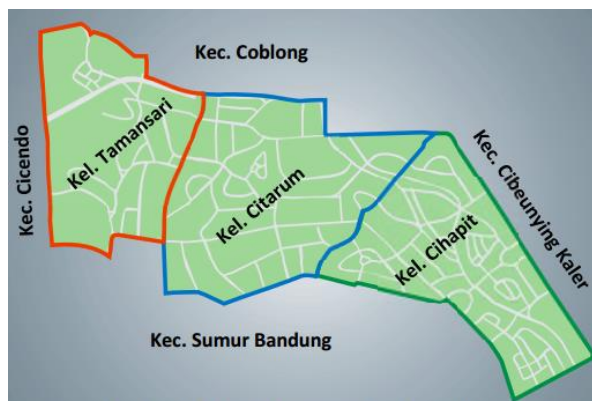


BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Badan Pusat Statistik, pada tahun 2010 sebanyak lebih dari 50% penduduk Indonesia tinggal di kota, dan diperkirakan pada tahun-tahun mendatang akan meningkat jumlahnya hingga 65%. (BPS Kota Bandung, 2015) Kota Bandung, sebagai salah satu kota metropolitan tercatat sebagai kota terpadat ke 3 setelah Jakarta dan Makassar. Menurut data yang dihimpun oleh Badan Pusat Statistik Kota Bandung, pada tahun 2014 jumlah penduduk Kota Bandung berada pada angka 2.470.802 penduduk dengan laju pertumbuhan penduduk pada angka 9.2% . Sejalan dengan fenomena pertumbuhan penduduk akibat urbanisasi, sementara ketersediaan lahan semakin sedikit karena pembangunan mengakibatkan Kota Bandung menghadapi permasalahan kepadatan penduduk yang secara lebih spesifik mengarah kepada isu penyediaan hunian khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Salah satu daerah yang mengalami isu kepadatan pemukiman karena penambahan jumlah penduduk adalah Kelurahan Tamansari yang terletak di Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung. Kecamatan Bandung Wetan terdiri dari 4 kelurahan yaitu Tamansari, Citarum dan Cihapit dengan total luas wilayah 339 hektar. Kelurahan Tamansari tercatat sebagai kelurahan dengan jumlah penduduk tertinggi di Kecamatan Bandung Wetan dengan jumlah penduduk sebanyak 23.972 jiwa dengan rincian 11.944 jiwa adalah penduduk laki-laki dan 12.028 jiwa adalah penduduk perempuan. Jika dipersentasikan, yaitu 77,82% dari total penduduk yang ada di Kecamatan Bandung Wetan tinggal di Kelurahan Tamansari dengan nilai kepadatan hingga 71 jiwa/km². (BPS Kota Bandung, 2015)



*Gambar 1.1 Peta Kecamatan Bandung Wetan
Sumber: Badan Pusat Statistik Daerah Kecamatan Bandung Wetan, 2015*

Sebagai upaya untuk merespon arus urbanisasi dan potensi ledakan penduduk di masa depan, rusun atau rumah susun seringkali menjadi proposal yang populer sebagai solusi hunian di kawasan padat penduduk. Hunian vertikal yang disediakan pada umumnya ditujukan untuk masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah. (Mauliani, 2002).

Pemerintah Kota Bandung memiliki program kerja untuk membangun rumah deret di kawasan RW 11 dan RW 12 Kelurahan Tamansari. Pembangunan rumah deret ini dilakukan sebagai upaya untuk menyediakan perumahan layak huni untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan sebagai bentuk upaya untuk mengurangi kekumuhan. Program pembangunan rumah deret ini sesuai Peraturan Walikota Bandung no.665 Tahun 2017 tentang Pembangunan Rumah Deret. Program ini bertujuan untuk menambah kapasitas hunian yang semula hanya bisa mengakomodasi 158 kepala keluarga menjadi 400 kepala keluarga.



BANDUNG, KOMPAS.com - Wali Kota Bandung **Ridwan Kamil** menjabarkan alasannya membangun **rumah deret** di kawasan Tamansari. Ridwan menuturkan, rumah deret dibangun agar kapasitas permukiman untuk warga bisa meningkat.

"Kenapa ini diperjuangkan agar kapasitas jumlah penduduk Bandung bisa bertambah empat kali lipat di lokasi yang sama. Ini fokus untuk menengah bawah juga," kata Emil, sapaan akrabnya, Senin (30/10/2017).

Gambar 1.2 Tujuan Pembangunan Rumah Deret

Sumber: <https://regional.kompas.com/read/2017/10/30/18360011/alasan-ridwan-kamil-bangun-rumah-deret-di-tamansari>

Proyek pembangunan rumah deret ini dikerjakan dengan bantuan salah satu konsultan arsitektur swasta yang berlokasi di Kota Cimahi. Proposal pembangunan rumah deret di RW 11 Kelurahan Tamansari ini mengangkat tema keberagaman kampung susun. Secara kontekstual, RW 11 Tamansari ini memang mempunyai karakter dan kekhasan sebagai kampung kota sehingga relevan untuk dijadikan konsep hunian kampung susun. Kampung Kota sendiri adalah sebuah wilayah pemukiman padat penduduk di area perkotaan namun memiliki ciri-ciri, karakteristik sosial, dan pola hidup seperti orang desa. Ide kampung susun muncul sebagai alternatif hunian vertikal tanpa menghilangkan konteks dan spirit kampung kota yang menjadi esensi dalam pembangunan.

Tantangan utama dalam perancangan ini selain keterbatasan lahan dalam mengakomodasi kebutuhan hunian, adalah isu komunitas sosial. Kampung kota, pada umumnya memiliki komunitas sosial yang sudah terbentuk selama bertahun-tahun. Sehingga, aspek ini perlu diperhatikan dalam perancangan agar bisa mengakomodasi kebutuhan sosial warga yang semula beraktivitas dalam dimensi ruang horizontal menjadi ruang vertikal. Teori *Space Syntax* yang dikembangkan oleh Bill Hillier dan Julienne Hanson, digunakan sebagai pendekatan untuk merealisasikan tema arsitektur inklusif.

Pemaparan mengenai data, isu, permasalahan dan potensi yang ada di Kelurahan Tamansari, secara khusus RW 11 Tamansari ini menjadi landasan yang cukup kuat untuk dijadikan sebagai latar belakang perancangan kampung susun yang nantinya akan dijadikan sebagai perancangan proyek tugas akhir.

1.2. Perumusan Masalah

Secara umum, rumah susun sederhana memang dianggap sebagai solusi paling logis untuk merespon kepadatan. Namun, seringkali pengembang mengesampingkan aspek sosial dan lingkungan dibawah aspek perhitungan ekonomi. Pengembangan rumah susun sederhana dengan biaya yang relatif murah telah menjadi solusi alternatif untuk mengakomodasi masyarakat yang tidak memiliki akses terhadap pasar perumahan pada umumnya yang dijual oleh pengembang. (Swasto, 2018)

Konsep dasar dari kebijakan hunian vertikal adalah untuk menempatkan warga yang terbiasa tinggal di lingkungan horisontal menjadi vertikal. (Swasto, 2018). Terdapat konsekuensi dari akibat perubahan perilaku ini, seperti berubahnya perilaku penghuni, yang juga mempengaruhi pergerakan lingkungan sekitar. Kondisi atau perubahan ini, sebagaimana ditulis oleh Swasto dikategorikan terhadap tiga aspek perubahan yaitu aspek fisik, sosial dan ekonomi. Sehingga, secara umum dapat disimpulkan ke dalam sebuah pertanyaan tentang bagaimana perancangan kampung susun atau kampung vertikal di Kelurahan Tamansari ini dapat menjawab isu keterbatasan lahan. Selain itu, penerapan tema arsitektur inklusif ke dalam desain juga menjadi tantangan perancangan kampung susun ini.

Secara lebih spesifik, perumusan masalah terhadap perancangan kampung susun ini dapat disusun ke dalam beberapa poin pertanyaan, diantaranya:

- a) Bagaimana merancang kampung susun yang inklusif secara spasial dan sosial?
- b) Bagaimana merancang kampung susun dengan optimalisasi konfigurasi massa bangunan yang dapat merespon permasalahan keterbatasan lahan pada tapak?
- c) Bagaimana merancang konfigurasi massa bangunan yang optimal untuk aktivitas sosial?
- d) Bagaimana merancang fasilitas dan infrastruktur kampung susun yang inklusif?

- e) Bagaimana merespon kondisi lansekap tapak yang berbatasan langsung dengan sungai agar dapat mengatasi isu banjir dan keterbatasan ruang terbuka hijau?
- f) Bagaimana ekspresi fasad hunian vertikal yang dapat mencitrakan konsep kampung susun?

1.3. Tujuan dan Sasaran

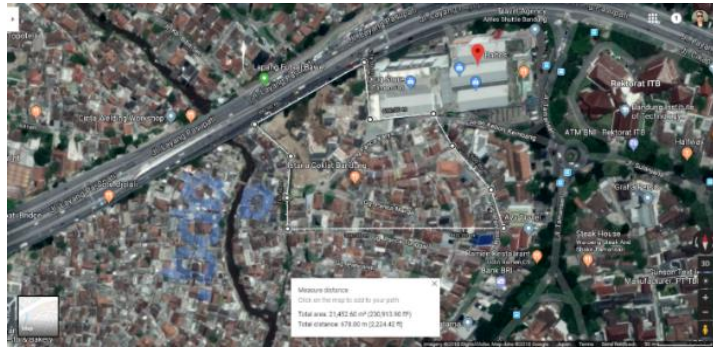
Tujuan dari dibuatnya perancangan kampung susun ini adalah untuk membuat kampung vertikal yang mampu menyelesaikan masalah keterbatasan ruang dan kepadatan penduduk, ekonomi warga yang masih lemah, dan juga lingkungan yang kurang manusiawi dengan pendekatan tema arsitektur inklusif. Selain menyelesaikan masalah, tujuan dari dibuatnya Kampung Susun di RW 11 dan RW 12 Kelurahan Tamansari ini juga untuk mengoptimalkan berbagai potensi fisik dan nonfisik yang ada pada lokasi proyek.

Sasaran utama dari pembangunan kampung susun di Tamansari adalah warga asli terdampak di RW 11 dan RW 12 yang berjumlah 158 kepala keluarga. Selain itu, sebagai upaya untuk merespon isu pertumbuhan penduduk di Kota Bandung yang mencapai 9.2% setiap tahunnya (sekitar 200.000 penduduk) maka hunian tambahan untuk penghuni baru yang akan membeli atau menyewa juga disediakan. Hunian baru ditujukan untuk lajang, keluarga muda, dan pendatang baru yang membutuhkan hunian terjangkau di dekat pusat Kota Bandung.

1.4. Penetapan Lokasi

Lokasi proyek perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif berlokasi di RW 11 dan RW 12 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung. Lokasi ini dipilih sesuai dengan Peraturan Walikota Bandung no.665 Tahun 2017 tentang Pembangunan Rumah Deret dan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 (SK DPKP3) tentang penetapan kompensasi bangunan, mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan Rumah Deret Tamansari tahun anggaran 2017.

Apabila ditinjau dari aspek legalitas peraturan daerah, sesuai dengan informasi yang tertera pada Lampiran III Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 mengenai Peta Rencana Pola Ruang Kota Bandung Tahun 2011 - 2031, Kelurahan Tamansari direncanakan sebagai kawasan budidaya Perumahan Kepadatan Tinggi. Luas area yang akan dikembangkan menjadi kampung susun seluas 25,125 m² atau sekitar 2,5 hektar. Lokasi yang ditetapkan berada pada lokasi yang cukup strategis di Kota Bandung karena cukup berdekatan dengan pusat kota dan pusat bisnis di Bandung. Lokasi tapak proyek berbatasan langsung dengan Jalan Layang Pasupati di sebelah utara dan pusat perbelanjaan Balubur *Town Square*. Lokasi yang strategis ini menjadikan lokasi tapak memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi.



Gambar 1.3 Lokasi Pembangunan
Sumber: maps.google.com

1.5. Metode Perancangan

Metode perancangan Kampung Susun di RW 11 Kelurahan Tamansari dibagi ke dalam beberapa komponen yaitu metode penelusuran masalah, metode pengumpulan data, dan metode perumusan konsep yang secara lebih rinci dapat dipaparkan ke dalam beberapa poin sebagai berikut:

1.5.1. Metode Penelusuran Masalah

a) Observasi Lapangan

Penelusuran masalah yang pertama dilakukan dengan cara observasi. Observasi dilakukan dengan cara mengunjungi tapak secara langsung dengan melakukan pengamatan visual. Tujuan dari dilakukannya observasi ini adalah untuk menambah pemahaman mengenai kondisi dan permasalahan aktual di sekitar tapak. Selain itu, observasi juga dilakukan untuk melakukan identifikasi terhadap konteks yang ada pada lokasi proyek.

b) Studi Literatur

Proses studi literatur dilakukan dengan membaca referensi dari berbagai buku, jurnal, berita dari media dan artikel ilmiah yang didapatkan dari sumber fisik ataupun internet serta menggabungkan fenomena yang terjadi dengan acuan ilmu mengenai pemukiman padat penduduk kotabanjir, dan teori arsitektur inklusif.

1.5.2. Metode Pengumpulan Data

a) Survey Lapangan

Survey dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap warga di sekitar tapak dan juga dengan instansi atau lembaga terkait. Dalam konteks ini, lembaga formal yang diajak wawancara adalah Ketua RW 11 dan juga kantor kecamatan setempat.

b) Kajian Literatur

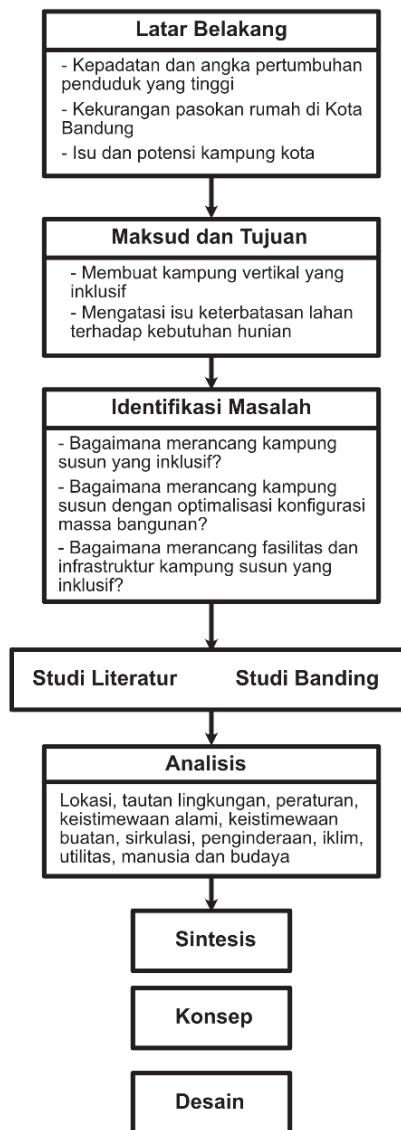
Proses kajian literatur dilakukan untuk mengumpulkan data dan dilakukan dengan cara mengutip dan mengumpulkan referensi literature dan teori-teori untuk mendukung substansi dan kebasahan proyek.

1.5.3. Metode Perumusan Konsep

Perumusan konsep dilakukan dengan metode analisis deskriptif. Metode deskriptif adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keberadaan variabel mandiri, baik hanya pada satu variable atau lebih (variabel yang beridir sendiri) tanpa membuat perbandingan dan mecnari hubungan variabel itu dengan variabel yang lain. (Sugiyono, 2009). Artinya, data atau hasil yang didapat dari observasi di lapangan dibandingkan dengan referensi atau hasil literasi yang telah dikutip. Data-data yang didapatkan dari hasil observasi lapangan bisa berupa isu, masalah, persoalan bahkan potensi yang bisa dijadikan ide atau landasan dalam proses perumusan gagasan.

1.5.4. Metode Perancangan

Dalam proses perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif Tamansari, Kota Bandung secara garis besar dapat digambarkan melalui grafik berikut.



Gambar 1.4 Metode Perancangan
Sumber: Analisis Penulis

1.5.5. Metode Pengembangan Desain

Proses konfigurasi dan optimalisasi ruang dan massa bangunan untuk aktivitas sosial dalam proses perancangan dilakukan dengan menggunakan teori *space syntax*. *Space Syntax* adalah teori analisis spasial yang dikembangkan oleh Bill Hillier dan Julienne Hanson. Teori ini digunakan untuk menganalisis kemungkinan performa sosial pada suatu area terbangun melalui beberapa parameter dan metodologi tertentu yang bisa dijalankan melalui penggunaan aplikasi *DepthmapX*. Teori *Space Syntax* digunakan karena kampung kota yang nantinya akan dikembangkan menjadi kampung susun mempunyai identitas dan karakteristik sosial yang sangat khas. Oleh karena itu, penggunaan teori analisis *space syntax* ini menjadi penting dan juga relevan untuk diterapkan pada kegiatan perencanaan dan perancangan

untuk menjaga karakteristik sosial dan spasial khas kampung kota yang diukur melalui metodologi *space syntax*.

1.6. Ruang Lingkup Perancangan

Lingkup perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif Tamansari di Kota Bandung ini dibatasi pada perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif Tamansari berdasarkan pada kajian tema arsitektur inklusif dengan tujuan untuk mengantisipasi angka pertumbuhan penduduk yang konsisten naik di Kota Bandung setiap tahunnya. (BPS, 2015).

Perencanaan dan perancangan Kampung Susun Kelurahan Tamansari Kota memiliki ruang lingkup yang berkaitan dengan beberapa aspek seperti aspek dimensi waktu, spasial, dan aspek teknis perancangan yang terdiri dari aspek lokasi, tampilan bentuk bangunan, struktur dan utilitas.

a) Perencanaan dimensi waktu

Perancangan Kampung Susun Tamansari dikategorikan ke dalam perencanaan jangka panjang karena bersifat prospektif. Artinya, kegiatan perancangan yang dilakukan saat ini di Kelurahan Tamansari adalah untuk keberlangsungan hidup dan merespon kebutuhan dan potensi—permasalahan yang akan muncul di masa mendatang.

b) Perencanaan dimensi spasial

Perancangan ini berkaitan dengan batas wilayah atau jangkauan pelayanan dari proyek. Secara sederhana, perencanaan dimensi spasial ini dapat didefinisikan sebagai skala perencanaan. Komponen lingkup perancangan ini dikategorikan ke dalam 3 aspek yaitu perencanaan tingkat nasional, regional dan perencanaan tata ruang dan tata tanah (pemanfaatan fungsi kawasan tertentu). Perancangan Kampung Susun RW 11 Kelurahan Tamansari ini berada pada skala regional (kota) sesuai dengan program Pemerintah Kota Bandung.

c) Perencanaan dimensi fungsi lokasi

Proyek perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif Tamansari ini berada pada lingkup perencanaan fungsi kawasan karena berfokus pada keadaan lingkungan di sebuah kawasan tertentu sebagai pusat kegiatan dengan keunggulan-keunggulan tertentu.

d) Perencanaan dimensi tampilan bangunan

Perancangan dimensi tampilan bangunan dilaksanakan untuk mengidentifikasi dan mengintegrasikan karakteristik tampilan bangunan yang ada pada kampung kota di kawasan Kelurahan Tamansari ke dalam bentuk vertikal.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan, dibuat sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh penyelenggara tugas akhir di Program Studi Arsitektur, Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan adalah sebagai berikut:

COVER

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- 1) Latar Belakang
- 2) Perumusan Masalah
- 3) Tujuan dan Sasaran
- 4) Penetapan Lokasi
- 5) Metode Perancangan
- 6) Ruang Lingkup Rancangan
- 7) Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN

- 1) Tinjauan Umum
- 2) Elaborasi Tema
- 3) Tinjauan Khusus

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

A. ANALISIS DAN SINTESIS LOKASI/TAPAK

- 1) Latar Belakang Lokasi
- 2) Penetapan Lokasi
- 3) Kondisi Fisik Lokasi
- 4) Peraturan Bangunan / Kawasan Setempat
- 5) Tanggapan Fungsi
- 6) Tanggapan Lokasi
- 7) Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan
- 8) Tanggapan Struktur Bangunan

B. KONSEP RANCANGAN

- 1) Usulan Konsep Rancangan Bentuk

- 2) Usulan Konsep Rancangan Tapak
- 3) Usulan Konsep Rancangan Struktur
- 4) Usulan Konsep Rancangan Utilitas

Adapun konten pembahasan serta penjelasan dari masing-masing bagian Bab pada laporan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang kajian mengenai latar belakang pemilihan proyek, perumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, penetapan lokasi, metode perancangan, ruang lingkup perancangan serta metode penulisan. Bab ini bertujuan untuk menjelaskan proyek secara umum dan membatasi persoalan yang akan dibahas.

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN

Bab ini berisi berbagai tinjauan terkait teori yang digunakan dan hubungannya dengan kebutuhan perancangan. Tinjauan umum berisikan penjelasan-penjelasan umum mengenai pengertian judul proyek tugas akhir, berbagai studi literature terkait kampung vertikal, beberapa hasil studi banding dari proyek serupa baik yang sudah terbangun, akan dibangun dan tidak terbangun (bersifat proposal).

BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

Bab ini membahas analisis dan sintesis dari lokasi perencanaan yang sudah ditetapkan. Analisis tersebut mencakup komponen-komponen analisis tapak seperti latar belakang dan penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan bangunan atau kawasan setempat, tanggapan terhadap aspek-aspek fungsi, lokasi, tampilan bentuk bangunan dan struktur bangunan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang hasil simpulan dan saran dari perencanaan dan perancangan Kampung Susun Inklusif RW 11 Kelurahan Tamansari, Kota Bandung yang disertai pula dengan gambar-gambar pada tahap prarancangan.