

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bandung merupakan kota metropolitan kedua setelah Jakarta dan saat ini kota Bandung merupakan salah satu kota yang sudah maju di bidang industri, maupun perdagangan. Gaya hidup yang serba cepat dan praktis mempengaruhi permintaan jenis ruang hunian yang minimalis namun fungsinya tetap maksimal.

Kota ini memiliki satu Sistem Pelayanan Kota (SPK) yang berpusat di Kawasan Alun-Alun. Hal ini menyebabkan pertumbuhan Kota Bandung yang tidak merata, karena semua memusat di Kawasan Alun-alun. Untuk itu pemerintah Kota Bandung telah merencanakan untuk membagi Kota Bandung menjadi dua Sistem Pelayanan Kota yang berpusat di Gede Bage dan di Alun-Alun agar dapat mendorong perkembangan kota ke arah timur agar perkembangan kota dapat lebih merata.

Dari rencana pembangunan tersebut, dapat terlihat bahwa jumlah permintaan hunian yang sesuai gaya hidup kota Bandung akan bertambah. Hal ini mempengaruhi jumlah pembangunan pada wilayah pusat yang baru. Maka, pembangunan permukiman vertical dirasa dibutuhkan.

### 1.2 Tujuan dan Sasaran

#### 1.2.1. Tujuan

Tujuan dari pembahasan Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah dapat mengatasi gaya hidup kota besar yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai hunian khusus untuk masyarakat, baik yang berdomisili di Bandung maupun diluar Bandung. Selain itu dapat mengantisipasi dan memenuhi permintaan ruang untuk hunian praktis dengan memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin di Kota Bandung dan sekitarnya.

#### 1.2.2. Sasaran

Sasaran utamanya adalah masyarakat Kota Bandung maupun pendatang dari luar Kota Bandung.

### 1.3 Manfaat

#### 1.3.1. Secara Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

#### 1.3.2. Secara Obyektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Apartemen di Bandung, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

### 1.4 Ruang Lingkup

Lingkup perencanaan dan perancangan Apartemen di Bandung dikaitkan dengan disiplin ilmu arsitektur, seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual dan arsitektural yang dalam hal ini termasuk dalam kategori bangunan tunggal dan yang berfungsi sebagai bangunan komersial berserta perancangan tapak lingkungan sekitar.

## 1.5 Metoda Pembahasan

Metoda yang digunakan yaitu metoda deskriptif analisis dengan mengumpulkan dan menguraikan data primer dan sekunder yang telah didapatkan. Data primer didapat dengan melakukan survei lapangan/wawancara dengan pengamatan langsung dan membuat dokumentasi, sedangkan data sekunder didapat dari data statistik dan kepustakaan.

Untuk merancang Apartemen di Bandung ini, faktor-faktor yang berpengaruh meliputi :

- Penentuan proses kegiatan
- Penetapan fasilitas
- Penetapan kapasitas
- Penentuan lokasi
- Pemilihan tapak

### 1.5.1. Bahan

Bahan yang digunakan dalam menentukan dan menetapkan laporan perencanaan dan perancangan Apartemen di Bandung meliputi :

#### a. Data Primer

Teknik pengumpulan data secara primer, penulis melakukan pengambilan data secara langsung di lapangan dengan melakukan observasi untuk mengetahui fakta atau kondisi yang ada. Survei data primer ini meliputi :

- Observasi  
Observasi ini dalam bentuk pengamatan secara langsung terutama dalam proses kegiatan, kapasitas, pemilihan lokasi dan kriteria tapak. Pengamatan tersebut digunakan untuk mengetahui kondisi sebenarnya dan proses kegiatan yang terjadi di apartemen.
- Wawancara  
Wawancara yang dilakukan untuk memperoleh data ini secara langsung terhadap pengelola dan manajemen terkait.

#### b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi literatur. Pengumpulan data sekunder dengan studi literatur ini dilakukan dengan mencari sumber-sumber yang terkait berkaitan dengan perancangan apartemen. Kajian literatur ini dapat diperoleh melalui buku-buku, jurnal, majalah, internet, maupun sumber-sumber lain yang terkait.

#### c. Studi Banding

Dalam studi ini, penulis mencari objek yang serupa dengan rancangan yang ada yaitu apartemen. Studi dilakukan dengan dokumentasi objek lewat foto, wawancara, dan pengamatan langsung. Kemudian hasil studi banding dari objek dianalisis dan diketahui kelebihan dan kekurangannya. Sehingga hasil studi banding dapat digunakan untuk menambah wawasan serta acuan untuk apartemen yang lebih ideal.

### 1.5.2. Alat

Alat yang digunakan dalam mengolah data dan menentukan proses kegiatan, fasilitas, kapasitas, lokasi, dan kriteria tapak, meliputi:

- Kriteria

Kriteria digunakan untuk mengetahui potensi lokasi dan tapak yang telah ada. Sehingga dalam pemilihan lokasi dan tapak dapat sesuai dengan fungsi pada apartemen tersebut.

- **Standart**

Standart yang diperlukan dalam perencanaan dan perancangan apartemen ini meliputi standar ruang-ruang tertentu, kriteria lokasi dan tapak untuk bangunan apartemen sesuai dengan peraturan bangunan setempat. Standar ini diperoleh dari studi literatur.

### 1.5.3. Cara

Teknik yang digunakan untuk mengolah data yang telah diperoleh meliputi :

- **Analisis**

Metoda analisis yang dipakai merupakan metoda analisis kuantitatif, kualitatif dan komparatif. Metoda analisis kuantitatif merupakan metoda utama dan menjadi ketetapan. Metoda analisis kualitatif merupakan metoda pelengkap dalam penentuan kriteria fasilitas dari daya tarik yang ada dari hasil observasi, dan wawancara. Kemudian metoda analisis komparatif dilakukan dengan membandingkan antara proses kegiatan dan fasilitas yang ada pada suatu objek serupa untuk mendapatkan acuan fasilitas serta kelebihan dan kekurangannya dalam perencanaan bangunan.

## 1.6 Kerangka Pembahasan

Secara garis besar kerangka bahasan adalah sebagai berikut:

### ***BAB I PENDAHULUAN***

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

### ***BAB II KAJIAN PUSTAKA***

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum apartemen, fasilitas penunjang pada apartemen, dan tinjauan arsitektur *post-modern*, serta tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding apartemen yang sudah ada.

### ***BAB III TINJAUAN KOTA BANDUNG***

Membahas tentang tinjauan kota Bandung berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Bandung. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai potensi pertumbuhan penduduk di kota Bandung terutama pada masyarakat kelas menengah dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan Apartemen di Kota Bandung.

### ***BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN***

Berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan data – data yang telah didapat pada bab – bab sebelumnya, sehingga dapat memberikan batasan dan anggapan dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

### ***BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN***

Berisi tentang kajian dan atau analisis perencanaan kawasan apartemen yang berkaitan dengan penentuan kebutuhan fasilitas, penentuan kapasitas, dan standar yang

ditetapkan, berupa program ruang dan konsep perancangan, seperti pemilihan lokasi, site/tapak.

**BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN**

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Apartemen di Bandung dengan penekanan *universal design*.

1.7. ALUR PIKIR

| INPUT   | PROSES  | OUTPUT  | INPUT  | PROSES   | OUTPUT                                      | INPUT  | PROSES   | OUTPUT                            |
|---|---|---|--|--|---|--|--|-----------------------------------|
| <b>PERENCANAAN ARSITEKTUR</b>   |   |   | <b>PERANCANGAN ARSITEKTUR</b>  |  |   | <b>DESIGN GRAFIS</b>   |  |                                   |
| <b>FENOMENA</b><br><b>Aktualita</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rencana pemerintah menciptakan pusat primer yang baru agar pembangunan lebih merata pada kawasan Bandung Timur.</li> <li>Perubahan Sistem Pelayanan Kota Bandung menjadi duosentrik, menyebabkan pertumbuhan kota pada pusat primer yang baru.</li> <li>Keterbatasan lahan untuk membangun permukiman untuk menampung masyarakat Kota Bandung pada pusat primer yang baru.</li> <li>Berkembangnya Bandung sehingga banyak pengusaha yang melakukan bisnis di Bandung.</li> <li>Perkembangan hunian apartemen di Indonesia bersamaan dengan permintaan apartemen yang semakin menguat.</li> </ul> <b>Urgensi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dibutuhkan hunian vertikal untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan perkotaan yang semakin sempit guna mengantisipasi permintaan kebutuhan hunian yang dekat dengan tempat kerja.</li> <li>Dibutuhkan hunian yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pelaku bisnis yang melakukan kegiatan kerja sehari – hari</li> </ul> <b>Originalitas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Merencanakan dan merancang sebuah apartemen yang nyaman, aman, layak huni, dan lengkap dengan sarana dan prasarana yang mampu mengakomodasi aktivitas pengguna apartemen.</li> <li>Memberikan kemudahan pencapaian/aksesibilitas kepada para penggunanya dan ruang-ruang terbuka hijau yang mampu memberikan kenyamanan.</li> </ul> | <p>Adanya fenomena yang dapat dilihat dari aktualita dan urgensi mendorong untuk direncanakannya “Apartemen di Bandung”. Proses pengajuan judul ini juga mempertimbangkan kebutuhan para pengguna apartemen sesuai dengan konsep <i>Universal Design</i>. Diharapkan mampu menjadi solusi desain yang sesuai untuk bangunan apartemen yang akan direncanakan.</p> | <p><b>“Apartemen di Bandung dengan penerapan Universal Design”</b></p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aspek Fungsional (hunian,fasilitas)</li> <li>Aspek Kontekstual (tapak, aksesibilitas, view,klimatologi)</li> <li>Aspek Teknis (bentuk dan massa bangunan,struktur, bahan bangunan)</li> </ul>   | <p>Citra atau image building:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Modern</li> <li>Eksklusif</li> <li>Nyaman</li> <li>Layak huni</li> <li>Sesuai dengan iklim</li> </ul>                       | <p><b>Fungsi dan Karakter Apartemen</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Karakter tapak</li> <li>Kelompok kegiatan/fasilitas</li> <li>Contoh keruangan bangunan apartemen</li> </ul>       | <p>Potensi masalah tapak, eksplorasi preseden, respon tapak aksis-orientasi, hirarki keruangan</p> | <p><b>Zoning</b></p>              |
| <b>Literatur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tinjauan apartemen</li> <li>Macam – macam apartemen</li> <li>Sistem pengelolaan Apartemen</li> <li>Persyaratan teknis</li> <li>Konsep <i>Universal Design</i></li> </ul> <b>Studi banding</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivitas penghuni</li> <li>Fasilitas penunjang indoor</li> <li>Fasilitas penunjang outdoor</li> <li>Tipe unit hunian</li> </ul>   | <p>Studi Fasilitas</p> <p>Analisis Proses dan Kelompok Kegiatan</p> <p>Analisis Kebutuhan</p>   | <p><b>KELOMPOK Fasilitas dan Ruang, Utilitas, MEE apartemen.</b></p>                  | <p>Kriteria lokasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Land Use sesuai aturan Pemda</li> <li>Aksesibilitas</li> <li>Kelengkapan infrastruktur sarana dan prasarana</li> <li>Kecenderungan sebagai lokasi tempat tinggal pekerja kantor</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul> <p>Alternatif lokasi di sekitar Kawasan <i>Central Business District</i> Gedebage.</p> | <p>Memilih lokasi dari kriteria :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Land Use</li> <li>Aksesibilitas</li> <li>Fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas</li> </ul> | <p><b>Lokasi Terpilih</b></p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tapak</li> <li>Iklim dan cuaca</li> <li>Persyaratan dan karakter fisik</li> <li>Contoh wujud apartemen</li> </ul> | <p>Eksplorasi konfigurasi bentuk</p>   | <p><b>Gubahan Massa</b></p>       |
| <b>Literatur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tinjauan apartemen</li> <li>Macam – macam apartemen</li> <li>Sistem pengelolaan Apartemen</li> <li>Persyaratan teknis</li> <li>Konsep <i>Universal Design</i></li> </ul> <b>Studi banding</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivitas penghuni</li> <li>Fasilitas penunjang indoor</li> <li>Fasilitas penunjang outdoor</li> <li>Tipe unit hunian</li> </ul>   | <p>Studi Fasilitas</p> <p>Analisis Proses dan Kelompok Kegiatan</p> <p>Analisis Kebutuhan</p>   | <p><b>KELOMPOK Fasilitas dan Ruang, Utilitas, MEE apartemen.</b></p>                  | <p>Kebutuhan luas tapak</p> <p>Kriteria tapak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>  | <p>Pemilihan tapak :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>   | <p><b>Tapak Terpilih</b></p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zoning</li> <li>Gubahan massa</li> <li>Program ruang</li> <li>Sirkulasi</li> </ul>                                | <p>Alternatif studi proporsi Studi 3D</p>  | <p><b>Site Plan</b></p>           |
| <b>Data</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data jumlah penduduk</li> <li>Laju pertumbuhan penduduk</li> </ul> <b>Studi Banding</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data ruang-ruang apartemen tipe unit yang ada</li> <li>Data penghuni dan pengelola apartemen</li> <li>Occupancy rate</li> </ul>   | <p>Studi minat masyarakat akan hunian apartemen (<i>Occupancy Rate</i>)</p>   | <p><b>KAPASITAS Kapasitas Unit, Tipe Unit, Fasilitas dan Ruang, Utilitas, MEE</b></p> | <p>Kebutuhan luas tapak</p> <p>Kriteria tapak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>  | <p>Pemilihan tapak :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>   | <p><b>Tapak Terpilih</b></p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Site plan</li> <li>Program ruang</li> <li>Sirkulasi</li> </ul>  | <p>Eksplorasi Sirkulasi dan Keruangan, Hubungan Ruang</p>  | <p><b>Denah</b></p>               |
| <b>Data</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data jumlah penduduk</li> <li>Laju pertumbuhan penduduk</li> </ul> <b>Studi Banding</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data ruang-ruang apartemen tipe unit yang ada</li> <li>Data penghuni dan pengelola apartemen</li> <li>Occupancy rate</li> </ul>   | <p>Studi minat masyarakat akan hunian apartemen (<i>Occupancy Rate</i>)</p>   | <p><b>KAPASITAS Kapasitas Unit, Tipe Unit, Fasilitas dan Ruang, Utilitas, MEE</b></p> | <p>Kebutuhan luas tapak</p> <p>Kriteria tapak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>  | <p>Pemilihan tapak :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>   | <p><b>Tapak Terpilih</b></p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Contoh bangunan apartemen</li> <li>Karakter elemen bangunan</li> </ul>  | <p>Eksplorasi konfigurasi bentuk, elemen bangunan, struktur dan konstruksi</p>                     | <p><b>Tampak dan Potongan</b></p> |
| <b>Literatur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standar-standar fasilitas dan prasarana apartemen</li> <li>Kapasitas Unit dan Tipe Unit apartemen</li> <li>Standar luasan ruang unit apartemen</li> </ul>   | <p>Analisa besaran ruang dan kebutuhan lahan</p> <p>Optimalisasi lahan</p>  | <p><b>Program Ruang dan Kebutuhan Luas Tapak</b></p>                                  | <p>Kebutuhan luas tapak</p> <p>Kriteria tapak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>  | <p>Pemilihan tapak :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Dekat dengan fasilitas umum</li> <li>Faktor lingkungan sekitar</li> <li>Utilitas lingkungan kota</li> </ul>   | <p><b>Tapak Terpilih</b></p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Site plan</li> <li>Denah</li> <li>Tampak</li> <li>Potongan</li> </ul>   | <p>Substansi dan materi presentasi, teknik enggambar, tekmmik presentasi</p>                       | <p><b>Desain Grafis</b></p>       |