

**PERANCANGAN BANGUNAN *MIXED-USE*  
PADA *POOL BUS* DAMRI KEBON KAWUNG  
DENGAN PENDEKATAN  
*TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*  
DAN KONSERVASI KAWASAN CAGAR BUDAYA**

**TESIS DESAIN**



**Oleh:  
Ray Adrian  
8112201018**

**Pembimbing Utama:  
Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T.**

**Ko-Pembimbing:  
Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T.**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR PROGRAM MAGISTER  
JURUSAN ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG - JULI 2024  
(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021)**



## **HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERANCANGAN BANGUNAN *MIXED-USE*  
PADA *POOL* BUS DAMRI KEBON KAWUNG  
DENGAN PENDEKATAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*  
DAN KONSERVASI KAWASAN CAGAR BUDAYA**



**Oleh:  
Ray Adrian  
8112201018**

**Pembimbing Utama:**

**Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T.**

**Ko-Pembimbing:**

**Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T.**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR PROGRAM MAGISTER  
JURUSAN ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG - JULI 2024  
(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021)**



**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERANCANGAN BANGUNAN *MIXED-USE*  
PADA *POOL* BUS DAMRI KEBON KAWUNG  
DENGAN PENDEKATAN  
*TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*  
DAN KONSERVASI KAWASAN CAGAR BUDAYA**



Oleh:  
**Ray Adrian**  
**8112201018**

**SIDANG UJIAN TESIS**  
**Hari dan Tanggal: Jumat, 26 Juli 2024**

**Pembimbing:**

---

**Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T.**

**Ko-Pembimbing:**

---

**Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T.**

**Penguji I:**

---

**Dr. Rahadhian Prajudi Herwindo, S.T., M.T.**

**Penguji II:**

---

**Dr. Anindhita N. Sunartio, S.T., M.T.**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR PROGRAM MAGISTER  
JURUSAN ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG - JULI 2024  
(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021)**



## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Ray Adrian  
Nomor Pokok Mahasiswa : 8112201018  
Program Studi : Magister Arsitektur (Alur Desain)  
Fakultas Teknik  
Universitas Katolik Parahyangan  
Judul Tesis : Perancangan Bangunan *Mixed-use* pada *Pool Bus*  
Damri Kebon Kawung dengan Pendekatan *Transit*  
*Oriented Development* dan Konservasi Kawasan  
Cagar Budaya

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa:

1. Tesis desain ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan
2. Jika di kemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam tesis ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan rekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplajarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana seharusnya.

Bandung, 14 Juli 2024

Yang menyatakan,



Ray Adrian





**PERANCANGAN BANGUNAN MIXED-USE  
PADA POOL BUS DAMRI KEBON KAWUNG  
DENGAN PENDEKATAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT  
DAN KONSERVASI KAWASAN CAGAR BUDAYA**

**Ray Adrian (NPM: 8112201018)**

**Pembimbing Utama: Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T.**

**Ko-Pembimbing: Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T.**

**Magister Arsitektur**

**Bandung**

**Juli 2024**

**ABSTRAK**

Pemerintah Indonesia saat ini sedang gencar mengembangkan infrastruktur transportasi publik di Indonesia. Pembangunan infrastruktur transportasi umum terbukti berperan penting dalam mengurangi kemacetan akibat penggunaan kendaraan pribadi. Tidak bisa dipungkiri, kota-kota besar di Indonesia seperti Kota Bandung kesulitan dalam menghadapi kepadatan dan kemacetan. *Transit Oriented Development* (TOD) dengan arah pengembangan bangunan fungsi campuran atau *mixed-use building* dapat menjadi salah satu alternatif untuk memerangi permasalahan tersebut. Stasiun Bandung menjadi salah satu kawasan rencana TOD yang dicanangkan oleh pemerintah Kota Bandung. Namun, implementasi konsep TOD tersebut belum sepenuhnya diterapkan. Melihat potensi kawasan yang besar, maka pengembangan TOD tersebut dapat direalisasikan pada sebuah tapak pool bus di kawasan cagar budaya Stasiun Bandung yang terletak pada Jalan Kebon Kawung Nomor 20, Kota Bandung, Jawa Barat. Lokasinya yang berada pada kawasan cagar budaya mengharuskan pengembangan tersebut menghormati bangunan cagar budaya di dalam kawasan. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi pengembangan fungsi, pedoman, dan gagasan desain yang sesuai pada objek studi dengan pertimbangan prinsip *transit oriented development*. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Hasil penelitian akan menghasilkan produk berupa pedoman dan gagasan desain. Pedoman yang dihasilkan adalah pedoman perancangan bangunan baru dengan pertimbangan TOD dan konservasi kawasan cagar budaya, pedoman pemilihan fungsi, dan pedoman kebutuhan ruang. Penelitian ini bermanfaat bagi berbagai kalangan. Bagi pemerintah, penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dalam pengembangan TOD pada kawasan Stasiun Bandung. Bagi akademisi, penelitian ini dapat memberikan pengetahuan terkait konsep TOD dan konservasi kawasan cagar budaya khususnya di Kota Bandung. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat memperkenalkan konsep *transit oriented development* dan konservasi kawasan cagar budaya.

**Kata-kata kunci:** Pengembangan berorientasi transit, Kawasan cagar budaya, Stasiun Bandung, Bangunan fungsi campuran



**MIXED-USE BUILDING DESIGN  
AT THE DAMRI KEBON KAWUNG BUS POOL  
WITH TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT  
AND CULTURAL HERITAGE AREA CONSERVATION APPROACH**

**Ray Adrian (NPM: 8112201018)**

**Main Adviser: Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T.**

**Co-Adviser: Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T.**

**Master of Architecture**

**Bandung**

**July 2024**

**ABSTRACT**

*The current Indonesian government is actively developing public transportation infrastructure throughout the country. The construction of public transport infrastructure has proven to play a crucial role in reducing congestion caused by private vehicle usage. Undeniably, major cities in Indonesia such as Bandung face difficulties coping with density and traffic congestion. Transit Oriented Development (TOD) with mixed-use buildings can be an alternative solution to combat these issues. Bandung Station is one of the areas planned for TOD development by the Bandung city government. However, the implementation of TOD concepts has not been fully realized yet. Considering the significant potential of the area, TOD development could be implemented at a bus pool site within the cultural heritage area of Bandung Station located at Jalan Kebon Kawung No. 20, Bandung City, West Java. Its location within a cultural heritage area necessitates that any development respects the heritage buildings within the area. The objective of this research is to identify appropriate development functions, guidelines, and design ideas for the study object, taking into account the principles of transit oriented development. The research method used is qualitative. The results of the research will produce guidelines and design ideas. The guidelines include designing new buildings with consideration of TOD and conservation of the cultural heritage area, selecting functional guidelines, and space requirements. This research is beneficial to various stakeholders. For the government, it serves as a consideration for TOD development around Bandung Station. For academics, it provides knowledge about TOD concepts and conservation of cultural heritage areas, especially in Bandung City. For the public, it introduces the concept of transit oriented development and conservation of cultural heritage areas.*

**Keywords:** *Transit oriented development, Cultural heritage area, Stasiun Bandung, Mixed-use building*



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini merupakan persyaratan untuk memenuhi tugas akhir Program Magister Arsitektur, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis ingin mengungkapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya karena telah mendapatkan arahan, bimbingan, dan dukungan. Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

- Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmatNya sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini.
- Orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan dalam bentuk perhatian, kasih sayang, dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
- Dosen pembimbing utama, Dr. Ir. Alwin Suryono Sombu, M.T. dan Dosen ko-pembimbing, Dr. Ir. Rumiati Rosaline Tobing, M.T. atas bimbingan, arahan, dan dorongan kepada penulis sehingga tesis ini mampu terselesaikan.
- Seluruh dosen dan staf jurusan arsitektur yang selalu mendukung dalam memberikan ilmu, pendidikan, serta fasilitas yang menunjang proses penyelesaian tesis ini.
- Jesselyn selaku orang terkasih yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam proses penyusunan tesis ini.
- Sahabat dan teman-teman seperjuangan yang telah memberikan dukungan dan masukan.
- Pihak-pihak lain yang sangat berperan dalam proses penyelesaian tesis ini.

Bandung, 14 Juli 2024

Ray Adrian



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>PEDOMAN PENGGUNAAN TESIS</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b><i>ABSTRACT</i> .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	3
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	5
1.4. Tujuan Penelitian.....	5
1.5. Manfaat Penelitian.....	5
1.6. Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.6.1. Ruang Lingkup Pembahasan.....	6
1.6.2. Ruang Lingkup Objek Preseden.....	7
1.6.3. Ruang Lingkup Objek Studi.....	7
1.7. Kerangka Pemikiran .....	9
<b>BAB II <i>MIXED-USE BUILDING, TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT,</i></b>	
<b><i>CAGAR BUDAYA, DAN TERMINAL BUS</i> .....</b>	<b>11</b>
2.1. <i>Mixed-use Building</i> .....	11

2.1.1. Ciri <i>Mixed-Use Building</i> .....	11
2.1.2. Konfigurasi Kawasan <i>Mixed-use</i> .....	12
2.2. <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	13
2.2.1. Prinsip Transit Oriented Development.....	13
2.2.2. Pengembangan Transit Oriented Development.....	15
2.3. Cagar Budaya.....	18
2.3.1. Jenis Cagar Budaya.....	18
2.3.2. Kawasan Cagar Budaya di Kota Bandung.....	20
2.3.3. Ragam Gaya Arsitektur Kolonial di Indonesia.....	21
2.3.4. Nilai dalam Cagar Budaya.....	23
2.3.5. Pendekatan dalam <i>Infill Development</i> pada Kawasan Cagar Budaya	24
2.4. Terminal Bus.....	26
2.4.1. Jenis Terminal.....	26
2.4.2. Klasifikasi Terminal.....	27
2.4.3. Standar Pelayanan Terminal.....	27
2.4.4. Kebutuhan Ruang Kendaraan Bus.....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>35</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	35
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian.....	35
3.2.1. Tempat penelitian.....	35
3.2.2. Waktu penelitian.....	36
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.4. Teknik Analisis Data.....	37
3.5. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	38
<b>BAB IV STUDI PRESEDEN.....</b>	<b>39</b>
4.1. Stasiun King's Cross, London.....	39



4.1.1. <i>Infill Development</i> pada Stasiun King's Cross.....	40
4.1.2. Sejarah Stasiun King's Cross .....	40
4.1.3. <i>Infill Development</i> dan <i>Transit Oriented Development</i> pada King's Cross43	
4.2. TOD Tanjung Barat, Jakarta Selatan .....	46
4.2.1. Apartemen pada TOD Tanjung Barat .....	47
4.2.2. Pemanfaatan Lahan Makro Kawasan TOD Tanjung Barat.....	52
<b>BAB V DATA OBJEK STUDI .....</b>	<b>55</b>
5.1. Latar Belakang Pemilihan Objek Studi .....	55
5.2. Seputar Objek Rancangan.....	56
5.2.1. Area Pengembangan Desain.....	56
5.2.2. Sejarah Perkembangan Kawasan .....	58
5.2.3. Kondisi Eksisting Objek Studi .....	61
5.2.4. Trayek Transportasi Terintegrasi dengan Stasiun Bandung .....	64
5.2.5. Pranata Objek Rancangan .....	67
<b>BAB VI PEMBAHASAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>69</b>
6.1. Peraturan Terkait <i>Transit Oriented Development</i> dan Pembangunan Baru pada Kawasan Cagar Budaya.....	69
6.2. Nilai Cagar Budaya dan Penyesuaian Ketentuan Kawasan Cagar Budaya Terkait Pembangunan Baru pada Kawasan Objek Studi .....	76
6.2.1. Nilai Cagar Budaya pada Kawasan Cagar Budaya Stasiun Bandung	77
6.2.2. Penyesuaian Ketentuan Pembangunan Baru pada Kawasan Cagar Budaya Stasiun Bandung.....	79
6.2.3. Inventarisasi Bangunan Cagar Budaya Kota Bandung pada Kawasan 4 Pusat Pemerintahan Kota.....	81
6.2.4. Kajian Identifikasi Bangunan Gedung Cagar Budaya pada Kawasan 4 Pusat Pemerintahan Kota (PPK) Kota Bandung.....	85

6.3. Indikator TOD, Penyesuaian Peraturan, dan Moda Transportasi pada Kawasan Objek Studi .....	99
6.3.1. Penyesuaian Kawasan Objek Studi terhadap Kriteria Indikator TOD	99
6.3.2. Kesesuaian Peraturan dengan Kriteria Indikator TOD pada Pengembangan Objek Studi .....	104
6.3.3. Inventarisasi Moda Transportasi pada Objek Studi.....	106
6.4. Kebutuhan Bangunan <i>Mixed-use</i> pada Objek Rancangan .....	109
6.4.1. Pemilihan Fungsi Bangunan .....	109
6.4.2. Penerapan Fungsi Terpilih pada Objek Rancangan.....	112
6.4.3. Kebutuhan Fungsi Pendukung.....	115
6.4.4. Keterhubungan Antar Fungsi dalam Kawasan .....	117
6.4.5. Tema dan Pendekatan Rancangan .....	122
<b>BAB VII PEDOMAN DAN KRITERIA RANCANGAN .....</b>	<b>123</b>
7.1. Pedoman Perancangan Bangunan Baru dengan Pendekatan Konservasi Kawasan Cagar Budaya pada Kawasan 4 Cagar Budaya Kota Bandung.....	123
7.2. Pedoman Perancangan Bangunan Baru dengan Pendekatan TOD pada Kawasan Objek Studi .....	125
7.3. Pedoman Pemilihan Fungsi pada Perancangan Bangunan Baru Fungsi <i>Mixed-use</i> dengan pendekatan TOD pada Kawasan Objek Studi .....	126
7.4. Pedoman Kebutuhan Ruang Perancangan Bangunan <i>Mixed-use</i> dengan pendekatan TOD pada Kawasan Objek Studi .....	127
<b>BAB VIII SIMULASI DESAIN .....</b>	<b>131</b>
8.1. Zonasi, Tata Ruang, Sirkulasi, dan Pencapaian pada Objek Rancangan... 131	
8.1.1. Zonasi dan Tata Ruang .....	131
8.1.2. Pencapaian dan Sirkulasi .....	134
8.2. Implementasi Pedoman Rancangan pada Simulasi Desain.....	138
<b>BAB IX KESIMPULAN .....</b>	<b>145</b>
9.1. Kesimpulan .....	145

9.2. Saran .....	148
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>149</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>153</b>





## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1.</b> Kondisi <i>Pool</i> Damri Kebon Kawung Tahun 2023 .....	4
<b>Gambar 1.2.</b> Lokasi Objek Studi .....	7
<b>Gambar 1.3.</b> Kerangka Pemikiran .....	9
<b>Gambar 2.1.</b> Tata Letak pada <i>Mixed-Use Building</i> .....	13
<b>Gambar 2.2.</b> <i>Redevelopment Site</i> .....	16
<b>Gambar 2.3.</b> <i>Infill Development Site</i> .....	17
<b>Gambar 2.4.</b> <i>New Growth Area</i> .....	18
<b>Gambar 2.5.</b> Gaya Indische Empire pada Kantor Badan Koordinator Wilayah Madiun .....	22
<b>Gambar 2.6.</b> Gaya Arsitektur Transisi pada Bangunan Lawang Sewu Semarang .....	22
<b>Gambar 2.7.</b> Gaya Arsitektur Kolonial Modern pada Bangunan Rumah Tinggal .....	23
<b>Gambar 2.8.</b> Bus Medium dengan Merk Isuzu NQR .....	29
<b>Gambar 2.9.</b> Bus Besar dengan Merk Hino RK8 .....	30
<b>Gambar 2.10.</b> Radius Putar Bus dengan Putaran 180 Derajat .....	32
<b>Gambar 2.11.</b> Radius Putar Bus dengan Putaran Berbagai Sudut.....	33
<b>Gambar 3.1.</b> Objek Rancangan <i>Pool</i> Damri .....	36
<b>Gambar 4.1.</b> Stasiun King's Cross .....	39
<b>Gambar 4.2.</b> Diagram Massa pada Stasiun King's Cross .....	40
<b>Gambar 4.3.</b> Stasiun King's Cross Tahun 1899 .....	41
<b>Gambar 4.4.</b> Stasiun King's Cross Tahun 1927 .....	42
<b>Gambar 4.5.</b> Stasiun King's Cross Saat Ini .....	43
<b>Gambar 4.6.</b> Peta Stasiun <i>King's Cross</i> , London.....	45
<b>Gambar 4.7.</b> Apartemen Mahata TOD Tanjung Barat .....	46
<b>Gambar 4.8.</b> Letak Stasiun Tanjung Barat dalam Jalur <i>Commuter Line</i> Jakarta Kota-Bogor.....	47
<b>Gambar 4.9.</b> Rencana Tapak Apartemen Prasada Mahata .....	48
<b>Gambar 4.10.</b> Pemanfaatan Lahan pada Kawasan TOD Tanjung Barat .....	53
<b>Gambar 5.1.</b> Batas Tapak dan Lokasi Objek Rancangan .....	57
<b>Gambar 5.2.</b> Lokasi Objek Rancangan melalui Citra Satelit.....	57
<b>Gambar 5.3.</b> Pintu Selatan Stasiun Bandung tahun 1901 .....	59
<b>Gambar 5.4.</b> Pintu Selatan Stasiun Bandung tahun 1930 .....	60
<b>Gambar 5.5.</b> Peron Stasiun Bandung tahun 1991 .....	61
<b>Gambar 5.6.</b> Kondisi <i>Pool</i> Damri tahun 2023 .....	61
<b>Gambar 6.1.</b> Titik Pengembangan TOD Kota Bandung.....	72
<b>Gambar 6.2.</b> Peta Deliniasi Kawasan Cagar Budaya 4 Kota Bandung .....	76
<b>Gambar 6.3.</b> Bandung Town Plan 1933 .....	78

<b>Gambar 6.4.</b> Lokasi BCB Golongan A dalam Radius 500 meter dari Objek Studi .....	87
<b>Gambar 6.5.</b> Tampak Atas SLB Negeri Cicendo.....	88
<b>Gambar 6.6.</b> Visualisasi 3D SLB Negeri Cicendo.....	88
<b>Gambar 6.7.</b> Visualisasi Atap Sunda Julang Ngapak.....	88
<b>Gambar 6.8.</b> Bentuk Atap SLB Negeri Bandung.....	88
<b>Gambar 6.9.</b> Teritis pada SLB Negeri Bandung .....	89
<b>Gambar 6.10.</b> Pelingkup Bangunan dari Taman Dalam SLB Negeri Bandung...	89
<b>Gambar 6.11.</b> Tampak Atas Gedung Pakuan.....	90
<b>Gambar 6.12.</b> Perpektif Bagian Depan Gedung Pakuan.....	90
<b>Gambar 6.13.</b> Atap Gedung Pakuan.....	90
<b>Gambar 6.14.</b> Tampak Depan Gedung Pakuan.....	91
<b>Gambar 6.15.</b> Detail Jendela Gedung Pakuan .....	91
<b>Gambar 6.16.</b> Tampak Atas Balai Besar PT KAI.....	92
<b>Gambar 6.17.</b> Tampak Depan Balai Besar PT KAI.....	92
<b>Gambar 6.18.</b> Orientasi Massa Balai Besar PT KAI .....	93
<b>Gambar 6.19.</b> Tampak Atas Stasiun Selatan.....	93
<b>Gambar 6.20.</b> Perspektif Depan Stasiun Selatan .....	93
<b>Gambar 6.21.</b> Ragam Hias pada Stasiun Selatan .....	94
<b>Gambar 6.22.</b> Tampak Atas Kantor DAOP 2 PT KAI Bandung .....	95
<b>Gambar 6.23.</b> Batasan BCB Kantor Daerah Operasional DAOP 2 Bandung.....	95
<b>Gambar 6.24.</b> Perspektif Kantor DAOP 2 PT KAI Bandung .....	95
<b>Gambar 6.25.</b> Tampak Atas Bangunan Ex. KOPKARKA .....	96
<b>Gambar 6.26.</b> Tampak Depan Bangunan Ex. KOPKARKA .....	97
<b>Gambar 6.27.</b> Tampak Samping Bangunan Ex. KOPKARKA.....	97
<b>Gambar 6.28.</b> Alur Aktivitas Rute Pertama (Penumpang Kedatangan Kereta Api / <i>Feeder</i> KCIC).....	118
<b>Gambar 6.29.</b> Alur Aktivitas Rute Kedua (Calon Penumpang Kereta Api / <i>Feeder</i> KCIC).....	119
<b>Gambar 6.30.</b> Diagram 3D Keterhubungan antar Fungsi .....	120
<b>Gambar 6.31.</b> Detail Diagram 3D Keterhubungan antar Fungsi Bagian Depan	121
<b>Gambar 8.1.</b> Rencana Blok .....	131
<b>Gambar 8.2.</b> Zonasi Vertikal Bangunan.....	133
<b>Gambar 8.3.</b> Aksesibilitas Kendaraan Pribadi, Taksi, dan Ojek.....	135
<b>Gambar 8.4.</b> Aksesibilitas Angkutan Kota dan Bus .....	136
<b>Gambar 8.5.</b> Sirkulasi Angkutan Kota dan Bus Lantai 1 (Atas).....	136
<b>Gambar 8.6.</b> Aksesibilitas Pejalan Kaki .....	137

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1.</b> Jumlah Penumpang Kereta Api Kota Bandung.....	2
<b>Tabel 2.1.</b> Pembagian Kawasan Cagar Budaya di Kota Bandung .....	20
<b>Tabel 2.2.</b> Standar Fasilitas Terminal Penumpang Angkutan Jalan.....	28
<b>Tabel 2.3.</b> Dimensi Bus Sedang .....	30
<b>Tabel 2.4.</b> Dimensi Bus Besar .....	31
<b>Tabel 3.1.</b> Sintesis Indikator <i>Penelitian</i> .....	37
<b>Tabel 4.1.</b> Tipe Unit Perumnas Mahata Tanjung Barat.....	49
<b>Tabel 5.1.</b> Foto Observasi Objek Rancangan 24 Januari 2024.....	62
<b>Tabel 5.2.</b> Trayek Kereta Api Stasiun Bandung.....	64
<b>Tabel 5.3.</b> Trayek Angkutan Umum Stasiun Utara Stasiun Bandung.....	66
<b>Tabel 5.4.</b> Pranata Objek Rancangan .....	67
<b>Tabel 6.1.</b> Syarat TOD Berdasarkan Kategori Kawasan TOD.....	70
<b>Tabel 6.2.</b> Nilai Cagar Budaya pada Stasiun Bandung .....	77
<b>Tabel 6.3.</b> Upaya Penerapan Ketentuan Pembangunan Baru pada Kawasan Cagar Budaya Stasiun Bandung .....	79
<b>Tabel 6.4.</b> Daftar Bangunan Cagar Budaya Kota Bandung pada Kawasan 4 .....	82
<b>Tabel 6.5.</b> BCB Golongan A dalam Radius 500 meter dari Objek Studi.....	86
<b>Tabel 6.6.</b> Identifikasi BCB SLB Negeri Cicendo .....	87
<b>Tabel 6.7.</b> Identifikasi BCB Gedung Pakuan, Otista.....	89
<b>Tabel 6.8.</b> Identifikasi BCB Balai Besar PT KAI .....	91
<b>Tabel 6.9.</b> Identifikasi BCB Stasiun Kereta Api Bandung, Stasiun Selatan .....	93
<b>Tabel 6.10.</b> Identifikasi BCB Kantor DAOP 2 Bandung .....	95
<b>Tabel 6.11.</b> Identifikasi BCB Ex-KOPKARKA.....	96
<b>Tabel 6.12.</b> Sintesis Komponen Atribut Fisik Gedung Selatan Stasiun Bandung dan Gedung Pakuan.....	98
<b>Tabel 6.13.</b> Kesesuaian Indikator TOD pada Kawasan Objek Rancangan .....	100
<b>Tabel 6.14.</b> Kesesuaian Indikator TOD dengan Peraturan Terkait .....	104
<b>Tabel 6.15.</b> Daftar Angkutan Umum yang Melintasi Jalan Kebon Kawung.....	107
<b>Tabel 6.16.</b> Penyediaan Ruang Moda Transporasti pada Objek Studi .....	108
<b>Tabel 6.17.</b> Pertimbangan Pemilihan Fungsi Bangunan <i>Mixed Use</i> pada Objek Rancangan .....	110
<b>Tabel 6.18.</b> Penerapan Fungsi pada Objek Rancangan .....	113
<b>Tabel 7.1.</b> Pedoman Pelestarian Nilai Cagar Budaya pada Kawasan.....	123
<b>Tabel 7.2.</b> Pedoman Perancangan Bangunan Baru dengan Pendekatan Konservasi KCB pada Kawasan 4 Cagar Budaya Kota Bandung .....	124
<b>Tabel 7.3.</b> Pedoman Perancangan Bangunan Baru dengan pendekatan TOD pada Kawasan Objek Studi.....	125
<b>Tabel 7.4.</b> Pedoman Pemilihan Fungsi <i>Mixed-use</i> pada Kawasan Objek Studi.	127
<b>Tabel 7.5.</b> Kebutuhan Ruang Rancangan .....	128

<b>Tabel 8.1.</b> Implementasi Pedoman Rancangan Terkait Konservasi Kawasan Cagar Budaya pada Simulasi Desain .....	138
<b>Tabel 8.2.</b> Implementasi Pedoman Rancangan Terkait TOD pada Simulasi Desain .....	142
<b>Tabel 9.1.</b> Kesimpulan pengembangan TOD pada <i>Pool</i> Bus Damri di kawasan Stasiun Bandung .....	145
<b>Tabel 9.2.</b> Kesimpulan upaya menghormati nilai-nilai cagar budaya pada kawasan cagar budaya Stasiun Bandung.....	147





## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.** Rencana Blok
- Lampiran 2.** Rencana Tapak
- Lampiran 3.** Denah Basement 2
- Lampiran 4.** Denah Basement 1
- Lampiran 5.** Denah Lantai Dasar
- Lampiran 6.** Denah Lantai 1
- Lampiran 7.** Denah Lantai 2
- Lampiran 8.** Denah Tipikal
- Lampiran 9.** Denah Tipikal
- Lampiran 10.** Denah Tipikal
- Lampiran 11.** Potongan A
- Lampiran 12.** Potongan B
- Lampiran 13.** Tampak A
- Lampiran 14.** Tampak B
- Lampiran 15.** Perspektif





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pengembangan infrastruktur transportasi di Indonesia terus dilakukan oleh pemerintah. Menurut Menteri Perhubungan, Budi Karya Sumadi (2023), Kementerian Perhubungan terus melakukan pembangunan infrastruktur transportasi publik dengan mengadaptasi teknologi modern seperti kereta cepat, LRT, MRT, dan infrastruktur transportasi lainnya. Pembangunan tersebut dilandasi oleh upaya konektivitas seluruh Indonesia yang lebih mudah dan cepat. Beberapa proyek infrastruktur transportasi baru yang sudah rampung seperti kereta cepat atau KCIC dan MRT Jakarta terlihat memiliki peranan besar dalam mengakomodir perjalanan masyarakat. Peranan transportasi umum tersebut mengurangi kepadatan dan kemacetan jalan oleh kendaraan pribadi yang menjadi salah satu masalah yang harus dipecahkan terutama di Pulau Jawa.

Sebagai upaya untuk memecahkan permasalahan kepadatan dan kemacetan yang terjadi, *transit oriented development* (TOD) dapat dijadikan alternatif untuk pengembangan suatu area kota yang padat. Hal ini sejalan dengan upaya pemerintah untuk mendorong konsep *transit oriented development* di Indonesia, namun prinsip tersebut belum dipahami dengan baik. Menurut Direktur Prasarana Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek Kementerian Perhubungan, Jumardi (2022), implementasi *transit oriented development* belum menyeluruh karena prinsip

dasarnya belum dipahami. Beberapa kawasan merasa penerapan TOD yang dilakukan sudah baik, padahal kawasan tersebut hanya sebagai penghubung angkutan umum dan tidak mengakomodir kegiatan maupun pergerakan pada kawasan tersebut.

Moda transportasi kereta api saat ini mengalami peningkatan jumlah penumpang setiap tahun khususnya di Kota Bandung. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Bandung, jumlah penumpang kereta api Kota Bandung tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 18,6% dari tahun sebelumnya, tahun 2018 juga menunjukkan adanya kenaikan sebesar 12% dari tahun sebelumnya. Kenaikan jumlah penumpang tersebut berdampak pada padatnya aktivitas kawasan stasiun terutama lalu lintas kendaraan. Adanya pengembangan fungsi stasiun *feeder* KCIC yang juga berdampak pada kepadatan kawasan. Stasiun Bandung yang merupakan stasiun utama di Kota Bandung sangat relevan untuk mengadopsi prinsip TOD untuk mengurangi kepadatan serta meningkatkan efisiensi aktivitas di dalamnya.

Tabel 1.1. Jumlah Penumpang Kereta Api Kota Bandung

Jenis Kereta	Jumlah Penumpang Kereta Api Menurut Jenis Kereta (Jiwa)		
	2016	2017	2018
Eksekutif	943.780	1.222.820	1.830.729
Bisnis	511.346	442.449	395.185
Ekonomi	1.030.467	1.885.083	2.387.650
Lokal Raya	10.891.857	12.319.336	13.153.230

(Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Bandung)

Kawasan Stasiun Bandung merupakan kawasan yang cukup luas dan memiliki sejarah panjang. Dalam kawasan ini, terdapat beberapa bangunan yang

digolongkan dalam bangunan cagar budaya. Pembangunan pada lokasi objek studi yang termasuk dalam kawasan ini memerlukan upaya untuk menghormati bangunan cagar budaya sekitarnya. Oleh sebab itu, konsep *infill development* dalam kawasan ini perlu dipertimbangkan untuk melestarikan identitas kawasan sebagai kawasan cagar budaya. Selain itu, pada tapak kawasan juga terdapat fungsi eksisting *pool bus* yang perlu dipertimbangkan keberadaannya.

## 1.2. Perumusan Masalah

Kawasan Stasiun Bandung dikenal dengan permasalahan kemacetan terutama Jalan Kebon Kawung yang terkadang menyebabkan kemacetan mengular sampai Jalan Cicendo. Ditemukan pula lahan ruang terbuka pada kawasan Stasiun Bandung yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi konsep TOD secara menyeluruh. Saat ini, kawasan Stasiun Bandung belum menerapkan prinsip TOD secara utuh. Padahal, berdasarkan Peraturan Walikota Bandung Nomor 1175 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Transportasi Kota Bandung Pasal 40, Kebon Kawung atau kawasan Stasiun Kereta Api Bandung termasuk dalam rencana lokasi *transit oriented development* (TOD) di kawasan Kota Bandung. Hanya ditemukan beberapa fungsi yang mendukung TOD antara lain stasiun kereta api, terminal bus dan angkot, serta hotel.

Objek studi yang digunakan adalah *Pool* Perum Damri yang berada pada kawasan cagar budaya. Oleh sebab itu, pengembangan kawasan ini memerlukan upaya khusus sehingga tidak menghilangkan karakter kawasannya. Ditinjau dari konteks sejarahnya yang cukup panjang dan sudah menjadi identitas kawasan

tersebut, tidak serta merta pembangunan pada kawasan tersebut dilakukan tanpa mempertimbangkan aspek-aspek keberlanjutan. Tapak merupakan ruang terbuka yang dimiliki dan dikelola oleh Perum Damri. Lahan tersebut tampak belum terkelola dengan baik, apabila dikembangkan, berpotensi tinggi meningkatkan nilai ekonomi dan pariwisata. Sangat disayangkan, tapak yang berada di pusat kota dengan tingkat kepadatan tinggi tidak dimanfaatkan secara efektif. Padahal, lokasi tapak berpotensi menjadi daya tarik wisata dan meningkatkan pendapatan kota dari sisi pariwisata maupun ekonomi. Tapak berada tepat bersebelahan dengan parkir kendaraan stasiun utara. Dengan lokasi yang bertetangaan dengan stasiun utara, pengembangan TOD pada tapak ini dapat memberikan dampak positif bagi rencana TOD Kota Bandung yang telah disusun oleh pemerintah.



Gambar 1.1. Kondisi *Pool* Damri Kebon Kawung Tahun 2023

Sumber: [https://www.youtube.com/watch?v=EPWOpKzvCac&ab\\_channel=ANHChannelOfficial](https://www.youtube.com/watch?v=EPWOpKzvCac&ab_channel=ANHChannelOfficial)

### 1.3. Pertanyaan Penelitian

Didapat beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut.

1. Bagaimana pengembangan *transit oriented development* diterapkan pada *pool* bus Damri di kawasan Stasiun Bandung?
2. Bagaimana upaya menghormati nilai-nilai cagar budaya terkait pembangunan baru pada kawasan cagar budaya Stasiun Bandung?

### 1.4. Tujuan Penelitian

Didapat pula tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Mengidentifikasi pengembangan fungsi yang sesuai pada *pool* bus Damri dengan pertimbangan prinsip *transit oriented development* untuk mengatasi permasalahan kemacetan pada Jalan Kebon Kawung.
2. Menyusun pedoman pembangunan baru dengan prinsip *transit oriented development* dan konservasi pada kawasan cagar budaya.
3. Menyusun simulasi desain sebagai implementasi pedoman desain terkait *transit oriented development* dan konservasi pada kawasan cagar budaya.

### 1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Memperkenalkan upaya *infill development* dan *transit oriented development* pada ruang-ruang kosong pada kawasan cagar budaya.
2. Sebagai referensi dan masukan terkait upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan pengembangan *transit oriented development* skala kota.

3. Sebagai referensi untuk peneliti lain maupun pembaca terkait *infill development* dan *transit oriented development* terutama pada kawasan cagar budaya.
4. Sebagai pedoman bagi pemerintah Kota Bandung, Perum Damri, dan PT Kereta Api Indonesia dalam pengembangan *pool* Damri pada kawasan tersebut demi pertumbuhan sektor ekonomi dan pariwisata kota.

## **1.6. Ruang Lingkup Penelitian**

### 1.6.1. Ruang Lingkup Pembahasan

Untuk memberikan padangan yang lebih jelas terkait penerapan upaya pengembangan TOD pada ruang kosong di kawasan Stasiun Bandung, dapat ditelaah melalui aspek-aspek sebagai berikut.

1. Analisis kondisi terkini, dan potensi pada objek studi ditinjau dari aspek fisik, fungsional, dan pranata.
2. Studi kasus dan analisa perbandingan dari kawasan yang serupa untuk mengevaluasi upaya yang diterapkan untuk dipelajari penerapannya pada objek studi.
3. Rekomendasi dan strategi berupa pedoman desain serta langkah-langkah praktis dalam penerapan upaya pengembangan *transit oriented development* di kawasan cagar budaya.



### 1.6.2. Ruang Lingkup Objek Preseden

Sebagai contoh penerapan nyata terkait upaya pengembangan bangunan baru pada kondisi yang serupa dengan objek rancangan dengan memenuhi 2 dari 3 kriteria sebagai berikut.

1. Merupakan hasil pembangunan baru atau *infill development* pada sebuah kawasan dengan fungsi stasiun kereta api.
2. Merupakan hasil pembangunan baru atau *infill development* pada sebuah kawasan cagar budaya.
3. Merupakan hasil pengembangan TOD pada sebuah kawasan dengan fungsi stasiun kereta api.

### 1.6.3. Ruang Lingkup Objek Studi



Gambar 1.2. Lokasi Objek Studi  
Sumber: Bandung Smart Map

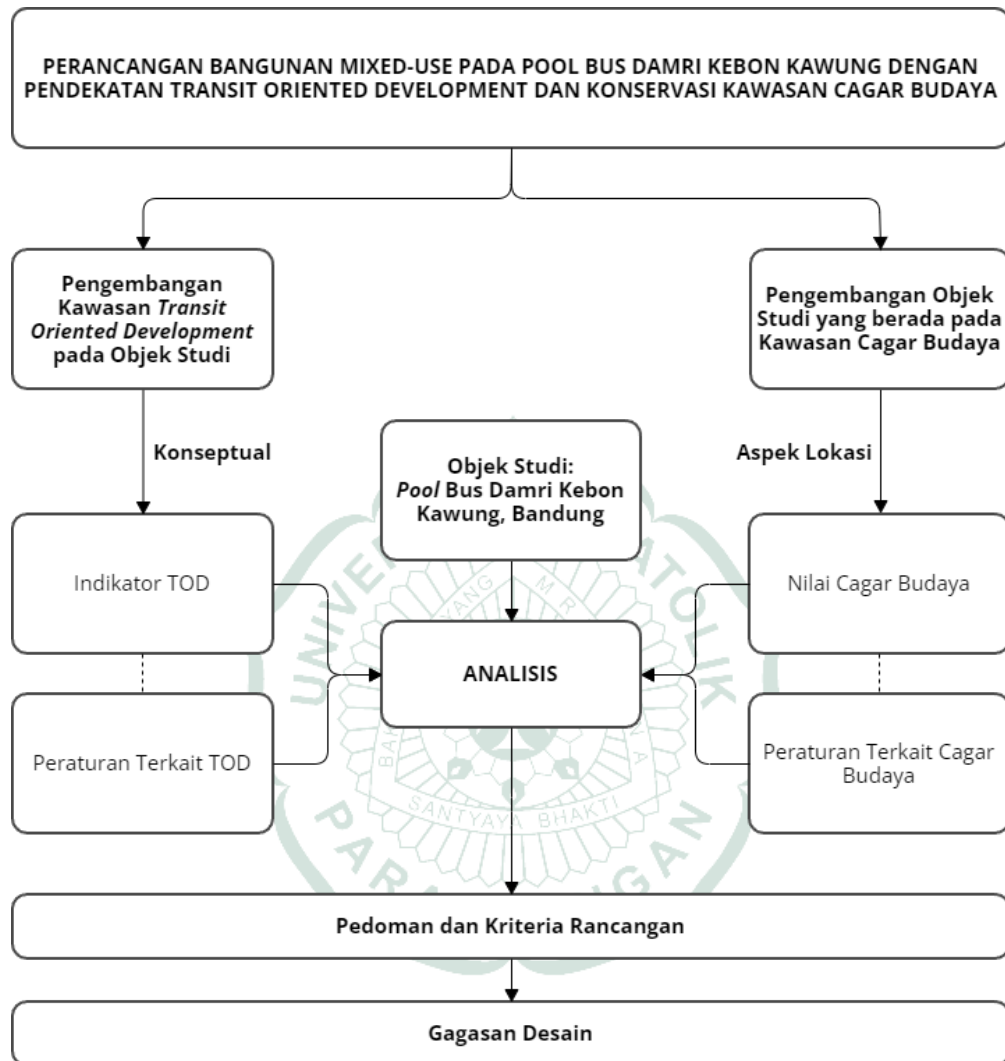
Lokasi objek penelitian berada pada Jalan Kebon Kawung Nomor 20, Pasir Kaliki, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat dengan luas area sekitar 7800 m<sup>2</sup>.

Area rancangan dibatasi oleh aspek fisik sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan Kebon Kaum
- Batas Selatan : Bangunan Pusat Pengendalian Operasi Kereta Api 2, Hall Kereta Api *Feeder* kereta cepat Whoosh
- Batas Timur : Mess Kebon Kawung milik PT Kereta Api Indonesia, Hotel Arion Suites, BPR Rheksa Berkah, dan Hotel Guntur
- Batas Barat : Lahan Parkir Kendaraan Umum Stasiun Bandung



## 1.7. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.3. Kerangka Pemikiran

