

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Latar Belakang Fungsi

Tuntutan kebutuhan masyarakat akan adanya sebuah kawasan hunian yang memiliki lokasi strategis, dekat dengan pusat transportasi dan kawasan komersil pada saat ini merupakan sebuah kebutuhan masyarakat perkotaan. Adanya peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun mengakibatkan semakin terbatasnya pula lahan pemukiman yang ada. Umumnya hal ini terjadi di beberapa kota besar yang ada di Indonesia, salah satunya yaitu kota Bandung.

Kota Bandung pada dasarnya merupakan kota yang menjadi basis perekonomian di Jawa Barat, hal ini dapat di buktikan dari banyaknya industri-industri yang berdiri di kota Bandung. Banyaknya kawasan industri di kota Bandung yang difasilitasi oleh pemerintah, namun dalam perkembangannya tidak disertai dengan infrastruktur penunjang, baik yang bersifat pendukung maupun teknis, dalam hal ini hunian merupakan sebuah kebutuhan yang bersifat pendukung, guna sebuah kawasan memiliki sebuah daya tarik yang bersifat komersil, dalam hal ini faktor pendukung tersebut adalah hunian yang memiliki standar yang baik dengan letak yang strategis guna menunjang sebuah kawasan komersil.

Seiring dengan perkembangan kota Bandung yang sangat pesat mengakibatkan banyaknya para pebisnis melirik kota Bandung sebagai tujuan investasi mereka, sehingga adanya pula minat yang besar dari masyarakat yang berasal dari luar kota Bandung untuk memiliki hunian yang dapat menunjang kegiatan bisnis mereka selama berada di luar kota Bandung.

Kenyataan inilah, yang juga dialami oleh kota-kota besar lain di Indonesia. Hal ini memunculkan beragam solusi, salah satunya adalah dengan pembangunan apartemen. Apartemen merupakan sebuah bangunan bertingkat yang memiliki fungsi utama sebagai pemukiman yang bersifat banyak dan berada dalam satu bangunan dikelola oleh satu pihak atau bersama-sama baik yang dikelola oleh swasta maupun dikelola oleh pemerintah. Pemerintah kota Bandung sendiri sudah

mulai memikirkan pembangunan apartemen. Sebagai salah satu solusi untuk masalah pemukiman yang ada di kota Bandung.

Proyek perencanaan apartemen dimaksudkan sebagai salah satu upaya untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dengan dilengkapi fasilitas-fasilitas untuk para penghuninya dalam menunjang kebutuhannya. Fasilitas tersebut antara lain retail, *sport center*, *swimming pool*, *jogging track*, *skate park* serta fasilitas lainnya untuk dapat melengkapi berbagai kebutuhan masyarakat terutama penghuni dalam menjalankan kehidupannya sehari-hari

1.1.2. Latar Belakang Lokasi

Letak tapak berada di Jalan Dr. Djunjunan, Pasteur, yang termasuk kedalam titik kawasan cukup padat di Kota Bandung. Kawasan tersebut juga berada di kawasan strategis yaitu dekat dengan Bandara Husein Sastranegara, dekat dengan Gerbang Tol Pasteur, serta berada dikawasan pendidikan.

Kawasan Pasteur juga termasuk kedalam kawasan bisnis di Kota Bandung dengan letak yang cukup dekat dengan mall yang berada dikawasan pusat kota Bandung dan kawasan perdagangan. Serta deretan perkantoran menjadi salah satu potensi untuk rancangan hunian berupa apartemen di kawasan tersebut, sehingga diharapkan proyek tersebut dapat mendapat menjadi penunjang kebutuhan masyarakat terutama akan tempat tinggal.

1.2. Definisi Proyek dan Fungsi

1.2.1. Definisi Proyek

- a. Nama proyek : Hunian : Apartemen Menengah ke Atas
- b. Nama Bangunan : Living City Pasteur
- c. Fungsi bangunan : Apartemen
- d. Jenis Proyek : Fiktif
- e. Owner : Swasta
- f. Lokasi : Jl. Dr. Djunjunan, Pasteur, Bandung, Jawa Barat
- g. Luas Lahan : $\pm 9.800 \text{ m}^2$
- h. KDB : 40 %
- i. KDH minimum : 50%

- j. GSB : ½ Lebar jalan utama
- k. Batas wilayah : Utara : Jalan Mustang, Pemukiman Warga
Timur: Lahan Kosong (proyek pembangunan)
Selatan : Gerbang Tol Pasteur
Barat: Perumahan UNPAR

1.2.2. Definisi Fungsi

Fungsi Apartemen terdiri atas beberapa fungsi. Fungsi tersebut menjadi jawaban-jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang sering di pertanyakan, sehingga penulis akan memaparkan fungsi dari proyek apartemen ini. Fungsi utama apartemen yaitu sebagai pemukiman. Apartemen mempunyai ruang-ruang yang mewadahi aktifitas-aktifitas penghuni yang berlangsung secara rutin. Jenis aktifitas itu antara lain: tidur, makan, menerima tamu, berinteraksi social, melakukan hobi, bekerja, dan hal lainnya. Apartemen juga menjadi solusi kebutuhan hunian terutama ditengah kurangnya lahan dan semakin meningkatnya laju pertumbuhan penduduk.

Lokasi proyek apartemen berada di Pasteur, tepatnya di jalan Dr. Djunjunan. Apartemen ini di peruntukkan untuk masyarakat Kota Bandung terutama masyarakat yang ada di kawasan Pasteur tersebut. Dapat pula diperuntukkan untuk mahasiswa maupun pekerja kantor dan pebisnis yang memiliki waktu cukup lama untuk tinggal di daerah tersebut. Karena letaknya yang cukup strategis, apartemen ini memiliki kelas menengah ke atas dengan dilengkapi beberapa fasilitas yang mendukung akan kebutuhan penghuninya.

Proyek apartemen ini akan dimulai di tahun 2019 dengan masa usia 35 tahun kedepan sesuai RDTR Kota Bandung. Perancangan apartemen akan memperhatikan jenis dan klasifikasinya sehingga, merancang bangunan apartemen menengah ke atas sesuai dengan jenis dan klasifikasinya sehingga dapat menciptakan rasa aman dan nyaman bagi para penghuni dengan memperhatikan aspek penggunaanya dan lingkungan disekitarnya.

1.3 Tema Perancangan

1.3.1. Pengertian Tema

Urban desain merupakan perancangan yang melibatkan penataan dari desain bangunan, ruang publik, serta sistem transportasi, jasa, dan fasilitas. Urban desain merupakan proses memberi bentuk dan karakter untuk kelompok bangunan, pembentuk lingkungan secara keseluruhan, dan kota. Dengan memadukan arsitektur, arsitektur lansekap, dan perencanaan kota bersama-sama untuk membuat daerah perkotaan fungsional dan menarik. Selain itu urban desain juga membuat hubungan antara orang dan tempat, gerakan dan bentuk perkotaan, serta alam yang dibangun.

Urban Desain sebagai tempat yang mendeskripsikan ranak publik. Menggabungkan ruang iantara bangunan dan melakukan penggambaran dalam arsitektur lansekap dan jalan raya dalam diskusi mengenai desain. Menurutnya, setiap wilayah memiliki kualitas keunikan tersendiri yang harus diperhatikan oleh seorang perancang kota. Perencanaannya tidak hanya terpusat pada konteks lokal namun mencakup seluruh kota dan sekeliling kawasan, termasuk pola tata guna lahan, nilai lahan, topografi, microclimate, sejarah, sosial-budaya, dan pergerakan dalam kota. Pada Pelaksanaannya dilakukan dengan memberikan struktur untuk elemen *solid* dan *void*, mengatur hubungan antara bagian-bagian kota dan menanggapi kebutuhan dari manusia dan elemen unik yang berada pada lingkungan tertentu.

Urban desain menarik bersama pembuatan, pengelolaan lingkungan, keadilan sosial terhadap pengguna dan kelayakan ekonomi dalam penciptaan tempat-tempat dengan keindahan yang memiliki identitas terhadap bangunan yang dirancang. Urban desain juga membentuk karakter suatu masyarakat yang menghasilkan pola perilaku (*lifestyle*) dalam menjalankan kehidupannya sehari-hari.

Sehingga, dapat disimpulkan urban desain merupakan proses pemberian bentuk dan karakter dalam sekelompok bangunan meliputi sebuah Kawasan dengan tujuan untuk menciptakan hubungan antara pelaku dan *ruang* (*connectivity between people and space*).

1.3.2. Kesimpulan Tema

Urban desain dapat menjadi pengenalan masyarakat pada lingkungannya salah satunya dengan kognitif perkotaan yaitu berupa elemen rancang kota salah satunya Achmad Shirvani berupa *land use, building form and massing, circulation and parking, open space, pedestrian, signage, conservation, dan figure ground*. Pada lingkungan sekitar pun tentu berhubungan dengan konsep-konsep yang sehubungan dari interaksi sosial. Banyak asumsi mengenai cara-cara manusia saling berhubungan dan peranan lingkungan buatan dalam mempengaruhi interaksi ini. Manusia sebagai pengguna bangunan tentu memiliki faktor-faktor yang mempengaruhi dalam perancangannya yaitu *psychological need, safety need, affiliation need, dan cognitive/aesthetic need*.

Sehingga dalam perancangannya urban desain menerapkan prinsip-prinsip seperti memanfaatkan tata guna lahan sekitar, memaksimalkan nilai jual/*profitable*, menciptakan ruang terbuka dalam skala kecil sebagai penunjang aktivitas manusia baik berupa taman, ruang terbuka publik, amphitheater, maupun fasilitas publik lainnya, menciptakan desain *walkable* bagi pengguna bangunan, harmonisasi atau keseimbangan dapat dicapai melalui ruang ruang komunikasi antar unit-unit fungsi, serta menciptakan bangunan yang fungsional dan menunjang aktivitas manusia terutama dalam kehidupannya sehari-hari.

1.4 Tujuan Proyek

Tujuan dari pembangunan apartemen ini adalah :

- a. Merancang bangunan hunian di Kota Bandung, yang berfungsi sebagai hunian berjangka panjang dengan standar menengah ke atas.
- b. Menyediakan layanan sport center untuk penghuni yang dapat digunakan sehari-hari sebagai bagian dari *lifestyle*.
- c. Menjadikan apartemen sebagai hunian untuk beristirahat melepas penat setelah beraktivitas dan menjalankan kehidupannya sehari-hari. Perancangan tersebut berdasarkan desain *urban-habitual* sebagai lingkungan yang membentuk karakter manusia.

- d. Memiliki aksesibilitas yang tinggi terutama bagi penghuni dalam melakukan aktivitasnya.
- e. Sarana penunjang seperti retail untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kehidupannya sehari-hari.

1.5 Tujuan Proyek

Tujuan dari pembangunan apartemen ini adalah :

- a. Merancang bangunan hunian di Kota Bandung, yang berfungsi sebagai hunian berjangka panjang dengan standar menengah ke atas.
- b. Menyediakan layanan sport center untuk penghuni yang dapat digunakan sehari-hari sebagai bagian dari *lifestyle*.
- c. Menjadikan apartemen sebagai hunian untuk beristirahat melepas penat setelah beraktivitas dan menjalankan kehidupannya sehari-hari. Perancangan tersebut berdasarkan desain *urban-habitual* sebagai lingkungan yang membentuk karakter manusia.
- d. Memiliki aksesibilitas yang tinggi terutama bagi penghuni dalam melakukan aktivitasnya.
- e. Sarana penunjang seperti retail untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kehidupannya sehari-hari.

1.6 Misi Proyek

- a. Menjadi sarana hunian yang dapat memberikan dampak positif bagi alam, lingkungan, sosial, masyarakat, dan ekonomi serta memberikan kenyamanan baik secara visual maupun non-visual
- b. Merancang apartemen yang dapat menunjang kebutuhan istirahat dan wadah beraktivitas sehari-hari yang dapat memaksimalkan potensi yang ada.
- c. Mengembangkan urban desain dengan penerapan elemen rancang kota serta memperhatikan faktor kebutuhan manusia dan ekologi yang ditekankan pada perancangan secara maksimal.

1.7 Identifikasi Masalah

1.7.1 Aspek Perancangan

- a. Penerapan desain urban desain sebagai penyelesaian dari *permasalahan urban density* dengan penerapan *ecology nature* yang dapat membentuk karakter dan kebiasaan masyarakat urban.
- b. Fungsi utama apartemen merupakan hunian sehingga perancangan terdiri dari unit-unit yang di dalamnya dapat mewadahi aktivitas penghuni dalam kehidupannya sehari-hari.
- c. Perancangan tatanan massa berdasarkan karakter yang berbeda dari lapisan masyarakat sehingga terbentuk zoning aktivitas.
- d. Menciptakan hunian bagi penghuni apartemen yang memiliki *Plantscaping* diterapkan dalam bagian area komunal yaitu pada plaza, lobi, area terbuka lainnya dan juga sebagai *buffer* dari polusi *view* yang kurang baik.
- e. Merencanakan fungsi ruang dan keterkaitanya antara ruang agar menciptakan bangunan yang berfungsi secara efektif dan efisien.
- f. Dapat dijadikan sebagai tempat peristirahatan yang nyaman walaupun berada di perkotaan.

1.7.2 Aspek Bangunan

- a. Pemilihan sistem struktur pada bangunan yang sesuai dengan kebutuhan dengan tidak melupakan unsur estetik suatu bangunan.
- b. Memiliki potensi dari segi ekonomi sebagai bangunan komersial berupa hunian

1.7.3 Aspek Lingkungan dan Tapak

- a. Penerapan Urban Desain pada lingkungan sekitar dapat membantu solusi dalam wadah masyarakat dalam bersosialisasi yaitu *open space* untuk penghuninya.
- b. Memberikan pola pengolahan *landscape* dengan ragam *hardscape* dan *softscape* pada area ruang terbuka hijau.
- c. Menghindari rusaknya lahan akibat dari proses pembangunan.
- d. Merencanakan ruang terbuka hijau dengan pemilihan vegetasi berdasarkan fungsi dan jenis tanah disekitar tapak agar kualitas lingkungan dapat meningkat

1.8 Metoda Perancangan

1.8.1 Penyusunan Sinopsis Proposal Perancangan

a. Studi Literatur

Studi literatur berupa pencarian data terkait standar perancangan apartemen dan buku panduan sesuai tema.

Akmal, Imelda. 2007. Menata Apartemen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Shirvani, Hamid. 1985. The Urban Design Process. Van Nostrand Reinhold.

b. Survey Lokasi

Peninjauan lokasi tapak diperlukan agar mendapatkan data – data yang valid terkait keadaan tapak pada situasi – situasi tertentu agar terjadi keselarasan antara bangunan dan tapak.

c. Studi Banding

Studi yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengenal lebih dalam pada bangunan sejenis untuk mendapatkan gambaran – gambaran tentang arsitektural, struktur, dan fungsi dimana hal tersebut dijadikan pertimbangan menuju arah perencanaan yang berhubungan dengan proyek yang direncanakan.

d. Wawancara

Melakukan pertanyaan dengan pihak – pihak yang berkompeten/pihak terkait untuk mendapatkan masukan yang berguna di dalam proses perancangan.

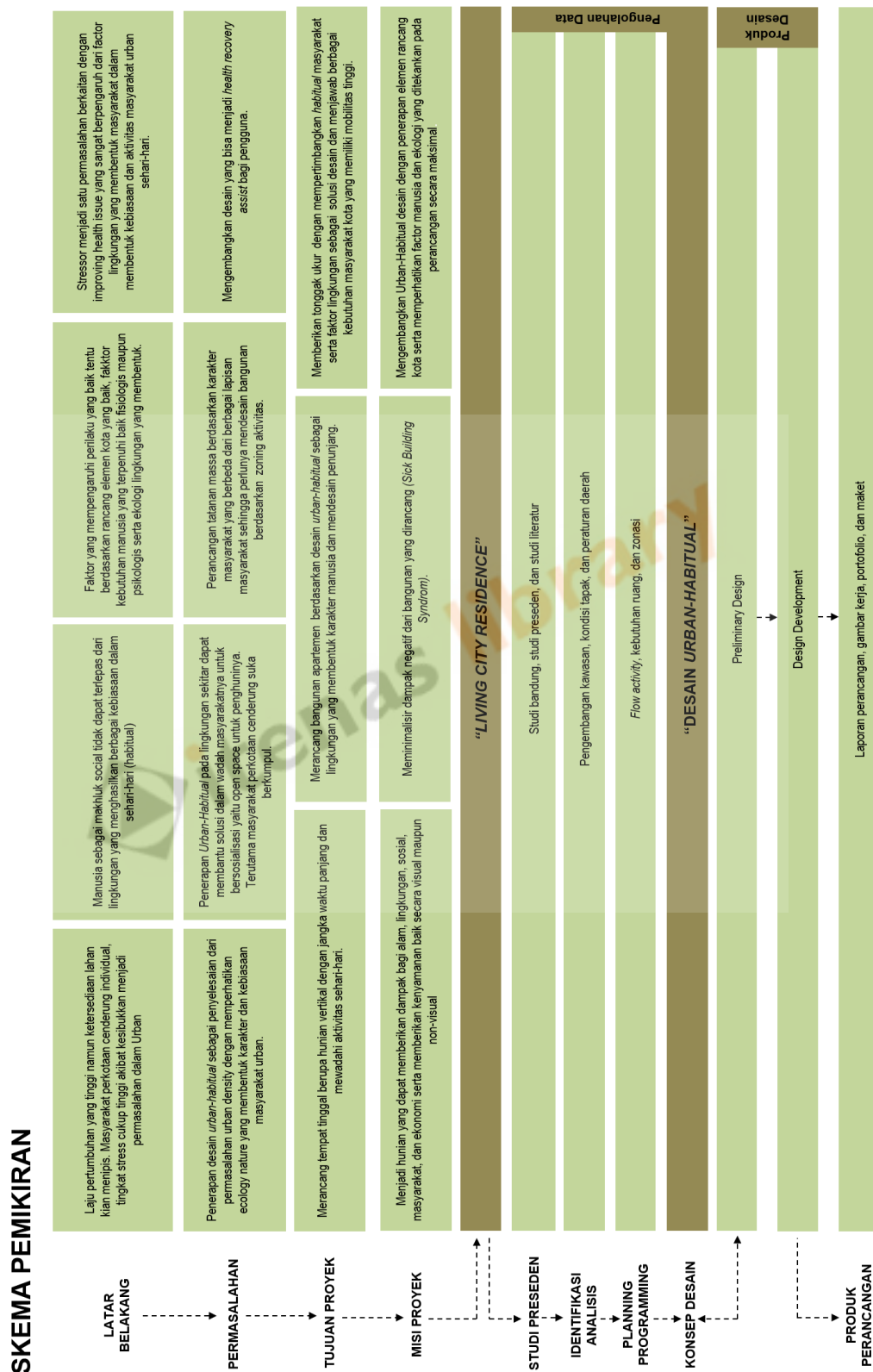
e. Studi Kasus

Dari studi kasus pada apartemen tertentu, dapat digunakan sebagai data perancangan di mana studi kasus ini nantinya akan membandingkan dan mencari sebuah referensi tentang perancangan yang akan dilaksanakan.

f. Pengolahan dan Penyusunan Data

Data – data yang sudah terkumpul untuk kemudian diolah dan diproses guna mendapatkan pedoman dalam perencanaan dalam pengerjaan proyek Apartemen.

1.9 Skema Pemikiran



Gambar 1. 1 Skema Pemikiran

1.9 Sistematika Penulisan

1) Studi Literatur

Studi literatur berupa pencarian data terkait standar perancangan apartemen dan buku panduan sesuai tema.

Akmal, Imelda. 2007. Menata Apartemen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Steiner, Frederick R. 2007. Planning and Urban Design Standard. Canada: Wiley Graphic Standard.

Shirvani, Hamid. 1985. The Urban Design Process. Van Nostrand Reinhold.

2) Survey Lokasi

Peninjauan lokasi tapak diperlukan agar mendapatkan data – data yang valid terkait keadaan tapak pada situasi – situasi tertentu agar terjadi keselarasan antara bangunan dan tapak.

3) Studi Banding

Studi yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengenal lebih dalam pada bangunan sejenis untuk mendapatkan gambaran – gambaran tentang arsitektural, struktur, dan fungsi dimana hal tersebut dijadikan pertimbangan menuju arah perencanaan yang berhubungan dengan proyek yang direncanakan.

4) Wawancara

Melakukan pertanyaan dengan pihak – pihak yang berkompeten/pihak terkait untuka mendapatkan masukan yang berguna di dalam proses perancangan.

5) Studi Kasus

Dari studi kasus pada stasiuntertentu, dapat digunakan sebagai data perancangan di mana studi kasus ini nantinya akan membandingkan dan mencari sebuah referensi tentang perancangan yang akan dilaksanakan.

6) Pengolahan dan Penyusunan Data

Data – data yang sudah terkumpul untuk kemudian diolah dan diproses guna mendapatkan pedoman dalam perencanaan dalam pengerjaan Apartemen.