

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

#### **1.1.1. Latar Belakang Fungsi**

Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. ( Ernst Neufert, 1980,p : 86 ) Apartemen termasuk kedalam usaha dibidang sektor jasa yang dikelola secara komersil. Perkembangan jasa disektor ini cukup meningkat ditiap tahunnya dikarenakan berkembangnya infrastuktur di tiap kota dan daerah sehingga memudahkan akses untuk wisatawan berkunjung dari satu tempat ke tempat lainnya.

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang menjadi tujuan perekonomian,perdagangan,pariwisata hingga pendidikan. Hal itu meyebabkan Bandung sebagai ibukota provinsi menjadi daya Tarik khususnya masyarakat dari luar maupun dalam kota untuk tinggal. Banyaknya aktivitas yang terjadi di kota Bandung ini membuat kebutuhan akan hunian di kota Bandung semakin tinggi. Dewasa ini masyarakat yang beraktivitas di Bandung baik masyarakat dalam kota ataupun luar kota membutuhkan sebuah tempat peristirahatan salah satunya dalam bentuk Apartemen.

Berdasarkan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung Okupansi kunjungan wisatawan ke tempat wisata dan hotel di Kota Bandung mengalami kenaikan. Rata – rata wisatawan yang berkunjung ke kota Bandung memiliki tujuan hanya untuk berlibur dan rekreasi bersama keluarga. Wisatawan yang datang ke kota Bandung tidak hanya untuk berlibur namun melakukan kegiatan berbeda lainnya seperti bisnis, melakukan pertemuan, reuni dan lainnya. Sebagian besar hotel di Bandung hanya digunakan sebagai untuk tempat tinggal sementara saja bagi para wisatawan, sehingga *design* apartemen tersebut biasanya menyesuaikan kebutuhan dan fungsi bagi para penggunanya.

### 1.1.2. Latar Belakang Lokasi

Letak tapak berada di Jalan Sindangsari yang termasuk kedalam kawasan Kota Bandung. Kawasan tersebut juga termasuk kedalam kawasan komersil pendidikan. Kawasan Jendral Sudirman juga termasuk kedalam kawasan bisnis di Kota Bandung karena berada di pusat Kota Bandung dan kawasan perdagangan, karena dikawasan tersebut terdapat tempat wisata dan kawasan pertokoan, sehingga nantinya kawasan tersebut diharapkan dapat meningkatkan jumlah wisatawan yang datang ke Kota Bandung dan juga dapat meningkatkan aktivitas perekonomian di pusat kota.

Perancangan Apartemen dan Retail dapat diintegrasikan dengan kawasan tersebut sehingga nantinya dapat mendukung dan memenuhi kebutuhan wisatawan yang melakukan perjalanan wisata maupun bisnis.

## 1.2. Definisi Proyek dan Fungsi

### 1.2.1. Definisi Proyek

- a. Nama proyek : Apartemen Mix-used
- b. Nama Bangunan : Apartemen Sindangsari
- c. Fungsi bangunan : Hunian
- d. Jenis Proyek : Fiktif
- e. Owner : Swasta
- f. Lokasi : Jl. Sindangsari, Cileunyi, Bandung, Jawa Barat
- g. Luas Lahan : > 9500 m<sup>2</sup>
- h. KDB : 60 %
- i. KDH minimum : 35%
- j. GSB : ½ Lebar jalan utama
- k. Batas wilayah : Utara (Bhimasena Research And Technology)  
Timur (Pemukiman, Pesawahan)  
Barat (RS AMC, SMK Kesehatan Bhakti Kencana)  
Selatan (Pemukiman, Pesawahan)

### 1.2.2. Definisi Fungsi

#### **What**

Bangunan apartemen menengah keatas dengan fungsi pendukung berupa retail dan sport center.

Bangunan apartemen dengan tema *arsitektur kontemporer* yang memberikan ekspresi tata guna lahan, konektivitas dan sirkulasi.

#### **Who**

Masyarakat dengan ekonomi menengah keatas

Masyarakat umum sebagai pengguna dan pengunjung

#### **Where**

Lokasi yang berada di kawasan perdagangan dan jasa serta terdapat beberapa pusat pendidikan

#### **When**

Ketika lahan semakin menyempit untuk membangun sebuah hunian horizontal dan beralih pada hunian vertikal berupa apartemen

Ketika kebutuhan akan hunian meningkat setiap tahun

#### **Why**

Untuk mengatasi kebutuhan hunian ditengah lahan yang semakin menyempit

Dibutuhkannya sebuah area hunian dengan segala fasilitas dan kemudahan akses dengan penyesuaian gaya hidup perkotaan

#### **How**

Menyediakan fasilitas untuk individu maupun kelompok dengan fokus utama keluarga dan mahasiswa dengan ekonomi menengah keatas

Menyediakan fasilitas hunian dengan fasilitas dan kemudahan akses yang menyesuaikan dengan gaya hidup perkotaan

## **1.3 Tema Perancangan**

### **1.3.1. Pengertian Tema**

Arsitektur kontemporer terdiri dari dua kata yaitu “Arsitektur” dan “Kontemporer”. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia arsitektur adalah seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan, jembatan, dan sebagainya. Kontemporer menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah pada waktu yang sama; semasa; sewaktu; pada masa kini; dewasa ini. Berdasarkan definisi perkata tersebut dapat disimpulkan bahwa arsitektur kontemporer adalah arsitektur pada masa kini atau kekinian.

Arsitektur kontemporer merupakan suatu bentuk karya arsitektur yang sedang terjadi di masa sekarang. Dalam buku *Indonesian Architecture Now*, karya Imelda Akmal, digambarkan karya-karya arsitektur yang kontemporer yang terdapat di Indonesia. Karya ini dibangun dalam satu dasawarsa terakhir dan cukup menggambarkan trend arsitektur dalam negeri. Trend yang berkembang dalam satu dasawarsa terakhir didominasi oleh pengaruh langgam arsitektur modern yang memiliki kesamaan ekspresi dengan karya arsitektur modern dari belahan dunia barat didekade 60-an. Karya-karya arsitektur kontemporer Indonesia memiliki kesamaan dengan karya Mies van de Rohe, Wassily karya Marcel Breuer atau kursi B306 chaise-lounge karya Le Corbusier dan lounge chair karya Charles Eames.

Arsitektur kontemporer telah diakui sebagai salah satu pendekatan dalam merancang secara internasional sehingga banyak ahli yang mengemukakan pendapat mengenai definisi dari arsitektur kontemporer salah satunya adalah menurut L. Hilberseimer, dalam *Comtemporary Architects 2*.

Menurut L. Hilberseimer, 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.

Menurut, Indah Widiastuti, ST., MT., PH.D, dosen arsitektur Institut Teknologi Bandung, ada dua macam pendekatan kontemporer dalam arsitektur yaitu waktu dan bentuk. Berdasarkan waktu, arsitektur kontemporer adalah arsitektur yang dibuat dan dikenal pada masa kini bukan di masa lalu ataupun di masa depan. Berdasarkan bentuk, arsitektur kontemporer adalah arsitektur yang mengambil bentuk suatu bangunan monumental yang pada masanya.

### 1.3.2. Prinsip Arsitektur Kontemporer

Di Indonesia arsitektur kontemporer yang ditolak ukur dalam satu dasawarsa terakhir memiliki dominasi oleh pengaruh langgam arsitektur modern. Secara garis besar arsitektur kontemporer memiliki aspek kekinian yang tidak terikat oleh beberapa konsep konvensional. Menurut Gunawan, E. indikasi sebuah arsitektur disebut sebagai arsitektur kontemporer meliputi 4 aspek, yaitu:

1. Ekspresi bangunan bersifat subjektif
2. Kontras dengan lingkungan sekitar
3. Bentuk simple dan sederhana namun berkesan kuat
4. Memiliki image, kesan, gambaran, serta penghayatan yang kuat

Menurut Schimbeck arsitektur kontemporer berkembang dari pemikiran bahwa arsitektur harus mampu memperoleh sasaran dan pemecahan bagi arsitektur hari esok dan situasi masa kini. Seiring dengan perkembangan zaman, arsitektur akan mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan sosial dan budaya masyarakat dunia. Beberapa Prinsip Arsitektur Kontemporer menurut Schimbeck dapat dilihat di **Tabel 1.1**.

**Tabel 1.1 Arsitektur Kontemporer**

<u>Arsitektur Kontemporer</u>	<u>Egon Schirmbeck</u>
<u>1. Bangunan yang kokoh</u>	
<u>2. Gubahan yang ekspresif dan dinamis</u>	
<u>3. Konsep ruang terkesan terbuka</u>	
<u>4. Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar</u>	
<u>5. Memiliki fasad yang tembus pandang</u>	
<u>6. Kenyamanan yang hakiki</u>	

Sumber : Ryan,C.O.*Pattern of Contemporary Design*. New York

Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur

Pendekatan dalam desain pusat perbelanjaan ini lebih memusatkan kepada penerapan prinsip dasar arsitektur kontemporer menurut Egon Schirmbeck dalam bukunya yang berjudul “Gagasan, Bentuk, dan Arsitektur. Prinsip-prinsip Perancangan dalam Arsitektur Kontemporer”.

### **1.3.3. Alasan Pemilihan Tema**

Hunian dan pusat perbelanjaan memiliki fungsi sebagai bangunan komersil yang diperuntukan untuk kegiatan ekonomi dan juga bisnis. Pada hakikatnya tujuan dari dibangunnya hunian dan pusat perbelanjaan adalah untuk mendapatkan keuntungan. Untuk menyatukan dua fungsi tersebut dapat diterapkan dari prinsip-prinsip Arsitektur kontemporer.

Untuk menciptakan daya tarik pengunjung adalah dengan mengikuti trend masa kini atau kekinian, sehingga masyarakat akan tertarik untuk mengunjungi pusat perbelanjaan ini. Lokasi site berada di Jalan Sindangsari yang merupakan area komersil dan pemukiman. Lokasi ini berdekatan dengan universitas, sekolah, hotel dan juga rumah sakit, sehingga tidak hanya didesain sebagai tempat untuk belanja tetapi juga untuk wadah rekreasi dan juga refreshing. Desain semi open mall dengan konsep in-between yang menghadirkan unsur lansekap di dalam bangunan diharapkan dapat memberikan suasana baru dalam pusat perbelanjaan di kawasan Cileunyi sekaligus memberikan ruang terbuka hijau untuk kawasan tersebut. Dengan menghadirkan unsur alam ke sekitar bangunan akan berpengaruh terhadap pengalaman dan psikologis pengunjung sehingga mereka akan lebih nyaman untuk berlama – lama berada di dalam pusat perbelanjaan. Pemanfaatan unsur alam seperti cahaya matahari untuk penerangan alami akan berpengaruh terhadap biaya pengeluaran sehingga akan mengurangi biaya operasional.

## 1.4 Tujuan Proyek

Tujuan dari pembangunan hotel ini adalah :

- a. Merancang bangunan hotel bintang 4 di Kota Bandung yang dapat menarik perhatian para wisatawan untuk datang ke Kota Bandung.
- b. Menerapkan konsep *visual connection with nature* pada bangunan hotel sehingga berbeda dengan hotel lainnya dan menjadi unik serta ciri khas dari hotel ini.
- c. Memberikan kenyamanan beraktivitas bagi pengguna didalam bangunan dan pengunjung serta dapat merasakan ketenangan dan tidak merasa *stress* ketika pengunjung menginap.

## 1.5 Misi Proyek

- a. Menjadi sarana sebagai tempat menginap bagi para wisatawan dan meeting/kegiatan sejenisnya bagi pengusaha/pebisnis yang baik, aman dan nyaman dengan memperhatikan aspek lingkungan disekitarnya dan tidak menghilangkan ciri khas dari kawasan pecinan tersebut.
- b. Hotel Bintang 4 pada kawasan pecinan tersebut diharapkan dapat menjadi awal pengembangan kawasan tersebut menjadi kota wisata, sehingga dapat meningkatkan jumlah wisatawan yang datang dan menambah perekonomian daerah tersebut juga pemerintah Kota Bandung.

## 1.6 Identifikasi Masalah

### 1.6.1 Aspek Perancangan

- a. Merancang bangunan hotel bintang 4 yang mudah dihuni oleh berbagai kalangan di segala situasi sehingga dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pengunjung dan pengguna.
- b. Bagaimana merencanakan landscape agar tercipta suasana nyaman baik secara estetik maupun thermal pada site yang berada di kawasan gersang dan tingkat polusi yang tinggi dengan cara penanaman vegetasi pereduksi polutan.
- c. Bangunan yang dirancang dapat menjadi ciri khas dan ikon kota Bandung sehingga dapat diminati oleh wisatawan lokal dan mancanegara.

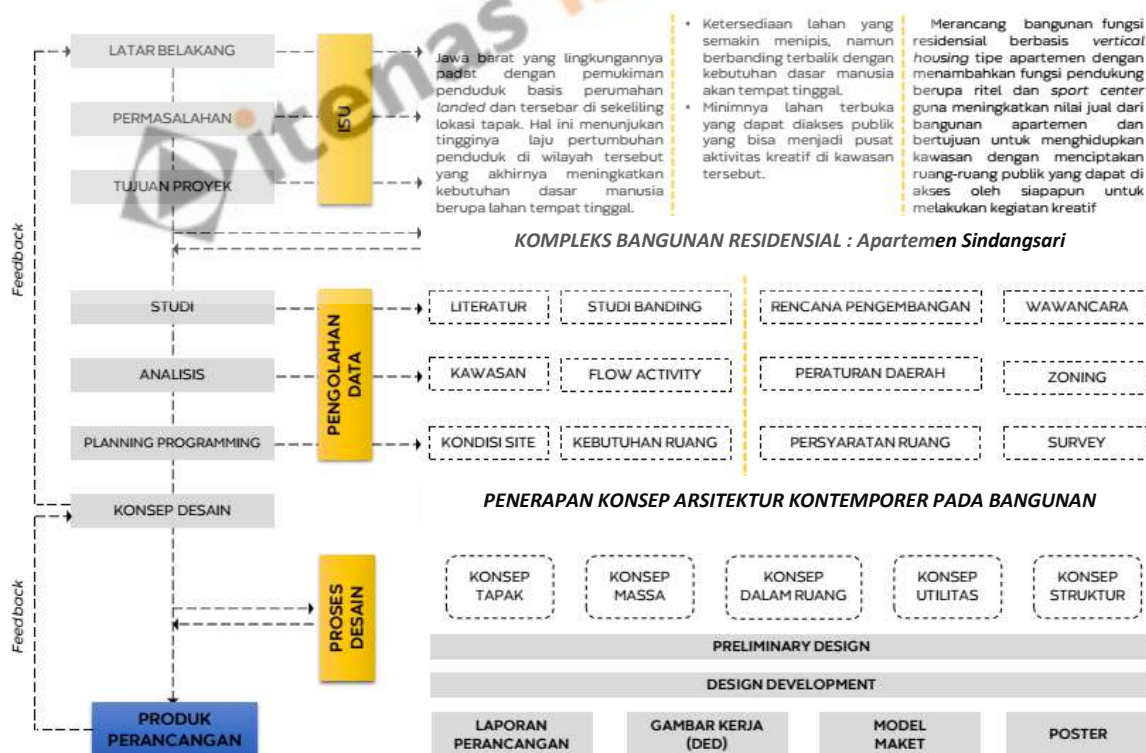
## 1.6.2 Aspek Bangunan

- Bagaimana merancang bangunan yang nyaman untuk menunjang kebutuhan aktivitas pengguna bangunan baik pengguna maupun pengunjung hotel.
- Bagaimana struktur bangunan yang dapat mendukung material alam seperti batu alam, kayu dan tanaman.

## 1.6.3 Aspek Lingkungan dan Tapak

- Bangunan yang di rancang dapat membantu menyelesaikan masalah lingkungan sekitar dan menjadi bagian dari konsep perencanaan jangka panjang Kota Bandung.
- Bagaimana merancang bangunan pada daerah kabupaten kota dengan tingkat polusi yang tinggi.
- Merencanakan ruang terbuka hijau dengan pemilihan vegetasi berdasarkan fungsi dan jenis tanah disekitar tapak agar kualitas lingkungan dapat meningkat

## 1.7 Skema Pemikiran



Bagan 1. 1 Skema Pemikiran



## **1.8 Sistematika Penulisan**

### **1) Studi Literatur**

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

*Manado: Universitas Sam Ratulangi. Hilberseimer, L. (1964). Contemporary architecture: its roots and trends. Chicago: Chicago, P. Theobald*

### **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 untuk mendapatkan masukan yang berguna di dalam proses perancangan.

### **5) Studi Kasus**

Dari studi kasus pada stasiun tertentu, 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