

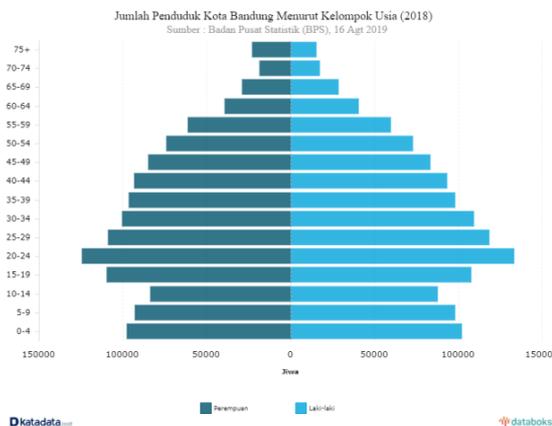
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung merupakan kota yang masuk dalam daftar lima kota terbesar di Indonesia, dalam hal ekonomi dan pariwisata kota ini kian berkembang dalam beberapa tahun terakhir, daya tarik utama kota Bandung adalah iklimnya yang dingin hal ini dipengaruhi oleh iklim pegunungan yang lembab dan sejuk dengan temperatur rata-rata 23,5 C, hal ini disebabkan karena kota Bandung berada pada ketinggian 768 meter di atas permukaan laut (Badan Pusat Statistik Propinsi Jawa Barat). Kota Bandung sangat cocok bagi wisatawan yang ingin melepas penat, hal itu berimbas pada banyaknya wisatawan negeri ataupun luar negeri yang datang ke kota Bandung, maka sektor properti pun tidak luput menyumbangkan perannya dalam pembangunan kota Bandung, hal itupun berimbas pada kenaikan harga jual lahan di ibukota Jawa Barat ini terutama yang difungsikan sebagai kawasan residensial maupun komersial.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk kota Bandung mencapai 2,5 juta jiwa pada tahun 2018. Jumlah tersebut terdiri atas 1,26 juta jiwa laki-laki dan 1,24 juta perempuan. Adapun jumlah penduduk kelompok usia belum produktif (0-14 tahun) mencapai 562 ribu jiwa. Sementara itu, kelompok usia produktif (15-64 tahun) sebanyak 1,81 juta jiwa dan kelompok sudah tidak produktif (65+ tahun) mencapai 132 ribu jiwa.



Gambar 1. 1 Grafik Kepadatan Penduduk Kota Bandung Berdasarkan Usia

(Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS), 16 Agustus 2019)

Hal ini menunjukkan bahwa kota Bandung dalam masa bonus demografi karena jumlah penduduk usia produktif lebih banyak dibandingkan penduduk belum produktif, ditambah penduduk yang sudah tidak produktif yang berjumlah 694 ribu jiwa. Seperti terlihat pada grafik, kelompok usia 20-24 tahun merupakan yang terbanyak, yakni mencapai 258 ribu jiwa. Sementara kelompok usia muda (15-34 tahun) mencapai 912 ribu jiwa atau sekitar 36% dari total total penduduk ibu kota Provinsi Jawa Barat tersebut.

Kenaikan jumlah penduduk yang semakin bertambah jumlahnya mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal serta banyaknya aktivitas yang terjadi, tentu membutuhkan lahan yang lebih untuk menampung aktivitas yang dilakukan, namun dikarenakan sudah semakin banyaknya ruang yang digunakan dengan berbagai aktivitas dan kegiatan yang ada di suatu kota, maka terjadi kepadatan penduduk serta lahan perkotaan pun semakin sulit untuk menampung kegiatan yang ada di dalam kota khususnya di kota Bandung.

Sebagaimana dinyatakan didalam Perda No.02 Tahun 2004 tentang RTRW kota Bandung ditujukan untuk mewujudkan pemerataan pertumbuhan, pelayanan dan keserasian perkembangan kegiatan pembangunan antar wilayah dengan mempertahankan keseimbangan lingkungan dan ketersediaan sumberdaya daerah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka dikonsepsikanlah pengembangan kota melalui pengembangan duosentrik (dua pusat) kota Bandung yaitu wilayah Bandung bagian timur dan Bandung bagian barat. Pada Bandung bagian timur terdapat kawasan - kawasan yang dijadikan sebagai pusat sekunder kota untuk mengalihkan ketergantungan kepada pusat kota Alun-alun kota Bandung yaitu daerah Gede Bage, dan upaya untuk mengembangkan wilayah Bandung di bagian barat yaitu wilayah Lembang dan sekitarnya dengan perkembangan ekonomi, budaya, pendidikan dan wisatanya, salah satu caranya adalah dengan pembangunan kota baru yang ada di daerah Padalarang dan Batujajar yang dicanangkan sebagai Kota Mandiri yaitu Kawasan Kota Baru Parahyangan.

1.1.1 Pemilihan Kawasan Kota Baru Parahyangan

Pemilihan site di Kawasan Kota Baru Parahyangan dikarenakan Kawasan Kota Baru Parahyangan merupakan Kota Mandiri Berwawasan Pendidikan dengan Visi

menjadi kota dengan pusat pertumbuhan wilayah baru yang mandiri dan berkelanjutan serta menciptakan kehidupan berkualitas dan sejahtera bagi penghuni dan masyarakat sekitarnya. Kota Baru Parahyangan adalah Kota baru yang terletak di Bandung bagian barat yang berada di dua kecamatan yaitu kecamatan Padalarang dan kecamatan Batujajar, dibangun di hamparan lahan seluas 1.250 ha. Pembangunan ini dilakukan sampai dengan tahun 2020. Kota Baru Parahyangan memiliki misi untuk mengembangkan :

- Pendidikan baik formal maupun non formal.
- Sumber daya manusia Indonesia yang siap berdaya kompetisi global dengan menghadirkan fasilitas pendidikan yang berkualitas.
- Pemberdayaan masyarakat.
- Fasilitas kota dengan skala dan standar internasional bagi masyarakat umum dan Kota Bandung pada khususnya.



Gambar 1. 2 Konsep Keberlanjutan Kota Baru Parahyangan

(Sumber : <http://kotabaruparahyangan.com/tentang-kbp/konsep>, 13 Oktober 2019)

Konsep keberlanjutan menjadi dasar utama dalam pembangunan Kota Baru Parahyangan. Kemudian karena posisinya yang berada di dua kota besar, yaitu Jakarta dan Bandung sehingga memudahkan untuk berpegian ke daerah tersebut secara cepat dan efisien. Hal ini akan menyebabkan pergerakan ekonomi di daerah Kota Baru Parahyangan menjadi meningkat, secara fasilitas dan area kawasanpun harus siap menunjang segala kebutuhan fungsi yang ada salah satunya dengan direncanakanya area komersil. Kota Baru Parahyangan mengembangkan kawasan

sentral ekonomi yang secara strategis dibagi atas Zona Regional Komersial, Town Center, dan Resort Komersial. Hal yang menjadi daya tarik di area kawasan ini ialah direncanakannya Town Center yang menjadi Town Center pertama di Indonesia di kawasan Residensial dan Komersial. Town Center merupakan kawasan yang dikembangkan sebagai pusat kota bagi Kota Baru Parahyangan. Menjadi pusat lifestyle kota mandiri dan juga destinasi bagi wilayah lainnya, didesain dengan konsep Edu-Town yang mengintegrasikan fungsi pendidikan, hunian, rekreasi, area publik dan komersial. Dibawah adalah masterplan area



Keterangan :

- 1. Open Shopping Mall
- 2. Bangunan Bangunan Fungsi Campuran (High End Apartment, Hotel, Office & Commercial)
- 3. Landmark Building
- 4. University Campus & Shopping Mall
- 5. Art District
- 6. Waterfront Lifestyle Center
- 7. University / Low Rise Apartment
- 8. Theme Park
- 9. Family Hotel & Recreation Area
- 10. Apartment
- 11. Sport Club

Town Center Kota Baru Parahyangan.

Gambar 1. 3 Masterplan Area Komersial Kota Baru Parahyangan

(Sumber : <http://kotabaruparahyangan.com/area-komersial/town-center>, 13 Oktober 2019)

1.1.2 Pemilihan Bangunan Fungsi Campuran

Town center merupakan kawasan yang akan dikembangkan sebagai pusat kota bagi Kota Baru Parahyangan yang didesain dengan konsep *Edu-Town* yang mengintegrasikan fungsi pendidikan, hunian, rekreasi, area publik dan komersial hal itu sesuai dengan Visi Kota Mandiri Berwawasan Pendidikan. Gambar di

bawah adalah rencana dari pengembangan *Town Center* Kawasan Kota Baru Parahyangan.



Gambar 1. 4 Perspektif Pembangunan Kawasan Town Center Kota Baru Parahyangan

(Sumber : <http://kotabaruparahyangan.com> 03 Maret 2020)

Hunian menjadi salah satu fungsi yang akan diintegrasikan dengan fungsi lainnya didalam konsep Edu-Town Kota Baru Parahyangan dan hal itu dijadikan studi kasus untuk penulis dalam tugas akhir ini yang mengintegrasikan hunian apartemen dengan fasilitas *co working* sebagai penunjang area produktif pengguna sekitar hunian baik itu dari kalangan pebisnis ataupun mahasiswa. Penambahan area terbuka hijau di area apartemen sebagai area publik dalam melakukan aktivitas bersama dan kegiatan ekonomi seperti pusat jajanan, pameran dan lain – lain. Secara terperinci fungsi bangunan campuran yang menjadi kasus perancangan dijelaskan dibawah ini.

1. Apartemen :

- Salah satu solusi dari pemanfaatan lahan dalam perkembangan kota yang dinamis. Apartemen bisa dijadikan sebagai hunian yang bernilai investasi bagi pembeli karna bisa disewakan kembali.
- Merupakan bagian dari masterplan *Town Center* Kawasan Kota Baru Parahyangan.
- Peruntukan zonasi lahan memang digunakan perancangan untuk Apartemen.
- Memenuhi fasilitas hunian yang ada di Kawasan Kota Baru Parahyangan

2. *Co-working space*

- Kota Bandung merupakan salah satu kota yang mendapat predikat kota kreatif di Indonesia, bahkan di dunia. Hal ini terbukti dengan diumukannya Bandung sebagai salah satu di antara 115 kota lainnya dari 54 negara di dunia yang dinobatkan sebagai Jaringan Kota Kreatif UNESCO pada tahun 2015.
- Bandung dicanangkan sebagai salah satu kota kreatif dalam bidang desain.
- Menurut Badan Ekonomi Kreatif (Bekraf), terdapat 16 sub-sektor ekonomi kreatif, yaitu aplikasi dan *game*, arsitektur, desain interior, desain komunikasi visual, desain produk, *fashion*, animasi dan video (perfilman). Fotografi, kriya, kuliner, musik, penerrbitan, periklanan, seni pertunjukan, seni rupa, serta televisi dan radio.
- Fasilitas di *co-working space* yang terintegrasi dengan apartemen ini bisa menjadi wadah intermediasi bagi para pelaku industri kreatif yang ada di Kota Bandung khususnya di Kawasan Kota Baru Parahyangan (KKBP) dan hal ini sesuai dengan Visi KKBP yaitu menjadi Kota Mandiri Berwawasan Pendidikan.
- *Co-working space* ini dirancang dengan sasaran start-up atau pelaku industri kreatif yang masih proses merintis bisnisnya yang biasanya golongan muda atau mahasiswa, selain itu masyarakat Kota Bandung dalam berbagai kategori juga merupakan sasaran dari proyek ini dari segi pasar dalam fungsi komersial.

3. Area Taman Terbuka

- Sebagai salah satu pemenuhan fasilitas apartemen yang akan dirancang.
- Area taman terbuka bisa berfungsi sebagai tempat rekreasi dimana penduduk dapat melaksanakan kegiatan berbentuk rekreasi, berupa kegiatan rekreasi aktif seperti lapangan olahraga, dan rekreasi pasif seperti taman.

- Bisa menjadi oase dalam program ruang apartemen yang berbeda dari apartemen-apartemen biasanya.
- Area taman terbuka bisa berfungsi sebagai tempat berkarya, yaitu tempat penduduk bermata pencaharian dari sektor pemanfaatan tanah secara langsung seperti pertanian pangan, kebun bunga dan usaha tanaman hias.

1.2 Identifikasi Masalah

Beberapa permasalahan dalam perancangan bangunan fungsi campuran di Kota Baru Parayangan dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Meningkatnya pertumbuhan penduduk, ekonomi dan pembangunan di Kota Bandung
2. Kota Baru Parahyangan merupakan pilihan investasi yang menjanjikan terutama di Kota Bandung
3. Perlunya perancangan bangunan untuk pengoptimalan tata guna lahan.
4. Meningkatnya kawasan komersil dan residensial di Kota Baru Parahyangan dan area Town Square Kota Baru Parahyangan.
5. Sebagai fasilitas Kota untuk masyarakat umum dan Kota Bandung pada khususnya.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat diuraikan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Fungsi dan fasilitas seperti apa yang bisa diterapkan di perancangan bangunan fungsi campuran Kota Baru Parahyangan?
2. Bagaimana perancangan bangunan fungsi campuran di Kota Baru Parahyangan?
3. Pendekatan desain arsitektur seperti apa yang digunakan dalam perancangannya?

1.4 Tujuan

Adapun tujuan yang hendak dicapai adalah untuk merancang bangunan fungsi campuran dengan ruang publik sebagai aktivitas sehari – hari bagi masyarakat umum dan Kota Bandung khususnya sebagai pemenuhan fasilitas serta menjadi daya tarik wisatawan di Kawasan Kota Baru Parahyangan.

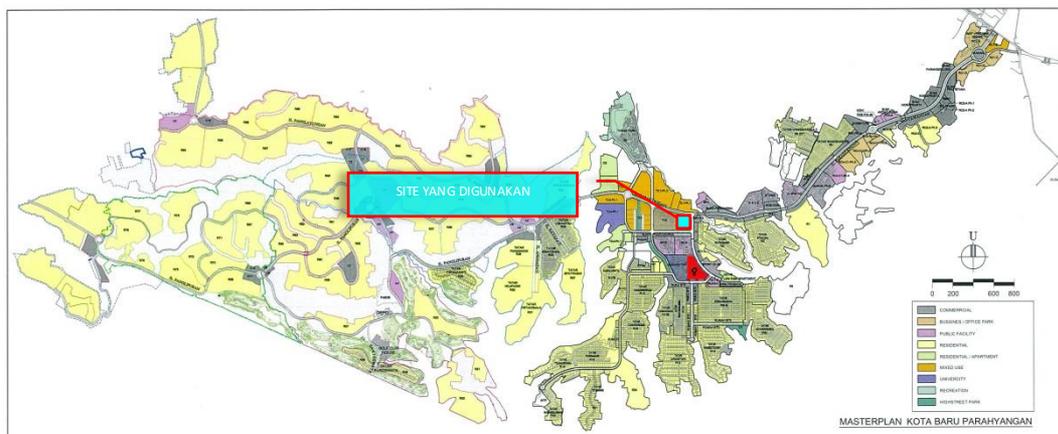
1.5 Ruang Lingkup Perancangan

Lingkup perancangan proyek ini mencakup perancangan bangunan fungsi campuran yang difungsikan sebagai hunian dengan fokus perancangan yang saling terintegrasi antar bangunan, yaitu bangunan dengan fungsi :

1. Apartemen
2. *Co Working Space*
3. Ruang Terbuka Hijau

1.5.1 Lokasi Proyek

Perancangan apartemen ini berada di kawasan Kota Baru Parahyangan di Jl. Banyak Niaga Kaler No.9 Kota Baru Parahyangan Bandung Regency, Cipeundeuy, Padalarang, Cipeundeuy, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40553. Pemilihan site sudah diperuntukan sesuai peraturan zonasi kawasan tersebut yaitu untuk perancangan apartemen oleh pihak pengembang Kota Baru Parahyangan yaitu PT. Lyman Properti. Berikut zonasi peruntukan lahan di Kawasan Kota Baru Parahyangan :



Gambar 1. 5 Zonasi Peruntukan Lahan Kawasan Kota Baru Parahyangan

(Sumber : Data sekunder penulis saat melakukan survei lokasi, 8 - 9 Januari 2020)



Gambar 1. 6 Lokasi Site Perencanaan Apartemen

(Sumber : Google Maps, 14 Februari 2020)

Zonasi berwarna **hijau toska** adalah site yang dipilih untuk perancangan apartemen dengan keterangan sebagai berikut :

Letak Geografis : 60° 41' s/d 70° 19' lintang Selatan dan 107° 22' s/d 108° 05' Bujur Timur.

Kondisi Topografi : Kemiringa wilayah yang bervariasi antara 0 – 8%, 8 – 15% hingga diatas 45%

Luas Lahan : 17.000 m²

KDB : 60 %

GSB : 10 m

KB : 17 Lantai

KLB : 6

Sumber : <https://www.bandungbaratkab.go.id/>

1.5.2 Asumsi Proyek

Perancangan proyek apartemen ini diasumsikan sebagai berikut :

1. Status proyek : Semi fiktif
2. Luas lahan : 17.000 m²
3. Pemilik proyek : Swasta
4. Sumber dana proyek : Swasta
5. Lahan dimiliki oleh pemilik proyek

1.5.3 Peraturan Terkait

1. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009 – 2029.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 8 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 30/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Fasilitas Dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan.
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

1.6 Batasan - Batasan

Batasan dalam perancangan sangat dibutuhkan untuk mempersempit ruang lingkup perancangan. Dengan adanya batasan – batasan tersebut diharapkan menghasilkan *output* perancangan yang tepat dan sesuai kebutuhan. Berikut beberapa batasan dalam perancangan bangunan fungsi campuran dengan fungsi apartemen, *co working space* dan area ruang terbuka hijau di Kota Baru Parahyangan, yaitu :

1. Pengguna
Objek yang akan dirancang merupakan penggabungan fungsi dari apartemen, *co working space* dan ruang terbuka hijau. Adapun klasifikasinya yaitu, yaitu :
 - a. Apartemen

Sasaran pengguna adalah masyarakat golongan menengah ke atas dan pelaku bisnis yang ingin memiliki tempat tinggal menetap atau sementara didekat lokasi kerja atau melakukan kegiatan sehari – hari.

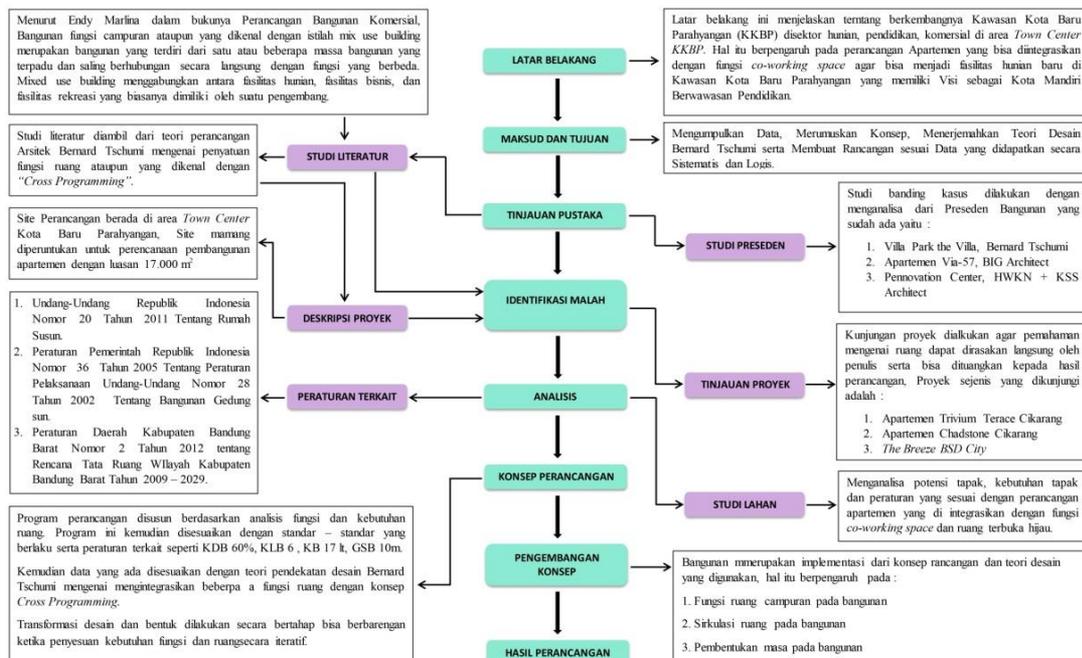
b. *Co working space*

Sasaran pengguna adalah masyarakat umum yang ada di daerah Bandung khususnya di Kawasan Kota Baru Parahyangan terutama dari kalangan pelajar dan mahasiswa yang sedang menempuh Pendidikan di Kawasan Kota Baru Parahyangan, hal ini terkait dengan letak posisi site perancangan yang berdekatan dengan Kampus Maranata. Serta bagi pelaku bisnis pun bisa menyewa *co working space*nya sesuai dengan kebutuhan berbisnis.

c. Ruang terbuka hijau

Sasaran pengguna adalah penghuni tetap apartemen, masyarakat umum dan para wisatawan. Area terbuka hijau ini bisa dijadikan sebagai tempat penghijauan kota, sarana rekreasi, sarana olahraga ataupun tempat festival dan acara lainnya yang bisa meningkatkan kualitas hidup dari aspek lingkungan hijau, komunitas sosial dan ekonomi.

1.7 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 7 Kerangka Berpikir

(Sumber : Dokumentasi Perancangan Penulis)

1.8 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini antara lain :

1. Metode Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung di lokasi untuk mendapatkan data atau informasi. Observasi sangat membantu dalam pengumpulan data primer karena dilakukan dengan langsung mengamati kondisi site tersebut.

2. Metode Studi Literatur

Penulis melakukan studi literatur yang bersumber dari buku, jurnal, artikel, pustaka, dan buku tugas akhir terdahulu.

1.9 Sistematika Laporan

Penulisan laporan tugas akhir ini terbagi menjadi lima bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metodologi perancangan, konsep perancangan dan hasil perancangan.

Bab I. Pendahuluan

Pada bab satu akan dibahas mengenai latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan perancangan, ruang lingkup, batasan – batasan, kerangka berpikir dan sistematika laporan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Bab dua akan disajikan data umum proyek, standar dan kriteria perancangan, teori perancangan dan preseden proyek sejenis.

Bab III. Analisis Perancangan

Bab tiga akan menjelaskan mengenai analisis tapak, analisis kebutuhan fungsi, program dan zonasi ruang dan transformasi desain.

Bab IV. Konsep Perancangan

Bab empat akan menjelaskan konsep dasar, konsep tapak dan konsep perancangan bangunan yang disertai hasil rumusan dari bab tiga.

Bab V. Hasil Perancangan

Bab lima merupakan hasil pengembangan desain yang berisi realisasi program rancangan, rancangan tapak dan rancangan bangunan.

Bab VI. Refleksi Proses Perancangan