

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara di dunia yang memiliki jumlah penduduk terbesar keempat di dunia setelah China, India, dan Amerika Serikat. Saat ini, Indonesia memiliki jumlah penduduk sebesar 258,7 juta jiwa yang sebagian besarnya berada pada kota-kota besar di Indonesia.

Keterbatasan lahan merupakan salah satu faktor yang memperlambat pemenuhan kebutuhan akan rumah tinggal. Dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan lahan yang semakin terbatas, memunculkan beberapa solusi agar pemenuhan angka kebutuhan hunian tetap terpenuhi. Salah satu solusi yang paling memadai saat ini adalah bertempat tinggal secara vertikal dalam bentuk apartemen, dengan resiko ruang yang terbatas dibandingkan dengan rumah tapak pada umumnya. Selain sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan, apartemen juga diminati sebagai tempat tinggal sementara dan investasi jangka panjang.

Kota Bandung merupakan kota dengan jumlah penduduk terbanyak ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Sebagai Ibukota Jawa Barat, Kota Bandung memiliki jumlah penduduk hampir mencapai 2,5 juta jiwa, lebih tepatnya 2.490.622 jiwa. Semakin pesatnya perkembangan di Kota Bandung menyebabkan banyak penduduk dari luar Kota Bandung melakukan migrasi ke Kota Bandung, baik untuk alasan pekerjaan maupun pendidikan.

Menurut Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian PU-Pera, angka *backlog* (defisit hunian) terbesar di Indonesia ada pada Provinsi Jawa Barat (Burhanuddin, 2017). Berdasarkan data statistik, angka *backlog* pada Provinsi Jawa Barat tahun 2016 mencapai 2.318.175 unit (Badan Pusat Statistik, 2017). Serta menurut Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung, angka *backlog* Kota Bandung mencapai 10.000 unit, namun realisasinya hanya mencapai 10% dari target (Yanuati, 2017).

Saat ini, masyarakat perkotaan lebih memilih untuk memiliki hunian yang dekat dengan tempat kerjanya agar lebih efisien. Namun karena lahan kosong sebagai tempat permukiman di tengah kota sangatlah terbatas, maka lahan yang ada harus digunakan seoptimal mungkin. Oleh karena itu, pembangunan hunian di area pusat kota tidak hanya menyediakan hunian bagi warga kota, namun juga memiliki fasilitas yang lengkap. Sehingga selain memenuhi kebutuhan akan hunian, juga dapat mengakomodasi gaya hidup masyarakat Kota Bandung yang modern agar hunian menjadi bernilai lebih dan bergengsi.

Menurut Direktur Pemasaran Green Pramuka City, konsep kawasan hunian terpadu saat ini semakin diminati konsumen di Indonesia, karena meliputi tempat tinggal sekaligus pusat bisnis yang terintegrasi dengan titik-titik transportasi massal. Sehingga dengan konsep *one stop living*, maka penghuni tidak perlu terlalu banyak menghabiskan waktu untuk menuju lokasi pusat belanja (Yamin, 2017).

Oleh karena itu, dengan dibangunnya Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung dengan konsep *one stop living* diharapkan mampu menjadi daya tarik bagi para calon penghuni. Karena penghuni apartemen dekat pusat kota memiliki aktivitas

yang padat, maka dengan diterapkannya konsep hunian yang memiliki lingkungan yang sehat dan asri diharapkan para penghuni tetap dapat menjaga pola hidup yang sehat di tengah-tengah padatnya aktivitas sehari-hari. Konsep lingkungan hunian yang asri diterapkan pada penataan lansekap atau taman di ruang terbuka di sekitar apartemen, sedangkan konsep hunian yang sehat diterapkan pada desain unit apartemen yang memiliki pencahayaan alami yang memadai. Konsep *green architecture* juga dapat diterapkan pada perancangan ini, dengan melakukan penerapan pada penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan, serta penghematan dalam penggunaan sumber daya seperti listrik, air, dan lain-lain.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini adalah untuk mendapatkan landasan atau pedoman dalam proses perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada dengan suatu penekanan desain yang spesifik, agar dapat digunakan sebagai pedoman dalam mendesain Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung.

### **1.2.2. Sasaran**

Sasaran dari tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini adalah sebagai acuan dalam proses perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung yang berdasarkan hasil dari analisis dan peraturan yang berlaku.

## **1.3. Manfaat**

### **1.3.1. Subyektif**

Sebagai pedoman awal dalam perencanaan dan perancangan Tugas Akhir 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. Obyektif**

Sebagai usulan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur pada khususnya, dan menambah wawasan tentang prinsip-prinsip perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung.

## **1.4. Ruang Lingkup**

### **1.4.1. Ruang Lingkup Substansial**

Lingkup pembahasan substansial dititikberatkan pada lingkup ilmu arsitektur, terutama perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung yang berkaitan dengan perencanaan pembangunan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya, sepanjang masih berkaitan dan mendukung topik utama.

#### **1.4.2. Ruang Lingkup Spasial**

Perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung ini memperhatikan standar-standar perancangan sebuah Mixed Use Building Fasilitas Mall dan Apartemen di Bandung dengan segala fasilitas utama dan penunjangnya.

### **1.5. Metode Pembahasan**

Dalam penyusunan LP3A ini, penulis menggunakan 3 metode pembahasan, yaitu Metode Deskriptif, Metode Dokumentatif, dan Metode Komparatif.

#### **1.5.1. Metode Deskriptif**

Metode Deskriptif yaitu metode pembahasan dengan menerangkan atau mendeskripsikan data-data yang diperoleh dari beberapa literatur dan referensi yang digunakan.

#### **1.5.2. Metode Dokumentatif**

Metode Dokumentatif yaitu metode pembahasan dengan melakukan pengamatan dan pengambilan gambar langsung di lapangan.

#### **1.5.3. Metode Komparatif**

Metode Komparatif yaitu metode pembahasan dengan melakukan perbandingan terhadap objek studi banding guna dijadikan sebagai referensi dalam perencanaan maupun perancangan.

### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan secara umum tentang Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung yang berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta sistematika pembahasan serta alur pikir.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan literatur dan referensi yang terkait tentang Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung, peraturan-peraturan tentang standar bangunan Mall dan Apartemen yang ada di Indonesia.

#### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Bab ini menguraikan tentang data atas wilayah yang menjadi fokus untuk dijadikan tapak dalam perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung.

#### **BAB IV ANGGAPAN DAN BATASAN**

Bab ini berisi uraian anggapan dan batasan pada program perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung.

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

Bab ini berisi uraian mengenai pendekatan dan analisa dalam menentukan program perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park

di Arcamanik, Bandung berdasarkan aspek kontekstual, fungsional, kontekstual, kinerja, teknis dan arsitektural.

**BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Merupakan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur tentang Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung.

## 1.7. Alur Pikir

