

# BAB I PENDAHULUAN

## I.1 LATAR BELAKANG

Jatinangor merupakan kecamatan di Kabupaten Sumedang yang dicanangkan sebagai kawasan pendidikan. Beberapa perguruan tinggi seperti Institut Teknologi Bandung (ITB), Universitas Padjadjaran (Unpad), Institut Pendidikan Dalam Negeri (IPDN), dan Institut Koperasi Indonesia (Ikopin) berada di Jatinangor.

Hal itu membuat Jatinangor kebanjiran ribuan mahasiswa baru dari berbagai daerah dimana hampir 17.000 mahasiswa baru datang ke Jatinangor setiap tahunnya, dimana Jatinangor merupakan Kecamatan dengan penduduk terpadat di Kabupaten Sumedang, dengan jumlah penduduk mencapai 107.975 orang atau 9,85 persen dari total jumlah penduduk di Kota Tahu tersebut, ungkap Kepala BPS Kabupaten Sumedang Ir. Yayat Tavipian, MT

Tabel Jumlah Penduduk Kecamatan Jatinangor Tahun 2014 - 2018

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	2014	111,886
2	2015	112,621
3	2016	113,234
4	2017	113,913
5	2018	114,509

Gambar : I.1 Tabel Jumlah Penduduk

(Sumber, BPS Kabupaten Sumedang, 2019)

Bagi mahasiswa baru, terutama yang merantau dari daerah yang jauh, mereka harus pintar beradaptasi dengan lingkungan baru. Pada tahap ini, peluang mahasiswa mengalami peralihan budaya sangatlah besar.

Dimana yang asalnya siswa berubah menjadi mahasiswa, yang biasanya tinggal bersama orangtua harus tinggal mandiri/kos, itu merupakan peralihan dari sisi faktor lingkungan dimana seorang calon mahasiswa di tuntut untuk dapat beradaptasi dengan perubahan itu

Untuk meminimalisasi dampak peralihan budaya itu, calon mahasiswa sebaiknya mengatuh informasi seputar tempat yang akan mereka tinggali. Selain potensi jumlah mahasiswa yang cukup besar, secara lokasi Jatinangor menjadi jalur strategis penghubung kota-kota di Jawa Barat seperti Bandung, Sumedang, Garut, Tasikmalaya, dan Majalengka. Apalagi dengan adanya pengembangan akses jalan tol Cileunyi—Sumedang—Dawuan (Cisumdawu), lalu lintas di wilayah ini akan semakin ramai dan membuka peluang adanya bisnis penginapan

### **I.1.1 Data dan Hasil Survey**

Berdasarkan hasil survey lokasi di kawasan Jatinangor maka Pembangunan Rusun Mahasiswa adalah salah satu solusi dari semerawutnya penataan lingkungan dan kesan kumuh dari suatu kawasan pendidikan yang belum tertata sebelumnya untuk dijadikan suatu kawasan pendidikan yang layak baik itu hunian maupun infrastruktur pendukungnya



Gambar : I.2 Sarana infrastruktur hunian  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)



Gambar : I.3 Hunian yang kurang layak  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Hunian pertikal yang mulai di kembangkan di Jatinangor, namun dengan status kepemilikan yang perorangan dimana sangat memberatkan bagi calon Mahasiswa yang kurang mampu



Gambar : I.4 Hunian dengan kelas menengah  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)



Gambar : I.5 Hunian vertikal kelas atas  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)



Gambar : I.6 Hunian vertikal kelas atas  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

## **I.2 MAKSUD DAN TUJUAN**

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama daerah dengan padat penduduk maka pemanfaatan dari tanah dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut terpikirkan untuk dapat menggunakan hunian yang dapat dipergunakan bersama-sama , maka terbentuklah ide dengan membangun rumah susun.

### **I.2.1 Maksud**

Dengan adanya pembangunan rumah susun merupakan suatu pemecahan masalah pemukiman di daerah padat penduduk terutama di perkotaan yang setiap tahunnya selalu ada peningkatan dalam jumlah penduduknya. Maka dengan adanya rumah susun dapat mengurangi daerah yang padat dan kumuh dan beralih fungsi dengan daerah yang tertata rapi, bersih dan teratur.

Peremajaan kota tertuang dalam Intruksi Presiden No.5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman kumuh yang berada di tanah negara, dan menindaklanjuti Intruksi Presiden tersebut maka pada tanggal 7 Januari 1993, telah diterbitkan adanya surat edaran dengan Nomor: 04/SE/M/1/1993, telah menginstruksikan kepada seluruh Gubernur, Kepala Daerah Tingkat II guna melaksanakan pedoman umum penanganan pemukiman kumuh dengan pembangunan rumah susun.

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia salah satunya di Ibukota Negara yaitu Jakarta, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.

## **I.2.2 Tujuan**

Berdasarkan Undang-undang no.16 tahun 1985 tentang rumah susun, pembangunan rumah susun bertujuan :

- Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna lahan di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap serasi dan seimbang

## **I.3 MASALAH PERANCANGAN**

Dari uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam perancangan ini adalah:

1. Bagaimana menciptakan hunian mahasiswa yang ramah lingkungan
2. Bagaimana penerapan manajemen hunian untuk mahasiswa
3. Bagaimana supaya biaya sewa terjangkau oleh mahasiswa terutama mahasiswa dari kalangan menengah ke bawah
4. Aplikasi desain hunian sewa mahasiswa berdasarkan estetika dan fungsinya.
5. Penerapan Arsitektur Tropis terhadap hunian mahasiswa

## **I.4 IDENTIFIKASI PERMASALAHAN**

1. Mendesain hunian/rumah susun beserta lingkungan yang ramah terhadap mahasiswa dan penduduk setempat
2. Bagaimana supaya pengelolaan hunian tersebut menguntungkan terhadap si penghuni itu sendiri
3. Banyak menciptakan lapangan kerja untuk penduduk sekitarnya
4. Tidak ada dampak dari pembangunan hunian/rumah susun terhadap pendapatan penduduk sekitar sebagai pengelola kos-kosan

## **I.5 LINGKUP DAN BATASAN**

1. Proyek studi tugas akhir site ini dilakukan di Kawasan Pendidikan Jatinangor Sumedang , sebagai salah satu daerah padat penduduknya dan masih berkembang, dimana Jatinangor merupakan pusat kawasan pendidikan di Bandung
2. Subyek yang di terapkan adalah bangunan hunian bertingkat sedang yang menerapkan konsep ramah lingkungan
3. Karakteristik lokasi penelitian merupakan kawasan berkepadatan bangunan menengah dengan koefisien dasar bangunan dan di sesuaikan dengan jarak antar bangunan.
4. Konsep material Landskape, mekanikal, elektrikal, plambing (sistem jaringan)

## **I.6 SISTEMATIKA PELAPORAN**

Berdasarkan metode pembahasan yang digunakan, maka sistematika pelaporan secara garis besar berupa acuan pokok di dalam penyusunan adalah sebagai berikut :

### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan pendahuluan yang mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, metode dan sistematika pembahasan

### **2. BAB II TINJAUAN UMUM**

Yang menguraikan dan mendeskripsikan secara umum tentang yang berkaitan dengan rumah susun dengan pendekatan Konsep Arsitektur Tropis, yaitu tinjauan tentang hunian yang layak untuk Mahasiswa kalangan menengah ke bawah yang akan ditata menjadi sebuah rumah susun yang layak dan nyaman dan penerapan Arsitektur Tropis yang diperoleh dari studi pustaka serta gambaran bangunan rumah susun dan bangunan dengan konsep Arsitektur Tropis yang sudah ada sebagai studi banding

### **3. BAB III TINJAUAN KHUSUS**

Merupakan tinjauan khusus yang berkaitan dengan persiapan pembangunan rumah susun dan iklim tropis di Kecamatan Jatinangor, yang membahas tentang kondisi masyarakatnya, jumlah penghuni rumah susun, aktifitas dan pelayanan, kebutuhan ruang, pengelompokan ruang, dan persyaratan ruang pada bangunan

### **4. BAB IV KONSEP DASAR PERANCANGAN**

Penyusunan konsep perencanaan dan perancangan fisik bangunan (landasan konseptual) berdasarkan data - data yang telah dikumpulkan dan dianalisis sebelumnya, berikut upaya dalam menemukan dan pemecahan masalah Arsitektural dan non Arsitektural yang akan muncul