

BAB III

TINJAUAN FENOMENA DAN LOKASI

3.1 Tinjauan Fenomena

Kabupaten Bandung Barat merupakan bagian dari Kawasan Perkotaan Bandung Raya. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung Barat tahun 2019-2029 kecamatan Padalarang menjadi Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dan menjadi Kota Hierarki II. Kabupaten Bandung Barat sedang mengalami perkembangan kegiatan perkotaan yang sangat pesat, terutama pada sektor industri, perdagangan dan jasa, serta pendidikan tinggi. Salah satu indikasi pesatnya perkembangan tersebut adalah tingginya alih fungsi lahan menuju kawasan perkotaan dan tingginya tingkat urbanisasi. Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Bandung barat tahun 2023 adalah sebesar 1,43%. Pertumbuhan penduduk yang akan terus meningkat dan mendorong pertumbuhan wilayah perkotaan yang berimplikasi terhadap meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan. Selain itu berdasarkan pengukuran Indeks Daya Saing Daerah (IDSD) yang dilakukan oleh Kemenristek BRIN tahun 2019 bahwa Kabupaten Bandung Barat masuk ke dalam kategori Daya Saing “Tinggi” dengan nilai indeks sebesar 2,289 sampai dengan tahun 2023 dengan capaian IDSD sebesar 3,180.

Kawasan Kota baru Parahyangan (KBP), sebagai salah satu kawasan perumahan modern di Kabupaten Bandung Barat, dirancang dengan berbagai fasilitas lengkap seperti pendidikan, kesehatan, serta fasilitas olahraga dan rekreasi. Meski demikian, kawasan ini masih belum memiliki fasilitas mall sebagai pusat perbelanjaan modern. Ketiadaan mall di KBP membuka peluang untuk pengembangan *lifestyle mall* yang dapat mendukung kebutuhan masyarakat lokal dan menarik pengunjung dari area sekitarnya, mengingat daya saing Kabupaten Bandung Barat yang tergolong tinggi.

3.2 Tinjauan Umum Kabupaten Bandung Barat

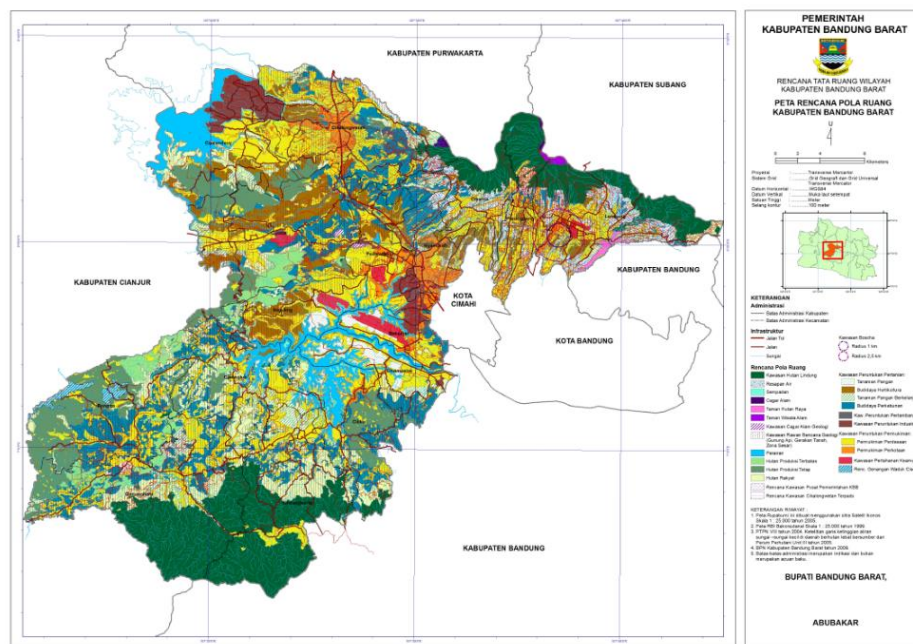
Berdasarkan Karakteristik Lokasi dan Wilayah, secara Astronomis Kabupaten Bandung Barat terletak pada 06° 3,73' - 07° 1,031' Lintang Selatan dan

107° 1,10' - 107° 4,40' Bujur Timur , dengan luas wilayah mencapai 1.284,67 km² atau setara dengan 128.467 hektar. Secara administratif, wilayah ini terbagi menjadi 16 kecamatan dan 165 desa. Padalarang merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Bandung Barat.

3.2.1 Tinjauan Padalarang

Kawasan yang dipilih untuk perancangan di Padalarang adalah area yang berkembang pesat sebagai bagian dari rencana kota mandiri dengan potensi besar dalam sektor perumahan dan bisnis. Padalarang memiliki aksesibilitas yang baik melalui jalan utama yang menghubungkan ke Kota Bandung serta akses langsung ke jalan tol yang mengarah ke Jakarta. Namun, fasilitas pusat perbelanjaan besar masih terbatas di daerah ini.

3.2.2 Letak Geografis



Gambar 3.1 Peta Rencana Pola Ruang Kab. Bandung Barat

(Sumber : Bappelitbangda Bandung Barat (bandungbaratkab.go.id))

Padalarang adalah kecamatan di Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, yang memiliki posisi strategis sebagai penghubung antara Kota Bandung dan daerah sekitarnya. Menurut data dari Badan Informasi Geospasial (BIG) pada tahun 2023, Padalarang memiliki luas wilayah sekitar 4.300 hektar dengan koordinat 107° 32' - 107° 45' bujur timur dan 6° 51' - 7° 05' lintang selatan dengan luas

wilayah 51,63 km² dengan jumlah 10 desa. Batas wilayah Padalarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kecamatan Lembang dan Kota Cimahi
- Sebelah timur : Kecamatan Cikalong Wetan
- Sebelah selatan : Kecamatan Cipatat
- Sebelah barat : Kabupaten Cianjur

Padalarang terletak di dataran tinggi dengan kontur yang bervariasi, mencakup area pegunungan dan lembah yang mendukung keindahan alam dan potensi wisata. Kawasan ini juga dilintasi oleh beberapa sungai kecil dan aliran air yang memperkaya keanekaragaman ekosistem lokal. Namun, kawasan ini merupakan kawasan rawan gempa bumi tektonik di daerah rawan gempa bumi Sukabumi-Padalarang-Bandung

3.2.3 Kondisi Iklim

Padalarang memiliki iklim tropis dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Suhu rata-rata di wilayah ini berkisar antara 20°C hingga 30°C dengan kelembapan yang cukup tinggi. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bandung Barat, kelembapan udara pada bulan Juli 2022-2023 berkisar antara 75% hingga 85%.

3.2.3 Kondisi Geologi dan Topografis

Kabupaten Bandung Barat mencakup wilayah perbukitan dan dataran tinggi yang sebagian besar berasal dari aktivitas vulkanik masa lalu. Wilayah ini terletak pada ketinggian antara 700 hingga 2.000 meter di atas permukaan laut, dengan sebagian besar area tertutup oleh batuan vulkanik muda.

Kondisi geologi Kabupaten Bandung Barat dipengaruhi oleh keberadaan Patahan Lembang yang membentang dari barat ke timur, menjadikan wilayah ini rentan terhadap aktivitas seismik. Sebagian besar formasi geologi terdiri dari batuan vulkanik dan andesit, yang membuat tanah di wilayah ini subur dan cocok untuk aktivitas pertanian serta perkebunan. Selain itu, tanah di daerah ini kaya akan kandungan mineral vulkanik yang mendukung kesuburan lahan.

Secara topografi, wilayah Kabupaten Bandung Barat di mulai dengan ketinggian berkisar antara 400 hingga 2.000 mdpl. Sebagian besar wilayah

(46,68%) berada pada ketinggian 500-1.000 mdpl, sedangkan daerah dengan ketinggian 1.500-2.000 mdpl mencakup sekitar 8,10%. Wilayah ini didominasi oleh kemiringan lereng yang terjal ($>40\%$), yang menunjukkan banyaknya kawasan hutan lindung. Selain itu, Kabupaten Bandung Barat memiliki beragam jenis tanah, termasuk aluvial dan andosol, serta sumber daya air yang melimpah dengan sekitar 90 sungai.

Terdapat berbagai potensi bencana di wilayah Kabupaten Bandung Barat yang perlu diperhatikan, termasuk gerakan tanah, gempa bumi, letusan gunung api, dan banjir (Khasanah et al., 2018).

1. Gerakan Tanah

Berdasarkan peta kerentanan terhadap gerakan tanah, Kabupaten Bandung Barat terbagi menjadi tiga zona kerentanan: rendah, menengah, dan tinggi. Sebagian besar wilayah Padalarang didominasi oleh formasi batu gamping, batu pasir, dan lempung dengan area yang relatif datar, seperti kawasan permukiman di pusat kecamatan Padalarang.

2. Gempa Bumi

Dampak langsung letusan gunung api terhadap masyarakat mencakup gas vulkanik, aliran lava, jatuhan piroklastik, lahar, abu vulkanik, dan awan panas. Gunung terdekat dengan area penelitian adalah Gunung Tangkuban Perahu, berjarak sekitar 42 km. Berdasarkan peta zonasi risiko gunung api Tangkuban Perahu, lokasi Padalarang berada dalam zona relatif aman.

3. Bahaya Letusan Gunung Api

Bahaya letusan gunung api yang dapat menimbulkan efek secara langsung terhadap penduduk antara lain gas-gas vulkanik, aliran lava, jatuhan piroklastik, lahar, abu vulkanik dan awan panas. Gunung api yang paling dekat dengan lokasi penelitian adalah gunung Tangkuban Perahu yang berjarak sekitar 42 km. Berdasarkan peta zonasi kerawanan bencana gunung api Tangkuban Perahu lokasi Padalarang berada pada zona aman.

4. Banjir

Banjir sering terjadi terutama saat musim hujan. Berdasarkan Peta Perkiraan Potensi Banjir, lokasi penelitian termasuk daerah dengan kerentanan banjir yang rendah. Hal ini dipengaruhi oleh elevasi lokasi yang berada di dataran

tinggi (sekitar 400–625 mdpl) dan merupakan area perkebunan dengan vegetasi yang cukup banyak, sehingga dapat meningkatkan infiltrasi air tanah dan mengurangi risiko aliran permukaan atau banjir.

3.3 Tinjauan Umum Kota Baru Parahyangan



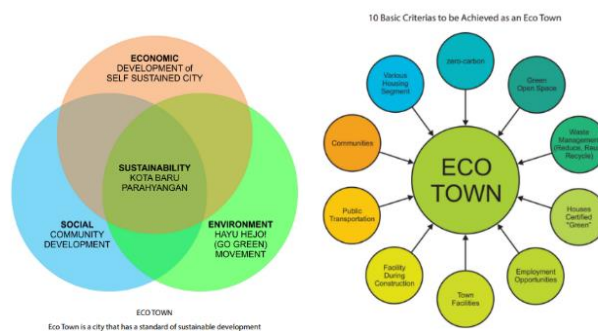
Gambar 3.2 Plan Kota Baru Parahyangan
(Sumber : Company Profile PT Belaputera Intiland)



Gambar 3.3 Master Plan Kota Baru Parahyangan
(Sumber : Company Profile PT Belaputera Intiland)

Kota baru Parahyangan (KBP) terletak di Padalarang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Pembangunan Kota Baru Parahyangan merupakan proyek tersohor dari PT Belaputera Intiland. Proyek ini dibangun di atas lahan seluas 1.250 hektare. Hal ini juga didukung dengan adanya konsep kota hijau dan cerdas, yang ditandai dengan penerapan konsep ramah lingkungan serta keberadaan berbagai fasilitas yang ada di dalam kawasan tersebut. Kawasan ini turut mengembangkan deretan fasilitas

unggulan yang bisa dinikmati dari dalam kawasan Kota Baru Parahyangan seperti, cluster hunian, tempat ibadah, cafe, Hotel Mason Pine, lapangan golf, restoran, *comercial building*, hingga danau yang dikelilingi oleh pepohonan rindang. Melalui produk propertinya, Belaputera Intiland berhasil menggabungkan elemen yang dinamis untuk mendukung gaya hidup perkotaan dengan fasilitas dan aksesibilitas yang akan meningkatkan kemudahan dalam aktivitas sehari-hari. Berdasarkan peta rawan bencana RTRW Kabupaten Bandung Barat, daerah KBP terletak pada daerah rendah rawan bencana pergerakan tanah, banjir, dan gunung api.



Gambar 3.4 Konsep Pengembangan Kota Baru Parahyangan
(Sumber : Company Profile PT Belaputera Intiland)

Tiga pilar utama sebagai pedoman konsep pengembangan fisik Kota Baru Parahyangan, yaitu:

Batas wilayah Kota Baru Parahyangan adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara: Kecamatan Parongpong dan Lembang
- Sebelah timur: Kecamatan Cisarua
- Sebelah selatan: Kecamatan Cipatat
- Sebelah barat: Kecamatan Padalarang

3.3.1 Regulasi tapak

Berdasarkan RDTRK Padalarang, KBP terletak di BWK B dengan area peruntukan perdagangan dan jasa. Regulasi tapak di Kota Baru Parahyangan mengikuti juga Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2019-2029 adalah:

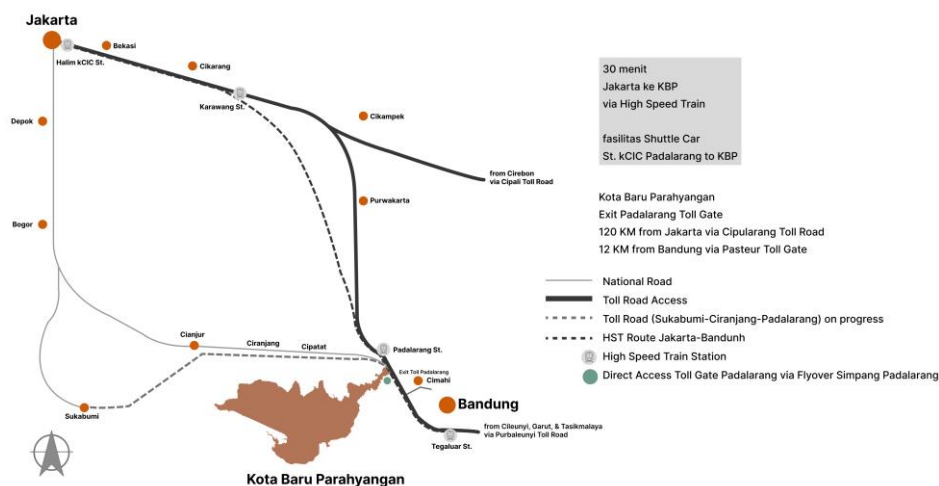
- KDB maksimal 60%
- KLB pada BWK B Perdagangan jasa maksimal 1,26-1,6

- Tinggi bangunan maksimal 8 lantai
- KDH minimal 20%
- GSS sungai dengan kedalaman 3-20 m minimal 15 m dan untuk kedalaman lebih dari 20 m minimal 30 m
- GSB Jl. Parahyangan : 10 meter

Selain itu KBP memiliki tiga klasifikasi untuk peruntukan area komersial, yaitu area komersial *front main road*, pusat area komersial, dan sub-pusat area komersial.

3.3.2 Aksesibilitas

- Exit Tol Terdekat : Exit Tol Padalarang, perjalanan menuju KBP memakan waktu sekitar 10-15 menit.
- Stasiun kCIC Padalarang : merupakan stasiun dari Kereta Cepat “Whoosh” yang menghubungkan Jakarta-Bandung dengan waktu tempuh sekitar 45 menit – 1 jam. Jarak stasiun ini dengan KBP adalah 5,5 km memakan waktu sekitar 12-14 menit.
- Akses dari Kota Bandung : berjarak sekitar 20-25 kilometer dari pusat Kota Bandung. Perjalanan dari Kota Bandung ke KBP memakan waktu sekitar 30-45 menit.



Gambar 3.5 Aksesibilitas Kota Baru Parahyangan
(Sumber : Company Profile PT Belaputera Intiland)