

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Latar Belakang Proyek**

Kota Bandung merupakan salah satu kota terbesar di Jawa Barat sekaligus menjadi ibu kota provinsi tersebut. Kondisi pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat di perkotaan ditambah lagi dengan adanya arus urbanisasi menyebabkan adanya ketimpangan antara fasilitas penunjang dengan kebutuhan penduduk, salah satunya adalah dalam kebutuhan akan tempat tinggal atau pemukiman. Dimana lahan yang terbatas dengan jumlah penduduk yang terus meningkat menyebabkan adanya perkembangan pemukiman yang berubah dari *landed houses* menjadi *vertical houses* seperti apartemen, rumah susun, kondominium, dll. Hal ini sebagai salah satu strategi untuk tetap memenuhi kebutuhan akan hunian dengan keadaan lahan yang semakin berkurang.

Semakin bertambahnya jumlah populasi di Kota Bandung memberikan dampak pada daerah-daerah yang berada di sekitar Kota Bandung, salah satunya adalah Kecamatan Cileunyi yang berada di Kabupaten Bandung. Banyak pendatang yang berasal dari dalam maupun luar Kota Bandung terutama mahasiswa memilih untuk datang ke kawasan ini untuk melanjutkan pendidikan karena kawasan ini berdekatan dengan Kawasan Jatinangor yang dimana merupakan kawasan pendidikan yang di dalamnya terdapat beberapa kampus ternama di Jawa Barat. Hal ini menyebabkan munculnya permintaan hunian di kawasan tersebut yang ditujukan untuk para dosen, karyawan, maupun mahasiswa. Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian tersebut terdapat beberapa pilihan seperti kos-kosan, kontrakan, asrama, dan apartemen. Pilihan untuk tempat tinggal tersebut memiliki target pasarnya tersendiri yang disesuaikan dengan kemampuan ekonomi dari masing-masing individu, seperti untuk kelas menengah ke atas yang mayoritas lebih memilih untuk tinggal di apartemen. Apartemen menjadi pilihan tempat tinggal yang disenangi

karena memiliki fasilitas-fasilitas penunjang untuk memenuhi kebutuhan penghuni seperti *retail*, tempat olahraga, *gym*, kolam renang, dll sehingga membuat membuat penghuni menjadi nyaman karena semua kebutuhannya telah terpenuhi.

### 1.1.2 Latar Belakang Lokasi

Lokasi tapak berada di Jalan Sindangsari kecamatan Cileunyi Wetan yang merupakan jalan arteri primer nasional yang dilalui oleh penduduk dalam kota maupun luar kota. Lokasi tapak juga berdekatan dengan gerbang tol cileunyi sehingga aktifitas disekitar tapak bisa terbilang ramai. Selain itu lokasi tapak berdekatan dengan kawasan Jatinangor yang termasuk klasifikasi kawasan pendidikan karena terdapat beberapa kampus ternama seperti ITB, UNPAD, IPDN, dll. Hal tersebut menunjang keberadaan apartemen sebagai tempat hunian yang menunjang pula aktivitas para pengguna di kawasan tersebut.

### 1.2 Judul Proyek

Judul proyek perancangan ini adalah “Perancangan *Zeny Apartment* dengan Penerapan Tema *Simplicity & Nature in Harmony* di Cileunyi”. Nama “*Zeny*” berasal dari kata “*Zen*” yang dalam bahasa Jepang yang artinya kebajikan / kebaikan / meditasi / pemusatan pemikiran. *Zen* juga merupakan sebuah aliran budaya di Jepang. Orang Jepang memanipulasi budaya *Zen* ke dalam estetika dan desain bangunan mereka, konsep ini lekat dengan kesederhanaan dan juga menginspirasi munculnya arsitektur minimalis di abad ke-19. *Zeny Apartment* merupakan sebuah hunian vertikal tingkat menengah keatas yang terletak di Jalan Sindangsari yang dirancang dengan menerapkan tema *Simplicity & Nature in Harmony*.

### 1.3 Tema Perancangan

Tema yang diangkat dalam perancangan apartemen ini adalah “*Simplicity & Nature in Harmony*”. Tema ini mengusung 2 buah poin yaitu *Simplicity* dan *Nature*. *Simplicity* diwujudkan dengan arsitektur minimalis, sedangkan *nature* diwujudkan dengan konsep *plantscaping*. *Zeny Apartment* berfokus pada gaya arsitektur minimalis yang dipadukan dengan konsep *plantscaping*. Saat ini arsitektur minimalis masih menjadi tren dan disukai oleh generasi milenial atau kalangan muda sehingga dapat menjadi potensi untuk dijadikan sebuah proyek. Arsitektur

minimalis dan *plantscaping* diterapkan pada fasad bangunan, ruang luar maupun ruang dalam. Penggunaan bentuk geometris dan ketersediaan ruang hijau diterapkan pada bagian fasad dan bentuk denah bangunan.

Minimalis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah berkenaan dengan penggunaan unsur-unsur yang sederhana dan terbatas untuk mendapatkan efek atau kesan yang terbaik. Secara umum minimalis dimaknai sebagai kesederhanaan. Minimalis mengacu pada pemanfaatan ruang secara optimal. Perwujudan konsep minimalis ini adalah sebagai berikut :

- a) Bentuk denah dan tata masa bangunan yang berupa gabungan bentuk-bentuk geometri sebagai cerminan karakteristik minimalis.
- b) Dominasi bentuk geometri pada fasad bangunan memperkuat kesan minimalis sebagai konsep bangunan.
- c) Sirkulasi linear dan radial memudahkan pengunjung untuk mengakses ruangan.

#### **1.4 Identifikasi Masalah**

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

##### **1.4.1 Aspek Persoalan Perancangan**

Beberapa permasalahan yang didapat dari aspek perancangan yaitu penerapan tema *simplicity and nature in harmony* sehingga didapatkan bangunan yang unik dan dapat menjadi icon dari wilayah tersebut, menyikapi rancangan sesuai regulasi yang berlaku, dan 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, meminimalisir kerusakan lingkungan yang terjadi akibat dampak pembangunan.

### 1.4.3 Aspek Tapak dan Lingkungan

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

## 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 apartemen ini adalah sebagai berikut :

- a) Menciptakan bangunan baru di daerah Cileunyi yang dapat menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat dengan penerapan konsep desain minimalis dengan perpaduan *landscaping*.
- b) Menciptakan bangunan apartemen dengan pendekatan tema *simplicity and nature in harmony*.
- c) Menciptakan sebuah hunian yang dapat memberikan kenyamanan serta keamanan bagi penghuninya yang dilengkapi dengan beberapa fasilitas tambahan seperti *retail* dan sarana olahraga yang dapat disewakan.

### 1.5.2 Tujuan Khusus

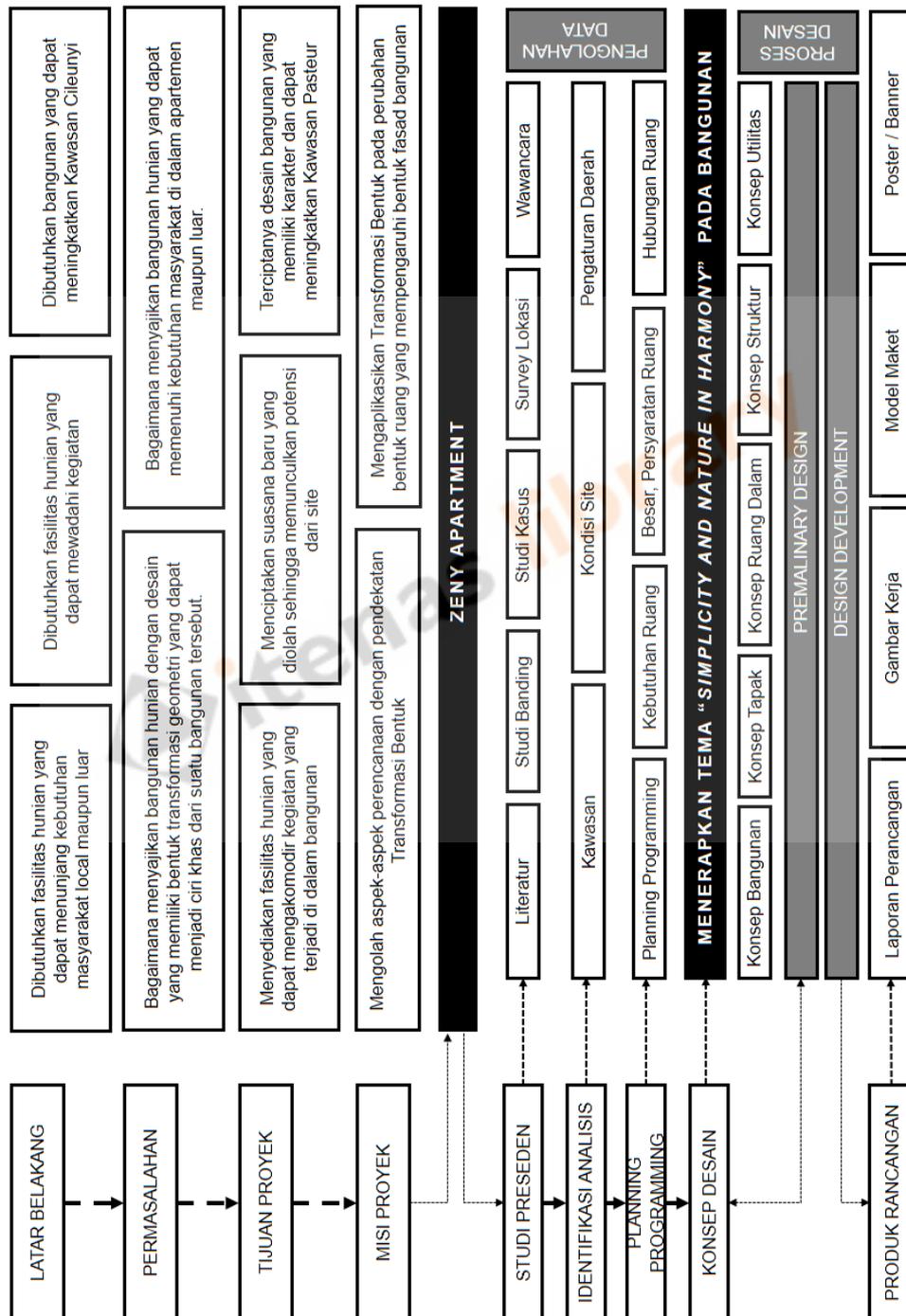
Tujuan umum proyek apartemen ini adalah sebagai berikut :

- a) Menciptakan sebuah hunian yang nyaman dan ramah lingkungan.
- b) Menyediakan lahan investasi baik untuk pebisnis maupun masyarakat.
- c) Memberikan daya tarik bagi kawasan.

### 1.6 Skema Pemikiran

Skema pemikiran menjelaskan proses perancangan *Zeny Apartment* yang diawali dengan penerapan tema pada desain, serta pengaplikasiannya terhadap bangunan.

Skema pemikiran dapat dilihat pada **Gambar 1.1** berikut :



**Gambar 1.1** Skema Pemikiran

## **1.7 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 fasilitas penunjangnya 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 : METODOLOGI PERANCANGAN**

Bagian ini menguraikan pendekatan studi dan metoda perancangan yang digunakan serta hasil mengenai studi-studi komparatif dan studi kelayakan terhadap proyek dan tema yang dipilih.

### **BAB IV : KONSEP PERANCANGAN**

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai elaborasi tema, 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 berdasarkan hasil analisis dan standar dari peraturan daerah yang berlaku. Kemudian dilakukan perencaaan konsep arsitektur meliputi konsep ruang dalam pada bangunan, konsep bentuk bangunan, konsep fasad, konsep struktur meliputi bagian *upper-structure*, *middle-structure* dan *sub-structure*, dan dilanjutkan dengan konsep utilitas bangunan.

## **BAB V : HASIL RANCANGAN DAN METODA MEMBANGUN**

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.

