BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pemilihan Kasus

Seperti kota-kota besar lain, Bandung sebagai ibukota Provinsi Jawa Barat mengalami masalah pengaturan spasial (tata ruang). Permasalahan yang timbul antara lain arus migrasi yang terus meningkat, kemacetan lalu lintas, ketidakteraturan peruntukan lahan, bertumbuhnya pemukiman kumuh (*Slump Area*) sehingga menyebabkan turunnya tingkat kenyamanan hidup dan kualitas lingkungan hidup. Menurut hasil sensus 2003, saat ini penduduk Kota Bandung yang resmi memiliki KTP jumlahnya sekitar 2,2 juta jiwa, tetapi pada hari kerja diperkirakan menjadi 3 - 3,5 juta jiwa. Tingginya arus komuter ini menyebabkan persoalan transportasi sehingga menyebabkan polusi. Banyak penduduk yang lebih memilih tinggal di pinggiran kota disebabkan oleh mahalnya harga rumah dalam Kota Bandung. Oleh karena itu, pembangunan rumah vertikal merupakan sebuah alternatif. Pemerintah Kota Bandung perlu mendorong pengembangan hunian vertikal di Kota Bandung.

Untuk menyiasati semakin terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan, maka pola pembangunan rumah vertikal yang digunakan antara lain untuk menghemat lahan yang saat ini harganya sangat mahal. Pembangunan Apartemen Rakyat juga diperlukan untuk menghambat dan mengurangi daerah kumuh di Kota Bandung, sebagai akibat dari terus bertambahnya masyarakat kota yang memaksakan diri tinggal di kawasan-kawasan yang sudah padat. Saat ini, kota menjadi tempat tinggal sebagian besar penduduk dunia Pada tahun 1950, hanya sepertiga penduduk dunia saja yang tinggal di kota tetapi pada tahun 2050 diperkirakan dua per tiga atau 60 miliar penduduk akan tinggal di perkotaan. Oleh karena itu pada peringatan Hari Habitat Dunia (2 Oktober) Badan Dunia PBB mengangkat tema "*Cities, Magnets of Hope*".

Indonesia sebagai salah satu anggota PBB turut menerapkan tema tersebut dan telah mencanangkan beberapa sasaran untuk beberapa tahun ke depan, yaitu:

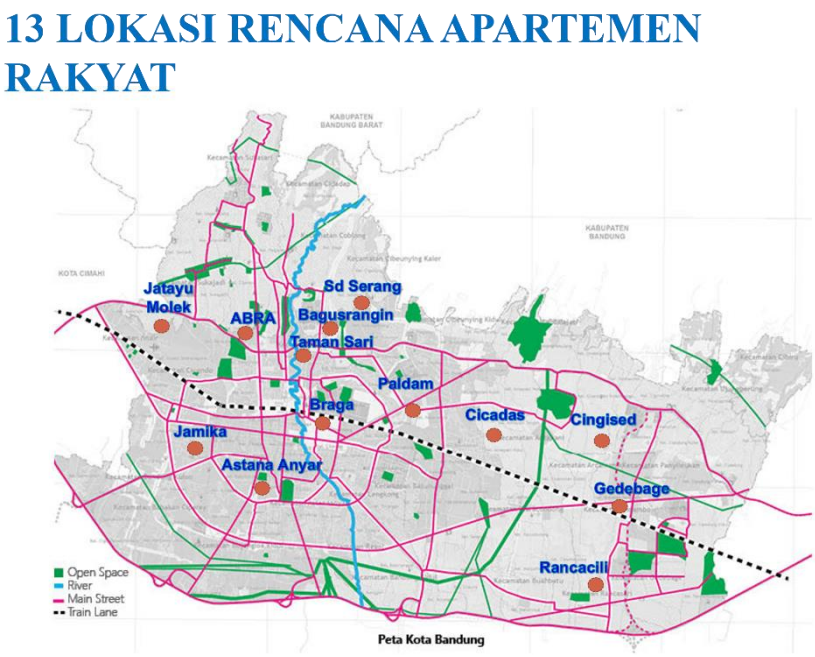
- Pada tahun 2010, 200 kota di Indonesia tidak lagi memiliki kawasan kumuh.

- Peningkatan jumlah masyarakat yang mendapat akses air minum yang aman.
- Peningkatan akses pelayanan air limbah dan persampahan.

Sebagai implementasi dari sasaran pertama, maka Jusuf Kalla (Wakil Presiden RI) mencanangkan program pembangunan 1.000 rusun dengan 1.000.000 unit rusun di beberapa kota-kota besar Indonesia yang berpenduduk lebih dari dua juta, yaitu Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang, Medan dan Makassar

1.1.2 Latar Belakang Pemilihan Lokasi

Di Kota Bandung pembangunan Apartemen Rakyat akan dilaksanakan di Tiga belas lokasi, di antaranya seperti yang terlihat pada gambar berikut ini :



Gambar 1. 1. Rencana Pembangunan Apartemen Rakyat

Sumber (Dinas Tata Ruang Cipta dan Karya 2015)

Kawasan yang dipilih untuk kasus ini adalah kawasan Taman Sari. Karakter kawasan Taman Sari itu sendiri merupakan kawasan multifungsi yang terdapat keberagaman fungsi di kawasan ini, antara lain fasilitas pendidikan, fasilitas komersil dan lain lain. Pembangunan Apartemen Rakyat di kawasan ini menjadi pengikat dari fasilitas yang sudah ada. Kawasan ini terletak di daerah perguruan tinggi di daerah Bandung Utara, merupakan kawasan campuran yang mampu menarik kalangan masyarakat menengah untuk tinggal di kawasan ini. Dengan demikian tempat bekerja

dan tempat tinggal menjadi berdekatan sehingga masalah yang berkaitan dengan turunnya kualitas hidup dan lingkungan, diharapkan dapat teratasi. Namun lokasi Taman Sari ini merupakan kawasan slump area. Maka dari itu, Apartemen Rakyat ini akan dikembangkan menjadi hunian campuran bagi kalangan masyarakat menengah bawah dan menengah. Untuk itu, selain harus dapat menampung penduduk asal pemukiman kumuh yang lahannya digunakan untuk penataan Apartemen Rakyat juga harus dapat menarik masyarakat kalangan menengah yang bekerja di kawasan sekitar.

Lokasi site yang dipilih seluas 30000 m^2 ini berbatasan dengan Jembatan Layang Pasupati di sebelah Utara, kampus UNISBA di sebelah Selatan, jalan Taman Sari di sebelah Timur dan sungai cikapundung di sebelah Barat. Pada lokasi ini terdapat Jalan Taman Sari yang merupakan jalan kolektor sehingga mempermudah akses menuju lahan.

1.2 Maksud dan Tujuan

Perancangan Apartemen Rakyat dimaksudkan agar dapat menjadi pengikat dan memfasilitasi fungsi-fungsi lain yang ada di kawasan tersebut. Perancangan Apartemen Rakyat ini dimaksudkan untuk mengurangi besaran kawasan *Slump Area* di sekitar kawasan tersebut. Selain itu, perancangan rumah vertikal ini dapat menghemat lahan sehingga diperoleh ruang terbuka yang lebih luas untuk kepentingan penghuni dan publik di sekitar area lokasi site.

1.3 Lingkup Perencanaan dan Perancangan

Lingkup perencanaan meliputi perancangan tapak kawasan yang mencakup perencanaan ruang-ruang luar, pemintakatan, perencanaan vegetasi dan sebagainya. Pada kasus ini terdapat dua sasaran pengguna yang menjadi fokus perancangan yaitu masyarakat denngan penghasilan menengah kebawah serta masyarakat dengan penghasilan menengah. Perancangan meliputi penyusunan program ruang dan program kegiatan yang sesuai dengan kebutuhan pengguna. Perancangan melingkupi segi fisik termasuk segi arsitektural dan tapak, dengan mempertimbangkan kekakohan struktur dan ketersediaan utilitas. Perancangan arsitektural mencapai pra-rancangan.

1.4 Asumsi

- Pemerintah (pemilik) berkeinginan mewujudkan proyek pembangunan Apartemen Rakyat ini untuk mengatasi masalah kepadatan penduduk dan memperbaiki wajah kota serta meningkatkan presentase penggunaan lahan yang sesuai dengan peraturan pemerintah pada kawasan ini.
- Pembangunan Apartemen Rakyat ini serta lahan proyek telah melalui studi kelayakan dan dinyatakan layak untuk dilangsungkan.

1.5 Permasalahan Perancangan

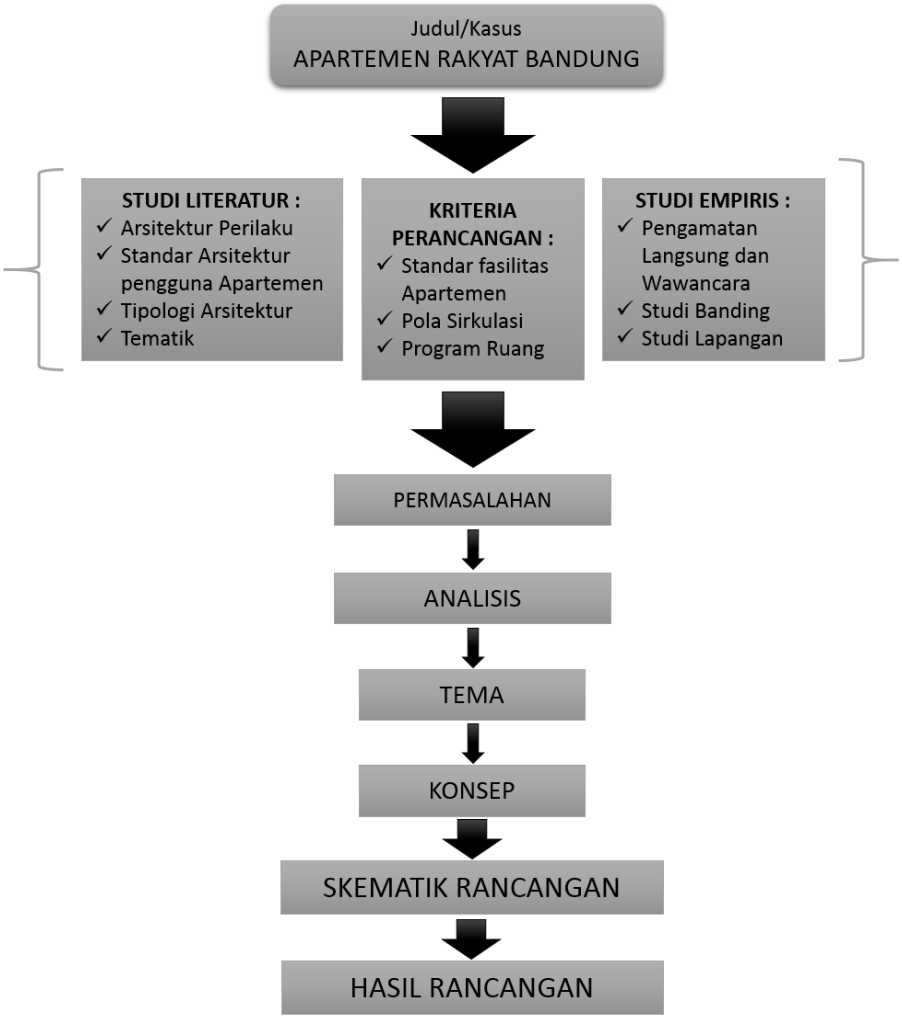
1. Perbedaan latar belakang ekonomi, sosial dan budaya dari pengguna bangunan. Hal ini akan berpengaruh pada perilaku pengguna yang beragam, sehingga rancangan bangunan harus mampu menanggapinya.
2. *Spatial order* dari sasaran pengguna Apartemen Rakyat ini harus dapat menciptakan suasana akrab karena hal tersebut telah menjadi *spatial order* dari pengguna. Suasana akrab ini dapat diterapkan pada jalur sirkulasi serta penggunaan ruang terbuka pada bangunan maupun di dalam tapak.
3. Efisiensi penggunaan ruang. Apartemen Rakyat ini ditujukan untuk kalangan masyarakat menengah dan menengah bawah. Sehingga pada perancangan bangunan ini perlu diperhatikan bahwa bangunan harus efisien sehingga dapat menghemat biaya tanpa mengurangi kebutuhan lain.

1.6 Pendekatan Perencanaan dan Perancangan

Pendekatan perencanaan dan perancangan dilakukan dengan :

1. Studi banding kasus sejenis.
2. Studi Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung.
3. Studi lapangan dan analisis lahan.
4. Analisis kebutuhan fungsional dan studi literatur mengenai persyaratan ruang.
5. Studi banding preseden dan studi literatur bangunan.

1.7 Kerangka Berfikir



Gambar 1. 2. Kerangka Berfikir

Sumber : Data Pribadi

1.8 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dari perancangan Apartemen Rakyat ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I, memuat latar belakang, maksud, tujuan, masalah perancangan, pendekatan perancangan, lingkup dan batasan, kerangka berpikir dalam Apartemen Rakyat di Kota Bandung dan sistematika penulisan laporan tugas akhir.

BAB II LITERATUR DAN HASIL SURVEY

Pada Bab II, memuat penjelasan mengenai literatur perihal bangunan yang menjadi studi kasus utama serta hasil survey lapangan.

BAB III DESKRIPSI PROYEK DAN ELABORASI TEMA

Pada Bab III, memuat tentang Deskripsi Proyek serta Pengertian tema, hubungan tema dengan rancangan proyek yang dikerjakan yaitu menyangkut fungsi dan bentuknya (interpretasi tema)

BAB IV ANALISA

Pada Bab IV, memuat tentang data, analisa tapak dan *guidelines*.

BAB V KONSEP RANCANGAN

Pada Bab V, memuat konsep perencanaan.

BAB VI HASIL RANCANGAN

Pada Bab VI, memuat dan menjelaskan hasil perancangan Apartemen Rakyat Taman Sari, meliputi site plan, block plan, bentukan 3d massa dan tapak bangunan, 3d suasana, maupun eksterior bangunan.