

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

#### 1.1.1. Latar Belakang Fungsi

Apartemen suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan tempat tinggal, penginapan, penyedia makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya dimana semua pelayanan itu diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bertempat tinggal di apartemen, bermalam, ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki oleh apartemen tersebut.

Untuk menarik minat calon penghuni untuk bertempat tinggal, serta dapat menggunakan fasilitas sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kenyamanan, maka proses desain apartemen akan menggunakan pendekatan arsitektur post modern.

Kota Bandung merupakan kota dengan jumlah penduduk yang terus meningkat. Kebutuhan aktifitas penduduk merupakan latar belakang pembangunan yang terus berkembang di kota Bandung. Penduduk cenderung membangun atau bertempat tinggal di lahan *horizontal* sementara lahan semakin sedikit. Desain apartemen yang menarik dan nyaman diharapkan mampu menarik penduduk untuk bertempat tinggal atau sekedar menginap pada tempat tinggal vertikal. Dengan dasar bahwa apartemen di Kota Bandung belum banyak yang memiliki konsep dan tema yang selaras dengan, ornamentasi, dan unsur budaya, maka untuk proyek tugas akhir ini mengangkat tema “**Arsitektur Vernakular**”. Tema ini diangkat dengan maksud mengemas sebuah perencanaan bangunan, dalam Kota Bandung untuk lebih meningkatkan kepedulian akan ornamentasi, dan unsur budaya juga menghidupkan kembali detail – detail yang terdapat pada bangunan. Selain berfungsi sebagai apartemen namun dapat mengedukasi penghuni akan indahnya budaya indonesia.

Sehingga diharapkan rancangan apartemen *mixed –use* di Kota Bandung ini akan memiliki desain yang menarik, harmonisasi antara ruang luar dan dalam, serta sesuai dengan lingkungan sekitar. Sehingga konteks dengan lokasi proyek dengan prinsip desain yang akan di rencanakan.

### 1.1.2. Latar Belakang Lokasi

Lokasi perencanaan pembangunan apartemen berada di kawasan pendidikan, perdagangan dan jasa Kota Bandung yang cukup strategis untuk dibangun apartemen agar dapat meningkatkan kualitas kawasan tersebut. Lokasi berada di kawasan cukup padat maka konsep bangunan apartemen harus memiliki elemen yang dapat menarik minat masyarakat terutama pada desain fasad agar menjadi landmark. Menurut RDTR (Rencana Detail dan Tata Ruang) kota Bandung, Katamso termasuk kedalam zona pemukiman. Di sepanjang jalan Terusan Brigjen Katamso belum terdapat bangunan apartemen sehingga memberikan peluang yang besar untuk pembangunan rumah tinggal vertical. Letak tapak berada di Jalan Brigjen Katamso yang termasuk kedalam kawasan pendidikan Kota Bandung.

## 1.2. Definisi Proyek dan Fungsi

### 1.2.1. Definisi Proyek

- |    |                 |   |
|----|-----------------|---|
| a. | Nama proyek     | : Apartemen dan Sarana Olahraga   |
| b. | Fungsi bangunan | : Bangunan Hunian Vertikal  |
| c. | Jenis Proyek    | : Fiktif  |
| d. | Owner           | : Swasta  |
| e. | Lokasi          | : Jl. Terusan Brigjen Katamso   |
| f. | Luas Lahan      | : $9.665 \text{ m}^2$   |
| g. | KDB             | : 25% (berdasarkan RTRW Kota Bandung 2011-2031) $25\% \times 9.665 \text{ m}^2 = 2.416,25 \text{ m}^2$      |
| h. | KDH minimum     | : 20% (berdasarkan RTRW Kota Bandung 2011-203)<br>$= 20\% \times 2.416,25 \text{ m}^2 = 483,25 \text{ m}^2$ |
| i. | GSB             | : Minimum 50% dari = 3.5 meter  |

- j. Batas wilayah :
- Utara : Kawasan Pendidikan dan Perkantoran
  - Timur : Pendidikan
  - Selatan : Pemukiman
  - Barat : Pemukiman

### 1.2.2. Definisi Fungsi

a. **What**

- a) Proyek Apartemen *Mixed-use* di Kota Bandung.
- b) Sebuah bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal vertikal.

b. **Who**

- a) Masyarakat luas khususnya kota Bandung
- b) Pendatang atau Wisatawan
- c) Staff pengelola apartemen
- d) *Staff service* apartemen

c. **Where**

- a) Tapak berlokasi di Jalan Terusan Brigjen Katamso, Bandung
- b) Tapak berada di kawasan pemukiman, pendidikan dan komersil
- c) Tapak berada di kawasan yang memiliki kemacetan lalu lintas cukup tinggi

d. **When**

- a) Bangunan apartemen yang akan didirikan pada tahun 2019

e. **Why**

- a) Masih sedikitnya fasilitas apartemen di sekitar tapak dan diharapkan pembangunan proyek ini menjadi wadah dan kebutuhan masyarakat Kota Bandung maupun luar sebagai tempat tinggal vertikal

f. **How**

- a) Merancang bangunan hotel bintang 4 sesuai dengan jenis dan klasifikasinya sehingga dapat menciptakan rasa aman dan nyaman bagi para pengunjung ketika sedang menginap dan berkunjung dengan memperhatikan aspek penggunaanya dan lingkungan disekitarnya.

### **1.3 Tema Perancangan**

#### **1.3.1. Pengertian Tema**

Arsitektur *Post Modern* adalah pengembangan vernakular terbentuk pada masa post-modern sebagai salah satu cabangnya yang terkenal dengan sebutan dengan neovernakular. Suatu tampilan Arsitektur yang tidak secara utuh menerapkan kaidah-kaidah vernakular, tetapi mencoba menampilkan ekspresi visual seperti bangunan vernakular.

Arsitektur Neo Vernakular menurut Rapoport (1969), istilah bangunan vernakuler adalah suatu bangunan yang terbentuk karena latar belakang budaya masyarakat. Oleh sebab itu bangunan vernakuler merupakan ungkapan budaya dan jalan hidup masyarakat, serta merupakan cerminan langsung dari masyarakat dalam mencoba mengekspresikan sesuatu. (A.S. Zulkarnaen, 2009.)

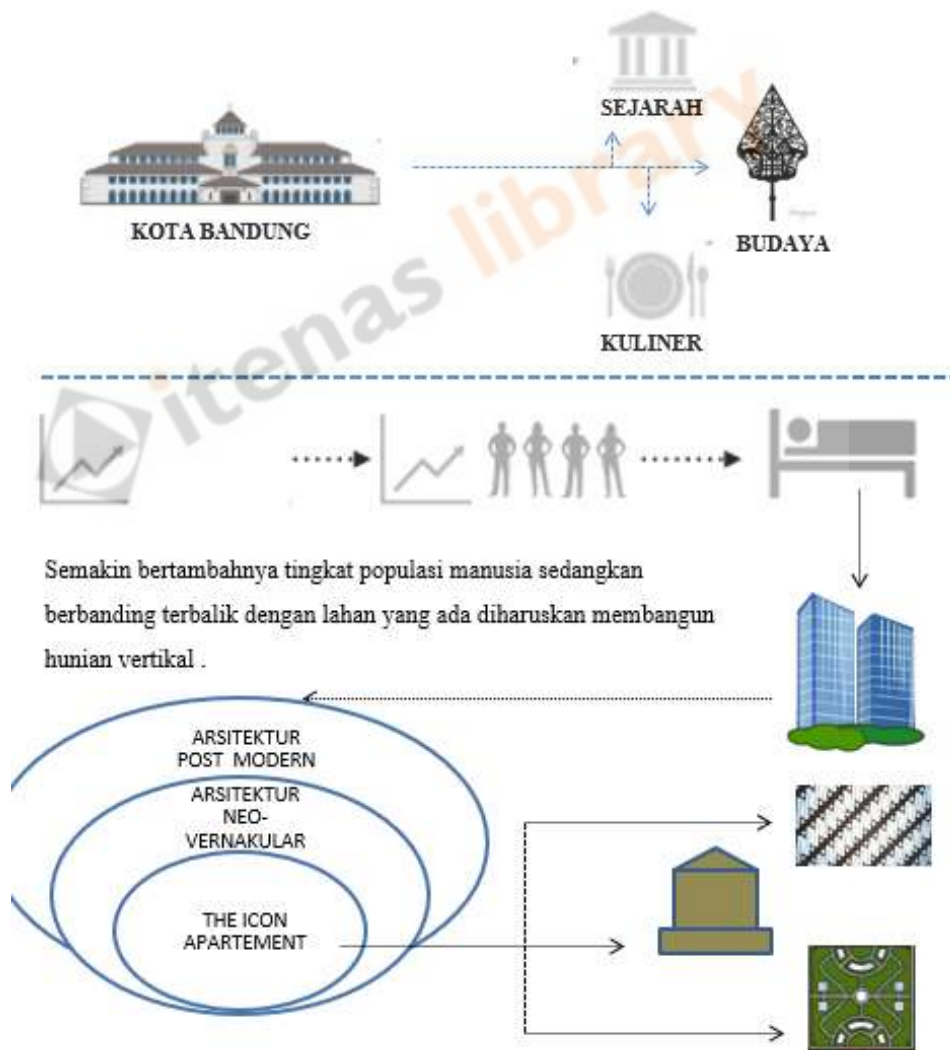
#### **1.3.2. Kesimpulan Tema**

Dengan dasar bahwa apartemen di Kota Bandung belum banyak yang memiliki konsep dan tema yang selaras dengan, ornamentasi, dan unsur budaya, maka untuk proyek tugas akhir ini mengangkat tema “Arsitektur Vernakular”. Tema ini diangkat dengan maksud mengemas sebuah perencanaan bangunan, dalam Kota Bandung untuk lebih meningkatkan kepedulian akan ornamentasi, dan unsur budaya juga menghidupkan kembali detail – detail yang terdapat pada bangunan. Selain berfungsi sebagai apartemen namun dapat mengedukasi penghuni akan indahnya budaya indonesia.

Ciri – Ciri Neo Vernakuler dari pernyataan Charles Jencks dalam bukunya “*Language of Post-Modern Architecture*” dalam (syamsul 2013:29) maka dapat dipaparkan dari ciri-ciri Arsitektur Neo-Vernacular sebagai berikut :

- a) Selalu menggunakan atap bumbungan Atap bumbungan menutupi tingkat bagian tembok sampai hampir ke tanah sehingga lebih banyak atap yang di ibaratkan sebagai elemen pelindung dan

- penyambut dari pada tembok yang digambarkan sebagai elemen pertahanan yang menyimbolkan permusuhan.
- Batu bata (dalam hal ini merupakan elemen konstruksi lokal) Bangunan didominasi penggunaan batu bata abad 19 gaya Victorian yang merupakan budaya dari arsitektur barat.
  - Mengembalikan bentuk-bentuk tradisional yang ramah lingkungan dengan proporsi yang lebih vertikal.
  - Kesatuan antara interior yang terbuka melalui elemen yang modern dengan ruang terbuka di luar bangunan.
  - Warna-warna yang kuat dan kontras.



**Gambar 1. 1** Neo- Vernacular Design

#### 1.4 Tujuan Proyek

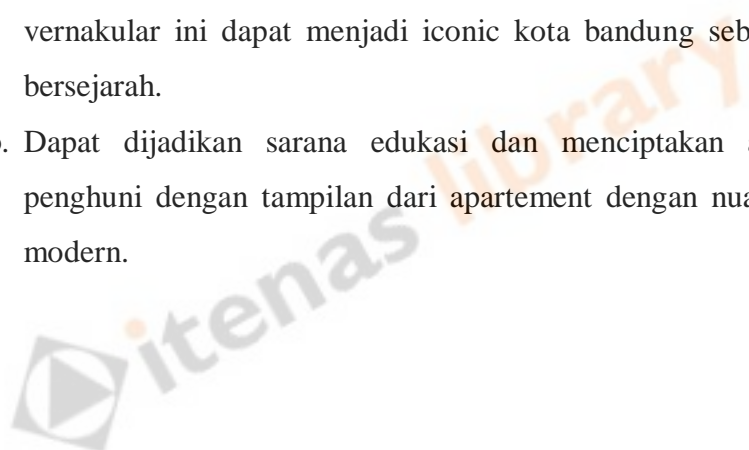
Tujuan dari pembangunan *mixed used* apartemen ini terbagi menjadi 2 yaitu:

##### A. Tujuan Umum

- a. Merancang dan merencanakan apartement dengan tema arsitektur neo-vernakular
- b. Merancang bangunan dengan memperhatikan lingkungan sekitar , aturan regulasi, kondisi dan sosial budaya
- c. Merancang bangunan dengan kualitas yang baik dari segi struktur, utilitas dan visualitas.

##### B. Tujuan Khusus

- a. Diharapkan dengan adanya apartement yang mengusung tema neo-vernakular ini dapat menjadi iconic kota bandung sebagai kota yang bersejarah.
- b. Dapat dijadikan sarana edukasi dan menciptakan ambience bagi penghuni dengan tampilan dari apartement dengan nuansa tradisional modern.



## **1.5. Misi Proyek**

Menciptakan bangunan apartement yang berfungsi sebagai tempat hunian yang nyaman dan modern (*instagrammable*) namun tidak melupakan kearifan lokal dengan penerapan motif batik pada bangunan, dan menciptakan apartement khas bandung atau menjadi icon kota Bandung.

## **1.6. Identifikasi Masalah**

### **1.6.1. Aspek Perancangan**

- a) Menyikapi ketentuan regulasi yang berlaku .
- b) Menciptakan suasana neo-vernakular pada apartemen.
- c) Memberi kenyamanan kepada semua tujuan pengunjung baik bagi yang menetap, menginap, bisnis, dan kegiatan pengunjung lainnya.

### **1.6.2. Aspek Bangunan**

- a) Memperhatikan estetika sebagai bangunan apartemen tanpa mengabaikan aspek-aspek keteknikan seperti struktur dan utilitas.
- b) Memperhatikan konsep *facade* sebagai respon bangunan post modern.
- c) Memperhatikan pola tatanan *landscape* sebagai respon dari lokasi tapak.
- d) Memperhatikan perencanaan ruang dalam sebagai respon konsep perancangan.

### **1.6.3. Aspek Lingkungan dan Tapak**

- a) Memperhatikan gaya bangunan dengan menyesuaikan massa-massa bangunan di sekitarnya.
- b) Menyesuaikan desain atau rancangan dengan regulasi wilayah setempat yang sudah dibuat oleh pemerintah dan dengan lingkungan sekitar.
- c) Memadukan konteks lingkungan dan alam pada ruang luar apartemen.

### 1.7. Metoda Perancangan

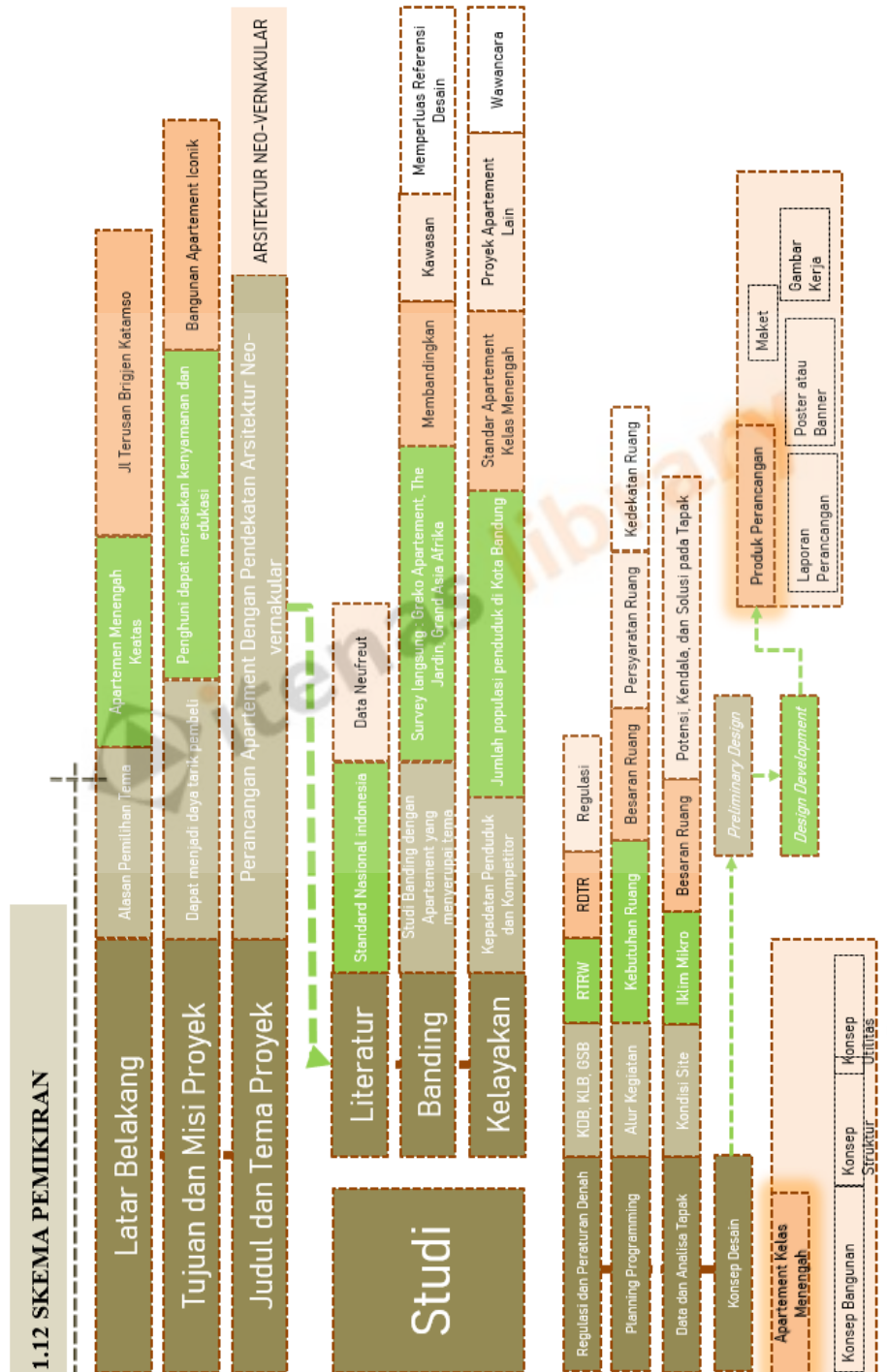
Metode pendekatan perancangan yang digunakan dalam perancangan *mixed use* apartemen ini adalah metode five-steps-design-process. Adapun tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut:

- A. Tahap persiapan, tahap ini meliputi pengenalan masalah yang akan dipecahkan, disebut juga identifikasi masalah yang mencakup tujuan, lingkup proyek, dan penentuan issue (permasalahan).
- B. Persiapan (programming), yaitu tahap pengumpulan (collecting) dan analisis informasi, fakta, data literatur, data tentang proyek mixed use apartemen ini.
  - a. Data Lapangan  
Data lapangan adalah data yang diperoleh dari hasil survey dilapangan dengan metode pengamatan dan wawancara, data yang diperlukan adalah data fisik bangunan yaitu data yang meliputi kondisi sekitar tapak dan dalam tapak, dan data non fisik bangunan yaitu data yang berhubungan dengan kebiasaan atau tingkah laku masyarakat sekitar tapak.
  - b. Data Literatur  
Data literatur yaitu data yang mencakup teori-teori, pendapat para ahli dan pengamat di bidangnya yang di dapat dari literatur acuan dan tinjauan pustaka.
  - c. Data pembanding  
Data pembanding adalah data yang membahas tentang perbandingan produk yang sudah ada dengan produk yang akan direncanakan, data-data tersebut
- C. Pengajuan usul, yaitu pengajuan proposal cara pemecahan sederhana dari hasil analisis kedalam suatu konsep rancangan dengan pendekatan prinsip arsitektur neo vernakular.
- D. Evaluasi, yaitu tahapan diskusi dari hasil pengajuan konsep rancangan dan pengajuan alternatif-alternatif desain.



E. Tindakan, merupakan tahap pengembangan konsep rancangan yang dituangkan ke dalam gambar rancangan dan gambar konstruksi.

**1.8. Skema Pemikiran**



Gambar 1. 2 Skema Pemikiran

### **1.9. Sistematika Penulisan**

Sistematika Laporan Tugas Akhir ini terdiri atas 5 (lima ) Bab. Diantaranya membahas bagian-bagian tertentu dari seluruh isi laporan berdasarkan jenis bahannya, sehingga sistematika laporan ini adalah sebagai berikut

#### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Pada Bab ini menceritakan bagaimana sub inti dari laporan tugas akhir yaitu pada latar belakang bagaimana alasan pemilihan judul, pemilihan lokasi proyek dan jenis bangunan yang dibuat, juga memiliki permasalahan yang akan terpecahkan pada tujuan dan manfaatnya. Kemudian pada bab ini membahas bagaimana deskripsi proyek melalui aktifitas tinjauan tapak sesuai misi pada proyek. Dan terakhir adalah membahas apa skema pemikiran yang akan dibahas dalam pembuatan hotel berbintang 4 dengan kaitana tema Arsitektur Neo Vernakular pada bangunan tersebut.

#### **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab ini menjelaskan lebih rinci terhadap arti dari studi literatur mengkaitkan arti dan definisi dari Apartemen dan Bangunan *Mixed Use*. Kemudian menjelaskan hasil studi banding menuju hotel berbintang 4 yang berada di Bandung. Dan terakhir adalah membahas bagaimana studi kelayakan yang dihasilkan dai pemerintah untuk pembuatan bangunan tersebut.

#### **BAB 3 ANALISA TAPAK DAN PROGRAM RUANG**

Pada Bab ini menjelaskan bagaimana penjelasan site atau tapak yang akan dibuat ( Tapak Di Terusan Brigjen Katamso ), kemudian akan di kaji lebih jelas lagi di Analisa tapak, baik sirkulasi, kondisi alam dan fasilitas sekitar, dan terakhir bagaimana program ruang yang akan direncanakan untuk bangunan *Mixed Use* Apartemen.

#### **BAB 4 KONSEP PERANCANGAN**

Pada Bab ini menjelaskan rincian konsep dari pembangunan *Mixed Use* Apartemen yang berada di Terusan Brigjen Katamsa berupa Konsep Tapak, hingga Konsep Utilitas pada bangunan sesuai standar bangunan.

#### **BAB 5 RANCANGAN MIXED USE APARTEMEN DI JALAN BRIGJEN KATAMSO**

Pada Bab ini menjelaskan bagaimana rancangan bangunan yang dibuat dari suatu gambar Denah, hingga desain *development* seperti Detail, Aksonometri dan Perspektif Bangunan.

