B	<p>Pada Blok B terdapat 8 jenis penggunaan lahan, dengan prosentase sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> Perumahan dengan luas 25.903,89 M² Peribadatan dengan luas 306,86 M² yang berfungsi juga sebagai Taman Kanak – Kanak. Perdagangan dengan luas 961,44 M² Gedung Serba Guna (GSG) RW 16 dengan luas 25,55 	<ul style="list-style-type: none"> KDB pada blok ini sudah melebihi ketentuan yang tertera dalam Undang Undang Tata Ruang yaitu sebesar 96,73%. Dimana KDB seharusnya di Kawasan Perkotaan adalah 70%. Hal ini dibuktikan dengan minimnya ruang terbuka yang ada. KLB maksimal pada blok ini adalah 3 Lantai. Dengan dominasi KLB 1 lantai. Konidisi bangunan yang ada dapat dikatakan kurang layak karena masih adanya bangunan semi permanen dan kondisi fisik 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi yang ada di blok ini hanya 9% yang terlayani atau dapat dilintasi oleh mobil dengan lebar jalan 3,16 meter. Dan terletak di sebelah barat kawasan. Sedangkan selebihnya terdapat jalan lingkungan atau gang – gang yang hanya bisa dilintasi oleh kendaraan roda dua dan pejalan kaki. Terdapat sarana parkir yang fungsinya bergabung dengan 	Tidak adanya pedestrian pada blok ini membuat pengguna jalan baik pejalan kaki maupun pengemudi kendaraan harus berbagi jalan.	<p>Ketersediaan ruang terbuka di kawasan ini sangat minim, yaitu hanya sebesar 3,27%, dimana ruang terbuka yang ada berupa lahan kosong seluar 764,29 M² dan lapangan bulutangkis seluas 210 M² dan keduanya bukan merupakan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Kondisi ini tentu sangat bertentangan dengan Undang – Undang Tata Ruang yang mengharuskan terdapat 30% RTH di Kawasan Perkotaan.</p>	<p>Pada blok ini tidak tersedia fasilitas yang menunjang untuk kawasan permukiman, seperti :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tidak adanya tempat sampah dan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) sehingga sampah seringkali berserakan di jalan – jalan yang ada atau lahan kosong. Tidak adanya penunjuk arah atau penanda sehingga memudahkan orang untuk terperangkap atau tersesat. Tidak adanya ruang public yang nyaman untuk berinteraksi. Tidak adanya jalur 	Pada blok ini, drainase yang ada didominasi oleh sistem jaringan drainase tertutup. Dimana kelemahan dari drainase ini adalah pada saat musim hujan, air tidak langsung masuk kedalam jaringan namun menimbulkan genangan – genangan. Bahakan jika terjadi hujan deras maka akan terjadi banjir.	<ul style="list-style-type: none"> Redevelopment pada kawasan perumahan, jalan dan fasilitas. Gentrifikasi pada jaringan jalan yang sudah memenuhi kriteria. Rehabilitasi pada drainase/gorong – gorong yang sudah memenuhi kriteria.

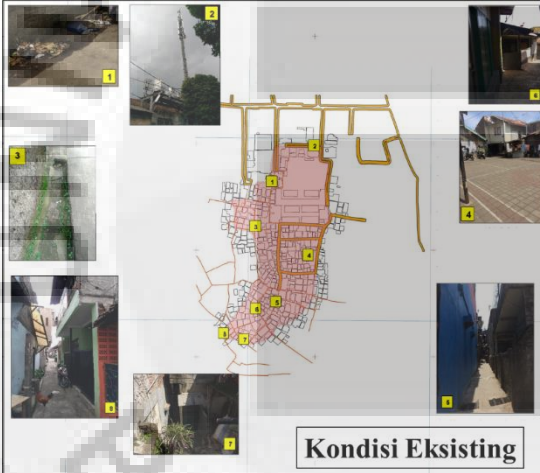
BLOK	Permasalahan							Strategi Peremajaan	
	Land Use	Massa Bangunan	Sirkulasi dan Perparkiran	Jalur Pejalan Kaki	Ruang Terbuka	Fasilitas	Utilitas		
	<p>M²</p> <p>5. Sarana jasa dengan luas 294,04 M². Jasa berupa salon, bengkel dan penjahit.</p> <p>6. Lahan kosong dengan luas 764,29 M²</p> <p>7. Lapangan badminton dan tempat parkir dengan luas 210,97 M².</p> <p>8. Jalan dengan luas 1.333,80 M²</p>	<p>bangunan yang rusak seperti tembok yang retak dan bolong, atap yang bolong, ataupun cat yang sudah kusam. Khususnya di tempat tinggal penduduk.</p> <ul style="list-style-type: none"> Perkerasan menggunakan tembok dan <i>cement</i>. Dengan masih adanya kerusakan seperti lapangan yang berlubang. 	<p>lapangan bulatangkis dengan luas 210,97 M². Namun, karena kondisinya yang tidak cukup luas, maka masih sering kali masyarakat memarkirkan kendaraan di koridor jalan yang ada.</p>				<p>pedestrian.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tidak adanya vegetasi yang tumbuh di sekitaran tempat tinggal penduduk. Minimnya penerangan di malam hari. 		

Sumber : Hasil Analisis, 2017

Data Lokasi


Luas Kawasan: 3,59 Ha
Kemiringan: 0-8%
Intensitas Hujan: 1500-2000 mm/tahun
Σ Penduduk Th. 2016: 1.301 Jiwa





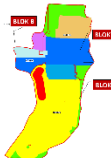
Kondisi Eksisting

Rencana



Tabel 1 Rencana Perancangan Elemen – Elemen Kota Hamid Shirvani


Rencana Penggunaan Lahan



Keterangan

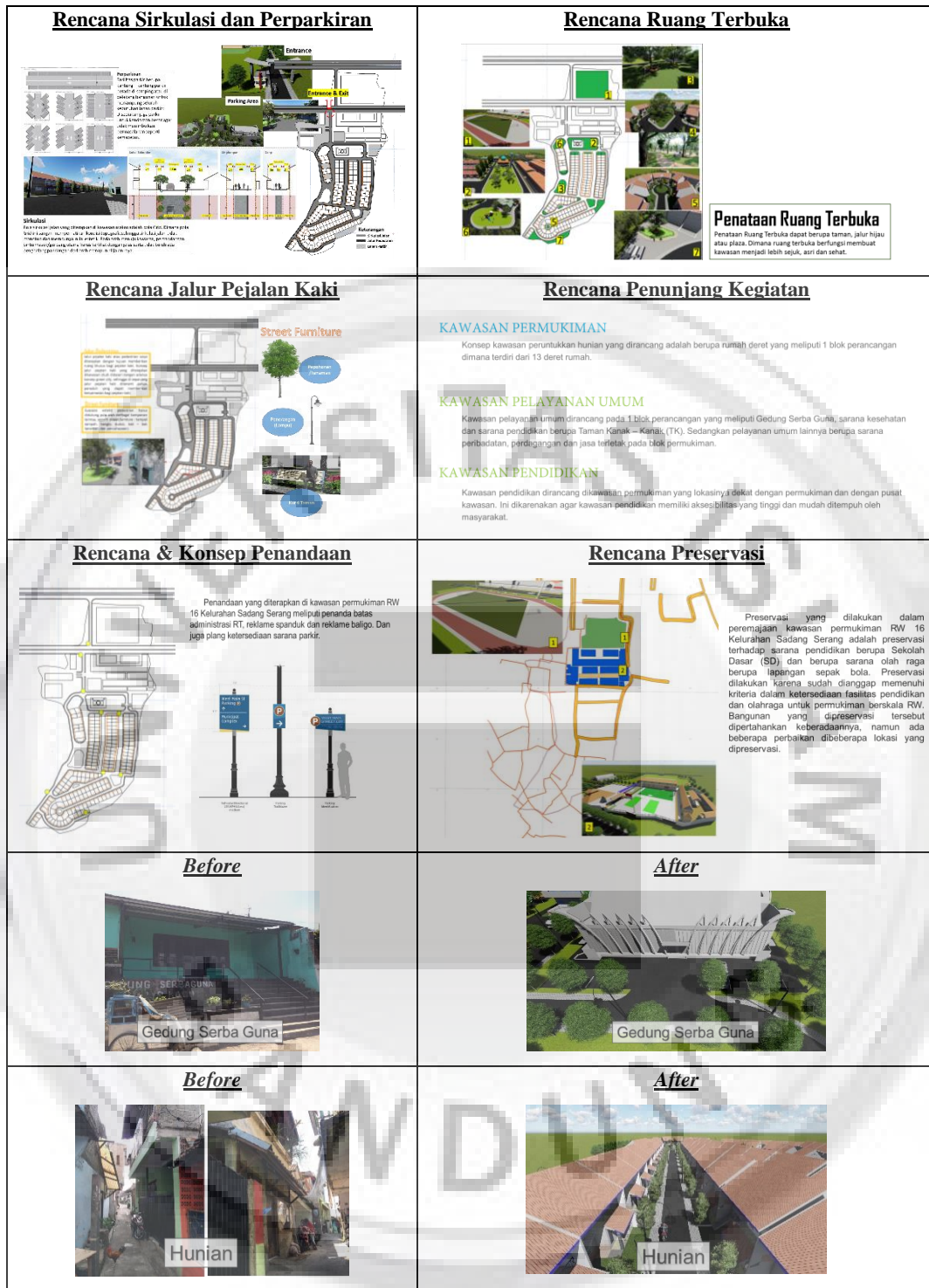
- Batas Blok
- Blok A
- Blok B
- Blok C
- Blok D
- Blok E
- Blok F
- Blok G
- Blok H
- Blok I
- Blok J
- Blok K
- Blok L
- Blok M
- Blok N
- Blok O
- Blok P
- Blok Q
- Blok R
- Blok S
- Blok T
- Blok U
- Blok V
- Blok W
- Blok X
- Blok Y
- Blok Z

Rencana Bentuk dan Tata Massa Bangunan



Arahan bentuk massa bangunan dibuat mengikuti Undang – Undang Tata Ruang, dimana pada kawasan perkotaan KDB Maksimal 70% dan KDH 30%. Sejalan dengan apa yang tercantum juga pada RDTR Cibereuming.

No.	BLOK	Luas Kavling (M ²)	KDB (%)	KLB (%)	KDH (%)
1	BLOK A	11.903,19	46,26	2	53,74
2	BLOK B	2.752,68	63,70	2	36,30
3	BLOK C	10.187,96	63,66	2	34,33



Sumber : Hasil Perancangan, 2017 - 2018

E. Kesimpulan

Setelah dilakukan analisis dan perancangan, maka peremajaan kawasan permukiman RW 16 Kelurahan Sadang Serang menjadi lebih aman, nyaman dan meningkatnya produktivitas serta kegunaan lahan yang ada. Berdasarkan hasil analisis, maka arahan penataan Kawasan Permukiman RW 16 adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan yang digunakan dalam menentukan jenis hunian adalah konsolidasi lahan, mengapa digunakan *townhouse* dan bukan rusunawa/rusunami karena

sejalan dengan pemilihan objek konsolidasi lahan yaitu peremajaan permukiman kumuh. Selain itu, lahan yang ada cukup luas dan mampu menampung jumlah penduduk tanpa harus menggunakan bangunan vertikal lebih dari 2 lantai. Dilihat dari keefektifan penggunaan lahan agar tidak ada lahan yang terbuang karena faktor mahalnnya harga lahan.

2. Tersedianya sarana peribadatan dan taman skala lingkungan sebagai pusat kegiatan di lokasi studi.
3. Arahan bentuk dan tata massa bangunan dibuat mengikuti Undang – Undang Tata Ruang, dimana pada kawasan perkotaan KDB Maksimal 70% dan KDH 30%, dengan maksimal ketinggian bangunan 2 (dua) lantai.
4. Penyediaan prasarana jaringan jalan, drainase dan pejalan kaki yang aman dan layak serta melayani 100% kawasan.
5. Ketersediaan ruang terbuka berupa taman – taman seperti taman bermain dan taman refleksi agar menambah nilai estetik kawasan dan membuat kawasan menjadi lebih nyaman.
6. Tersedianya TPS (Tempat Pembuangan Sampah) agar sampah tidak lagi berserakan dan menumpuk di lahan – lahan kosong.
7. Ketersediaan pos pengamanan dan satu *enterance* agar minimnya tindak kriminalitas.

Daftar Pustaka

- Natalia, Tita. 2012. Peremajaan Permukiman Kumuh Melalui Perencanaan Rumah Susun di Kelurahan Cikutra Kota Bandung. Tugas Akhir. Teknik Planologi, Universitas Islam Bandung. Bandung
- Paul D. Spreiregen, AIA. 1965. Urban Design: The Architecture of Towns and Cities. McGraw-Hill Book Company. Amerika.
- Republik Indonesia. 2011. *Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara RI Tahun 2011, No. 7. Jakarta.
- Shirvani, Hamid. 1985. The Urban Design Process. Van Nostrand Reinhold Company. New York.
- Sujarto, Djoko. 1977. Pembangunan Perkotaan Ditinjau dari Segi Perencanaan Lokal. Institut Teknologi Bandung. Bandung.