

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Lokasi

Apartemen SOHO merupakan bangunan yang memiliki 2 fungsi yaitu fungsi kantor dan fungsi hunian. Dari segi fungsi kantor maka lokasi perancangan yang akan dipilih memerlukan kualifikasi dari sisi ekonomi yang berkembang. Ekonomi Kota Bandung tahun 2023 mengalami pertumbuhan sebesar 5,07 persen (Badan Pusat Statistik Kota Bandung, 2023). Struktur ekonomi di Kota Bandung memiliki 3 lapangan usaha yang berkontribusi terbesar dalam struktur perekonomian Kota Bandung yaitu Pedagang besar dan eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor (25,33 persen), Industri pengolahan (18,73 persen), dan informasi dan komunikasi (14,69 persen).

Distribusi PDRB atau produk domestik regional bruto Kota Bandung menurut lapangan usaha (BPS, 2020):

- Pedagang besar dan eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor (25,33%)
- Industri Pengolahan (19,43%)
- Informasi dan Komunikasi (14,22%)
- Konstruksi (8,46%)
- Transportasi dan Perdagangan (7,45%)
- Jasa Keuangan dan Asuransi (6,4%)
- Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum (4,40%)
- Jasa Pendidikan (3,67%)
- Jasa Lainnya (3,76%)

Apartemen SOHO yang akan dirancang di Jl. Jendral Sudirman ini memiliki berbagai kalangan penghuni diantaranya 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 meeting dan juga fasilitas pendukung lainnya.

Menurut dataindonesia.id yang membuat Laporan Mapping dan Database Startup Indonesia 2022 ada 1.190 perusahaan startup di Indonesia. Berdasarkan data Kota Bandung merupakan Kota dengan jumlah perusahaan startup ketiga terbanyak yaitu sebanyak 93 perusahaan rintisan. Berikut data 10 wilayah dengan startup terbanyak:

Tabel 3. 1 Data Startup

Sumber: : Dataindonesia.id

No.	Nama Data	Nilai
1	Jabodetabek	481
2	Malang	115
3	Bandung	93
4	Yogyakarta	85
5	Makassar	61
6	Denpasar	59
7	Surabaya	51
8	Solo	50
9	Medan	48
10	Pekanbaru	38

Berdasarkan data di atas dapat disimpulkan Kota Bandung memiliki potensi peningkatan dalam pembuatan perusahaan startup. Para pekerja di perusahaan startup sendiri tentu membutuhkan tempat kerja yang sesuai. Hal ini membuat Kota Bandung menjadi lokasi yang tepat untuk pembangunan apartemen SOHO. Berikut adalah sumber data untuk jumlah perusahaan startup di Bandung dari tahun-tahun yang disebutkan:

- **2019:** Berdasarkan laporan ekosistem startup di Bandung yang mencatat sekitar 200 perusahaan startup.
- **2020:** Data ini mencerminkan sedikit penurunan karena dampak pandemi, dengan sekitar 198 startup aktif.
- **2022:** Terdapat peningkatan menjadi sekitar 225 startup, yang ditunjukkan dalam berbagai event startup seperti Bandung Startup Pitching Day.
- **2023-2024:** Komunitas startup di Bandung semakin berkembang, dengan jumlah mencapai sekitar 250 startup di 2023, dan diproyeksikan lebih dari 300 startup pada 2024. Data ini diambil dari berbagai laporan dan acara yang melibatkan komunitas dan inkubator startup di Bandung.

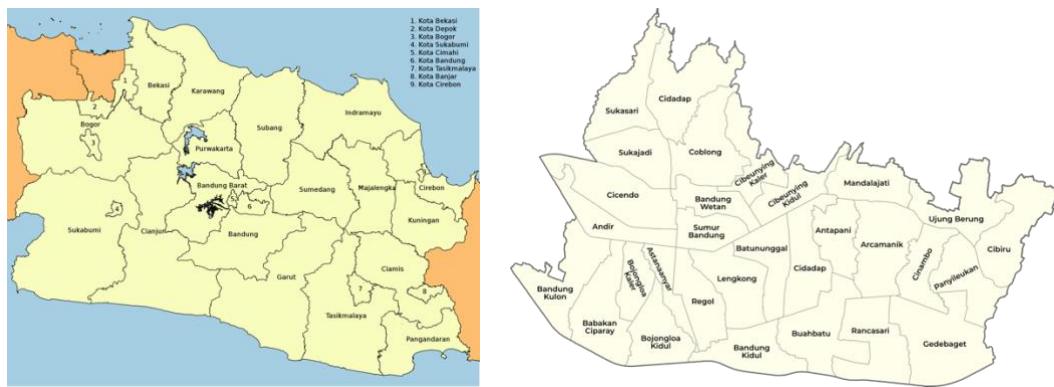
Tabel 3. 2 Data Startup

Sumber: : Dataindonesia.id

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

Oleh karena itu maka jika dilihat dari sisi kebutuhan atas (Gambar 3.2) apartemen sewa dan kantor sewa Kota Bandung memiliki kenaikan jumlah permintaan. Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa perkembangan indeks permintaan properti komersil untuk kantor sewa dan apartemen meningkat dari 2023-2024. Yang dapat disimpulkan bahwa kebutuhan atas kantor sewaan dan juga apartemen di kota Bandung masih diperlukan.

3.2 Penetapan Lokasi



Gambar 3. 1 Peta Kota Bandung

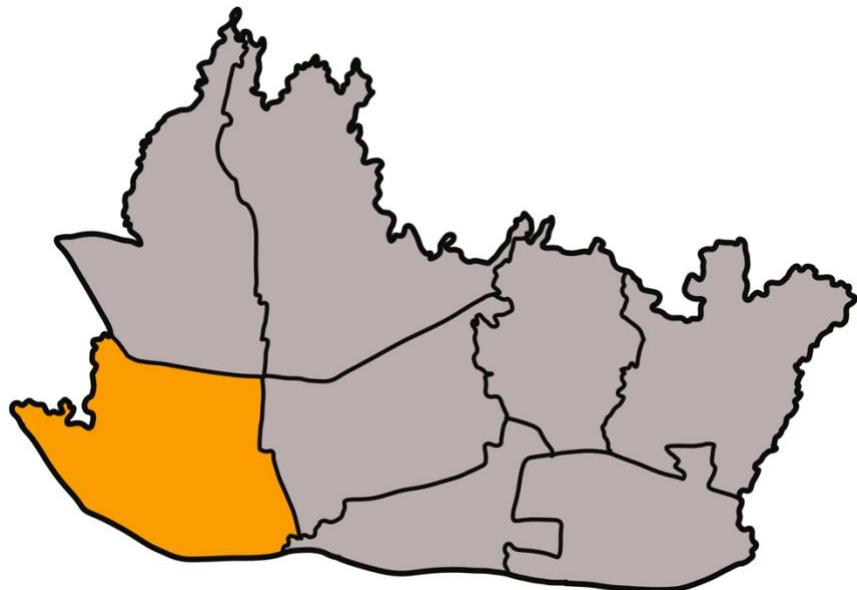
Sumber: Google.com

Lokasi perancangan yang dipilih berada di Kota Bandung. Kota Bandung berada di koordinat 6.9175° S, 107.6191° E yang memiliki total luas kota 16.731/ha. Kota Bandung terbagi menjadi 30 kecamatan dan 151 kelurahan. Jumlah penduduk di Kota Bandung pada 2023 sebanyak 2.555.187 jiwa dan kepadatan penduduk mencapai sekitar 152 jiwa/ha (Dukcapil, 2023). Kota Bandung memiliki Indeks pembangunan Manusia atau IPM sebesar 82.50 yang merupakan tertinggi di Provinsi Jawa Barat (Disdik Jabar, 2022).

Letak geografis batas wilayah Kota Bandung yaitu:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat;
 2. Sebelah Barat berbatasan dengan Kota Cimahi;
 3. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bandung; dan

4. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung.



Gambar 3. 2 Peta SWK Tegalega

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Jalan Jendral Sudirman berada di SWK (Sub Wilayah Kota) Tegalega di Kota Bandung memiliki luas 67,75 hektar, dengan kepadatan penduduk yang tinggi, mencapai 415 jiwa/Ha. SWK Tegalega terdiri dari beberapa kecamatan yang mencakup Kecamatan Bandung Kulon, Kecamatan Babakan Ciparay, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kecamatan Astana Anyar. Pemilihan lokasi didasari berdasarkan fungsi kantor dan hunian yang akan dirancang maka dipilih swk Tegalega yang berada dipusat kota. Lalu sekitar Jalan Jendral Sudirman yang merupakan pusat kawasan bisnis dan ekonomi Kota Bandung.

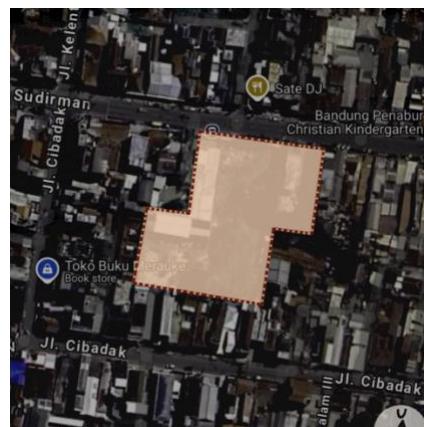
Apartemen SOHO akan dibangun di Jl. Jendral Sudirman yang merupakan pusat bisnis di kota Bandung, penetapan lokasi ini dipilih karena 2 faktor yaitu :

1. Bandung hanya memiliki 1 Apartemen yang memiliki fungsi ganda sebagai hunian dan kantor atau disebut sebagai SOHO yaitu Hquarter.
2. Permintaan atas apartemen sewa dan kantor sewa terus meningkat menurut data. Namun ketersediaan apartemen SOHO hanya ada 1 dan sudah hampir habis terjual.

3.3 Lokasi Perancangan

Faktor Penetapan Lokasi	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
	 <p>Luas: 11,173 m² Jl. Banceuy No.10, Braga, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat</p>	 <p>Luas: 11,179.37 m² Jl. Asia Afrika No.84, Balonggede, Regol, Bandung City, West Java</p>	 <p>Luas: 7.651 m² Jl. Jend. Sudirman No.295, Cibadak, Kec. Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat 40241</p>
Aksesibilitas	4	4	4
Moda Transportasi	3	4	4
Keterjangkauan Sarana Prasarana	3	4	5
Kedekatan dengan pusat kota	5	5	5
Ketersediaan jaringan utilitas kota	3	4	4

Kesesuaian dengan konteks lingkungan sekitar	3	3	5
Jumlah	21	24	27



Gambar 3. 3 Peta Lokasi

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Lokasi yang dipilih di Kota Bandung berada di Jl. Jend. Sudirman No.295, Cibadak, Kec. Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat. Kota Bandung merupakan kota yang memiliki kepadatan penduduk tinggi yaitu sebanyak 152 jiwa/ha (Dukcapil, 2023). Pemilihan lokasi tapak merujuk pada latar belakangnya yaitu untuk apartemen dan kantor maka akan dibuat di area pusat perkantoran Kota Bandung.

Pemilihan lokasi di Jl. Jend. Sudirman No.295, Cibadak, Kec. Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat berdasarkan beberapa aspek, yaitu:

1. Kota Bandung merupakan kota dengan kepadatan penduduk tinggi di Provinsi Jawa barat.
2. Sekitar Jl. Jendral Sudirman dekat dengan perkantoran di Kota Bandung.
3. Lokasi strategis dan mudah ditemukan.
4. Lokasi berada di jalan arteri sekunder.

3.4 Kondisi Fisik Lokasi

Tapak Lokasi perancangan apartemen SOHO berada di Jl. Jend. Sudirman No.295, Kec. Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat. Memiliki bentuk lahan zig-zag dengan luas 7.651 m².



Gambar 3. 4 Kondisi Tapak

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Lokasi berada di dekat pusat perkantoran Kota Bandung maka Lokasi ini strategis karna memiliki fasilitas dan infrastruktur kota yang memadai seperti mall, universitas, sekolah, rumah sakit dan fasilitas lainnya. Maka perancangan apartemen dengan fungsi hunian dan kantor dapat meningkatkan kualitas Kawasan.

Lokasi tapak berada di titik koordinat 6°55'18.64"S, 107°36'29.33"E. Berada di ketinggian 686 DPL. Terhubung langsung ke Jl. Jendral Sudirman yang merupakan pusat kegiatan kota Bandung. Jalan Jendral Sudirman menghubungkan Jl. Otto Iskandardinata dan Jl. Gardujati pada sisi timur, pada sisi barat menghubungkan Jl. Rajawali, Jl. Jamika dan Jl. Cibadak, sisi Selatan menghubungkan Jl. Astana anyar dan juga Jl. Kopo dan yang terakhir pada sisi utara menyambungkan jl. Kebon Jati dan Jl. Pasir Kaliki.. Kondisi eksisting tapak adalah lahan kosong milik pribadi yang memiliki luas sekitar 7.651 m². Wilayah eksisting merupakan kawasan perumahan kepadatan tinggi menurut RDTR Kota Bandung. Lokasi berada di jalan arteri sekunder Jl. Jend. Sudirman No.295, Cibadak, Kec.

Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat. Jalan Jendral Sudirman memiliki lebar jalan sekitar \pm 12 m.



Gambar 3. 5 Jl. Jendral Sudirman

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

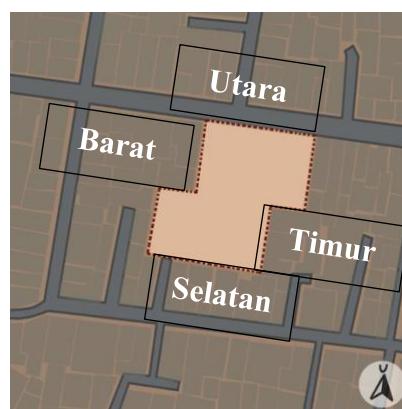
3.4.1 Batas Tapak

Alamat : Jl. Jend. Sudirman No.295, Cibadak, Kec. Astanaanyar, Kota Bandung, Jawa Barat.

Koordinat : Latitude = -6.919731 Longitude = 107.593930

Luas : 7.651 m²

Batas Tapak:

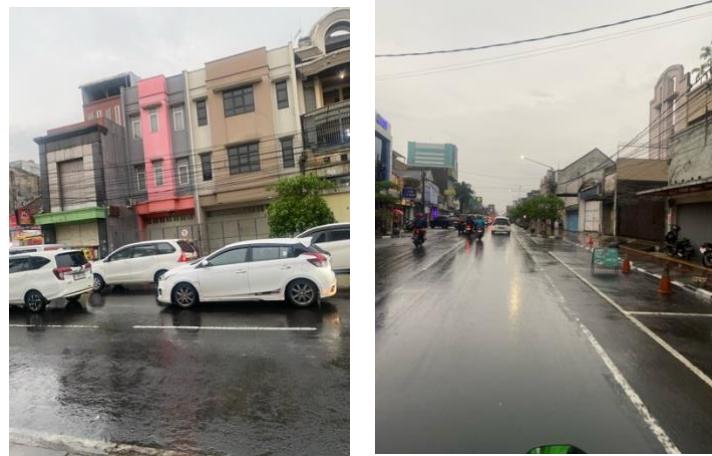


Gambar 3. 6 Peta Batas Tapak

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

- Utara: Jl. Jendral Sudirman dan pertokoan

Batas tapak sisi utara merupakan Jl. Jendral Sudirman yang termasuk ke jalan arteri sekunder dan memiliki peran penting. Jalan ini cenderung ramai di jam berangkat bekerja yaitu jam 8.00 wib dan jam pulang kerja yaitu jam 15.00 wib. Area pertokoan di seberang jalan pun ramai karna merupakan rumah makan legendaris yaitu Sate DJ.



Gambar 3. 7 Jl. Jendral Sudirman

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

Selatan: pemukiman warga dan pertokoan



Gambar 3. 8 Batas Tapak Selatan

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

Sisi Selatan tapak merupakan pertokoan popular yang di Jl. Cibadak didominasi oleh toko aksesoris dan kebutuhan sehari hari, selain itu terdapat juga perumahan warga.

- Timur: salon dan Pertokoan



Gambar 3. 9 Batas Tapak Timur

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

Sisi timur tapak juga merupakan area pertokoan namun tidak seramai sisi barat karena banyak toko yang terlihat tutup.

- Barat: MUJO Cafe, FUFU Bapau dan Pertokoan.



Gambar 3. 10 Batas Tapak Barat

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025

Pada sisi Barat tapak merupakan wilayah pertokoan yang terdiri dari beberapa Cafe, ruko, kantor. Pertokoan di wilayah ini memiliki banyak pengunjung dan juga ramai. Ada juga beberapa bangunan heritage di sisi barat batas lahan.

Sintesis dan Respons:

Merespons dari batas tapak yang merupakan area pertokoan dan juga menghadap ke Jl. Jendral Sudirman maka bukaan atau area keluar masuk site akan dibuat di sisi utara yang berbatasan langsung dengan Jl. Jendral Sudirman yang

merupakan arteri sekunder dan merupakan jalan ramai digunakan. Fasad bangunan pun akan dibuat menghadap ke area Jl. Jendral Sudirman agar dapat terlihat dari jalan dan juga menarik perhatian.

3.4.2 Potensi Tapak

Gambar 3. 11 Potensi Tapak

Sumber: Analisis pribadi, 2025

strength	<ul style="list-style-type: none">• Lokasi berada di kawasan strategis• Aksesibilitas baik• Dekat dengan berbagai fasilitas• Mudah dicapai dengan kendaraan umum
weaknesses	Kemacetan lalu lintas terjadi di sekitar jam masuk dan pulang kantor
opportunity	Pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi Banyak fasilitas pendukung
threat	Kemacetan lalu lintas Tingginya harga tanah

Sintesis dan Respons:

Potensi dari lokasi yang dipilih adalah merupakan Kawasan strategis yang menjadikan lokasi mudah di temui, memiliki aksesibilitas yang baik juga berpengaruh terhadap para pengguna apartemen. keberadaan fasilitas dan mudah dicapai kendaraan umum pun merupakan daya tarik yang baik, merespons dari kelemahan dan tantangan yang ada maka akan dibuat 2 gate di sisi utara yang terdiri dari gate masuk dan gate keluar guna mengurangi kemacetan di jalan pada jam sibuk.

3.4.3 Tata Guna Lahan

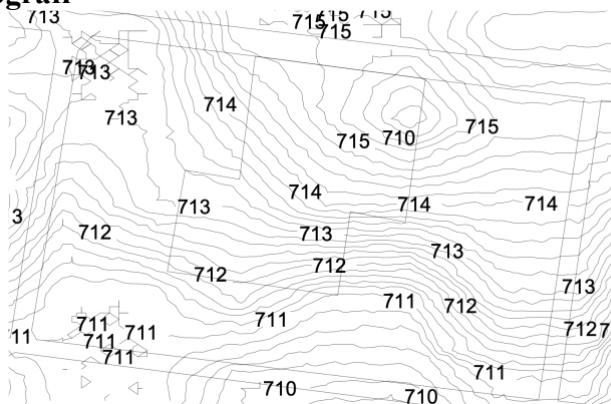


Gambar 3. 12 Peta RTRW

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Tata guna lahan menurut peraturan RTRW Kota Bandung diperuntukkan sebagai wilayah perdagangan yang sesuai dengan konsep hunian dan kantor pada perancangan apartemen SOHO.

3.4.4 Topografi

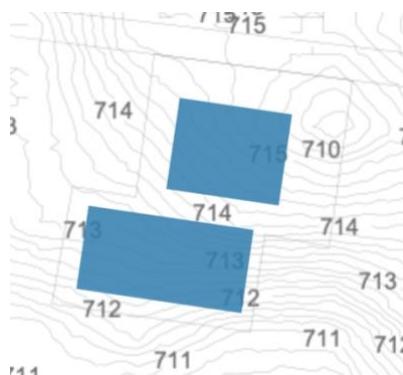


Gambar 3. 13 Kontur Tapak

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Lokasi berada di tapak dengan kontur tanah yang cenderung datar namun terdapat elevasi 2-3 m. elevasi tertinggi berada di tengah site dan sisi pada tapak lain cenderung rendah.

Sintesis dan Respons:



Gambar 3. 14 Sintesis Kontur Tapak

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Sintesis dan Respons:

Merespons dari elevasi dari kontur di lokasi perancangan yang memiliki perbedaan ketinggian 2-3 m dengan area terendah yaitu di ketinggian 710 m pada sisi depan dan tertinggi yaitu 715 m pada sisi depan Tengah maka penempatan bangunan akan dibuat di area Tengah tapak yang memiliki elevasi sekitar 715 m – 713 m. sisi terendah akan dibuat drainase guna mengalirkan air dari sisi tertinggi yaitu 715 m ke sisi terendah di luar perancangan yaitu 710 m untuk menghindari genangan di Kawasan perancangan.

3.4.5 Karakter Lingkungan

1. Pusat Perdagangan dan Jasa

Jl. Jenderal Sudirman merupakan area yang didominasi oleh aktivitas ekonomi, di mana berbagai jenis usaha seperti toko grosir, ruko, pasar tradisional, serta bisnis skala kecil hingga menengah beroperasi. Kawasan ini menjadi salah satu pusat perniagaan yang ramai, dengan sektor usaha yang beragam, mulai dari alat teknik, tekstil, elektronik, hingga makanan, yang membuatnya selalu dipadati pembeli dan pedagang sepanjang hari.

2. Akses Transportasi

Sebagai salah satu ruas jalan utama di Kota Bandung, Jl. Jenderal Sudirman memiliki tingkat mobilitas yang tinggi. Jalan ini menghubungkan wilayah barat dengan pusat kota, menjadikannya jalur yang sering dilalui oleh kendaraan pribadi, transportasi umum, serta angkutan barang. Kedekatannya dengan Stasiun Bandung

serta keberadaan terminal angkot di sekitarnya memperkuat perannya sebagai jalur strategis dalam sistem transportasi perkotaan.

3. Keanekaragaman Budaya dan Kuliner

Kawasan ini memiliki pengaruh budaya Tionghoa yang cukup kental, terlihat dari keberadaan bangunan bergaya khas Pecinan, kelenteng, serta restoran yang menyajikan hidangan tradisional. Selain itu, beragam kuliner kaki lima hingga restoran legendaris yang telah berdiri sejak puluhan tahun menjadikan kawasan ini sebagai salah satu destinasi wisata kuliner yang menarik bagi warga lokal maupun wisatawan.

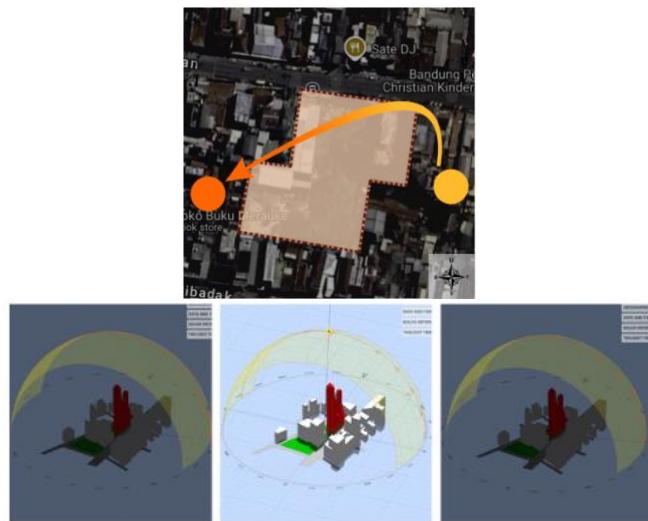
4. Lingkungan Urban dengan Jejak Sejarah

Meskipun kini lebih berkembang sebagai pusat perdagangan, kawasan ini masih menyimpan beberapa bangunan bersejarah yang mencerminkan karakter arsitektur masa lampau. Sejumlah bangunan peninggalan era kolonial masih bertahan dan menjadi bagian dari identitas kawasan, menambah daya tarik bagi yang tertarik dengan sejarah dan perkembangan arsitektur kota.

5. Ruang Sosial yang Dinamis

Dengan adanya berbagai fasilitas publik, tempat ibadah, serta pusat kegiatan ekonomi, kawasan ini menjadi titik pertemuan bagi berbagai komunitas. Keberagaman masyarakat yang beraktivitas di daerah ini menciptakan lingkungan yang dinamis dan selalu hidup, baik dari segi bisnis, budaya, maupun interaksi sosial antar warga.

3.4.6 Matahari



Gambar 3. 15 Kontur Tapak

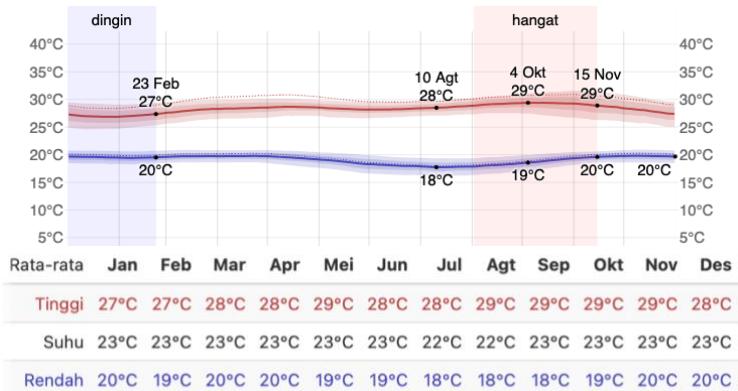
Sumber: Andrewmarsh.com

Analisis matahari dilakukan melalui 3 waktu yang berbeda yaitu saat matahari muncul dan terbit menyinari dari arah Timur pada sekitar pukul 05:51 lalu tenggelam ke arah Barat pada sekitar pukul 17:44. Dan pada pukul 12.00 di saat sinar matahari sangat terasa.

Sintesis dan Respons:

Merespons dari pergerakan matahari yang bergerak dari sisi timur ke barat maka bangunan akan dibuat menghadap utara dan Selatan untuk mereduksi panas matahari, pada sisi utara dan Selatan pada dinding luar akan ditambahkan kisi-kisi ataupun kanopi untuk mengurangi panas matahari.

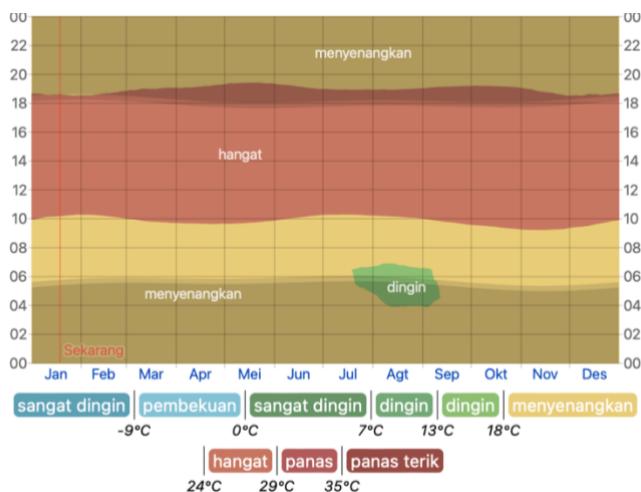
3.4.7 Suhu



Gambar 3. 16 Suhu

Sumber: WeatherSpark.com

Suhu rata-rata di Kota Bandung terdiri dari musim kemarau yang berlangsung selama 2,4 bulan dari 1 September sampai 15 November dengan suhu tertinggi rata rata di atas 29 °C. bulan terpanas berada di November dengan rata-rata terendah 20°C dan tertinggi 29°C. Musim penghujan berlangsung selama 1,8 bulan dari 31 Desember sampai 23 Februari, dengan rata-rata suhu di bawah 27°C. bulan terdingin berada di Juli dengan rata rata terendah 18°C dan tertinggi 28°C.



Gambar 3. 17 Suhu

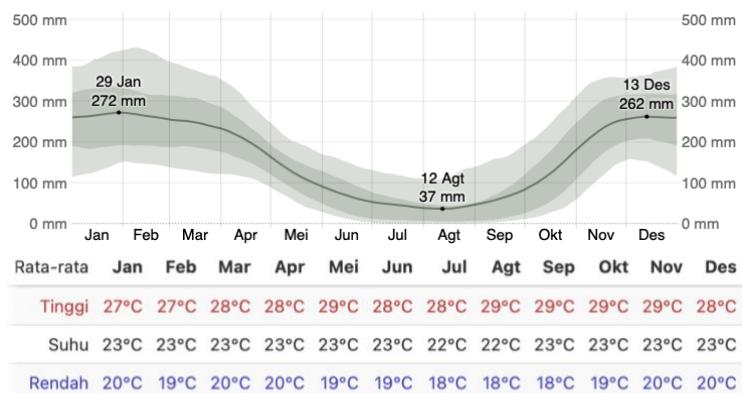
Sumber: WeatherSpark.com

Suhu rata rata per jam di Kota Bandung seperti gambar di atas. Dengan rata rata suhu terhangat di jam 10.00-18.00 WIB dan dingin pada bulan Juli-Agustus pada jam 04.00-08.00 WIB.

Sintesis dan Respons:

Wilayah Bandung akan mengalami suhu paling dingin hingga 18°C pada sekitar bulan Juli dan suhu terpanas pada sekitar bulan November yang suhunya mencapai 29°C . Maka guna mengoptimalkan kenyamanan termal maka bukaan pada bangunan akan dibuat menghadap ke utara dan Selatan untuk mereduksi sinar matahari, namun untuk saat cuaca dengan suhu terendah maka akan mengoptimalkan sirkulasi udara di sekitar Gedung yang menggunakan ventilasi silang guna memaksimalkan udara sejuk yang mengalir di lokasi.

3.4.8 Curah Hujan



Gambar 3. 18 Curah Hujan

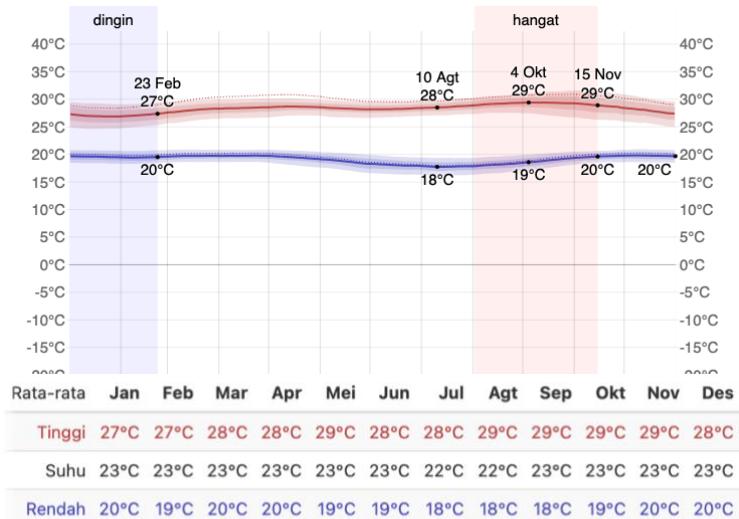
Sumber: WeatherSpark.com

Curah hujan tertinggi berada di Januari dengan rata-rata curah hujan 266 mm. Sedangkan bulan dengan curah hujan terendah ada di bulan Agustus dengan curah hujan rata-rata 37 mm.

Sintesis dan Respons:

Merespons dari intensitas curah hujan pada lokasi yang mungkin dapat menyebabkan genangan maka akan dibuat sistem drainase yang baik dan efektif yang mengalirkan air dari sisi tertinggi ke arah terendah pada site. Material yang akan digunakan pada bagian eksterior pun akan menggunakan material tahan air dan menggunakan kanopi pada bukaan yang ada.

3.4.9 Angin

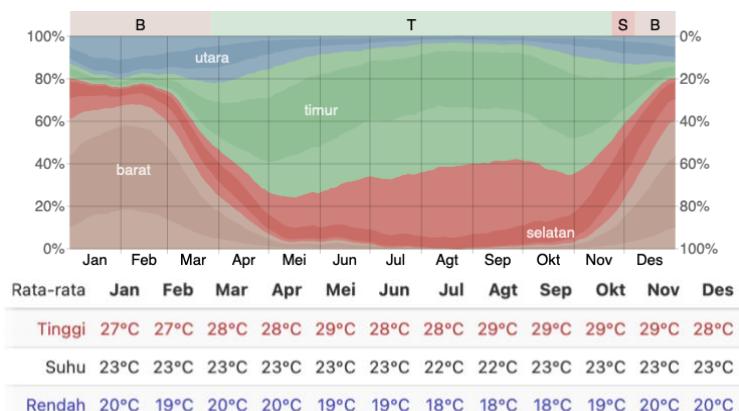


Gambar 3. 19 Angin

Sumber: WeatherSpark.com

Rata-rata kecepatan angin di kota Bandung mengalami variasi sepanjang tahun. Masa yang lebih berangin berlangsung 2,7 bulan dari 16 Desember sampai 6 Maret dengan kecepatan angin 8,2 km/jam. Bulan paling berangin berada di bulan Januari dengan kecepatan angin rata-rata per jam 9,5 km/jam. Masa angin paling tenang berlangsung selama 9,3 bulan dari 6 Maret sampai 16 Desember. Dan bulan dengan angin terendah berada di bulan April dengan kecepatan angin rata-rata 6,6 km/jam.

3.4.10 Arah Angin



Gambar 3. 20 Arah Angin

Sumber: WeatherSpark.com

Angin paling sering bertiup dari Timur selama 7,9 bulan dari 27 Maret sampai 23 November dengan persentase tertinggi 65% pada tanggal 30 Mei. Angin paling sering bertiup dari Selatan dengan persentase tertinggi 36% pada 27 November. Arah angin paling sering bertiup dari barat selama 3,6 bulan dari 7 Desember sampai 27 Maret dengan persentase tertinggi 61% pada 1 Januari.

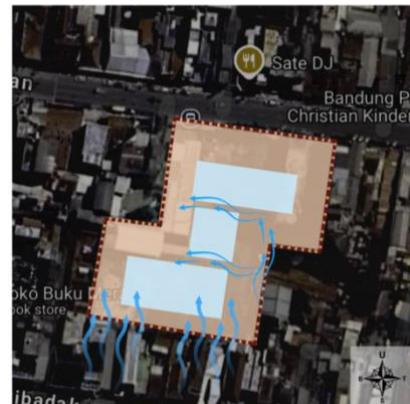


Gambar 3. 21 Arah Angin

Sumber: Meteoblu.com

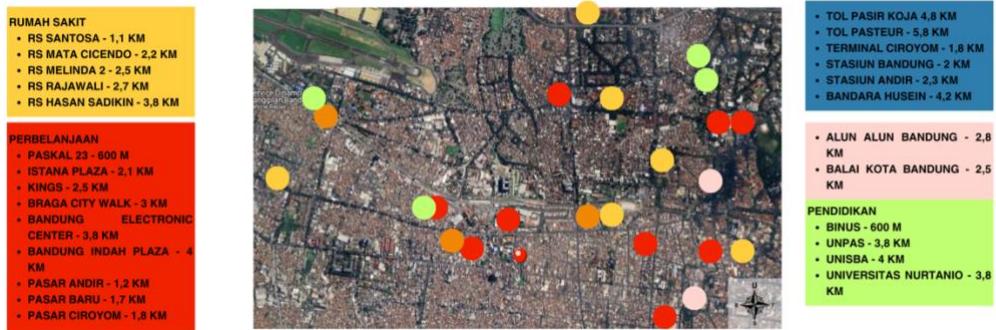
Berdasarkan data *wind rose* di atas maka angin paling banyak berhembus dari Selatan.

Sintesis dan Respons:



Merespons dari arah angin yang berhembus dari sisi Selatan maka bangunan akan memaksimalkan bukaan yang ada dan juga area yang di substraksi pada bagian tower guna memaksimalkan aliran angin.

3.4.11 Aksesibilitas



Gambar 3. 22 Aksesibilitas

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Aksesibilitas pada lokasi perancangan memiliki infrastruktur yang lengkap dan dekat dengan berbagai fasilitas seperti:

Rumah Sakit

- Rs Santosa - 1,1 Km
- Rs Mata Cicendo - 2,2 Km
- Rs Melinda 2 - 2,5 Km
- Rs Rajawali - 2,7 Km
- Rs Hasan Sadikin - 3,8 Km

Perbelanjaan

- Paskal 23 - 600 m
- Istana Plaza - 2,1 Km
- Kings - 2,5 Km
- Braga City Walk - 3 Km
- Bandung Electronic Center - 3,8 Km
- Bandung Indah Plaza - 4 Km
- Pasar Andir - 1,2 Km
- Pasar Baru - 1,7 Km
- Pasar Ciroyom - 1,8 Km

Pendidikan

- Binus - 600 M
- Unpas - 3,8 Km

- Unisba - 4 Km
- Universitas Nurtanio - 3,8 Km

Tol, Terminal, Stasiun dan Bandara

- Tol Pasir Koja 4,8 Km
- Tol Pasteur - 5,8 Km
- Terminal Ciroyom - 1,8 Km
- Stasiun Bandung - 2 Km
- Stasiun Andir - 2,3 Km
- Bandara Husein - 4,2 Km

3.4.12 Jaringan Jalan dan Sirkulasi



Gambar 3. 23 Jaringan Jalan

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Lokasi site berada di Jl. Jendral Sudirman yang merupakan arteri sekunder dengan jumlah kendaraan yang melalui jalan tersebut termasuk tinggi. Kemacetan terjadi pada jam 10.00-14.00 WIB dan pada jam 15.00-20.00 WIB yaitu jam pulang dan masuk kerja (googlemaps, 2025). Penempatan entrance akan disesuaikan dengan kondisi ini.

Jalur pedestrian pun berada di sisi jalan namun infrastruktur kota yang telah membuat jalur pedestrian cukup dan nyaman dipakai, ukuran jalur pedestrian kurang lebih 2-3 m di setiap sisi jalan.

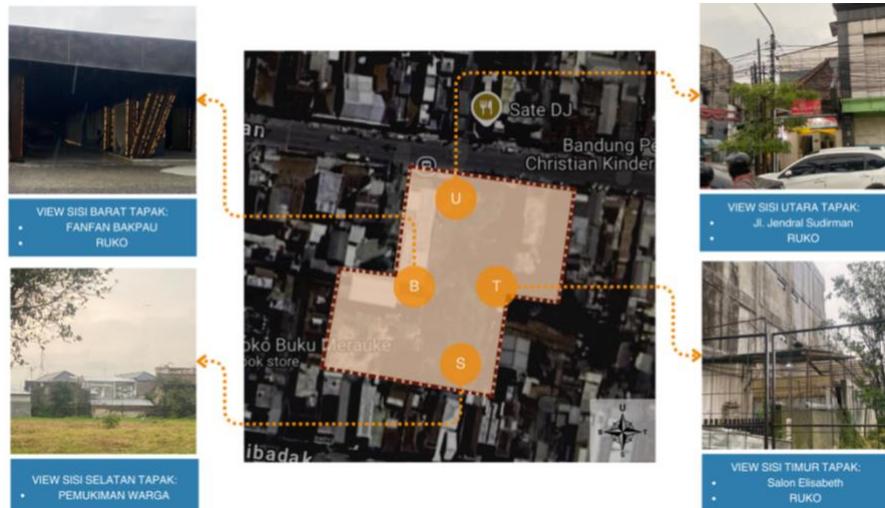
Sintesis dan Respons:

Merespons dari jaringan jalan dan juga sirkulasi di Kawasan sekitar site maka *entrance* dan *exit* akan dibuat terpisah guna meminimalisir kemacetan di jalan

jendral sudriman yang merupakan jalur satu arah dari sisi timur ke barat. Maka area masuk akan di buat pada sisi timur dan area keluar di sisi barat. Untuk jalur pedestrian yang sudah sangat memadai di sisi jalan maka jalur pedestrian di area dalam site juga akan dimaksimalkan

3.4.13 Visual

- Dalam Ke Luar:

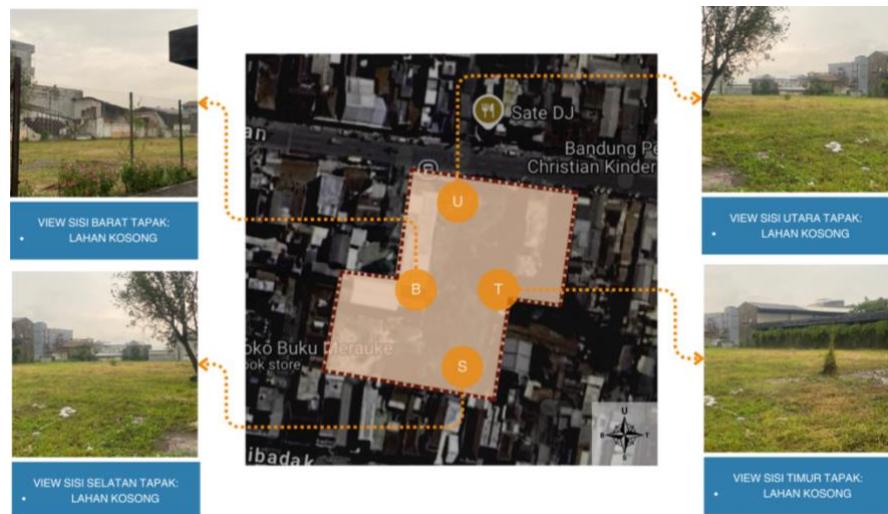


Gambar 3. 24 View Ke Luar

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Pada sisi Utara tapak merupakan Jl. Jendral Sudirman yang merupakan Jl. arteri sekunder dan memiliki peran penting lalu di seberangnya merupakan area pertokoan. Sisi Selatan merupakan pemukiman dan juga ruko. Lalu pada sisi timur merupakan area pertokoan namun terlihat banyak toko yang tutup. Yang terakhir di sisi barat merupakan pertokoan yang masih ramai dikunjungi ada juga beberapa kantor.

- Luar ke dalam:



Gambar 3. 25 View ke Dalam

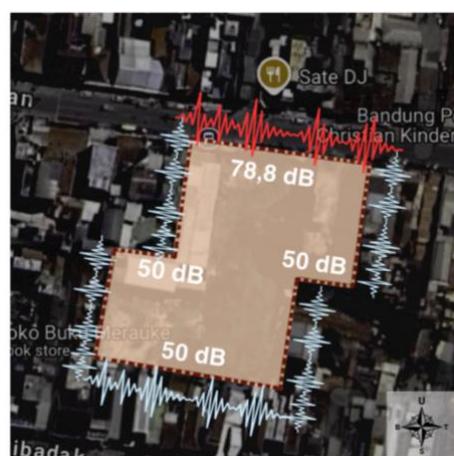
Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Lahan yang akan dijadikan lokasi perancangan apartemen soho ini merupakan lahan kosong yang dirawat dan tidak ada bangunan di dalam lokasi. Jika dilihat dari view luar ke dalam dapat dilihat bahwa sepenuhnya merupakan lahan hijau terawat.

Sintesis dan Respons:

Visual terbaik dari sisi site adalah area Jl. Jendral Sudirman maka bangunan akan dibuat menghadap ke utara yaitu Jl. Jendral Sudirman dan area sekitar Kawasan di sisi utara yang memiliki nilai budaya yang tinggi.

3.4.14 Kebisingan

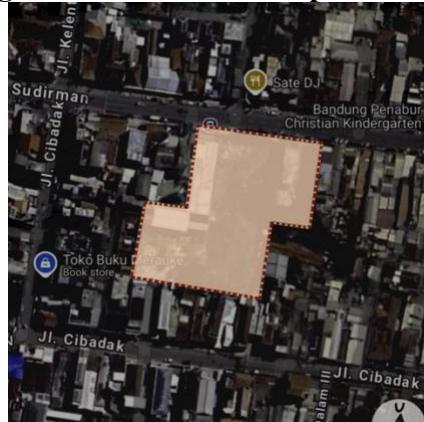


Gambar 3. 26 Kebisingan

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Kebisingan Pada Tapak Paling Besar Berasal Dari Jl. Jendral Sudirman Yang Merupakan Jalan Arteri Sekunder Yang Memiliki Intensitas Kendaraan Sedang. Dapat Mencapai 80 Db Saat Macet. Namun Sekeliling Tapak Yang Merupakan Pemukiman Dan Ruko Hanya Memiliki Kebisingan 50 Db.

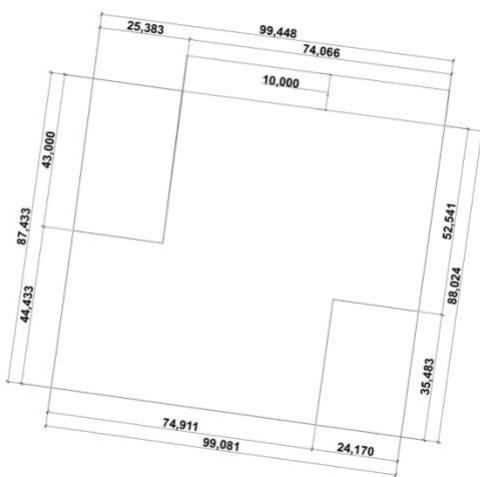
3.5 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat



Gambar 3. 27 Peta Lokasi

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2042. Regulasi SWK tegalega:



Gambar 3. 28 Regulasi

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

Luas : 7,651 m²

KDB : 70% x 7,651 m² = 5,255 m²

KLB : $5,6 \times 7,651 \text{ m}^2 = 42,845 \text{ m}^2$

KDH: $20\% \times 7,651 \text{ m}^2 = 1,530 \text{ m}^2$

GSB: Jl. Jendral Sudirman merupakan jalan arteri sekunder maka gsb sebesar 10 m

3.6 Tanggapan Fungsi

1. Pewaduhan Aktifitas

a. Kegiatan Penghuni

Kegiatan penghuni apartemen soho akan didominasi oleh para pemilik dan pekerja. Maka dengan fasilitas apartemen soho yang mencakupi kegiatan para penghuni.

b. Kegiatan pengelola

Kegiatan pengelola di apartemen soho Adalah mengelola apartemen dan dapat menggunakan fasilitas pada ruang pengelola

c. Kegiatan penunjang

Kegiatan penunjang difasilitasi dengan area komersil.

d. Kegiatan Servis

Kegiatan servis di apartemen soho memiliki ruang ruang tersendiri.

Tapak dikelilingi oleh jalur untuk utilitas maupun pemandam kebakaran.

3.7 Tanggapan Lokasi

Lokasi berada di lahan milik pribadi yang berada di Jl. Jendral Sudirman Kota Bandung. Berdasarkan RTRW dan RDTR Kota Bandung, lahan memiliki fungsi perdagangan dan jasa.

3.8 Tanggapan Tampilan Bangunan

Dengan menerapkan pendekatan arsitektur kontekstual maka bentuk bangunan dibuat menyesuaikan Kawasan sekitar dengan nilai selaras dan kontras. Dengan memasukkan desain kolonial pada bangunan dan pemilihan warna putih pada fasad bangunan. Hal ini juga di sertai dengan zoning ruang yang mewadahi para penghuni dalam melakukan kegiatannya.