

BAB IV
ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN
PERUMAHAN

Penelitian mengenai analisis daya dukung dan daya tampung terkait kebutuhan perumahan di Kota Cimahi dilakukan dengan tujuan mengetahui daya dukung dan daya tampung lahan dalam memenuhi kebutuhan perumahan pada 20 tahun mendatang. Penelitian pada bab ini akan dibahas secara garis besar meliputi beberapa bagian, yaitu :

1. Analisis penduduk, akan mengulas mengenai analisis proyeksi penduduk dan analisis proyeksi kepadatan penduduk untuk 20 tahun mendatang.
2. Analisis daya dukung lahan perumahan, akan mengulas mengenai daya dukung lahan perumahan secara fisik di Kota Cimahi dengan variabel - variabel seperti kemiringan, jenis batuan, jenis tanah, hidrogeologi dan rawan bencana (gerakan tanah dan banjir), neraca pemanfaatan lahan serta kesesuaian lahan terhadap kebijakan pola ruang.
3. Analisis daya tampung lahan perumahan untuk 20 tahun mendatang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada penjabaran analisis berikut :

4.1 Analisis Kependudukan

Penduduk merupakan salah satu elemen penting dari kota dan wilayah dalam memberikan ciri kehidupan. Kegiatan penduduk dapat menentukan dinamika kehidupan kota dan wilayah. Dalam analisis penduduk terdiri dari analisis laju pertumbuhan penduduk, proyeksi jumlah penduduk serta proyeksi kepadatan penduduk.

4.1.1 Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk

Pertumbuhan penduduk merupakan perubahan populasi sewaktu-waktu, dan dapat dihitung sebagai perubahan dalam jumlah individu dalam sebuah populasi menggunakan "per waktu unit" untuk pengukuran. Analisis laju pertumbuhan penduduk dicari guna mengetahui peningkatan tren pertumbuhan penduduk pada suatu daerah atau wilayah. Laju pertumbuhan penduduk Kota Cimahi dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.1
Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 2010-2014

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)				rata-rata %
			2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	
1	Cimahi Selatan	1.654,30	0,03	0,02	0,02	0,02	2,07
2	Cimahi Tengah	989,62	0,02	0,01	0,01	0,01	1,00
3	Cimahi Utara	1.408,,96	0,02	0,02	0,02	0,02	1,90
	Jumlah	4.052,88	0,02	0,02	0,02	0,01	1,70

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk Kota Cimahi tahun 2010-2014 bahwa Kecamatan Cimahi Selatan memiliki laju pertumbuhan penduduk tertinggi sebesar 2,07% pertahunnya. Diikuti oleh Kecamatan Cimahi Utara sebesar 1,90% dan yang terendah yaitu Kecamatan Cimahi Tengah sebesar 1,00%. Adapun rata-rata laju pertumbuhan penduduk Kota Cimahi dari tahun 2010-2014 tercatat total rata-ratanya sebesar 1,70%.

4.1.2 Analisis Proyeksi Jumlah Penduduk

Proyeksi penduduk bukan merupakan ramalan jumlah penduduk tetapi suatu perhitungan ilmiah yang didasarkan pada asumsi dari komponen-komponen laju pertumbuhan penduduk, proyeksi mengenai jumlah serta struktur penduduk dianggap sebagai persyaratan minimum untuk proses perencanaan pembangunan.

A. Proyeksi Penduduk Berdasarkan RTRW Kota Cimahi 2012-2032

Dalam analisis proyeksi penduduk menurut Rencana Tata Ruang Kota Cimahi Tahun 2012-2032 menggunakan metode eksponensial dengan data awal tahun 2008-2009 maka di dapat untuk proyeksi 20 tahun kedepan sebagai berikut.

Tabel 4.2
Proyeksi Jumlah Penduduk Berdasarkan RTRW Kota Cimahi

Kecamatan	Jumlah Penduduk tahun 2008	Proyeksi jumlah penduduk (Jiwa)				
		2010	2015	2020	2025	2030
Cimahi Selatan	254.851	275.767	305.102	355.354	405.605	455.856
Cimahi Tengah	174.638	174.638	183.645	334.695	441.457	494.838
Cimahi Utara	150.313	150.313	181.287	212.260	243.234	274.208
Kota Cimahi	579.802	600.718	670.034	902.309	1.090.296	1.224.902

Sumber: RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032

Berdasarkan tabel proyeksi jumlah penduduk menurut RTRW Kota Cimahi tahun 2012-2032 dengan jumlah penduduk di tahun 2008 sebanyak 579.802 jiwa, pada 20 tahun kedepan di proyeksikan bahwa jumlah penduduk Kota Cimahi sebesar 1.224.902 jiwa di tahun 2030.

B. Proyeksi Penduduk Berdasarkan Kondisi Eksisting

Pada proyeksi jumlah penduduk Kota Cimahi, metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan *Regresi Linier*. Metode ini digunakan dari hasil uji R^2 hasilnya adalah 0,99 dan standar deviasi sebesar 1296,25 lebih kecil dibanding dengan metode lainnya, karena hasil uji R^2 nya yang mendekati 1 maka tingkat keakuratan hasilnya semakin terjamin tetapi bila ada yang terdapat nilai R^2 hasilnya 1 maka yang digunakan adalah R^2 dengan nilai 1 karena, nilai 1 tersebut menunjukkan tingkat kesamaan atau hampir mendekati/persis.

Dalam hal ini metode yang digunakan adalah *Regresi Linear* yaitu angka R^2 nya 1, yang berarti data yang dihasilkan keakuratannya terjamin. Berikut adalah tabel perbandingan dari ketiga metode yang digunakan. Untuk pemilihan metode proyeksi *Regresi linier* dikarenakan penghitungannya lebih mudah dan keakurasiannya mendekati hasil yang benar.

Tabel 4.3
Metode yang digunakan

No	Metode	R ²	SD
1	Aritmatik	0.99	1977,75
2	Geometrik	0.99	2200,66
3	Regresi Linear	0.99	1296,25

Sumber: Hasil Analisis 2017

Dalam proses proyeksi yang dilakukan dalam analisis penduduk ini, digunakan metode analisis *Regresi Linier*. Proyeksi dilakukan dalam kurun waktu 20 tahun, agar cukup terlihat perkembangan penduduk di masa yang akan datang. Berdasarkan dari hasil analisis proyeksi tersebut, dapat diketahui bahwa untuk 20 tahun ke depan yaitu pada tahun 2035, jumlah penduduk di Kota Cimahi mengalami peningkatan yang cukup besar.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat ukuran kota berdasarkan Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan (Depkimpraswil, 2003), kota berdasarkan jumlah penduduk dibagi menjadi:

- Kota Kecil, batas jumlah penduduk 10.000 – 100.000 Jiwa
- Kota Sedang, batas jumlah penduduk 100.000 – 500.000 Jiwa
- Kota Besar, batas jumlah penduduk 500.000 – 1.000.000 Jiwa
- Metropolitan, batas jumlah penduduk 1.000.000 – 8.000.000 Jiwa
- Megapolitan, batas jumlah penduduk di atas 8.000.000 Jiwa

Dari hasil tersebut dapat dilihat bahwa analisis proyeksi jumlah penduduk di Kota Cimahi adalah berikut ini:

Tabel 4.4
Proyeksi Jumlah Penduduk Tahun 2014-2035

Kecamatan	2014	Proyeksi Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2015	2020	2025	2030	2035
Cimahi Selatan	250.337	255.612	279.931	304.251	328.570	352.89
Cimahi Tengah	169.677	171.613	179.641	187.668	195.696	203.723
Cimahi Utara	159.001	162.112	176.302	190.492	204.682	218.872
Jumlah	579.015	589337	635.874	682.411	728,948	775.485

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis proyeksi penduduk, pada tahun 2035 Kota Cimahi sudah termasuk kedalam kelas kota besar karena jumlah penduduk berada diantara 500.000 – 1.000.000 Jiwa.

Jika dilihat dari perbandingan jumlah penduduk Kota Cimahi dapat diambil keputusan bahwa dalam penelitian ini untuk analisis proyeksi penduduk dapat menggunakan data eksisting yang bersumber dari BPS Kota Cimahi tahun 2015 dan tidak menggunakan data berdasarkan RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 dengan alasan bahwa hasil proyeksi berdasarkan RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 sudah tidak relevan dan perbandingan hasil proyeksi cukup jauh. Oleh karena itu peneliti memutuskan untuk menggunakan hasil analisis berdasarkan kondisi eksisting yang ada sebagai rujukan sebagai analisis lanjutan.

4.1.3 Analisis Proyeksi Kepadatan Penduduk

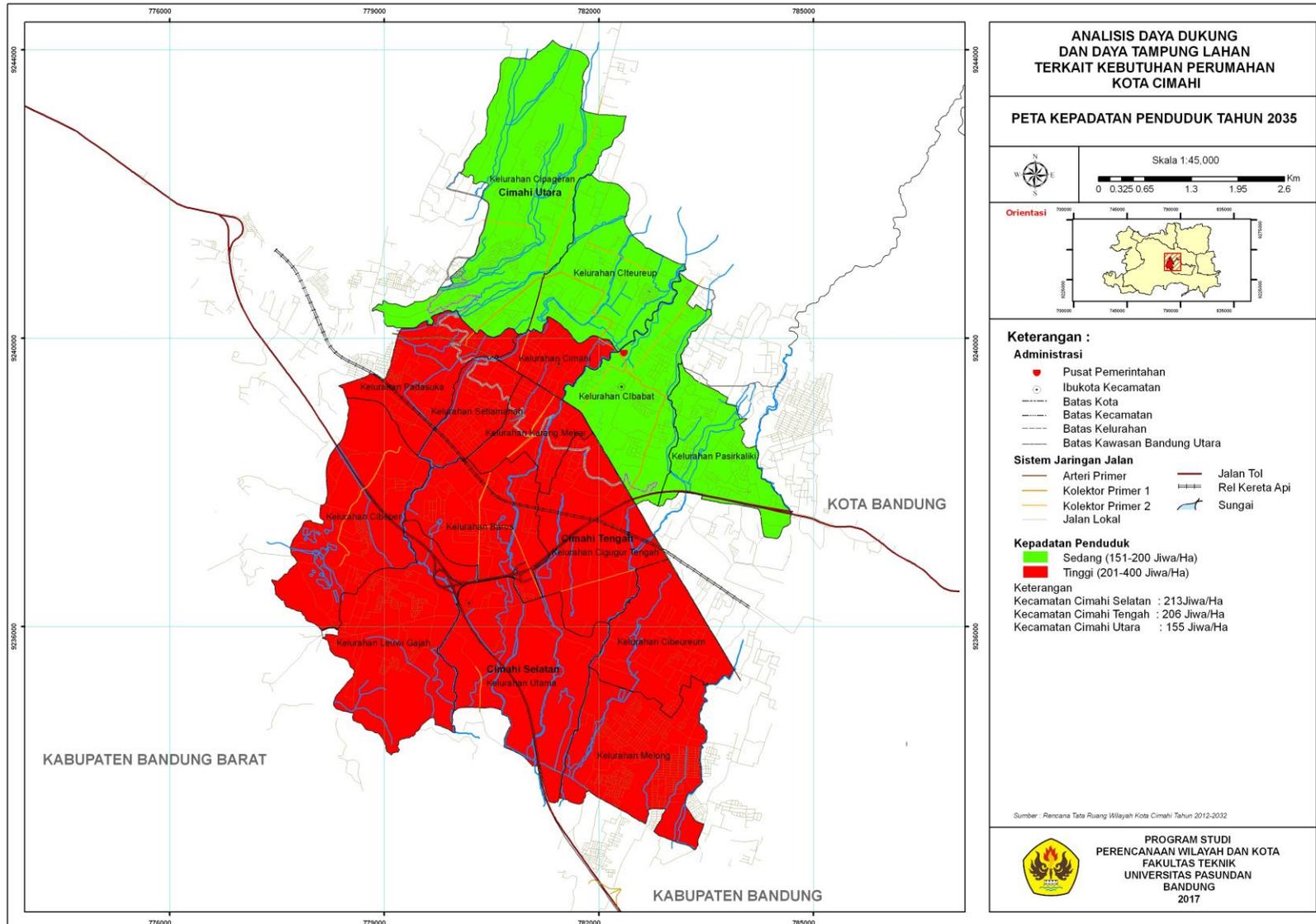
Kepadatan penduduk dihitung berdasarkan jumlah penduduk suatu daerah per luas wilayah daerah tersebut, sehingga dapat diketahui kepadatan penduduk dalam satuan jiwa/ha. Adapun ketentuan dalam klasifikasi untuk tingkat kepadatan penduduk di perkotaan berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan sebagai berikut

Tabel 4.5
Klasifikasi Tingkat Kepadatan Penduduk

No	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi
1	< 150 jiwa/ha	Rendah
2	151-200 jiwa/ha	Sedang
3	201-400 jiwa/ha	Tinggi
4	> 400 jiwa/ha	Sangat Tinggi

Sumber: SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan

Gambar 4.1 Peta Kepadatan Penduduk Tahun 2035



Tabel 4.6
Proyeksi Kepadatan Penduduk Tahun 2034

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Penduduk Tahun 2035	Kepadatan Tahun 2035 (jiwa/ha)	Klasifikasi
1	Cimahi Selatan	1.654,30	352.890	213	Tinggi
2	Cimahi Tengah	989,62	203.723	206	Tinggi
3	Cimahi Utara	1.408,96	218.872	155	Sedang
Jumlah		4.052,88	775.485	191	Sedang

Sumber: Hasil Analisis 2016

Berdasarkan hasil analisis proyeksi kepadatan penduduk Kota Cimahi pada 20 tahun yang akan datang terlihat bahwa pada tahun 2035 kepadatan penduduk Kota Cimahi mencapai 191 jiwa/ha dengan tingkat klasifikasi kepadatan penduduk sedang.

4.2 Analisis Daya Dukung Lahan Perumahan

4.3.1 Daya Dukung Lahan Perumahan

Daya dukung lahan menurut pedoman teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi serta sosial budaya dalam penyusunan rencana tata ruang (*Permen PU No.20/PRT/M/2007*) yaitu dengan menggunakan analisis kemampuan lahan yang didalamnya terdiri dari SKL (Satuan Kemampuan Lahan) dengan metode tumpang tindih dan pembobotan serta skor, didalam satu SKL terdiri berbagai peta-peta didalamnya seperti peta klimatologi, topografi, geologi, hidrologi, sumberdaya mineral, bencana alam serta penggunaan lahan. SKL (Satuan Kemampuan Lahan) sendiri terdiri dari SKL Morfologi, SKL kemudahan dikerjakan, SKL kestabilan lereng, SKL kestabilan pondasi, SKL ketersediaan air, SKL untuk drainase, SKL Terhadap Erosi, SKL pembuangan limbah dan SKL terhadap bencana alam. Dari 10 SKL tersebut akan di bobot dan di tumpang tindihkan berdasarkan kriteria skoring yang ada sehingga memunculkan nilai dari kemampuan lahan hingga menghasilkan kesesuaian lahan. Hasil dari kemampuan lahan masih bersifat makro yang hanya membahas peruntukan permukiman dari segi general atau umum yang didalamnya termasuk sarana prasaarana dan sebagainya. Sedangkan berdasarkan kriteria Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi Bandung tahun 2010 tentang kriteria peruntukan perumahan perkotaan yang sudah berfokus terhadap konstruksi bangunan sebagai pondasi perumahan

sehingga dapat dijadikan sebagai acuan oleh peneliti dalam analisis daya dukung lahan terhadap perumahan di Kota Cimahi. Oleh karena itu kriteria yang dipilih oleh peneliti yaitu berdasarkan Pusat Air Tanah dan Geologi Tata Lingkungan, tahun 2010 tentang kriteria peruntukan perumahan perkotaan.

Untuk menghasilkan tingkat daya dukung lahan di Kota Cimahi dengan tumpang tindih peta masing-masing kriteria yang telah diberi penilaian atau skor, nilai skor ditentukan berdasarkan ketentuan perhitungan yang bersumber dari Pusat Air Tanah dan Geologi Tata Lingkungan,. Adapun hasil analisis *overlay* peta skoring masing-masing variabel daya dukung lahan, dapat di lihat pada **Lampiran B.2**

Berdasarkan dari hasil analisis metoda tumpang tindih atau *overlay* terhadap skor dari setiap kriteria/variabel yang ada, sesuai dengan alur bagan analisis tersebut, maka dapat diketahui total nilai atau skor dari masing-masing kawasan, sehingga masing-masing kawasan dapat di kelompokkan menjadi beberapa kelas berdasarkan rentang total skor yang ada. Dari hasil total penilaian terhadap semua variabel tersebut, dapat diketahui bahwa rentang nilai yang diperoleh adalah mulai dari 24 sampai 96.

Tabel 4.7 Penilaian Variabel Kriteria Perumahan

1			2			3			4			5			6			Total Skor
A1	B1	C1	A2	B2	C2	A3	B3	C3	A4	B4	C4	A5	B5	C5	A6	B6	C6	
4	4	16	4	5	20	4	5	20	4	3	12	4	4	16	4	3	12	96
3		12	3		15	3		15	-		-	3		12	3		9	72
2		8	2		10	2		10	2		6	2		8	2		6	48
1		4	1		5	1		5	1		3	1		4	1		3	24

Sumber : Hasil Analisis 2016

Keterangan :

1. Kemiringan Lereng, 2. Jenis Batuan, 3. Jenis Tanah
 4. Air Tanah, 5. Gerakan Tanah, 6. Banjir
- A = Nilai, B = Bobot, C = Skor

Klasifikasi penilaian kriteria yaitu

- Interval Kelas = (Tertinggi - Terendah) / Jumlah Kelas
- Interval Kelas = (96-24)/3 = 24

Berdasarkan nilai tersebut, daya dukung lahan perumahan dapat dibagi menjadi:

- Daya dukung lahan tidak leluasa dengan rentang nilai < 48,
- Daya dukung lahan agak leluasa dengan rentang nilai antara 48 - 73, dan
- Daya dukung lahan leluasa dengan rentang nilai >73

Diketahui berdasarkan analisis daya dukung lahan bahwa Kota Cimahi hanya terdapat 2 kelas daya dukung lahan untuk perumahan diantaranya kelas leluasa dan kelas agak leluasa. Untuk lebih melihat sebaran daya dukung lahan di Kota Cimahi berdasarkan dari hasil overlay skoring masing-masing variabel yang ada, dapat di lihat pada Tabel 4.8 dan Gambar Berikut

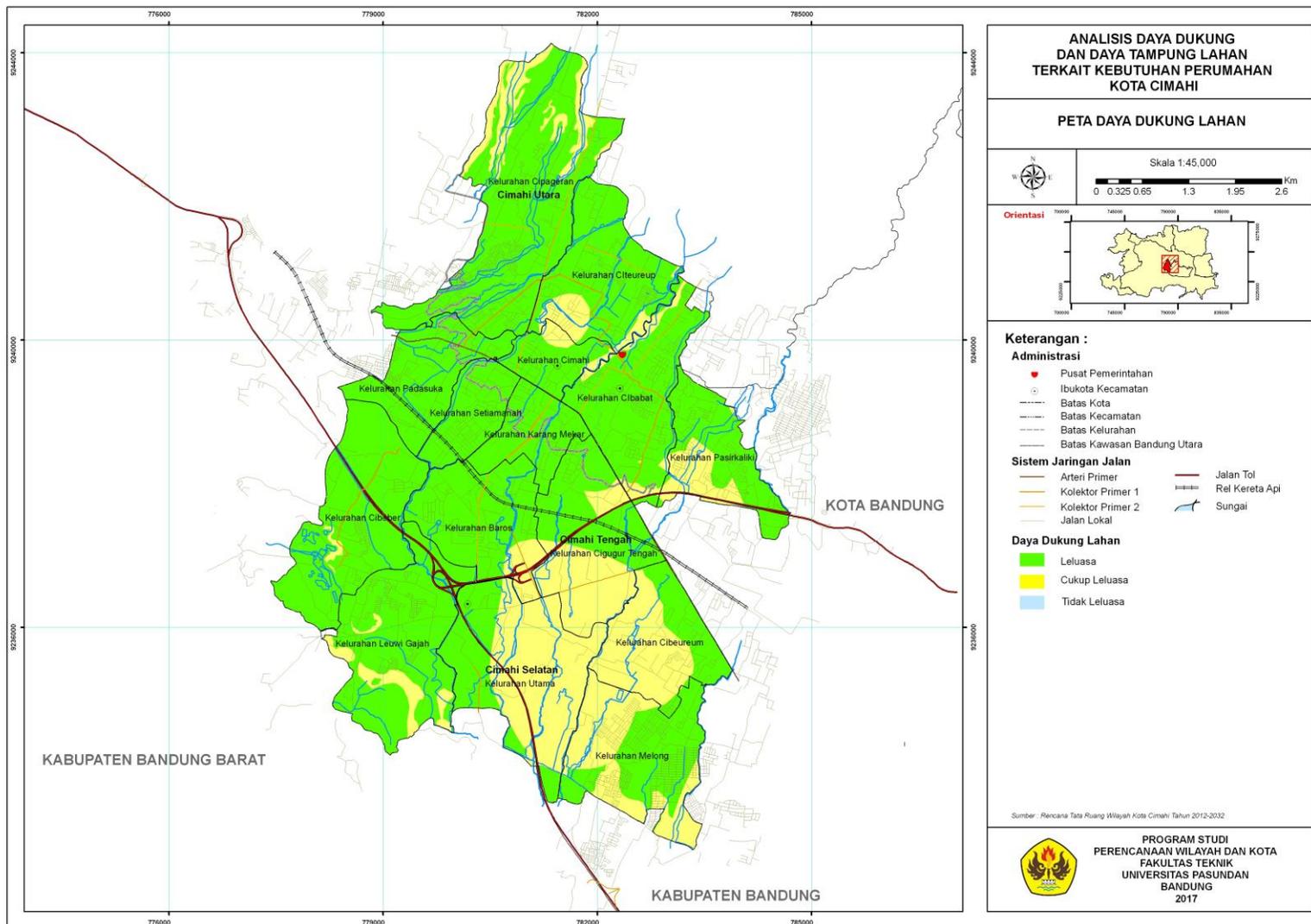
Tabel 4.8
Sebaran Daya Dukung Lahan Kota Cimahi

No	Kecamatan	Daya Dukung Lahan (Ha)			Total
		Tidak Leluasa	Agak Leluasa	Leluasa	
1	Cimahi Selatan	-	606,89	1.047,41	1.654,30
2	Cimahi Tengah	-	174,88	814,74	989,62
3	Cimahi Utara	-	216,47	1.192,49	1.408,96
Jumlah		-	998,23	3.054,64	4.052,88

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2016

Berdasarkan hasil analisis dengan metode tumpang tindih dapat diketahui bahwa daya dukung lahan Kota Cimahi didominasi oleh daya dukung lahan pada kelas leluasa sebesar 3.054,64 Ha, yang berarti bahwa daerah tersebut memiliki sumber daya geologi yang tinggi dan faktor kendala geologi yang rendah, mudah mengorganisasikan ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan. Pada wilayah ini tidak memerlukan rekayasa teknologi sehingga biaya pembangunannya rendah. Selain itu terdapat kelas agak leluasa sebesar 998,23 Ha, yang berarti bahwa daerah yang memiliki sumber daya geologi dan kendala geologi menengah, cukup mudah dalam pengorganisasian ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan. Pada wilayah ini diperlukan rekayasa teknologi dan biaya pembangunan sedang. Adapun untuk kelas tidak leluasa tidak terdapat di Kota Cimahi. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada peta daya dukung lahan Perumahan.

Gambar 4.2 Peta Daya Dukung Lahan Perumahan



4.2.2 Neraca Pemanfaatan Lahan

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat selalu berhubungan dengan daya tampung lahan, seberapa besar kapasitas lahan yang ada sehingga dapat menampung jumlah penduduk di suatu kota. Neraca pemanfaatan lahan merupakan analisis perbandingan lahan eksisting yang sudah dimanfaatkan dan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dengan memperhitungkan kelas dari daya dukung lahan yang telah diketahui sehingga dapat digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kawasan mana saja yang masih dapat dimanfaatkan untuk perumahan dan sebaliknya

Untuk melihat hasil dari perbandingan lahan yang belum termanfaatkan sebagai perumahan dapat dilihat pada **Tabel 4.9** dibawah ini:

Tabel 4.9
Perbandingan Pemanfaatan Lahan Perumahan Kota Cimahi

Kecamatan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan Eksisting	Neraca	Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)
Cimahi Selatan	Leluasa	Kuburan	Sudah dimanfaatkan	5,77	689,00
		Pemukiman		450,52	
		Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat		1,82	
		Sarana Pertahanan dan Keamanan		1,75	
		Jalan		62,07	
		Sungai		2,11	
		Tubuh Air		10,58	
		Tempat Pembuangan Sampah (TPS)		0,73	
		Sarana Industri/Pergudangan		72,36	
		Sarana Kesehatan		0,48	
		Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		4,39	
		Sarana Olahraga		31,31	
		Sarana Pendidikan		36,61	
		Sarana Tempat Ibadah		1,48	
		Taman		7,03	
		Kebun	Belum termanfaatkan	90,06	358,41
		Ladang/Tegalan		90,40	

Kecamatan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan Eksisting	Neraca	Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)	
		Semak Belukar/ Padang Rumput		88,56		
		Sawah		33,90		
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka		55,49		
	Agak Leluasa		Kuburan	Sudah dimanfaatkan	1,72	478,63
			Pemukiman		156,88	
			Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat		0,04	
			Jalan		28,27	
			Sungai		1,72	
			Tubuh Air		1,76	
			Sarana Industri/Pergudangan		280,08	
			Sarana Kesehatan		0,04	
			Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		1,03	
			Sarana Olahraga		0,06	
			Sarana Pendidikan		3,56	
			Sarana Tempat Ibadah		0,40	
			Taman		3,06	
			Kebun		12,44	
			Ladang/Tegalan		39,22	
			Semak Belukar/ Padang Rumput		24,86	
Tanah Kosong/Ruang Terbuka	32,76					
Kuburan	9,02					
Pemukiman	405,09					
Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat	9,71					
Cimahi Tengah	Leluasa	Sarana Pertahanan dan Keamanan	Sudah dimanfaatkan	108,34	682,57	
		Jalan Lokal		56,54		
		Sungai		2,61		
		Tubuh Air		7,71		
		Sarana Industri/Pergudangan		19,10		

Kecamatan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan Eksisting	Neraca	Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)		
	Daya Dukung Lahan	Sarana Kesehatan		12,68			
		Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		17,06			
		Sarana Olahraga		10,92			
		Sarana Pendidikan		16,68			
		Sarana Tempat Ibadah		2,52			
		Taman		2,14			
		Sarana Perhubungan		2,43			
		Kebun		Belum termanfaatkan		24,61	132,18
		Ladang/Tegalan				26,57	
		Semak Belukar/ Padang Rumput				20,61	
		Sawah				15,21	
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka				45,17	
		Agak Leluasa		Kuburan		Sudah dimanfaatkan	1,72
	Pemukiman		24,85				
	Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat		5,26				
	Sarana Pertahanan dan Keamanan		3,27				
	Jalan Bebas Hambatan		9,58				
	Sungai		0,30				
	Tubuh Air		0,50				
	Sarana Industri/Pergudangan		101,05				
	Sarana Kesehatan		0,44				
	Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		1,19				
	Sarana Olahraga		0,16				
	Sarana Pendidikan		0,66				
	Sarana Tempat Ibadah		0,15				
	Taman	2,78					
Agak Leluasa	Kebun	Belum termanfaatkan	6,03	22,96			
	Ladang/Tegalan		0,55				
	Semak Belukar/ Padang Rumput		8,67				
	Sawah		1,98				
	Tanah Kosong/Ruang Terbuka		5,72				

Kecamatan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan Eksisting	Neraca	Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)			
Cimahi Utara	Leluasa	Kuburan	Sudah dimanfaatkan	9,10	729,79			
		Pemukiman		568,62				
		Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat		9,34				
		Sarana Pertahanan dan Keamanan		2,03				
		Jalan Arteri		69,74				
		Sungai		0,54				
		Tubuh Air		1,87				
		Sarana Industri/Pergudangan		11,03				
		Sarana Kesehatan		2,64				
		Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		14,04				
		Sarana Olahraga		3,10				
		Sarana Pendidikan		29,21				
		Sarana Tempat Ibadah		3,36				
		Taman		1,65				
		Sarana Tempat Wisata		3,53				
		Agak Leluasa		Kebun		Belum termanfaatkan	89,30	462,70
				Ladang/Tegalan			226,19	
	Semak Belukar/ Padang Rumput		0,82					
	Sawah		101,82					
	Tanah Kosong/Ruang Terbuka		44,57					
	Agak Leluasa	Kuburan	Sudah dimanfaatkan	0,33	94,96			
		Pemukiman		70,86				
		Sarana Perkantoran dan Pelayanan Masyarakat		0,01				
		Jalan Lokal		12,04				
		Sungai		1,01				
		Tubuh Air		0,03				
		Sarana Industri/Pergudangan		3,71				
		Sarana Kesehatan		0,06				
Sarana Komersial (Perdagangan dan Jasa)		1,85						
Sarana Olahraga		0,05						

Kecamatan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan Eksisting	Neraca	Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)
		Sarana Pendidikan		2,56	
		Sarana Tempat Ibadah		0,28	
		Taman		0,50	
		Sarana Tempat Wisata		1,67	
		Kebun	Belum termanfaatkan	34,91	121,51
		Ladang/Tegalan		69,88	
		Semak Belukar/ Padang Rumput		0,47	
		Sawah		6,61	
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka		9,65	
Jumlah Total				4.052,88	4.052,88

Sumber: Hasil Analisis 2017

Dapat dilihat dari **Tabel 4.9** hasil analisis overlay neraca lahan yang ada dapat dijelaskan bahwa, terdapat penggunaan lahan yang sudah tidak dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan diantaranya seperti permukiman, sarana industri/peredagangan, sarana kesehatan, sarana komersial, sarana olahraga, sarana pendidikan, sarana perhubungan, sarana perkantoran dan pelayanan masyarakat, sarana pertahanan dan keamanan, sarana tempat ibadah, sarana wisata, taman, kuburan, TPS, tubuh air, jalan dan sungai. Selain itu terdapat lahan yang bisa dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan diantaranya yaitu seperti sawah, semak belukar/padang rumput, tanah kosong/ruang terbuka, dan ladang/tegalan. Berikut adalah grafik neraca pemanfaatan lahan perumahan Kota Cimahi

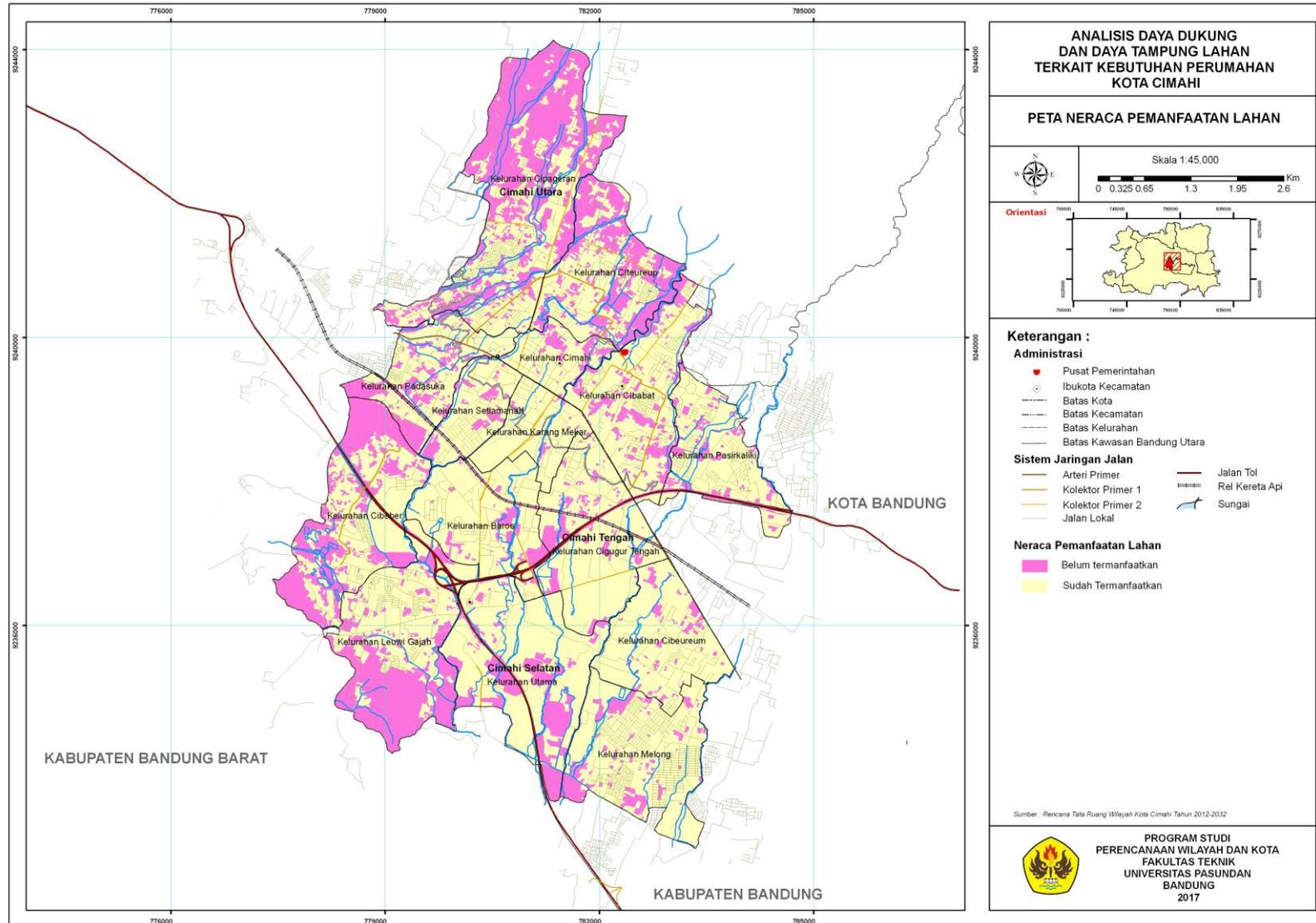
Tabel 4.10 Neraca Pemanfaatan Lahan

No	Kecamatan	Leluasa		Agak Leluasa		Total
		Sudah dimanfaatkan	Belum termanfaatkan	Sudah dimanfaatkan	Belum termanfaatkan	
1	Cimahi Selatan	689,00	358,41	478,63	128,26	1.654,30
2	Cimahi Tengah	682,57	132,18	151,92	22,96	989,62
3	Cimahi Utara	729,79	462,70	94,96	121,51	1.408,96
	Jumlah	2.101,36	953,29	725,50	272,73	4.052,88

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis neraca pemanfaatan lahan terdapat lahan dengan kelas leluasa yang belum termanfaatkan sebesar 953,29 Ha yang dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan di Kota Cimahi sedangkan lahan yang sudah dimanfaatkan dengan kelas leluasa di kota cimahi sebesar 2.101,36 ha yang tersebar di seluruh wilayah Kota Cimahi. Selain itu terdapat lahan dengan kelas agak leluasa yang belum termanfaatkan sehingga dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan peruntukan perumahan dengan memerlukan rekayasa teknologi dengan luas sebesar 272,73 Ha sedangkan terdapat lahan yang sudah dimanfaatkan pada kelas agak leluasa sebesar 725,50 yang tersebar di seluruh kecamatan Kota Cimahi. Untuk melihat persebaran lahan tersebut dapat dilihat pada peta neraca pemanfaatan lahan berikut.

Gambar 4.3 Peta Neraca Pemanfaatan Lahan Perumahan



4.2.3 Kesesuaian Lahan Peruntukan Perumahan

Analisis Kesesuaian Lahan perumahan disini dengan membandingkan luas lahan potensial dengan kebijakan pola ruang Kota Cimahi. Posisi kebijakan pola ruang disini sebagai acuan dalam perkembangan perumahan di Kota Cimahi. Adapun kebijakan pola ruang Kota Cimahi terkait perumahan yaitu

- ❖ Perumahan dengan kepadatan tinggi berada di Kecamatan Cimahi Tengah, sebagian di Kecamatan Cimahi Utara dan sebagian Kecamatan Cimahi Selatan.
- ❖ Perumahan dengan kepadatan sedang berada di Kecamatan Cimahi Selatan dan sebagian di Kecamatan Cimahi Tengah,
- ❖ Perumahan dengan kepadatan rendah hanya terdapat di Kecamatan Cimahi Utara dan sebagian Kecamatan Cimahi Tengah.

Berikut adalah tabel perbandingan antara daya dukung lahan, neraca pemanfaatan lahan dan kebijakan pola ruang Kota Cimahi

Tabel 4.11
Perbandingan Lahan Potensial untuk dikembangkan

Kecamatan	Daya Dukung	Penggunaan Lahan Eksisting	Luas Ha	Neraca Pemanfaatan Lahan	Rencana Pola Ruang	Luas Total (Ha)
Cimahi Selatan	Leluasa	Kebun	1,73	Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Tinggi	15,45
		Ladang/Tegalan	0,22			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	0,68			
		Sawah	3,92			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	8,9			
		Kebun	48,54	Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Sedang	162,8
		Ladang/Tegalan	47,02			
		Sawah	17,48			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	26,55			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	23,22			
Cimahi Tengah	Leluasa	Kebun	8,58	Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Tinggi	52,25
		Ladang/Tegalan	5,14			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	12,55			

Kecamatan	Daya Dukung	Penggunaan Lahan Eksisting	Luas Ha	Neraca Pemanfaatan Lahan	Rencana Pola Ruang	Luas Total (Ha)
		Sawah	11,29			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	14,69			
		Kebun	0,28	Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Sedang	9,18
		Ladang/Tegalan	5,28			
		Semak Belukar/Padang Rumput	0,04			
		Sawah	0,94			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	2,63			
		Kebun	2,42			
		Ladang/Tegalan	0,85	Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Rendah	6,37
		Semak Belukar/Padang Rumput	0,15			
		Sawah	0,35			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	2,59			
		Cimahi Utara	Leluasa	Kebun	0,01	Belum termanfaatkan
Ladang/Tegalan	0,23					
Sawah	0					
Tanah Kosong/Ruang Terbuka	0,1			Belum termanfaatkan	Perumahan Kepadatan Rendah	120,38
Kebun	19,93					
Ladang/Tegalan	39,83					
Sawah	35,65					
Tanah Kosong/Ruang Terbuka	24,97					
Jumlah			366,76			366,76

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan Tabel perbandingan diatas dapat diketahui bahwa berbagai jenis lahan yang dapat dimanfaatkan sebagai perumahan diantaranya penggunaan lahan kebun, ladang/tegalan, semak belukar/padang rumput, sawah dan tanah kosong/ruang terbuka.

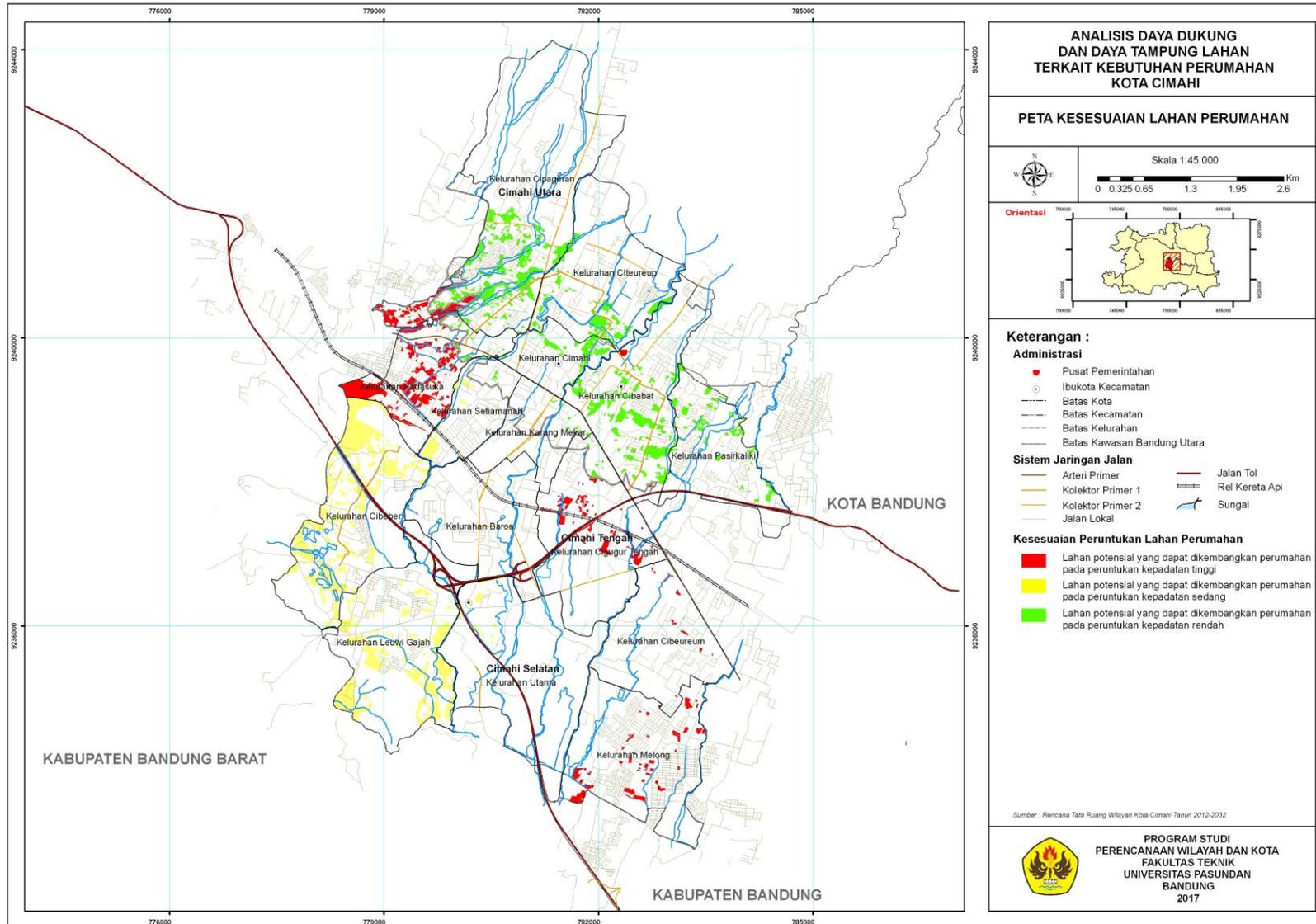
Tabel 4.12
Luasan Kesesuaian Lahan Kelas Leluasa

No	Kecamatan	Kesesuaian Lahan Kelas Leluasa (Ha)			Total
		Kepadatan Tinggi	Kepadatan Sedang	Kepadatan Rendah	
1	Cimahi Selatan	15,45	162,80		178,25
2	Cimahi Tengah	52,25	9,18	6,37	67,79
3	Cimahi Utara		0,33	120,38	120,71
	Jumlah	67,70	172,31	126,75	366,76

Sumber: Hasil Analisis 2017

Dapat diketahui bahwa luas lahan pada kesesuaian lahan dengan kelas leluasa di Kota Cimahi sebesar 366,76 ha yang diperuntukan sebagai perumahan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang dan rendah. Kesesuaian lahan dengan kelas leluasa adalah lahan potensial dengan daya dukung yang tinggi dengan memiliki sumber daya geologi yang tinggi dan faktor kendala geologi yang rendah, mudah mengorganisasikan ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan dan tidak memerlukan rekayasa teknologi sehingga biaya pembangunannya rendah selain itu kesesuaian lahan ini sudah sesuai dalam peruntukan pola ruang sebagai peruntukan perumahan di Kota Cimahi. Luas lahan yang masih cukup besar untuk dimanfaatkan sebagai peruntukan perumahan yitu berada pada Kecamatan Cimahi Selatan sebesar 178,25 Ha lalu di ikuti kecamatan Cimahi Utara sebesar 120,71 Ha dan yang terkecil berada pada kecamatan cimahi tengah denga luas wilayah peruntukan sebesar 67,79 Ha. untuk melihat sebaran kesesuaian lahan pada kelas leluasa dapat dilihat pada gambar 4.4

Gambar 4.4 Peta Kesesuaian Lahan Perumahan



4.3 Analisis Daya Tampung Lahan Perumahan

4.3.1 Analisis Daya Tampung Lahan Perumahan

Daya tampung kawasan sangat berkaitan dengan alokasi penggunaan lahan perumahan yaitu dengan mempertimbangkan kondisi eksisting persebaran kawasan permukiman dan juga arahan peran kawasan tersebut dalam rencana struktur kota. Daya tampung pada poin ini berusaha untuk melihat jumlah kebutuhan ruang untuk perumahan pada tahun perencanaan 2035 dengan membandingkan kesesuaian lahan potensial yang ada. Asumsi yang digunakan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 bahwa melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Oleh karena itu lingkungan hunian harus dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Berdasarkan ketentuan hunian berimbang maka perkiraan jumlah dan tipe rumah dilakukan dengan komposisi 3 : 2 : 1 (kavling sederhana : menengah : mewah). Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang maka luasan kavling untuk rumah sederhana adalah 60-200 m². Peraturan menteri tersebut juga menyebutkan bahwa harga rumah mewah adalah empat kali harga rumah sederhana serta harga rumah menengah dihitung diantara satu hingga 4 kali rumah sederhana. Namun perencanaan rumah berimbang juga harus mempertimbangkan aspek pasar dan daya beli perumahan.

Tabel 4.13
Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) Untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 Jiwa			
	Unit Rumah	Lahan			Unit Rumah	Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang Batas) 7,2	21,6	60	72-90	200	28,8	60	72-90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60	72-90	200	36	60	72-90	200

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) Untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 Jiwa			
	Unit Rumah	Lahan			Unit Rumah	Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Internasional) 12,0	36,0	60,0	-	-	48	60		

Sumber : Kepmenpraswil/403/Kpts/M/2002

Dari ketentuan di atas dan kecenderungan pasar perumahan yang ada di Kota Cimahi maka asumsi tipe rumah rata – rata adalah :

- Kavling Rumah Sederhana : 72 m² (diiambil dari nilai efektif minimum antara kavling 72 -90 m²).
- Kavling Rumah Menengah :144 m² (diiambil dari 2 kali nilai kavling rumah sederhana)
- Kavling Rumah Mewah : 288 m² (diiambil dari 4 kali nilai kavling rumah sederhana).

- b. Rata – rata tiap rumah diperkirakan dihuni oleh 4 jiwa.
- c. Perkiraan kebutuhan jumlah dan luas kavling rumah dihitung berdasarkan perkiraan jumlah keseluruhan penduduk pada tahun 2035.

Tabel 4.14
Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk di Kota Cimahi

Kecamatan	Kesesuaian Lahan Perumahan (Ha)	PSU (30%)	Perumahan (70%)	Luas Lahan Bagi Perumahan Baru			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
				Tipe Mewah (1)	Tipe Menengah (2)	Tipe Sederhana (3)	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
	A	B= [Ax30%]	C= [Ax70%]	D= [Cx1/6]	E= [Cx2/6]	F= [Cx3/6]	H= [Dx10.000 m/ 288 m2]	I= [Ex10.000 m/ 144 m2]	J= [Fx10.000 m/ 72m2]	K= H+I+J	L= Kx4 Jiwa
Cimahi Selatan	178,25	53,48	124,78	20,80	41,59	62,39	722	2.888	8.665	12.276	49.103
Cimahi Tengah	67,79	20,34	47,45	7,91	15,82	23,73	275	1.098	3.295	4.669	18.674
Cimahi Utara	120,71	36,21	84,50	14,08	28,17	42,25	489	1.956	5.868	8.313	33.251
Jumlah	366,76	110,03	256,73	42,79	85,58	128,37	1.486	5.943	17.829	25.257	101.028

Sumber: Hasil Analisis 2017

Dari hasil analisis daya tampung lahan perumahan bahwa dapat diketahui kebutuhan unit rumah dengan luas lahan perumahan sebesar 256.73 Ha hanya dapat menampung jumlah rumah sebanyak 25.257 unit dan untuk daya tampung penduduk maksimum hanya dapat menampung sebesar 101.028 jiwa. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel perbandingan daya tampung penduduk Kota Cimahi tahun 2035.

Tabel 4.15
Perbandingan Daya Tampung Penduduk Tahun 2035

Kecamatan	Perumahan (70%) (Ha)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Proyeksi Penduduk 2035 (Jiwa)	Selisih Jumlah Penduduk 2014 dengan 2035 (Jiwa)	Penduduk Tidak Tertampung (Jiwa)	Keterangan
Cimahi Selatan	124,78	49.103	352.890	102.553	-53.450	Tidak Mencukupi
Cimahi Tengah	47,45	18.674	203.723	34.046	-15.372	Tidak Mencukupi
Cimahi Utara	84,50	33.251	218.872	59.871	-26.619	Tidak Mencukupi
Jumlah	256,73	101.028	775.485	196.470	-95.442	Tidak Mencukupi

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : Penduduk Tidak Tertampung di dapat dengan mengurangi jumlah proyeksi dengan daya tampung

Berdasarkan tabel perbandingan daya tampung penduduk tahun 2035 dapat diketahui bahwa Kota Cimahi dengan luas lahan perumahan sebesar 256,73 Ha sudah tidak dapat mencukupi jumlah penduduk di tahun 2035. Terdapat jumlah penduduk yang tidak tertampung pada tahun 2035 sebesar – 95.442 jiwa. Kecamatan Cimahi Selatan mengalami selisih jumlah penduduk yang tidak tertampung lebih banyak sebesar -53.450 jiwa. Daya tampung maksimum untuk jumlah penduduk di Kota Cimahi sebesar 101.028 jiwa.

Tabel 4.16
Daya Tampung Penduduk Kota Cimahi

Kecamatan	Proyeksi Penduduk 2035 (Jiwa)	A (Ha)	B (Ha)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Selisih Proyeksi Penduduk (Jiwa)					
					2015	2022	2023	2024	2025	2026
Cimahi Selatan	352.890	178,25	124,78	49.103	5.275	39.322	44.186	49.050	53.914	58.778
Cimahi Tengah	203.723	67,79	47,45	18.674	1.936	13.175	14.780	16.386	17.991	19.597
Cimahi Utara	218.872	120,71	84,50	33.251	3.111	22.977	25.815	28.653	31.491	34.329
Jumlah	775.485	366,76	256,73	101.028	10.322	75.474	84.781	94.088	103.396	112.703

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan :

A = Kesesuaian Lahan Perumahan B = 70% Lahan Perumahan. Selisih Proyeksi penduduk didapat dengan mengurangi jumlah penduduk tahun proyeksi dengan jumlah penduduk eksisting.

■ Kondisi Jumlah penduduk melebihi ambang batas

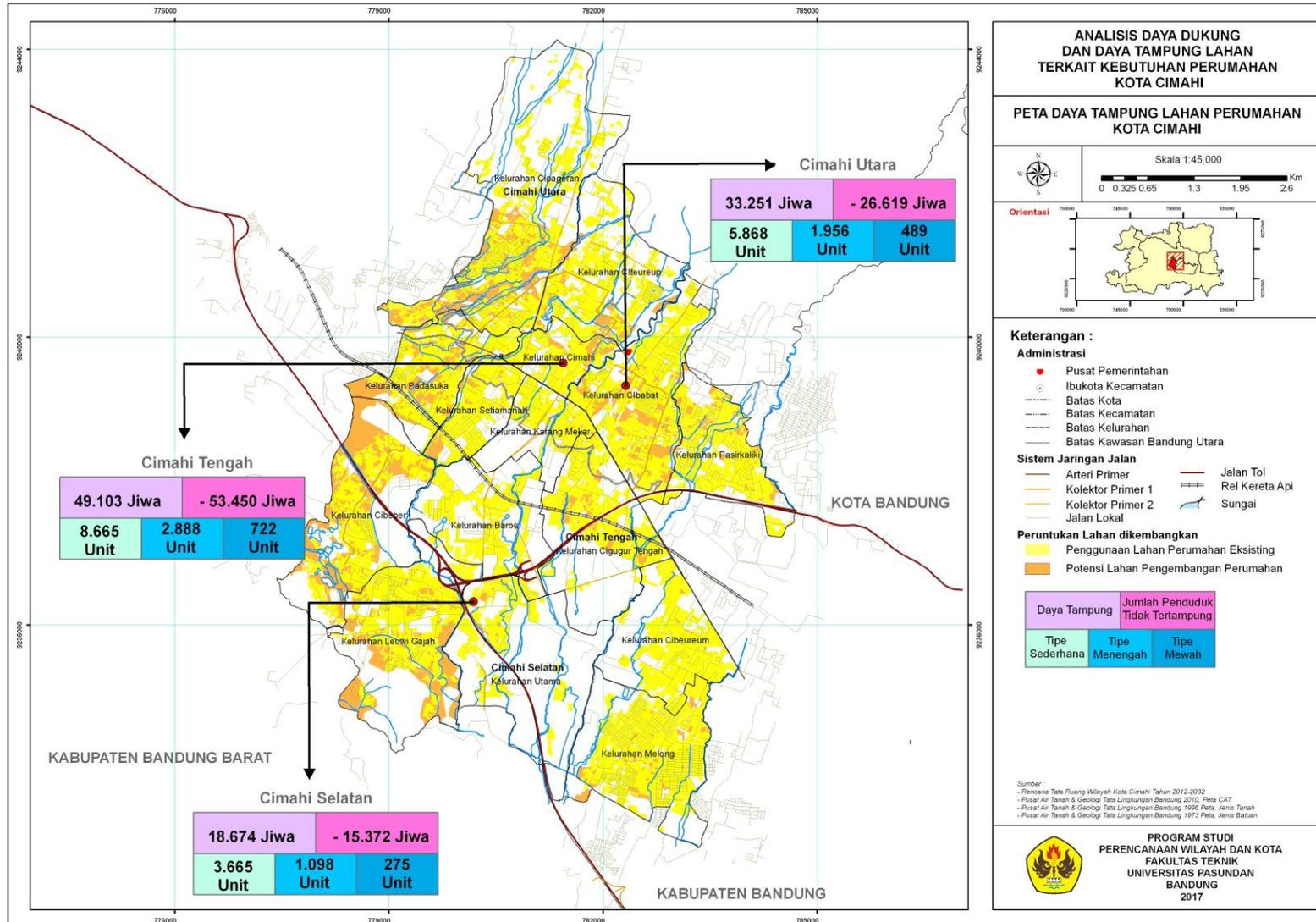
Berdasarkan hasil perhitungan daya tampung penduduk bahwa Kota Cimahi memiliki daya tampung penduduk maksimal sebesar 101.028 jiwa. Dengan total luas lahan perumahan 70% dari kesesuaian lahan perumahan sebesar 256,73 Ha sehingga diketahui bahwa Kota Cimahi hanya dapat menampung jumlah penduduk hingga tahun 2024 dengan total jumlah penduduk sebesar 94.088 jiwa. Untuk Kecamatan Cimahi Selatan mengalami peningkatan tercepat, diketahui Kecamatan Cimahi Selatan di proyeksikan sudah tidak dapat menampung jumlah penduduk pada tahun 2025. Hal ini disebabkan bahwa Kecamatan Cimahi Selatan mengalami laju pertumbuhan penduduk tertinggi dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk 2,07 % sehingga Kecamatan Cimahi Selatan mengalami “Surplus” penduduk tercepat di banding kecamatan lainnya.

Gambar 4.5 Grafik
Perbandingan Daya Tampung Penduduk dan Daya Tampung Rumah di Kota Cimahi Tahun 2015-2029



Sumber : Hasil Analisis 2017

Gambar 4.6 Peta Daya Tampung Perumahan Kota Cimahi



4.3.2 Skenario Pengembangan Perumahan

Skenario pengembangan perumahan dilakukan sebagai alternatif dalam mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang terbatas guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal atau rumah bagi masyarakat Kota Cimahi dengan memanfaatkan kesesuaian lahan dengan daya dukung agak leluasa sebagai rumah tapak (*Horizontal*) serta mengembangkan perumahan pada daya dukung leluasa secara *Vertical* atau rumah susun.

Kesesuaian lahan dengan daya dukung lahan agak leluasa adalah lahan potensial yang memiliki sumber daya geologi dan kendala geologi menengah, cukup mudah dalam pengorganisasian ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan sehingga membutuhkan rekayasa teknologi dan biaya pembangunan sedikit lebih mahal dibanding kesesuaian lahan leluasa dalam pengembangan perumahan pada daerah ini. Berikut adalah perbandingan luas kesesuaian lahan agak leluasa terhadap neraca pemanfaatan lahan di Kota Cimahi.

Tabel 4.17
Perbandingan Luas Kesesuaian Lahan Agak Leluasa Terhadap Neraca Pemanfaatan Lahan Kota Cimahi

Keterangan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Neraca Pemanfaatan Lahan	Rencana Pola Ruang	Total (Ha)
Cimahi Selatan	Agak Leluasa	Kebun	1,55	Belum termanfaatkan	Kepadatan Tinggi	23,03
		Ladang/Tegalan	7,27			
		Sawah	2,28			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	11,93			
		Kebun	0,01	Belum termanfaatkan	Kepadatan Sedang	15,51
		Ladang/Tegalan	2,88			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	11,98			
		Sawah	0,15			
Tanah Kosong/Ruang Terbuka	0,50					
Cimahi Tengah	Agak Leluasa	Kebun	1,28	Belum termanfaatkan	Kepadatan Tinggi	2,42
		Ladang/Tegalan	0,56			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	0,14			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	0,45			
		Kebun	0,06	Belum termanfaatkan	Kepadatan Sedang	0,06

Keterangan	Daya Dukung Lahan	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Neraca Pemanfaatan Lahan	Rencana Pola Ruang	Total (Ha)
Cimahi Utara	Agak Leluasa	Kebun	0,20	Belum termanfaatkan	Kepadatan Tinggi	0,20
		Kebun	4,99	Belum termanfaatkan	Kepadatan Rendah	28,16
		Ladang/Tegalan	12,38			
		Semak Belukar/ Padang Rumput	0,36			
		Sawah	5,15			
		Tanah Kosong/Ruang Terbuka	5,28			
Jumlah			69,39			69,39

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan tabel diatas diketahui lahan yang berada di kelas agak leluasa untuk lahan yang belum dimanfaatkan terdiri dari kebun, ladang/tegalan, semak belukar/ padang rumput, sawah dan tanah kosong/ruang terbuka. Berikut adalah luas pemanfaatan lahan pada kelas agak leluasa.

Tabel 4.18
Luas Pemanfaatan Lahan Kelas Agak Leluasa

No	Kecamatan	Kesesuaian Lahan Kelas Agak Leluasa (Ha)			Total
		Kepadatan Tinggi	Kepadatan Sedang	Kepadatan Rendah	
1	Cimahi Selatan	23,03	15,51	0	38,55
2	Cimahi Tengah	2,42	0,06	0	2,48
3	Cimahi Utara	0,20	0	28,16	28,36
Jumlah		25,65	15,57	28,16	69,38

Sumber: Hasil Analisis 2017

Berdasarkan hasil analisis bahwa luas pemanfaatan lahan kelas agak leluasa di Kota Cimahi bersisa 69,38 Ha. Pada Kecamatan Cimahi Utara hanya bersisa 0,20 Ha lahan yang masih bisa dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan.

Kesesuaian lahan pada daya dukung lahan leluasa dalam skenario arahan pengembangan dapat dimanfaatkan dalam pengembangan hunian *vertical* atau rusun. Dalam penentuan skenario untuk hunian bertingkat perlu adanya penyesuaian dengan syarat dan pedoman Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi dalam

melakukan analisis dengan penentuan rumah susun bertingkat adalah sebagai berikut yaitu:

Tabel 4.19
Kriteria Teknis Perencanaan Rumah Susun Bertingkat Menurut Pedoman Teknis
Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

Ketentuan	Infrastruktur	Sempadan
<ul style="list-style-type: none"> a. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut. b. Jarak tiap lantai dasar (lantai 1) kelantai 2 sebesar 4 m c. Lantai Dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, Prasarana dan Sarana lainnya, antara lain Tempat Penampungan Sampah/Kotoran d. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri dari 5 jiwa dengan kebutuhan ruang yaitu 1 (satu) Ruang Duduk/ Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit maksimum 36 m² e. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa. f. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni g. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm h. Penggunaan lif direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lif di lantai genap/ganjil. i. Kebutuhan lantai disesuaikan dengan kebutuhan daya tampung jiwa yang ada. 	<p>a. 0,3 dari luas lahan dijadikan sebagai sarana dan prasaran dan RTH</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Untuk sempadan Jalan Jarak bebas bangunan rusuna bertingkat tinggi terhadap bangunan gedung lainnya minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m. b. Untuk sempadan antar jarak gedung adalah 4-7 m.

Sumber : Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

Selain penyesuaian dengan syarat dan pedoman Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, Kota Cimahi berada pada radius daerah KKOP Bandara Huseinsatranegara sehingga dalam pengembangan hunian bertingkat terutama ketinggian bangunan harus memiliki kriteria ketinggian bangunan agar tidak mengganggu dalam operasional penerbangan.

Berikut adalah asumsi-asumsi dalam perhitungan hunian bertingkat atau rumah susun:

Asumsi dalam peruntukan pengembangan hunian bertingkat (*vertikal*) mengacu pada pedoman no 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi sebagai berikut:

- ✓ Kavling = 5.000 m²
- ✓ KDB = 50% (*Berdasarkan RTRW Kota Cimahi 2012-2032*)
- ✓ KLB = 3 (*Berdasarkan RTRW Kota Cimahi 2012-2032*)
- ✓ Proporsi Prasarana Lingkungan dan Fasilitas Lingkungan = 20% : 30 %
- ✓ KDH = 50%
- ✓ 1KK = 5 Jiwa
- ✓ Satuan Rumah Susun = 36 m²
- ✓ Sirkulasi Dan Unit Bangunan = 30% : 70%

Berikut adalah perhitungan daya tampung penduduk dengan pengembangan perumahan secara vertikal

Tabel 4.20
Perhitungan Daya Tampung Jumlah Penduduk Rumah Susun Bertingkat (Vertikal)
di Kota Cimahi Tahun 2035

Asumsi Kriteria Teknis	Ketentuan	Luas/Unit	Satuan
Luas Lahan	1 Rusun	5000	m ²
KDB	50%	2500	m ²
Bangunan Rusun	1	1250	m ²
	2	2500	m ²
Prasarana Lingkungan	20%	1000	m ²
Fasilitas Lingkungan	30%	1500	m ²
KLB	3	15000	m ²
Jumlah Lantai*		6	Lantai
Sirkulasi	30% Bangunan Rusun	375	m ²
Satuan Rusun	70% Bangunan Rusun	875	m ²
Luas Satuan Rusun	36 m ²		
	1 Lantai	24	Sarusun
	5 Lantai	122	Sarusun
Daya Tampung Sarusun	1 Bangunan Rusun	122	Unit
	2 Bangunan Rusun	243	Unit
1 KK	5 Jiwa		

Asumsi Kriteria Teknis	Ketentuan	Luas/Unit	Satuan
Daya Tampung Penduduk	1 Bangunan Rusun	608	Jiwa
	2 Bangunan Rusun	1215	Jiwa

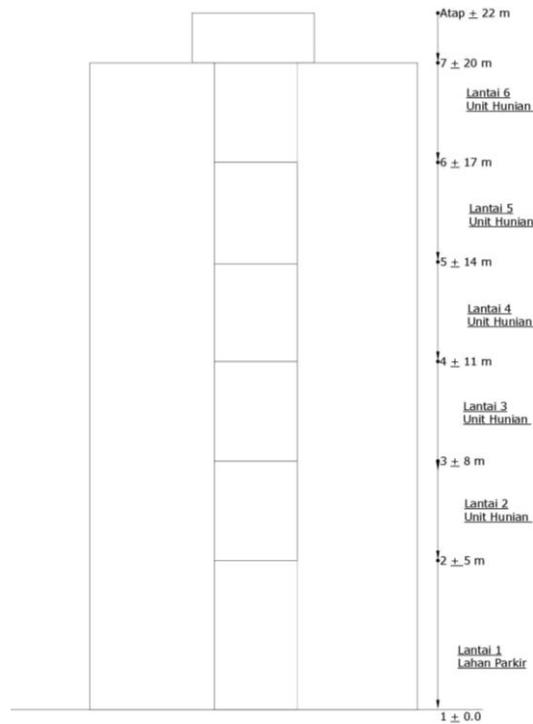
Sumber : Hasil Analisis Tahun 2017 dan hasil telaah dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun Menteri Pekerjaan Umum, pedoman Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032

Dari hasil analisis di atas dapat diketahui bahwa penyediaan jumlah kavling lahan minimal 5.000 m² (Sumber pedoman No 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi). Oleh sebab itu lahan tersebut harus memiliki pertimbangan dalam penyediaan rumah susun yaitu sebagai berikut:

- a. Kebutuhan lantai untuk rumah susun adalah terdapat 6 (enam) lantai yang terdiri dari :
 - Lantai ke 1 (satu) digunakan sebagai fasilitas sosial dan kegiatan penduduk.
 - Lantai 2 – 6 dijadikan sebagai ruang hunian penduduk.
- b. Penyediaan Unit Huniannya terdiri dari 5 jiwa dengan kebutuhan ruang yaitu 1 (satu) Ruang Duduk/ Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit maksimum 36 m²
- c. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- d. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm
- e. Penggunaan lift direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lif di lantai genap/ganjil.
- f. Setiap bangunan rusun bertingkat tinggi harus memiliki unit manajemen pengaman kebakaran.

Berikut adalah ilustrasi dari prototype rumah susun yang akan dikembangkan dalam penelitian ini.

Gambar 4.7
Ilustrasi Prototype Rusun Berdasarkan Pedoman No 05/Prt/M/2007



Sumber : pedoman Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi,

Dasar dalam penentuan perbandingan dalam skenario untuk hunian vertikal dengan melihat tingkat kepadatan dari wilayah kajian dengan kesesuaian lahan potensial. Jika semakin tinggi tingkat kepadatan penduduk dan bangunan yang ada maka semakin besar perbandingan proporsi antara hunian vertikal dengan hunian tapak. Adapun perbandingan perumahan antara rumah tapak dengan rumah susun dapat dilihat pada arahan skenario berikut.

A. Skenario 1 Pengembangan Perumahan Pada Daya Dukung Agak Leluasa (Tapak) & Leluasa (Perbandingan Rusun 25% dan Tapak 75%)

Skenario 1 dilakukan sebagai alternatif dalam mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang terbatas guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal atau rumah bagi masyarakat Kota Cimahi dengan memanfaatkan kesesuaian lahan pada kelas daya dukung agak leluasa sebagai rumah tapak dengan rekayasa teknologi dan daya dukung leluasa dengan perbandingan pemanfaatan untuk rumah susun 25% dan rumah tapak 75%.

Hunian bertingkat merupakan salah satu solusi dalam menangani permasalahan kota dengan ketersediaan lahan yang terbatas dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Pada analisis daya tampung lahan perumahan yang bersifat *horizontal* atau disebut juga rumah tapak telah diketahui bahwa pengembangan lahan perumahan tersebut untuk 20 tahun yang akan datang sudah tidak dapat menampung jumlah penduduk yang ada di Kota Cimahi.

Untuk melihat perhitungan dari skenario 1 Pengembangan Perumahan Pada Daya Dukung Agak Leluasa (Tapak) & Leluasa (Perbandingan Rusun 25% dan Tapak 75%) dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.21
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Leluasa Pada Skenario 1

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan bagi perumahan baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	70% Perumahan*	75% Tapak**	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	124,78	93,58	15,6	31,19	46,79	542	2.166	6.499	9.207	36.827
Cimahi Tengah	47,45	35,59	5,93	11,86	17,8	206	824	2.472	3.501	14.006
Cimahi Utara	84,50	63,37	10,56	21,12	31,69	367	1.467	4.401	6.235	24.938
Jumlah	256,73	192,55	32,09	64,18	96,27	1.114	4.457	13.371	18.943	75.771

Sumber : Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **75% dari luas lahan perumahan

Tabel 4.22
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 1

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan bagi perumahan baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	Kesesuaian Lahan	70% Perumahan*	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	38,55	26,98	4,50	8,99	13,49	156	625	1.874	2.654	10.618
Cimahi Tengah	2,48	1,74	0,29	0,58	0,87	10	40	121	171	683
Cimahi Utara	28,36	19,85	3,31	6,62	9,93	115	460	1.379	1.953	7.812
Jumlah	69,38	48,57	8,09	16,19	24,28	281	1.124	3.373	4.778	19.113

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan

Berdasarkan tabel daya tampung hunian tapak kelas leluasa pada skenario 1 diketahui perbandingan luas lahan yang dimanfaatkan untuk rumah tapak sebesar 75% dari luas perumahan maka daya tampung penduduk maksimal sebanyak 75.771 jiwa dengan daya tampung rumah sebanyak 18.943 unit. Adapun daya tampung hunian tapak pada kelas agak leluasa terdapat daya tampung penduduk maksimal sebanyak 19.113 jiwa dengan kebutuhan unit rumah sebesar 4.778 unit di Kota Cimahi.

Untuk mengetahui jumlah penduduk yang tidak tertampung dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.23
Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk
Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 1

Kecamatan	Leluasa			Agak Leluasa			Total			Jiwa	
	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Selisih Penduduk 2014-2035	Selisih
Cimahi Selatan	93,58	9.207	36.827	26,98	2.654	10.618	120,57	11.861	47.445	102.553	-55.108
Cimahi Tengah	35,59	3.501	14.006	1,74	171	683	37,33	3.672	14.689	34.046	-19.357
Cimahi Utara	63,37	6.235	24.938	19,85	1.953	7.812	83,22	8.188	32.750	59.871	-27.120
Jumlah	192,55	18.943	75.771	48,57	4.778	19.113	241,12	23.721	94.884	196.,470	-101.586

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : DTP = Daya Tampung Penduduk, DTR = Daya Tampung Rumah

Berdasarkan analisis bahwa total daya tampung rumah yang ada di Kota Cimahi dengan memanfaatkan lahan leluasa dan agak leluasa sebesar 23.721 unit dengan daya tampung penduduk sebanyak 94.884 jiwa. Dengan jumlah penduduk Kota Cimahi pada tahun 2035 sebesar 775.485 jiwa terdapat jumlah penduduk yang melebihi ambang batas atau tidak dapat ditampung sebesar 101.586 jiwa. Dengan jumlah penduduk yang tidak dapat tertampung tersebut dapat diarahkan untuk berpindah hunian menjadi hunian rumah susun. Untuk perhitungan menampung jumlah penduduk tersebut dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.24
Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		RUSUN		Tapak (Jiwa)	Total (Jiwa)	Penduduk (jiwa)		
	70% Perumahan*	25% Rusun**	DTR	DTP			Tidak Tertampung Pada Rumah Tapak	selisih penduduk 2014-2035	Selisih
			25% x 10.000/ 5000 m ²	DTR x 1215 (Jiwa)					
Cimahi Selatan	124,78	31,19	62	75.820	47.445	123.265	-55.108	102.553	20.712
Cimahi Tengah	47,45	11,86	24	28.835	14.689	43.524	-19.357	34.046	9.478
Cimahi Utara	84,50	21,12	42	51.344	32.750	84.094	-27.120	59.871	24.224
Jumlah	256,73	64,18	128	156.000	94.884	250.884	-101.586	196.470	54.414

Sumber: Hasil Analisis 2017

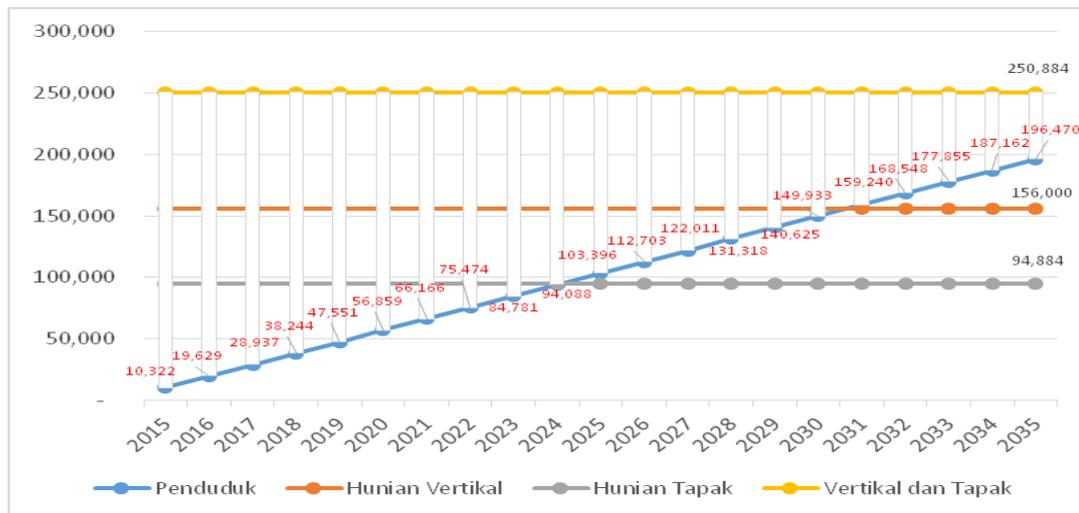
Keterangan : DTP = Daya Tampung Penduduk, DTR = Daya Tampung Rumah

**70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **25% dari luas lahan perumahan*

Berdasarkan tabel daya tampung kebutuhan rusun di Kota Cimahi dapat diketahui berdasarkan asumsi yang telah di tentukan, bahwa dalam satu kavling lahan rumah susun membutuhkan lahan 5.000 m² dengan jumlah penduduk yang dapat ditampung sebanyak 1.215 jiwa. Luas lahan yang tersedia sebesar 64,18 Ha dapat menampung rusun sebanyak 128 hamparan dengan penduduk yang tertampung sebanyak 156.000 jiwa. Jika ditambahkan dengan jumlah penduduk pada rumah tapak maka jumlah total penduduk yang tertampung sebanyak 250.884 jiwa.

Dari jumlah penduduk yang tidak tertampung pada rumah tapak sebanyak 101.586 jiwa dapat di arahkan pada rumah susun agar dapat memiliki tempat tinggal untuk 20 tahun mendatang. Karena dari luas total masih terdapat jumlah penduduk 54.414 jiwa yang dapat di tampung untuk lebih dari 20 tahun mendatang di Kota Cimahi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel grafik skenario 1 sebagai berikut.

Gambar 4.8
Grafik Skenario 1



Sumber : Hasil Analisis 2017

B. Skenario 2 Pengembangan Perumahan Pada Daya Dukung Lahan Agak Leluasa (*Horizontal*) & Leluasa (Perbandingan Rusun 50% dan Tapak 50%)

Pada Skenario 2 yang dimaksud yaitu alternatif pengoptimalan lahan dengan pengembangan perumahan hunian tapak dan hunian bertingkat dari daya dukung lahan pada kelas leluasa dan agak leluasa. Dalam skenario 2 proporsi hunian *vertikal* dapat dibangun 50% dari daya dukung lahan leluasa dan tidak diperbolehkan memanfaatkan lahan dari daya dukung agak leluasa. Hal tersebut dikarenakan untuk menghindari terjadinya bahaya geologi yang tidak diinginkan jika sewaktu-waktu terjadi.

Untuk memaksimalkan rencana pola ruang sebagai peruntukan lahan perumahan maka kelas agak leluasa dapat dimanfaatkan sebagai peruntukan perumahan dengan pengembangan bersifat hunian tapak yang sedikit memerlukan rekayasa teknologi.

Kesesuaian pada daya dukung lahan leluasa dapat di asumsikan untuk proporsi antara rumah tapak dan rumah susun yaitu 50:50 dan untuk hunian bertingkat atau rumah susun hanya di perbolehkan pada daya dukung lahan leluasa. Berikut adalah perhitungan daya dukung hunian tapak pada kelas daya dukung leluasa dan agak leluasa.

Tabel 4.25
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Leluasa Pada Skenario 2

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan Bagi Perumahan Baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	70% Perumahan*	50% Tapak**	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	124,78	62,39	10,4	20,8	31,19	361	1.444	4.333	6.138	24.551
Cimahi Tengah	47,45	23,73	3,95	7,91	11,86	137	549	1.648	2.334	9.337
Cimahi Utara	84,5	42,25	7,04	14,08	21,12	244	978	2.934	4.156	16.626
Jumlah	256,73	128,37	21,39	42,79	64,18	743	2.971	8.914	12.629	50.514

Sumber : Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **50% dari luas lahan perumahan

Tabel 4.26
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 2

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan Bagi Perumahan Baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	Kesesuaian Lahan	70% Perumahan*	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	38,55	26,98	4,50	8,99	13,49	156	625	1.874	2.654	10.618
Cimahi Tengah	2,48	1,74	0,29	0,58	0,87	10	40	121	171	683
Cimahi Utara	28,36	19,85	3,31	6,62	9,93	115	460	1.379	1.953	7.812
Jumlah	69,38	48,57	8,09	16,19	24,28	281	1.124	3.373	4.778	19.113

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan

Berdasarkan tabel daya tampung hunian tapak kelas leluasa pada skenario 2 diketahui perbandingan luas lahan yang dimanfaatkan untuk rumah tapak sebesar 50% dari luas perumahan maka daya tampung penduduk maksimal sebanyak 50.514 jiwa dengan daya tampung rumah sebanyak 12.629 unit. Adapun daya tampung hunian tapak pada kelas agak leluasa terdapat daya tampung penduduk maksimal sebanyak 19.113 jiwa dengan kebutuhan unit rumah sebesar 4.778 unit di Kota Cimahi.

Untuk mengetahui jumlah penduduk yang tidak tertampung dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.27
Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk
Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 2

Kecamatan	Leluasa			Agak Leluasa			Total			Penduduk (Jiwa)	
	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Selisih 2014-2035	Selisih
Cimahi Selatan	62,39	6.138	24.551	26,98	2.654	10.618	89,37	8.792	3.5169	102.553	-67.384
Cimahi Tengah	23,73	2.334	9.337	1,74	171	683	25,46	2.505	10.020	34.046	- 24.026
Cimahi Utara	42,25	4.156	16.626	19,85	1.953	7.812	62,10	6.109	24.438	59.871	- 35.433
Jumlah	128,37	12.629	50.514	48,57	4.778	19.113	176,93	17.407	69.627	196.470	-126.843

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : DTP = daya Tampung penduduk, DTR = daya tampung rumah

Berdasarkan analisis bahwa total daya tampung rumah yang ada di Kota Cimahi dengan memanfaatkan lahan leluasa dan agak leluasa sebesar 17.407 unit dengan daya tampung penduduk sebanyak 69.627 jiwa. Dengan jumlah penduduk Kota Cimahi pada tahun 2035 sebesar 775.485 jiwa terdapat jumlah penduduk yang melebihi ambang batas atau tidak dapat ditampung sebesar 126.843 jiwa. Dengan jumlah penduduk yang tidak dapat tertampung tersebut dapat diarahkan untuk berpindah hunian menjadi hunian rumah susun. Untuk perhitungan menampung jumlah penduduk tersebut dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.28
Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi Skenario 2

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		RUSUN		Tapak (Jiwa)	Total	Penduduk (Jiwa)		
	70% Perumahan*	50% Rusun**	DTR	DTP			Tidak Tertampung Pada Rumah Tapak	Selisih Penduduk 2014-2035	Selisih
			50% X 10.000 /5000 m2	DTR x 1215 jiwa					
Cimahi Selatan	124,78	62,39	125	151.641	35.169	186.810	-67.384	102.553	84.257
Cimahi Tengah	47,45	23,73	47	57.671	10.020	67.691	-24.026	34.046	33.645
Cimahi Utara	84,50	42,25	84	102.688	24.438	127.125	-35.433	59.871	67.255
Jumlah	256,73	128,37	257	311.999	69.627	381.626	-126.843	196.470	185.156

Sumber: Hasil Analisis 2017

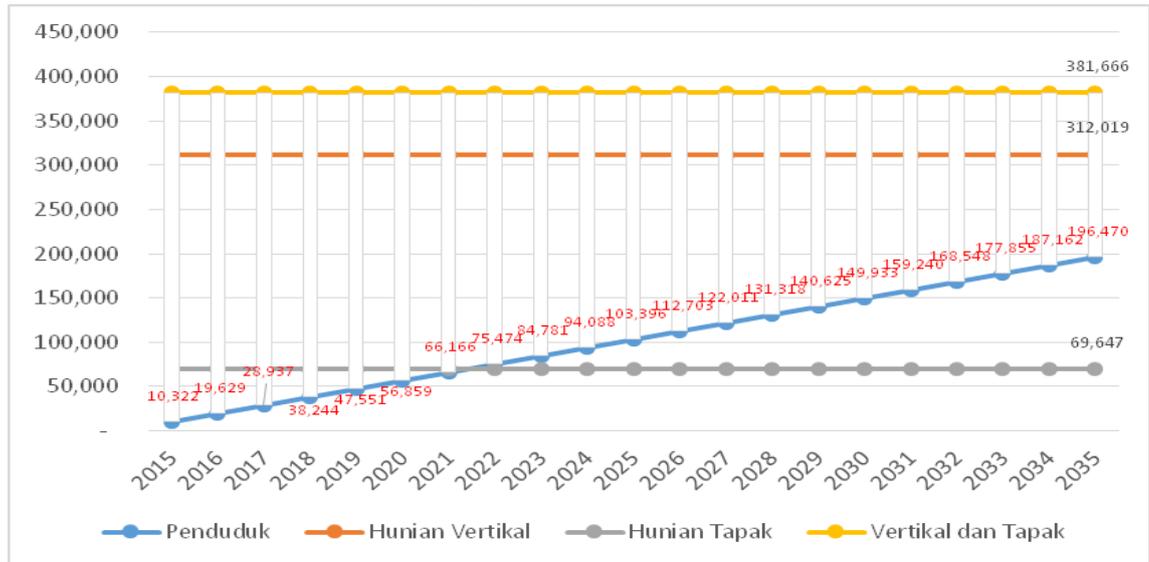
Keterangan : DTR = Daya Tampung Rumah, DTP = Daya Tampung Penduduk

**70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **75% dari luas lahan perumahan*

Berdasarkan tabel daya tampung kebutuhan rusun di Kota Cimahi dapat diketahui berdasarkan asumsi yang telah di tentukan, bahwa dalam satu kavling lahan rumah susun membutuhkan lahan 5.000 m² dengan jumlah penduduk yang dapat ditampung sebanyak 1.215 jiwa. Luas lahan yang tersedia sebesar 128,37 Ha dapat menampung rusun sebanyak 257 hamparan dengan penduduk yang tertampung sebanyak 311.999 jiwa. Jika ditambahkan dengan jumlah penduduk pada rumah tapak maka jumlah total penduduk yang tertampung sebanyak 381.626 jiwa.

Dari jumlah penduduk yang tidak tertampung pada rumah tapak sebanyak – 126.843 jiwa dapat di arahkan pada rumah susun agar dapat memiliki rumah untuk 20 tahun mendatang. Karena dari luas total masih terdapat jumlah penduduk 185.156 jiwa yang dapat di tampung untuk lebih dari 20 tahun mendatang di Kota Cimahi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel grafik skenario 2 sebagai berikut.

Gambar 4.9
Grafik Skenario 2



Sumber : Hasil Analisis 2017

C. Skenario 3 Pengembangan Perumahan Pada Daya Dukung Lahan Leluasa (Perbandingan Rusun 75 dan Tapak 25) & Agak Leluasa (Horizontal)

Pada Skenario 3 yang dimaksud yaitu alternatif pengoptimalan lahan dengan pengembangan perumahan hunian tapak dan hunian bertingkat dari daya dukung lahan pada kelas leluasa dan agak leluasa. Dalam skenario 3 proporsi hunian *vertikal* dapat dibangun 75% dari daya dukung lahan leluasa dan tidak diperbolehkan memanfaatkan lahan dari daya dukung agak leluasa. Hal tersebut dikarenakan untuk menghindari terjadinya bahaya geologi yang tidak diinginkan jika sewaktu-waktu terjadi.

Untuk memaksimalkan rencana pola ruang sebagai peruntukan lahan perumahan maka kelas agak leluasa dapat dimanfaatkan sebagai peruntukan perumahan dengan pengembangan bersifat hunian tapak yang sedikit memerlukan rekayasa teknologi.

Kesesuaian pada daya dukung lahan leluasa dapat di asumsikan untuk proporsi antara rumah tapak dan rumah susun yaitu 25:75 dan untuk hunian bertingkat atau rumah susun hanya di perbolehkan pada daya dukung lahan leluasa. Berikut adalah perhitungan daya dukung hunian tapak pada kelas daya dukung leluasa dan agak leluasa.

Tabel 4.29
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Leluasa pada Skenario 3

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan bagi perumahan baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	70% Perumahan*	25% Tapak**	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	124,78	31,19	5,2	10,4	15,6	181	722	2.166	3.069	12.276
Cimahi Tengah	47,45	11,86	1,98	3,95	5,93	69	275	824	1.167	4.669
Cimahi Utara	84,5	21,12	3,52	7,04	10,56	122	489	1.467	2.078	8.313
Jumlah	256,73	64,18	10,7	21,39	32,09	371	1.486	4.457	6.314	25.257

Sumber : Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **25% dari luas lahan perumahan

Tabel 4.30
Daya Tampung Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 3

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		Luas Lahan bagi perumahan baru (Ha)			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
	Kesesuaian Lahan	70% Perumahan*	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Cimahi Selatan	38,55	26,98	4,50	8,99	13,49	156	625	1.874	2.654	10.618
Cimahi Tengah	2,48	1,74	0,29	0,58	0,87	10	40	121	171	683
Cimahi Utara	28,36	19,85	3,31	6,62	9,93	115	460	1.379	1.953	7.812
Jumlah	69,38	48,57	8,09	16,19	24,28	281	1.124	3.373	4.778	19.113

Sumber : Hasil Analisis 2017

Keterangan : *70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan

Berdasarkan tabel daya tampung hunian tapak kelas leluasa pada skenario 3 diketahui perbandingan luas lahan yang dimanfaatkan untuk rumah tapak sebesar 25% dari luas perumahan maka daya tampung penduduk maksimal sebanyak 25.257 jiwa dengan daya tampung rumah sebanyak 6.312 unit. Adapun daya tampung hunian tapak pada kelas agak leluasa terdapat daya tampung penduduk maksimal sebanyak 19.113 jiwa dengan kebutuhan unit rumah sebesar 4.778 unit di Kota Cimahi.

Untuk mengetahui jumlah penduduk yang tidak tertampung dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.31
Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk
Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 3

Kecamatan	Leluasa			Agak Leluasa			Total			Jiwa	
	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Lahan (Ha)	DTR (Unit)	DTP (Jiwa)	Selisih penduduk 2014-2035	Selisih
Cimahi Selatan	31,19	3.069	12.276	26,98	2.654	10.618	58,18	5.723	22.894	102.553	-79.659
Cimahi Tengah	11,86	1.167	4.669	1,74	171	683	13,60	1.338	5.352	34.046	-28.695
Cimahi Utara	21,12	2.078	8.313	19,85	1.953	7.812	40,98	4.031	16.125	59.871	-43.746
Jumlah	64,18	6.314	25.257	48,57	4.778	19.113	112,75	11.093	44.370	196.470	-152.100

Sumber: Hasil Analisis 2017

Keterangan : DTR = Daya Tampung Rumah, DTP = Daya Tampung Penduduk

Berdasarkan analisis bahwa total daya tampung rumah yang ada di Kota Cimahi dengan memanfaatkan lahan leluasa dan agak leluasa sebesar 11.093 unit dengan daya tampung penduduk sebanyak 44.370 jiwa. Dengan jumlah penduduk Kota Cimahi pada tahun 2035 sebesar 775.485 jiwa terdapat jumlah penduduk yang melebihi ambang batas atau tidak dapat ditampung sebesar 152.100 jiwa. Dengan jumlah penduduk yang tidak dapat tertampung tersebut dapat diarahkan untuk berpindah hunian menjadi hunian rumah susun. Untuk perhitungan menampung jumlah penduduk tersebut dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.32
Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi Skenario 3

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)		RUSUN		Tapak (Jiwa)	Total (Jiwa)	Penduduk (jiwa)		
	70% Perumahan*	75% Rusun**	DTR	DTP			Tidak Tertampung Pada Rumah Tapak	selisih penduduk 2014-2035 (Jiwa)	Selisih (Jiwa)
			75% x 10.000/5000 m ²	DTR X1215					
Cimahi Selatan	124,78	93,58	187	227.461	22.894	250.354	-79.659	102.553	147.801
Cimahi Tengah	47,45	35,59	71	86.506	5.352	91.858	-28.695	34.046	57.812
Cimahi Utara	84,50	63,37	127	154.032	16.125	170.156	-43.746	59.871	110.286
Jumlah	256,73	192,55	385	467.999	44.370	512.369	-152.100	196.470	315.899

Sumber: Hasil Analisis 2017

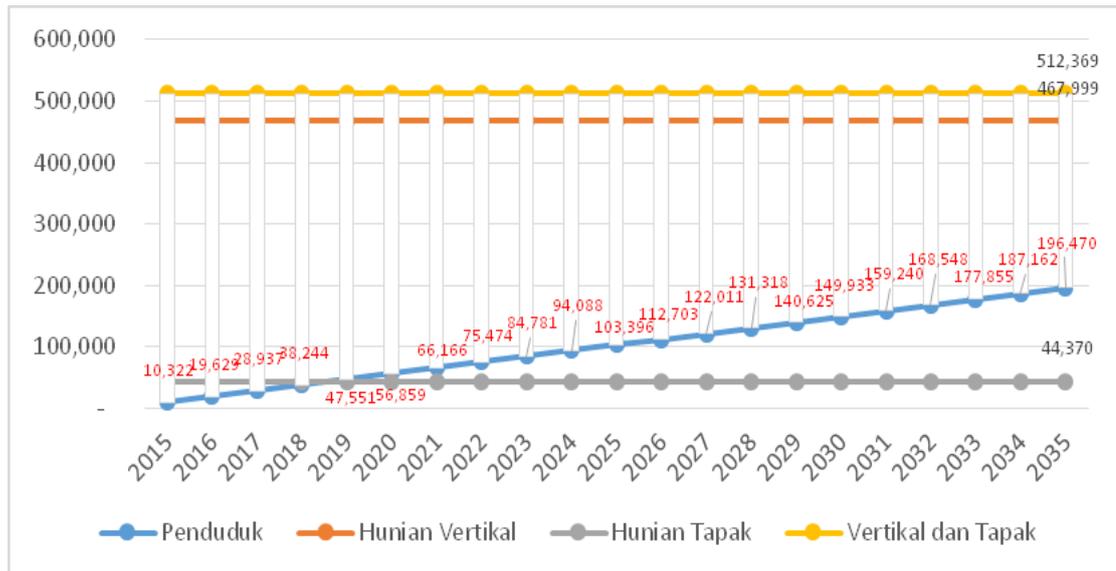
Keterangan : DTR = Daya Tampung Rumah, DTP = Daya Tampung Penduduk

**70% dari luas kesesuaian lahan potensial perumahan, **75% dari luas lahan perumahan*

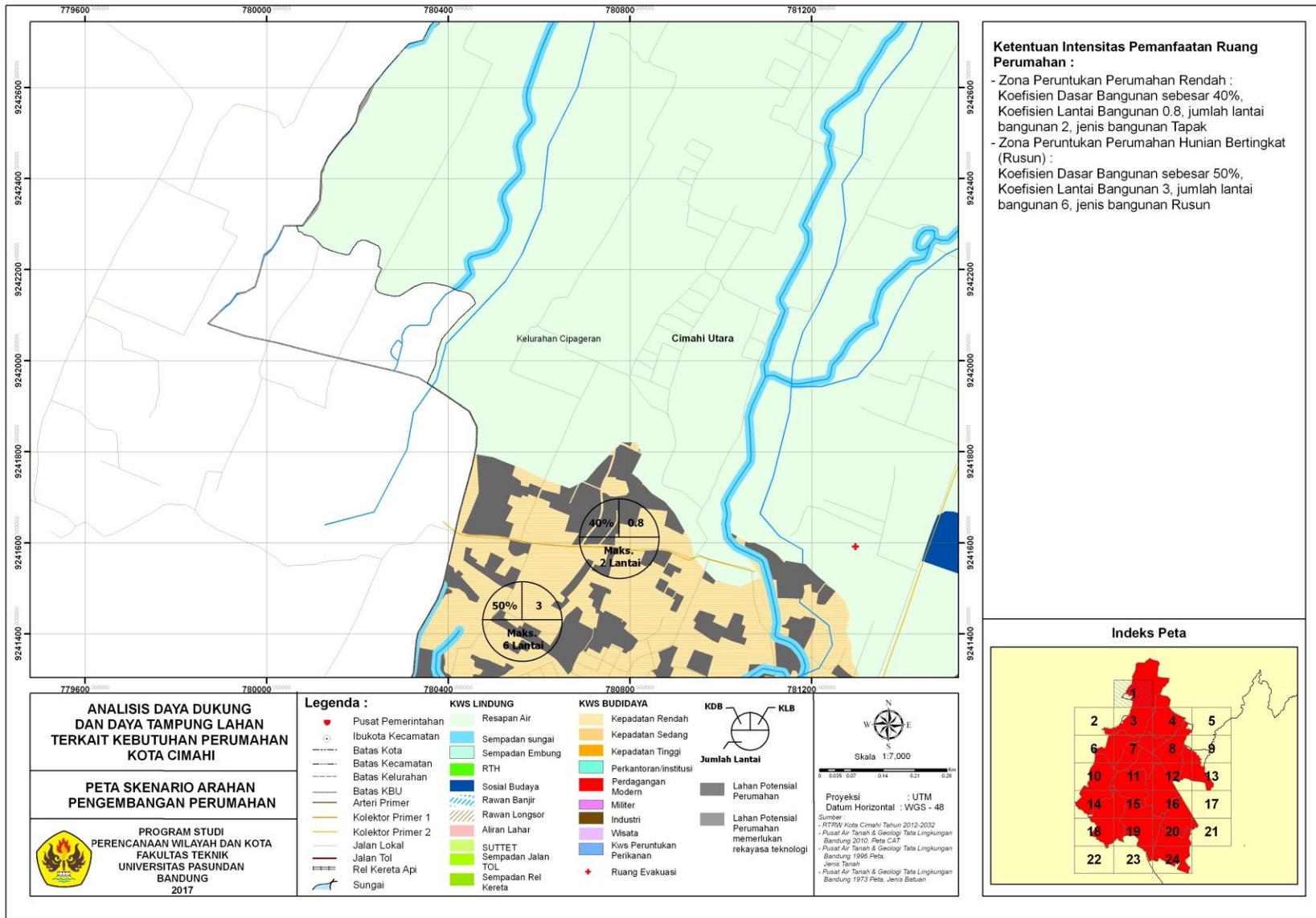
Berdasarkan tabel daya tampung kebutuhan rusun di Kota Cimahi dapat diketahui berdasarkan asumsi yang telah di tentukan, bahwa dalam satu kavling lahan rumah susun membutuhkan lahan 5.000 m² dengan jumlah penduduk yang dapat ditampung sebanyak 1.215 jiwa. Luas lahan yang tersedia sebesar 192,55 Ha dapat menampung rusun sebanyak 386 hamparan dengan penduduk yang tertampung sebanyak 467.999 jiwa. Jika ditambahkan dengan jumlah penduduk pada rumah tapak maka jumlah total penduduk yang tertampung sebanyak 512.369 jiwa.

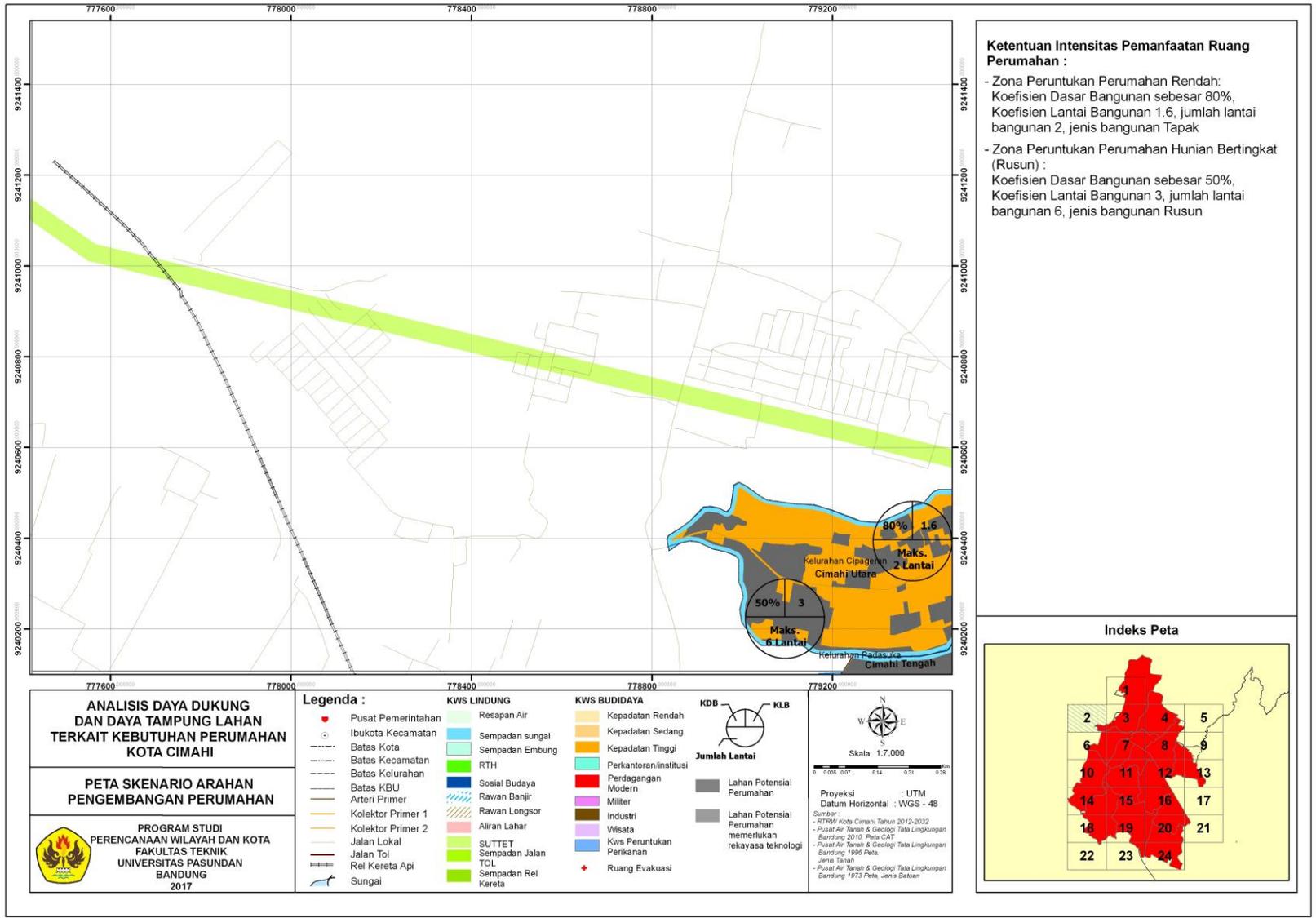
Dari jumlah penduduk yang tidak tertampung pada rumah tapak sebanyak – 152.100 jiwa dapat di arahkan pada rumah susun agar dapat memiliki rumah untuk 20 tahun mendatang. Karena dari luas total masih terdapat jumlah penduduk 315.899 jiwa yang dapat di tampung untuk lebih dari 20 tahun mendatang di Kota Cimahi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel grafik skenario 3 sebagai berikut.

Gambar 4.10
Grafik Skenario 3



Sumber : Hasil Analisis 2017





Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Rendah: Koefisien Dasar Bangunan sebesar 80%, Koefisien Lantai Bangunan 1.6, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAHI

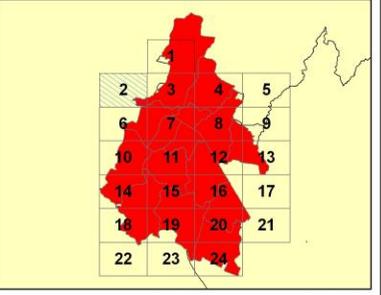
PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

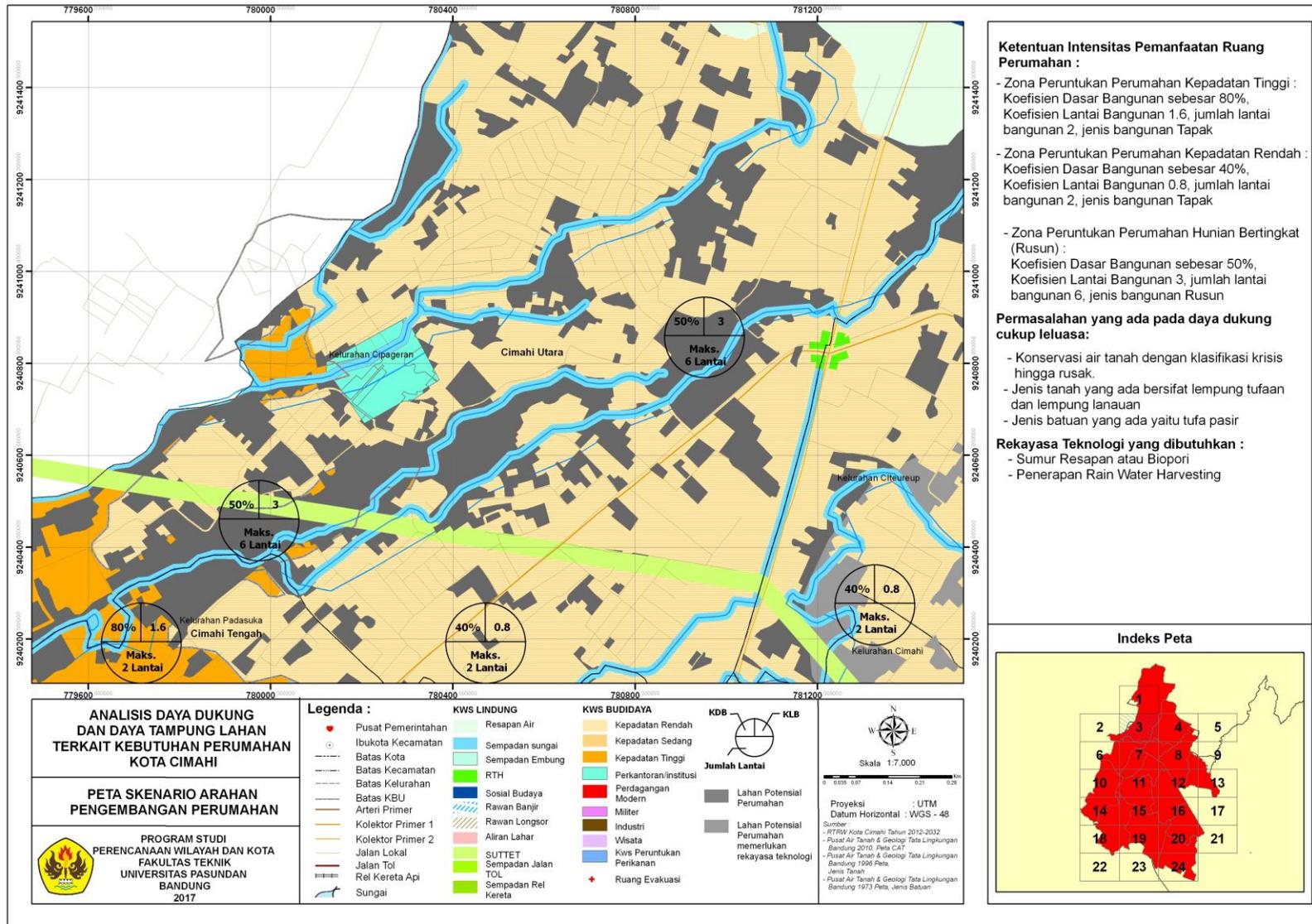
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG 2017

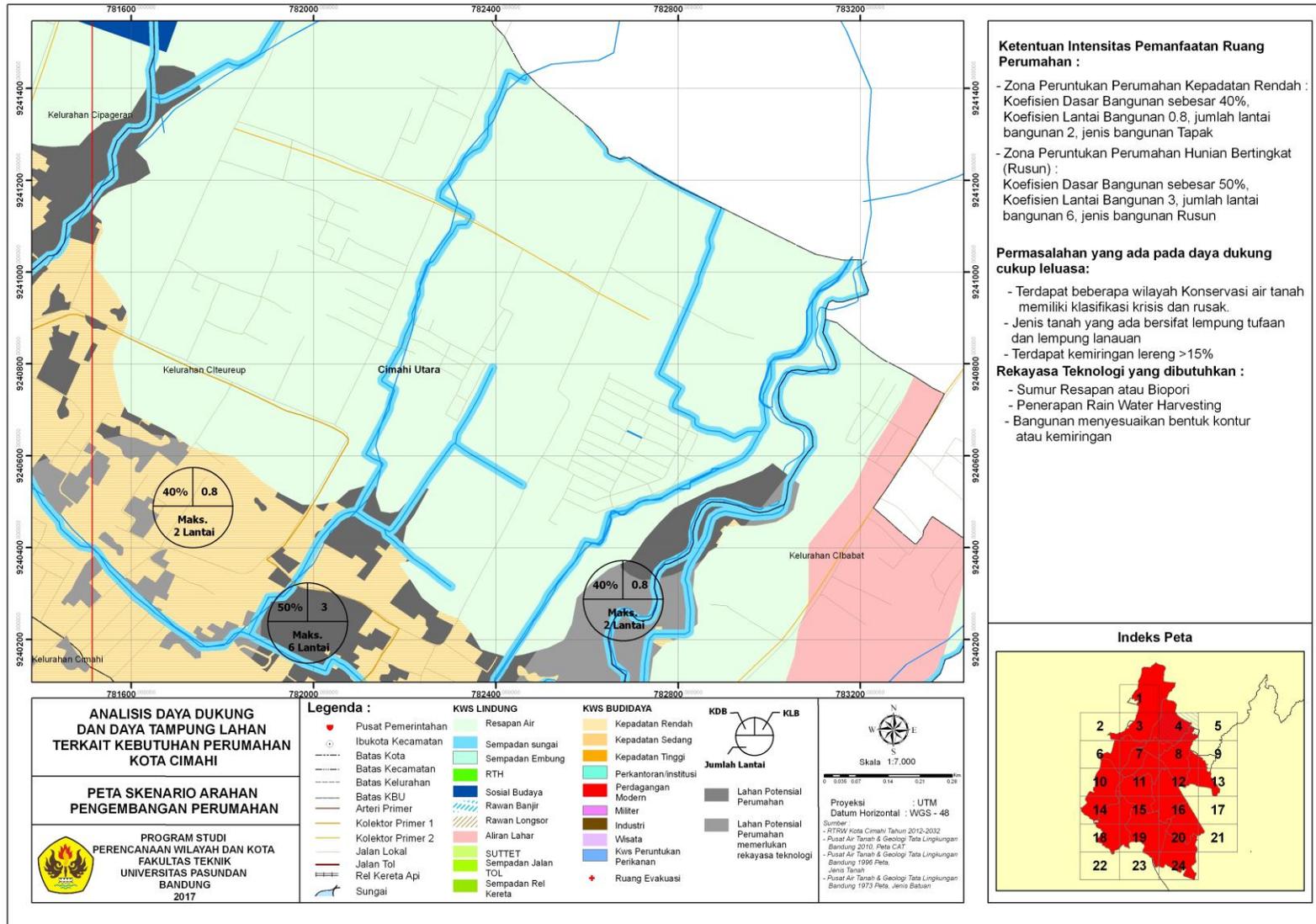
Legenda :

<ul style="list-style-type: none"> Pusat Pemerintahan Ibukota Kecamatan Batas Kota Batas Kecamatan Batas Kelurahan Batas KBU Arteri Primer Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Jalan Lokal Jalan Tol Rel Kereta Api Sungai 	<p>KWS LINDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTTET Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<p>KWS BUDIDAYA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/instansi Perdagangan Modern Miller Industri Wisata Kws Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<p>KDB KLB</p> <p>Jumlah Lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi 	<p>UTM</p> <p>Datum Horizontal : WGS - 48</p> <p>Skala 1:7.000</p> <p>Proyeksi</p> <p>Sumber: - RTW Kota Cimaahi Tahun 2012-2032 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Peta CA7 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1996 Peta, Jenis Tanah - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta, Jenis Batuan</p>
---	--	---	--	--

Indeks Peta







Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Rendah : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40%, Koefisien Lantai Bangunan 0,8, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

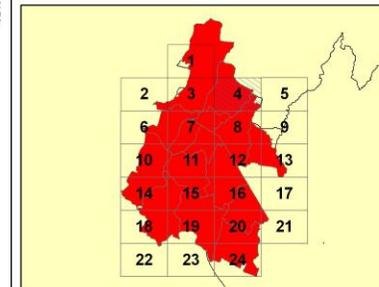
Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup luas:

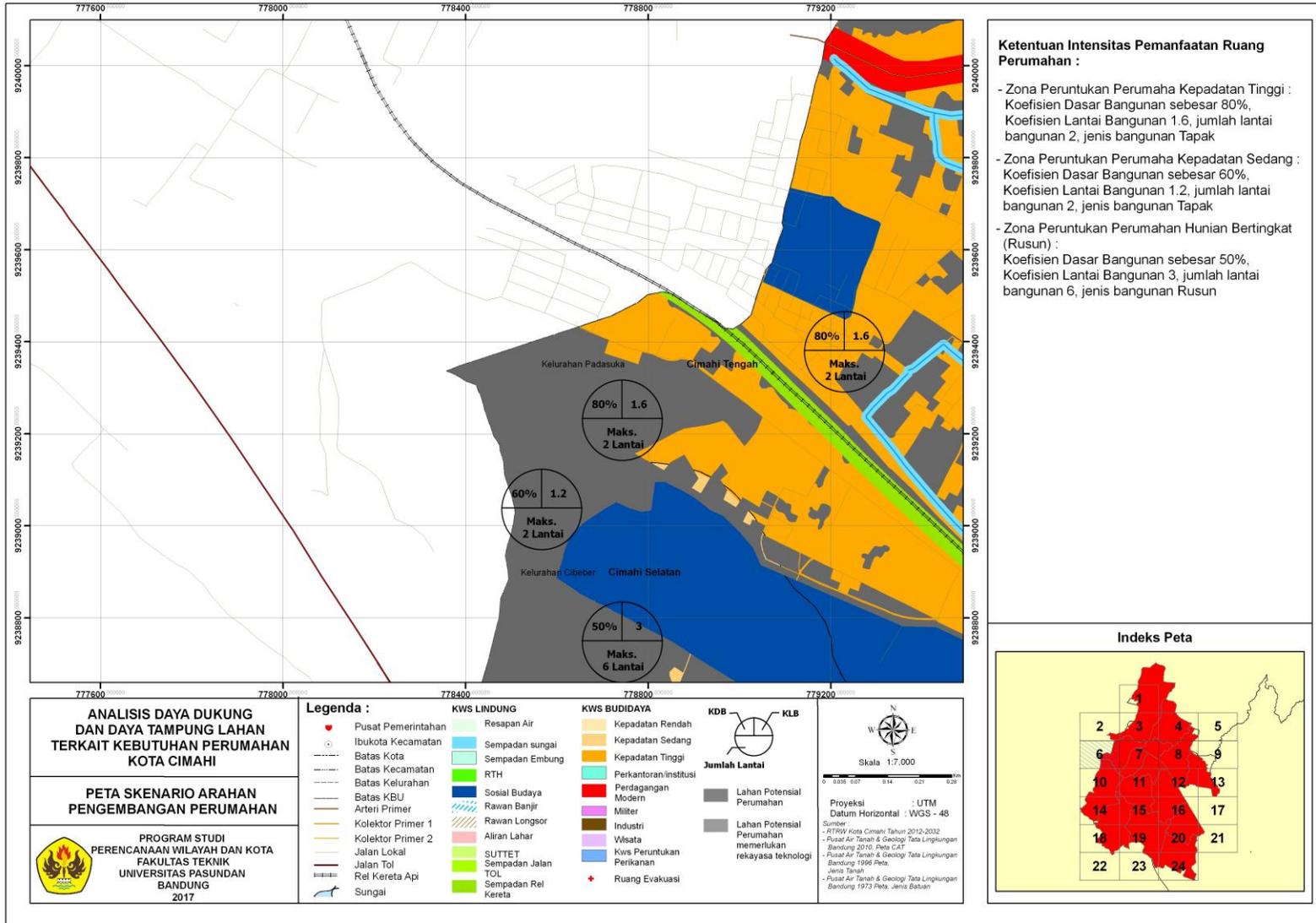
- Terdapat beberapa wilayah Konservasi air tanah memiliki klasifikasi krisis dan rusak.
- Jenis tanah yang ada bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan
- Terdapat kemiringan lereng >15%

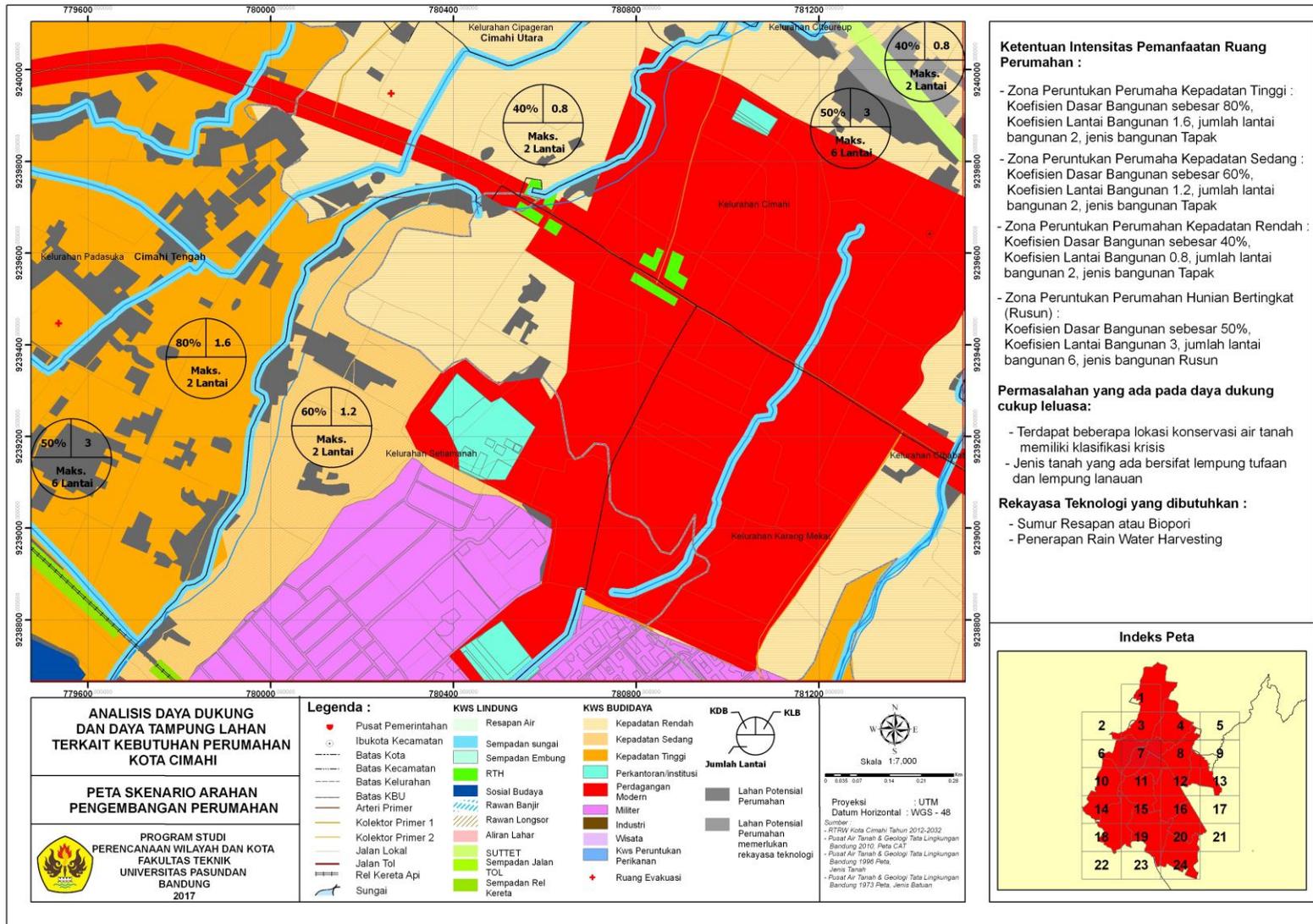
Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

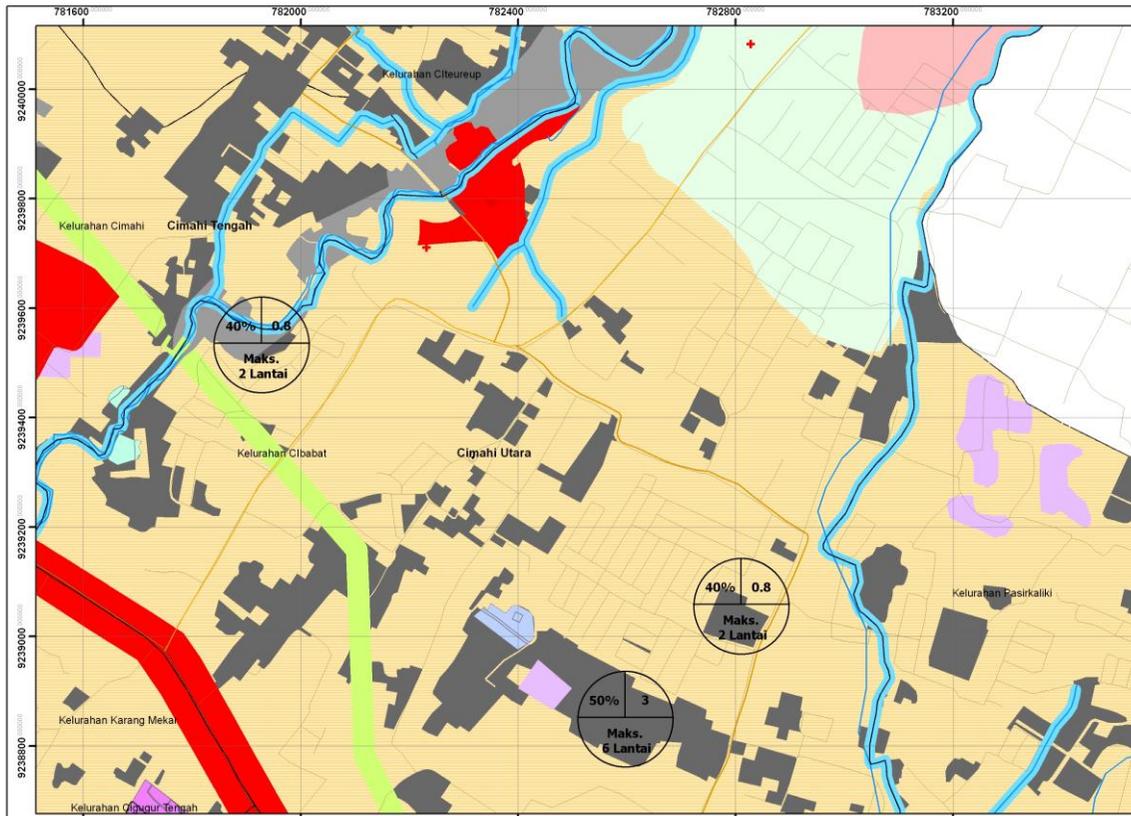
- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting
- Bangunan menyesuaikan bentuk kontur atau kemiringan

Indeks Peta









ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAH

PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2017

Legenda :

<ul style="list-style-type: none"> Pusat Pemerintahan Ibukota Kecamatan Batas Kota Batas Kecamatan Batas Kelurahan Batas KBU Arteri Primer Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Jalan Lokal Jalan Tol Rel Kereta Api Rel Kereta Sungai 	<p>KWS LINDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTTE Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<p>KWS BUDIDAYA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/institusi Perdagangan Modern Militer Industri Wisata Kws Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<p>KDB - KLB</p> <p> Jumlah Lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi 	<p>Proyeksi : UTM Datum Horizontal : WGS - 48</p> <p>Skala 1:7.000</p> <p>Sumber: - RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Peta CAT - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1999, Peta Jenis Tanah - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973, Peta jenis Batuan</p>
---	---	---	--	--

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Rendah : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40%, Koefisien Lantai Bangunan 0.8, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

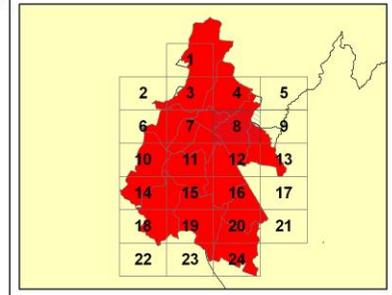
Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup leluasa:

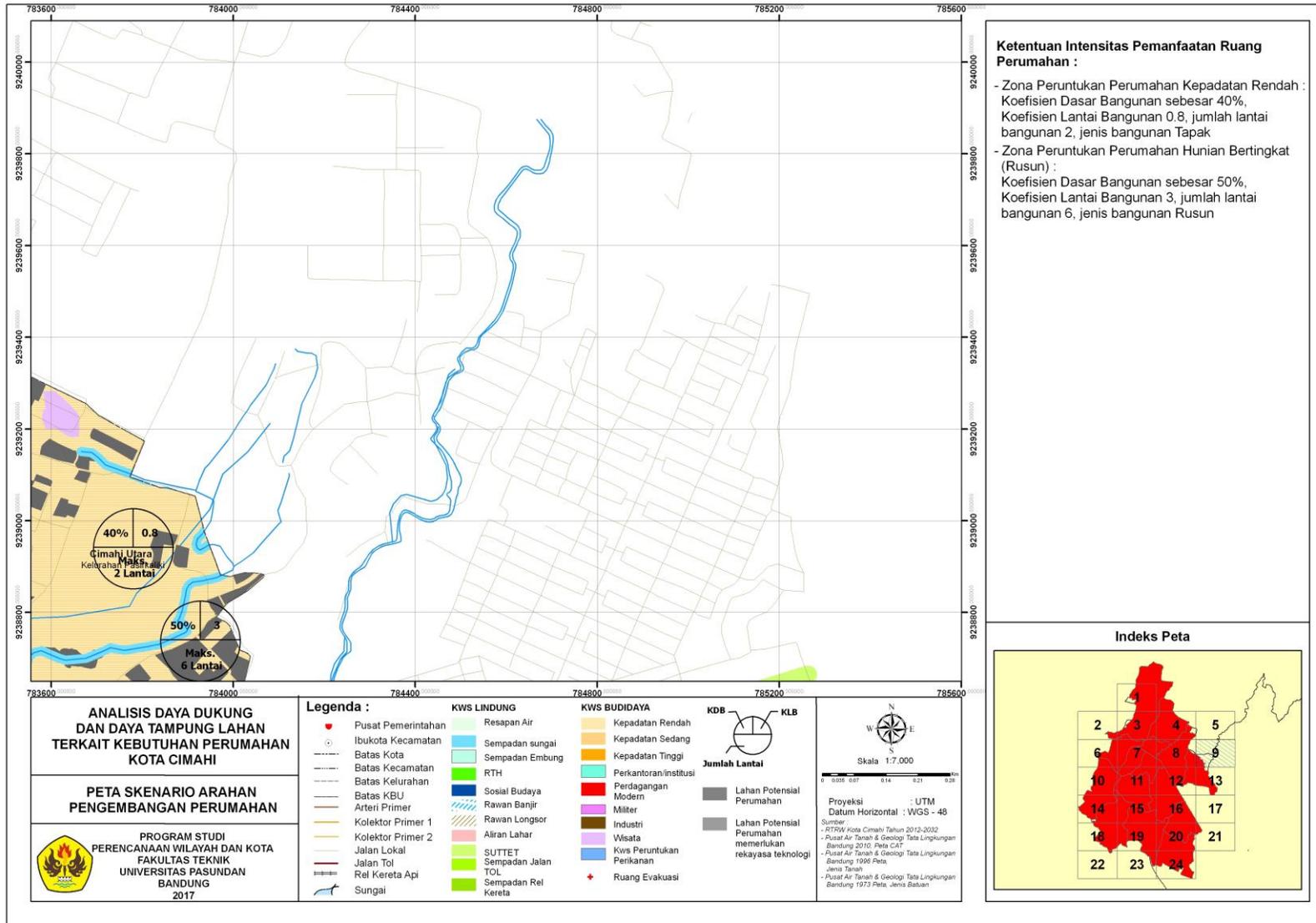
- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi krisis
- Jenis tanah yang ada bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan

Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting
- Bangunan menyesuaikan bentuk kontur atau kemiringan

Indeks Peta

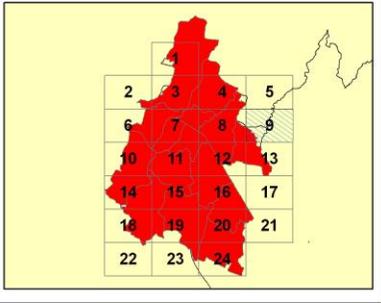




Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Rendah :
Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40%,
Koefisien Lantai Bangunan 0.8, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) :
Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%,
Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

Indeks Peta



ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAH

PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

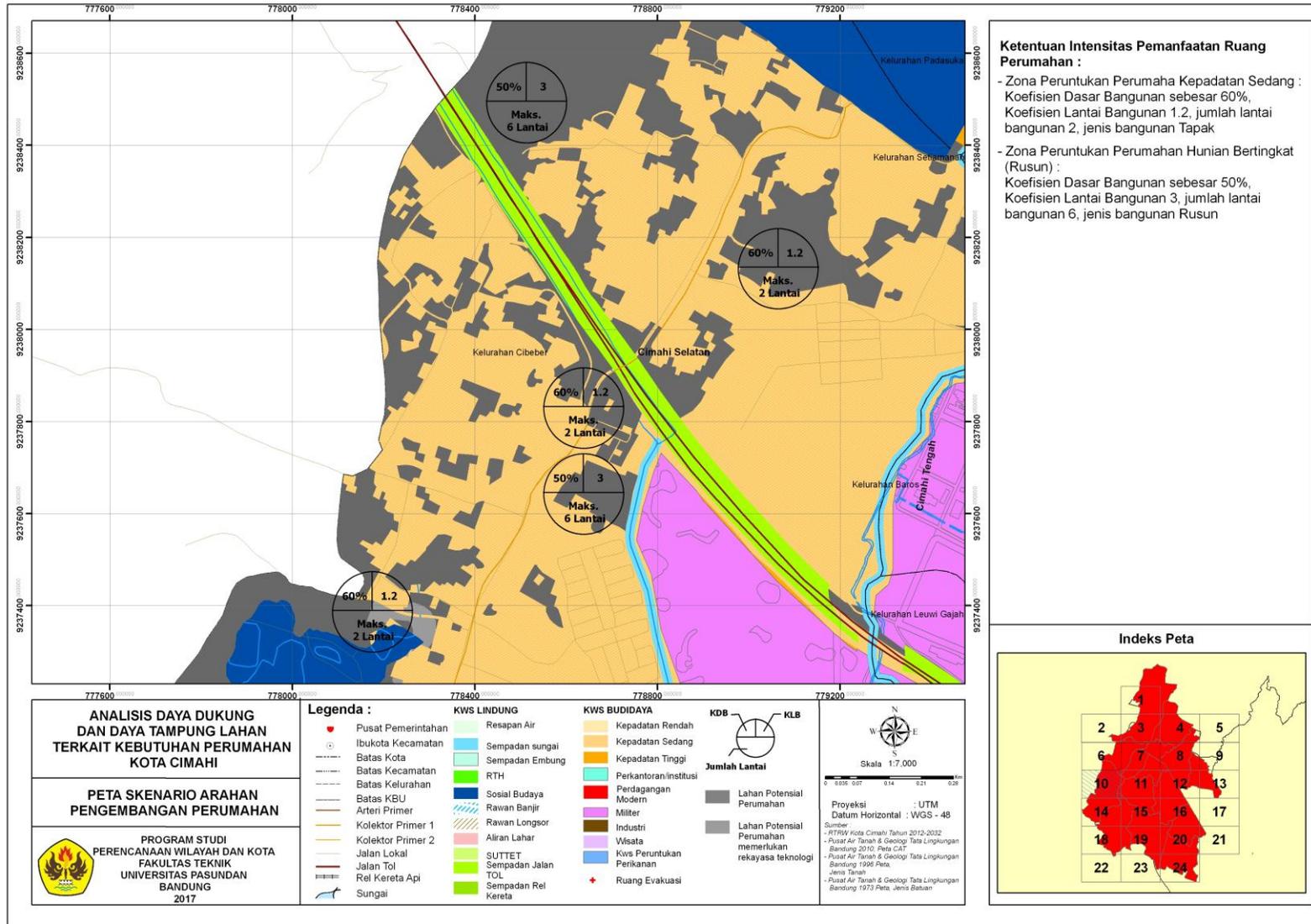
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG 2017

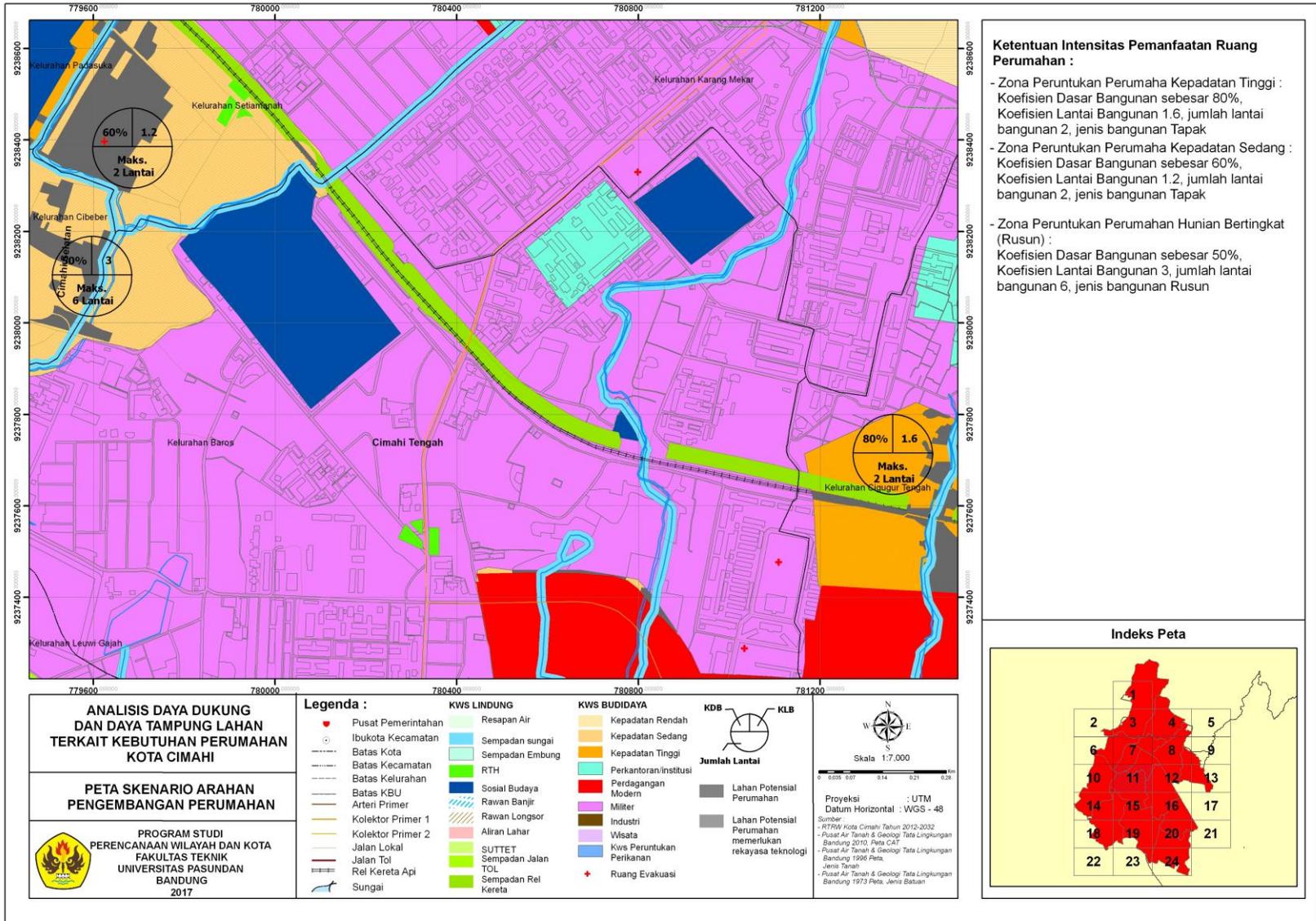
- Legenda :**
- Pusat Pemerintahan
 - Ibukota Kecamatan
 - Batas Kota
 - Batas Kecamatan
 - Batas Kelurahan
 - Batas KBU
 - Arteri Primer
 - Kolektor Primer 1
 - Kolektor Primer 2
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Rel Kereta Api
 - Sungai
- KWS LINDUNG**
- Resapan Air
 - Sempadan sungai
 - Sempadan Embung
 - RTH
 - Sosial Budaya
 - Rawan Banjir
 - Kolektor Longsor
 - Aliran Lahar
 - SUTTET
 - Sempadan Jalan
 - TOL
 - Sempadan Rel Kereta
- KWS BUDIDAYA**
- Kepadatan Rendah
 - Kepadatan Sedang
 - Kepadatan Tinggi
 - Perkantoran/Institusi
 - Perdagangan Modern
 - Militar
 - Industri
 - Wisata
 - Kws Peruntukan Perikanan
 - Ruang Evakuasi
- KDB KLB**
- Lahan Potensial Perumahan
 - Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi
- Jumlah Lantai**

Proyeksi : UTM
Datum Horizontal : WGS - 48

Sumber :
- RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010 Peta CAT
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1996 Peta Jenis Tanah
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta Jenis Batuan

Skala 1:7,000

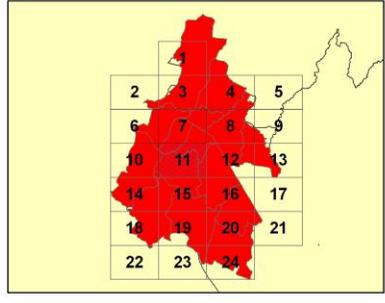




Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Tinggi : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 80%, Koefisien Lantai Bangunan 1.6, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan 1.2, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

Indeks Peta



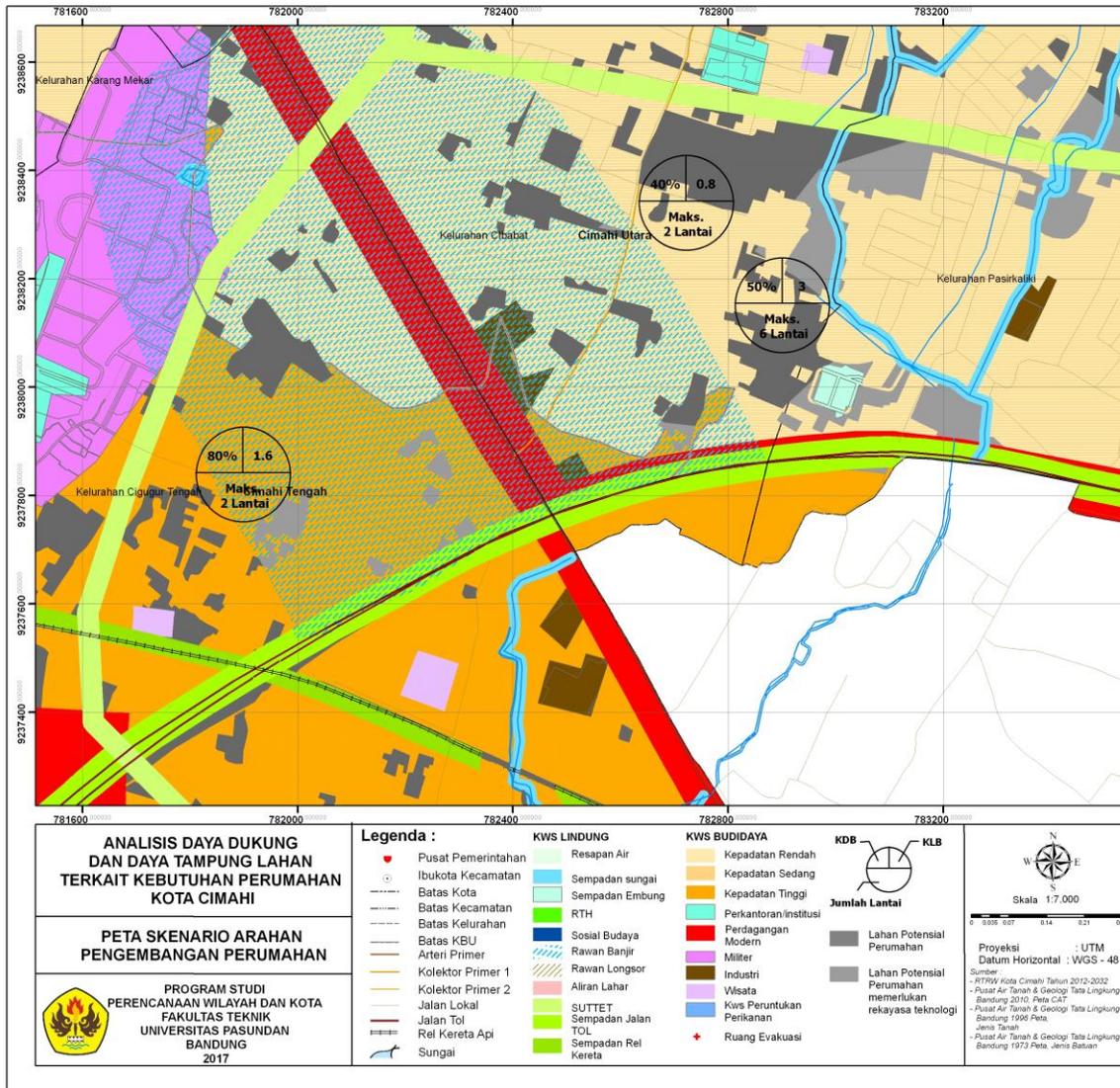
ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAH

PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG 2017

Legenda :

<ul style="list-style-type: none"> ● Pusat Pemerintahan ○ Ibukota Kecamatan --- Batas Kota --- Batas Kecamatan --- Batas Kelurahan --- Batas KBU --- Arteri Primer --- Kolektor Primer 1 --- Kolektor Primer 2 --- Jalan Lokal --- Jalan Tol --- Rel Kereta Api --- Sungai 	<p>KWS LINDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTTET Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<p>KWS BUDIDAYA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/Institusi Perdagangan Modern Militer Industri Wisata Kws Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<p>KDB - KLB</p> <p>Jumlah Lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi 	<p>Proyeksi : UTM Datum Horizontal : WGS - 48</p> <p>Sumber : - RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 - RUSAL Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Peta CAT - RUSAL Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1996 Peta, Jenis Tanah - RUSAL Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta, Jenis Batuan</p>
---	--	---	--	--



Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

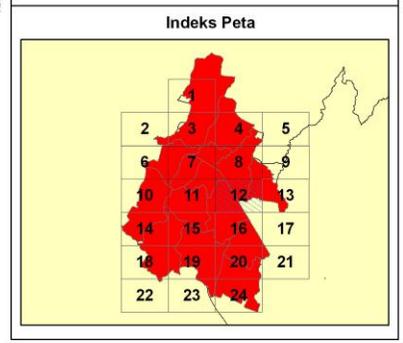
- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Tinggi : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 80%, Koefisien Lantai Bangunan 1.6, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Rendah : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40%, Koefisien Lantai Bangunan 0.8, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup leluasa:

- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi krisis, rawan hingga rusak
- Jenis tanah yang ada bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan
- Sebagian berada di daerah potensi banjir

Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting
- Pembangunan dan pelebaran jaringan drainase



ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAHI

PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2017

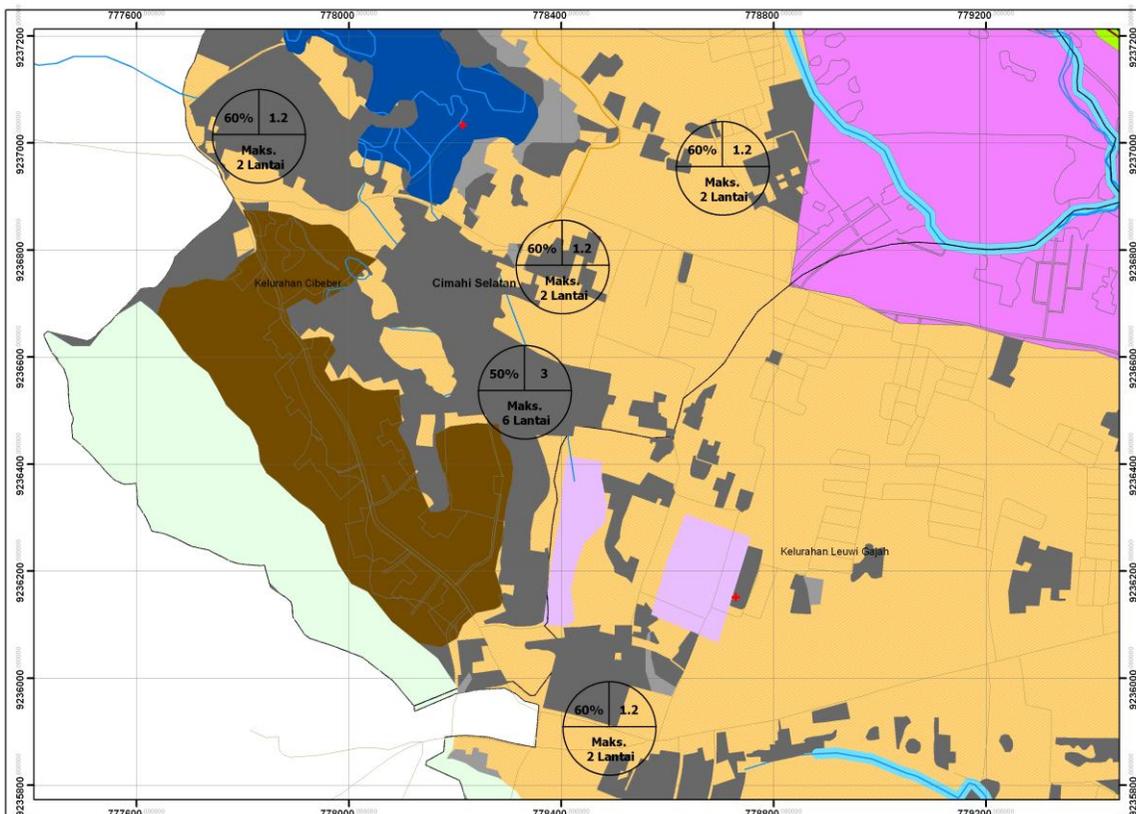
Legenda :

● Pusat Pemerintahan	■ Resapan Air	■ Kepadatan Rendah	■ KDB
○ Ibukota Kecamatan	■ Sempadan sungai	■ Kepadatan Sedang	○ KLB
--- Batas Kota	■ Sempadan Embung	■ Kepadatan Tinggi	○ Jumlah Lantai
--- Batas Kecamatan	■ RTH	■ Perdagangan Modern	■ Lahan Potensial Perumahan
--- Batas Kelurahan	■ Sosial Budaya	■ Militer	■ Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi
--- Batas KBU	■ Rawan Banjir	■ Industri	
--- Arteri Primer	■ Rawan Longsor	■ Wisata	
--- Kolektor Primer 1	■ Aliran Lahar	■ Kws Peruntukan	
--- Jalan Lokal	■ SUTTET	■ Perikanan	
--- Jalan Tol	■ Sempadan Jalan Tol	★ Ruang Evakuasi	
--- Rel Kereta Api	■ Sempadan Rel Kereta		
--- Sungai			

Proyeksi : UTM
Datum Horizontal : WGS - 48

Skala 1:7.000

Sumber:
- RTW Kota Cimahi Tahun 2010-2022
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010 Peta CAT
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1996 Peta Jenis Tanah
- Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta Jenis Batuan



Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan 1.2, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup luas:

- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi kritis dan rawan
- Jenis Tanah bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan
- Jenis Batuan yang ada yaitu batuapung

Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting
- Pondasi harus lebih dalam hingga menemukan batuan yang solid

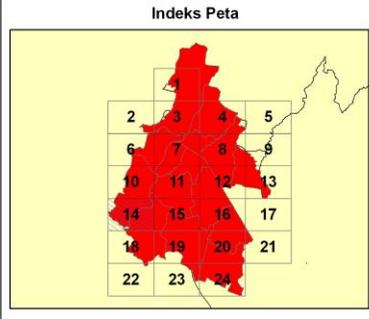
ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAHI

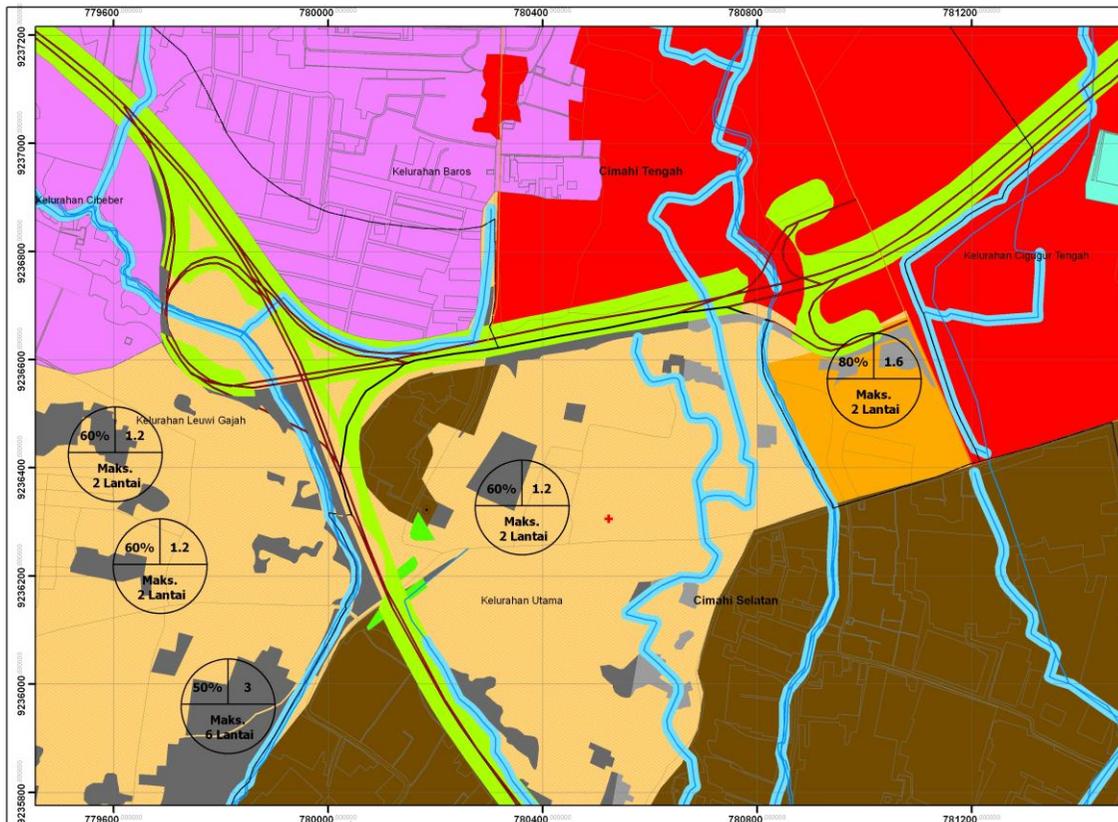
PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK
 UNIVERSITAS PASUNDAN
 BANDUNG
 2017

Legenda :

<ul style="list-style-type: none"> Pusat Pemerintahan Ibukota Kecamatan Batas Kota Batas Kecamatan Batas Kelurahan Batas KBU Arteri Primer Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Jalan Lokal Jalan Tol Rel Kereta Api Sungai 	<ul style="list-style-type: none"> KWS LINDUNG Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTJET Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<ul style="list-style-type: none"> KWS BUDIDAYA Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/instansi Perdagangan Modern Militar Industri Wisata Kwis Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<ul style="list-style-type: none"> KDB KLB Jumlah Lantai Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi 	<p>Proyeksi : UTM Datum Horizontal : WGS - 48 Sumber : - RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Peta CA1 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1996 Peta Jenis Tanah - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta Jenis Batuan</p>
---	---	--	---	---





Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Tinggi : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 80%, Koefisien Lantai Bangunan 1.6, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan 1.2, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

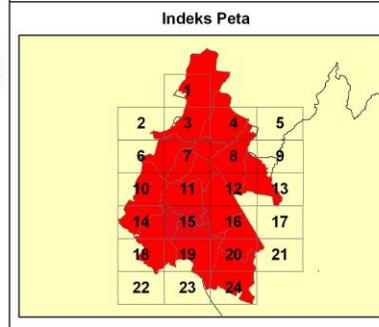
Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup jeluas :

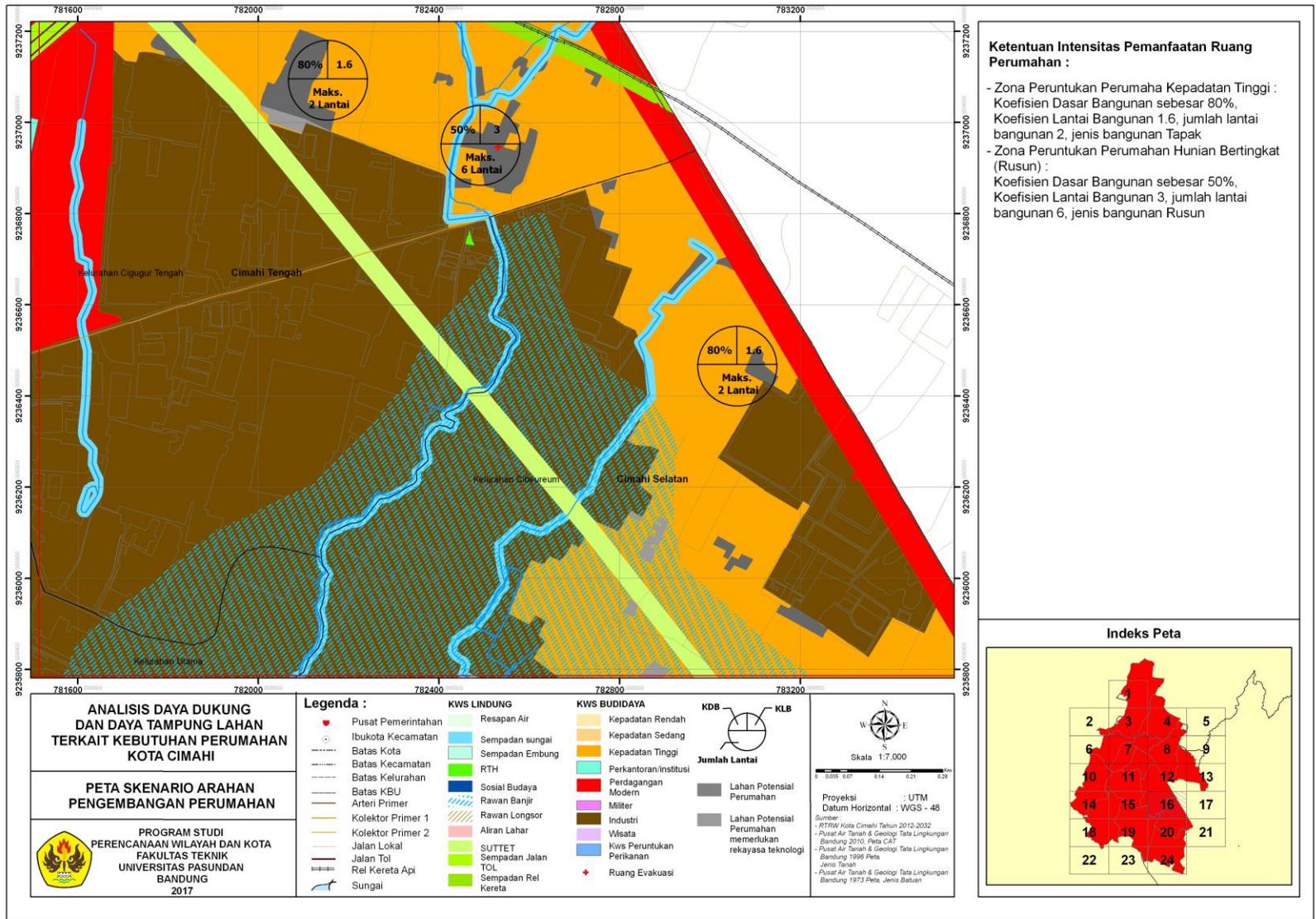
- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi kritis dan rusak
- Jenis tanah yang ada bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan
- Jenis batuan yang ada yaitu tufa berapung

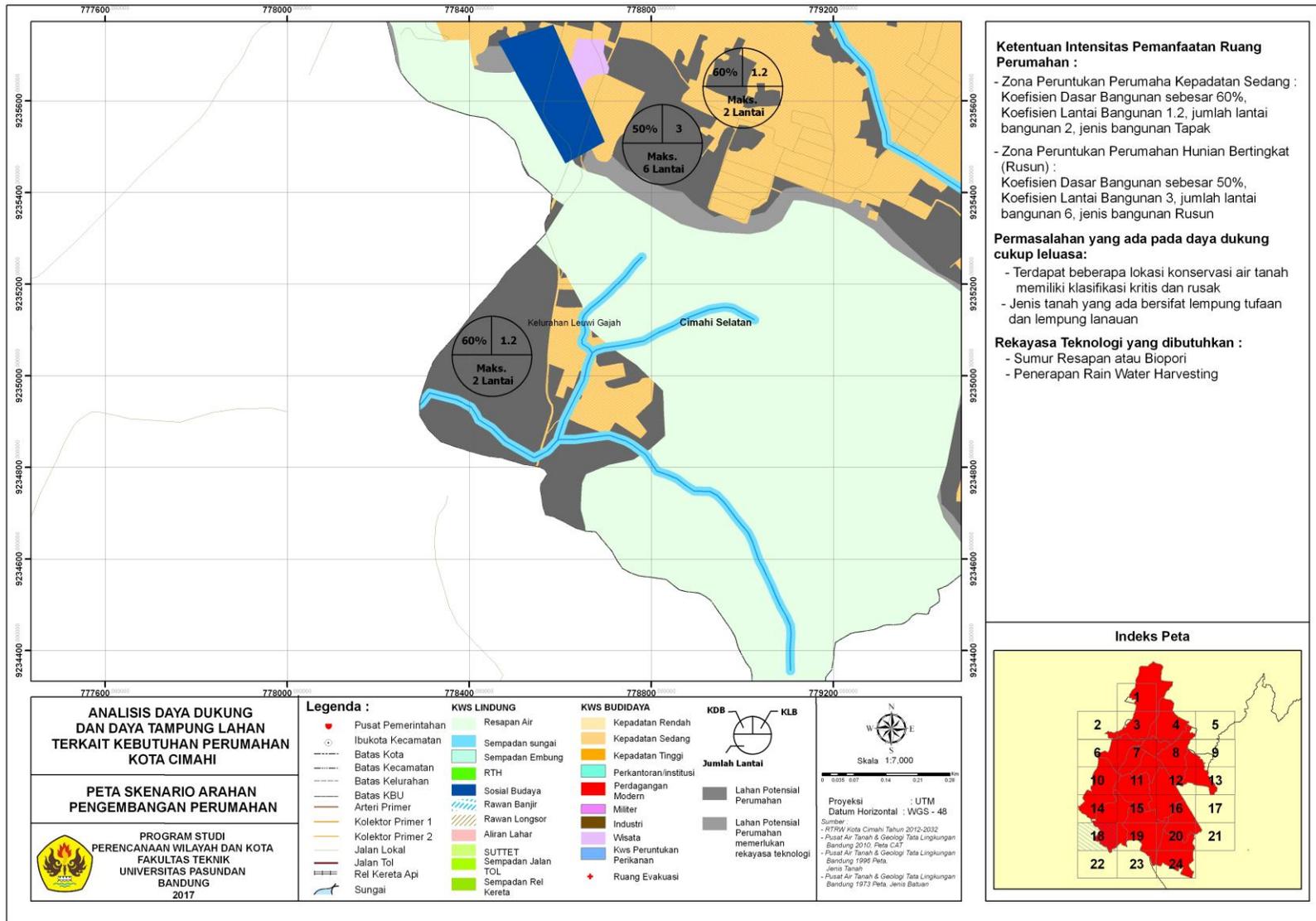
Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting
- Pondasi harus lebih dalam hingga menemukan batuan yang solid

<p>ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAH</p> <p>PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN</p> <p>PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG 2017</p>	<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pusat Pemerintahan Ibukota Kecamatan Batas Kota Batas Kecamatan RTH Batas Kelurahan Batas KBU Arteri Primer Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Jalan Lokal Jalan Tol Rel Kereta Api Sungai 	<p>KWS LINDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTTET Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<p>KWS BUDIDAYA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/Institusi Perdagangan Modern Militer Industri Wisata Kws Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<p>KDB</p> <p>KLB</p> <p>Jumlah Lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi. 	<p>Skala 1:7.000</p> <p>Proyeksi : UTM Datum Horizontal : WGS - 48</p> <p>Sumber : - RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Revisi CAI - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1999 Peta, Jenis Tanah - Pusat Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta, Jenis Batuan</p>
--	--	--	---	---	---







Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan 1.2, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

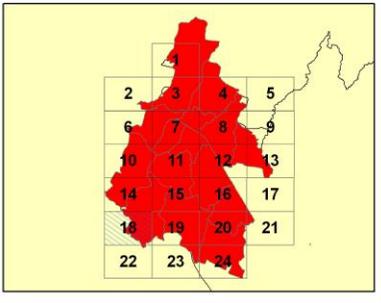
Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup luas:

- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi kritis dan rusak
- Jenis tanah yang ada bersifat lempung tufaan dan lempung lanauan

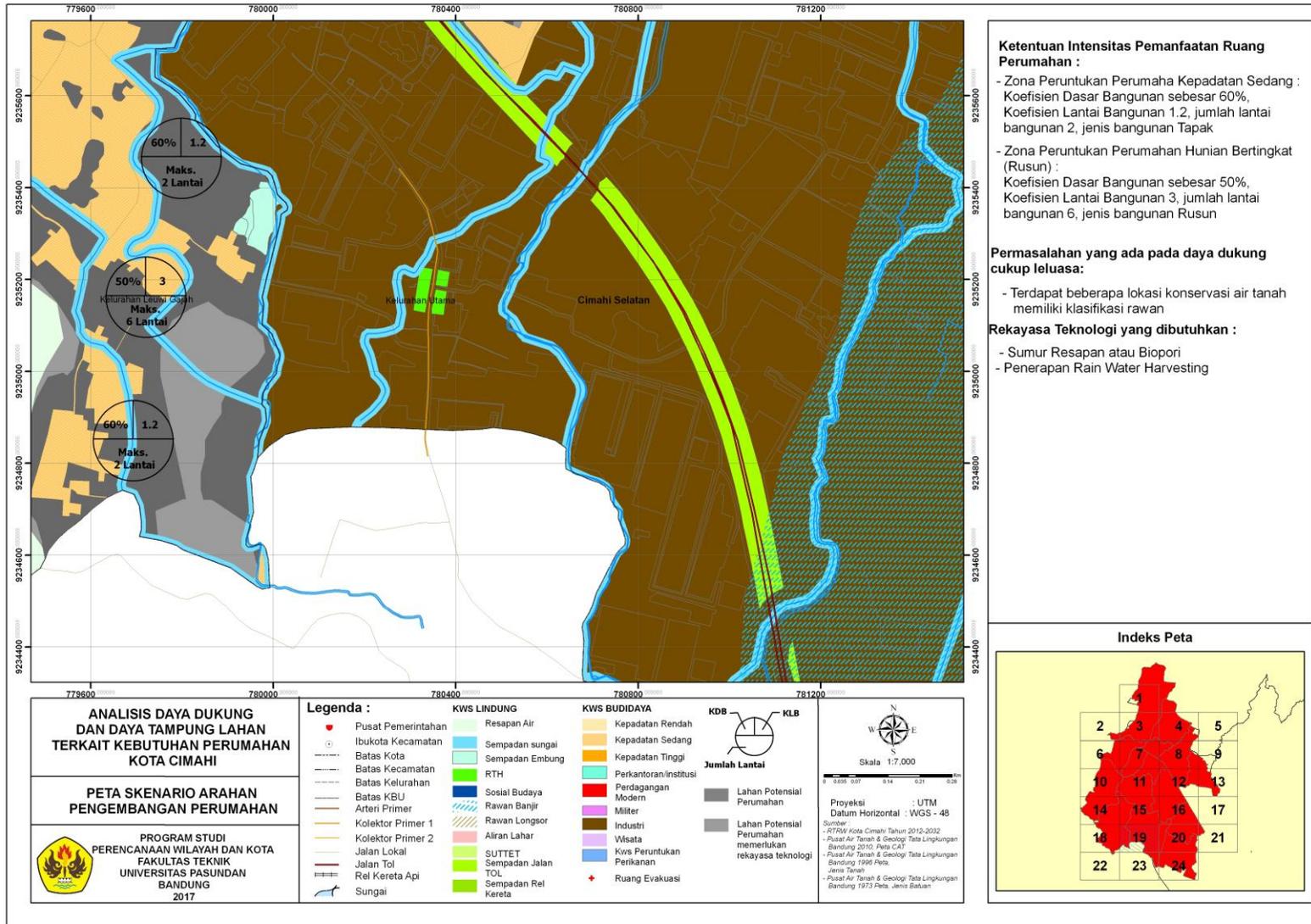
Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting

Indeks Peta



<p>ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN TERKAIT KEBUTUHAN PERUMAHAN KOTA CIMAHI</p> <p>PETA SKENARIO ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN</p> <p>PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG 2017</p>	<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pusat Pemerintahan Ibukota Kecamatan Batas Kota Batas Kecamatan Batas Kelurahan Batas KBU Arteri Primer Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Jalan Lokal Jalan Tol Rel Kereta Api Sungai 	<p>KWS LINDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Resapan Air Sempadan sungai Sempadan Embung RTH Sosial Budaya Rawan Banjir Rawan Longsor Aliran Lahar SUTTET Sempadan Jalan TOL Sempadan Rel Kereta 	<p>KWS BUDIDAYA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kepadatan Rendah Kepadatan Sedang Kepadatan Tinggi Perkantoran/Institusi Perdagangan Modern Militar Industri Wisata Kws Peruntukan Perikanan Ruang Evakuasi 	<p>KDB - KLB</p> <p>Jumlah Lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> Lahan Potensial Perumahan Lahan Potensial Perumahan memerlukan rekayasa teknologi 	<p>Proyeksi : UTM Datum Horizontal : WGS - 48</p> <p>Sumber : - RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032 - Peta Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 2010, Peta CAT - Peta Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1998 Peta - Peta Tanah - Peta Air Tanah & Geologi Tata Lingkungan Bandung 1973 Peta, Jenis Batuan</p>
---	---	---	---	--	---



Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan :

- Zona Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan 1.2, jumlah lantai bangunan 2, jenis bangunan Tapak
- Zona Peruntukan Perumahan Hunian Bertingkat (Rusun) : Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50%, Koefisien Lantai Bangunan 3, jumlah lantai bangunan 6, jenis bangunan Rusun

Permasalahan yang ada pada daya dukung cukup leluasa:

- Terdapat beberapa lokasi konservasi air tanah memiliki klasifikasi rawan

Rekayasa Teknologi yang dibutuhkan :

- Sumur Resapan atau Biopori
- Penerapan Rain Water Harvesting

Indeks Peta

