

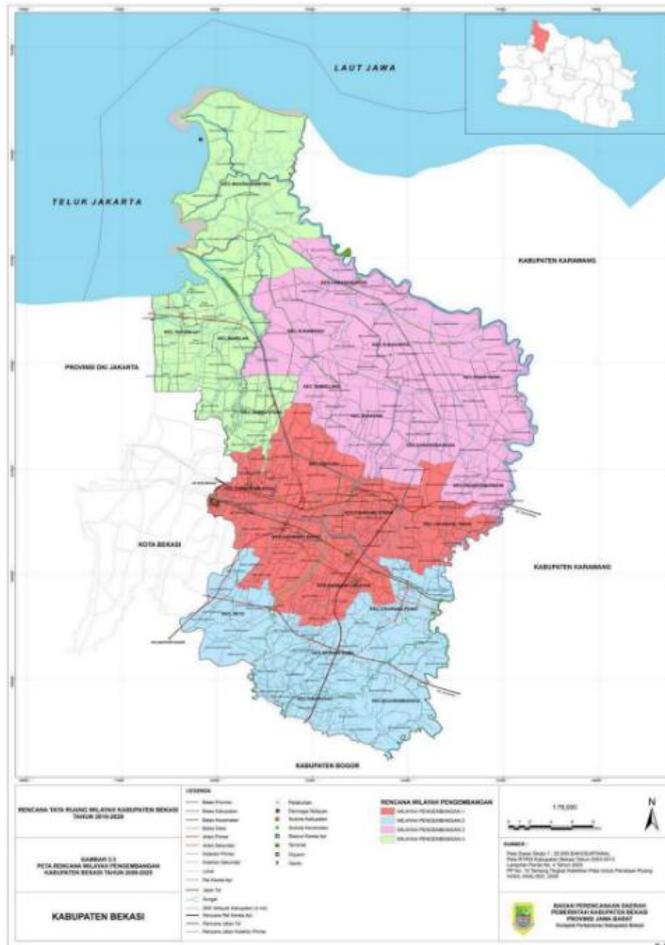
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bekasi merupakan kabupaten dengan banyak kota di dalamnya serta tercatat sebagai bagian dari kawasan Metropolitan Jabodetabek dan menjadi kota dengan penduduk terbanyak se-Indonesia. Banyak kota di dalamnya yang salah satunya adalah Cikarang Selatan. Cikarang selatan merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Bekasi yang sangat cepat perkembangannya. Berdasarkan Perpres No 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur (Jakarta Bogor Depok Tangerang Bekasi Puncak Cianjur), Kota Cikarang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) dengan kegiatan utama berupa industri dan permukiman. Dengan pertimbangan utama, yaitu keseimbangan dan daya dukung wilayah serta pengembangan beberapa kota sebagai pusat pertumbuhan wilayah, dan juga berdasarkan daya tarik masing-masing kota kecamatan, kondisi eksisting aktivitas interaksi antar kota kecamatan di dalam wilayah Kabupaten Bekasi menunjukkan adanya beberapa kota kecamatan yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan, salah satunya yaitu Kota Cikarang Selatan sendiri.

Dengan adanya pembagian Wilayah Pengembangan, Cikarang Selatan masuk ke dalam Wilayah Pengembangan I dimana di dalamnya diperuntukkan untuk industri, perumahan, perdagangan dan jasa, permukiman, pendukung industri, dan pariwisata. Namun Kota Cikarang Selatan sendiri lebih banyak dikenal pada bidang industrinya. Maka tidak heran jika banyak masyarakat yang berpindah mengisi Kota Cikarang dengan tujuan untuk berniaga, bekerja, berbisnis, dan melakukan aktivitas lainnya. Adanya industri tersebut memicu pertumbuhan jumlah penduduk di Cikarang Selatan.



Gambar 1.1 Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kabupaten Bekasi

Sumber : RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031



Gambar 1.2 Peta Rencana Pembagian Wilayah Pengembangan Kabupaten Bekasi

Sumber : RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031

Perpindahan penduduk tersebut memicu tingginya jumlah penduduk di Kota Cikarang Selatan. Tercatat jumlah penduduk di Kota Cikarang Selatan pada tahun 2022 yaitu:

Tabel 1 1 Pemetaan Kab. Bekasi berdasarkan jenis kelamin

KECAMATAN	Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk	TAHUN
SETU	Laki-laki	69974	2021
SETU	Perempuan	69109	2021
CIKARANG SELATAN	Laki-laki	76244	2021
CIKARANG SELATAN	Perempuan	74714	2021
CIKARANG PUSAT	Laki-laki	31796	2021
CIKARANG PUSAT	Perempuan	31704	2021
SERANG BARU	Laki-laki	63495	2021
SERANG BARU	Perempuan	62059	2021
CIBARUSAH	Laki-laki	45511	2021
CIBARUSAH	Perempuan	43887	2021

Sumber : Pemetaan Kab. Bekasi berdasarkan jenis kelamin

Dari data di atas dapat terlihat bahwa Kota Cikarang Selatan memiliki jumlah penduduk dengan jenis kelamin perempuan dan laki-laki tertinggi, dimana untuk perempuan memiliki jumlah 74.714 jiwa dan laki-laki memiliki jumlah 76.244 jiwa. Dari banyaknya jumlah penduduk di Kota Cikarang Selatan dengan beragam aktivitas serta tujuan, pada akhirnya mendorong masyarakat untuk menempati atau menyewa hunian, terutama yang dapat dijadikan tempat berdagang atau berbisnis. Ditinjau dari permasalahan-permasalahan yang ada, apartemen merupakan bangunan yang tepat jika melihat dari sumber daya manusia di Kota Cikarang yang semakin padat. Selain itu, peruntukkan wilayah mendukung untuk didirikannya apartemen di Kota Cikarang Selatan. Apartemen sendiri memiliki pengertian secara umum yaitu sebuah ruang atau rangkaian ruang yang berisi perlengkapan rumah tangga, dengan beberapa fasilitas pendukung di dalamnya.

Apartemen ini dirancang karena adanya pertumbuhan kepadatan penduduk yang mendorong masyarakat untuk mempunyai hunian yang layak serta membantu mereka dalam menjalankan keseharian serta bisnis atau perdagangan lainnya. Lokasi yang dipilih untuk perancangan apartemen harus sangat strategis serta mudah untuk diakses. Sasaran penghuni dikhususkan kepada mereka yang berada pada kelas menengah ke bawah karena dipengaruhi oleh faktor rata-rata pekerjaan

serta pendapatan masyarakat. Menurut salah satu artikel, urutan kelas-kelas ekonomi tersebut sendiri terbagi menjadi tiga, yaitu:

1. Kelas bawah. Kelas bawah memiliki pendapatan yang masih di bawah rata-rata. Kelas bawah juga biasanya hidup dengan beberapa subsidi yang ditanggung oleh pemerintah karena sulit mengakses layanan publik, sumber daya, dan lapangan pekerjaan. Contohnya dari aspek pendidikan, kesehatan, dan kesejahteraan.
2. Kelas menengah ke atas. Kelas menengah merupakan kelas yang mendominasi di Indonesia. Kehidupan kelas menengah ini bisa dikatakan teratur dan stabil. Mereka yang mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari, sehingga menjadi beberapa target bagi wirausahawan juga untuk memasarkan berbagai produk mereka karena memiliki pendapatan yang sesuai. Biasanya kelas menengah ini memiliki pengeluaran pada kisaran Rp.1.000.000 – 7.000.000 /bulan.
3. Kelas atas. Kelas atas dapat dikatakan mempunyai kehidupan dan gaya yang elite. Mereka yang mampu serta unggul di berbagai hal tidak selalu tampil dengan mewah juga, justru banyak dari mereka yang membuat lapangan untuk berusaha atau berbisnis guna mempertahankan dan menambah apa yang dimilikinya sekarang. Adapun kelas atas sendiri hampir sama dengan kelas menengah, hanya saja pengeluaran mereka berkisar lebih dari Rp.6.000.000/bulan.

Tabel 1.2 Data kemiskinan BPS Jawa Barat

Kota / Kabupaten	Data dan Informasi Kemiskinan BPS Jawa Barat		
	2020	2021	2022
Kab. Bogor	75,0	80,1	79,2
Kab. Bandung	100,0	112,5	109,8
Kab. Purwakarta	80,2	84,3	83,4
Kab. Karawang	195,4	210,8	199,9
Kab. Bekasi	134,0	144,1	137,4

Sumber : BPS Jawa Barat

Selain faktor jumlah penduduk, data angka kemiskinan dari BPS Jawa Barat mencantumkan bahwa daerah Kabupaten Bekasi sempat mengalami tingkat kemiskinan yang melonjak di tahun 2021, yakni 144,1%, namun kembali turun di tahun berikutnya menjadi 137,4%. Dengan penurunan tingkat kemiskinan dan bertambahnya lahan untuk lapangan pekerjaan, maka perancangan apartemen ini memiliki target untuk masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Tujuannya agar apartemen ini dapat berfungsi sebagai hunian serta mampu menyediakan sarana untuk mereka bekerja, berbisnis, serta mendukung aktivitas lainnya.

Dengan melihat pengertian dan pengeluaran dari beberapa kelas yang ada di Indonesia, maka apartemen ini dirancang untuk dapat memwadhahi kegiatan masyarakat berupa hunian serta beberapa kegiatan pendukungnya. Dikarenakan peruntukannya untuk masyarakat menengah ke bawah dengan fungsi yang hampir sama seperti rumah susun, maka dengan tema *middle rise building*, apartemen ini diharapkan mampu memwadhahi kegiatan-kegiatan di atas.

Adapun kegiatan tersebut mencakup hunian yang layak dengan fasilitas pendukungnya sehingga penghuni apartemen atau masyarakat sekitar dapat mengembangkan bisnis atau perniagaan di area sekitar apartemen. Dengan adanya isu permasalahan di atas, ditemukan solusinya di mana apartemen *middle rise building* dapat menjadi jawaban dari permasalahan tersebut.

Peraturan Perda no.12 tahun 2011 tentang Rencana Tata ruang dan Wilayah Kabupaten Bekasi 2011-2031 dan Peraturan Bupati Bekasi nomor 21 tahun 2010 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama menyebutkan bahwa untuk tinggi maksimal bangunan di daerah Kota Cikarang, untuk bangunan rendah (*low*) memiliki ketinggian 30%, bangunan sedang (*middle*) memiliki ketinggian 30%-60%, dan bangunan tingkat tinggi (*high*) memiliki ketinggian 60%-100% dengan catatan tidak mengganggu jalur penerbangan. Untuk KDH memiliki koefisien 20%, KLB maksimal 1.5, GSB 5 meter, dan ketinggian maksimal lantai yaitu 30 lantai. Adapun untuk muka bangunan, yaitu 20-30 meter dari as jalan, serta untuk sisi samping dan belakang, yaitu 1,5 meter.



Gambar 1.3 Peta beberapa persebaran Apartemen di sekitar tapak

Sumber : Google Maps.

Dari beberapa persebaran apartemen yang sudah ada di sekitar tapak, di antaranya yaitu:

1. Irvine Suites Apartement (*high rise building*), masih dalam proses pembangunan.
2. Apartemen Meikarta Blok 53021 (*middle rise building*), masih dalam proses pembangunan.
3. Apartemen Meikarta Blok 53021 (*middle rise building*), masih dalam proses pembangunan.
4. Purbank Pasadena Apartemen (*middle rise building*), masih dalam proses pembangunan.
5. Hotel AYOLA Lippo Cikarang (*middle rise building*), sudah siap huni.

1.2 Masalah Perancangan

Masalah perancangan dalam tugas akhir ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana merencanakan dan merancang apartemen *mid rise* untuk masyarakat kalangan ekonomi menengah ke bawah?

- b. Bagaimana menerapkan tipe bangunan *mid rise* untuk apartemen pada daerah Cikarang Selatan?

1.3 Tujuan, Sasaran, dan Manfaat Perancangan

Misi perancangan apartemen dengan tema *mid rise building* di Kota Cikarang Selatan ini adalah membangun fasilitas berupa hunian serta fasilitas pendukungnya bagi masyarakat.

1.3.1 Tujuan Perancangan

Untuk mencapai misi perancangan Apartemen di Kota Cikarang Selatan tersebut, maka tujuan perancangan yang ditetapkan adalah:

1. Menyediakan fasilitas hunian serta fasilitas pendukungnya.
2. Menerapkan perancangan bangunan *mid rise building* untuk apartemen kelas menengah ke bawah.

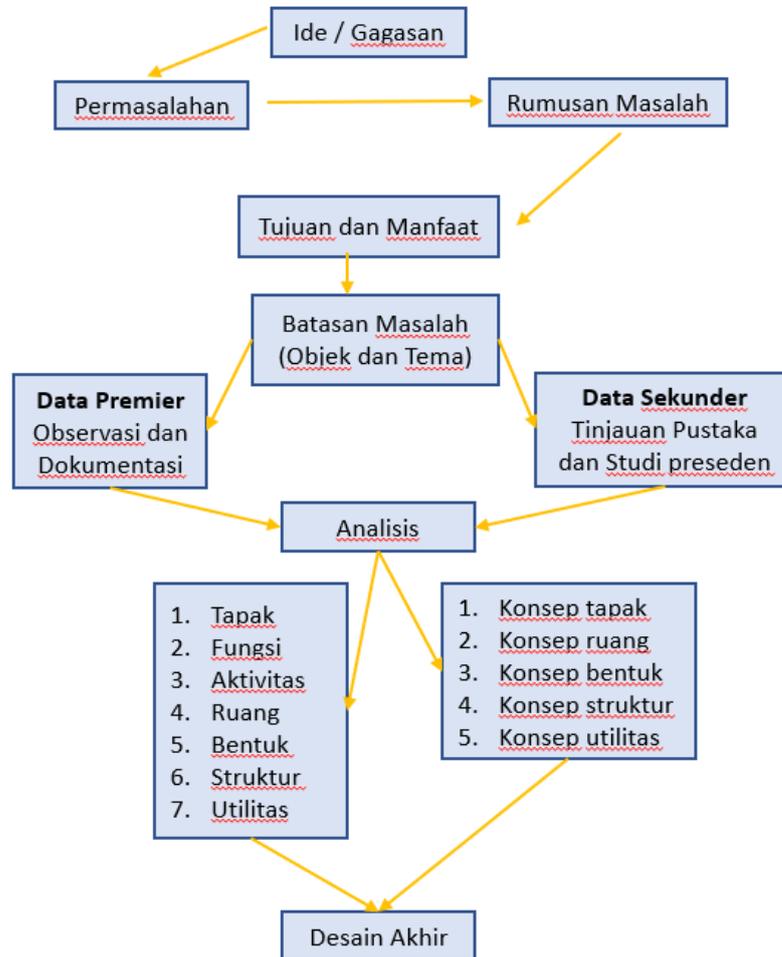
1.3.2 Sasaran Perancangan

Sasaran perancangan adalah agar terciptanya sebuah gedung apartemen yang baik, nyaman, dan sesuai pada peraturan yang berlaku, dengan menerapkan kaidah-kaidah perancangan untuk bangunan *middle rise building* yang ada di Peraturan Daerah Jawa Barat atau Kabupaten Bekasi.

1.3.3 Manfaat Perancangan

Perancangan Apartemen di Kota Cikarang Selatan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat umum dengan menyediakannya fasilitas berupa apartemen.

1.4 Kerangka Berpikir



Gambar 1.4 Gambar diagram kerangka berpikir

1.5 Sistematika Pembahasan

Laporan tugas akhir Perancangan Apartemen di Kota Cikarang ini terbagi menjadi enam bab pembahasan sebagai berikut:

- **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memaparkan latar belakang disertai rumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat perancangan, dilengkapi dengan kerangka berpikir penulis dan sistematika pembahasannya.

- **BAB II KAJIAN PUSTAKA**
Bab ini menjelaskan judul dan studi preseden mengenai pendekatan desain.
- **BAB III ANALISIS PERANCANGAN**
Bab ini mendeskripsikan lokasi perancangan serta analisis fungsional dan tapak dari data-data yang diperoleh di lapangan maupun studi pustaka.
- **BAB IV: KONSEP PERANCANGAN**
Bab ini menjelaskan tentang perancangan, konsep dasar, konsep tapak dan konsep bangunan.
- **BAB V : HASIL PERANCANGAN**
Bab ini menunjukkan tentang desain.
- **BAB VI: PENUTUP**
Bab ini merupakan penutup dari laporan perancangan yang berisi kesimpulan dan saran.