

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum

Pemilihan lokasi perancangan hunian vertikal / rumah susun sewa (Rusunawa) ini didasarkan pada kondisi permukiman kumuh di kawasan bantaran Sungai Bekasi yang memerlukan penataan dan relokasi terencana. Lokasi tapak berada di Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Tinjauan umum ini mencakup gambaran Kota Bekasi secara makro, gambaran Kecamatan Rawalumbu dan Kelurahan Sepanjang Jaya secara mikro, serta kondisi eksisting kawasan tapak.

3.1.1 Tinjauan Kota



Gambar 3.1 Peta Kota Bekasi

(sumber : <https://bekasikota.go.id/pages/peta-administrasi-wilayah-kota-bekasi>)

Kota Bekasi merupakan kota yang terletak di Provinsi Jawa Barat, berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta di sebelah barat. Secara geografis Kota Bekasi berada pada koordinat 106°48'28" - 107°27'29" Bujur Timur dan 6°10'6" - 6°30'6" Lintang Selatan, dengan jarak sekitar 24,7 km arah timur dari pusat DKI Jakarta. Kota ini merupakan bagian integral dari kawasan metropolitan Jabodetabekpunjur dan berfungsi sebagai kota penyangga dengan tingkat urbanisasi yang tinggi.

Kota Bekasi terbagi ke dalam 12 kecamatan dengan total 56 kelurahan. Kecamatan Mustika Jaya merupakan kecamatan terluas dengan luas sekitar 26,42 km², sementara Kecamatan Pondok Melati merupakan yang terkecil dengan luas sekitar 11,80 km². Kecamatan Rawalumbu, sebagai lokasi proyek, berada di wilayah selatan Kota Bekasi dengan luas sekitar 15,67 km².

Kecamatan Rawalumbu merupakan salah satu kecamatan di Kota Bekasi yang berlokasi di wilayah selatan kota dan berfungsi sebagai penyangga ibu kota Jakarta. Kecamatan ini terbentuk berdasarkan Perda Kota Bekasi No. 14 Tahun 2000 dan terdiri dari 4 kelurahan dengan total 96 Rukun Warga (RW) dan 617 Rukun Tetangga (RT).

Kelurahan Sepanjang Jaya merupakan salah satu dari empat kelurahan di Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi. Kelurahan ini berbatasan langsung dengan Sungai Bekasi di sisi barat, yang menyebabkan sebagian wilayahnya berada pada zona rawan banjir. Kawasan bantaran sungai di Kelurahan Sepanjang Jaya ditempati oleh permukiman informal yang berkembang tanpa izin membangun, berdiri di zona sempadan sungai, dan memiliki kondisi prasarana yang sangat minim. Kondisi inilah yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan lokasi proyek hunian vertikal sebagai solusi relokasi terencana.

3.1.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi

Perencanaan hunian vertikal di Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi tunduk pada hierarki kebijakan tata ruang yang berlapis, mulai dari tingkat nasional, provinsi, hingga kota. Berdasarkan informasi tata ruang, tapak proyek masuk dalam zona "Campuran" di Kelurahan Sepanjang Jaya, Distrik Rawalumbu, Kota Bekasi. Kerangka kebijakan ini menjadi dasar hukum sekaligus batasan rancangan yang wajib dipenuhi oleh setiap bangunan yang berdiri di atas tapak tersebut.

Berdasarkan Perda Kota Bekasi No. 5 Tahun 2016 tentang RDTR 2015-2035, berikut adalah parameter yang berlaku pada tapak di Kelurahan Sepanjang Jaya:

Tabel 3.1 Parameter RDTR Pada Tapak

No	Parameter	Kode / Nilai	Ketentuan Teknis	Acuan Hukum
1	Sub Zona Utama	R-2	Perumahan Kepadatan Tinggi	Perda No. 5/2016
2	Sub Zona Campuran	K-1	Perdagangan & Jasa (koridor jalan)	Perda No. 5/2016

3	KDB Maksimal	60%	Maks. 60% luas kavling dapat dibangun sebagai lantai dasar	Perda No. 5/2016
4	KLB Maksimal	4,8	Berlaku untuk hunian vertikal; KLB = total luas lantai ÷ luas tapak	Perda No. 5/2016
5	KDH Minimal	20%	Min. 20% luas kavling wajib berupa RTH / area hijau resapan	Perda No. 5/2016
6	KTB Maksimal	55-60%	Koefisien Tapak Basement; perlu kajian khusus (tanah alluvial)	Perda No. 5/2016
7	GSB Jl. Ahmad Yani (Arteri Primer - Nasional)	10 m dari tepi Rumija 40 m	Berlaku seluruh segmen termasuk Seg.3: Jl. Pekayon Jaya - Jl. Siliwangi; berdekatan dengan tapak	Lamp. I No. 7 Perwal No. 24/2014
8	GSB Jl. Siliwangi / Narogong (Arteri Primer - Provinsi)	10 m dari tepi Rumija 30 m	Seg.1: Jl. Ahmad Yani - Jl. Pramuka Rawalumbu; Seg.2: Jl. Pramuka - Jl. Kemang Pratama	Lamp. I No. 6 Perwal No. 24/2014
9	GSB Jl. Pekayon Jaya / Raya Pekayon (Arteri Sekunder - Kota)	7,5 m dari tepi Rumija 16 m	Seg.1: Jl. Ahmad Yani - Jl. Kemang Pratama; GSB dihitung dari tepi Rumija rencana 16 m	Lamp. I No. 3 Perwal No. 24/2014
9b	GSB Jalan Kolektor Sekunder (jalan dalam kawasan)	5-7,5 m dari tepi Rumija	Sesuai Lampiran II Perwal 24/2014 per ruas jalan kolektor di sekitar tapak	Lamp. II Perwal No. 24/2014

9c	GSB Jalan Lingkungan / Lokal (dalam perumahan)	3-4 m dari tepi Rumija	Untuk jalan di dalam blok kawasan perumahan	Perwal No. 24/2014
10	GSS Sungai Bekasi	Min. 15 m dari tepi sungai	Dihitung dari kaki tanggul terluar; zona lindung (RTH / buffer)	PP No. 38/2011, Pergub Jabar No. 5/2006
11	Ketinggian Bangunan Maks.	≤ 20 lantai	Batas atas RDTR; acuan empiris: Kemang View 20 lantai (selesai 2014)	Perda No. 5/2016
12	Ketinggian Rencana Proyek	15-18 lantai	Sesuai KLB 4,8 dan KDB efektif 30%; kontekstual terhadap Kemang View	Perda No. 5/2016 + Konteks Kawasan
13	Status Hunian Vertikal	B - Bersyarat	Wajib AMDAL + Andalalin sebelum persetujuan bangunan	Perda No. 5/2016
14	Sempadan Sungai (Lindung)	Zona Lindung (PS)	Area 15 m dari tepi sungai = RTH wajib, bukan area terbangun	Perda No. 5/2016, RTRW No. 13/2011

3.1.3 Perkembangan Proyek Sejenis

Kota Bekasi dan kawasan Kecamatan Rawalumbu khususnya merupakan wilayah yang mengalami perkembangan hunian vertikal yang sangat pesat, terutama sejak tahun 2010-an. Perkembangan ini didorong oleh tingginya permintaan hunian akibat urbanisasi, keterbatasan lahan, dan kebijakan pemerintah yang mendorong pembangunan rumah susun. Tinjauan proyek sejenis ini dibagi menjadi dua kategori: hunian vertikal komersial (apartemen/rusunami) dan hunian vertikal sosial (rusunawa) yang ada di sekitar tapak.

Kawasan Rawalumbu dan sekitarnya telah berkembang sebagai kawasan hunian vertikal yang cukup signifikan di Kota Bekasi. Salah satu proyek hunian

vertikal yang berada sangat dekat dengan lokasi tapak adalah Apartemen Kemang View yang terletak di Jalan Raya Pekayon, Bekasi. Apartemen ini dikembangkan oleh PT Anugrah Duta Mandiri dan selesai dibangun sekitar tahun 2014. Keberadaannya menjadikan proyek ini sebagai referensi penting dalam memahami karakteristik pembangunan hunian vertikal di sekitar tapak.

Hunian Vertikal di Kawasan Rawalumbu dan Sekitarnya

Apartemen Kemang View memiliki ketinggian sekitar 20 lantai dengan jumlah unit hunian sekitar 1.500-1.600 unit yang tersebar dalam empat tower, yaitu Flamboyan, Akasia, Mahogany, dan Pinus. Unit hunian yang tersedia umumnya terdiri dari tipe studio dengan luas sekitar 27 m² dan tipe dua kamar tidur (2BR) dengan luas sekitar 49 m². Selain unit hunian, apartemen ini juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang seperti area komersial, area parkir, serta ruang terbuka yang mendukung aktivitas penghuni.

Keberadaan Apartemen Kemang View memberikan gambaran mengenai skala pembangunan hunian vertikal di kawasan Rawalumbu, khususnya terkait ketinggian bangunan, kepadatan unit, serta pola pengembangan kawasan. Dalam konteks perancangan hunian vertikal pada bantaran Sungai Bekasi, proyek ini dapat dijadikan sebagai referensi ketinggian bangunan dan kepadatan hunian di sekitar tapak. Namun demikian, perancangan hunian vertikal pada kawasan bantaran sungai memerlukan pendekatan yang lebih adaptif terhadap kondisi lingkungan, terutama terkait mitigasi banjir, pengelolaan air, serta integrasi ruang terbuka dengan sistem ekologis sungai.