

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung sebagai ibukota provinsi Jawa Barat merupakan kota terbesar di wilayah Pulau Jawa bagian selatan dan merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya menurut jumlah penduduknya (Anggakara Vishnu, 2016). Kota Bandung sering dijadikan sebagai kota destinasi masyarakat Indonesia untuk melakukan berbagai kegiatan. Hal ini terjadi karena tersedianya berbagai fasilitas seperti tempat untuk bermukim, kawasan untuk berlibur/berwisata, fasilitas untuk menunjang kegiatan bisnis atau kegiatan bekerja, hingga fasilitas untuk menunjang pendidikan. **Tabel 1.1** dibawah ini merupakan data jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk di Kota Bandung pada periode 2012 – 2017.

**Tabel 1.1 Proyeksi Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk di Kota Bandung
Tahun 2012 - 2017**

| Tahun <i>Year</i> | Jumlah Penduduk <i>Population</i> | Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun <i>Annual Population Growth Rate (%)</i> |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 2012 | 2,444,617 | 0.64 |
| 2013 | 2,458,503 | 0.57 |
| 2014 | 2,470,802 | 0.5 |
| 2015 | 2,481,469 | 0.43 |
| 2016 | 2,490,622 | 0.37 |
| 2017 | 2,497,938 | 0.29 |

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Bandung, diakses pada 09 April 2019

Berdasarkan **Tabel 1.1**, menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandung, jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk di Kota Bandung pada periode 2012 – 2017 selalu mengalami peningkatan dari setiap tahunnya. Hal ini dapat diproyeksikan bahwa Kota Bandung akan terus mengalami kenaikan jumlah penduduk setiap tahunnya. Dengan kenaikan jumlah penduduk tersebut, tentunya kebutuhan akan tempat tinggal semakin tinggi, akan tetapi ketersediaan lahan untuk

bermukim akan semakin sedikit dan akhirnya mengakibatkan harga tanah akan semakin tinggi. Jika kenaikan harga tanah ini tidak dibarengi dengan peningkatan status sosial-ekonomi masyarakat, tentu akan menjadi sebuah kesulitan bagi masyarakat kelas menengah kebawah untuk memiliki hunian yang berbasis *landed house*. Kondisi seperti ini mendorong terciptanya pembangunan gedung-gedung hunian vertikal karena dinilai dapat menjadi sebuah solusi dari permasalahan minimnya lahan dan mahalnya harga tanah dengan hunian berbasis *landed*.

1.2 Judul Proyek

Judul yang dipilih adalah “Novellus Apartment”. Kata *Novellus* diambil dari Bahasa Latin yang artinya baru-baru ini/ *up to date*. Penggunaan kata tersebut disesuaikan dengan tema perancangan yang akan diterapkan pada bangunan ini, yaitu Arsitektur Kontemporer.

Rancangan apartemen yang direncanakan akan memiliki fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang kegiatan penghuni selama berada di apartemen. Apartemen ini didesain dengan gaya arsitektur kontemporer yang memiliki aspek-aspek yang sangat mempengaruhi proses perencanaan bangunan, yaitu waktu saat bangunan didirikan. Dengan mengikuti perkembangan zaman, gaya arsitekturnya diharapkan dapat diterima oleh masyarakat dan menjadi daya tarik bagi calon penghuni apartemen. Aspek yang kedua adalah iklim lokasi tempat bangunan didirikan, yaitu iklim Indonesia. Bangunan akan memperhatikan iklim setempat agar dapat beradaptasi dengan lingkungan dan dapat meminimalisir penggunaan energi yang berlebihan. Aspek ketiga adalah tradisional lingkungan setempat dalam kasus ini adalah Jawa Barat. Penggunaan identitas lokal sangat dianjurkan untuk bangunan baru agar melestarikan kebudayaan lokal dan sekaligus sebagai identitas bangunan yang kuat terhadap daerah tempat bangunan ini dibangun.

1.3 Tema Perancangan

Tema perancangan yang diterapkan pada bangunan apartemen ini adalah Arsitektur Kontemporer. Menurut Ludwig K. Hilberseimer (1964), Arsitektur Kontemporer adalah suatu gaya aliran arsitektur pada zamannya yang mencirikan

kebebasan berekspresi, keinginan untuk menampilkan sesuatu yang berbeda, dan merupakan sebuah aliran baru atau penggabungan dari beberapa aliran arsitektur. Arsitektur kontemporer mulai muncul sejak tahun 1789 namun baru berkembang pada abad 20 dan 21 setelah perang dunia.

Arsitektur kontemporer mulai berkembang pada tahun 1940-1980an. Pada masa ini dapat diartikan sebagai sesuatu yang serba modern atau *up to date*. Itu menandakan sebuah perubahan desain yang selalu berusaha menyesuaikan dengan waktu dan eranya. Perubahan desain itu diiringi oleh perubahan bentuk, tampilan, jenis material, proses pengolahan, ataupun teknologi yang dipakai untuk membuat gaya baru tersebut. Artinya, arsitektur pada masa ini itu adalah sebuah desain yang menampilkan gaya baru dalam segala aspeknya.

Menurut Egon Schirmbeck (1988), prinsip-prinsip Arsitektur kontemporer adalah sebagai berikut:

- a. Bangunan yang kokoh;
- b. Gubahan yang ekspresif dan dinamis;
- c. Konsep ruang terkesan terbuka;
- d. Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar;
- e. Memiliki fasad transparan;
- f. Kenyamanan hakiki;
- g. Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur.

Berikut **Tabel 1.2** yang merupakan strategi pencapaian arsitektur kontemporer ditinjau dari prinsip-prinsip arsitektur Kontemporer menurut Egon Schirmbeck.

Tabel 1.2 Strategi Pencapaian Arsitektur Kontemporer

| No. | Prinsip Arsitektur Kontemporer | Strategi Pencapaian |
|-----|------------------------------------|--|
| 1. | Bangunan yang kokoh | Menerapkan sistem struktur dan konstruksi yang kuat serta material modern sehingga memberi kesan kekinian. |
| 2. | Gubahan yang ekspresif dan dinamis | Gubahan massa tidak berbentuk formal (kotak) tetapi dapat memadukan beberapa bentuk dasar |

| | | |
|----|--|--|
| | | sehingga memberikan kesan ekspresif dan dinamis. |
| 3. | Konsep ruang terkesan terbuka | Penggunaan dinding dari kaca, antara ruang dan koridor (dalam bangunan), dan optimalisasi bukaan sehingga memberikan kesan bangunan terbuka dan tidak massif. |
| 4. | Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar | Penerapan <i>courtyard</i> sehingga memberikan suasana ruang terbuka di dalam bangunan. Pemisahan ruang luar dengan ruang dalam dengan menggunakan perbedaan pola lantai atau bahan lantai. |
| 5. | Memiliki fasad transparan | Fasad bangunan menggunakan bahan transparan memberikan kesan terbuka, untuk optimalisasi cahaya yang masuk ke ruang sekaligus mengundang orang untuk datang karena memberikan kesan terbuka. |
| 6. | Kenyamanan hakiki | Kenyamanan tidak hanya dirasakan oleh beberapa orang saja (misalnya: orang normal) tetapi juga dapat dirasakan oleh kaum difabel. Misalnya penggunaan <i>ramp</i> untuk akses ke antar lantai. |
| 7. | Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur | Mempertahankan vegetasi yang kiranya dapat dipertahankan yang tidak mengganggu sirkulasi diluar maupun dalam site. Penerapan vegetasi sebagai pembatas antara satu bangunan dengan bangunan lain. Menghadirkan jenis vegetasi yang dapat memberikan kesan sejuk pada site sehingga semakin menarik perhatian orang untuk datang. |

Sumber: Skripsi oleh Sri Cahyadi Nugroho, 2017, The Easerum Epicentre: Pusat Studi Gempa Bumi di Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta

Pada dasarnya, Arsitektur Kontemporer berkaitan dengan beberapa aspek yang akan mempengaruhi proses perancangan yaitu waktu bangunan di dirikan, iklim lokasi tempat bangunan didirikan, dan aspek tradisional lingkungan setempat. Ketiga aspek tersebut akan diterapkan dalam proses perancangan bangunan ini.



Gambar 1.1 Aspek-Aspek Arsitektur Kontemporer

Sumber: Hasil Analisa

a. Waktu Bangunan Didirikan

Apartemen yang akan di bangun mengikuti desain perkembangan jaman saat ini atau sesuatu yang *up to date*. Istilah ini digunakan untuk menandai sebuah disain yang lebih maju, variatif, fleksibel dan inovatif, baik secara bentuk maupun tampilan, jenis material, pengolahan material, maupun teknologi yang dipakai. Beberapa jenis material yang mungkin bisa digunakan dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1) Bata Ekspos



Gambar 1.2 Bata Ekspos

Sumber: Interior Design, <https://interiordesign.id/desain-batu-bata-ekspos/>, diakses pada 11 April 2019

2) Bata Beton Ringan



Gambar 1.3 Bata Beton Ringan

Sumber: Homify, <https://www.homify.co.id/ideabooks/3841524/7-pilihan-bahan-alami-untuk-gaya-modern-kontemporer>, diakses pada 11 April 2019

3) Batu Alam



Gambar 1.4 Batu Alam

Sumber: Homify, <https://www.homify.co.id/ideabooks/3841524/7-pilihan-bahan-alami-untuk-gaya-modern-kontemporer>, diakses pada 11 April 2019

4) Beton Cor Ekspos



Gambar 1.5 Beton Cor Ekspos

Sumber: Homify, <https://www.homify.co.id/ideabooks/3841524/7-pilihan-bahan-alami-untuk-gaya-modern-kontemporer>, diakses pada 11 April 2019

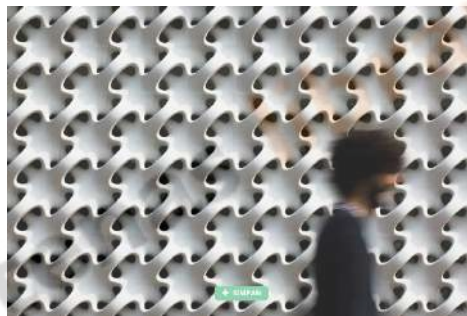
5) Kayu



Gambar 1.6 Kayu

Sumber: IndoTrading, <https://www.indotrading.com/product/fasad-kayu-p408019.aspx>, diakses pada 11 April 2019

6) Beton Pracetak



Gambar 1.7 Beton Pracetak

Homify, <https://www.homify.co.id/ideabooks/3841524/7-pilihan-bahan-alami-untuk-gaya-modern-kontemporer>, diakses tanggal 11 April 2019

b. Iklim Lokasi

Bangunan ini didirikan di Indonesia yang memiliki iklim tropis, sehingga bangunan harus mengikuti desain bangunan tropis agar dapat beradaptasi dengan iklim tropis lingkungan sekitar dan dapat membuat pengguna bangunan merasa nyaman saat menggunakan bangunan. Contohnya seperti adanya *overstek* pada bangunan untuk mencegah tampias dan silau, teras yang beratap untuk mencegah radiasi langsung, orientasi bukaan jendela ke arah utara atau selatan, dan ventilasi udara untuk penghawaan alami.

c. Aspek Tradisional Lingkungan Setempat

Pada gaya kontemporer, bangunan yang akan dibangun dengan gaya kekinian dan memiliki inovasi baru di Indonesia, sangat erat kaitannya dengan identitas lokal setempat atau elemen tradisional. Dalam perancangan ini, lokasi tapak berada di Jawa Barat yang memiliki keragaman budaya Sunda, seperti dalam hal alat musik, rumah tradisional, bahasa, ataupun batik tradisional. Elemen tradisional Jawa Barat yang akan diimplementasikan pada bangunan ini adalah sebagai berikut:

1) Menggunakan Material Setempat

Penggunaan material khas Jawa Barat seperti material bambu dalam bangunan dibutuhkan demi memperkuat identitas bangunan ini sebagai bangunan yang dibangun di Jawa Barat. Material bambu memiliki kelebihan yaitu memiliki estetika yang sangat khas yang dapat dimanfaatkan sebagai pola fasad. Namun bambu juga memiliki kekurangan seperti umur pemakaian bambu sangatlah pendek jika digunakan sebagai elemen eksterior bangunan. Sebagai alternatifnya, dapat menggunakan bambu sintetis yang diproduksi oleh pabrik sehingga memiliki umur pemakaian yang lebih panjang daripada material bambu asli tanpa mengurangi nilai estetikanya. Material ini dapat diterapkan pada fasad bangunan sebagai *secondary skin* atau pada bagian interior bangunan yang akan memperkuat konsep kontemporer pada bangunan, contoh penerapan material bambu pada fasad bangunan dapat dilihat pada **Gambar 1.8** dibawah ini.



Gambar 1.8 Bambu Sebagai Fasad Bangunan

Sumber: Pinterest, <https://id.pinterest.com/>, diakses pada 11 April 2019

2) Menerapkan Pola Perilaku Penduduk Setempat

Pola perilaku penduduk Jawa Barat atau biasa disebut dengan suku Sunda cenderung memiliki kebiasaan berkelompok (Kuntowijoyo, 1987). *Space* atau ruang yang terbentuk sering kali dijadikan sebagai tempat berkumpul dan beraktivitas warga. Dalam perancangan ini, ruang/ *space* yang dapat diterapkan adalah adanya fasilitas ruang hijau publik, sarana olahraga, atau gedung serba guna, seperti pada **Gambar 1.9** berikut ini.



Gambar 1.9 Ruang Hijau Publik (kiri) dan Sarana Olahraga (kanan)

Sumber: Pinterest, <https://id.pinterest.com/>, diakses pada 11 April 2019

1.4 Identifikasi Masalah

1.4.1 Aspek Perancangan

- Merancang apartemen *medium rise* dengan gaya modern kontemporer yang memiliki ciri khas tersendiri;
- Menggunakan material setempat yang ada di Jawa Barat, yaitu bambu sebagai elemen eksterior maupun interior;
- Memiliki bentukan yang baru dan fungsional serta memiliki desain yang variatif, fleksibel, dan inovatif;
- Mendesain bagian podium sebagai fasilitas umum yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni, seperti fasilitas niaga (pertokoan), sarana olahraga, dan area berkumpul.

1.4.2 Aspek Bangunan dan Struktural

- Menggunakan struktur precast karena kualitasnya akan lebih terjamin (kekuatan dan kekokohan) serta untuk mengoptimalkan waktu pembangunan;

- b. Menggunakan sistem dilatasi berupa konsol antara podium dengan tower untuk mempertahankan jarak modul kolom;
- c. Menggunakan sistem struktur yang sudah diperhitungkan dengan baik, dari segi kekuatan, biaya, maupun dari segi estetikanya.

1.4.3 Aspek Tapak dan Lingkungan

- a. Apartemen dibangun sesuai dengan regulasi kawasan Kota Bandung (GSB, KDB, dan KLB);
- b. Menghindari perusakan lahan akibat dari proses pembangunan;
- c. Merancang akses masuk dan keluar tapak yang tepat dengan memanfaatkan jalan primer, dan dengan melihat situasi kepadatan lalu lintas sekitar.

1.5 Tujuan Proyek

1.5.1 Tujuan Umum

- a. Membantu pemerintah Kota Bandung dalam menyediakan alternatif fasilitas hunian/ tempat tinggal;
- b. Memberikan fasilitas hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang dapat mendukung kegiatan penghuni;
- c. Merancang apartemen yang dapat menjaga privasi penghuni namun juga menyediakan fasilitas bersama untuk tempat berinteraksi dengan penghuni lainnya.

1.5.2 Tujuan Khusus

- a. Menyediakan sarana hunian yang memiliki karakteristik Arsitektur Kontemporer;
- b. Merancang bangunan hunian vertikal yang tanggap terhadap iklim sekitar;
- c. Memperkenalkan identitas lokal pada bangunan kepada masyarakat.

1.6 Misi Proyek

Misi dari proyek apartemen *middle rise* ini adalah sebagai berikut:

- a. Menciptakan bangunan apartemen yang bercirikan identitas lokal Jawa Barat;

- b. Merancang apartemen dengan menciptakan ruang-ruang yang fungsional sesuai dengan ketentuan;
- c. Membantu menyelesaikan masalah perkotaan dalam menyediakan sarana hunian;
- d. Membuat bangunan maupun lingkungan tapak dapat memanfaatkan potensi alam yang ada sehingga mengurangi dampak kerusakan lingkungan sekitar tapak.

1.7 Zona dan Aktivitas

Dari segi aktivitas yang ada, program ruang apartemen secara umum dibagi menjadi 3 zona, yaitu:

- a. Zona Private, merupakan zona yang bersifat pribadi yang artinya zona tersebut hanya dapat diakses oleh penghuni apartemen. Ruang privat dapat diartikan pula sebagai ruang yang dipakai untuk kepentingan pribadi, contohnya seperti koridor dan unit apartemen yang terdiri dari kamar tidur, ruang duduk, kamar mandi, dan dapur.
- b. Zona Publik
 - 1) Lobby, merupakan tempat penerimaan pengunjung untuk mendapatkan informasi, penyelesaian administrasi, dan keuangan yang berkaitan dengan pembelian unit;
 - 2) Area komersil, tempat untuk menunjang kebutuhan hidup para penghuni apartemen maupun para pengunjung yang berupa retail-retail seperti *foodcourt*, minimarket, *laundry*, dan lain-lain;
 - 3) Area rekreasi, dapat dipergunakan oleh para penghuni dan pengunjung untuk berekreasi, bersantai, menikmati hiburan dan sebagainya, bisa di ruang tertutup maupun ruang terbuka. Contohnya seperti Ruang Terbuka Hijau dan Sarana Olahrag.
- c. Zona Service, merupakan *service area* yang sedapat mungkin tidak terlihat penghuni. Bagian ini merupakan bagian terpenting dalam apartemen karena fungsinya sebagai penunjang kelancaran kegiatan pada bangunan apartemen. Contohnya seperti *Engineering and Mechanical Electric Room* yang terdiri

dari ruang gudang peralatan dan perabot, ruang listrik, ruang pompa, genset, pengontrolan, mesin-mesin, dan sebagainya.

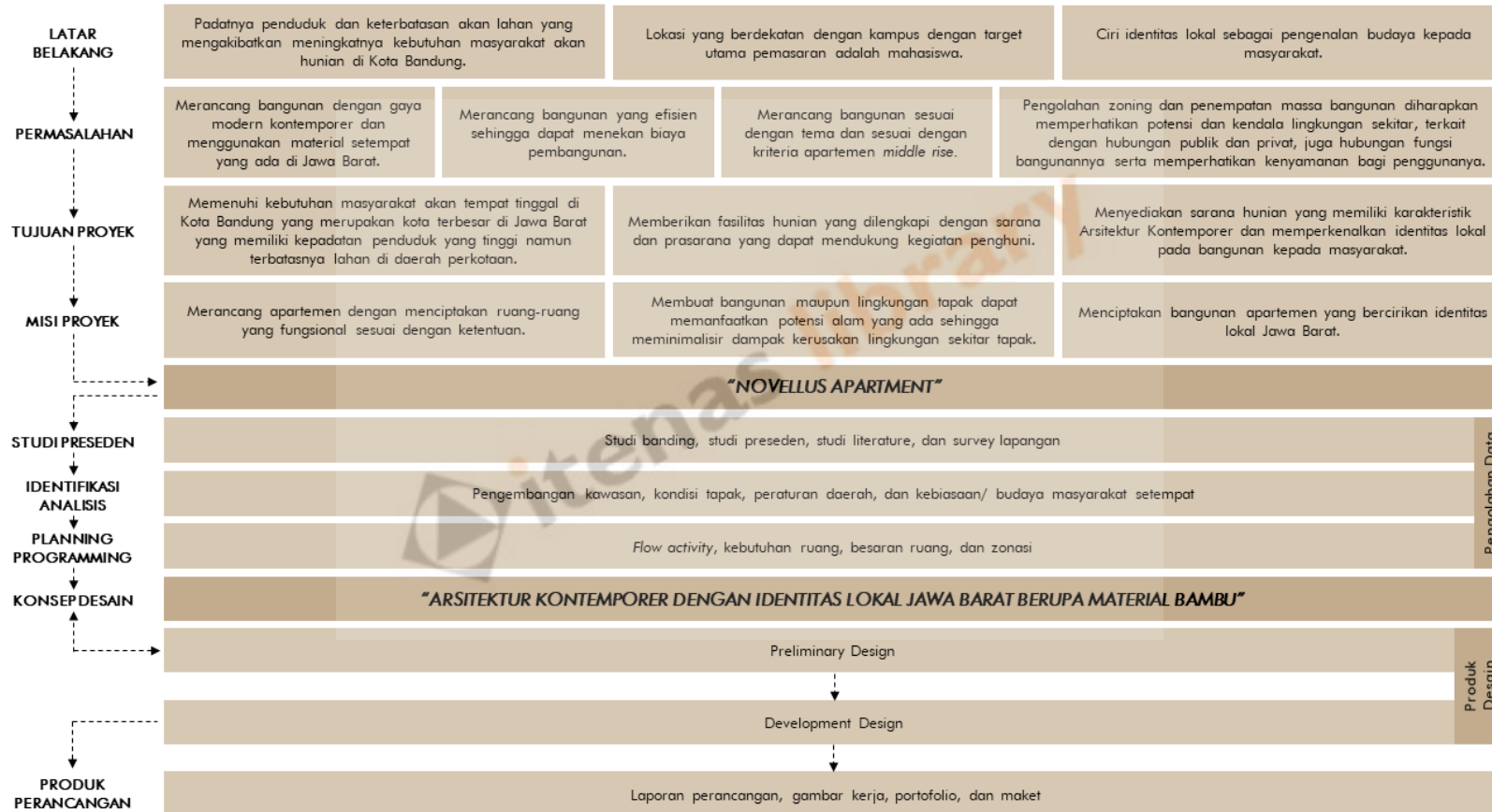
1.8 Metoda Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam perancangan apartemen ini adalah metode *five-steps-design-process*. Adapun tahapan – tahapannya adalah sebagai berikut:

- a. Tahap Pendahuluan, yakni pengenalan masalah yang akan dipecahkan, disebut juga identifikasi masalah yang mencakup tujuan, lingkup proyek, dan penentuan *issue* (permasalahan);
- b. Tahap Persiapan (*programming*), yakni tahap pengumpulan (*collecting*) dan analisis informasi, fakta, data tentang proyek apartemen *middle rise* ini;
- c. Tahap Pengajuan Usul, yakni cara pemecahan sederhana dari hasil analisis kedalam suatu konsep rancangan dengan pendekatan prinsip Arsitektur Kontemporer;
- d. Tahap Evaluasi, yakni tahapan diskusi dari hasil pengajuan konsep rancangan dan pengajuan alternatif-alternatif desain;
- e. Tahap Tindakan, yakni tahap pengembangan konsep dalam perancang

1.9 Skema Pemikiran

Berikut merupakan skema pemikiran pada perancangan Novellus Apartment. Dapat dilihat pada **Gambar 1.10**.



Gambar 1.10 Skema Pemikiran

Sumber: Hasil Analisa

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Tugas Akhir Arsitektur ini dibagi menjadi beberapa bab. Masing-masing bab membahas bagian tertentu dari keseluruhan isi laporan berdasarkan jenis materinya. Adapun pembagiannya sebagai berikut:

a. Bab 1 : Pendahuluan

Bagian ini menceritakan mengenai latar belakang proyek, judul proyek, tema perancangan, identifikasi masalah, tujuan proyek, visi dan misi proyek, zona dan aktivitas, metode perancangan, skema pemikiran, dan sistematika penulisan.

b. Bab 2 : Tinjauan Teori dan Studi Banding

Bagian ini menguraikan tentang tinjauan teori dan studi banding mengenai bangunan apartemen.

c. Bab 3 : Analisa Tapak dan Program Perancangan

Bagian ini menguraikan hasil studi-studi komparatif terhadap proyek dan tema yang dipilih. Penjelasan mengenai tinjauan kawasan perencanaan proyek meliputi deskripsi proyek, tinjauan lokasi, dan kondisi lingkungan (data tapak, karakteristik tapak, potensi tapak, karakteristik bangunan) dan analisis tapak (eksisting tapak, batasan tapak, orientasi matahari, angin, drainase, view ke luar tapak, vegetasi, aksesibilitas, sirkulasi kendaraan, sirkulasi pejalan kaki), serta menguraikan kebutuhan-kebutuhan ruang yang dibutuhkan untuk membangun proyek bangunan apartemen berdasarkan hasil analisis alur aktivitas penggunaannya.

d. Bab 4 : Konsep Perancangan

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai elaborasi tema yang digunakan, yaitu Arsitektur Kontemporer dan konsep-konsep perancangan Novellus Apartment.

e. Bab 5 : Kesimpulan Rancangan

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai hasil rancangan proyek Novellus Apartment, perkiraan biaya, serta manajemen konstruksi bangunan yang akan dirancang.