

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Rumah (papan) merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Sejak zaman dahulu, rumah berfungsi sebagai tempat bernaung dan berlindung dari pengaruh lingkungan alam. Namun dalam konteks ini, rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja tetapi juga berperan dalam menyediakan ruang privasi bagi setiap individu ataupun suasana kekeluargaan.

Pentingnya fungsi rumah bagi setiap individu menjadi awal mula terciptanya permukiman yang menjadi cikal bakal tersusunnya perkotaan. Rumah dapat memiliki dua 'wajah' arsitektur, antara wajah modern dan megah sekaligus wajah hunian terpinggirkan yang menjadi penyebab terhadap hadirnya kesenjangan sosial antara pemilik rumah. Tingginya angka pertumbuhan penduduk yang tidak seimbang dengan keterbatasan lahan menjadi pemicu hunian terpinggirkan yang berkembang secara sporadis. Faktor pendukung lainnya adalah perkembangan pesat sektor perekonomian yang bersifat terpusat di kota-kota besar yang berdampak terhadap tingginya angka kepadatan penduduk sebagai dampak dari urbanisasi. Permasalahan baru yang muncul adalah status dan legalitas tanah pada rumah pinggiran akibat klaim hak milik atas tanah dengan dasar telah menetap dalam jangka waktu yang lama.

Namun di sisi lain, hunian terpinggirkan atau perkampungan merupakan tumpuan masyarakat perkotaan dimana kehidupan urban ternyata sangat tergantung pada kampung, misalnya, keberadaan kampung kota sendiri memberikan wadah sebagai tempat tinggal kepada para pekerja berpenghasilan rendah yang memiliki lapangan pekerjaan di kota. Pekerja kecil justru merupakan sosok yang memiliki peranan penting demi berlangsungnya perkembangan ekonomi kota besar. Fenomena lainnya, rata-rata gaya hidup masyarakat perkotaan masih tergantung dengan hadirnya PKL (Pedagang Kaki Lama), yang mayoritas berdomisili di kawasan perkampungan. Sehingga, apabila kawasan perkampungan dihilangkan, maka dapat terjadi efek domino yaitu tempat tinggal sebagian pekerja menghilang, keberadaan PKL menghilang dari kehidupan masyarakat dan ketimpangan sosial

akan semakin meninggi. Maka dari itu dinamika perkotaan tidak akan berlangsung tanpa adanya perkampungan.

Di pusat kota metropolitan seperti Kota Bandung, terdapat banyak kampung kota yang belum menunjukkan potensi sebagai wadah yang baik, namun kerap kali dicap sebagai sarang penyakit masyarakat urban. Keterbatasan kapasitas sosial masyarakat kampung kota seperti pendidikan dan keahlian, serta kualitas lingkungan yang tidak teratur dan buruk seolah terpisahkan dari konteks perkotaan di sekitarnya, menyebabkan warga kampung kota tidak bisa bersinergi dalam mengikuti perkembangan perkotaan yang ada disekitarnya. Akibatnya, muncullah kerentanan sosial di dalam warga kampung kota seperti deskriminasi, kriminalitas, dan konflik antar warga. Hal ini pun didukung pula oleh kondisi kelembagaan dan pembiayaan pada kawasan kampung kota yang terbatas menyebabkan sulitnya kawasan kampung kota untuk tumbuh dan berkembang, Selain itu, pembiayaan yang terbatas untuk perbaikan kampung kota oleh pihak pemerintah kota, seringkali hanya menjadi program yang bersifat sementara dan terkadang kurang tepat guna seperti, gagasan dari pemkot Bandung untuk membangun rumah deret di Kampung Tamansari yang terkesan akan mengurangi dinamika perkotaan, munculnya isu pelanggaran HAM terhadap warga, sekaligus ketimpangan sosial.

1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Kecamatan Bandung Wetan merupakan salah satu kecamatan yang ada di Sub Wilayah Kota (SWK) Cibeunying. Dalam buku profil Kawasan Permukiman Kumuh di Kecamatan Bandung Wetan yakni Tamansari. Blok kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Tamansari, kecamatan Bandung Wetan memiliki luas kawasan sebesar 23,55 Ha, dengan tipologi permukiman padat yang diapit oleh sungai Cikapundung dan Kali Cikapayang. Permasalahan utama kawasan adalah fisik hunian, sanitasi, drainase, jalan lingkungan, kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan.

Secara fisik, kondisi bangunan tidak teratur, >65% bangunan yang tidak memiliki keteraturan. Kepadatan bangunan tinggi, >150 unit/Ha. Kondisi fisik bangunan >60% bangunan semi permanen. Jalan lingkungan rusak sedang 30-60%, drainase kondisinya rusak berat dan genangan luas >60%. Pelayanan air limbah sedang, 25-50% terlayani. Pelayanan air

bersih/minum sedang, minum sedang, 30-60% terlayani. Pengelolaan persampahan sedang 30-60%. Bahaya kebakaran tinggi, tidak tersedia hidram pemadam kebakaran.

Secara non-fisik, legalitas bangunan tidak diketahui, kepadatan penduduk rata-rata sedang 500-750 jiwa/Ha, 60% bekerja di sektor informal. Untuk indikator lainnya, kesesuaian dengan RTRW sesuai, status kepemilikan tidak diketahui, nilai strategis kawasan strategis, fungsi sekitar pendidikan dan perumahan, respon masyarakat sekitar biasa saja, kelembagaan masyarakat tidak ada dan komitmen dari pemerintah rendah.

Tabel 1.1 Indikator Kriteria Blok Tamansari

Indikator Fisik	Kualitas	Bobot
Keteraturan Bangunan	Tidak Teratur	5
Kepadatan Bangunan	Tinggi	5
Kondisi Fisik	Semi Permanen	5
Jalan Lingkungan	Rusak Sedang	3
Drainase	Konstruksi Buruk	5
	Genangan Luas	5
Air Limbah	Sarana Sedang	3
	Pelayanan Sedang	3
Air Bersih	Pelayanan Sedang	3
	Akses Sedang	3
Persampahan	Pelayanan Sedang	3
Kerawanan Bencana	Tinggi	5
Indikator Non Fisik	Kualitas	Bobot
Legalitas Bangunan	Tidak Diketahui	0
Kepadatan Penduduk	Sedang	3
Mata Pencaharian	Informal	5
Indikator Lainnya	Kualitas	Bobot
Kesesuaian dengan RTRW	Sesuai	5
Status Lahan	Tidak Diketahui	0
Nilai Strategis	Strategis	5
Fungsi Sekitar	Perumahan	2
Respon Masyarakat	Biasa Saja	2
Kelembagaan Masyarakat	Tidak Ada	2
Komitmen Pemerintah	Rendah	3

Sumber : Kajian Usulan Kawasan Prioritas pada Program Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan (RKP – KP) Kota Bandung 2015

Kelurahan Tamansari masuk dalam kategori kawasan slum area di Kota Bandung. Kepadatan perumahannya dapat dilihat dengan jelas dari atas jembatan Pasupati, padat dan

tidak tertata. Sebagai daerah yang dekat dengan kawasan perbelanjaan dan pendidikan tersohor di kota Bandung, tak heran bila beberapa spot di Kelurahan Tamansari sangat padat, guna menunjang aktivitas perekonomian pada wilayah tersebut.

Hal tersebut menggugah walikota Bandung, Ridwan Kamil, untuk mengambil sebuah tindakan guna memperbaiki keadaan tersebut: membangun rumah deret. Target lokasi pembangunannya adalah RW 11 – Wilayah yang dicap sebagai kawasan kumuh di Kelurahan Tamansari. Pada lokasi tersebut, 90 bangunan yang berdiri di daerah tersebut akan dan masih dirubuhkan dan dibangun ulang menjadi beberapa rumah deret.

Merealisasikannya tidak mudah, karena hingga kini memasuki bulan Agustus 2018 terdapat perlawanan dari warga setempat yang menolak pembangunan tersebut. Dari total 160 KK yang menempati RW 11, hanya tersisa 26 KK dan 16 rumah yang masih bertahan.

Proyek rumah deret dari pemerintah kota Bandung mendapat tanggapan yang beragam dari warga Taman Sari. Beberapa pihak keberatan terhadap kebijakan skema baru yang ditawarkan dengan menyewa unit hunian rumah deret, ketidakadilan atas kompensasi yang tidak setimpal, serta kapasitas hunian yang tidak sebanding dengan kondisi hunian yang lama. Dalam pelaksanaannya pula masalah ini menjadi semakin rumit, karena berhubungan dengan banyak aspek, seperti hilangnya potensi ekonomi dan budaya mengkampung yang akan hilang jika menghuni secara vertikal.

Dalam imajinasi warga, Rumah Deret ialah rumah berderet rapi, desain yang serupa, desain yang serupa dengan ketinggian maksimal 3 lantai, bukan layaknya rumah susun yang berlantai tinggi. Namun, nyatanya rumah deret yang akan dibangun terdiri dari dua blok, blok pertama terdiri dari 6 lantai yang diperuntukkan untuk 160 KK yang terdampak area pengrusakan, lalu blok kedua terdiri dari 10 lantai yang akan menampung ±300 KK baru. Hal inilah yang dipersoalkan oleh warga RW 11 Tamansari karena tidak terdapat dalam RTRW Bandung 2011-2031 dan RPJMD 2013-2018.

Upaya pemerintah kota merelokasi alias menggusur dan membangun rumah deret di Tamansari semakin gencar. Alat berat (mesin eskavator) telah diturunkan per 6 Desember 2017 dan mulai meratakan sebagian hunian dan akses jalan setapak warga di area Tamansari. Bentrokan terjadi antara warga yang bertahan bersama segenap LSM dengan para preman yang sengaja di mobilisasi untuk melancarkan jalannya proyek rumah deret. Malah, pada tanggal 1 Agustus 2018 pihak Satpol PP memberikan surat SP 2 kepada warga Tamansari

yang masih bertahan. Artinya program rumah deret ini tetap dipaksakan berjalan meski menyalahi dan melanggar banyak aturan dan norma. Atas dasar pertimbangan inilah gagasan untuk membangun Kampung Vertikal di Tamansari, harapannya dapat berupaya menjembatani antara kepentingan warga dan pemerintah kota. Kampung Vertikal merupakan upaya menjawab tuntutan ruang kota dengan membangun parameter ekologis, hayati dan humanis.



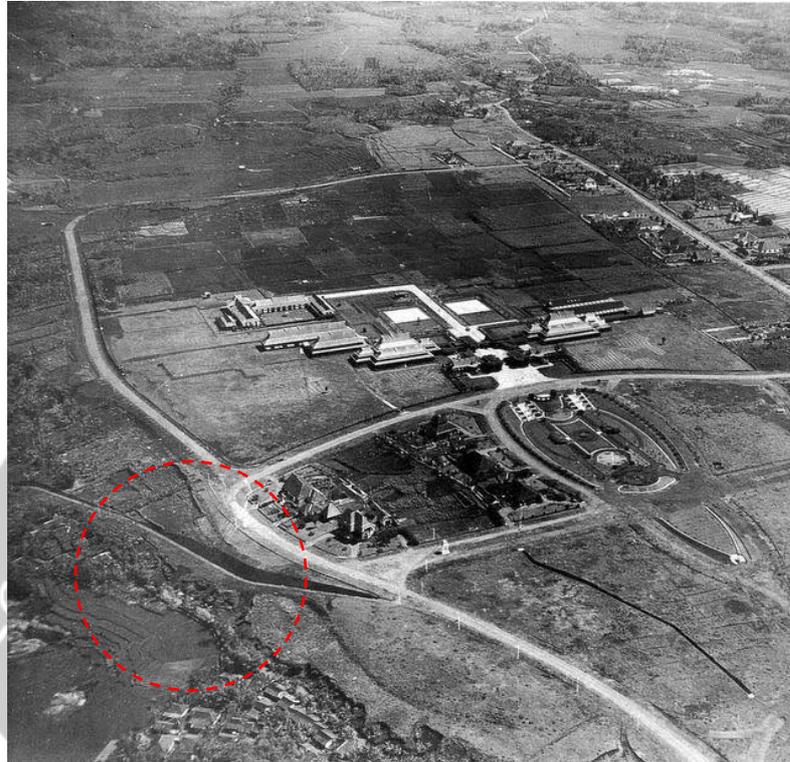
Gambar 1.1. Situasi Eksisting RW 11 Tamansari

Sumber : <http://www.mongabay.co.id/2018/07/22/pembangunan-kota-yang-tak-selalu-indah-di-mata/>

Terlihat dari foto reruntuhan bangunan pasca pengusuran, tersisa 26 KK dan 16 rumah yang masih bertahan dan mengajukan banding kepada PTUN

Dalam sebuah penelitian ilmiah oleh Robert Gifford, yang berjudul *Consequences of Living in High-Rise Buildings* menghasilkan kesimpulan bahwa bangunan dengan ketinggian rendah (*low rise residential housing, 4-6 floors*) cenderung akan memberikan kepuasan yang lebih tinggi, permasalahan perilaku yang lebih rendah, kekhawatiran akan kriminalitas yang lebih rendah, hubungan antar tetangga yang lebih bersahabat, interaksi sosial yang lebih baik, dan pertumbuhan anak yang lebih baik. Maka perancangan Kampung Vertikal di Tamansari ini hanya memaksimalkan ruang hunian antara 4-5 lantai guna mengurangi penggunaan lift sebagai alat transportasi bangunan, memaksimalkan penggunaan ramp dan tangga untuk

mendukung gaya hidup yang sehat berjalan kaki, serta menghemat biaya perawatan bangunan.

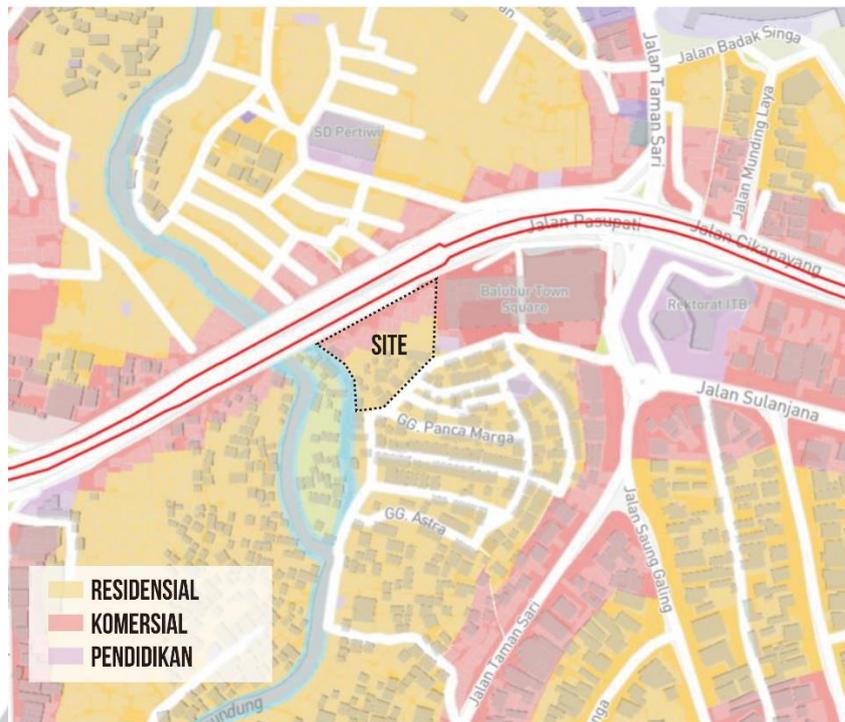


Gambar 1.2. Tamansari tempo dulu, pada tahun 1925

Sumber : <http://yulian.firdaus.or.id/2005/09/25/wajah-bandung-tempo-dulu/>

Terlihat dari foto udara Bandung tempo dulu memberikan gambaran bahwa Tamansari merupakan perkebunan dan ruang hijau

Sebagai salah satu kampung kota terbesar di Kota Bandung serta memiliki nilai sejarah dan lokasi yang strategis, menjadikan Kampung Tamansari sebagai pusat aktivitas maupun pendukung kegiatan urban kota. Lokasinya yang berdekatan dengan perguruan tinggi di daerah Bandung Utara, dibelakangi oleh mall dan apartemen menjadikan Kampung ini mampu menarik kalangan masyarakat menengah untuk tinggal di kawasan ini. Program ruang yang ditawarkan pada Kampung Vertikal akan lebih beragam, dengan memaksimalkan ruang terbuka hijau, pasar rakyat, perpustakaan, fasilitas kesehatan serta ruang biru disekitar sungai yang dapat menjadi generator aktivitas bagi kawasan sekitarnya.



Gambar 1.3. Tataguna Lahan disekitar Kelurahan Tamansari

Sumber : https://build.cityplan.id/bandung/peta_rdr/index

Perancangan Kampung Vertikal Tamansari ini tidak dapat terlepas dari revitalisasi sungai Cikapundung, dikarenakan keduanya merupakan satu kesatuan dalam Kawasan Tamansari. Di dalam proses perancangannya, konsep diselaraskan dengan nilai-nilai historis dan adaptif terhadap konteks masa kini, agar antara kampung vertikal dan Sungai Cikapundung mampu saling bersinergi dan sebagai katalisator aktivitas bagi kota Bandung. Sehingga, diharapkan dengan adanya Kampung Vertikal Tamansari, dapat mengembalikan *'sense of belonging'* dari Kawasan Tamansari dengan penekanan ekologis lingkungan yang akan dinaturalisasi yang harapannya juga mampu meningkatkan kesejahteraan warga kampung Tamansari sehingga gagasan Kampung Vertikal dapat menjadi sebuah inisiatif positif yang bermanfaat membentuk kota Bandung yang layak huni (*Liveable City*).

1.2. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan bangunan Kampung Vertikal di Kota Bandung yang dapat menciptakan interaksi sosial melalui studi bentuk pengolahan tata ruang dalam dan tata ruang luar berdasarkan pendekatan *sustainable architecture* ?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Terwujudnya landasan konseptual tata ruang dalam dan tata ruang luar Kampung Vertikal Tamansari di Kota Bandung yang dapat berfungsi optimal sebagai menciptakan interaksi sosial natar metode pendekatan *sustainable architecture* sehingga mampu mendukung kota Bandung sebagai kota layak huni (*Liveable City*).

1.3.2. Sasaran

Untuk tercapainya tujuan di atas maka sasaran yang perlu dicapai adalah:

- Mengidentifikasi dan melakukan analisis terhadap kondisi eksisting Kawasan Tamansari sebagai Kampung yang terintegrasi dengan lingkungan kawasan disekitarnya.
- Terciptanya konsep solutif dalam menyelesaikan permasalahan kualitas lingkungan di Tamansari yang mampu mewadahi ragam aktivitas warga Tamansari.
- Penerapan karakteristik bangunan pada Kampung vertikal dalam upaya menghadirkan kembali '*sense of belonging*' melalui ikatan sosial yang dihasilkan dari ruang publik yang inklusif.

1.4. Keaslian Penulisan

Berikut adalah beberapa tulisan sejenis mengenai Perencanaan dan Perancangan Kampung Vertikal atau bangunan sejenis:

- a) Judul : Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Kampung Batik Vertikal di Panggunharjo, Sewon, Bantul
- Jenis Tulisan : Skripsi Pra Tugas Akhir Prodi S1 Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Tahun : 2013
- Penulis : Niwan Sutungpol
- Fokus : Menghasilkan suatu rancangan dari perancangan ulang Kampung Batik sekaligus melestarikan budaya batik di Yogyakarta

- Isi : Proyek ini merancang ulang Kampung Batik melalui pengolahan tata dan gubahan massa bangunan agar terintegrasi dan mencerminkan perkembangan dan pembaharuan di masa kini.
- b) Judul : Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Kampung Vertikal dengan pendekatan sistem prefabrikasi di kota Surakarta
- Jenis Tulisan : Skripsi Pra Tugas Akhir Prodi S1 Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Tahun : 2016
- Penulis : Sri Moelyono Kurniawan
- Fokus : Mengkontruksikan Kampung Vertikal di kota Surakarta secara cepat dan fleksibel.
- Isi : Proyek ini ditujukan untuk golongan ekonomi menengah kebawah dan memberikan terobosan untuk menanggulangi kampung horizontal yang padat.

1.5. Lingkup Studi

1.5.1. Materi Studi

1. Lingkup Spasial

Elemen-elemen yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah elemen guna (fungsi fasilitas umum dan sosial yang terintegrasi dengan Sungai Cikapundung) dan citra (tampilan dan tatanan massa) sesuai dengan karakteristik kawasan Tamansari. Lingkup tapak pada perancangan ini dibatasi pada area RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung dengan luasan 6380 m².

2. Lingkup Substansial

Lingkup substansial pada perancangan ini dibatasi pada proses pembentukan Kampung Vertikal Tamansari dengan pendekatan *sustainable architecture* dengan mengolah aspek ekologis lingkungan kawasan Tamansari.

3. Lingkup Temporal

Rancangan memiliki masa pemakaian berkisar selama kurun waktu 25 tahun terhitung setelah selesainya pembangunan.

1.6. Metode Studi

1.6.1. Pola prosedural

Pola prosedural yang diterapkan dalam pengembangan Kampung vertical Bandung sebagai berikut:

1. Studi Literatur

Melakukan studi mengenai proyek terkait menggunakan media informasi seperti buku, jurnal, artikel dan website untuk memahami mengenai informasi dan teori tentang perumahan rakyat, revitalisasi sungai serta fasilitas sarana yang mewadahi Kampung vertikal.

2. Survei dan Wawancara

Mengumpulkan informasi melalui pengamatan secara langsung pada site dan kawasan untuk mengetahui potensi maupun permasalahan. Kegiatan ini juga didukung melalui proses wawancara terhadap pihak-pihak terkait perkembangan Kampung Tamansari.

3. Deskriptif

Menjabarkan data dan informasi yang telah didapat dengan penjelasan latar belakang permasalahan yang ditemukan di Kawasan Tamansari.

4. Analisis

Mengidentifikasi permasalahan yang ditemukan dan potensi berdasarkan data yang telah diperoleh untuk mewujudkan ide dan gagasan perancangan pengembangan Kawasan Kampung Vertikal Tamansari.

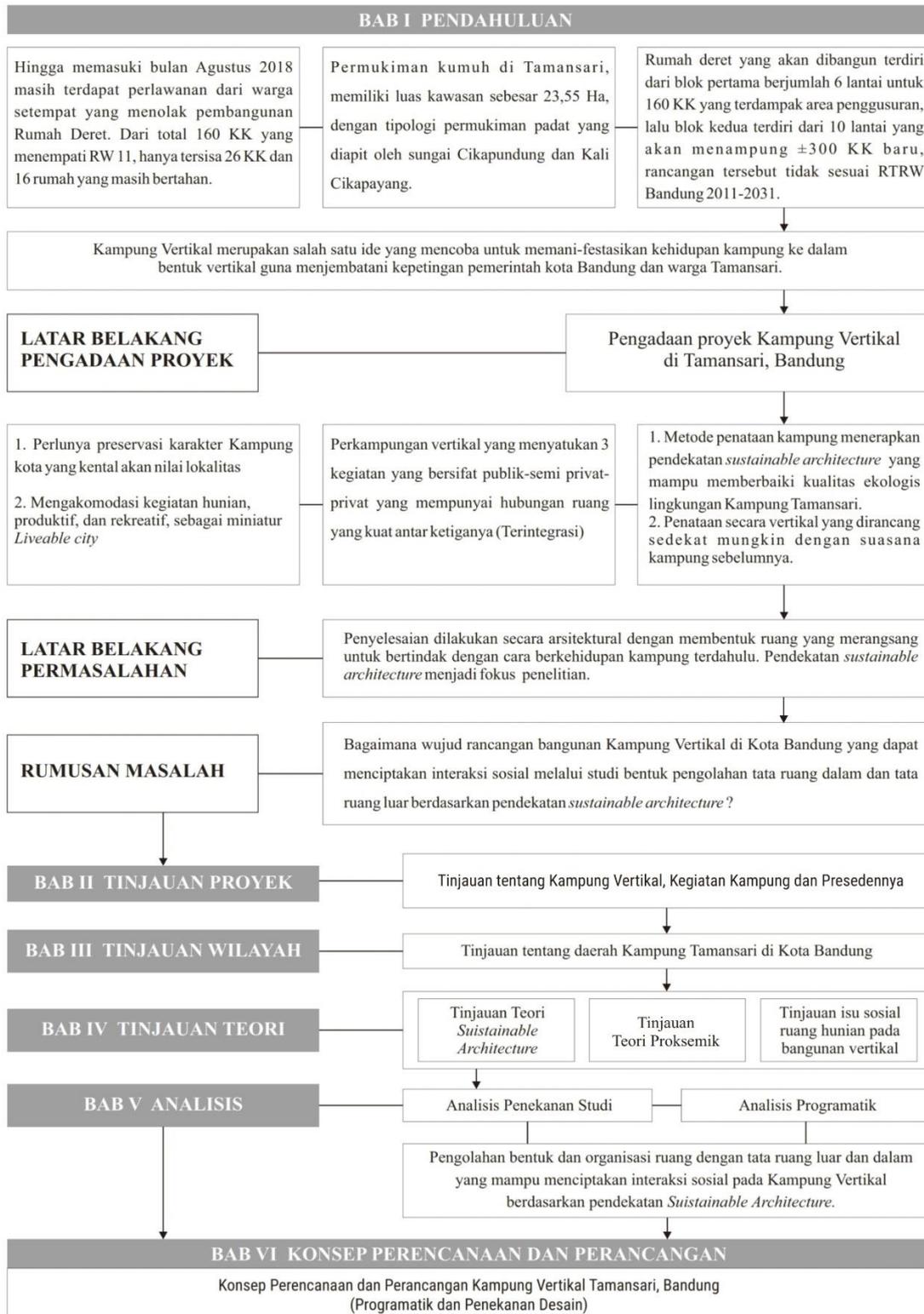
5. Sintesis

Menyusun hasil dari analisis yang berupa konsep perancangan sebagai hasil dari pemecahan masalah yang ditemukan dalam Kawasan Tamansari Bandung.

6. Aplikasi

Mengaplikasikan konsep pendekatan arsitektur kontemporer dalam pengembangan Kawasan Kampung Vertikal Bandung, baik dalam fasilitas penunjang maupun pada lingkungan kawasan.

1.6.2. Tata Langkah



Sumber : Analisis Penulis, 2018

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang pengadaan proyek dan permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN UMUM KAMPUNG VERTIKAL

Berisi tentang tinjauan pembahasan pengertian kampung vertikal, penjelasan tipologi bangunan serta pembahasan preseden yang menjadi acuan perancangan.

BAB II TINJAUAN WILAYAH

Berisi tentang tinjauan mengenai Kota Bandung, tinjauan sosial dan budaya Kota Bandung, kondisi kawasan Tamansari yang menjadi kawasan perencanaan dan perancangan kampung vertikal.

BAB IV LANDASAN TEORI ARSITEKTURAL

Berisi tentang tinjauan teori pendekatan arsitektur kontemporer yang digunakan di dalam landasan konseptual.

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang transformasi desain dengan pendekatan arsitektur kontemporer yang diterjemahkan pada elemen-elemen desain untuk menciptakan 'sense of belonging' untuk membentuk suasana ruang luar dan dalam di Kampung Vertikal Tamansari.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan Kampung Vertikal Tamansari yang dapat menjawab kebutuhan hunian masyarakat sekaligus meningkatkan kualitas ekologis.

DAFTAR PUSTAKA