

BAB III

TINJAUAN LOKASI

III.1. Isu Perencanaan Jakarta Timur

Peruntukan lahan pada kota administrasi Jakarta Timur didominasi untuk pemukiman, dengan total luasan pemukiman 9.300 Ha. Kebutuhan RTH suatu wilayah sebagaimana diatur undang-undang adalah 30% dari total keseluruhan wilayah, luas RTH Jakarta Timur belum mencapai peraturan dengan luas RTH hanya 121.290 m² atau hanya 0,07% dari total wilayah Jakarta Timur (Prakoso & Herdiansyah, 2019, p. 21).

III.2. Profil Kawasan dan Penduduk

Kecamatan Cipayung merupakan salah satu kecamatan di Kota Administrasi Jakarta Timur yang terletak antara 106049'35" Bujur Timur dan 06010'37" Lintang Selatan, memiliki luas wilayah 28,45 km². Wilayah Kecamatan Cipayung memiliki perbatasan sebelah utara dengan Kecamatan Makasar, sebelah timur dengan Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Jawa Barat, sebelah selatan Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, dan sebelah barat dengan Kecamatan Ciracas. Jumlah penduduk Kecamatan Cipayung adalah 257.304 jiwa (BPS, 2021, p. 3), dengan mayoritas pekerjaan penduduk adalah pekerja pada sektor jasa dengan persentase 34,31%, disusul oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran, dan sektor industri (Balai LITBANG DPD PAN Jakarta Timur, 2020)

Visi Kecamatan Cipayung yakni professional dalam pelayanan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang sejahtera lahir dan batin, memiliki moral, dan menghargai nilai budaya. Untuk mencapai visi tersebut misi yang akan dilakukan adalah meningkatkan mutu pelayanan, membangun hubungan masyarakat dengan pemerintah, dan meningkatkan kualitas hidup penduduk (Portal Depok, 2022, p. 1).

III.3. Kriteria Penentuan Pemilihan Tapak

Dari tinjauan teori yang telah dilakukan didapatkan berbagai kriteria perancangan. Kriteria perancangan yang akan digunakan untuk pemilihan site merupakan gabungan dari kriteria perancangan taman, kriteria perancangan *edu park*, dan kriteria perancangan *eco park*. Maka dari itu, kriteria pemilihan site adalah aksesibilitas yakni kemudahan akses menuju site, site merepresentasikan budaya setempat, fungsionalitas yakni site dapat merespon kebutuhan penduduk sekitar, dan kriteria lingkungan atau site memiliki potensi untuk pengembangan alam sekitar (Currie, 2017, p. 81).

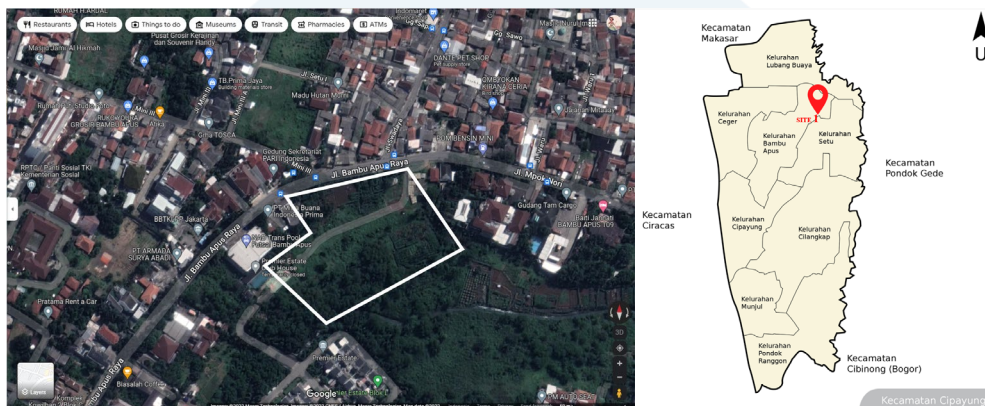
III.4. Alternatif Tapak

Tapak yang dicari merupakan lahan di tengah pemukiman yang padat, dikarenakan pemukiman padat berpotensi memicu kerusakan lingkungan yang disebabkan oleh volume kendaraan yang padat juga masyarakat yang belum pro lingkungan seperti budaya membuang sampah sembarangan.

Terdapat tiga alternatif tapak yang akan dinilai, yaitu:

1. Alternatif 1

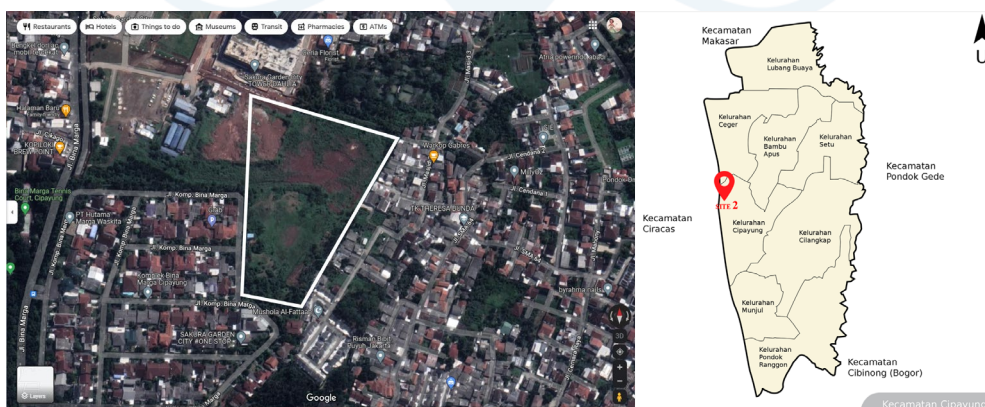
Jl. Mpok Nori, RW.3, Bambu Apus, Kec. Cipayung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13890, 6°18'21.7"S 106°54'37.8"E.



Gambar 3.1 Peta Google Earth Alternatif 1 dan Site di Kecamatan Cipayung
Sumber: Google Maps, diakses pukul 16.00 WIB 12 Oktober 2022

2. Alternatif 2

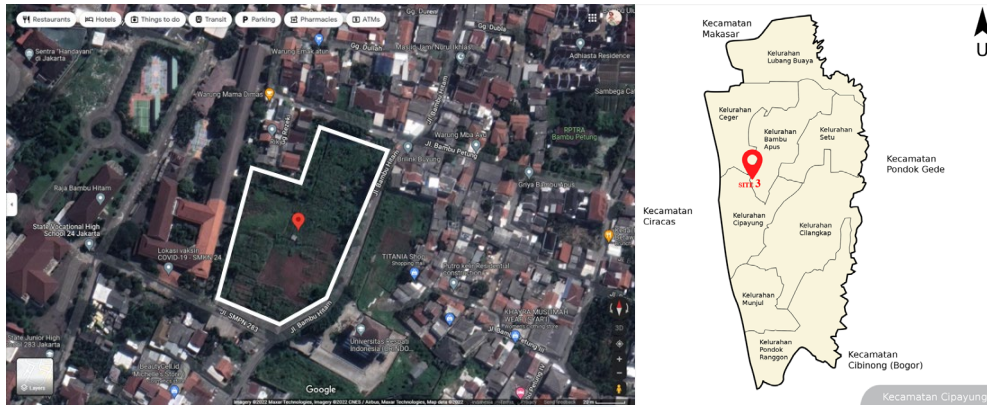
Jl. Bina Marga No.88, RT.3/RW.6, Cipayung, Kec. Cipayung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13840, 6°19'34.4"S 106°53'27.4"E.



Gambar 3.2 Peta Google Earth Alternatif 2 dan Site di Kecamatan Cipayung
Sumber: Google Maps, diakses pukul 16.00 WIB 12 Oktober 2022

3. Alternatif 3

Jl. Bambu Hitam No.57, RT.3/RW.1, Bambu Apus, Kec. Cipayung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13890, 6°19'18.9"S 106°54'01.4"E.



Gambar 3.3 Peta Google Earth Alternatif 3 dan Site di Kecamatan Cipayung
 Sumber: Google Maps, diakses pukul 16.00 WIB 12 Oktober 2022

III.5. Evaluasi Kesesuaian Tapak

Dari ketiga alternatif tersebut, penulis membuat penilaian atau evaluasi untuk menentukan pilihan tapak seperti berikut:

Tabel 3.1 Penilaian Alternatif Tapak

Kriteria	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Aksesibilitas	5	5	5
Representasi Budaya	4	4	4
Fungsionalitas	4	4	5
Aspek Lingkungan	3	5	5
Total	16	18	19

Sumber : Analisis Penulis

Keterangan : 1) sangat buruk; 2) buruk; 3) cukup; 4) baik; 5) sangat Baik

Berdasarkan hasil penilaian maka diperoleh tapak yang terpilih adalah alternatif ketiga dengan penjabaran sebagai berikut:

1. Aksesibilitas

Alternatif 1 terletak pada pertigaan jalan, alternatif 2 didalam perumahan Komplek Bina Marga, dan alternatif tiga tepat didepan Jl. Bambu Hitam dan Jl. SMPN 283 dengan lebar jalan 5 meter.

2. Representasi Budaya

Ketiga alternatif dapat berpotensi dibangun fasilitas yang menunjang kegiatan edukasi dan rekreasi yang merepresentasikan budaya setempat.

3. Fungsionalitas

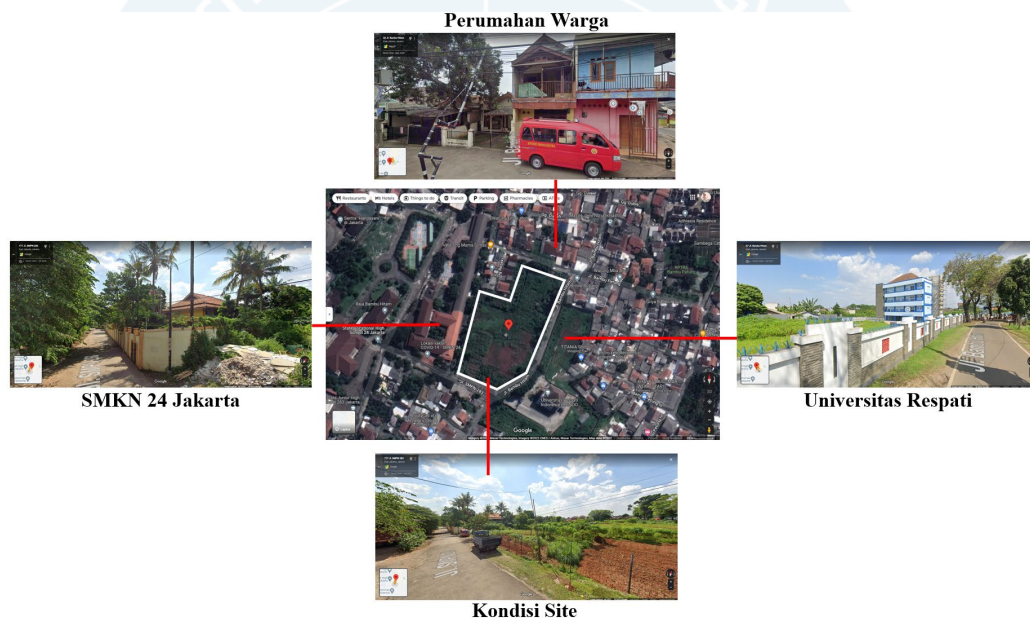
Alternatif 1 terletak di kawasan pemukiman dan alternatif 2 terletak pada pemukiman, alternatif 3 terletak pada pemukiman dengan dikelilingi sarana edukasi seperti SMPN 283 Jakarta, dan Universitas Respati Indonesia Kampus C, kedekatan dengan sarana edukasi sesuai dengan fungsi tipologi taman yang akan dirancang yaitu taman edukasi.

4. Aspek Lingkungan

Alternatif 1 merupakan lahan kosong dengan tertanam vegetasi atau pohon setinggi 5 meter karena dekat dengan jalan raya yang cukup sibuk polusi udara dan suara diperkiarakan cukup tinggi, alternatif 2 merupakan lahan kosong dengan dipenuhi rumput ilalang yang terletak didalam kompleks perumahan sehingga polusi udara dan suara cukup rendah, dan alternatif 3 merupakan lahan kosong dengan sedikit lahan dipakai untuk lahan praktek fakultas pertanian Universitas Respati.

III.6. Site Terpilih

Site terpilih berlokasi di Jl. Bambu Hitam No.57, RT.3/RW.1, Bambu Apus, Kec. Cipayung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13890, 6°19'18.9"S 106°54'01.4"E.



Gambar 3.4 Gambar Kondisi Site dan Sekitar Site
Sumber: Google Maps, diakses pukul 17.35 WIB 28 September 2022

Tapak terletak di Jl. Bambu Hitam, dengan sekitar tapak merupakan perumahan warga dan SMKN 24 Jakarta dan Universitas Respati. Kondisi tapak adalah lahan kosong dengan dengan sedikit lahan dipakai untuk lahan praktik fakultas pertanian Universitas Respati dengan ukuran site 11.331 m².

III.7. Identifikasi SWOT

Kekuatan site yakni akses yang mudah, kondisi tanah subur, perekonomian baik, dan pendidikan rata-rata SMA. Kelemahan site volume kendaraan tinggi dan budaya yang belum tercermin disekitar site. Peluang, tipologi sekitar site yang sama dengan taman

1. Kawasan taman adalah kawasan yang secara keseluruhan mempunyai batasan ketinggian maksimal dua lantai.
2. KDB atau koefisien dasar bangunan maksimal 10 (sepuluh) persen.
3. KLB atau perbandingan antara luas lantai dengan luas tanah yakni maksimal 0,2 (Jakartasatu, 2022).
4. GSB selebar setengah kali lebar jalan, dengan lebar jalan maksimum 12 meter (PERGUB No.135 Tahun 2019 Tentang Pedoman Tata Bangunan, p. 11).

