

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Ketertarikan masyarakat terhadap hunian di kota – kota besar semakin meningkat. Peningkatan ini disebabkan oleh berbagai faktor yaitu pertumbuhan penduduk, pendapatan penduduk dan posisi kota tersebut, terlebih lagi kota tersebut merupakan kota penyangga DKI Jakarta. Ibu kota Jakarta kini sudah tidak dipungkiri mengenai peningkatan penduduk setiap tahunnya. Peningkatan penduduk ibu kota tersebut membawa pengaruh terhadap kota penyangga disekitarnya, salah satunya pada kota Bekasi. Laju pertumbuhan penduduk menjadi permasalahan terbesar bagi Kota Bekasi pada aspek demografi. Laju pertumbuhan penduduk yang sebesar 3,65% dan sebanyak 15% pertahunnya pertumbuhan penduduk didorong oleh arus urbanisasi hal ini dikarenakan posisi kota bekasi yang berbatasan langsung dengan ibu kota, DKI Jakarta. Laju pertumbuhan penduduk tersebut tentunya adalah sebuah angka laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi, dan sekaligus menunjukkan perkembangan Kota Bekasi.

Data Jumlah Penduduk Kota Bekasi per Kecamatan

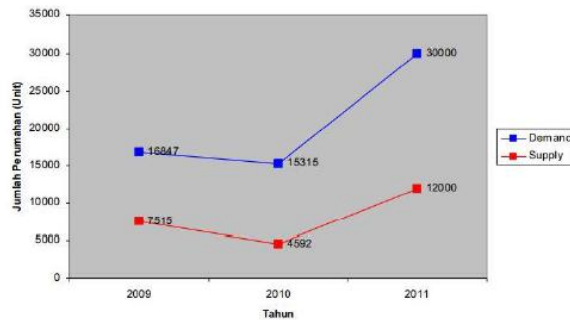
KECAMATAN	TAHUN				
	2010	2011	2012	2013	2014
PONDOK GEDE	251.739	259.542	267.310	275.071	282.817
JATISAMPURNA	106.101	111.668	117.170	123.024	129.026
PONDOK MELATI	131.669	135.713	139.725	143.714	147.674
JATIASIH	202.693	209.478	216.260	223.163	230.143
BANTARGEBAH	97.912	101.493	105.019	108.595	112.167
MUSTIKAJAYA	163.694	175.443	187.229	200.281	214.071
BEKASI TIMUR	252.108	253.884	255.928	257.265	258.391
RAWALUMBU	212.811	220.012	227.198	234.499	241.859
BEKASI SELATAN	207.752	211.364	215.050	218.361	221.519
BEKASI BARAT	277.967	281.971	286.142	289.743	293.144
MEDANSATRIA	164.465	168.105	171.769	175.237	178.612
BEKASI UTARA	315.121	324.655	334.232	343.866	353.578
JUMLAH	2.384.032	2.453.328	2.523.032	2.592.819	2.663.001

Tabel 1.1.a Data Jumlah Penduduk Kota Bekasi per Kecamatan

Sumber: Data Profil Kota Bekasi – BPS

Laju pertumbuhan penduduk akibat arus urbanisasi di kota bekasi membawa dampak backlog kota bekasi yang kian meningkat. Jumlah permintaan hunian di kota bekasi berbanding timpang dengan jumlah lahan yang tersedia. Berdasarkan data dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Bekasi pada tahun 2009-2011, perkiraan jumlah permintaan tempat tinggal baru di kota Bekasi sekitar 16.847, 15.315 dan 30.000 unit/tahun, sedangkan penawaran tempat tinggal baru di kota Bekasi hanya 7.515, 4.592 dan 12.000 unit/tahun.

Grafik Permintaan dan Penawaran Hunian di Bekasi



Gambar 1.1.a Grafik Permintaan dan Penawaran Hunian di Bekasi

Sumber: BPS Kota Bekasi

Tabel Backlog tahun 2012 BODEBEK- KARPUR

Kab./Kota	Jumlah Rumah Kebutuhan Rumah	Jumlah Rumah Yang Tersedia	Backlog
Kota Bekasi	584.122	442.005	142.117
Kab. Bekasi	589.642	446.182	143.460
Kota Bogor	237.267	179.540	57.727
Kab. Bogor	698.656	528.673	169.983
Kota Depok	434.141	328.515	105.626
Kab. Purwakarta	109.896	83.158	26.738
Kab. Karawang	271.159	205.186	65.973
			711.624

Tabel 1.1.b Tabel Backlog tahun 2012 BODEBEK- KARPUR

Sumber: analisa WJPMDM 2012

Jika mempertimbangkan kenaikan angka setiap tahunnya, sangat memungkinkan bahwa dalam jangka waktu 5 tahun kedepan peningkatan permintaan jauh semakin tinggi, Sehingga sudah dapat dipastikan sebuah hunian merupakan sesuatu yang sangat nyata dan dibutuhkan kota bekasi untuk saat ini.

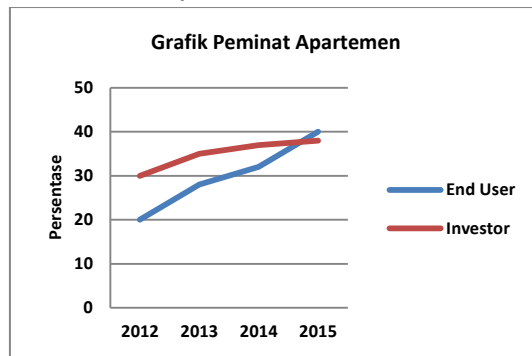
Peningkatan permintaan hunian yang semakin tinggi dengan keterbatasan lahan membawa permasalahan yang tak kunjung selesai. Tingginya minat masyarakat tua maupun muda akan landed house menambah kesulitan kota bekasi untuk mengatasi masalah backlog, padahal sudah jelas bahwa lahan kota bekasi kian berkurang. Tidak hanya masyarakat kota bekasi, masyarakat luar kota bekasi yang melihat potensi kota bekasi karena letaknya yang strategis juga memiliki minat yang tinggi terhadap landed house. Pemkot dinas tata kota bekasi sudah mencoba meluncurkan 2 unit bangunan rumah susun berstandar apartemen, maupun apartemen dengan konsep mewah di pusat kota untuk mengatasi masalah tingginya kebutuhan hunian di lahan yang terbatas, hanya saja minat masyarakat kurang bagus. Kebanyakan masyarakat masih menginginkan landed house dengan menanamkan mindset bahwa hunian vertical dirasa kurang nyaman dalam hal interaksi sosial (bersosialisasi). Begitupula mindset masyarakat tua maupun muda yang masih senang dengan budaya bertetangga.

Sebagaimana diketahui bahwa sebagian besar penghuni apartemen atau hunian vertikal kurang baik dalam hal interaksi sosial, karena memang penghuni merupakan masyarakat urban yang memiliki kesibukan masing-masing, sehingga cenderung bersifat individualis, merasa tidak membutuhkan kontak sosial dengan tetangga dalam satu tempat tinggal. padahal interaksi sosial tersebut dirasa perlu untuk menunjang kehidupan. Kebiasaan penghuni apartemen yang sebagian besar adalah masyarakat urban membuat masyarakat yang menginginkan interaksi sosial lebih memilih landed house. Sehingga tidak sedikit

masyarakat kota bekasi maupun luar kota lebih memilih menginvestasikannya dibanding menempatinnya.

Banyak apartemen yang berdiri di kota bekasi tanpa memperhitungkan keinginan masyarakat akan hunian dan budaya mereka, dikarenakan apartemen yang seperti biasanya tetap mendapatkan hasil memuaskan melalui investor. Tidak sedikit masyarakat dalam kota maupun luarkota yang berinvestasi property dalam apartemen di kota bekasi, dengan alasan harga beli lebih murah dibandingkan ibu kota jakarta. Padahal dalam 3 kuartal terakhir, menurut Coillers Indonesia, penghuni yang merupakan end user apartemen di Kota bekasi kian meningkat dibandingkan dengan investor.

Grafik Peminat Apartemen BODETABEK



Gambar 1.1.d Grafik Peminat Apartemen BODETABEK

Sumber: Colliers Indonesia

Maka dari itu, kebutuhan akan hunian yang menunjang keinginan masyarakat masih sangat dibutuhkan untuk mengatasi masalah backlog yang kian tinggi. Salah satu penyelesaian permasalahan lahan yang terbatas adalah hunian vertical atau dalam hal ini apartemen, sedangkan mindset masyarakat akan keinginan landed house tidak sedikit. Oleh karenanya masih sangat dibutuhkan hunian vertical atau dalam hal ini apartemen yang dapat merubah mindset masyarakat terutama masyarakat yang muda.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 Tujuan

- Tujuan dari pembahasan Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah dapat memenuhi kebutuhan akan hunian vertikal yang dapat merubah mindset masyarakat penyuka landed house, sehingga dapat menekan angka backlog yang merupakan permasalahan tingginya pertumbuhan penduduk dan permintaan hunian dengan keterbatasan lahan yang ada di kawasan bekasi kota.
- Memperoleh satu usulan judul Tugas Akhir yang Jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas/ karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya langkah-langkah pokok pikiran perencanaan dan perancangan apartemen di kawasan bekasi kota yang sesuai dengan kebutuhan hunian dan alur pola pikir untuk Landasan Perencanaan dan Perencanaan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.

1.3 MANFAAT

1.3.1 Subyektif

- Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mengikuti Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- Sebagai acuan pengembangan selanjutnya, yaitu proses perencanaan dan perancangan Desain Grafis Arsitektur.

1.3.2 Obyektif

- Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan Laporan Program Perencanaan dan perancangan Arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
- Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pihak – pihak pelaku bisnis properti khususnya yang bergerak dalam bisnis apartemen di Bekasi dan diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur pada khususnya, dan menambah wawasan tentang prinsip-prinsip perencanaan dan perancangan sebuah Apartement.

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan dari landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini yaitu sebuah hunian vertical untuk pasar keluarga maupun lajang kelas menengah keatas di kawasan beksi kota yang menitikberatkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu Arsitektur, sedangkan hal-hal diluar disiplin ilmu Arsitektur yang mempengaruhi, melatarbelakangi dan mendasari faktor-faktor perancangan akan dibatasi, dipertimbangkan atau diasumsikan tanpa dibahas secara mendalam.

1.5 METODA PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

Metode deskriptif

yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara: studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.

Metode dokumentatif

yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

Metode komparatif

yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap Apartement yang sudah ada. Dari data-data yang terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada.

Dari data - data yang didapat kemudian dianalisa secara kualitatif dan kuantitatif, yang meliputi analisa aspek pelaku kegiatan, kebutuhan ruang, penataan ruang, analisa kapasitas ruang, besaran ruang, pendekatan lokasi dan tapak, dan yang lainnya. Dari hasil analisa tersebut kemudian ditarik kesimpulan sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur **Apartemen di Kawasan Bekasi Kota**.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan Judul Apartemen di Bekasi adalah sebagai berikut :

- **BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup bahasan, metode pembahasan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai literatur tentang gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen mulai dari pengertian apartemen, klasifikasi apartemen, modul dan sirkulasi, gambaran khusus apartemen mulai dari jenis ruang, aktivitas, kriteria perencanaan, persyaratan perancangan, lalu studi banding, serta tinjauan umum tentang penekanan desain yang menerapkan aspek-aspek dari konsep yang dikehendaki.

- **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Membahas tentang tinjauan kota Bekasi mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi-potensi yang ada serta tentang kebijakan tata ruang Kota Bekasi.

- **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN**

Membahas tentang hasil analisa pendekatan dari bab sebelumnya, konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Apartemen di Bekasi dengan penekanan desain arsitektur yang di kehendaki.

- **BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN**

Membahas tentang hasil dari analisa bab sebelumnya yang berbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.

1.7 ALUR PIKIR

