

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar di Indonesia, banyak pendatang dari luar kota maupun luar negeri yang membuat pertumbuhan penduduk di kota Bandung semakin pesat. Kebutuhan akan tempat tinggal semakin besar, kini di kota Bandung banyak berkembang hunian-hunian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dari dalam maupun luar kota Bandung. Lahan yang semakin berkurang membuat penyedia hunian dengan tipe *landed* semakin sulit, sehingga developer membuat tempat tinggal dengan konsep vertikal berupa apartemen, kondominium, rumah susun dan sebagainya. Gaya hidup orang yang tinggal di perumahan *landed* dengan yang tinggal di hunian vertikal sangat berbeda. Sosialisasi antar manusia jarang terjadi pada orang yang tinggal di hunian vertikal. Tinggal di apartemen membuat para penghuninya hidup secara individualis. Kurangnya bersosialisasi dan interaksi membuat kesenjangan antar penghuni.

Lokasi apartemen juga dekat dengan area kampus, sekolah, perkantoran, pusat perbelanjaan, objek wisata dan sebagainya. Berlokasi pada pusat kota sehingga mampu mewadahi kegiatan-kegiatan penghuni di kota Bandung. Aktivitas-aktivitas yang dilakukan penghuni di apartemen selain sebagai tempat tinggal yaitu dapat menjadikan unit hunian sebagai bisnis dengan menyewakan hunian-hunian kepada tangan kedua, tempat berolah raga, berjualan pada toko-toko yang disediakan, dan lain-lain. Fungsi utama lain apartemen pada umumnya yaitu menyediakan tempat tinggal yang nyaman, aman, bersih, dekat dengan pusat kota dan efisien juga mampu menjadi ikon kota Bandung.

Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, desain apartemen yang akan dibangun memberikan fasilitas yang memadai berupa ruang-ruang komunal yang dapat di gunakan oleh semua penghuni. Fasilitas tersebut berupa ruang komunal yang dapat digunakan oleh semua penghuni, antara lain ruang terbuka hijau, taman, *playground*, ruang membaca, *food court*, *daycare*, *fitness*

center dengan sauna, *jogging track*, lapangan basket 3 on 3, tenis meja, meja *billiard*, dan beberapa permainan yang tersedia pada area *food court*.

Dari permasalahan tersebut, tema kali ini adalah merancang ruang publik yang baik dan dapat memfasilitasi kebutuhan penghuni apartemen. Perancangan Ruang Komunal pada Apartemen Nirvana *Living Space* diharapkan menjadi solusi dari permasalahan-permasalahan tersebut agar tidak terciptanya sifat individualisme pada kehidupan bersosialisasi.

1.2 Tema Perancangan

Tema : Perancangan Ruang Komunal pada Apartemen Nirvana *Living Space*

Arsitektur merupakan wujud hasil penerapan ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni secara utuh dalam mengubah ruang dan lingkungan binaan sebagai bagian dari kebudayaan dan peradaban manusia yang memenuhi kaidah fungsi, kaidah konstruksi, dan kaidah estetika serta mencakup faktor keselamatan, keamanan kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Teori ini diambil dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek.

Perancangan Ruang Komunal memiliki arti tersendiri. Perancangan adalah Perancangan adalah suatu kegiatan yang memiliki tujuan untuk mendesain sistem baru yang dapat menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi perusahaan yang di peroleh dari pemilihan alternatif sistem yang baik (*Al-Bahra, 2005*).

Ruang Komunal berfungsi sebagai *civic centre*. *Civic space* menurut Gibbert (1972) memiliki pengertian yang tidak dapat dipisahkan, yang artinya ruang terbuka sebagai wadah yang dapat digunakan untuk aktivitas penduduk sehari-hari. Sedangkan pengertian *civic centre* secara harafiah adalah pusat kegiatan dimana masyarakat melakukan aktifitasnya. Maka pengertian ruang komunal sebagai *civic centre* adalah suatu ruang luar yang terjadi dengan membatasi alam dan komponen-komponennya (bangunan) menggunakan elemen keras seperti pedestrian, jalan, plaza, pagar, dan lainnya, maupun elemen lunak seperti tanaman dan air sebagai unsur pendukung dalam lansekap yang merupakan wadah aktivitas masyarakat dalam kehidupan kota.

Aktivitas yang dilakukan pada ruang terbuka pada prinsipnya merupakan tempat dimana masyarakat dapat melakukan aktivitas sehubungan dengan kegiatan hubungan sosial lainnya. Dengan demikian ruang komunal bukan saja berupa ruang luar yang bersifat sebagai perancangan lansekap untuk taman kota saja atau daerah hijau dalam kota tetapi lebih condong pada keterlibatan manusia di dalamnya sebagai pemakai fasilitas tersebut.

Sehingga perancangan ruang komunal dapat diartikan sebagai proses mendesain ruang-ruang dapat digunakan untuk aktivitas penduduk sehari-hari, dimana dapat dijadikan sebagai pusat kegiatan masyarakat melakukan aktifitasnya.

1.3 Definisi Fungsi

a. Apa (*What*)

Merancang ruang komunal pada apartemen yang bertujuan untuk memberikan wadah bagi penghuni untuk dapat bersosialisasi antar sesama sehingga tidak terjadi kesenjangan antar penghuni.

b. Siapa (*Who*)

Apartemen Nirvana *Living Space* ditunjukkan kepada masyarakat Kota Bandung yang membutuhkan hunian aman, nyaman dan efisien dekat dengan pusat Kota dengan harga yang jauh lebih murah dibandingkan perumahan *landed*.

c. Dimana (*Where*)

Site berada di Jalan Terusan Bridgen Katamso, Bandung, Jawa Barat. Kawasan ini dekat dengan pusat kota dan fasilitas-fasilitas kota seperti perkantoran, sekolah, universitas, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan sebagainya. Lokasi site yang strategis menjadi potensi untuk apartemen tersebut sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Bandung akan hunian murah yang efisien.

d. Kapan (*When*)

Ketika penduduk dari dalam maupun luar Kota Bandung yang membutuhkan hunian tetap atau penginapan sementara untuk bertempat

tinggal atau hanya beristirahat sementara dengan fasilitas ruang publik yang memadai.

e. Kenapa (*Why*)

Berdasarkan dari meningkatnya jumlah penduduk dan wisatawan yang berkunjung ke kota Bandung akan hunian atau fasilitas untuk menginap yang memiliki fasilitas memadai dan dekat dengan pusat kota, sedangkan masih sedikitnya fasilitas untuk tempat tinggal yang tidak dapat menampung penduduk dan wisatawan yang butuh akan hunian, sehingga dengan hadirnya apartemen mampu menjawab akan kebutuhan tempat hunian tetap maupun sewa.

f. Bagaimana (*How*)

Menyediakan hunian berupa apartemen dengan ruang komunal yang memadai berupa ruang terbuka hijau, taman, *playground*, ruang membaca, *food court*, *daycare*, *fitness center* dengan sauna, *jogging track*, lapangan basket 3 on 3, tenis meja, meja *billiard*, dan beberapa permainan yang tersedia pada area *food court*. Perencanaan ruang komunal dilakukan bertujuan untuk memberikan wadah untuk penghuni dapat saling bersosialisasi antar sesama sehingga tidak terjadi kesenjangan antar penghuni.

1.4 Tujuan Proyek

Tujuan Fungsional :

1. Merancang bangunan apartemen di kawasan dekat pusat Kota Bandung dengan memaksimalkan pemanfaatan ruang komunal
2. Merancang bangunan apartemen fasilitas setara hotel berbintang empat di daerah dekat dengan pusat kota, sehingga diharapkan dapat memudahkan kegiatan penghuni apartemen
3. Memberikan suasana yang berbeda kepada penghuni tetap ataupun penyewa dengan merancang ruang komunal dengan suasana lingkungan alami yang menjadi ciri khas dari apartemen tersebut
4. Menyediakan dan memberikan pengalaman tinggal pada hunian vertikal tapi dengan suasana seperti tinggal diperumahan *landed*

Tujuan Ekonomis :

1. Memaksimalkan penggunaan bahan bangunan pada harga lahan yang cukup tinggi agar menghemat biaya pembangunan
2. Mendukung dan menampung aktifitas penghuni dan penyewa guna mendukung aktivitas dan kegiatan Kota Bandung

1.5 Misi Proyek

Misi dilaksanakannya proyek tersebut, antara lain :

1. Mewujudkan arsitektur yang ramah untuk bersosialisasi sesama manusia, yang dapat dapat merubah gaya hidup seseorang dengan memaanatkan perancangan ruang
2. Menyediakan fasilitas apartemen dengan klasifikasi setara dengan hotel bintang empat
3. Menghasilkan sebuah bangunan apartemen yang unik dan tidak dapat dimiliki pada tempat lain terutama pada desain bangunan dengan didukung oleh fasilitas ruang komunal yang tersedia

1.6 Identifikasi Masalah

Aspek perancangan

1. Menciptakan kenyamanan pada pengguna bangunan khususnya para penghuni apartemen, dimana dengan desain bangunan yang baik dan memanfaatkan lahan yang ada juga perancangan desain eksterior dan interior bangunan dapat menjadi *landmark* kota bandung
2. Mengimplementasikan penerapan tema dengan baik dalam merancang bangunan sesuai dengan karakteristik lingkungan yang ada
3. Menyesuaikan keadaan lingkungan sekitar dengan bangunan yang akan dirancang tanpa merusak lingkungan tersebut, dengan memanfaatkan potensi yang ada sehingga menjadi nilai tambah baik dari segi perancangan, ekonomi, sosial, dan budaya
4. Menciptakan desain bangunan yang dapat memberikan kenyamanan dan keamanan untuk pengunjung ataupun penghuni apartemen

5. Merencanakan jalur sirkulasi dan aksesibilitas pada area tapak dan bangunan sesuai dengan pola aktivitas dan kebutuhan ruang para pengguna bangunan agar merasa nyaman berada di dalam bangunan
6. Merancang fasad dengan permainan pada bukaan fasad/ penggunaan *secondary skin* pada bangunan sebagai *buffer thermal* namun tetap memanfaatkan cahaya alami dan penghawaan alami sehingga dapat menjadi estetika pada bangunan, sesuai dengan tema yang diterapkan
7. Merencanakan fungsi ruang sesuai dengan kebutuhan yang dibutuhkan sehingga ruangan menjadi lebih efisien dan efektif
8. Merencanakan konsep penataan tapak yang mempunyai kemudahan pencapaian, serta sirkulasi site dan pedestrian yang memenuhi persyaratan teknis sirkulasi dan aspek–aspek arsitektural
9. Merencanakan ruang terbuka dengan memberikan ruang komunal sebagai fasilitas penunjang

Aspek bangunan dan struktur :

1. Menampilkan identitas sebagai apartemen yang memiliki fasilitas ruang komunal sebagai sarana bersosialisasi antar penghuni sehingga menjadi daya tarik apartemen tersebut
2. Pemilihan sistem struktur pada bangunan yang sesuai dengan kebutuhan, biaya, dan estetika tetapi juga tidak melupakan kualitas dan kekuatan struktur itu sendiri agar bangunan tetap kokoh tetapi pembiayaan lebih efisien
3. Menghubungkan antara ruang komunal dengan ruang privat pada bangunan apartemen agar tercipta suatu bangunan yang fungsional
4. Penggunaan material lokal yang tidak berdampak negatif pada lingkungan
5. Pemilihan desain bangunan yang sesuai dengan tema yaitu perancangan ruang komunal pada apartemen Nirvana *Living Space*

Aspek lingkungan dan tapak

1. Mengolah tapak, massa bangunan, dan potensi lingkungan sekitar
2. Memanfaatkan dan mengolah elemen-elemen tapak agar ruang komunal teratur

3. Mengatasi sirkulasi dan kebutuhan kendaraan pengunjung agar tidak terjadi *cross*
4. Merancang ruang komunal pada bangunan apartemen yang ramah lingkungan dengan mengolah dan memanfaatkan ruang terbuka pada site
5. Apartemen yang akan dibangun harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah dirancang pemerintah. Regulasi yang harus diperhatikan diantaranya adalah KDB, KLB, dan RTH yang diperlukan pada tapak

1.7 Deskripsi Proyek

- Nama proyek : Apartemen Nirvana *Living Space*
- Tipologi Bangunan : Bangunan Apartemen
- Fungsi bangunan : Hunian - Apartemen
- Jenis Proyek : Semi Fiktif
- Owner : Anggaran Swasta
- Lokasi : Jl. Terusan Bridgen Katamso – Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung Barat, Jawa Barat
- Luas Lahan : 9.665 m²
- KDB : 40%
: 40% x 9.665 m²
: 3.866 m²
- KLB : 2,5
: 2,5 x 9.666 m²
: 24.162,5 m²
: 24.162,5 : 3.866 m²
: 6,25 = 9 lantai
- Luas Bangunan : Sesuai TOR menjadi 8000 m²
- Hunian : 70% x 8000 m²
: 5.600 m²
: 5.600 : 9 lantai
: 622 m²/ lantai
: = 3.564 m²

- KDH minimum : 50% x (Luas Lahan - Lantai Dasar)
: $(9.665 \text{ m}^2) \times 50 \%$
: $4.832,5 \text{ m}^2$
- GSB : $\frac{1}{2}$ Lebar Jalan
- Lebar jalan : 7 m = 3,5 m
- Gsb samping dan belakang minimum yaitu 2 meter

1.8 Ruang Lingkup Proyek

Pada penulisan perancangan Tugas Akhir ini, hal yang akan dikaji meliputi perancangan bangunan apartemen setara bintang empat yang diberi nama “Perancangan Ruang Komunal pada Apartemen Nirvana *Living Space*” dengan memaksimalkan hubungan antara ruang komunal dan ruang privat yang ada pada bangunan.

1.9 Metoda Pendekatan

Dalam membuat Tugas Akhir ini, terdapat tahap-tahap sebagai berikut:

A. Persiapan Studi

Kegiatan yang dilakukan yaitu melakukan studi substansial seperti mempersiapkan studi literatur mengenai apartemen, dan mengumpulkan data tapak yang dijadikan lokasi proyek dan mencari studi banding sebagai referensi desain apartemen dengan bangunan pendamping.

B. Pengkajian Awal

Mengkaji peraturan, standar, dan teori, literatur yang sesuai dengan proyek apartemen.

C. Pengidentifikasian Masalah

Mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang muncul. Permasalahan yang diangkat sebagai acuan desain pada apartemen dengan segala peraturan dan standar.

D. Penentuan Lingkup Studi

Membatasi lingkup studi yang dibahas agar tidak terlalu luas dan tidak melenceng dari maksud awal sehingga lebih terfokus dengan studi yang akan dibahas.

E. Peninjauan Lapangan

Kegiatan berupa survey langsung ke lapangan/ tapak untuk memperoleh gambaran langsung mengenai lokasi tapak yang berlokasi Jl. Terusan Bridgen Katamso seperti aksesibilitas bangunan, batas-batas lahan, dan fungsi bangunan sekitar tapak.

F. Analisa Pembahasan

Menganalisis terhadap teori, data, dan opini yang diperoleh dalam pendekatan pada objek rancangan.

1.10 Skema Pemikiran

Skema pemikiran proses perancangan bangunan apartemen Nirvana *Living Space*

A. Latar Belakang

1. Kebutuhan akan hunian yang terus meningkat
2. Lokasi yang strategis dan mudah diakses
3. Sebagai salah satu investasi dalam bentuk properti

B. Permasalahan

1. Mengimplementasikan tema kedalam desain bangunan
2. Menerapkan desain bangunan agar menciptakan kenyamanan secara psikologis dan visual
3. Merancang bangunan yang dapat memfasilitasi penghuni untuk dapat bersosialisasi antar sesama
4. Mengolah tapak, massa bangunan, dan potensi lingkungan sekitar

C. Tujuan Proyek

1. Menciptakan bangunan yang selaras dengan lingkungan sekitar
2. Mendukung dan menampung aktivitas penghuni dalam ruang komunal yang tersedia
3. Menyediakan hunian yang aman, nyaman dan efisien

D. Misi Proyek

1. Menyediakan fasilitas apartemen setara hotel bintang empat
2. Menghasilkan sebuah bangunan yang berbeda dari bangunan lain

3. Memberikan pengalaman yang berbeda hidup di hunian vertikal seperti hidup di hunian *landed*

E. Studi Preseden

1. Literatur
2. Studi banding
3. Survey
4. Wawancara

F. Identifikasi Analisis

1. Kawasan
2. Kondisi site
3. Peraturan daerah
4. Hubungan ruang

G. Planning Programming

1. Alur aktivitas
2. Kebutuhan ruang
3. Besaran dan syarat ruang
4. *Zoning*

H. Konsep Desain

1. Konsep bangunan
2. Konsep tapak
3. Konsep interior
4. Konsep struktur
5. Konsep utilitas

I. Produk Perancangan

1. Laporan perancangan
2. Gambar kerja
3. Model maket
4. Poster/ banner

1.11 Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Membahas mengenai latar belakang pengadaan proyek sesuai dengan isu yang sedang terjadi saat ini, tujuan dan sasaran yang akan dicapai melalui proyek yang dapat memberi manfaat bagi target sasaran, identifikasi masalah yang harus dapat diselesaikan dengan desain dan metode pendekatan yang digunakan dalam menanggapi masalah tersebut.

BAB II. TINJAUAN TEORI

Membahas mengenai tujuan secara umum tentang apartemen, fasilitas yang harus ada dalam apartemen, deskripsi proyek secara umum, definisi pemilihan tema yang disesuaikan dengan karakter sasaran pengguna dan penerapan tema dalam bangunan apartemen.

Membahas bangunan-bangunan sejenis dengan proyek yang dapat dijadikan referensi desain bagi pembangunan proyek apartemen, baik secara konsep ruang dalam, fasad hingga konsep ruang luar yang merupakan fasilitas pendukung bagi kegiatan bersama para pengguna apartemen.

BAB III. METODOLOGI PERANCANGAN

Membahas mengenai permasalahan sosial dan gaya hidup, serta tanggapan bagi solusi permasalahan yang ada sehingga dapat digunakan sebagai dasar perancangan ruang publik yang mampu memberikan fasilitas pendukung bagi kegiatan positif pengguna bangunan.

Membahas mengenai struktur organisasi yang akan mengelola apartemen, studi kelayakan yang menjadi dasar pembangunan apartemen sesuai kebutuhan masyarakat, dan alur kegiatan pelaku untuk mengetahui kebutuhan ruang yang diperlukan seluruh pengguna, mulai dari pengguna, pengunjung, servis, hingga pengelola. Selain itu membahas juga mengenai organisasi ruang yang berfungsi untuk mengatur hubungan antar ruang sehingga tidak akan terjadi zona mati atau *dead zone* dan besaran ruang sesuai dengan kapasitas yang akan ditampung didalamnya.

BAB IV. KONSEP PERANCANGAN

Membahas mengenai konsep dasar proyek, pemilihan tema proyek yang mencakup tujuan dan misi proyek, konsep struktur yang akan digunakan pada pembangunan, dan konsep utilitas agar bangunan dapat berfungsi dengan baik.

BAB V. HASIL PERANCANGAN

Membahas mengenai rancangan perkiraan biaya pada sebuah proyek serta tahapan-tahapan dalam metoda membangun.

