

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Proyek

Kota Bandung merupakan salah satu kota di Indonesia yang berstatus sebagai Ibu Kota Provinsi Jawa Barat yang 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, hingga fasilitas untuk menunjang kegiatan bisnis atau kegiatan bekerja. 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 mahal nya harga tanah dengan hunian berbasis landed. Solusi dari berbagai macam kebutuhan tersebut adalah menciptakan bangunan yang multi fungsi dan dapat mengakomodir multi aktifitas namun tetap berkaitan satu sama lain (mixed use) sangatlah diperlukan untuk menjadi sebuah solusi meminimalisir perpindahan manusia secara massif dari satu tempat ke tempat lainnya. Oleh karena itu, merancang bangunan Apartemen sebagai hunian dengan fungsi tambahan berupa ritel/pusat perbelanjaan dapat menjadi sebuah solusi atas permasalahan yang terjadi.

1.1.2 Latar Belakang Lokasi

Lokasi yang di ambil untuk pembangunan apartement berada di jl. Djunjuran , Pasteur, Kota Bandung. Tempat yang mempunyai potensi sebagai penyambutan kota yang berdekatan dengan pintu tol pasteur, daerah disana berada dalam lingkungan bangunan komersil, perdagangan, pemukiman dan juga pendidikan khusus nya tempat perkuliahan. Berdekatan pula dengan bandara Husain yang menjadikan lokasi harus memiliki standar kkop pada wilayah pasteur. Menjadi tempat yang sangat mudah untuk di akses. Kota Bandung merupakan kota dengan intensitas penduduknya yang cukup tinggi dengan kondisi tersebut permintaan akan hunian akan semakin tinggi, Apartemen ini merupakan solusi dari hal tersebut sebagai bangunan hunian vertikal atau hunian bertingkat banyak yang dapat mawadahi kebutuhan akan hunian di wilayah perkotaan. Berikut **Tabel 1.1** yang merupakan data statistic perkembangan jumlah penduduk Kota Bandung tahun 2012 sampai dengan tahun 2017.

Tabel 1. 1 Pertumbuhan Jumlah Penduduk 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>
(1)	(2)	(3)
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 Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan **Tabel 1.1** diatas, jumlah penduduk kota bandung mengalami peningkatan dari setiap tahun ke tahun dengan rata-rata presentase 0.67 % hal ini menandakan bahwa penduduk Kota Bandung terus menerus mengalami pertumbuhan dalam jumlah penduduk tentunya, kondisi tersebut menjadi salah satu faktor dalam pembangunan sebuah apartemen atau hunian vertikal di wilayah perkotaan demi menunjang kebutuhan masyarakat akan hunian. Berikut **Gambar**

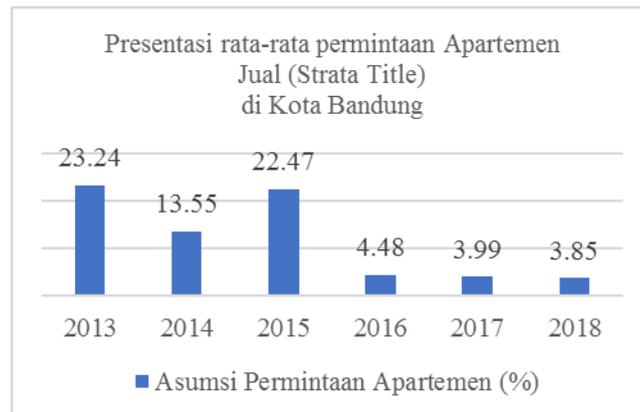
1.1 yang merupakan prediksi jumlah penduduk Kota Bandung pada tahun 2022



Gambar 1. 1 Kenaikan Penduduk Tahun 2012 – 2017 dan Prediksi Kenaikan Penduduk Kota Bandung Tahun 2017 - 2022

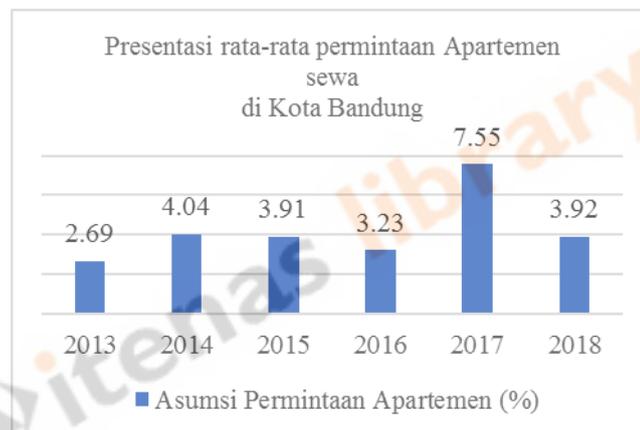
Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan **Gambar 1.1** Kota Bandung diprediksi pada tahun 2022 akan mengalami kenaikan jumlah penduduk sampa angka 2.550.000 jiwa, kondisi ini tentunya akan membuat Kota bandung semakin padat, maka kebutuhan bangunan apartemen akan berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk tersebut. hal ini dibuktikan dengan kondisi Kota bandung saat ini yang sudah banyak bangunan apartemen di wilayah perkotaan, bangunan apartemen ini memiliki sistem kepemilikan yang berbeda yaitu ada apartemen sewa dan ada apartemen jual tentu keduanya memiliki peraturan yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Apartemen sewa dan apartemen beli memiliki jumlah permintaan yang berbeda. Berikut **Gambar 1.2** dan **Gambar 1.3** yang merupakan data permintaan terhadap bangunan apartemen jual ataupun apartemen sewa.



Gambar 1. 2 Presentase Permintaan Apartemen Jual di Kota Bandung Tahun 2013-2018

Sumber : Perkembangan Properti Komersial (PPKOM – Bank Indonesia)



Gambar 1. 3 Presentase Permintaan Apartemen Sewa di Kota Bandung Tahun 2013-2018

Sumber : Perkembangan Properti Komersial (PPKOM – Bank Indonesia)

Berdasarkan pada **Gambar 1.2** dan **Gambar 1.3** menjelaskan data statistik presentase dari permintaan apartemen jual dan beli pada tahun 2013 sampai 2018, pada tahun 2013 presentase paling tinggi dalam hal permintaan apartemen jual di Kota Bandung dan pada tahun 2017 presentase paling tinggi dalam hal permintaan apartemen sewa di Kota Bandung.

1.2 Judul Proyek

Di era jaman sekarang ini, apartemen sangat diminati. Bangunan tinggi kini bermunculan di mana-mana, terutama di kota besar. Hal tersebut bukan disebabkan oleh faktor trend, melainkan timbul akibat masalah permukiman di perkotaan yang kian padat. Pusat kota yang dulu masih ideal sebagai area permukiman, kini cenderung dipadati oleh bangunan yang berfungsi untuk kegiatan ekonomi seperti perkantoran atau pertokoan. Kondisi ini menyebabkan permukiman penduduk terpaksa bergeser ke pinggir kota. Judul proyek perancangan apartemen ini adalah Bandung Techouse Apartment merupakan sebuah apartemen dengan fasilitas setara bintang 4 yang berada di Kota Bandung yang berlokasi di Jalan Dr. Djundjuna Kota Bandung Jawa Barat. Kondisi jalan tersebut merupakan jalan lingkungan yang berbatasan langsung dengan jalan arteri primer yaitu Jalan pintu tol Pasteur dengan intensitas kendaraan yang sangat padat yang merupakan gerbang antar Kota. Nama Bandung ini merupakan sebuah nama kota yang menjadi tempat atau lokasi dari apartemen yang direncanakan, dan *Techouse* merupakan kata dari Bahasa Inggris yang berarti Rumah Teknologi atau berdekatan dengan kawasan urban yang selalu berdampingan dengan kemajuan jaman, dan *apartment* merupakan kata dari Bahasa Inggris yang berarti apartemen atau hunian permanen secara vertikal.

1.3 Tema Perancangan

Tema perancangan ini membahas tentang pengertian tema, latar belakang pemilihan tema, identifikasi masalah, tujuan perancangan, hingga penjelasan metode perancangan yang digunakan. Berikut ini adalah uraian dari tiap pembahasan:

1.3.1 Pengertian Tema

Tema yang diangkat dalam perancangan apartemen ini adalah Desain Kontemporer. Arsitektur Kontemporer adalah kontemporer berarti pada waktu yang sama, semasa, sewaktu pada masa kini atau kebebasan dalam berekspresi yang memberikan suatu gaya yang berbeda bertujuan untuk melakukan suatu perubahan yang terjadi di masa kini (modern).

Pada dasarnya Arsitektur kontemporer memiliki ciri - ciri atau karakter tertentu, sebagai berikut :

a) Atap

Ciri khas arsitektur kontemporer yang biasa terlihat adalah bentuk atap yang tidak biasa. Jika bangunan pada umumnya memiliki atap berbentuk perisai, tidak sedikit bangunan bergaya kontemporer yang memiliki bentuk atap datar, atau bahkan melengkung dengan desain yang dinamis.

b) Pencahayaan Alami

Gaya arsitektur kontemporer banyak memanfaatkan sumber daya alami dalam desain-desainnya, salah satunya yakni pemanfaatan pencahayaan alami dalam ruangan. Bangunan dengan gaya arsitektur kontemporer biasanya memiliki bukaan besar, seperti jendela, skylight, dan void.

c) Ruang Lebih Terbuka

Jika gaya desain konvensional memiliki banyak sekat untuk ruang-ruang interiornya, pada gaya arsitektur kontemporer justru tidak menggunakan banyak sekat. Ruang interior terbuka dan menyatu menjadi salah satu ciri dan karakteristik dari gaya arsitektur kontemporer.

d) Material Eksterior

Ciri lain dari gaya arsitektur kontemporer adalah pemilihan material untuk area eksterior. Pemilihan material untuk eksterior bangunan bergaya kontemporer biasanya tidak dibatasi pada material tertentu saja. Eksplorasi material dapat dilakukan desainer atau arsitek saat mendesain bangunan bergaya kontemporer untuk menciptakan bentuk dan visual yang dinamis.

1.3.2 Latar Belakang Pemilihan Tema

Tema yang digunakan dalam perencanaan & perancangan Apartement adalah arsitektur kontemporer. Arsitektur kontemporer merupakan salah satu pendekatan dalam merancang secara global.

Kontemporer merupakan suatu gaya yang berbeda bertujuan untuk melakukan suatu perubahan yang terjadi di masa kini (modern). Walaupun istilah kontemporer sama artinya dengan modern atau sesuatu yang up to date, tapi dalam desain kerap dibedakan. Istilah ini digunakan untuk menandai desain yang lebih maju, fleksibel, variatif, dan inovatif, baik secara bentuk maupun tampilan, jenis material, pengolahan material, maupun teknologi yang dipakai. Desain-desain arsitektur cabang dari modern yang lebih kompleks dan inovatif biasa juga disebut desain yang kontemporer, misalnya, dekonstruksi, post modern, atau modern high tech. Arsitektur kontemporer menonjolkan bentuk unik, diluar kebiasaan, atraktif, dan sangat kompleks. Permainan bentuk dan warna menjadi modal menciptakan daya tarik bangunan. Selain itu permainan tekstur sangat dibutuhkan. Tekstur dapat diciptakan dengan sengaja. Ada tiga gaya lama yang diberi label pada masa ini pada sebuah bangunan. Dan itu akan mengalami pergeseran dan perkembangan sinkron dengan jaman yang berlaku. Ketiga gaya lama itu adalah:

1. Etnik kontemporer
2. Klasik kontemporer
3. Modern kontemporer

Ciri arsitektur Kontemporer yang terdapat di Indonesia melalui menurut Indonesian Architecture Now (Akmal, 2005):

1. Bangunan yang kokoh
2. Gubahan yang ekspresif dan dinamis
3. Konsep ruang terkesan terbuka
4. Harmonisasi ruangan yang menyatu dengan ruang luar,
5. Memiliki fasad transparan
6. Kenyamanan Hakiki
7. Eksplorasi elemen lansekap area yang berstruktur

1.4 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ini terdiri dari beberapa aspek, diantaranya adalah aspek persoalan perancangan, aspek bangunan, aspek tapak dan lingkungan.

1.4.1 Aspek Persoalan Perancangan

Permasalahan yang ditinjau dari aspek persoalan perancangan yaitu menciptakan sebuah rancangan dengan pendekatan desain kontemporer sebagai dasar dari desain bangunan apartemen, menciptakan sebuah lingkungan urban di kawasan Pasteur yang berada di wilayah Bandung Barat terangkat menjadi kawasan yang berkontemporer yang sejalan dengan kemajuan jaman dan kebutuhan orang – orang dalam melakukan aktivitasnya ,

1.4.2 Aspek Bangunan

- a) Memperhatikan estetika bangunan yang menganut konsep Arsitektur Kontemporer tanpa mengabaikan aspek struktur.
- b) Merencanakan modul struktur pada perancangan apartemen medium rise.
- c) Penggunaan material yang tidak dibatasi.
- d) Desain bangunan yang mengikuti dari aktivitas dan sirkulasi pengguna.

1.4.3 Aspek Tapak dan Lingkungan

- a) Memperhatikan potensi dan kendala pada site, seperti iklim tropis dan kelembaban yang tinggi di wilayah Bandung.
- b) Penambahan vegetasi pada bangunan untuk menjauhi polusi dari kendaraan.
- c) Menjadikan bangunan lebih kontras.
- d) Memperhatikan aksesibilitas masuk - keluar tapak

1.5 Tujuan Proyek

Pembahasan tujuan proyek ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus berikut ini adalah uraian dari tiap pembahasan.

1.5.1 Tujuan Umum

- a) Memberi fasilitas hunian dengan dilengkapi sarana dan prasarana, yang dapat mendukung kegiatan penghuni
- b) Dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.
- c) Memudahkan dalam akses transportasi karena tempat yang strategis

- d) Memberikan pelayanan kepada penghuni dari segi bangunan maupun lingkungan sekitarnya.
- e) Membuat tempat hunian vertikal untuk masyarakat umum

1.5.2 Tujuan Khusus

Tujuan pembangunan apartemen ini diuraikan sebagai berikut:

- a) Perancangan bangunan apartemen ini bertujuan untuk membangun sebuah apartemen sebagai fasilitas hunian yang ada di kawasan perkotaan.
- b) Membangun sebuah apartemen dengan konsep yang memperhatikan lingkungan.
- c) Menciptakan sebuah hunian yang nyaman bagi masyarakat.
- d) Menciptakan lingkungan yang dapat mengikuti kemajuan jaman.
- e) Menciptakan bangunan yang memiliki estetika pada fasade bangunan.
- f) Memberikan manfaat kepada masyarakat sehingga terpenuhinya kebutuhan akan hunian.
- g) Menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat.

1.6 Metoda Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam perancangan bangunan *Bandung Techouse Apartment* ini adalah metode rasional dengan Adapun tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut:

- a) Persiapan meliputi *Term Of Reference* (TOR) merupakan acuan atau landasan dibuatnya sebuah desain, dan pengumpulan data.
- b) Data dan analisis meliputi pengolahan data dan analisis mengenai fisik dan non fisik.
- c) Zonning, yaitu pembagian ruang, Zoning di peroleh dari hasil pengamatan perancang dalam hasil pengamatan data fisiknya. Yaitu Klimatologi, Pencapaian, Kebisingan, dan Point Of View.
- d) Pendekatan desain adalah langkah terakhir sebelum perancang membuat desain secara keseluruhannya. Pendekatan desain terdiri dari Gubahan Massa, Eksplorasi Desain, Material, dan Struktur.

- e) Desain, meliputi hasil gambar yang dibuat oleh perancang berdasarkan pengamatan yang sudah dilakukan sebelumnya.
- f) *Feed Back Control*, merupakan bahan untuk perancang kembali melihat apakah hasil desain gambar yang sudah dibuat sesuai dengan TOR.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan 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 I Pendahuluan**

Bab ini membahas mengenai latar belakang yang mencakup latar belakang secara umum, latar belakang proyek dan lokasi, judul proyek, tema perancangan, identifikasi masalah, tujuan proyek, metode perancangan, sistematika penulisan.

- b) **BAB II Tinjauan Teori dan Studi Banding**

Bab ini membahas mengenai tinjauan teori yang meliputi definisi tema, klasifikasi apartemen, definisi apartemen, dan fasilitas apartemen, kemudian studi banding.

- c) **BAB III Program Dan Analisis Tapak**

Bab ini membahas mengenai metodologi perancangan yang meliputi pendekatan studi dan metoda perancangan, kemudian studi kelayakan meliputi data penduduk di wilayah terkait.

- d) **BAB IV Konsep Perancangan**

Bab ini membahas mengenai elaborasi tema, konsep perancangan, konsep structural, konsep utilitas bangunan.

- e) **BAB V Kesimpulan Rancangan**

Bab ini membahas mengenai rancangan arsitektur seperti zoning, pola sirkulasi, konsep fasad, interior dan eksterior kemudian rancangan struktural, rencana anggaran biaya, metode membangun dan simpulan.