

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Kota Bandung merupakan salah kota yang terus berkembang pesat di Indonesia, menghadapi tantangan dalam memenuhi kebutuhan hunian yang efisien. Seiring meningkatnya urbanisasi dan pertumbuhan populasi maka keterbatasan lahan akan menjadi isu utama yang pasti dihadapi. Inovasi perancangan apartemen SOHO dapat menjadi Solusi yang relevan. Apartemen SOHO atau *small office home office* mengintegrasikan fungsi hunian dan juga kantor dalam satu unit, memberikan kemudahan untuk penghuni beradaptasi dengan gaya hidup modern yang semakin fleksibel

Keterbatasan lahan pada Kawasan perkotaan di Bandung mendorong kebutuhan akan Solusi hunian vertikal yang lebih efisien. Apartemen SOHO dapat memungkinkan penghuni untuk dapat manfaatkan ruang secara maksimal, mengurangi kebutuhan lahan tambahan yang diperuntukkan sebagai kantor. Selain itu, menurut pekerja kantor yang dilansir dari (jobstreet.id, 2020) sebanyak 65,3% pekerja mengatakan jarak dan keceran lalu lintas menyebabkan keterlambatan untuk masuk kantor, 65,9% merasa jarak dan kemacetan mempengaruhi produktivitas dalam bekerja karena 35,6% menghabiskan waktu 30 menit -1 jam di jalan dari rumah ke kantor. Adanya jarak antara kantor dan tepat tinggal menyebabkan adanya biaya untuk transportasi sebanyak Rp. 300.000 – Rp. 500.000 per bulan. Dengan tinggal di apartemen SOHO maka penghuni dapat bekerja dari dalam rumah dan mengurangi kurangnya efisiensi waktu dan biaya. Hal ini semakin relevan dengan fenomena pasca pandemi yang mengakibatkan banyak orang beralih ke mode kerja fleksibel mengingat pembatasan di era pandemi.

Pertumbuhan jumlah startup dan pengusaha muda di Kota Bandung juga menjadi salah satu faktor. Dengan banyaknya individu yang memulai usaha sendiri. Apartemen SOHO merupakan hunian dan kantor yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan para startup. Konsep SOHO diambil dari para pelaku ekonomi seperti penulis, konsultan, pengacara, desainer, programmer dan lainnya. Mereka cenderung bekerja sendiri atau hanya terdapat kurang dari 10 karyawan. (Hasri

Ainun, 2021). SOHO yang tidak hanya sebagai tempat tinggal namun juga sebagai kantor untuk menjalankan usaha sehingga dapat menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

**Tabel 1. 1 Perkembangan Indeks Permintaan Properti di Kota Bandung**

Sumber: Bank Indonesia

KETERANGAN	2023				2024			DESCRIPTION
	I	II	III	IV	I	II	III	
<b>BANDUNG</b>	<b>89,01</b>	<b>89,37</b>	<b>89,50</b>	<b>89,91</b>	<b>90,31</b>	<b>90,33</b>	<b>90,51</b>	<b>BANDUNG</b>
<b>Sewa</b>	<b>98,19</b>	<b>100,53</b>	<b>101,32</b>	<b>103,94</b>	<b>106,19</b>	<b>106,26</b>	<b>107,21</b>	<b>Leased</b>
<b>Jual</b>	<b>87,39</b>	<b>Sale</b>						
<b>Perkantoran</b>	<b>110,60</b>	<b>110,04</b>	<b>112,27</b>	<b>113,56</b>	<b>114,83</b>	<b>115,25</b>	<b>116,41</b>	<b>Offices</b>
Perkantoran Sewa	110,60	110,04	112,27	113,56	114,83	115,25	116,41	<i>Offices Leased</i>
<b>Ritel</b>	<b>88,40</b>	<b>88,43</b>	<b>88,43</b>	<b>88,43</b>	<b>89,12</b>	<b>89,13</b>	<b>89,12</b>	<b>Retails</b>
Ritel Sewa	97,73	97,98	98,01	98,06	104,15	104,21	104,09	<i>Retails Leased</i>
Ritel Jual	87,39	87,39	87,39	87,39	87,39	87,39	87,39	<i>Retails Strata-title</i>
<b>Apartemen</b>	<b>27,10</b>	<b>38,47</b>	<b>41,19</b>	<b>123,65</b>	<b>124,74</b>	<b>127,32</b>	<b>129,66</b>	<b>Apartments</b>
Apartemen Sewa	27,10	38,47	41,19	123,65	124,74	127,32	129,66	<i>Apartments Leased</i>
<b>Hotel</b>	<b>98,46</b>	<b>104,50</b>	<b>106,45</b>	<b>112,73</b>	<b>109,10</b>	<b>109,13</b>	<b>111,85</b>	<b>Hotels</b>

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa perkembangan indeks permintaan properti komersial untuk kantor sewa dan apartemen meningkat dari 2023-2024. Yang dapat disimpulkan bahwa kebutuhan atas kantor sewa dan juga apartemen di kota Bandung masih diperlukan.

Apartemen SOHO yang akan dirancang ini memiliki berbagai kalangan penghuni di antaranya yaitu startup, freelancer, pekerja WFH, pekerja kreatif seperti desainer grafis dan lainnya yang memerlukan ruang nyaman untuk bekerja dan juga untuk dihuni. Selain itu keluarga juga menjadi target penghuni yang potensial dikarenakan kecenderungan akan memiliki lebih banyak waktu berkualitas untuk dihabiskan bersama keluarga tanpa terhalang jarak dan waktu. Selanjutnya adalah para profesional juga dapat menjadi target penghuni dikarenakan kebutuhannya akan ruang rapat dan pekerjaan administratif yang telah difasilitasi di apartemen SOHO yang akan dilengkapi dengan ruang rapat dan juga fasilitas pendukung lainnya.

Pendekatan arsitektur kontekstual dipilih dalam rancangan untuk menyesuaikan lokasi yakni di Jl. Jendral Sudirman Kota Bandung yang memiliki karakteristik lokal dan nilai budaya. Arsitektur kontekstual akan berfokus pada integrasi desain bangunan dengan lingkungan sekitar, menciptakan identitas Kawasan yang kuat dan juga menjaga kelestarian lingkungan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perancangan Apartemen SOHO disusun melalui pemrograman berdasarkan isu, tujuan dan kriteria dari aspek sarana prasarana apartemen SOHO. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan utama dalam perancangan ini adalah:

1. Bagaimana merancang apartemen SOHO di Kota Bandung?
2. Bagaimana tata ruang konsep *small office home office*?
3. Bagaimana merancang apartemen soho dengan pendekatan tema Arsitektur Kontekstual?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari perancangan ini adalah merancang apartemen *small office home office* yang memiliki dua fungsi sebagai hunian dan kantor dengan tema arsitektur kontekstual di Jl. Jendral Sudirman. Untuk mencapai tujuan tersebut, perancangan ini memiliki beberapa sasaran sebagai berikut:

1. Merancang apartemen SOHO di Kota Bandung.
2. Merancang desain tata ruang yang sesuai dengan konsep small office home office.
3. Merancang apartemen SOHO di Kota Bandung dengan pendekatan tema Arsitektur Kontekstual.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka sasaran yang di implementasikan terhadap perancangan apartemen SOHO di Kota Bandung terhadap adalah sebagai berikut :

1. Melakukan analisis dan identifikasi melalui survei dan analisis terkait lahan dan kebutuhan apartemen SOHO.
2. Menyusun dan mengembangkan konsep yang diterapkan yaitu arsitektur kontekstual dan mengintegrasikan dengan prinsip arsitektur kontekstual sebagai penyesuaian dengan sekitar lokasi.

## **1.4 Penetapan Lokasi**

Apartemen SOHO akan dirancang di area perkantoran di kota Bandung karena menyesuaikan dengan fungsi SOHO sebagai hunian dan kantor. Lokasi berada di Jl. Jendral Sudirman, Kota Bandung yang merupakan kawasan padat

penduduk dan kebutuhan tinggi akan hunian yang fleksibel. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada faktor ketersediaan lahan, potensi ekonomi kreatif, serta kebutuhan akan solusi hunian modular yang adaptif terhadap perkembangan perkotaan.

### **1.5 Metode Perancangan**

Metode perancangan yang akan digunakan adalah metode kuantitatif dan untuk pengambilan data akan melalui tahapan sebagai berikut:

- a. Studi Lapangan: Merupakan metode pengumpulan data secara primer yaitu dengan observasi dan dokumentasi. data yang dikumpulkan adalah data lokasi, pengguna dan aktivitas.
- b. Studi Literatur: Merupakan metode pengumpulan data secara sekunder, dengan membaca dan mengambil data dari literatur yang ada. sumber data yang digunakan yaitu: buku, artikel karya ilmiah dan berita media cetak maupun elektronik.
- c. Studi Banding: Merupakan metode membandingkan beberapa bangunan yang ada dengan membandingkan fungsi bangunan dan tema bangunan. agar mendapatkan potensi. pengumpulan data dilakukan secara primer dan didukung dengan data sekunder.

### **1.6 Ruang Lingkup Perancangan**

Ruang lingkup perancangan adalah bangunan apartemen SOHO di Kota Bandung dengan tema Arsitektur Kontekstual. Selain itu pengembangan perancangan apartemen soho dilakukan untuk merinci sistem konstruksi, kelengkapan utilitas dan mengevaluasi sistem perancangan berdasarkan aspek kontekstual. Tema rancangan yang diambil untuk perancangan ini adalah Arsitektur Kontekstual guna menyesuaikan dengan lokasi yang memiliki nilai budaya yang tinggi.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

## **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi, metode, lingkup, dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Membahas teori-teori yang mendukung perancangan, termasuk tinjauan umum, elaborasi pendekatan, tinjauan khusus, dan studi kasus.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi latar belakang lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan setempat, dan tanggapan fungsi, lokasi, bentuk, struktur, serta kelengkapan dalam perancangan.

### **BAB IV KONSEP RANCANGAN**

Menguraikan konsep utama, pengolahan tapak, rancangan bangunan, serta solusi arsitektural yang diterapkan.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Menyajikan ringkasan hasil perancangan dan rekomendasi untuk pengembangan lebih lanjut.