

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

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

Berdasarkan hasil sensus penduduk yang dilakukan oleh badan statistik, pertumbuhan penduduk di Kota Bandung sejak tujuh tahun terakhir mengalami kenaikan jumlah penduduk tiap tahunnya. Pada tahun 2017 jumlah penduduk mencapai 2.497.938 jiwa, bertambah sekitar  $\pm 7000$  jiwa pertahunnya. Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat tiap tahunnya menjadikan Kota Bandung sebagai salah satu kota terpadat di Jawa Barat.

Pertumbuhan penduduk inilah yang akan menuntut pembangunan di kota tersebut untuk memenuhi kebutuhan papan penghuninya. Pertumbuhan penduduk yang terus menerus ditambah lagi dengan pendatang yang ingin merubah nasibnya di kota besar mengakibatkan lahan di kota Bandung semakin terbatas untuk dijadikan sebuah tempat tinggal.

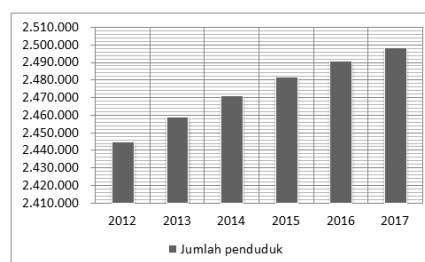
Apartemen merupakan salah satu hunian vertikal yang sudah banyak ditemui saat ini. Apartemen merupakan salah satu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan berupa hunian yang disewakan. Apartemen dinilai sebagai salah satu hunian yang praktis untuk mengatasi keterbatasan lahan saat ini. Selain itu, karena lokasinya yang berada di area kota memudahkan penghuninya untuk melakukan aktivitas, karena dikelilingi oleh sarana prasarana lainnya yang mendukung kebutuhan penghuninya. Tetapi pembangunan apartemen ini dituntut untuk ramah lingkungan.

Pengelolaan yang baik terhadap Apartemen sangat diperlukan, tidak hanya di dalam maupun di luar bangunannya, gaya hidup modern sekarang berimbas kepada keinginan untuk memiliki bangunan yang simple, bersih dan fungsional, sebagai simbol dari semangat modern. Namun, gaya hidup semacam ini hanya

dimiliki oleh sebagian masyarakat saja, terutama yang berada di kota besar, dimana kehidupan menuntut gaya hidup yang lebih cepat, fungsional dan efisien. Arsitektur modern adalah suatu istilah yang diberikan kepada sejumlah bangunan dengan gaya karakteristik yang mengutamakan kesederhanaan bentuk dan menghapus segala macam ornament. arsitektur yang muncul pada 1970-an, juga dikenal sebagai Modernisme Akhir atau Ekspresionisme Struktural. Di kawasan Jalan Dr DjunDjunan belum tersedianya Apartemen yang menerapkan Arsitektur Modern pada bangunannya. Oleh karena itu proyek ini merupakan proyek pembangunan Apartemen yang menerapkan konsep Arsitektur Modern di kawasan Jalan Dr DjunDjunan yang diharapkan dapat menjadi solusi dari kepadatan pada kawasan tersebut dan adanya sarana prasarana lainnya yang mendukung kebutuhan penguninya. Tetapi pembangunan apartemen ini dituntut untuk ramah lingkungan.

### 1.1.2 Latar Belakang Lokasi

Kota Bandung merupakan salah satu wilayah terbesar di Jawa Barat yang sekaligus menjadi ibu kota provinsi tersebut. Kota Bandung dikenal sebagai kota belanja, dengan mall dan *factory outlet* yang banyak tersebar di kota ini dan saat ini menjadi salah satu kota tujuan utama pariwisata dan pendidikan. Menjadikan kota ini strategis untuk bisnis komersil. Besar minat wisatawan berkunjung memicu meningkatkan kepadatan penduduk. Berikut **Grafik 1.1** yang merupakan data perkembangan kenaikan data penduduk 2012-2017.



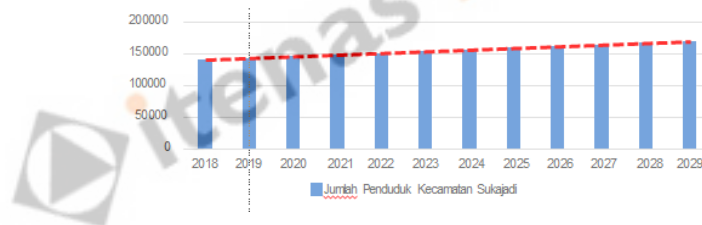
**Grafik 1.1** Perkembangan Jumlah Penduduk

Sumber: Badan Statistik Kota Bandung

Berdasarkan **Grafik 1.1** di atas Pada tahun 2017 jumlah penduduk mencapai 2.497.938 jiwa, bertambah sekitar  $\pm 7000$  jiwa pertahunnya. Pertumbuhan

penduduk yang semakin meningkat tiap tahunnya menjadikan Kota Bandung sebagai salah satu kota terpadat di Jawa Barat.

Proyek *Grand Java Apartment* dibangun di atas lahan seluas 9810 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Dr. Djunjunan, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia. Terletak di wilayah dengan kepadatan penduduk sedang, apartemen ini menargetkan mahasiswa dan masyarakat kelas menengah atas sebagai target dari segmentasi pasar. Karena berada di wilayah kecamatan Sukajadi, maka masyarakat yang berada dalam radius menjadi target utama penjualan tiap unit yang disediakan. Lahan terbuka hijau yang masih terbilang minim, dan tidak adanya ruang publik yang dapat memfasilitasi masyarakat disekitar lokasi site menjadi masalah utama yang akan diselesaikan oleh rancangan *Grand Java Apartment* ini. *Grand Java Apartment* juga tentunya dilengkapi dengan fasilitas penunjang berupa retail/pusat perbelanjaan dan fasilitas/sarana kegiatan olah raga yang dapat digunakan oleh pengguna publik. Berikut **Grafik 1.2** yang merupakan proyeksi data pertumbuhan jumlah penduduk kecamatan sukajadi 2018-2019:



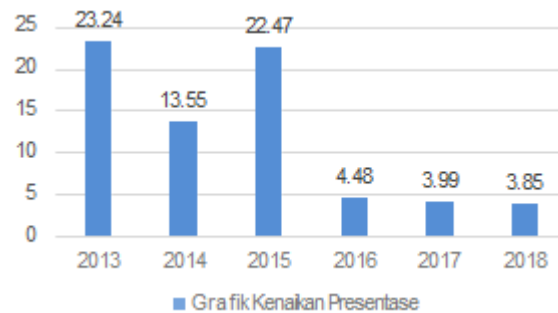
**Grafik 1. 2** Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Sukajadi Tahun 2018-2029

Sumber: Badan Pusat Statistik Jawa Barat

Pertumbuhan Apartemen di Kota Bandung sangat pesat. Pada Tahun 2013 hingga Tahun 2018 rata-rata Permintaan Apartemen Pada tabel kolom bagian apartemen jenis apartemen jual terdapat angka yang menjadi indeks permintaan properti/kebutuhan unit apartemen tiap tiga bulan dalam satu tahun (I, II, III, IV) berarti terdapat empat termin yang menjadi acuan dalam penghitungan rata –rata kenaikan indeks property. Berikut **Grafik 1.3** Presentase kenaikan permintaan properti unit apartemen tahun 2013-2018 :

- a. Rata – rata tahun 2013 = 23,24%
- b. Rata – rata tahun 2014 = 13,55%

- c. Rata – rata tahun 2015 = 22,47%
- d. Rata – rata tahun 2016 = 4,48%
- e. Rata – rata tahun 2017 = 3,99%
- f. Rata – rata tahun 2018 = 3,85%



**Grafik 1. 3** Persentase Kenaikan permintaan property unit apartemen tahun 2013-2018  
 Sumber: Rekapitulasi Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) dari Bank Indonesia

## 1.2 Judul Proyek

*Grand Java Residence* Apartemen Bandung merupakan sebuah Apartemen Setara bintang 4 yang terletak di Jalan Dr Djundjuran, Sukajadi, Pasteur, Kota Bandung, Jawa Barat 40241 yang dirancang dengan pendekatan “Arsitektur Modern” dengan konsep “*Form Follow Function*”. *Form Follow Function* dapat diartikan sebagai bentuk bangunan atau suatu objek harus disesuaikan dengan fungsi atau kegunaannya, Modern adalah efisien. Bentuk indah hanya sah jika memiliki fungsi yang berguna bukan hanya sekedar hiasan, dimana dengan konsep ini berharap bangunan tersebut menjadi solusi untuk jaman modern seperti sekarang yang semuanya lebih cepat daya tarik pengunjung dan menjadi *iconic* dari kawasan tersebut.

## 1.3 Definisi Fungsi

### 1.3.1 *What*

- A. Apartemen sebagai kebutuhan Tempat tinggal yang diperuntukkan bagi masyarakat umum maupun mahasiswa baik mereka penghuni ataupun hanya menggunakan fasilitas tertentu.
- B. Apartemen sebagai wadah untuk kegiatan berbisnis.

### 1.3.2 *Who*

- A. Masyarakat Umum dari Bandung maupun dari luar Bandung
- B. Mahasiswa-Mahasiswi

### 1.3.3 *Where*

- A. Kawasan Permukiman perkotaan kota Bandung
- B. Lokasi site berada di jalan Djundjungan, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia dengan topografi lahan yang relatif datar.

### 1.3.4 *When*

- A. Belum tersedianya Apartemen yang berkonsep Arsitektur Modern di kawasan permukiman perkotaan untuk memenuhi kebutuhan Tempat tinggal masyarakat umum dan mahasiswa sekitar.
- B. Menyediakan fasilitas yang lengkap untuk kenyamanan para penghuni Apartemen.

### 1.3.5 *How*

- A. Merancang Apartemen middle rise dengan konsep Form follow function yaitu bentuk bangunan atau suatu objek harus disesuaikan dengan fungsi atau kegunaannya, Modern adalah efisien. Bentuk indah hanya sah jika memiliki fungsi yang berguna bukan hanya sekedar hiasan.

## 1.4 Tema Perancangan

Kota Bandung merupakan salah satu Kota Terpadat di Jawa Barat, bertambah sekitar  $\pm 7000$  jiwa pertahunnya. Kawasan Kota Bandung belum tersedianya Apartemen yang dapat menarik perhatian para pengunjung terkait desain yang Elegan, dimana bangunan terlihat menarik. Modern adalah efisien. Bentuk indah hanya sah jika memiliki fungsi yang berguna bukan hanya sekedar hiasan.

Desain Apartemen dengan konsep Arsitektur Modern diharapkan dapat memberikan suasana baru dalam bangunan Apartemen pada kawasan Kota Bandung khususnya pada jalan Dr Djundjungan, sekaligus memberikan daya tarik para mahasiswa ataupun masyarakat umum untuk memiliki unit *Grand Java*

*Residence* apartemen di Bandung dan dapat menjadi simbol dari kawasan tersebut.

### 1.5 Tujuan Proyek

- a. Menciptakan sebuah Apartemen yang mempunyai karakter dengan implementasi arsitektur modern.
- b. Menciptakan apartemen yang dapat mengakomodasi para mahasiswa dan masyarakat Kota Bandung.
- c. Menciptakan bangunan yang harmonis dengan lingkungannya.

### 1.6 Deskripsi Proyek

Lokasi site berada di Jalan Dr Djundjuran, Bandung, Jawa Barat, Indonesia, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung lokasi tersebut termasuk wilayah urban dengan iklim tropis lembab dengan topografi tanah yang relatif datar. Berdasarkan tingkat kepadatannya, lokasi tapak berada pada kawasan pemukiman dengan tingkat kepadatan sedang.

Potensi lainnya yang terdapat pada tapak adalah topografi tanah yang relative rata menyebabkan tidak perlu adanya perlakuan khusus seperti *cut and fill* sehingga dapat menghemat waktu dan biaya konstruksi.

### 1.7 Data Proyek

Nama Proyek	: Apartemen Middle Rise
Nama Bangunan	: <i>Grand Java Residence</i> Apartemen
Fungsi Bangunan	: Apartemen
Jenis Proyek	: Fiktif
Pemberi Tugas	: Swasta
Sumber Dana	: Pribadi
Lokasi	: Jl.Dr Djundjuran, Pasteur, Bandung, Jawa Barat 40241
Luas Lahan	: 9810 m <sup>2</sup>
KDB	: 40%
KLB	: 3,2
KDH minimum	: 50%
GSB	: 3 meter

GSS	:	7,5 meter
Batas Wilayah	:	Utara : Lahan Kosong, Hotel Cassandua
	:	Barat : Pemukiman
	:	Selatan : Jl.Dr Djundjunan, Jalan Toll
	:	Timur : Proyek kantor

## **1.8 Identifikasi Masalah**

### **1.8.1 Aspek Perancangan**

- Merancang bangunan Apartemen Middle Rise yang sesuai dengan regulasi setempat
- Menerapkan prinsip Arsitektur modern sebagai dasar pengembangan desain
- Merancang bangunan yang dapat menjadi ciri khas kawasan tersebut
- Merencanakan fungsi ruang dan keterkaitan antar ruang agar menciptakan bentuk yang sederhana dan efisien.
- Merancang kelancaran dan memudahkan dalam sirkulasi pengguna bangunan

### **1.8.2 Aspek Bangunan**

- Tidak terlalu banyak ornamen-ornamen pada bangunan dan mengutamakan fungsi ruang.
- Menciptakan wujud fisik bangunan yang ekspresif dan dinamis
- Merencanakan penggunaan struktur yang sesuai dengan fungsi Apartemen *middle rise*
- Merencanakan pemilihan warna pada bangunan
- Kesederhanaan pada bentuk
- Kejujuran dalam pemakaian material

### **1.8.3 Aspek Tapak dan Lingkungan**

- Merancang bangunan dengan menyikapi potensi dan kendala yang ada pada site.
- Penggunaan kejujuran dalam material yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan

- c. Menciptakan hubungan yang harmonis antara ruang luar dengan ruang dalam

### **1.9 Metode Pendekatan Perancangan**

Berdasarkan masalah – masalah yang ada, maka diperlukan metoda pendekatan perancangan untuk penyikapan dan penyelesaian sebagai berikut :

#### **a. Studi Literatur**

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

#### **b. Survey Lokasi**

Survey lokasi tapak diperlukan untuk mendapatkan data – data yang valid terkait keadaan tapak pada situasi – situasi tertentu agar terjadi keselarasan antara bangunan dan tapak.

#### **c. Studi Banding**

Studi banding merupakan 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.

#### **d. Pengajuan Usul**

Pengajuan usul merupakan cara pemecahan suatu masalah dari hasil analisis ke dalam suatu rancangan dengan pendekatan prinsip struktur arsitektur.

#### **e. Evaluasi**

Tahap ini merupakan tahapan diskusi dari hasil pengajuan konsep rancangan dan dari beberapa pengajuan alternatif desain.

#### **f. Akhir (Tindakan)**

Tahap akhir yaitu tahap pengembangan konsep rancangan yang dituangkan ke dalam gambar rancangan dan gambar konstruksi.



### 1.10 Skema Pemikiran



Gambar 1. 1Skema Penulisan

### **1.11 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan laporan ini terdiri dari 5 BAB, dimana pada setiap BAB-nya membahas bagian tertentu dari keseluruhan isi laporan berdasarkan jenis bahannya, diantaranya sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang proyek yang terdiri atas alasan pemilihan tema, tujuan proyek, deskripsi proyek, data proyek. Identifikasi masalah yang berisi tentang aspek perancangan, aspek bangunan, aspek tapak dan lingkungan, metode pendekatan perancangan, skema pemikiran serta sistematika pembahasan.

#### **BAB II TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING**

Bab ini menjelaskan mengenai penjabaran umum dan teori serta studi banding tentang fungsi bangunan yang berkaitan dengan perancangan hotel bintang 4.

#### **BAB III ANALISA TAPAK DAN PROGRAM PERANCANGAN**

Bab ini menjelaskan tentang analisa kawasan perancangan proyek diantaranya deskripsi proyek, tinjauan lokasi, kondisi lingkungan, dan analisa tapak (eksisting tapak, batasan tapak, radiasi matahari, arah angin, view ke luar dan ke dalam tapak, vegetasi, sirkulasi kendaraan, dan sirkulasi pejalan kaki), serta program kebutuhan ruang untuk perencanaan proyek Hotel bintang 4 berdasarkan analisa.

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

Bab ini menjelaskan tentang konsep perancangan Hotel bintang 4 yang disertai dengan penjelasan tema dan konsep bangunan yang dirancang.

#### **BAB V HASIL RANCANGAN**

Bab ini berisi tentang hasil rancangan Hotel bintang 4 yang menjelaskan tentang hasil desain *final* yang telah direncanakan diantaranya rancangan arsitektur, estimasi anggaran biaya dan *break event point*.