

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Bandung merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Barat. Kota yang terbagi kedalam 30 kecamatan ini memiliki luas kurang lebih 167,31 km<sup>2</sup> (Kota Bandung Dalam Angka 2020). Pada tahun 2019, Kota Bandung memiliki 2.507.888 jiwa penduduk yang diperkirakan akan meningkat menjadi 4.093.322 jiwa penduduk pada tahun 2031 (Rencana Tata Ruang Dan Wilayah Kota, 2011). Sejalan dengan akan adanya konsep pembangunan Kota Bandung sebagai kota jasa diperkirakan akan terjadi peningkatan jumlah penduduk. Dengan adanya pengembangan fungsi kota ini tetap harus mempertimbangkan daya dukung lingkungan dan ketersediaan prasarana kota dan wilayah khususnya dalam merespon peningkatan jumlah penduduk yang disebabkan dua faktor yaitu dampak urbanisasi dan angka kelahiran yang meningkat.

Berdasarkan Kota Bandung Dalam Angka 2020, tapak yang digunakan untuk permukiman sudah mencapai 57,39% dari luas keseluruhan Kota Bandung yaitu 16.731 Ha. Ini artinya, 2.480.802 jiwa belum dapat terakomodir ditambah lagi untuk menampung pertumbuhan penduduk mendatang. Penyelesaian permasalahan kebutuhan hunian di Kota Bandung tidak sebanding dengan ketersediaan lahan saat ini. Sehingga perkembangan pola hunian horizontal sudah tidak mungkin terpenuhi lagi. Maka dari itu dapat disimpulkan, jenis hunian vertikal yang tepat untuk dibangun ini adalah apartemen.

Pemilihan apartemen sebagai solusi permasalahan tersebut juga didasari pada hasil survei Bank Indonesia (BI) Indeks Harga Properti Komersial (IPHK) pada triwulan I Tahun 2020 berada pada level 102,61 atau turun sebesar -0,43%, menurun dibandingkan triwulan sebelumnya yang naik 0,28%. Penurunan harga terjadi di tengah penurunan permintaan dan peningkatan pasokan. Indeks permintaan properti komersial tercatat sebesar 88,23 atau turun -0,36%. Sementara, indeks pasokan properti komersial tercatat sebesar 88,33 atau naik 0,32%. Secara rinci survei tersebut memberikan penjelasan kenaikan harga properti komersial tertinggi terjadi pada bidang komersial apartemen dan perkantoran. Hasil survei harga properti residensial memberikan indikasi mengenai harga properti residensial di Kota Bandung pada triwulan pertama 2020 yang sedikit meningkat. Hal tersebut ditunjukkan indeks harga properti residensial (IHPR) sebesar 276,25 atau naik 1,22% (Departemen Statistik – Divisi Statistik Bank Indonesia, 2020). Hal ini menunjukkan tren kebutuhan apartemen di Kota Bandung meningkat secara signifikan.

Di sisi lain, permasalahan menyangkut berkurangnya lahan hijau produktif masih belum dapat dipenuhi di Kota Bandung. Saat ini persentase lahan hijau di kota bandung 12.22% dari target yang ingin dicapai sebesar 30%. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota tahun 2011 pada masa mendatang pembangunan di Kota Bandung di masa

diarahkan menjadi *green city*. *Green city* atau kota hijau ini merupakan kota yang memiliki taman atau Ruang Terbuka Hijau (RTH) secara proporsional. Diharapkan pembangunan *green city* dapat terpenuhi secara proporsional mencapai target 30% untuk ruang terbuka hijau yang terdiri atas 20% RTH Publik dan 10% RTH Privat hingga tahun 2020. Menurut RTRW Kota Bandung upaya pengembangan RTH hanya dapat dilakukan dengan melakukan intensifikasi lahan perkotaan yang semakin berkurang. Upaya pengembangan dapat dilakukan secara vertikal di Kota Bandung dan mengisi ruang-ruang yang masih kosong.

Untuk itu, perancangan arsitektur ini bertujuan merancang sebuah apartemen yang mengakomodasi dua buah aktivitas yaitu antara aktivitas berhuni dan aktivitas yang dapat mempertahankan produktivitas lahan dengan memperhatikan kenyamanan pengguna di dalam maupun lingkungan sekitar bangunan. Tema perancangan yang digunakan adalah *green architecture* / arsitektur hijau. Pemilihan tema didasari oleh diperlukannya suatu perencanaan bangunan yang berusaha untuk meminimalisasi berbagai pengaruh membahayakan pada kesehatan manusia dan lingkungan. Arsitektur hijau merupakan pendekatan yang berwawasan lingkungan dengan landasan kepedulian tentang konservasi lingkungan alami dengan penekanan pada beberapa faktor seperti efisiensi energi, pola kinerja bangunan yang berkelanjutan dan pendekatan holistik. Pendekatan yang digunakan berupa pendekatan arsitektur perilaku dengan konsep *urban farming*. *Urban farming* merupakan konsep berkebun di tengah pinggiran kota atau perkotaan untuk jawaban semakin sempitnya lahan yang mengakomodasi aktivitas bercocok tanam di kota-kota besar sebagai upaya memperhatikan produktivitas lahan. Pendekatan *urban farming* dalam perencanaan dan perancangan didukung oleh parameter Arsitektur Hijau yang berasal dari *Green Building Council Indonesia*. Terdapat enam parameter desain yang dijelaskan dalam GBCI 1.2 Namun pada perancangan kali ini hanya empat parameter akan digunakan dalam perancangan sebagai langkah awal bangunan dengan tema arsitektur hijau pada kawasan Karees, yaitu :

1. Tepat Guna Lahan
2. Efisiensi dan Konservasi Energi
3. Konservasi Air
3. Kesehatan dan Kenyamanan Dalam Ruang

## 1.2 Rumusan Masalah

Kota Bandung yang dimasa mendatang akan menjadi kota jasa pastinya akan mengalami peningkatan dari berbagai aspek salah satunya ekonomi. Hal ini akan berdampak pada peningkatan jumlah manusia yang datang untuk menetap sementara atau seterusnya. Bahkan pertumbuhan penduduk salah satunya diakibatkan oleh angka kelahiran yang semakin meningkat menjadi salah satu faktornya. . Penyelesaian permasalahan kebutuhan hunian di Kota Bandung tidak sebanding dengan ketersediaan

lahan saat ini. Oleh karena itu, diperlukan adanya perancangan apartemen yang dapat mengakomodasi kegiatan berhuni dan mempertahankan produktifitas lahan yaitu berkebun.

Berdasarkan hal yang sudah dipaparkan dalam paragraf sebelumnya, rumusan masalah yang muncul dari perancangan apartemen ini adalah :

- a) Bagaimana desain sebuah bangunan yang dapat mengakomodasi aktivitas berhuni dan aktivitas berkebun di Kota Bandung?
- b) Bagaimana merancang sebuah bangunan yang dapat meminimalisasi berbagai pengaruh membahayakan pada kesehatan manusia dan lingkungan?

### 1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari perencanaan dan perancangan apartemen produktif karees ini adalah :

- a) Memenuhi fasilitas hunian di Kota Bandung untuk merespon peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya.
- b) Menciptakan ruang terbuka hijau khususnya lahan produktif pada bangunan sebagai salah satu solusi alih fungsi lahan dari pertanian ke bangunan properti komersial.
- c) Menciptakan ruang hunian secara vertikal yaitu apartemen sebagai salah satu solusi berkurangnya lahan.
- d) Menghasilkan desain apartemen yang dapat memfasilitasi aktivitas berhuni dan aktivitas mempertahankan produktivitas lahan atau berkebun.
- e) Mengetahui penerapan tema arsitektur hijau dalam perancangan sebuah apartemen.

Sasaran dari perencanaan dan perancangan ini adalah :

- a) Terpenuhinya fasilitas hunian di Kota Bandung untuk respon pertumbuhan pendudukan di masa yang akan datang.
- b) Terciptanya ruang terbuka hijau khususnya lahan produktif pada bangunan.
- c) Terciptanya ruang hunian secara vertikal untuk merespon lahan yang semakin berkurang.
- d) Terciptanya desain apartemen yang dapat mengakomodasi aktivitas berhuni dan aktivitas mempertahankan produktivitas lahan (*urban farming*).
- e) Terciptanya desain apartemen yang meneripkan prinsip arsitektur hijau sehingga dapat menjadi contoh untuk bangunan lainnya.

## 1.4 Penetapan Lokasi



**Gambar 1.1 Penetapan**

sumber : Dokumentasi Pribadi

Sesuai dengan latar belakang perancangan, Lokasi berada di wilayah Kota Bandung. Dengan semakin meningkatnya penduduk, pembangunan hunian vertikal menjadi fokus utama. Kota Bandung terbagi menjadi 8 sub wilayah kota (SWK). Fokus utama perancangan ini yaitu merespon permasalahan kepadatan penduduk, maka dari itu di pilihlah 3 (tiga) SWK dengan jumlah penduduk tertinggi yaitu SWK Cibeunying, SWK Karees, dan SWK UjungBerung. Dari ketiga SWK tersebut, kemudian dilakukan proses skoring untuk menentukan lokasi apartemen dengan kriteria sebagai berikut :

1. Jumlah Penduduk
2. Tata Guna Lahan
3. Tujuan Penataan Kota
4. Pengembangan Kawasan pada tahun 2031
5. Aksesibilitas
6. Jarak ke Pusat Kota
7. Jumlah Angkatan Kerja

**Tabel 1.1. Skoring site**

	SWK Cibeunying	SWK Tegalega	SWK Karees
Jumlah Penduduk	629.770	685.576	599.572
Tata Guna Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permukiman</li> <li>- Pemerintah</li> <li>- Pendidikan tinggi</li> <li>- Perdagangan</li> <li>- Lindungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permukiman</li> <li>- Perdagangan</li> <li>- Perkantoran</li> <li>- Industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permukiman</li> <li>- Perdagangan</li> <li>- Perkantoran</li> <li>- Industri</li> </ul>

Tujuan Penataan Kota	Travelopolis (Perlindungan bangunan heritage dan kuliner)	Mediapolis (Industri Kreatif)	Karyapolis (Kreatif Terpadu)
Pengembangan Kawasan sampai tahun 2031	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengembaga</li> <li>- Pasar Tradisional</li> <li>- Pengembangan Pusat Perbelanjaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pembangunan Kawasan Pusat Perdagangan &amp; Jasa Terpadu Kopo Kencana</li> <li>- Pengembangan Kawasan Industri Kopo Kencana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengembangan Pusat Sekunder Turangga</li> <li>- Pengembangan Pusat Sekunder BSM</li> <li>- Pengembanga Kawasan Jasa</li> </ul>
Aksesibilitas	Terminal Cicaheum	Terminal Leuwi Panjang	Stasiun Cikudapateuh Stasiun Kiaracandong
Jarak ke Pusat Kota	10,2 km (27 menit)	8,6 km (15 menit)	6,4 km (19 menit)
Jumlah Angkatan Kerja (Usia lebih dari 15 tahun)	236.834	311.207	235.415

sumber : dokumentasi pribadi

Berdasarkan pemaparan tabel diatas, diketahui bahwa setiap SWK memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing. Dapat disimpulkan berdasarkan deskripsi data bahwa SWK Karees merupakan wilayah yang tepat dalam pembangunan hunian vertikal saat ini. Dapat dilihat dari tata guna lahan sebagai permukiman, perdagangan, perkantoran, dan industri. Serta tujuan utama penataan kota SWK Karees sebagai Kota Karyapolis (Kreatif Terpadu) dan pengembangan kawasan jasa. Aksesibilitas pada tapak dapat diakses oleh berbagai kendaraan umum termasuk kereta api, jarak ke pusat kota pun relatif dekat dan dapat ditempuh oleh kendaraan bermotor. Selain itu, aspek jumlah angkatan kerja cukup sebagai pasar dari perancangan apartemen ini.

## 1.5 Metode Perancangan

Metode perancangan pada apartemen produktif karees ini dibagi ke dalam beberapa komponen metode. Setiap komponen metode membahas mengenai observasi lapangan dan studi literatur.

### 1.5.1 Metode Penelusuran Masalah

#### 1.5.1.1 Observasi Lapangan

Pada metode ini observasi lapangan dilakukan secara langsung dengan mengunjungi lokasi/site perancangan. Survey yang dilakukan yaitu berupa pengamatan dan proses analisis secara visual.

#### 1.5.1.2 Studi Literatur

Pada metode ini dilakukan studi literatur yang bersumber seperti buku-buku, artikel jurnal, artikel ilmiah, situs *online*, ataupun berita yang berkaitan dengan sebuah perancangan apartemen. Selain itu melakukan studi literatur yang mendukung tema arsitektur hijau berdasarkan parameter GBCI.

### 1.5.2 Metode Pengumpulan Data

#### 1.5.2.1 Observasi Lapangan

Metode pengumpulan data dilakukan dengan memberikan data-data berupa analisis di sekitar tapak dan melakukan survey secara langsung untuk mendapatkan data-data actual kepada pihak yang terkait dengan perancangan apartemen di lokasi perancangan.

#### 1.5.2.2 Studi Literatur

Pada metode ini kajian literatur dilakukan dengan cara membaca dan menuliskan inti sari dari berbagai literatur yang mendukung substansi proyek mengenai standar perancangan apartemen dengan tema arsitektur hijau.

### 1.5.3 Metode Perancangan

Proses Perancangan Apartemen Produktif Karees dengan tema arsitektur hijau secara garis besar dijelaskan secara singkat dalam bagan 1.1.



Gambar 1.2 Metode Perancangan  
sumber : dokumentasi pribadi

## 1.6 Lingkup Perencanaan

### 1.6.1. Objek

Objek perancangan yang dibahas pada laporan ini adalah apartemen. Apartemen adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan untuk memwadhahi aktivitas berhuni. Setiap unit-unit hunian yang ada dapat dimiliki dan digunakan sesuai dengan fungsinya. Dilengkapi dengan ruang-ruang bersama, tanah untuk bersama, dan benda-benda publik yang dapat digunakan bersama.

### 1.6.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan perilaku dengan konsep *Urban Farming* atau berkebun. Berkebun perkotaan (urban farming) merupakan salah satu cara untuk mengatasi masalah ketersediaan lahan hijau di kota secara berkelanjutan sekaligus dapat meningkatkan kualitas lingkungan. Kegiatan ini seharusnya tidak akan berdampak pada pembatasan lahan, mengingat lahan untuk kebun cukup fleksibel dan tidak terlalu besar. Adanya beberapa teknik sederhana yang dapat dilakukan siapa saja kapan saja dan di mana saja dengan biaya yang terjangkau. (Wijaya et al., 2020).

### 1.6.3 Tema Perancangan

Tema perancangan yang digunakan adalah arsitektur hijau (*green architecture*) yaitu desain arsitektur dengan memerhatikan metode perencanaan arsitektur untuk meminimalkan efek berbahaya pada kesehatan pada manusia dan lingkungan. Tujuan utama dari bangunan hijau adalah untuk menciptakan desain ekologis, arsitektur ekologis, arsitektur alami dan pembangunan berkelanjutan. Bangunan hijau dapat dicapai dengan meningkatkan efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, dan mengurangi penggunaan material yang mempengaruhi kesehatan bangunan. *green building design* meliputi desain, konstruksi, operasi dan pemeliharaan bangunan.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan mengikuti aturan penulisan tugas akhir Program Studi Arsitektur, Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas Pendidikan Indonesia. Ketentuan penulisan sebagai berikut:

#### **COVER**

#### **USULAN DOSEN PEMBIMBING KATA PENGANTAR**

#### **DAFTAR ISI**

#### **DAFTAR GAMBAR**

#### **DAFTAR TABEL**

#### **DAFTAR LAMPIRAN**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

- a. Latar Belakang
- b. Perumusan Masalah
- c. Tujuan dan Sasaran
- d. Penetapan Lokasi
- e. Metode Perancangan
- f. Ruang Lingkup Perancangan
- g. Sistematika Penulisan

#### **BAB II TINJAUAN PERANCANGAN**

- a. Tinjauan Umum
- b. Elaborasi Tema
- c. Tinjauan Khusus

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

- a. Latar Belakang Lokasi
- b. Penetapan Lokasi
- c. Kondisi Fisik Lokasi
- d. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat
- e. Tanggapan Fungsi



- f. Tanggapan Lokasi
- g. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan
- h. Tanggapan Struktur Bangunan
- i. Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

#### **BAB IV KONSEP PERANCANGAN**

- a. Usulan Konsep Rancangan Bentuk
- b. Usulan Konsep Rancangan Tapak
- c. Usulan Konsep Rancangan Struktur
- d. Usulan Konsep Rancangan Utilitas
- e. Analisis Ekonomi Bangunan

#### **BAB V PENUTUP**

- a. Kesimpulan
- b. Saran

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**