

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Bandung merupakan salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat dan tingkat urbanisasi yang tinggi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Kota Bandung mengalami peningkatan sebesar 0,96% dari tahun 2023 ke 2024, mencapai 2.579.837 jiwa. Dengan luas wilayah hanya 167,7 km², kepadatan penduduk Kota Bandung pada tahun 2024 telah mencapai 15.383,6 jiwa/km², menjadikannya salah satu kota terpadat di Jawa Barat.

Hal ini menunjukkan daya tarik kota ini sebagai magnet bagi kalangan profesi muda, akademisi, dan pelaku industri kreatif yang membutuhkan hunian berkualitas. Posisi strategis Bandung sebagai bagian dari Kawasan Metropolitan Bandung Raya (Bandung, Cimahi, Kabupaten Bandung, dan Kabupaten Bandung Barat) semakin memperkuat daya tariknya sebagai pusat aktivitas ekonomi regional. Data BPS menunjukkan bahwa pada tahun 2022, sebanyak 27.763 pendatang tercatat melakukan migrasi masuk ke Bandung. Urbanisasi yang tinggi ini meningkatkan kebutuhan hunian, terutama di daerah perkotaan. Pada tahun 2018, sebanyak 28 kecamatan di Bandung mengalami lonjakan urbanisasi, menyebabkan konversi lahan besar-besaran, terutama dari area pertanian menjadi permukiman (Analisis Tipologi Urban Sprawl di Kota Bandung). Konversi lahan hijau untuk pembangunan mengakibatkan penurunan kualitas udara dan peningkatan suhu kota (*urban heat island effect*). Permasalahan lainnya meliputi meningkatnya volume sampah perkotaan, konsumsi energi yang tidak efisien, dan berkurangnya daya resap air tanah yang menyebabkan resiko banjir saat musim hujan.

Data dari Dinas Perumahan dan permukiman menunjukkan adanya backlog kependhunian pada tahun 2022 sebesar 258.584 unit, dan backlog kepemilikan hunian mencapai 170.708 unit. Untuk mengatasi permasalahan tersebut Dinas perumahan dan permukiman memiliki arahan untuk kedepannya dibangun hunian vertikal. Ketersediaan jumlah unit hunian vertikal (apartemen) di kota Bandung

pada tahun 2022 mencapai 19.346 unit, hal ini menunjukkan bahwa apartemen swasta baru mampu memenuhi sedikit dari kekurangan akan hunian yang ada di kota Bandung. Selain itu, kebutuhan hunian dapat dilihat dari Indeks Harga Properti Residensial, yang merupakan indeks yang dibangun oleh Bank Indonesia dengan dasar survei terhadap sampel pengembang proyek perumahan di suatu daerah (Bank Indonesia, 2021). Dilansir dari survei Bank Indonesia, IPHR di Kota Bandung pada jangka waktu 2022 kuartal 1 sampai dengan 2024 kuartal 4 mengalami kenaikan secara stagnan sebesar 3,42% dan akan terus mengalami peningkatan tahun-tahun selanjutnya. Meningkatnya indeks harga properti maka berbanding lurus dengan kebutuhan akan properti pada masyarakat Kota Bandung.

Pertumbuhan ekonomi yang pesat menciptakan segmen Masyarakat menengah atas yang memiliki daya beli tinggi namun menghadapi keterbatasan pilihan hunian sesuai dengan gaya hidup modern dan kesadaran lingkungan yang semakin meningkat. Data BPS menunjukkan bahwa 16,71% penduduk Kota Bandung berpendidikan tinggi pada akhir 2024, menandakan adanya basis konsumen potensial yang memiliki kesadaran lingkungan dan kemampuan investasi pada hunian berkelanjutan. Kelompok demografis ini umumnya terdiri dari eksekutif muda, pengusaha startup, akademisi senior, dan profesional di bidang teknologi yang memiliki preferensi khusus terhadap kualitas hunian, lokasi strategis, dan nilai-nilai keberlanjutan.

Bagi masyarakat kelas menengah ke atas, keputusan untuk tinggal di apartemen dipengaruhi oleh faktor ekonomi, jabatan, dan gaya hidup. Adiwena (2015) menyatakan bahwa kelompok ini cenderung memilih apartemen karena menawarkan standar hunian yang lebih tinggi dan memiliki nilai investasi yang menjanjikan. Selain kebutuhan primer, mereka juga mempertimbangkan aspek sekunder dan tersier seperti fasilitas premium, kualitas bangunan, serta inovasi desain fasad apartemen. Tren global juga menunjukkan pergeseran preferensi hunian kelas menengah atas dari sekadar mencari prestise dan kemewahan menjadi lebih peduli terhadap keseimbangan antara kenyamanan, eksklusivitas, dan keberlanjutan lingkungan (Savills World Research, 2023). Bahkan, survei menunjukkan bahwa 68% konsumen menengah atas di Indonesia bersedia

membayar 10–15% lebih mahal untuk properti yang menerapkan prinsip ramah lingkungan (JLL Indonesia Property Outlook, 2023).

Analisis pasar property Bandung menunjukkan adanya kesenjangan antara supply dan demand untuk apartemen berkualitas tinggi dengan konsep berkelanjutan. Sebagian besar dari 9.759 unit apartemen yang tersedia di pasar masih menggunakan pendekatan konvensional yang mengutamakan aspek komersial tanpa mempertimbangkan dampak lingkungan jangka Panjang. Pada umumnya masih bergantung pada sistem HVAC konvensional, dan minim ruang hijau. Padahal, segmen menengah atas menunjukkan kesiapan untuk berinvestasi pada hunian yang tidak hanya memberikan prestige tetapi juga nilai tambah berupa efisiensi operasional dan kontribusi terhadap keberlanjutan.

Konsep eco-architecture atau arsitektur ekologis hadir sebagai pendekatan yang mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan dalam perancangan bangunan, dengan memperhatikan keseimbangan antara kebutuhan manusia dan kelestarian lingkungan. Konsep ini sejalan dengan komitmen Indonesia dalam menurunkan emisi gas rumah kaca sebesar 29% pada tahun 2030 sebagaimana tercantum dalam Nationally Determined Contribution (NDC) yang disampaikan kepada UNFCCC (Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, 2021).

Penerapan eco-architecture pada apartemen kelas menengah ke atas dapat diwujudkan melalui optimalisasi pencahayaan alami, ventilasi silang, serta penggunaan teknologi hijau seperti sistem daur ulang air guna meningkatkan efisiensi energi (Edwards, 2014). Selain itu, pengintegrasian ruang hijau seperti rooftop garden, taman vertikal, serta area resapan air dapat mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan meningkatkan kualitas udara di sekitar apartemen (Kellert, Heerwagen, & Mador, 2008). Penggunaan material ramah lingkungan, seperti bahan lokal dengan jejak karbon rendah, juga menjadi aspek penting dalam pembangunan berkelanjutan (McDonough & Braungart, 2002).

Dengan demikian, pembangunan apartemen berbasis eco-architecture untuk masyarakat menengah atas tidak hanya menjawab kebutuhan gaya hidup premium dan eksklusif, tetapi juga menjadi manifestasi tanggung jawab sosial dan lingkungan dari kalangan berada, sekaligus mendorong tren positif dalam industri properti

menuju pembangunan yang lebih berkelanjutan (Heinz Frick, 2007; Soemarwoto, 2001).

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah diambil dari isu perancangan yang timbul untuk dipecahkan solusinya melalui desain. Berdasarkan latar belakang di atas maka terdapat beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang apartemen berbasis hunian di Kota Bandung yang mampu mengakomodasi kebutuhan kalangan menengah atas dengan mempertimbangkan efisiensi lahan, fasilitas pendukung, dan konektivitas dengan lingkungan sekitarnya?
2. Bagaimana konsep tata ruang fleksibel dalam apartemen dapat diterapkan guna meningkatkan kenyamanan, efisiensi ruang, dan adaptabilitas terhadap kebutuhan penghuni di berbagai situasi?
3. Bagaimana penerapan konsep eco-architecture dalam perancangan apartemen di Kota Bandung yang mencakup efisiensi energi, optimalisasi pencahayaan dan ventilasi alami serta penggunaan material ramah lingkungan?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari perancangan bangunan apartemen ini yaitu:

1. Menghasilkan rancangan apartemen berbasis hunian di Kota Bandung yang mampu mengakomodasi kebutuhan kalangan menengah atas dengan mempertimbangkan efisiensi lahan, fasilitas pendukung, dan konektivitas dengan lingkungan sekitarnya.
2. Menghasilkan rancangan konsep tata ruang fleksibel dalam apartemen dapat diterapkan guna meningkatkan kenyamanan, efisiensi ruang, dan adaptabilitas terhadap kebutuhan penghuni di berbagai situasi.
3. Mengaplikasikan konsep eco architecture dalam perancangan apartemen di Kota Bandung yang mencakup efisiensi energi, optimalisasi pencahayaan dan ventilasi alami serta penggunaan material ramah lingkungan.

Sedangkan untuk sasaran perancangan bangunan apartemen ini adalah:

1. Perancangan apartemen ini dimaksudkan untuk kalangan menengah atas.
2. Menciptakan hunian yang nyaman secara thermal agar dapat mengurangi penghawaan dan pencahayaan buatan dalam ruangan.
3. Menciptakan bangunan dengan konsep eco architecture agar ramah lingkungan serta nyaman bagi penghuni.
4. Mengefektifkan penggunaan lahan sehingga semua fungsi dapat terpenuhi dalam satu Kawasan.

1.4. Penetapan Lokasi

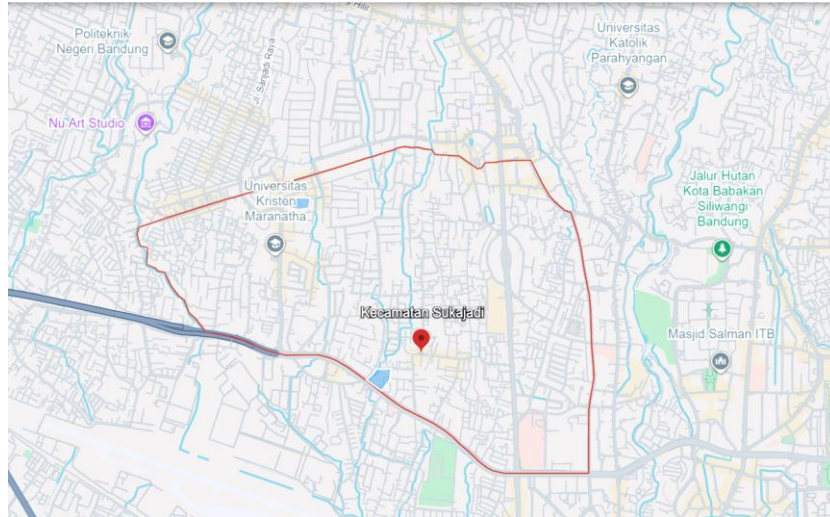
Lokasi yang dipilih untuk pembangunan apartemen adalah Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Jawa Barat. Sukajadi merupakan kawasan strategis yang berperan sebagai daerah transisi menuju pusat Kota Bandung. Keberadaan Gerbang Tol Pasteur, yang berdekatan dengan kecamatan ini, memberikan kemudahan dalam sistem akomodasi dan transportasi bagi para penghuni apartemen, terutama bagi mereka yang sering bepergian ke luar kota menggunakan kendaraan pribadi.

Selain akses tol, Kecamatan Sukajadi juga didukung oleh jaringan transportasi umum yang memadai, termasuk angkutan kota (angkot), bus kota, dan transportasi online, yang memudahkan mobilitas sehari-hari penghuni apartemen tanpa harus bergantung pada kendaraan pribadi. Hal ini sangat menguntungkan bagi masyarakat perkotaan yang mengutamakan efisiensi dalam perjalanan.

Lebih lanjut, lokasi ini sesuai dengan preferensi masyarakat kelas menengah ke atas yang mengutamakan aksesibilitas terhadap fasilitas perkantoran, perguruan tinggi, dan pusat perbelanjaan. Kecamatan Sukajadi memiliki banyak bangunan komersial seperti PVJ Mall, D'Botanica Mall, serta berbagai restoran dan kafe premium yang dapat menjadi sarana hiburan dan gaya hidup bagi penghuni apartemen. Kedekatan dengan berbagai fasilitas ini menjadikan apartemen sebagai pilihan hunian yang nyaman, modern, dan sesuai dengan gaya hidup urban.

Selain itu, Kecamatan Sukajadi telah ditetapkan dalam Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) 2023 sebagai salah satu kawasan prioritas untuk pengembangan perumahan berdensitas tinggi dalam bentuk vertical housing. Dengan tingginya permintaan hunian di kawasan ini serta dukungan infrastruktur

yang memadai, apartemen di Kecamatan Sukajadi menjadi pilihan yang sangat potensial bagi masyarakat kelas menengah ke atas yang menginginkan hunian dengan aksesibilitas tinggi dan fasilitas penunjang yang lengkap.



Gambar 1. 1 Lokasi Tapak

Sumber: Google Earth, 2024

1.5. Metode Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam proyek ini mengacu pada pendekatan sistematis J.C. Jones (1970), yang terdiri dari tiga tahap utama, yaitu analisis, sintesis, dan evaluasi

- a. Analisis (Divergen Thinking)
 - Identifikasi kebutuhan pengguna dan fungsi apartemen
 - Studi kontekstual meliputi lokasi, regulasi, dan referensi desain.
 - Brainstroming awal untuk eksplorasi konsep tataruang
- b. Sintesis (transformasi thingking)
 - Pengembangan konsep desain berdasarkan tema utama
 - Perancangan tata letak ruang, pencahayaan, dan material.
 - Pembuatan model 3D dan simulasi untuk optimalisasi desain
- c. Evaluasi (Convergent Thinking)
 - Uji kelayakan ergonomi, pencahayaan, dan sirkulasi pengunjung
 - Perbaikan dan finalisasi desain berdasarkan hasil evaluasi
 - Penyusunan dokumen perancangan untuk implementasi proyek

Metode ini memastikan desain apartemen yang estetis, fungsional, dan sesuai kebutuhan pengguna..

1.6. Ruang Lingkup Perancangan

Ruang lingkup perancangan dalam proyek ini mencakup perancangan apartemen pada skala tapak dan bangunan, dengan mempertimbangkan kebutuhan para penghuni yang merupakan kelompok menengah atas. Oleh karena itu, apartemen harus dilengkapi dengan beberapa fasilitas penunjang agar penghuni dapat memenuhi kebutuhannya, dengan mempertimbangkan aspek lingkungan sehingga konsep eco architecture diterapkan pada perancangan ini.

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

berisi tinjauan umum proyek, kajian terkait proyek yang dibuat, studi literatur dan studi banding proyek sejenis, elaborasi tema dan studibanding tema sejenis. Berikutnya berisi tinjauan khusus yang terdiri dari lingkup perancangan, analisis aktivitas, analisis pelaku, analisis fungsi, analisis kebutuhan ruang, serta program ruang dan bangunan.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

berisi latar belakang, penetapan lokasi serta penilaian lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan kawasan setempat, serta ditutup dengan analisis tapak. Pada bagian bab ini juga berisikan sintesis rancangan yang dihubungkan dengan konsep perancangan.

BAB IV KONSEP RANCANGAN

Pada bab ke empat berisi penerapan konsep pada rancangan, tampilan bentuk bangunan, zonasi bangunan/kawasan setempat, dan konsep solusi arsitektural yang diterapkan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Menyajikan ringkasan hasil perancangan dan rekomendasi untuk pengembangan lebih lanjut.

DAFTAR PUSTAKA

Bagian daftar pustaka berisi sumber rujukan yang digunakan untuk penyusunan proposal.