

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah sebuah bangunan untuk manusia bertahan hidup dan memiliki kehidupan. Selain itu rumah adalah tempat mewadahi sosialisasi di masyarakat. bukan hanya bangunan struktural, tetapi juga sebagai tempat bernaung yang juga sebagai salah satu persyaratan hidup. (Widodo, 2019) rumah itu adalah kebutuhan utama yang wajib dicukupi bagi masyarakat. saat ini pengembangan pembangunan di kota-kota besar tumbuh dengan cepat, contohnya adalah Kota Bandung yang merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Barat, memiliki total luas 167,7 km² dengan total populasi 2.507.888 orang (pada 2021) menurut data otentik yang tertera dari badan pusat statistik Kota Bandung dengan laju pertumbuhan sekitar 6,13% pada tahun 2020 (BPS Kota Bandung 2021). Kota Bandung juga merupakan kota yang populer di Indonesia juga merupakan salah satu kota dengan objek pariwisata paling banyak, pertumbuhan penduduk di Kota Bandung juga terbilang tinggi. negara Indonesia sebagai negara berkembang yang sudah dipastikan bahwa pertumbuhan jumlah penduduk akan terus meningkat dan masih banyaknya masyarakat yang masih dominan berminat pada land housing bisa menjadi salah satu faktor urgensi perancangan apartemen sebagai pencegah kepadatan dimulai dari kepadatan lahan, kepadatan area kota, munculnya area kumuh dan menjamurnya angka penduduk Kota Bandung dimasa yang akan datang.

Masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal biasanya dapat tinggal di daerah dengan kepadatan tinggi, masyarakat yang tinggal di daerah tersebut memilih tinggal di daerah tersebut karena ketersediaan hunian di daerah kepadatan tinggi sangat mudah dijangkau, biasanya kasus ini terjadi di daerah perkotaan apalagi di daerah yang dekat dengan pusat kota, dengan tumbuhnya masyarakat tingkat ekonomi menengah berkembang setiap tahunnya membuat masyarakat mampu membeli kendaraan roda empat dan menyimpan kendaraanya di area parkir bersama maupun didepan jalan tepat di depan rumahnya dengan akses jalan yang sempit karena di area kepadatan tinggi sangat sedikit tersedianya area terbuka.

Pengembangan dan pembangunan Apartemen merupakan salah satu trend populer yang terjadi di seluruh belahan dunia dikarenakan memiliki beberapa keunikan yang tidak ada pada perumahan horizontal, salah satunya adalah kenyamanan, keamanan dan view, apartemen juga selalu menjadi salah satu pemecah masalah lahan agar lahan digunakan menjadi efektif dan mengurangi densitas padat lokasi setempat.

Lokasi perencanaan akan berlokasi di Kota Bandung dimana lokasi ini berpotensi tinggi untuk pembangunan unit apartemen baru sebagaimana dari pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Perencanaan Apartemen yang direncanakan dan dibangun berada di Kota Bandung, Jawa Barat dimana rencana pembangunan apartemen sudah berdasar pada Rencana Tata Ruang

Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031, yang bertujuan untuk pengembangan pembangunan vertikal Kota Bandung sebagaimana untuk menggunakan lahan secara efisien, Dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) sebuah rumah susun harus mengikuti standar luas tiap unit dengan ukuran minimal 18m².

Sebanyak 58,126% lahan di Kota Bandung dijadikan sebagai fungsi pemukiman, Perkembangan Kota Bandung mulai menyebar Ke semua bagian pusat Kota Bandung Ikuti perkembangannya Jalan-jalan utama kota. Desa-desa tradisional menjadi daerah yang solid di kota. Kota Bandung adalah ibukota provinsi jawa barat dan sekaligus salah satu kota terbesar di pulau jawa yang sangat berpengaruh luas bagi daerah sekitarnya, bisa dilihat dari Investasi swasta, Nasional ataupun orang asing yang bergabung dengan peran penting dalam pertumbuhan kota. Akhirnya tampaknya kota-kota primatial. dan kota-kota Metropolis yang merupakan pusat Segala kegiatan

Manusia dan perilakunya merupakan bagian dari sistem yang menempati tempat dan lingkungan yang tidak dapat dipisahkan, pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial, dan akan membutuhkan komunitas untuk selalu bersama Thomas, D. (2002).

Dalam membentuk perilaku seorang individu di bidang arsitektur diperlukanya sebuah strategi dalam menentukan aksi dan reaksi yang tepat, tentu saja penerapan desain harus disesuaikan dengan perilaku masyarakat yang tinggal pada apartemen karena seorang individu itu adalah bagian dari lingkungan, seseorang yang berinteraksi dengan ruang yang ditempati akan dipengaruhi dan mempengaruhi atmosfir ruangan tersebut, bisa dikatakan bahwa perilaku adalah proses interaksi antar sikap dan kepribadian individu dengan lingkunganya, karena perilaku akan dipengaruhi oleh ruang yang didesain maka faktor desain akan sangat menentukan karakteristik individu yang menggunakan ruangan itu, bukan hanya faktor desain saja tapi faktor organisasi ruang juga akan berpengaruh dalam membentuk perilaku manusia agar terciptanya suasana kebersamaan dan interaktif.

1.1.1 Identifikasi Masalah

1.1.1.1 Permasalahan Lahan untuk Perancangan

Sangat sulit untuk mencari lahan belum lagi dengan sedikitnya lahan yang tidak terpakai menjadikan perencanaan menjadi sangat sulit, akan lebih baik jika mendapatkan lahan kosong daripada mendapatkan lahan yang sudah terpakai untuk *menghindari pengusuran lahan*. Berikut adalah data luas profil penggunaan tanah yang ada di Kota Bandung pada Tahun 2014 :

Tabel 1.0.1 Tabel Luas Peruntukan Lahan Kota Bandung 2014

No	Fungsi Kawasan	Luas (Hektar)	Luas Wilayah (%)
1	Kawasan Industri	513.25	3.068
2	Jasa & Perkantoran	1263.65	7.554
3	Pendidikan	176.187	1.053
4	Pertanian	62.045	0.371
5	Perumahan	9725.14	58.126
6	Lainya	4991.068	29.378
	Total	16731.162	100

Sumber : Badan Pertahanan Nasional 2016

Kota Bandung memiliki luas sebanyak 167,3 Km², mayoritas lahan digunakan sebagai area perumahan dan mendominasi sebanyak 58,126% dari total luas Kota Bandung yang akan terus meningkat setiap tahunnya.

1.1.1.2 Permasalahan Kepadatan Penduduk

Menurut data otentik yang tertera dari badan pusat statistik Kota Bandung dengan laju pertumbuhan sekitar 6,13% pada tahun 2020 (BPS Kota Bandung 2021). Kota Bandung juga merupakan kota yang populer di Indonesia juga merupakan salah satu kota dengan objek pariwisata paling banyak, pertumbuhan penduduk di Kota Bandung juga terbilang tinggi.

Di Kota Bandung tersendiri masyarakat ekonomi menengah hingga masyarakat berekonomi keatas juga masih kesulitan mencari tempat tinggal baru dan biasanya tempat tinggal horizontal yang baru banyak menjamur di daerah pinggir kota karena lahanya yang dimanfaatkan untuk hunian, dan belum lagi dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Bandung rata rata angka persentasenya menjadi 0,21% dari tahun 2010-2021 (BPS Kota Bandung 2021) dengan pembangunan Apartemen ini dapat diharapkan bagi masyarakat dapat pindah ke zona vertikal housing agar dapat mendukung masa depan yang baru. Berikut adalah tabel minat dan permintaan apartemen di Kota Bandung :

Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

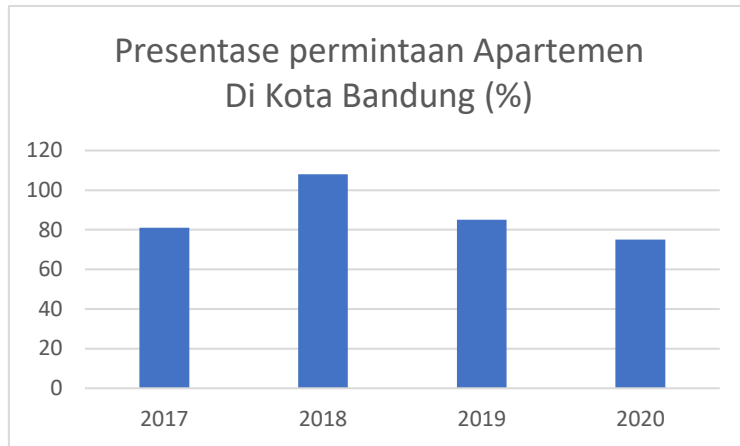


Diagram 1.0.1 Bar Chart Permintaan Apartemen Di Kota Bandung 2017 - 2020

Sumber : Perkembangan Properti Komersial

Berikut adalah tabel garis kemiskinan yang terjadi pada Kota Bandung dari tahun 2013-2020 :

Tabel 1.0.2 Tabel garis kemiskinan yang terjadi di Kota Bandung dari tahun 2013-2020

Tahun	Jumlah Penduduk Miskin (ribu)	Persentase Penduduk Miskin
2013	117,7	4,78
2014	115	4,65
2015	114,12	4,61
2016	107,58	4,32
2017	103,98	4,17
2018	89,38	3,57
2019	84,67	3,38
2020	100,02	3,39

Sumber : BPS Kota Bandung

Tabel diatas menyimpulkan bahwa perancangan apartemen di Kota Bandung akan sangat memungkinkan karena ekonomi masyarakat terus berkembang dari tahun ke tahun, masyarakat Kota Bandung bertambah kekuatannya ekonominya setiap tahunnya.

Proyeksi kebutuhan perumahan dapat diproyeksikan sebagai berikut :

Tabel 1.0.3 Proyeksi kebutuhan rumah di Kota Bandung (2000-2020)

Tipe	2000	2020	Gap
Tipe Sederhana	366.072	602.204	236.132
Tipe Middle	183.036	301.102	118.066
Tipe Elite	61.012	100.367	39.355
Total	610.120	1.003.673	393.553

Sumber : Pusat Data Bisnis Properti

Tabel 1.0.4 Proyeksi suplai rumah di Kota Bandung (2000-2020)

Tipe	2000	2020	Gap
Tipe Sederhana	146.429	240.882	94.453
Tipe Middle	73.214	120.441	47.317
Tipe Eksotis	24.405	40.147	15.742
Total	244.048	401.470	157.512

Sumber : Pusat Data Bisnis Properti

Tabel 1.0.5 Proyeksi kekurangan suplai rumah di Kota Bandung (2000-2020)

Tipe	2000	2020	Gap
Tipe Sederhana	219.643	361.332	141.689
Tipe Middle	109.882	180.661	70.779
Tipe Eksotis	36.607	60.220	23.613
Total	366.132	602.213	157.512

Sumber : Pusat Data Bisnis Properti

Bisa dilihat dari tabel proyeksi kebutuhan hingga tabel proyeksi kekurangan dapat disimpulkan bahwa suplai perumahan yang tersedia masih belum memenuhi kebutuhan karena angka kebutuhan masih tinggi dibanding jumlah suplai perumahan yang tersedia.

1.1.1.3 Permasalahan Sosial

Permasalahan yang timbul pada apartemen biasanya terjadi karena penataan letak ruang dan privasinya yang tinggi mengakibatkan penurunan interaksi sosial antar penghuni, dan ini disebabkan karena pembagian ruang yang lebih difokuskan pada efisiensi ruang sampai para perancang apartemen tidak memperhatikan faktor-faktor sosial yang ada seperti kurangnya fasilitas sosial untuk berinteraksi dan berkumpul, permasalahan berkurangnya interaksi sosial akan

Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

mengakibatkan penghuni menjadi manusia yang individualis. Faktor sulitnya membangun sebuah interaksi sosial juga bisa terjadi karena akses fasilitasnya yang jauh, banyak juga apartemen yang dirancang tanpa menyediakan ruang terbuka dan ruang hijau.

1.2 Rumusan Masalah

A. Bagaimana caranya memenuhi kebutuhan housing terutama untuk masyarakat tingkat menengah keatas ?

B. Bagaimana caranya menciptakan interaksi sosial antar pengguna bangunan di Apartemen?

C. Bagaimana caranya merancang apartemen yang efektif untuk mewadahi fasilitas yang dapat menimbulkan aktivitas dan interaksi sosial?

1.3 Tujuan dan Sasaran Perancangan

A. Tujuan Umum

Mengurangi densitas penggunaan lahan dan mengurangi kepadatan wilayah pada setiap tahunnya dimulai dari penambahan kapasitas kebutuhan housing dengan cara merancang rumah vertikal.

B. Tujuan khusus

Menghidupkan interaksi sosial antar penghuni untuk menghindari sikap individualis penghuni melewati pendekatan perilaku dan pengadaan fasilitas untuk mewadahi aktivitas sosial agar masyarakat bisa berinteraksi.

C. Sasaran

Menciptakan Vertikal housing yang dapat memenuhi kebutuhan rumah sekaligus membuat penghuni nyaman dan mengurangi densitas lahan Kota Bandung sebagai wadah kehidupan baru bagi masyarakat sambil mewujudkan interaksi sosial antar pengguna apartemen demi mengurangi sikap individualis yang ditimbulkan dari privasi apartemen yang tinggi dengan pengaturan zona ruang melalui pendekatan perilaku dalam arsitektur dan penambahan fasilitas untuk berinteraksi sosial.

1.4 Penetapan Lokasi

Menurut Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD, 2019) Kota Bandung, disebutkan bahwa pengembangan Kawasan budidaya perumahan untuk perumahan dengan densitas tinggi berbentuk vertikal housing dapat direncanakan di area : Sukasari, Andir, Sukajadi, Bandung Kulon, Regol, Bojongloa Kidul, Bojongloa Kaler, Cibunying kidul, Lengkong, Babakan Ciparay, Astanaanyar, Buahbatu, Kiaracondong, antapani dan Batununggal (RDTR Kota Bandung 2011-2031). Dan menurut (Akmal, 2007) untuk menjadi bahan pertimbangan masyarakat memilih apartemen yang ideal dibutuhkan lokasi yang dapat melingkupi :














Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1. Lokasi, terutama di lokasinya yang terpusat dan urban.
2. Transportasi yang bisa dengan mudah dilalui oleh lokasi perancangan, terutama transportasi umum.
3. Lingkungannya yang teratur dan aman, juga dapat melihat pemandangan kota dari dalam unit.

Tabel 1.0.6 Tabel penilaian ketiga kandidat site

Point	Lokasi 1 (KAREES)	Lokasi 2 (CIBEUNYING)	Lokasi 3 (TEGALEGA)
Lokasi	 <p>Jl. Terusan Jakarta, Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Jawa Barat</p>	 <p>Cihaur Geulis, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat</p>	 <p>Jl. Nasional III Babakan, Kec. Babakan Ciparay, Kota Bandung, Jawa Barat</p>
Fungsi Wilayah 1. Pemukiman  2. Komersial dan jasa linear  3. Kantor Pemerintah  4. Pelayanan umum  5. Campuran  6. Industri  7. Pertahanan 	 <p>SWK Karees Didominasi oleh area pemukiman (\pm) 65 % diikuti area komersil dan jasa (\pm) 25% Area Campuran sekitar (\pm) 5% Dan sisanya adalah pelayanan umum, dll</p>	 <p>SWK Cibeunying Didominasi oleh area pemukiman (\pm) 75 % diikuti area komersil dan jasa (\pm) 10% Area Pelayanan umum (\pm) 10% Dan sisanya adalah area pertahanan, kantor pemerintah dll.</p>	 <p>SWK Tegalega Didominasi oleh area pemukiman (\pm) 45 % diikuti area komersil dan jasa (\pm) 25% Area Campuran (\pm) 25% Dan sisanya adalah kantor pemerintah dll.</p>

Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

	Nilai potensi perancangan : 3	Nilai potensi perancangan : 3	Nilai potensi perancangan : 3
Kepadatan penduduk dalam /km2 (dalam kawasan kecamatan)	20 695,59/ km2 Nilai potensi perancangan : 3	14 912,00/ km2 Nilai potensi perancangan : 1	19 119,46/ km2 Nilai potensi perancangan : 2
Jumlah penduduk (dalam Kawasan kecamatan)	130 075 jiwa Nilai potensi perancangan : 2	69 783 jiwa Nilai potensi perancangan : 1	138 788 jiwa Nilai potensi perancangan : 3
Jumlah Penduduk (Per SWK)	599. 572	629.770	685.576
Terdapat lahan kosong di area sekitar untuk perencanaan	Ada Nilai potensi perancangan : 2	Tidak Nilai potensi perancangan : 1	Tidak Nilai potensi perancangan : 1
Laju pertumbuhan penduduk (2010-2020)	-0,08% Nilai potensi perancangan : 2	-0,25% Nilai potensi perancangan : 1	-0,05% Nilai potensi perancangan : 2
Jumlah TK Menurut Kecamatan di Kota Bandung, 2020/2021	21 Nilai potensi perancangan : 3	19 Nilai potensi perancangan : 2	12 Nilai potensi perancangan : 1
Jumlah SD Menurut Kecamatan di Kota Bandung, 2020/2021	21 Nilai potensi perancangan : 3	10 Nilai potensi perancangan : 1	19 Nilai potensi perancangan : 2

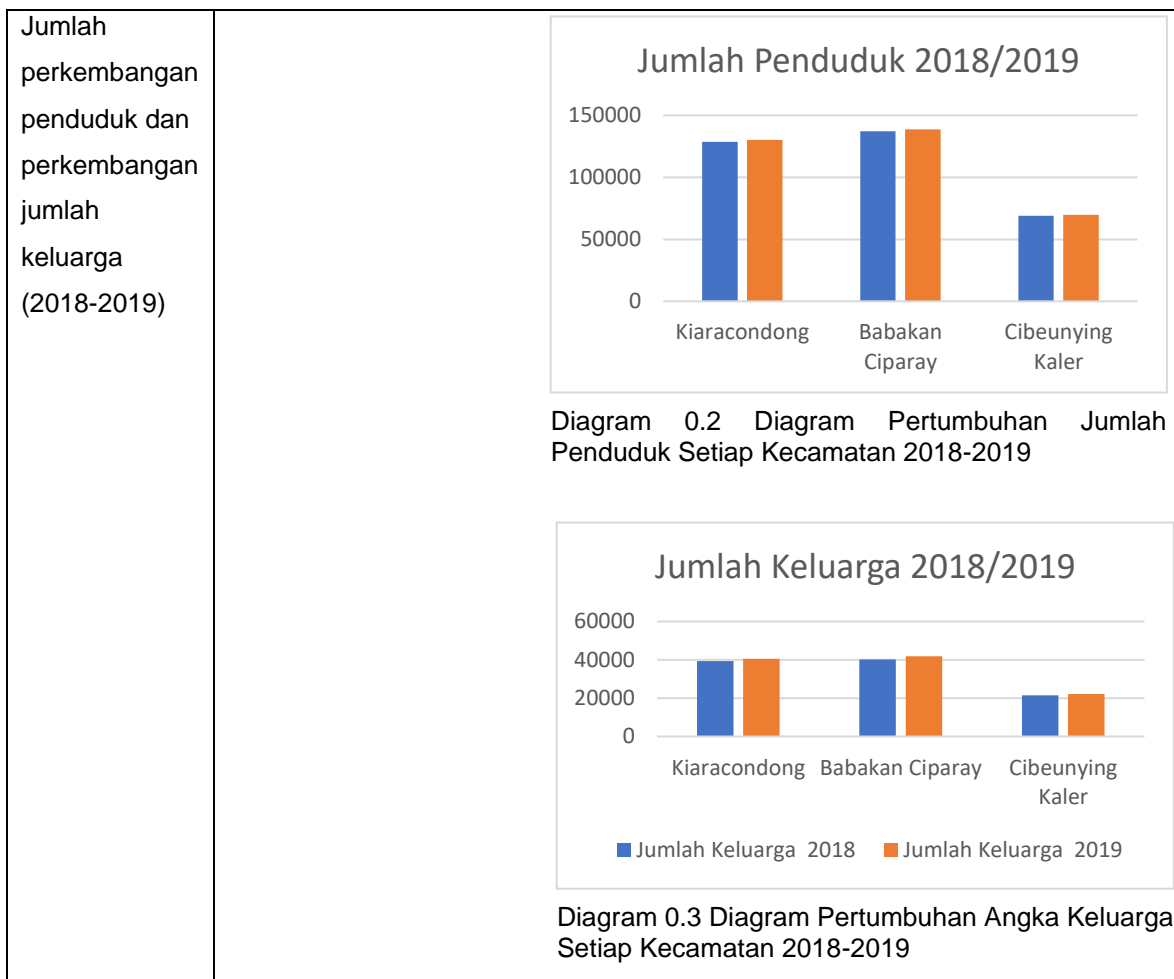
Jumlah SMP Kecamatan di Kota Bandung, 2020/2021	9 Nilai potensi perancangan : 3	8 Nilai potensi perancangan : 2	5 Nilai potensi perancangan : 1
Jumlah SMA Menurut Kecamatan di Kota Bandung, 2020/2021	5 Nilai potensi perancangan : 3	4 Nilai potensi perancangan : 2	1 Nilai potensi perancangan : 1
Jumlah SMK Menurut Kecamatan di Kota Bandung, 2020/2021	10 Nilai potensi perancangan : 3	8 Nilai potensi perancangan : 2	- Nilai potensi perancangan : 0
Tipe Komunitas daerah sekitar	Urban High Nilai potensi perancangan : 3	Urban High Nilai potensi perancangan : 3	Industri Nilai potensi perancangan : 3
Fasilitas dan infrastruktur kota di sekitar yang terdekat (1- 5 Km)	-RSIA Graha Bunda -Kantor Pengadilan Agama -Rumah Sakit Santo Yusuf -Taman Kiara Artha -Jembatan layang Antapani -Bandung Trade Mall -Lucky Square Mall -Pasar Kiaracandong -Kejaksaaan Negeri Kota Bandung -Stasiun Kiaracandong -Gedung DPRD Kota Bandung -IBCC -SPBU Pertamina	-Masjid Pusadi -SPBU Pertamina -Dinas Kesehatan Kota Bandung -Lapangan Gasibu -Gedung Sate -Museum Geologi -Gedung DPRD Jawa Barat -Kampus ITENAS -Kampus Sangga Buana YPKP -Taman Cibeunying -Taman Persib	-Klinik Utama Philoderma -YOGYA Junction Sumber Sari -Polsek Babakan Ciparay -Gerbang Tol Pasir Koja -SPBU Pertamina -Pasar Caringin -Klinik Utama Kalimasada

Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

	-Area Kolam Renang SB Sulaksana Baru Nilai potensi perancangan : 3	Nilai potensi perancangan : 3	Nilai potensi perancangan : 3
Jenis Area	Mixed Nilai potensi perancangan : 2	Residensial Nilai potensi perancangan : 2	Industrial Nilai potensi perancangan : 2
Nilai total keseluruhan	38	22	26
Jenis pengembangan untuk masa depan	Area pengembangan perbelanjaan dan jasa	Area pengembangan pusat perbelanjaan, perdagangan & jasa	Area pengembangan Kawasan jasa



Nilai	3	3	2
-------	---	---	---

Sumber : BPS Kota Bandung 2021
Analisis : pribadi

Penjelasan :

Penilaian diberikan angka 0-4, dan penilaian berdasarkan dari analisis pribadi, berikut adalah penjelasan dari penilaiannya :

0: sangat buruk

1: buruk

2: cukup

3: bagus

4: sangat bagus

Ketiga kandidat site dipilih berdasarkan kepadatan kewasanya, dari ketiga kandidat site yang dinilai, maka site yang berada di *Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Jawa Barat* dipilih sebagai site yang memiliki potensi tinggi sebagai perencanaan Apartemen.

1.5 Ruang Lingkup Perancangan

Ruang lingkup pembahasan penggunaan apartemen di Kota Bandung mencakup :

- Pemilihan Lahan yang berada di Kota Bandung dengan memilih lahan kosong guna menghindari pengusuran lahan.
- Target konsumen Apartemen yang berasal dari kalangan menengah keatas.
- Perencanaan Apartemen yang guna untuk memenuhi kebutuhan kapasitas housing yang dibutuhkan di Kota Bandung. Juga menciptakan suasana sosial dan kenyamanan dengan *Pendekatan Perilaku* yang responsive terhadap kebutuhan seiring berjalanya waktu, dan lebih meningkatkan struktur sosial .

1.6 Metode Perancangan

1.6.1 Tahap pengumpulan data

- Studi literatur meliputi: buku literatur, jurnal, referensi, majalah, dan buku standar arsitektur
- Observasi dan literasi daring

1.6.2 Tahap pembahasan

Dilakukan dengan metode analitik - sintesis melalui tahap:

Identifikasi masalah – kaji literatur - analisis - sintesis - kesimpulan (desain konsep)

Tamtomo Hadi Sugiman, 2022

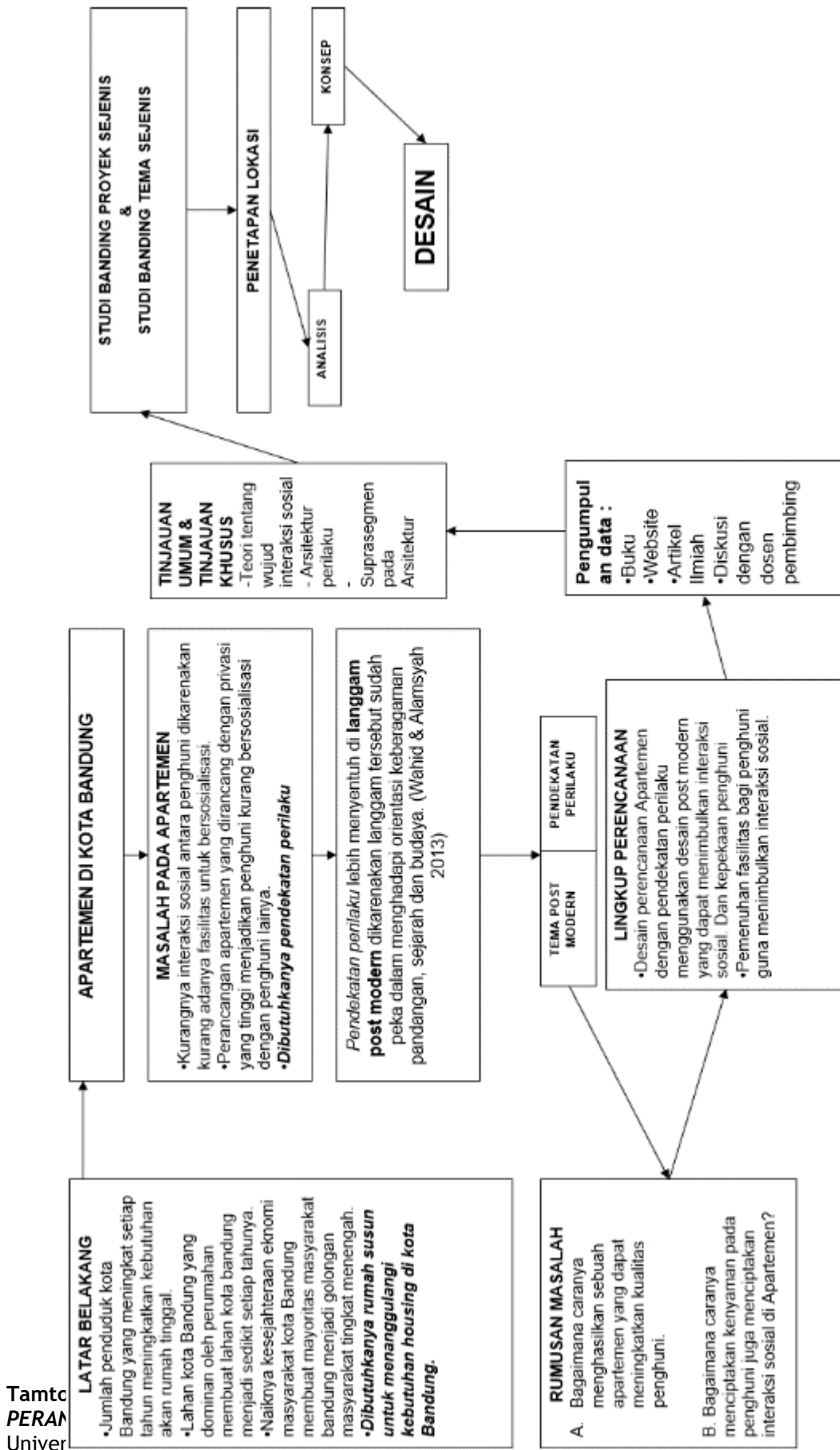
PERANCANGAN APARTEMEN RAMAH PENGHUNI DI KOTA BANDUNG.

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1.6.3 Tahap perumusan

Kompilasi analisis menghasilkan konsep, di mana hasil Dari konsep akhir ini mengarah pada perencanaan fisik / mengarah ke desain.

1.6.4 Alur Pemikiran



Tamto PERAN Univer

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun dengan rangkaian urutan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan pembahasan isi latar belakang, rumusan masalah, sasaran & tujuan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PERENCANAAN

Bab ini akan berfokus pada tinjauan umum dan khusus. Tinjauan umum berisikan studi literature, elaborasi tema, dan studi banding. Dan tinjauan khusus terdiri dari Lingkup perencanaan, analisis aktivitas, analisis pelaku, analisis fungsi, analisis kebutuhan ruang, dan pemetaan program ruang

BAB III : TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini akan membahas tinjauan pengembangan Kota Bandung, berupa data-data baik fisik maupun nonfisik. Aspek fisik yaitu; letak geografis, luas wilayah, kondisi topografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di kabupaten Bandung. Adapun aspek non fisiknya yait; jumlah penduduk, kepadatan penduduk, dan keadaan sosialnya.

BAB IV: KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini merupakan respons dari kajian literatur dan analisis berupa konsep bangunan, baik konsep gubahan massa, konsep zoning, dan konsep lainnya

BAB V: RANCANGAN PRELIMINER

Bab ini berisikan hasil rancangan bangunan sesuai dengan konsep yang telah dibuat pada bab sebelumnya.