

**SURAT TUGAS**

No: 09/DFT-UEU/Ext/IX/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ir. Roesfiansjah Rasjidin, MT., Ph.D

Jabatan : Dekan

Fakultas : Teknik

Memberikan tugas kepada:

No.	Nama	Jabatan	NIDN	Fakultas
1.	Elsa Martini,ST,MM	Ketua	0305037004	Teknik
2.	Ratnawati Yuni Suryandari,PhD	Anggota	0308066703	Teknik

Untuk melakukan kegiatan penelitian dengan topik: "*Identifikasi Potensi dan Masalah Kawasan Agrowisata Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung*", dengan periode waktu 10 September s/d 20 Desember 2023.

Demikian surat tugas ini diberikan untuk dilaksanakan sebaik-baiknya.

Jakarta, 1 September 2023



(Ir. Roesfiansjah Rasjidin, M.T., Ph.D.)

Dekan Fakultas Teknik

**LAPORAN AKHIR PENELITIAN**  
**IDENTIFIKASI POTENSI DAN MASALAH KAWASAN AGROWISATA**  
**KELURAHAN CIUMBULEUIT, KECAMATAN CIDADAP, KOTA BANDUNG**



**Disusun oleh:**

Ketua: Elsa Martini, ST, MM (0305037004)

Anggota: Ratnawati Yuni Suryandari PhD (0308066703)

Nabilla Azzahra (20210202007)

Petrus Antonius Abun (20210202008)

Adam Salmen (20210202009)

Fitrias Bunga Pratiwi (20210202011)

**PRODI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ESA UNGGUL**

**2023**

## **ABSTRAK**

Kota Bandung merupakan salah satu bagian dari Provinsi Jawa Barat yang menunjang aktivitas di Kota Bandung. Terdapat potensi di berbagai bidang dalam wilayah Kota Bandung. Potensi tersebut meliputi bidang agrobisnis, pariwisata, perikanan hingga produk kesenian dan kerajinan tangan. Bidang pariwisata merupakan salah satu bidang unggulan yang ada pada Kota Bandung. Pada bidang Pariwisata, kota Bandung memiliki potensi wisata seperti bangunan bersejarah, budayanya, serta makanan khas daerahnya. Terdapat jenis pariwisata yang tersebar di berbagai wilayah Kota Bandung, salah satunya di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi dan masalah yang terdapat pada Kawasan Agrowisata tersebut serta menganalisis dan memberikan arahan perbaikan. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, analisis tapak dan analisis SWOT untuk mendapatkan dasar dalam memberikan arahan perbaikan Agrowisata ini.

*Kata Kunci: agrowisata, potensi dan masalah*

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
DAFTAR TABEL .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR DIAGRAM .....	ix
DAFTAR PETA .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan .....	3
1.4 Ruang Lingkup .....	3
1.4.1 Ruang Lingkup Materi .....	3
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah .....	5
1.5 Tahapan Kegiatan .....	4
1.6 Sistematika Pembahasan .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	6
2.1 Kebijakan Kota Jakarta Terkait Penataan Ruang Kawasan Agrowisata.....	6
2.2 Landasan Teori .....	16
2.2.1 Pengertian .....	16
2.2.2 Maksud .....	17
2.2.3 Tujuan .....	17
2.2.4 Dasar Hukum .....	18
2.3 Kedudukan RTBL dan Kawasan Perencanaan .....	18
2.3.1 Kedudukan Dokumen RTBL .....	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	17
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH	
4.1 Gambaran Umum Kelurahan Ciumbuleuit.....	19
4.1.1 Kondisi Fisik .....	19
4.1.2 Historis Kawasan .....	19
4.1.3 Sosial Kependudukan .....	20
4.1.4 Pertumbuhan Ekonomi .....	22
4.1.5 Fasilitas .....	24
4.1.6 Utilitas .....	26

BAB V ANALISIS PERENCANAAN .....	27
5.1 Analisis Tapak .....	27
5.1.1 Analisis Eksisting .....	28
5.1.2 Analisis Aksesibilitas .....	30
5.1.3 Analisis Sirkulasi Pejalan Kaki .....	31
5.1.4 Analisis View Tapak .....	32
5.1.5 Analisis Utilitas .....	33
5.1.6 Analisis Jaringan Drainase .....	34
5.1.7 Analisis Jaringan Persampahan .....	35
5.1.8 Analisis Vegetasi .....	36
5.1.9 Delineasi Kawasan .....	37
5.2 Analisis SWOT .....	
5.2.1 Faktor Internal .....	38
5.2.2 Faktor Eksternal .....	40
5.2.3 Matriks SWOT .....	42
5.2.4 Isu-Isu Strategis Kawasan .....	43
5.4 Visi-Misi Kawasan .....	44
5.4.1 Visi .....	44
5.4.2 Misi .....	45
BAB VI RENCANA .....	46
6.1 Pembangunan Agrowisata.....	46 - 54
BAB VII KESIMPULAN .....	55
DAFTAR PUSTAKA .....	56

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan salah satu Ibukota Provinsi Jawa Barat. Secara geografis, Kota Bandung terletak pada 107°36'Bujur Timur dan 6°55'Lintang Selatan. Luas wilayah Kota Bandung adalah 167,31 km<sup>2</sup>. Suhu rata-rata di Kota Bandung sekitar 25,35°-32,2°C. Berdasarkan ketinggian wilayah dari permukaan, Kota Bandung terletak pada ketinggian 700 meter dari permukaan laut (dpl) hingga 892 meter dpl. Kota Bandung memiliki batas-batas administratif, seperti di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bandung sedangkan sebelah barat berbatasan dengan Kota Cimahi.

Kota Bandung merupakan salah satu bagian dari Provinsi Jawa Barat yang menunjang aktivitas di Kota Bandung. Terdapat potensi di berbagai bidang dalam wilayah Kota Bandung. Potensi tersebut meliputi bidang agrobisnis, pariwisata, perikanan hingga produk kesenian dan kerajinan tangan. Bidang pariwisata merupakan salah satu bidang unggulan yang ada pada Kota Bandung. Pada bidang Pariwisata, kota Bandung memiliki potensi wisata seperti bangunan bersejarah, budayanya, serta makanan khas daerahnya. Terdapat jenis pariwisata yang tersebar di berbagai wilayah Kota Bandung, salah satunya di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit.

Kelurahan Ciumbuleuit merupakan kelurahan yang terletak di Kecamatan Cidadap, Kota Bandung. Luas wilayah ini adalah 297,74 Ha dengan jumlah penduduk 22.656 jiwa pada tahun 2022 yang artinya memiliki kepadatan 65,94 Jiwa/Ha. Kelurahan ini memiliki 11 RW dan 78 RT. Secara geografis kelurahan Ciumbuleuit berbatasan dengan Kelurahan Hegarmanag di Selatan, Desa Pagerwangi di Utara, Sungai Cikapundung dan Kelurahan Dago di Timur, Sungan Cipaganti dan Kelurahan Hegarmanah di Barat.

Kelurahan Ciumbuleuit mempunyai bermacam-macam wisata yang banyak dikunjungi orang. Salah satu wisata yang berpotensi untuk dikembangkan adalah agrowisata , sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi dan masalah yang terdapat pada Kawasan agrowisata tersebut serta menganalisis dan memberikan arahan perbaikan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Adapun rumusan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini, antara lain:
2. Apa karakteristik Kawasan Agrowisata pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit?
3. Apa potensi dan permasalahan Agrowisata pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit?
4. Bagaimana arahan perbaikan kualitas Agrowisata pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit?

## **1.3 Tujuan**

1. Adapun tujuan yang dilakukan dalam penelitian ini, antara lain:
2. Mengidentifikasi karakteristik Kawasan Agrowisata wilayah Kelurahan Ciumbuleuit.
3. Mengidentifikasi potensi dan permasalahan Agrowisata Kelurahan Ciumbuleuit.
4. Memaparkan arahan perbaikan kualitas Agrowisata pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup merupakan batasan terhadap wilayah studi yang akan ditinjau. Ruang lingkup yang akan dibahas pada laporan ini yaitu ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah.

### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Dalam penelitian yang kami lakukan di Kawasan Agrowisata Kelurahan Ciumbuleuit, kami mengamati potensi-potensi yang terdapat di kawasan tersebut, baik dari aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Aspek tersebut merupakan penunjang dari perkembangan Kawasan Agrowisata pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit secara keseluruhan.

### **1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah**

Materi yang menjadi pokok bahasan laporan ini adalah aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Wilayah yang akan dijadikan lokasi penelitian Agrowisata, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung dengan luas daerah 2,98 km<sup>2</sup>.







	<b>1.2 Rumusan Masalah</b>																			
	<b>1.3 Tujuan</b>																			
	<b>1.4 Ruang Lingkup</b>																			
	<b>1.5 Tahapan Kegiatan</b>																			
	<b>1.6 Sistematika Penulisan</b>																			
<b>4</b>	<b>BAB II KAJIAN KEBIJAKAN</b>																			
<b>5</b>	<b>BAB III GAMBARAN UMUM</b>																			
<b>6</b>	<b>Survei dan Pengumpulan Data</b>																			
	Pengumpulan Data Primer																			
	Pengumpulan Data Sekunder																			
<b>7</b>	<b>Komplikasi Data</b>																			
<b>8</b>	<b>BAB IV ANALISIS</b>																			
<b>9</b>	<b>PRESENTASI ANALISIS</b>																			
<b>10</b>	<b>BAB V RENCANA</b>																			
<b>11</b>	<b>BAB VI PENUTUP</b>																			
<b>12</b>	<b>PRESENTASI LAPORAN AKHIR</b>																			

Sumber : Hasil Rancangan Kelompok

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Laporan mata kuliah studio rancang kota ini terdiri dari beberapa substansi yang meliputi:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisikan mengenai latar belakang, maksud dan tujuan studio rancang kota, ruang lingkup studi, jadwal kegiatan dan sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN KEBIJAKAN**

Pada bab ini berisi tentang landasan hukum dan kebijakan pemerintahan Kota Bandung dalam melakukan pembangunan pada masa yang akan datang serta ketentuan terkait Pariwisata berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung.

### **BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

Pada bab ini menggambarkan kondisi fisik dan sosial yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung.

### **BAB IV ANALISIS PERENCANAAN**

Pada bab ini berisi tentang analisis data dengan pendekatan analisi SWOT dari data yang memuat isu dikawasan Agrowisata.

### **BAB V KESIMPULAN**

Pada bab ini berisi Kesimpulan hasil analisis kawasan Agrowisata.

## BAB II

### KAJIAN KEBIJAKAN

#### 2.1 Kebijakan dan Dasar Hukum Pariwisata

##### 2.1.1 Dasar Hukum Pariwisata

- Undang – Undang no. 10 tahun 2009: kepariwisataan merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang dilakukan secara sistematis, terencana, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab dengan tetap memberikan perlindungan terhadap nilai-nilai agama, budaya yang hidup dalam masyarakat, kelestarian dan mutu lingkungan hidup, serta kepentingan nasional;
- Undang- Undang no. 9 tahun 1990 tentang kepariwisataan
  1. Bahwa keadaan alam, flora dan fauna, peninggalan purbakala, peninggalan sejarah, sertaseni dan budaya yang dimiliki bangsa Indonesia merupakan sumber daya dan modal yang besar artinya bagi usaha pengembangan dan peningkatan kepariwisataan;
  2. Bahwa kepariwisataan mempunyai peranan penting untuk memperluas dan pemeratakesempatan berusaha dan lapangan kerja, mendorong pembangunan daerah,memperbesar pendapatan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dankemakmuran rakyat serta memupuk rasa cinta tanah air, memperkaya kebudayaannasional dan memantapkan pembinaannya dalam rangka memperkukuh jati diri bangsadan mempererat persahabatan antar bangsa;
  3. Bahwa dalam rangka pengembangan dan peningkatan kepariwisataan, diperlukanl langkah-langkah pengaturan yang semakin mampu mewujudkan keterpaduan dalamkegiatan penyelenggaraan kepariwisataan, serta memelihara kelestarian dan mendorongupaya peningkatan mutu lingkungan hidup serta obyek dan daya tarik wisata;
  4. Bahwa untuk mewujudkan pengembangan dan peningkatan sebagaimana dimaksu ddiatas, dipandang perlu menetapkan ketentuan mengenai kepariwisataan dalam suatu

- Undang- Undang no. 11 tahun 2020 tentang Pelayanan Informasi Publik Di Lingkungan Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif

### **2.1.2 Kebijakan**

- Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2011 – 2031, rencana pengembangan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf g meliputi :
  - a. Perlindungan terhadap situs peninggalan kebudayaan masa lampau;
  - b. Pembatasan pendirian bangunan hanya untuk menunjang kegiatan pariwisata pada kawasan lindung;
  - c. Pengusahaan objek dan daya tarik wisata yang berintikan kegiatan yang memerlukan pengamanan terhadap keselamatan wisatawan, kelestarian dan mutu lingkungan, atau ketertiban dan ketenteraman masyarakat;
  - d. Pemanfaatan taman dan hutan kota, taman wisata alam untuk kegiatan pariwisata alam dilaksanakan sesuai dengan asas konservasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya;
  - e. Luas kawasan yang dimanfaatkan untuk pembangunan sarana dan prasarana pariwisata alam maksimum 10% (sepuluh persen) dari luas blok pemanfaatan taman hutan raya, dan blok pemanfaatan taman wisata alam yang bersangkutan;
  - f. Peruntukan ruang kawasan pariwisata tidak boleh mengubah bentang alam yang ada, tidak mengganggu pandangan visual dan bergaya arsitektur setempat; dan
  - g. Pelestarian lingkungan dan bangunan cagar budaya yang dijadikan kawasan pariwisata harus mengikuti prinsip-prinsip pemugaran yang meliputi keaslian bentuk, penyajian dan tata letak dengan memperhatikan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
- Peraturan Daerah Kota Bandung tentang rencana induk pembangunan kepariwisataan daerah tahun 2012-2025
- Ketentuan umum zonasi taman kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan penanaman tanaman, rekreasi dan olah raga;

- b. kegiatan yang diperbolehkan bersyarat meliputi:
  1. bangunan penunjang kegiatan rekreasi;
  2. bangunan penunjang prasarana kota;
  3. papan reklame/informasi kota; dan
  4. jaringan infrastruktur kota yang tidak mengganggu fungsi utama kawasan dan tempat evakuasi bencana.
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan adalah kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan taman kota;
- d. ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang Kota meliputi:
  1. KDB maksimal adalah 10% (sepuluh persen);
  2. KLB maksimal adalah 0,2 (nol koma dua); dan
  3. KDH minimal adalah 80% (delapan puluh persen).
- e. ketentuan sarana dan prasarana minimal meliputi:
  1. fasilitas parkir pendaraan pengunjung;
  2. papan informasi;
  3. furnitur taman;
  4. tempat sampah;
  5. jalur evakuasi bencana; dan
  6. fasilitas lainnya sesuai standar kebutuhan minimal.
- Ketentuan umum zonasi taman kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan penanaman tanaman, rekreasi dan olah raga;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan bersyarat meliputi:
    1. bangunan penunjang kegiatan rekreasi;
    2. bangunan penunjang prasarana kota;
    3. papan reklame/informasi kota;
    4. jaringan infrastruktur kota yang tidak mengganggu fungsi utama kawasan; dan
    5. tempat evakuasi bencana.
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan adalah kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan taman kecamatan;
- ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang Kota meliputi:
  1. KDB maksimal adalah 10% (sepuluh persen);

2. KLB maksimal adalah 0,2 (nol koma dua); dan
  3. KDH minimal adalah 75% (tujuh puluh lima persen).
- ketentuan sarana dan prasarana minimal meliputi:
    1. fasilitas parkir kendaraan pengunjung;
    2. papan informasi;
    3. furnitur taman;
  - Ketentuan taman hutan raya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi:
      1. penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi;
      2. pendidikan dan peningkatan kesadaran konservasi;
      3. koleksi kekayaan keanekaragaman hayati;
      4. penyimpanan dan/atau penyerapan karbon, pemanfaatan air, energi air, angin, panas matahari, panas bumi dan wisata alam;
      5. pemanfaatan tumbuhan dan satwa liar dalam rangka menunjang Budi Daya dalam bentuk penyediaan plasma nutfah;
      6. pemanfaatan tradisional oleh masyarakat setempat; dan
      7. pembinaan populasi melalui penangkaran dalam rangka pengembangbiakan satwa atau perbanyak tumbuhan secara buatan dalam lingkungan yang semi alami
    - d. Kegiatan yang diperbolehkan bersyarat meliputi:
      1. wisata alam;
      2. kegiatan perdagangan dan jasa terbatas yang mendukung kegiatan wisata alam;
      3. pembangunan jaringan utilitas perkotaan seperti jaringan air minum, jaringan pengolahan air limbah, jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi sepanjang tidak mengganggu fungsi utama kawasan; dan
      4. ruang evakuasi bencana.
    - e. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan taman hutan raya;
  - ketentuan intensitas ruang meliputi:
    1. KDB maksimal adalah 10% (sepuluh persen);
    2. KLB maksimal adalah 0,2 (nol koma dua); dan



3. KDH minimal adalah 85% (delapan puluh lima persen). e. ketentuan penyediaan prasarana dan sarana minimal meliputi: 1. fasilitas parkir untuk pengunjung sesuai standar kebutuhan minimal;

### **2.1.3 RTRW kota Bandung tahun 2022-2042 tentang Rencana pengembangan pertamanan**

- a. Kawasan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf e seluas lebih kurang 7 (tujuh) hektar terletak di Kecamatan Sukajadi, Kecamatan Sukasari dan Kecamatan Cidadap.
- b. Strategi pembangunan kepariwisataan berfungsi sebagai dasar dalam perumusan rencana dan program pembangunan kepariwisataan daerah.
- c. membangun infrastruktur, muka bangunan dan suasana fasilitas pariwisata dan pendukungnya, daya tarik wisata, serta taman kota yang menunjukkan ciri kreativitas Daerah;
- d. pembuatan program wisata taman edukatif dengan tema lanskap, biologi, sejarah, olahraga, dan lain-lain;
- e. pengembangan konsep taman vertikal/taman di atap bangunan/gedung.
- f. pengembangan taman lingkungan, fasilitas olah raga, fasilitas pendidikan dan fasilitas umum lainnya sebagai ruang evakuasi bencana skala lingkungan; dan pengembangan sistem pengurangan risiko bencana.
- g. pengembangan taman-taman pada jalur hijau;

### **2.1.4 Pedoman RTBL**

#### **2.1.4.1 Pedoman Penyusunan RTBL**

#### **2.1.4.2 Pengertian**

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Perencanaan kota adalah kegiatan penyusunan rencana- rencana kota maupun kegiatan peninjauan kembali atas rencana kota yang telah ada untuk



disesuaikan dengan kondisi dan situasi kebutuhan pengembangan kota untuk masa tertentu.

5. Strategi pengembangan adalah langkah-langkah sistematis penataan bangunan dan lingkungan serta pengelolaan kawasan yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan/ penataan kawasan yang telah ditetapkan

6. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.

7. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/ kawasan.

8. Peran masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam proses perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi, dan evaluasi)

#### **2.1.4.3 Manfaat**

a. Mengarahkan jalannya pembangunan sejak dini.

b. Mewujudkan pemanfaatan ruang secara efektif, tepat guna, spesifik setempat dan konkret sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

c. Melengkapi peraturan daerah tentang bangunan gedung.

d. Mewujudkan kesatuan karakter dan meningkatkan kualitas bangunan gedung dan lingkungan/kawasan

e. Mengendalikan pertumbuhan fisik suatu lingkungan/kawasan.

f. Menjamin implementasi pembangunan agar sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan lingkungan/ kawasan yang berkelanjutan.

g. Menjamin terpeliharanya hasil pembangunan pascapelaksanaan, karena adanya rasa memiliki dari masyarakat terhadap semua hasil pembangu

### **2.1.5 Dasar Hukum**

Penyusunan Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kota Bandung didasarkan pada:

- a. UU RI No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- b. UU RI No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- c. UU RI No. 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- d. UU RI No. 6 tahun 2007 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- e. UU RI No. 5 tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.
- f. UU RI No. 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031.
- g. UU RI No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- h. UU RI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
- i. UU RI No. 23 tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup;
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1993 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya.
- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- l. Peraturan Menteri PU Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
- m. Peraturan Menteri PU Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan.
- n. SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

#### **2.1.5.1 Kedudukan Dokumen RTBL**

Kedudukan Dokumen RTBL Dalam pelaksanaan, sesuai kompleksitas permasalahan kawasannya, RTBL juga dapat berupa:

- a. rencana aksi/kegiatan komunitas (community-action plan/CAP),
- b. rencana penataan lingkungan (neighbourhood-development plan/NDP),
- c. panduan rancang kota (urban-design guidelines/UDGL).

Seluruh rencana, rancangan, aturan, dan mekanisme dalam penyusunan Dokumen RTBL harus merujuk pada pranata pembangunan yang lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan, kota, maupun wilayah.

### **2.1.5.2 Kawasan Perencanaan**

Kawasan perencanaan mencakup suatu lingkungan/kawasan dengan luas 5-60 hektar (Ha), dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kota metropolitan dengan luasan minimal 5 Ha.
- b. Kota besar/ sedang dengan luasan 15-60 Ha.
- c. Kota kecil/desa dengan luasan 30-60 Ha.

Penentuan batas dan luasan kawasan perencanaan (delineasi) berdasarkan satu atau kombinasi butir-butir di bawah ini:

- a. Administratif, seperti wilayah RT, RW, kelurahan, kecamatan, dan bagian wilayah kota/desa.
- b. Non administratif, yang ditentukan secara kultural tradisional (traditional cultural-spatial units), seperti desa adat, gampong, dan nagari.
- c. Kota kecil/desa dengan luasan 30-60 Ha.

Penentuan batas dan luasan kawasan perencanaan (delineasi) berdasarkan satu atau kombinasi butir-butir di bawah ini:

- a. Administratif, seperti wilayah RT, RW, kelurahan, kecamatan, dan bagian wilayah kota/desa.
- b. Non administratif, yang ditentukan secara kultural tradisional (traditional cultural-spatial units), seperti desa adat, gampong, dan nagari.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Adapun metode analisis yang digunakan pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Analisis Deskriptif Analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. (Sugiyono, 2017).

2. Analisis Tapak Analisa tapak adalah sebagian tahap dalam merancang sebuah objek perancangan berdasarkan fakta empiris berupa kondisi eksisting tapak. Analisa tapak ini juga bertujuan untuk menyesuaikan objek perancangan dengan kondisi eksisting tapak dengan tanggapan yang terdiri beberapa alternatif. Pada penelitian ini yang akan dianalisis adalah:

a. Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi Pejalan Kaki,

b. Analisis kondisi bangunan

c. Analisis sarana dan prasarana

d. Analisis kebisingan

e. Analisis view tapak

f. Analisis utilitas

g. Analisisvegetasi

3. Analisis SWOT Analisis SWOT adalah alat yang umum digunakan untuk menganalisis lingkungan Internal dan Eksternal secara bersamaan untuk memperoleh pendekatan yang sistematis dan dukungan untuk pengambilan keputusan. Faktor internal dan eksternal yang paling penting untuk masa depan disebut sebagai faktor strategis. (dalam Indahwati Soualisa, 2021) SWOT merupakan singkatan dari Strength Weakness, Opportunities, dan Treath. Rangkuti (2013) mengemukakan bahwa analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis SWOT membandingkan antara faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dengan faktor eksternal (peluang dan ancaman). Luaran selama dua tahun penelitian adalah Publikasi Ilmiah pada Journal Internasional bereputasi, penerbitan Hak Cipta.

4.2. Rancangan Penelitian  
3.2.1. Metode Pengumpulan Data, Jenis dan Sumber Data Pengumpulan data dilakukan dengan cara: (1) Studi Literatur dan survey instansional. Kegiatan ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder pada wilayah penelitian. (2) Wawancara, dilakukan dengan menggunakan blangko isian terhadap pedagang kaki lima yang bertempat usaha di Cihampelas Skywalk sebagai responden. Data sekunder adalah data dan informasi yang telah didokumentasi, dapat dalam bentuk buku, peta maupun website. Didapat dari Instansi terkait, seperti Kantor Kecamatan Coblong, Kantor Kelurahan Cipaganti, dinas – dinas terkait, Kantor BPS Pusat. Data primer yang akan digunakan sebagai variable penentu Kawasan Perdagangan dan jasa didapat dengan mengambil sampel data Perdagangan dan Jasa dalam wilayah Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, khususnya Cihampelas Skywalk dan sekitarnya.

3.2.2. Metode Analisis Setelah dilakukannya tahap persiapan, identifikasi dan pengolahan data, maka langkah selanjutnya adalah tahap analisis data. Menurut Sugiyono (2010) yang dimaksud dengan Teknik analisis data adalah proses mencari data, menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan

lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun ke dalam pola memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Adapun metode analisis yang digunakan pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Analisis Deskriptif Analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. (Sugiyono, 2017).

2. Analisis SWOT Analisis SWOT adalah alat yang umum digunakan untuk menganalisis lingkungan Internal dan Eksternal secara bersamaan untuk memperoleh pendekatan yang sistematis dan dukungan untuk pengambilan keputusan. Faktor internal dan eksternal yang paling penting untuk masa depan disebut sebagai faktor strategis. (dalam Indahwati Soulisa, 2021) SWOT merupakan singkatan dari Strength Weakness, Opportunities, dan Treath. Rangkuti (2013) mengemukakan bahwa analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis SWOT membandingkan antara faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dengan faktor eksternal (peluang dan ancaman).

3. Analisis Tapak Analisa tapak adalah sebagian tahap dalam merancang sebuah objek perancangan berdasarkan fakta empiris berupa kondisi eksisting tapak. Analisa tapak ini juga bertujuan untuk menyesuaikan objek perancangan dengan kondisi eksisting tapak dengan tanggapan yang terdiri beberapa alternatif. Pada penelitian ini yang akan dianalisis adalah:

- a. Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi Pejalan Kaki,
- b. Analisis kondisi bangunan,
- c. Analisis sarana dan prasarana,
- d. Analisis kebisingan,
- e. Analisis view tapak,
- f. Analisis utilitas.

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

#### 4.1 Gambaran Umum Kecamatan Cidadap

##### 4.1.1 Kondisi Fisik

Kondisi fisik alam merupakan kondisi suatu wilayah yang meliputi orientasi kondisi geografi, topografi, geologi, hidrologi dan klimatologi dengan uraian sebagai berikut:

##### Kondisi Eksisting Kecamatan Cidadap

Kecamatan Cidadap merupakan salah satu bagian wilayah utara Kota Bandung dengan memiliki luas lahan sebesar 612, 316 Ha. Secara administratif Kecamatan Cidadap dibatasi oleh :

Bagian Selatan	: Kecamatan Sukajadi
Bagian Utara	: Kecamatan Lembang Kab. Bandung
Bagian Timur	: Kecamatan Coblong
Bagian Barat	: Kecamatan Sukasari dan Kec. Sukajadi

Dengan pembagian penggunaan areal tanahnya sebagai berikut :

*Tabel 3.1 Penggunaan Areal Tanah*

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1	Tanah Sawah	2,316
2	Tanah Kering/Daratan	530
3	Tanah Basah	3
Jumlah		612,316

*Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap*

##### Kondisi Geografis

Kawasan perencanaan yang menjadi lingkup kerja Kecamatan Cidadap dapat dilihat dalam tabel 1 berikut ini.

*Tabel 3.2 Kawasan Perencanaan Dalam Lingkup Kecamatan Cidadap*

Kecamatan	Kelurahan/Desa
Cidadap	Hegarmanah
	Ciumbuleuit
	Ledeng

*Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap*



### **Kondisi Topografi**

Topografi merupakan suatu pembahasan mengenai posisi suatu bagian dan secara umum memnunjuk pada koordinat secara horizontal seperti garis lintang dan garis bujur secara vertikal yaitu ketinggian. Kecamatan Cidadap terletak antara 107° 60' Bujur Timur - 6° 87' Lintang Selatan (BPS 2021). Kecamatan Cidadap memiliki bentuk permukaan tanah datar sampai berombak 60% dari total keseluruhan luas wilayah. Kecamatan Cidadap berada pada ketinggian 750 m di atas permukaan laut.

### **Kondisi Klimatologi**

Kondisi iklim Kecamatan Cidadap relatif dingin. Curah hujan selama tahun 2021 berkapasitas 1000 mm. Jumlah hari hujan pada tahun yang sama selama 188 hari, sehingga rata - rata curah hujan 5,32 mm/hari. Curah hujan bulanan yang terjadi berfluktuasi antara 30 - 336 mm. Curah hujan paling tinggi ada pada bulan Februari (336,60 mm), begitu pula dengan hari hujan tertinggi terjadi di bulan yang sama (26 hari). Curah hujan paling tinggi terjadi pada bulan Februari (27 mm/hari) (BPS 2021).

### **3.1.2.Historis Kawasan**

Kecamatan Cidadap berasal dari sebuah Desa bernama Desa Cidadap pada tahun 1960 berkedudukan di Jalan Gegerkalong yang sekarang ini menjadi Kelurahan Isola, terdiri dari 3 lingkungan yaitu :

- 1) Lingkungan Ledeng
- 2) Lingkungan Ciumbuleuit
- 3) Lingkungan Hegarmanah

Seiring dengan perkembangan perubahan Undang-undang yang mengatur Desa, oleh Penda pada tahun 1974 salah satu lingkungan yang ada di wilayah tersebut masuk Sukajadi. Pada Tahun 1974, sesuai dengan Undang-undang nomor 8 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Desa, dan Undang-undang nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah, Kecamatan Sukajadi dimekarkan menjadi beberapa kecamatan yang diantaranya menjadi Kecamatan Cidadap.



## Administrasi Pemerintahan

### Instansi Pemerintah di Wilayah Kecamatan Cidadap

Instansi Pemerintah yang berada di wilayah Kecamatan Cidadap terdiri dari :

- 1) Instansi Vertikal berjumlah 3 ( Tiga ) unit, terdiri dari :
  - a. KORAMIL.
  - b. POLSEK.
  - c. K U A.
- 2) Instansi BUMN/BUMD berjumlah 0 unit
- 3) Instansi Otonomi berjumlah 2 ( Dua ) unit
  - a. Puskesmas Ciumbuleuit.
  - b. Puskesmas Cipaku.

### Kelembagaan Kelurahan

Dalam menjalankan roda Pemerintahan, Kecamatan Cidadap dibagi dalam Tiga Kelurahan dengan jumlah RT serta RW adalah sebagai berikut :

*Tabel 3.3 Kelurahan dan Jumlah RT / RW*

No	Kelurahan	Jumlah RT	Jumlah RW
1	Hegarmanah	66	11
2	Ciumbuleuit	78	11
3	Ledeng	31	7
Jumlah Total		175	29

*Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap*

## 4.2 Pemerintahan Kecamatan

### 4.2.1 Kondisi Aparatur

Jumlah pegawai yang ada di Kecamatan Cidadap, adalah sejumlah 46 orang dengan rincian sebagai berikut :

- Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kecamatan:19 orang
- Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kelurahan sebanyak: 21 orang
- Calon PNS (di kelurahan dan kecamatan) ada : 0 orang;
- Tenaga Operator SIAK : 2 ( dua ) orang dari Dinas Kependudukan

### 4.3 Kependudukan

#### 4.3.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Jiwa per Hektar

Kecamatan Cidadap memiliki jumlah penduduk sebanyak 52.059 jiwa, yang terdiri dari 26.760 jiwa laki-laki dan 25.299 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di Kecamatan Cidadap saat ini mencapai sekitar 12.407 KK. Berdasarkan data kependudukan dari kecamatan pada Bulan Oktober Tahun 2013 yang dilihat dari segi kepadatan penduduk sebesar 85 jiwa per hektar dan dilihat dari pertumbuhan penduduk, intensitas populasinya akan terus bertambah dari waktu ke waktu.

#### Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia

Jumlah Penduduk Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing berdasarkan Struktur Umur :

Tabel 3.4 Jumlah Penduduk Menurut Usia dan Jenis Kelamin

No	Umur	Jumlah		
		L	P	Jumlah
1	0 – 4 tahun	2050	1864	3914
2	5 – 9 tahun	2401	2190	4591
3	10 – 14 tahun	1886	1986	3872
4	15 – 19 tahun	2701	2516	5217
5	20 – 24 tahun	2799	2798	5597
6	25 – 29 tahun	2588	2397	4985
7	30 – 34 tahun	1811	1878	3689
8	35 – 39 tahun	1835	1596	3431
9	40 – 44 tahun	1853	1758	3611
10	45 – 49 tahun	2052	1722	3774
11	50 – 54 tahun	1915	1855	3770
12	55 – 59 tahun	1497	1452	2949
13	60 – 64 tahun	940	866	1806
14	65 >	432	421	853
Jumlah		26.760	25.299	52.059

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

#### Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Sumber daya manusia berdasarkan tingkat pendidikan di Kecamatan Cidadap sebagai berikut :

Tabel 3.5 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah		
		L	P	Jumlah
1	Tidak / Belum Sekolah	3097	3021	6118
2	Tidak tamat SD	1386	1343	2729

3	Belum tamat SD	4835	4813	9648
4	Tamat SD	6623	6223	12846
5	SLTP	3465	3932	7397
6	SLTA	3211	2687	5898
7	Akademi / Sarjana Muda	1815	1441	3256
8	Sarjana	2328	1839	4167
<b>Jumlah</b>		<b>26.760</b>	<b>25.299</b>	<b>52.059</b>

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

#### 4.3.2 Perekonomian

Mata pencaharian merupakan fasilitas penduduk untuk memperoleh nafkah secara maksimal. Setiap aktifitas penduduk dalam memperoleh nafkahnya mempunyai mata pencaharian yang berbeda-beda. Lingkungan geografis meliputi iklim, tanah, dan sumber-sumber mineral yang terkandung di dalamnya akan mempengaruhi sifat mata pencaharian penduduknya. Sedangkan tingkat kebudayaan akan mempengaruhi kegiatan penduduk dalam usahanya. Begitu pula mata pencaharian penduduk di wilayah Kecamatan Cidadap berbeda-beda.

#### Tenaga Kerja

Tabel 3.6 Jumlah Penduduk Menurut Tenaga Kerja

Tenaga Kerja	Jumlah		
	L	P	Jumlah
Penduduk Usia Produktif	17.554	16.520	34.074

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

#### Mata Pencaharian Pokok

Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian pokok adalah sebagai berikut :

Tabel 3.7 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian Pokok

No	Pekerjaan	Jumlah		
		L	P	Jumlah
1	Pegawai Negeri	2030	1990	4020
2	TNI / Polri	970	592	1562
3	Pegawai Swasta	4639	4134	8773
4	Tani	485	260	745
5	Dagang	1609	1902	3511
6	Pelajar	4211	3911	8122
7	Mahasiswa	3303	4134	7437
8	Pensiunan	1446	1089	2535
9	Lain-lain	8067	8287	16354
<b>Jumlah</b>		<b>26.760</b>	<b>26.299</b>	<b>52.059</b>

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

## Agama

Jumlah penduduk Kecamatan Cidadak berdasarkan agama adalah sebagai berikut :

Tabel 3.8 Jumlah Penduduk Menurut Penganut Agama

No	Agama	Jumlah
1	Islam	48.407
2	Kristen protestan	2.010
3	Kristen Katholik	1.352
4	Hindu	138
5	Budha	153
6	Kong Huchu	0
Jumlah Total		52.059

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadak

### 4.3.3 Sarana dan Prasarana

#### Prasarana Pendidikan

Tabel 3.9 Jumlah Prasarana Pendidikan

No	Sekolah	Jumlah			Ket
		Bangunan Fisik	Murid/ Mahasiswa	Guru/ Dosen	
1	TK	8	650	45	
2	SD	22	7526	230	
3	SLTP	8	1660	160	
4	SMA	3	690	70	
5	PERGURUAN TINGGI	3	5600	500	
6	LEMBAGA PENDIDIKAN	6	620	30	
7	KURSUS-KURSUS	5	80	11	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadak

Gambar 1.1 Dokumentasi Prasarana Pendidikan

No	Gambar
1	



2	
3	
4	
5	

## Prasarana Kesehatan

Tabel 3.10 Jumlah Prasarana Kesehatan

No	Prasarana	Jumlah	Keterangan
1	Rumah Sakit	2	
2	Rumah Bersalin/BKIA	0	
3	Dokter Umum	10	
4	Dokter anak	1	
5	Dokter kandungan	1	
6	Dokter Gigi	3	
7	Dokter spesialis lainnya	1	
8	Dokter Hewan	1	
9	Puskesmas	2	
10	Klinik/Balai Pengobatan	1	
11	Apotik	2	
12	Toko Obat	-	
13	Posyandu	50	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

## Prasarana Ibadah

Tabel 3.11 Jumlah Prasarana Ibadah

No	Prasarana	Jumlah	Keterangan
1	Mesjid	79	
2	Surau / Mushola	25	
3	Gereja	1	
4	Vihara	1	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

## Prasarana Perumahan

Tabel 3.12 Jumlah Prasarana Perumahan

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
1	Permanen	7.987	
2	Semi Permanen	9.111	
3	Tidak Permanen	480	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

## Prasarana Hiburan

Tabel 3.13 Jumlah Prasarana Hiburan

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
1	Taman	3	

2	Tempat Pertunjukan Tradisional	-	
3	Toko Cenderamata/Souvenir	3	
4	Hotel	13	
5	Penginapan/Losmen	3	
6	Sanggar Seni	1	Setiabudi
7	Bioskop	-	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

### Prasarana Olah Raga

Tabel 3.14 Jumlah Prasarana Olahraga

No	Lapangan	Jumlah	Keterangan
1	Sepak Bola	3	
2	Bulutangkis	9	
3	Tenis Meja	22	
4	Voli	15	
5	Basket	1	
6	Tenis lapangan	7	
7	Futsal	-	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

### Prasarana Transportasi

Lalu lintas yang digunakan di Wilayah Kecamatan Cidadap sepenuhnya (100%) melalui darat. Dengan daya dukung sarana terdiri dari :

Jalan dengan panjang :

Tabel 3.15 Jumlah Prasarana Transportasi

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
1	Jalan Negara	-	
2	Jalan Propinsi	1	
3	Jalan Kota	3	
4	Jalan kelurahan / Desa	35	

Sumber : Profil Wilayah Kecamatan Cidadap

Jembatan dengan Panjang :

- Jembatan Beton/Batu/Bata : 0
- Jembatan Besi : 5 buah
- Jembatan Kayu/bambu : 3 buah
- Jembatan lain-lain : 7 buah



#### 4.3.4 Utilitas

##### **Jaringan Listrik**

Sumber listrik yang melayani Kecamatan Cidadap berasal dari Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) Bengkok (Sungai Cikapundung). penyediaan jaringan listrik dan pengembangannya berada di seluruh kelurahan di Kecamatan Cidadap, yaitu Kelurahan Ledeng yang pengembangannya berada di Jl. Dr. Setiabuudhi, Kelurahan Ciumbuleuit yang pengembangannya berada di Jl. Bukit Raya dan Kelurahan Hegarmana yang pengembangannya berada di Jl. Ciumbuleuit.

##### **Jaringan Telefon**

Pengadaan sarana komunikasi memerlukan perhatian khusus disebabkan adanya penyesuaian dengan kondisi fisik suatu area bisa berupa: topografi, jaringan jalan, sungai, dan guna lahan dan lain-lain. Media telekomunikasi yang umumnya digunakan di WP Cibeunying adalah telepon, telex, dan faks, dimana segala pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana telekomunikasi tersebut baik dari segi kualitas maupun jumlah sambungannya, disediakan oleh PT Telkom yang merupakan salah satu badan usaha milik negara yang bergerak dalam pelayanan jasa telekomunikasi. Selain itu, PT.Telkom memberikan berbagai pelayanan berupa pelayanan pengaduan gangguan, pengaduan tagihan, pemasangan baru, dan jasa telekomunikasi lainnya seperti mutasi telepon, balik nama, fax, SLI dan hunting dengan memberikan pelayanan Service Point. Jumlah telepon umum yang berada di Kecamatan Cidadap sebanyak 7 buah dan tersebar di Jl. Dr. Setiabudhi, Jl. Bukit Raya, Jl. Panorama, dan Jl. Ciumbuleuit.

##### **Persampahan**

Kegiatan pengumpulan dan pengangkutan sampah dari sumber sampah/permukiman hingga TPS menjadi tanggung jawab masyarakat yang dikoordinasi oleh RT/RW, LKMD atau LSM secara swadaya dan swakelola, sedangkan pengolahan sampah dari TPS ke TPA dilaksanakan oleh PD Kebersihan. Sistem pengelolaan sampah di Kecamatan Cidadap adalah dengan menggunakan pengangkut (container) yang berfungsi sebagai TPS. Jumlah container yang ada di Kecamatan Cidadap sebanyak 7 buah.

### **Saluran Drainase**

Saluran pembuangan yang secara alami (makro) berada pada Sungai Cikapundung. Sungai Cikapundung memiliki panjang 62,10 km dengan 9 (sembilan) anak sungai yang mengalir dari utara ke selatan. Saluran drainase Bandung Utara yang dibangun oleh Pemerintah Kolonial Belanda bermuara di Sungai Cikapundung. Saluran pembuangan yang mengikuti jaringan drainase primer Kecamatan Cidadap berada di Jl. Dr. Setiabudhi, sedangkan untuk Jaringan drainase sekunder berada di Jl. Panorama, Jl Bukit Raya, Jl. Kiputih dan Jl. Cimbuleuit.

## **4.4 Gambaran Umum Kelurahan Ciumbuleuit**

### **4.4.1 Kondisi Fisik**

Kondisi fisik alam merupakan kondisi suatu wilayah yang meliputi orientasi kondisi geografi, topografi, geologi, hidrologi dan klimatologi dengan uraian sebagai berikut:

#### **Kondisi Eksisting Kelurahan Ciumbuleuit**

Kelurahan Ciumbuleuit merupakan salah satu bagian dari wilayah Cibeunying Kota Bandung dengan memiliki luas lahan sebesar 297,74 Ha.

Secara Administratif Kelurahan Ciumbuleuit dibatasi oleh :

Bagian Selatan : Kelurahan Hegarmanah

Bagian Utara : Desa Pagerwangi

Bagian Timur : Sungai Cikapundung & Kelurahan Dago

Bagian Barat : Sungai Cipaganti & Kelurahan Hegarmanah

Dan dengan pembagian penggunaan areal tanahnya sebagai berikut :

*Tabel 3.16 Penggunaan Areal Tanah*

No	Penggunaan	Luas (Ha)
1	Tanah Sawah	5,24
2	Tanah Kering / Daratan	292
3	Tanah Basah	-
4	Fasilitas Umum	1,5

*Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit*

### **Kondisi Geografis**

Secara geografis Kelurahan Ciumbuleuit berada di wilayah Kecamatan Cidadap, Kota Bandung. Memiliki luas wilayah 297,74 Ha. Kelurahan Ciumbuleuit terbagi menjadi 11 Rukun Warga (RW) dan 135 Rukun Tangga (RT).

### **Kondisi Topografi**

Topografi merupakan suatu pembahasan mengenai posisi suatu bagian dan secara umum memnunjuk pada koordinat secara horizontal seperti garis lintang dan garis bujur secara vertikal yaitu ketinggian. Kondisi Topografi di Kelurahan Ciumbuleuit memiliki bentuk wilayah datar/berombak sebesar 100% dari total keseluruhan luas wilayah. Ditinjau dari sudut ketinggian tanah Kelurahan Ciumbuleuit berada pada ketinggian 500 m diatas permukaan laut.

### **Kondisi Hidrologi**

Kelurahan Ciumbuleuit memiliki rata - rata tingkat curah hujan sebesar 2.400 mm/tahun, dengan rata-rata per hari sekitar 6,5 mm/hari. Suhu maksimum dan minimum di Kelurahan Ciumbuleuit berkisar 28°C.

## **4.5 Administrasi Pemerintahan**

### **4.5.1 Pemerintah Kelurahan**

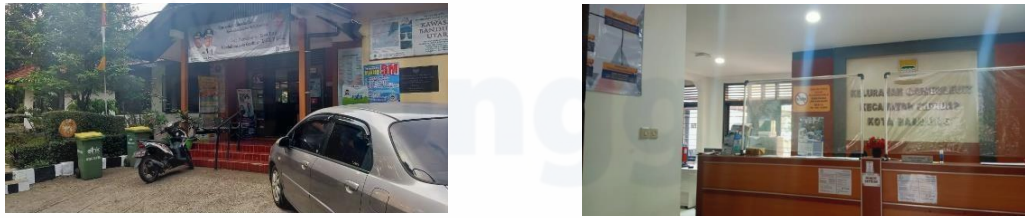
Data kondisi Kantor Kelurahan Ciumbuleuit :

*Tabel 3.17 Kondisi Kantor Kelurahan Ciumbuleuit*

No	Uraian	Data	Ket
1	Status Kepemilikan	Pemkot	
2	Luas Tanah	3.920 m <sup>2</sup>	
3	Luas Bangunan	300	
4	Tahun Pendirian	1994	
5	Sumber Biaya	Rp -	
6	Bertingkat/Tidak	Tidak	
7	Kondisi Bangunan Kantor	Baik	

*Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit*

Gambar 3.1 Kantor Kelurahan Ciumbuleuit



Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

#### 4.5.2 Kelembagaan Kelurahan

Dalam menjalankan roda pemerintahan, Kelurahan Ciumbuleuit dibagi dalam jumlah RT & RW sebagai berikut :

Tabel 3.18 Jumlah RT dan RW Ciumbuleuit

No	Rukun Warga	Rukun Tetangga
1	RW. 01	09 RT
2	RW. 02	06 RT
3	RW. 03	09 RT
4	RW. 04	07 RT
5	RW. 05	10 RT
6	RW. 06	09 RT
7	RW. 07	05 RT
8	RW. 08	05 RT
9	RW. 09	06 RT
10	RW. 10	06 RT
11	RW. 11	06 RT
	JUMLAH RW	JUMLAH RT
	11 RW	78 RT

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

## 4.6 Kependudukan

### 4.6.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Jiwa per Hektar

Kelurahan Ciumbuleuit memiliki jumlah penduduk 22.656 Jiwa pada tahun 2022 terdiri dari 11.499 Laki-laki dan 11.157 Perempuan. Jumlah kepala keluarga di Kelurahan Ciumbuleuit saat ini berjumlah 5.815 KK. Berdasarkan data kependudukan dari Kelurahan Ciumbuleuit pada tahun 2022 yang dilihat dari segi kepadatan penduduk sebesar 65,94 Jiwa per Hektar dan dilihat dari pertumbuhan penduduk, intensitas populasinya akan terus bertambah.

#### Jumlah Penduduk

Tabel 3.19 Jumlah Penduduk 2022

No	Tahun	Jumlah KK	Penduduk		
			Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	2022	5.815	11.499	11.157	22.656

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

Diagram 3.1 Jumlah Penduduk Kelurahan Ciumbuleuit 2022



## Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia

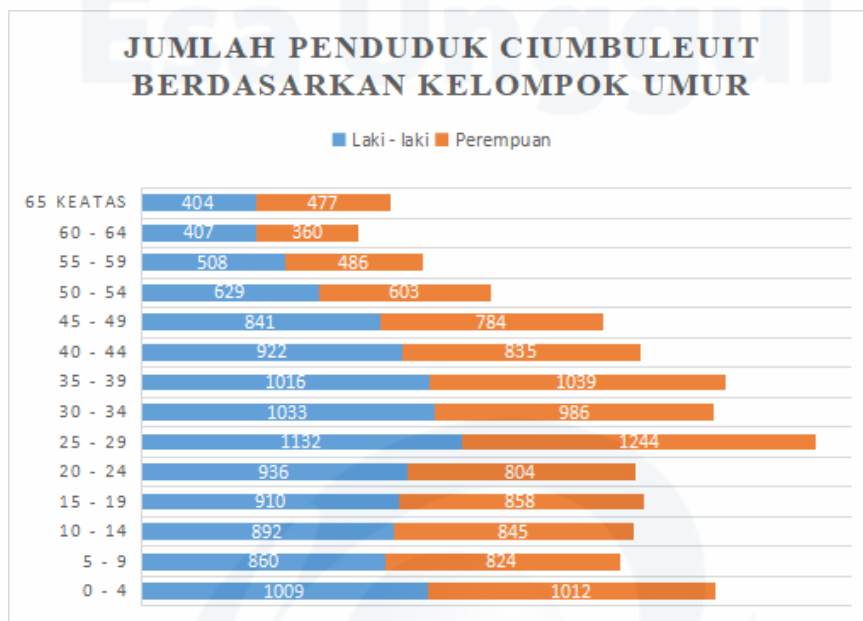
Jumlah penduduk berdasarkan struktur umur :

Tabel 3.20 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia

No	Usia	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	0 - 4	1.009	1.012	2.021
2	5 - 9	860	824	1.684
3	10 - 14	892	845	1.737
4	15 - 19	910	858	1.768
5	20 - 24	936	804	1.740
6	25 - 29	1.132	1.244	2.376
7	30 - 34	1.033	986	2.019
8	35 - 39	1.016	1.039	2.055
9	40 - 44	922	835	1.757
10	45 - 49	841	784	1.625
11	50 - 54	629	603	1.232
12	55 - 59	508	486	994
13	60 - 64	407	360	767
14	65 Keatas	404	477	881
JUMLAH		11.499	11.157	22.656

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

Diagram 3.2 Jumlah Penduduk Ciumbuleuit Berdasarkan Kelompok Umur





### Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Jumlah penduduk berdasarkan tingkat Pendidikan di Kelurahan Ciumbuleuit:

Tabel 3.21 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No	Pendidikan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Tidak/Belum sekolah	1.433	1.482	2.915
2	Tidak tamat SD	647	660	1.307
3	Belum tamat SD	1.267	1.101	2.368
4	Tamat SD	1.897	1.963	3.860
5	SLTP	1.620	1.517	3.137
6	SLTA	3.023	2.979	5.999
7	Akademi/Sarjana muda	564	550	1.114
8	Sarjana	1.048	908	1.956
JUMLAH		11.499	11.157	22.656

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

#### 4.6.2 Perekonomian

Mata pencaharian merupakan fasilitas penduduk untuk memperoleh nafkah secara maksimal. Setiap aktifitas penduduk dalam memperoleh nafkahnya mempunyai mata pencaharian yang berbeda-beda. Lingkungan geografis meliputi iklim, tanah, dan sumber-sumber mineral yang terkandung di dalamnya akan mempengaruhi sifat mata pencaharian penduduknya. Sedangkan tingkat kebudayaan akan mempengaruhi kegiatan penduduk dalam usahanya. Begitu pula mata pencaharian penduduk di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit berbeda-beda.

#### Mata Pencaharian

Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian pokok adalah sebagai berikut :

Tabel 3.22 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

No	Mata Pencaharian	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Pegawai Negeri	241	120	361
2	TNI/Polri	41	2	43
3	Pegawai Swasta	3.247	3.113	6.360



4	Tani	501	136	637
5	Dagang	355	305	660
6	Pelajar	3.068	2.864	5.932
7	Mahasiswa	628	735	1.363
8	Pensiunan	221	122	343
9	Lain-lain	3.197	3.760	6.957
JUMLAH		11.499	11.157	22.656

*Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit*

### **Kelembagaan Ekonomi**

Lembaga ekonomi yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit terdiri dari:

*Tabel 3.23 Kelembagaan Ekonomi*

No	Uraian	Jumlah	Ket
1	Koperasi	3	
2	UMKM	127	
3	Pasar Selapan/Umum	1	
4	Usaha Perdagangan	85	
5	Toko Swalayan	2	
6	Warung Makan	96	
7	Restoran/Cafe	5	
8	Kios/Warung Kelontong	63	
9	Pedagang Kaki Lima	158	
10	Bank	-	
11	Industri Makanan	2	
12	Industri Kerajinan	5	
13	Industri Pakaian	-	
14	Perusahaan Angkutan	2	
15	Percetakan/Sablon	-	
16	Bengkel Motor/Sepeda	4	
17	Bengkel Mobil	1	

*Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit*

## Agama

Jumlah Penduduk berdasarkan Agama adalah sebagai berikut :

Tabel 3.24 Jumlah Penduduk Berdasarkan Penganut Agama

No	Agama	Jumlah
1	Islam	22.662
2	Kristen	781
3	Katholik	166
4	Hindu	14
5	Buddha	30
6	Kepercayaan	-
7	Khonghuchu	3
JUMLAH		22.656

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

## 4.6.3 Fasilitas

### Fasilitas Pendidikan

Tabel 3.25 Jumlah Fasilitas Pendidikan

No	Sekolah	Jumlah		
		Bangunan Fisik	Murid	Guru/Dosen
1	TK	13	531	52
2	SD	7	2047	97
3	SMP	5	1299	96
4	SMA/SMK	5	378	62
5	POLTEKES	1	450	50

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

### Fasilitas Kesehatan

Tabel 3.26 Jumlah Fasilitas Pendidikan

No	Fasilitas	Jumlah	Ket
1	Rumah Sakit	1	
2	Rumah Bersalin	2	
3	Dokter Umum	5	

4	Apotik	1	
5	Toko Obat	5	
6	Posyandu	21	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

### Fasilitas Ibadah

Tabel 3.27 Jumlah Fasilitas Ibadah

No	Fasilitas	Jumlah	Ket
1	Masjid	22	
2	Musholla	22	
3	Gereja	-	
4	Vihara	-	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

### Fasilitas Perumahan

Tabel 3.28 Jumlah Fasilitas Perumahan

No	Prasarana	Jumlah	Ket
1	Permanen	5.800	
2	Semi Permanen	1.250	
3	Tidak Permanen	450	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

### Fasilitas Hiburan

Tabel 3.29 Jumlah Fasilitas Hiburan

No	Prasarana	Jumlah	Ket
1	Taman	5	
2	Tempat Pertunjukan	1	
3	Toko Cinderamata	1	
4	Hotel	5	
5	Penginapan /Losmen	2	
6	Sanggar Seni	8	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

## Fasilitas Olahraga

Tabel 3.30 Jumlah Fasilitas Olahraga

No	Prasaranna	Jumlah	Ket
1	Sepak Bola	3	
2	Bulutangkis	13	
3	Tenis Meja	22	
4	Voli	16	
5	Basket	3	
6	Tenis Lapangan	2	
7	Futsal	2	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

## Fasilitas Transportasi

Lalu lintas yang digunakan di Kelurahan Ciumbuleuit sepenuhnya (100%) melalui darat, dengan daya dukung sarana terdiri dari :

Tabel 3.31 Jenis Jalan

No	Uraian	Jumlah	Ket
1	Jalan Negara	-	
2	Jalan Provinsi	1	
3	Jalan Kota	1	
4	Jalan Kelurahan/Desa	14	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

Tabel 3.32 Jenis Jembatan

No	Jembatan	Panjang	Ket
1	Jembatan Beton/Batu	7,5 Km	
2	Jembatan Besi	-	
3	Jembatan Kayu	-	
4	Jembatan Lain-lain	-	

Sumber : Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

#### **4.6.4 Utilitas**

##### **Jaringan Listrik**

Berdasarkan hasil pengamatan dan survey lapangan di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit, jaringan listrik dari PLN Kota Bandung telah tersedia dan dapat digunakan di setiap bangunan yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit, kabel jalur PLN ada di sepanjang jalan kolektor dan jalan lingkungan yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit.

Pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit terdapat 2 jenis jaringan listrik yaitu, tegangan rendah yang berada di sepanjang jalan dan tegangan tinggi (menara SUTET) yang berada di JL

##### **Saluran Drainase**

Berdasarkan hasil survey lapangan di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit

##### **Persampahan**

Berdasarkan hasil survey lapangan di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit, Kelurahan Ciumbuleuit memiliki TPS 3R

##### **Jaringan Komunikasi**

Berdasarkan hasil survey lapangan jenis jaringan telekomunikasi yang ada di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit terdapat 3 bagian yaitu, jaringan kabel yang menghubungkan untuk kebutuhan rumah tangga, jaringan kabel yang menghubungkan untuk kepentingan bisnis dan jaringan kabel yang disambungkan untuk kebutuhan sosial.

## BAB V

### ANALISIS PERENCANAAN

#### 5.1 Analisis Fisik Kelurahan

Analisis daya dukung lahan dilakukan dengan melakukan overlay terhadap data fungsi kawasan. Untuk itu, hal yang harus dilakukan terlebih dahulu ialah dengan melakukan overlay data jenis tanah, kelerengan, dan intensitas hujan di wilayah studi. Adapun metode yang digunakan dalam hal ini adalah metode skoring yang merupakan penilaian terhadap karakteristik-karakteristik yang muncul pada wilayah studi berdasarkan variabel-variabel tertentu. Dalam pemberian skor terdapat tiga faktor yang mempengaruhinya, yaitu :

Tabel 4.1 Kelas Tanah Berdasarkan Kepekaan Terhadap Erosi

No	Kelas	Jenis Tanah	Deskripsi	Skor
1	I	Aluvial, Tanah Glay, Planosol, Hidromorf kelabu, Laterit	Tidak Peka	15
2	II	Latosol	Kurang Peka	30
3	III	Brown Forest, Non Calitic Brown Mediterania	Peka	45
4	IV	Andosol, Lateric, Grumosol, Podzol, Podsolitic	Peka	60
5	V	Regosol, Litosol, Organosol, Renzina	Sangat Peka	75

Sumber : SK Menteri Kehutanan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/V3 1981

Tabel 4.2 Keterangan Lahan

No	Kelas	Lereng	Deskriptip	Skor
1	I	0-8	Datar	20
2	II	8-15	Landai	40
3	III	15-25	Agak Curam	60
4	IV	25-45	Curam	80
5	V	>45	Sangat Curam	100

Sumber : SK Menteri Kehutanan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/V3 1981



Tabel 4.3 Kelas Intensitas Hujan Kota Hariam Rata-rata

No	Kelas	Intensitas (mm/hari)	Deskriptif	Skor
1	I	0-13,6	Sangat Rendah	10
2	II	13,6-20,7	Rendah	20
3	III	20,7-27,7	Sedang	30
4	IV	27,7-34,8	Tinggi	40
5	V	>34,8	Sangat Tinggi	50

Sumber : SK Menteri Kehutanan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/V3 1981

Analisis yang dilakukan meliputi tiga aspek fisik wilayah diatas yaitu jenis tanah, topografi dan curah hujan wilayah. Berdasarkan tabel yang tertera diatas berserta hasil observasi yang telah dilakukan terhadap lokasi studi, wilayah studi yang berlokasi di Kelurahan Ciumbuleuit memiliki jenis tanah kelas I dan kelas IV yaitu jenis tanah Aluvial dan Andosol. Sedangkan untuk kelerengan lahan kawasan studi digolongkan pada tingkat kelas IV dimana 25-45% bersifat curam. Dan untuk curah hujan berada di kelas I dengan suhu rata rata harian 28°C.

Menetapkan fungsi kawasan sesuai dengan Kriteria Penetapan Kawasan menurut SK Menteri Kehutan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/ 1981 yang ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 4.4 Kriteria Penempatan Kawasan

No	Fungsi Kawasan	Total Nilai Skor
1	Kawasan Lindung	>175
2	Kawasan Penyangga	125-174
3	Kawasan Budidaya Tanaman Taahunan	125
4	Kawasan Tanaman Semusim	<125
5	Kawasan Pemukiman	<125

Sumber : SK Menteri Kehutanan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/1981

Setelah melakukan penilaian terhadap kelas tanah, kelerengan dan klimatologi pada kawasan studi, kemudian dilakuakn analisis fingsi kawasan pada wilayah studi yang bertujuan untuk mengetahui fungsi suatu lahan berdasarkan skor yang telah diterapkan. Berdasarkan analisis

studi yang telah dilaksanakan dengan metode skoring, maka diketahui hasil analisis fungsi kawasan sebagai berikut:

Tabel 4.5 Fungsi Kawasan

Jenis Tanah		Kelerengan		Intensitas		Skor	Fungsi
I	15	V	80	I	10	105	Kawasan Budidaya Tanaman Tahunan
IV	60	V	80	I	10	150	Kawasan Penyangga

Sumber : SK Menteri Kehutanan No. 873/KPTS/UM/1980 dan No. 683 KPTS/UM/1981

Berdasarkan hasil dan skoring yang dilakukan dan sebagaimana terlihat pada tabel diatas, maka diketahui terdapat dua fungsi kawasan untuk kawasan studi adalah kawasan pemukiman dan kawasan penyangga.

#### **Analisis Penggunaan Lahan Lokasi Perencanaan Tapak**

Kelurahan Ciumbuleuit memiliki luas wilayah 297,74 Ha, terdiri dari 78 RT, dan 11 RW, dengan penggunaan lahan terdiri dari 5,24 Ha tanah sawah, 292 Ha Daratan 0,5 Ha Fasilitas Umum. Kontur tanah di Kelurahan Ciumbuleuit didominasi dengan tanah berkontur curam. Lalu lintas yang digunakan di Kelurahan Ciumbuleuit sepenuhnya (100%) melalui darat. Kelurahan Ciumbuleuit dapat mudah melakukan mobilitas untuk memenuhi kebutuhannya. Dari hasil pengamatan kami di Kelurahan Ciumbuleuit penggunaan lahan terbangun sudah cukup tertata dengan baik, dengan masih kurangnya Ruang Terbuka Hijau.

#### **Ditinjau Dari Daya Dukung Lahan**

Dari analisis daya dukung lahan di Kelurahan Ciumbuleuit dengan kontur yang curam, dataran tinggi dan jenis tanah yang dapat digunakan sebagai permukiman, RTH serta perdagangan, maka Kelurahan Ciumbuleuit dapat dijadikan Permukiman, pertanian, perdagangan, serta Ruang Terbuka Hijau. Dengan luas lahan 297,74 Ha Kelurahan Ciumbuleuit dominan dengan pemukiman, persawahan dan perdagangan, yang dimana masih dikatakan minim akan ruang terbuka hijau seperti taman, dimana seharusnya minimal 30% dari luas lahan di peruntukan untuk ruang terbuka hijau.

### **Analisis Sosial Kependudukan**

Analisis Sosial dan Kependudukan sangat diperlukan untuk mengetahui Laju Pertumbuhan Penduduk, Kepadatan Penduduk, serta Struktur Penduduk. Dari hasil analisis ini dapat menjadi pertimbangan dalam merencanakan Kelurahan Ciumbuleuit.

### **Kepadatan Penduduk**

Untuk mengetahui tingkat kepadatan penduduk di lokasi studi yang bertempat di Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung ialah dengan berpatokan ataupun mengukur berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait kepadatan penduduk yang telah di terapkan.

*Tabel 4.7 SNI Kepadatan Penduduk*

<b>Kepadatan Penduduk</b>	<b>Kepadatan</b>			
	<b>Rendah</b>	<b>Sedang</b>	<b>Tinggi</b>	<b>Sangat Tinggi</b>
	<b>&lt;150 Jiwa/Ha</b>	<b>151-200 Jiwa/Ha</b>	<b>201-400 Jiwa/Ha</b>	<b>&gt;400Jiwa/Ha</b>
Reduksi terhadap kebutuhan lahan			15% (maksimal)	30% (maksimal)

*Sumber: Kepadatan Menurut SNI Faktor Reduksi Kebutuhan Lahan Untuk Sarana Lingkungan Berdasarkan Kepadatan Penduduk*

Berdasarkan data kependudukan yang diperoleh di area studi kami yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit dan jika dilihat lagi berdasarkan Standar Nasional Indonesia terkait kepadatan penduduk sebesar 65,94 jiwa/Ha. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Ciumbuleuit dapat digolongkan dengan kepadatan rendah.

### **Kondisi Sosial**

Berdasarkan data yang diperoleh, masyarakat yang beerada di area studi yaitu Kelurahan Ciumbuleuit bermayoritas beragama Islam. Hal ini bisa dilihat dari jumlah penduduk yang menganut agama Islam cukup banyak dibanding dengan agama lainnya.

*Tabel 4.8 SNI Kepadatan Penduduk*

No	Agama	Jumlah
1	Islam	21.662

2	Kristen	781
3	Katholik	166
4	Hindu	14
5	Buddha	30
6	Kepercayaan	-
7	Konghuchu	3
Jumlah		22.656

*Sumber: Profil Wilayah Kelurahan Ciumbuleuit 2022*

Selain itu, berbagai macam kegiatan sosial dan kelembagaan juga cukup berjalan di Kelurahan Ciumbuleuit seperti penertiban keamanan oleh petugas keamanan, pengajian, kegiatan posyandu rutin, dan lain sebagainya yang dilaksanakan secara struktur dan berdasarkan jangka waktu tertentu yang telah ditentukan ataupun yang telah disepakati bersama.

#### **Analisis Fasilitas dan Utilitas**

##### **Fasilitas Sosial**

##### **Fasilitas Pendidikan**

*Tabel 4.9 Analisis Fasilitas Pendidikan*

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Fasilitas (SNI)	Jumlah Penduduk Kelurahan Ciumbuleuit	Jumlah Eksisting	Jumlah Ideal (SNI)	Keterangan
1	TK/Kober	1.250	1	22.656	13	18	Tidak memenuhi
2	SD	1.600	1	22.656	7	14	Tidak memenuhi
3	SMP	4.800	1	22.656	5	5	Memenuhi
4	SMA/SMK	4.800	1	22.656	5	5	Memenuhi
5	Poltekes	Menyesuaikan	1	22.656	1	Menyesuaikan	Memenuhi

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa ketersediaan fasilitas pendidikan yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit untuk TK/Kober dan SD belum memenuhi standar berdasarkan SNI-03-1733- 2004. Sedangkan untuk fasilitas pendidikan yang memenuhi standar berdasarkan SNI-03-1733- 2004 mulai dari SMP, SMA/SMK, dan Poltekes.

### Fasilitas Kesehatan

Fasilitas Kesehatan yang terdapat Kelurahan Ciumbuleuit terdiri dari satu unit rumah sakit, dua unit rumah bersalin, lima unit dokter umum, satu unit apotik, lima unit toko obat, dan dua puluh satu unit posyandu.

Tabel 4.10 Analisis Fasilitas Kesehatan

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung	Jumlah Fasilitas (SNI)	Jumlah Penduduk Kelurahan Ciumbuleuit	Jumlah Eksisting	Jumlah Ideal (SNI)	Keterangan
1	Rumah Sakit	Menyesuaikan	1	22.656	1	Menyesuaikan	Memenuhi
2	Rumah Bersalin	30.000	1	22.656	2	1	Memenuhi
3	Dokter Umum	5.000	1	22.656	5	5	Memenuhi
4	Apotik	30.000	1	22.656	1	1	Memenuhi
5	Toko Obat	30.000	1	22.656	5	1	Memenuhi
6	Posyandu	1.250	1	22.656	21	18	Memenuhi

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa ketersediaan fasilitas kesehatan yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit tidak memenuhi standar berdasarkan SNI-03-1733-2004, dimana terdapat terdapat unit Pos Pelayanan Terpadu (Posyandu) dan klinik yang memiliki jumlah penduduk pendukung sebanyak 1.250 jiwa, sedangkan total penduduk Kelurahan Ciumbuleuit berjumlah 22.656 memiliki satu unit Pos Pelayanan Terpadu dan satu Klinik.

### Fasilitas Peribadatan

Untuk fasilitas peribadatan di Kelurahan Ciumbuleuit, terdapat Masjid, Musholla.

Tabel 4.11 Analisis Fasilitas Peribadatan

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung	Jumlah Fasilitas (SNI)	Jumlah Penduduk Kelurahan Ciumbuleuit	Jumlah Eksisting	Jumlah Ideal (SNI)	Keterangan
1	Masjid	2500	1	22.656	22	10	Memenuhi
2	Musholla	250	1	22.656	22	91	Tidak memenuhi

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa ketersediaan fasilitas peribadatan yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit telah memenuhi standar berdasarkan SNI-03-1733-2004, dimana terdapat dua puluh dua masjid warga yang memenuhi SNI, dan

dua puluh dua musholla yang mana tidak memenuhi SNI, yang terdapat di Kelurahan Ciumbuleuit.

### **Fasilitas Ekonomi**

Fasilitas Ekonomi di Kelurahan terdiri Pasar koperasi, Pasar Selapan /Umum, Toko Swalayan, warung makan, Restoran /Café, Warung Kelontong, Bengkel Motor, Bengkel Mobil. Dengan jumlah penduduk 22.656 jiwa dimana sudah memenuhi standar untuk jumlah penduduk dan juga dalam skala kelurahan yaitu pusat pertokoan atau pasar lingkungan skala pelayanan unit kelurahan = 30.000 penduduk yang menjual keperluan sehari hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buah, beras, tepung, bahan bahan pakaian, barang-barang kelentong alat alat pendidikan, alat-alat rumah tangga dan lain-lainnya serta dapat dijangkau oleh kendaraan umum.

### **Jaringan Transportasi**

Kelurahan Lemahwungkuk terakses oleh jaringan transportasi kota, dimana terdapat empat jalur trayek angkutan umum berupa angkutan kota D2 dan D5. Serta banyak terdapat becak pada Kelurahan Lemahwungkuk yang sangat mudah dijangkau oleh penduduk Kelurahan Lemahwungkuk.

### **Jaringan Jalan**

*Tabel 4. 4.12 Analisis Jaringan Jalan*



Hierarki Jalan Perumahan	Dimensi dari Elemen Jalan								GSB Min (m)	Eksisting	Ket
	Perkerasan (m)	Eksisting	Bahu Jalan	Eksisting	Pedestrian (m)	Eksisting	Trotoar (m)	Eksisting			
Lokal Sekunder I	3.0 – 7.0 (mobil – motor)	10 (mobil – motor)	1.5 – 2.0 (darurat parkir)	2.0 (darurat parkir)	1.5 (pejalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda)	1.5	0.5	0.5	10.5	-----	Memenuhi
Lokal Sekunder II	3.0 – 6.0	5.0	1.0 – 1.5	-----	1.5	1.0	0.5	0.5	10.0	-----	Memenuhi
Lokal Sekunder III	3.0	3.0	0.5	-----	1.2	1.0	0.5	0.5	7.0	-----	Memenuhi
Lingkungan I	1.5 – 2.0	---	0.5	-----	-----	---	4.0	---	4.0	---	-----
Lingkungan II	1.2	---	0.5	---	-----	---	0.5	---	4.0	---	-----

*CATATAN: Acuan diambil dari Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (Sistem Jaringan dan Geometri Jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998.*

Berdasarkan observasi yang telah dilakukan untuk prasarana dan utilitas, pada jaringan jalan dimana jalan perumahan harus memiliki rasa nyaman bagi pergerakan pejalan kaki, pengendara sepeda, bermotor dan mobil. Selain itu harus didukung pula oleh ketersediaan prasarana pendukung jalan, seperti perkerasan jalan, trotoar, drainase, lansekap, rambu lalu lintas, parkir dan lain-lain. Dimensi dari Elemen-elemen Jalan Dimensi pada Daerah Jalan.

Jalan yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit bermaterialkan aspal dan telah memenuhi SNI-03-1733-2004. Jalan yang ada di Kelurahan Lemahwungkuk meliputi Lokal Sekunder I, II, dan III yang memenuhi standar yang ada.

### **Jaringan Listrik**

Berdasarkan pengamatan, hasil Survei, pernyataan Lurah di wilayah Kelurahan Ciumbuleuit. Jaringan Listrik dari PLN Kota Bandung sudah tersedia dan dapat diakses oleh setiap bangunan yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit, dimana jalur kabel PLN berada di sepanjang jalan kolektor dan jalan lingkungan yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit.

Pada wilayah Kelurahan Ciumbuleuit, Jaringan listrik PLN terdiri dari 2 jenis, yaitu tegangan rendah yang berada di sepanjang jalan yang dan tegangan tinggi (menara SUTET).

### **Jaringan Telekomunikasi**

Berdasarkan hasil observasi yang telah dilakukan di wilayah studi prasarana jaringan telpon belum memadai yang di karenakan tidak tersedianya telpon umum di Kelurahan Ciumbuleuit dimana warga yang kurang menggunakan telpon umum dan lebih memilih untuk menggunakan smartphone dengan menggunakan paket data ataupun Wi-Fi.

Jenis fasilitas pelayanan telekomunikasi di Kelurahan Lemahwungkuk terbagi atas 3 bagian, yaitu jaringan kabel yang disambungkan untuk kebutuhan rumah tangga (perumahan), jaringan kabel yang disambungkan untuk kepentingan bisnis dan jaringan kabel yang dihubungkan untuk kebutuhan sosial. Jaringan Komunikasi dari Tower BTS di Kelurahan Ciumbuleuit sudah tersedia dua dan dapat di akses oleh setiap bangunan yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit dimana Tower BTS berada di Kelurahan Ciumbuleuit tidak memenuhi berdasarkan SNI-03-1733-2004.

*Tabel 4.13 Analisis Jaringan Telopon*

<b>SNI</b>	<b>Eksisting</b>
telepon umum ini harus memiliki jarak radius bagi pejalan kaki yaitu 200 - 400m	Tidak tersedia
sekurang-kurangnya 1 sambungan telepon umum untuk setiap 250 jiwa penduduk (unit RT) yang ditempatkan pada pusat-pusat kegiatan lingkungan RT tersebut	Tidak tersedia
tiap lingkungan rumah perlu dilayani jaringan telepon lingkungan dan jaringan telepon kehunian	Tidak tersedia

Dengan jumlah 22.656 jiwa yang ada di Kelurahan Ciumbuleuit maka di haruskan memiliki 91 unit telpon umum yang tersedia di area studi agar dapat memenuhi SNI.

### **Analisis Fisik Kawasan Taman Cibarani**

Taman Cibarani kawasan pertanian organik di tengah kota Bandung yang bergerak dalam berbagai bidang agrikultur; diantaranya produksi, inovasi, riset dan penelitian, pendidikan, dan pelestarian alam dan budaya bertani. Berdiri pada tahun 2016, Tanikota membuka pintunya dengan program dan aktifitas Agroedukasi melalui sejumlah sarana dan prasarana bertani. Kebun sayuran organik, sawah, hutan lindung, kolam ikan dan beberapa binatang ternak menjadi wahana sekaligus percontohan dan pengalaman edukasi ekologis untuk anak-anak TK dan pelajar tingkat SD sampai SMA, keluarga dan komunitas-komunitas yang ingin kembali ke alam sekaligus belajar bertani.

### **Analisis Eksisting Tapak**

Luas tapak adalah 2 Ha atau sama dengan 20.000 m<sup>2</sup> yang digunakan untuk pertanian dan area wisata, 1 Ha atau sama dengan 10.000 m<sup>2</sup> adalah area hutan. Tapak berada dikawasan permukiman, sehingga sekitarnya rumah – rumah penduduk. Kondisi kontur tapak relatif datar.

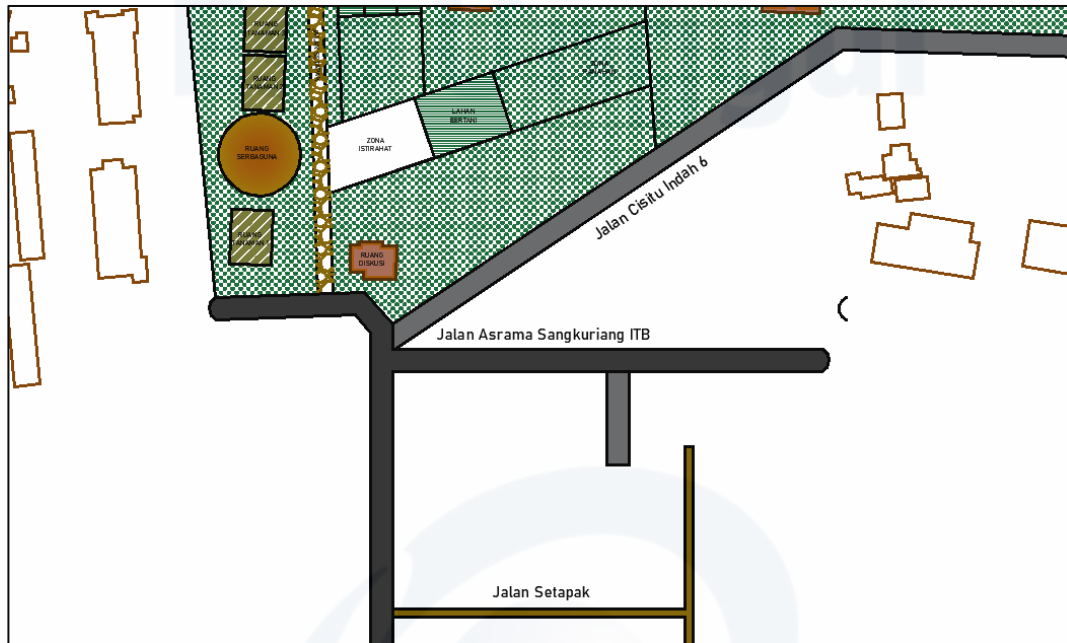
*Gambar 4.1 Bentuk dan Ukuran Tapak*





## Analisis Akseibilitas dan Sirkulasi Tapak

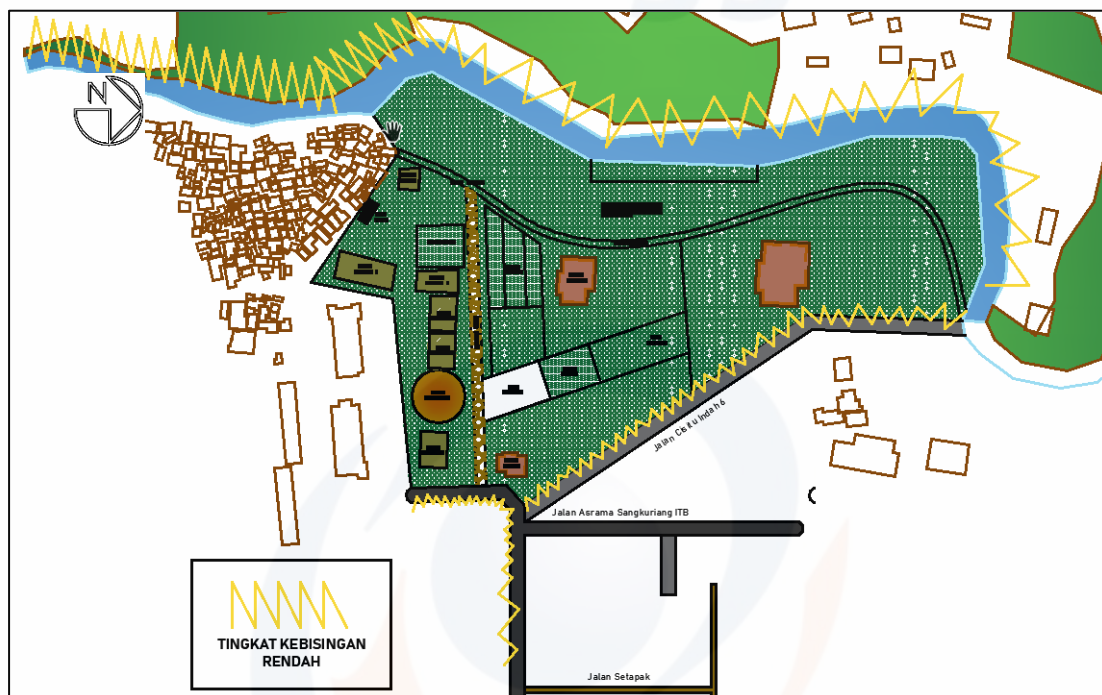
Gambar 4.—Akseibilitas dan Sirkulasi Tapak



Akses jalan untuk masuk ke lokasi tapak melewati area pemukiman warga. Sirkulasi kendaraan disekitar tapak merupakan sirkulasi kendaraan satu arah. Dari gambar diatas, terdapat dua kemungkinan 3 akses yang dapat dijadikan jalur menuju tapak yaitu hanya bisa dilewati satu kendaraan roda empat melalui jalur Jalan Asrama Sangkuriang ITB, melalui Jalan Cisitu Indah 6 hanya bisa dilalui dengan kendaraan roda dua, dan melalui jalan setapak lalu dilanjutkan melalui Jalan Asrama Sangkuriang ITB. Kondisi akses menuju lokasi tapak tidak memiliki plang yang menunjukan adanya Kawasan tapak tersebut.

## Analisis Sumber Kebisingan

Gambar 4.—Sumber Kebisingan



Tapak di lewati 3 jalan, yaitu Jalan Asrama Sakuriang ITB, Jalan Cisu Indah dan Jalan Setapak disekitar daerah area tapak. Dari ketiga jalan tersebut, tidak terlalu menimbulkan banyak kebisingan karena akses jalan merupakan jalan area perumahan dimana trafik penggunaan kendaraan tidak ramai. Sumber kebisingan lainnya disebabkan oleh alam, yaitu suara derasnya air sungai, tetapi hal ini tidak terlalu mengganggu pariwisata, tetapi menjadi daya Tarik tersendiri.

### **Analisis Vegetasi**

*Gambar 4.—Vegetasi Tapak*



Terdapat berbagai macam vegetasi di dalam tapak dikarenakan tapak adalah agroedukasi. Vegetasi di dalam tapak terdiri dari beberapa tanaman yang sudah ada di area hutan, dan budidaya tanaman mulai dari aquaponic, organik tanah, dan greenhouse.

### **Analisis Utilitas**



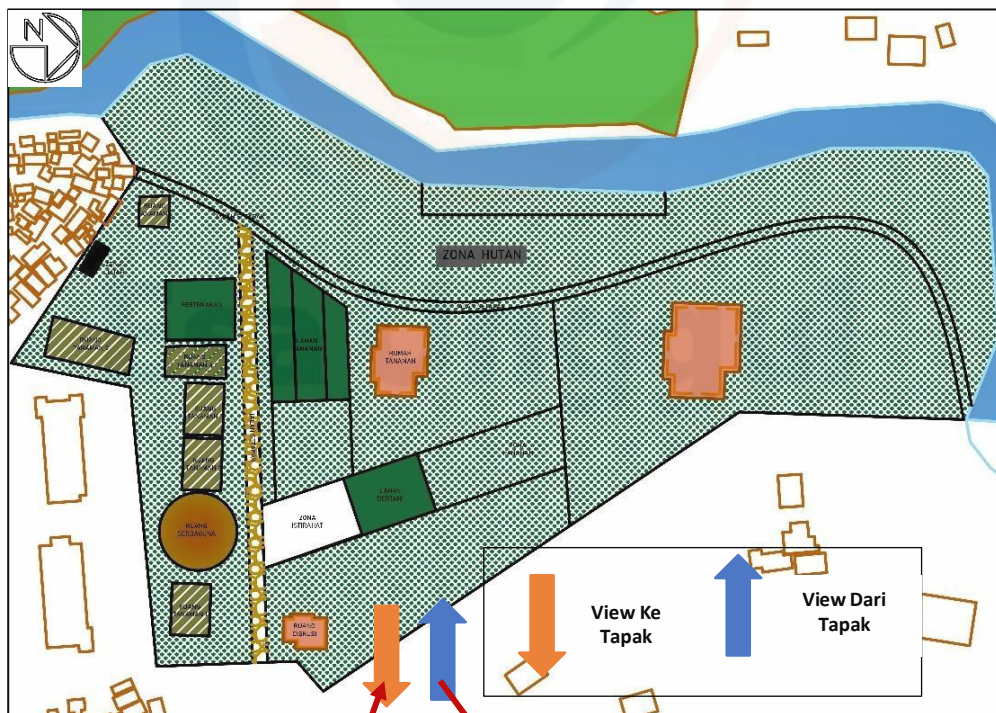
Gambar 4.—Utilitas Tapak



Saluran air PDAM dan listrik terdapat di sepanjang jalan lokal yaitu Jalan Cisu Indah 6. Jadi, untuk keperluan air bersih dan listrik, bangunan pada tapak dapat mengambil dari jalan lokal yang terhubung ke tapak. Sedangkan untuk saluran sanitasi di sekitar tapak tertutup.

### Analisis View Tapak

Gambar 4.—View Tapak





Hanya terdapat satu kemungkinan yang dapat dijadikan sebagai objek pandangan dari tapak dan ke tapak, yaitu sebelah timur. Untuk pemandangan ke tapak, Ruang serbaguna menjadi area yang paling strategis untuk menangkap pemandangan ke arah tapak. Tapak terletak diantara rumah rumah warga, maka jika ingin mendapatkan view terbaik maka masuk terlebih dahulu dari gerbang utama tapak.

### **Analisis SWOT**

Pada bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian yang dilakukan dalam rangka mengembangkan Kawasan agroedukasi pada Taman Cibarani dengan pendekatan analisis SWOT. Analisis SWOT ini digunakan untuk memberikan penilaian terhadap faktor-faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman terhadap kawasan keraton tersebut. Kemudian dari SWOT yang diperoleh tersebut bisa ditarik kesimpulan dan point-point mengenai masalah beserta isu strategis yang ada di Taman Cibarani di Kelurahan Ciumbeleit

Data yang didapatkan untuk memperoleh informasi dalam menganalisis SWOT ini digunakan untuk mencari potensi-masalah yang ada di Taman Cibarani di Kelurahan Ciumbeleit dengan data primer dan juga dengan data sekunder yang telah diperoleh dan juga dibahas pada pembahasan sebelumnya.

### **Analisis Faktor Internal dan Faktor Eksternal**

#### **Faktor Internal**

Berdasarkan hasil survei dan analisis yang kami peroleh, ada beberapa faktor internal yang menjadi kekuatan dan kelemahan dari Taman Cibarani di Kelurahan Ciumbeleit. Adapun faktor-faktor tersebut lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian tabel di bawah ini.

*Tabel 4.—Faktor Internal*

<b>Kekuatan</b>
-----------------

1. Taman Cibarani memiliki spot – spot yang dapat dikembangkan
2. Taman Cibarani memiliki luas yang cukup besar untuk dijadikan pariwisata yang lebih berkembang lagi.
3. Lokasi yang strategis
4. Harga agroedukasi yang terjangkau
5. Konsep wisata edukasi pertanian yang unik
6. Pelayanan yang ramah dan informatif
7. Paket wisata yang lengkap dan variatif
8. Metode WOM dan social media marketing yang memberikan pengaruh bagi jumlah kunjungan
9. Menjalin kerjasama dengan komunitas

#### **Kelemahan**

1. Akses kendaraan pribadi roda empat yang ingin menuju Taman Cibarani cukup sulit, karena akses menuju lokasi melewati rumah warga dan hanya cukup untuk 1 kendaraan roda 4 saja.
2. Taman Cibarani yang tidak terlihat karena tidak adanya petunjuk jalan bahwa terdapat agroedukasi yang terletak diantara pemukiman warga.
3. Keterbatasan biaya anggaran untuk pengembangan Taman Cibarani
4. Sarana dan prasarana yang kurang lengkap, nyaman dan terjadi beberapa kerusakan.
5. Layout Sarana dan Prasaran tidak tertata dengan rapi.
6. Pemberian promosi penjualan yang kurang variative.
7. Konten di media sosial yang kurang menarik dan konsisten dan pelaksanaan personal selling yang masih belum maksimal .
8. Ketergantungan Tanikota terhadap WOM.

#### **Faktor Eksternal**

Sedangkan untuk faktor eksternal yang menjadi peluang dan ancaman terhadap Taman Cibarani di Kelurahan Ciumbeleit dapat dilihat pada uraian tabel di bawah ini.

Tabel 4.—Faktor Eksternal

Peluang
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Munculnya tren back to nature dan urban farming</li> <li>2. Keberadaan Taman Cibarani yang diperlukan oleh sekolah sekolah.</li> <li>3. Antusias pengunjung terhadap paket berkebun</li> <li>4. Prospek agroedukasi yang menjanjikan.</li> <li>5. Jumlah pesaing yang sedikit di Kota Bandung</li> <li>6. Respon positif masyarakat sekitar terhadap Taman Cibarani</li> <li>7. Rekomendasi yang diberikan pengunjung kepada orang lain</li> </ol>
Ancaman
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi pandemi Covid-19 yang menyebabkan penurunan kunjungan, menyebabkan kondisi Taman Cibarani yang tidak terawat lagi.</li> <li>2. Munculnya wisata sejenis ataupun wisata lain di Kota Bandung</li> <li>3. Kurangnya dukungan dari pemerintah daerah</li> <li>4. Kurangnya kerjasama dengan para investor.</li> <li>5. Pencemaran sungai akibat kebiasaan masyarakat setempat membuang sampah sembarangan</li> </ol>

### Matriks SWOT

Analisis SWOT Dari analisis SWOT akan didapatkan beberapa strategi untuk dapat mengembangkan Taman Cibrani sebagai Agroedukasi yang Iconic.

Tabel 4.—Matriks Swot

Hubungan	S	W

<p><b>O</b></p>	<p><b>S-O ( Strategi memanfaatkan potensi dengan mengisi peluang)</b></p> <p>Banyak spot – spot dan luas area yang luas sehingga dapat mengembangkan lagi spot baru untuk menjadi potensi menunjang Taman Cibarani, Lokasi yang strategis dekat dengan pusat kota,</p>	<p><b>W-O ( Strategi menghilangkan kelemahan dengan mengisi peluang)</b></p> <p>Dengan adanya tata letak kurang rapi disetiap spot yang menyebabkan tidak efektifnya produksi setiap budidaya jenis tanaman. Melakukan kajian ulang terhadap layout di Taman Cibarani.</p> <p>Melakukan perbaikan sarana dan prasarana Taman Cibarani.</p> <p>Mengoptimalkan performa media sosial Taman Cibarani dengan Mengeksplorasi berbagai alat pada direct &amp; digital marketing</p>
<p><b>T</b></p>	<p><b>S-T ( Strategi menggunakan kekuatan untuk menghindari ancaman)</b></p> <p>Dengan kekuatan yang dimiliki Taman Cibarani seharusnya mampu menarik minat pengunjung dari dalam daerah maupun luar</p>	<p><b>W-T ( Strategi meminimalkan kelemahan untuk menghindari ancaman)</b></p> <p>Melakukan kerjasama dengan para investor untuk memperbaiki sarana prasarana dan mengembangkan spot potensi di Taman Cibarani</p>

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis kawasan Taman Cibarani yang ada di Kelurahan Ciumbleuit, diperoleh potensi dan permasalahan kawasan. Potensi dan permasalahan yang sudah dirumuskan dibagi menjadi dua aspek yaitu internal dan eksternal. Potensi dan permasalahan ini diperoleh dari pengembangan analisis *SWOT* (*Strength/Kekuatan, Weakness/Kelemahan, Oppurtunity/Peluang, Threat/Ancaman*). Hasil dari analisis *SWOT* dikawasan Taman Cibarani yang ada di Kelurahan Ciumbleuit, diperoleh strategi internal dan eksternal, sehingga didapatkan hasil isu-isu strategis yaitu:

- 1) Melakukan perbaikan sarana dan prasana di Ciumbeuleuit mulai dari tempat ibadah, toilet umum, lahan parkir, spot pertanian agroponik dan media tanah.
- 2) Melakukan perbaikan akses menuju lokasi pariwisata dengan penambahan petunjuk jalan.
- 3) Perbaikan akses di dalam Taman Cibarani untuk menuju spot-spot selanjutnya.
- 4) Melakukan pengembangan spot wisata pembuatan camping ground dekat area sungai, area spot panahan, spot berkemah dan spot berkuda.
- 5) Melakukan revitalisasi bangunan pada rumah bibit tanaman dan perternakan.\
- 6) Dan mereview kembali tata letak di setiap spot pariwisata di Kawasan Taman Cibarani di Kelurahan Ciumbeuleuit.
- 7) Menjalain kerjasama dengan pemerintah daerah untuk pengembangan Taman Cibarani.
- 8) Mengoptimalkan performa media sosial Taman Cibarani dengan Mengeksplorasi berbagai alat pada direct & digital marketing.

## DAFTAR PUSTAKA

- Linsley, R. K. (1985). Teknik Sumber Daya Air Jilid 2. Jakarta: Erlangga.*
- Mantra, I. B. (2013). Demografi Umum edisi 2 cetakan ke-15. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.*
- Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia. 2003. Keputusan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral Nomor 716 K/40/MEM/2003 tentang Batas Horisontal Cekungan Air Tanah Di Pulau Jawa dan Pulau Madura. Jakarta : Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia.*
- Menteri Kesehatan Republik Indonesia. 1990. Permendikes No. 416/Menkes/PER/IX/1990. Jakarta : Menteri Kesehatan Republik Indonesia.*
- Menteri Kesehatan Republik Indonesia. 2007. Permendikes No. No. 24 Tahun 2007 tentang Standar Sarana dan Prasarana. Jakarta : Menteri Kesehatan Republik Indonesia.*
- Munir, R. (2000). Dasar-Dasar Demografi. Jakarta: Lembaga Penerbit UI.*
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah*