

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Proyek

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang berada di Provinsi Jawa Barat. Sebagai kota besar, Kota Bandung memiliki perkembangan baik dalam segi kependudukan, ekonomi, dan pembangunannya. Bertambahnya jumlah kependudukan di kota-kota besar yang salah satunya disebabkan oleh banyaknya pendatang dari luar kota yang mencari ilmu serta pekerjaan di kota, menyebabkan tingkat kebutuhan akan hunian semakin banyak. Kendala yang dihadapi oleh masyarakat perkotaan pada saat ini adalah semakin banyak permintaan akan hunian tidak sebanding dengan ketersediaan lahan di perkotaan.

Mengatasi permasalahan tersebut maka arsitek menghasilkan sebuah inovasi desain berupa hunian bertingkat atau vertikal yang biasa dikenal rumah susun atau apartemen. Perancangan apartemen sebagai hunian vertikal beserta sarana penunjang, memungkinkan terdapatnya sebuah *public space* yang merupakan kebutuhan hunian. *Public space* dapat menjadi sarana bersosialisasi dan dapat menampung bermacam aktivitas didalamnya yang menawarkan kenyamanan dan kemudahan karena apartemen masih merupakan sebuah hunian yang perlu adanya interaksi sosial penghuninya. *Public space* dengan batasan pengguna perlu diterapkan, dalam hal ini diperuntukkan untuk penghuni apartemen saja demi menjaga keamanan dari zona privat tersebut.

Hal ini berkaitan dengan istilah "*Privately Owned Publicly Space (POPS)*" yang merupakan ruang yang diperuntukkan untuk publik tetapi dimiliki dan dikelola oleh pemilik properti pribadi dalam hal ini adalah owner apartemen. Maka dari itu, tema *private-public space concept* dibuat untuk diaplikasikan pada bangunan dengan menekankan pada ruang dalam, ruang luar, dan fungsi dari bangunan apartemen tersebut.

1.1.2 Latar Belakang Lokasi

Lokasi berada di Jalan Sindangsari Kecamatan Cileunyi Wetan ini merupakan jalan arteri primer nasional yang dilalui oleh penduduk dalam kota maupun luar kota, yang juga berdekatan dengan gerbang Tol Cileunyi. Tapak berada di lahan kosong tanpa bangunan yang memiliki kontur tanah yang relatif datar. Dan bangunan-bangunan disekitarnya memiliki ketinggian yang rendah.

Lokasi tapak yang berdekatan dengan Kawasan Jatinangor yang termasuk klasifikasi kawasan pendidikan karena terdapat beberapa kampus ternama seperti ITB, UNPAD, IPDN, dan lain-lain. Hal tersebut menunjang keberadaan apartemen sebagai tempat hunian yang menunjang pula aktifitas para pengguna di kawasan tersebut.

1.2 Judul Proyek

Judul proyek perancangan ini adalah “Rancangan Apartemen *Andaru Living* dengan Penerapan Konsep *Private-Public Space*”. Apartemen *Andaru Living* merupakan sebuah hunian atau tempat tinggal vertikal tingkat menengah keatas yang terletak di Jalan Sindangsari yang dirancang dengan menerapkan konsep “*Private-Public Space*” yang berkaitan dengan istilah “*Private Owned Publicly Space* (POPS)” yang berasal dari Newyork pada tahun 1960.

Private Owned Publicly Space merupakan ruang yang diperuntukkan untuk publik tetapi dimiliki dan dikelola oleh pemilik properti pribadi dalam hal ini adalah owner apartemen. POPS memberikan ruang untuk duduk, bersantai, makan, bertemu dengan orang lain untuk menikmati kehidupan sosial. POPS tersedia dalam berbagai bentuk dan ukuran, baik diluar maupun dalam ruangan, dan menawarkan berbagai fasilitas. Nama *Andaru* merupakan Bahasa Sansekerta yang berarti bahagia. Sedangkan *Living* yang berasal dari Bahasa Inggris yang berarti hidup. Bangunan ini dinamakan *Andaru Living* agar penghuni merasakan hidup yang bahagia sesuai dengan nama dari bangunan apartemen.

1.3 Tema Perancangan

Tema yang diambil dalam rancangan ini adalah “*Private-Public Space Concept*” . *Public space* merupakan suatu ruang yang terbentuk atau didesain sedemikian rupa sehingga ruang tersebut dapat menampung sejumlah besar orang (publik) dalam melakukan aktivitas-aktivitas yang bersifat publik sesuai dengan fungsi *public space* tersebut. Sementara definisi *private* adalah milik beberapa orang tertentu atau milik pribadi. Dengan kata lain *private-public space* merupakan suatu ruang yang terbentuk dapat menampung sejumlah besar orang (publik) dalam melakukan aktivitas-aktivitas yang bersifat publik yang dimiliki oleh pribadi atau orang tertentu.

Tema ini berkaitan dengan istilah *Privately Owned Publicly Space* (POPS) yang populer di New York City pada tahun 1960an. *Privately Owned Publicly Space* (POPS) merupakan ruang yang diperuntukkan untuk publik tetapi dimiliki dan dikelola oleh pemilik properti pribadi. POPS memberikan ruang untuk duduk, bersantai, makan, bertemu dengan orang lain untuk menikmati kehidupan sosial. POPS tersedia dalam berbagai bentuk dan ukuran, baik di luar maupun dalam ruangan, dan menawarkan berbagai fasilitas.

Tema *private-public space concept* dibuat untuk menumbuhkan aktivitas sosial bagi penghuni apartemen, dikarenakan kehidupan penghuni apartemen yang cenderung individualisme dan kurangnya bersosialisasi antar penghuni. Tetapi prinsip hidup seperti itu bertentangan dengan adat dari orang Indonesia yang jiwa sosialisasi dan gotong royong yang tinggi, oleh sebab itu perlu adanya sebuah wadah aktivitas untuk penghuni bias menjadikan tempat tersebut sebagai ruang sosialisasi juga.

1.4 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ini dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, yaitu aspek perancangan, aspek bangunan, aspek *site* dan lingkungan.

1.4.1 Aspek Perancangan

Beberapa permasalahan yang didapat dari aspek perancangan yaitu penerapan konsep *private-public space* sehingga didapatkan bangunan yang unik dan dapat menjadi *icon* dari wilayah tersebut, menyikapi rancangan sesuai regulasi yang berlaku, merancang kawasan yang ramah lingkungan.

1.4.2 Aspek Bangunan

Beberapa permasalahan yang didapat dari aspek bangunan yaitu menciptakan fasad yang menarik sehingga meningkatkan potensi komersil, meminimalisasi kerusakan lingkungan yang terjadi akibat dampak pembangunan, desain bangunan yang dapat menyesuaikan dengan bangunan disekitarnya.

1.4.3 Aspek Tapak & Lingkungan

Beberapa permasalahan yang didapat dari aspek *site* & lingkungan yaitu perancangan merupakan rangkuman cara menyikapi dari potensi dan kendala pada *site*, desain bangunan yang dapat menyesuaikan dengan lingkungan disekitarnya, penataan *landscape* yang baik sehingga tidak menghasilkan ruang *negative* di dalam *site*.

1.5 Tujuan Proyek

Tujuan proyek ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dari proyek ini menjelaskan mengenai fungsi apartemen secara keseluruhan, sedangkan tujuan khusus menjelaskan mengenai fungsi apartemen yang lebih spesifik.

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum proyek yang menjelaskan fungsi apartemen keseluruhan adalah sebagai berikut :

- a) Menciptakan sebuah hunian dengan fasilitas penunjang yang nyaman, berfungsi baik dan ramah lingkungan.
- b) Menciptakan sebuah bangunan berupa gedung olahraga sebagai area komersial sebagai lahan investasi.
- c) Meyediakan lahan investasi baik untuk pebisnis maupun masyarakat.

1.5.2 Tujuan Khusus

Tujuan umum proyek menjelaskan fungsi apartemen lebih spesifik adalah sebagai berikut :

- a) Menciptakan bangunan baru di daerah Cileunyi yang dapat menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat dengan penerapan konsep *private-public space*.
- b) Menciptakan bangunan apartemen dengan pendekatan konsep ruang publik yang dikelola pribadi.
- c) Menciptakan sebuah bangunan multi fungsi berupa apartemen, fasilitas penunjang berupa retail serta gedung olahraga yang memperhatikan privasi dari zonasi bangunan.

1.6 Metode Perancangan

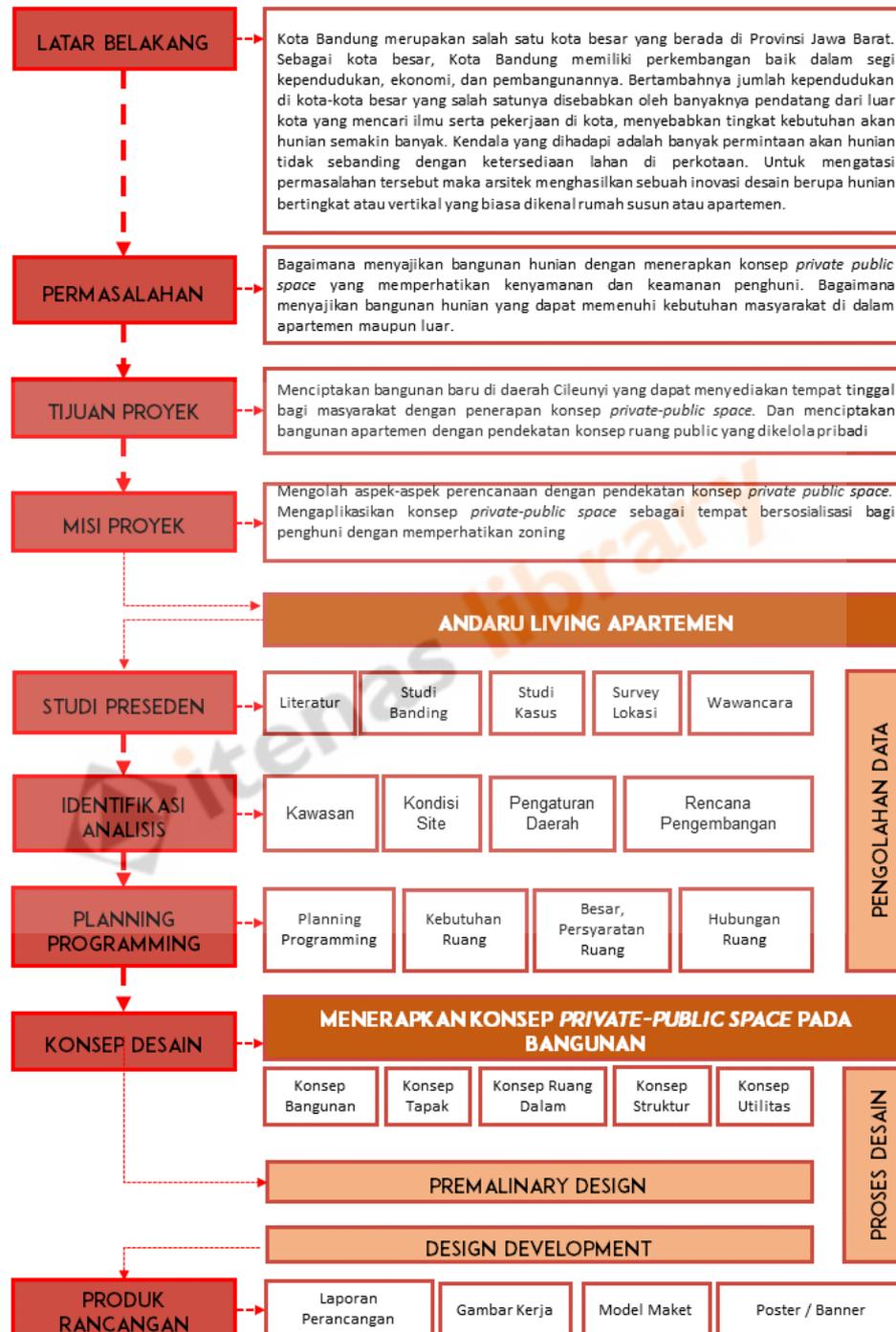
Metode perancangan yang diterapkan dalam perancangan Apartemen *Andaru Living* ini terbagi kedalam beberapa tahapan, tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut :

- a) Tahap persiapan, pada tahap ini merupakan tahap ditentukannya tema, pelaksanaan *survey*, mengumpulkan data studi banding, dan pengumpulan data-data lain yang dibutuhkan dalam proses merancang.
- b) *Planning programming*, yaitu tahap pelaksanaan proses analisis mengenai hasil tahap pendahuluan, pada tahapan ini menghasilkan besaran ruang, bentuk/gubahan massa, dan penerapan tema pada rancangan.
- c) Skematik, hasil yang diterima dari *planning programming* dilakukan penyelarasan dengan tema awal perancangan sehingga menghasilkan pra-rencana desain.
- d) Gambar kerja, pengembangan dari tahap pra-rencana sehingga menghasilkan gambar yang sudah terukur.

1.7 Skema Pemikiran

Skema pemikiran proses perancangan bangunan apartemen ini memperlihatkan alur dari rancangan Apartemen *Andaru Living* yang dimulai dari latar belakang, permasalahan, tujuan dari perancangan hingga desain konsep sehingga dapat

dihasilkan produk dari rancangan Apartemen *Andaru Living* dalam **Bagan 1.1** di bawah ini.



Bagan 1. 1 Skema Pemikiran

Sumber: Pribadi, 2019

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan perancangan tugas akhir arsitektur ini dibagi kedalam beberapa bab. Masing-masing bab membahas bagian keseluruhan bagian dari isi laporan, adapun pembagiannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini menjelaskan mengenai latar belakang proyek, judul proyek, tema perancangan, identifikasi masalah, tujuan proyek, metode perancangan, skema pemikiran, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

Bagian ini menguraikan tentang tinjauan teori mengenai apartemen dan gedung olahraga serta menjabarkan beberapa studi banding mengenai bangunan apartemen yang menjadi rujukan untuk perancangan dilihat dari segi desain dan fasilitas penunjang yang tersedia dari apartemen tersebut.

BAB III : PROGRAM DAN ANALISIS *SITE*

Bagian ini menguraikan hasil mengenai studi-studi komparatif terhadap proyek dan tema yang dipilih. Penjelasan mengenai tinjauan kawasan perencanaan proyek meliputi deskripsi proyek, tinjauan lokasi, dan kondisi lingkungan (data *site*, karakteristik *site*, potensi *site*, karakteristik bangunan) dan analisis *site* (eksisting *site*, batasan *site*, orientasi matahari, angin, drainase, *view* ke luar *site*, vegetasi, dan sirkulasi kendaraan), serta menguraikan kebutuhan ruang untuk membangun proyek bangunan apartemen dan gedung olahraga berdasarkan hasil analisis dan standar dari peraturan daerah yang berlaku.

BAB IV : KONSEP PERANCANGAN

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai elaborasi tema, konsep arsitektur, dan analisis *site* (*zoning* tapak, pencapaian ke bangunan, orientasi dan tata letak massa bangunan, ruang luar, lansekap, dan vegetasi) yang dilakukan guna menunjang proses perancangan, konsep perancangan Apartemen *Andaru Living* (konsep ruang dalam bangunan, konsep bentuk bangunan, konsep keteknikan).

BAB V : KESIMPULAN RANCANGAN

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai hasil rancangan proyek, estimasi anggaran bangunan, serta manajemen konstruksi bangunan. Pada bagian manajemen konstruksi bangunan dijelaskan mengenai pemilihan konstruksi yang sesuai dengan proyek pembangunan apartemen dan gedung olahraga.

