

## **BAB II**

### **DESKRIPSI PROYEK**

#### **2.1 Umum**

Analisis ini diawali dengan pemilihan site lokasi sebagai letak perancangan Bandung Youth Centre. Lokasi ini dipilih dengan melihat kesesuaian dan karakteristik lingkungan untuk pemuda serta dijelaskan secara umum dengan penjabaran beberapa peraturan yang terkait dengan lokasi tersebut dan karakter lingkungan sekitarnya. Dengan data tersebut kemudian tapak perancangan dianalisis untuk mencari potensi, kekurangan/kendala dan solusinya yang nantinya akan menjadi konsep perancangan ini.

##### **2.1.1 Pemilihan Lokasi**

Pemilihan lokasi untuk Bandung Youth Centre ini perlu mempertimbangkan kenyamanan, jarak tempuh dari kawasan ramai seperti kampus/sekolah dan kawasan yang sering didatangi pemuda. Sehingga para pengunjung/pemuda dapat berkunjung dengan mudah dan melakukan kegiatan dengan nyaman. Adapun karakteristik lingkungan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Berada di zona pelayanan umum kesehatan  
Sesuai dengan peraturan RTRW Kota Bandung. Fasilitas kesehatan harus berada di zona pelayanan umum kesehatan. Setiap Sub Zona Wilayah Kota memiliki zona ini (Peraturan Daerah K. B., 2011)
2. Kemudahan akses  
Kemudahan akses ini memiliki indikator dekat dengan pusat pendidikan. Hal ini terkait dengan adanya jalur yang dilewati transportasi umum yang tersedia di lingkungan. (speiregen, 1965)
3. Tingkat Kebisingan  
Kebisingan/akustik berpengaruh kepada fokus individu. Semakin dekat bangunan dengan kebisingan maka semakin sulit individu untuk fokus dalam berkegiatan.

Berdasarkan kriteria karakteristik lingkungan di atas penulis membandingkan dari lokasi yang berbeda yaitu yang berada di Jalan Dipatiukur dengan jalan Asia Afrika.

ASPEK PENILAIAN	LOKASI		
	Jl. Dipatiukur (51)	Jl. Asia Afrika (44)	POINT
LOKASI	Bandung Youth Centre ini menargetkan mahasiswa sebagai target pasarnya, dengan begitu lokasi Jl. Dipatiukur ini dengan banyaknya institusi yang tersebar didekatnya menjadikan lokasi tersebut memenuhi kriteria target pasar yang diincar. (10)	Jl. Asia Afrika menjadi salah satu pilihan lokasi dikarenakan lokasi ini berada di jantung kota dan dekat dengan Alun – alun Bandung dimana Kawasan ini banyak didatangi pengunjung wisatawan domestik maupun manca negara. (7)	10
			7
KONTEKS LINGKUNGAN SEKITAR	Lingkungan sekitar pada site merupakan Kawasan jasa & perdagangan serta perumahan. Pada Kawasan ini Percetakan menjadi salah satu usaha/jasa yang banyak diminati dikarenakan Kawasan ini dekat dengan institusi sehingga tidak heran apabila banyak mahasiswa dari berbagai latar belakang kampus berdatangan ke Kawasan ini. (8)	Lingkungan sekitar dikelilingi oleh bangunan historis, heritage, yang dilindungi, menjadikan Kawasan Jl. Asia Afrika begitu kental dengan langgam gaya art deco. (8)	8
			8
KEMUDAHAN AKSES	Kemudahan akses pada lokasi ini bisa dijangkau dengan berbagai kendaraan, namun lokasi ini sangat jauh dari stasiun kereta api. (7)	Kemudahan akses pada lokasi ini bisa dijangkau dengan berbagai kendaraan dan terdapat stasiun Bandung yang berjarak kurang lebih 1,5km. (8)	7
			8
SENSORI	View yang dapat ditangkap oleh site memberikan potensi yang positif. Hal ini disebabkan site sangat terbuka sehingga dapat menangkap view di segala arah. Pada arah selatan dapat melihat monumen perjuangan Jawa Barat. (8)	View yang dapat ditangkap oleh site memberikan potensi yang positif. Hal ini disebabkan site sangat terbuka sehingga dapat menangkap view di segala arah. Pada arah barat dapat melihat Alun – alun Bandung dan utara bangunan museum konferensi Asia Afrika. (9)	8
			9
HUMAN & CULTURAL	Masyarakat lingkungan sekitar memiliki pekerjaan yang berbeda – beda. Tetapi semuanya berkaitan satu sama lain. Sebagian orang membuka percetakan dan ada pula pada saat menjelang malam hari hingga tengah malam terdapat streetfood disepanjang jalan. (9)	Pada area ini menjadi Kawasan yg historis dan menjadi objek wisata sehingga banyak orang yang berdatangan untuk berkunjung. (6)	9
			6
UTILITAS	Utilitas pendukung untuk lokasi ini beragam mulai dari cafe, taman, tempat pemberhentian bus, percetakan, penginapan dll yang mawadahi aktivitas dan kebutuhan mahasiswa tersebar di sekelilingnya. (9)	Banyak tempat wisata yang ramai dikunjungi namun untuk keperluan mahasiswa sangat minim. (6)	9
			6

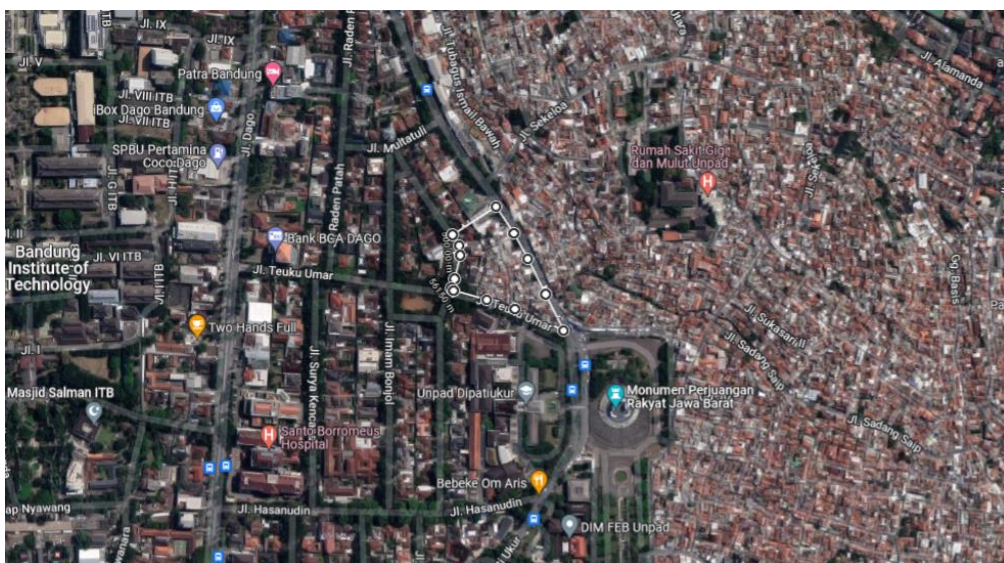
Gambar 2.1 Perbandingan Pemilihan Lokasi

Sumber : Pribadi

Dari hasil perbandingan kedua lokasi tersebut maka yang diambil yaitu lokasi yang berada di Jalan Dipatiukur dikarenakan memiliki point penilaian lebih besar dibanding Jalan Asia Afrika.

### 2.1.2 Lokasi Tapak


Lokasi tapak tepatnya berada di Jalan Dipati Ukur No. 35, Kel. Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40132. Dengan luas total area  $13 \pm m^2$  dengan KDB maksimum 70 % dengan KLB maksimum 2,1 % KDH 20% dan batas ketinggian Tinggi bangunan adalah 3 lantai.



Gambar 2.2 Daftar Komunitas di Kota Bandung

Sumber : Google Maps

### Intensitas Pemanfaatan Ruang ×



107.616905 ,  
-6.891509

<b>SWK</b>	<b>Kode / Zona</b>
Cibeunying	K3
<b>Kecamatan</b>	<b>Sub Zona</b>
Coblong	Perdagangan dan Jasa Linier
<b>Kelurahan</b>	<b>Klasifikasi Kegiatan</b>
Lebak Gede	-

**ATURAN DASAR**   **ATURAN KHUSUS**   **TATA BANGUNAN**

**SIMULASI**

**RATIO LUAS BANGUNAN**

Jalan Arteri 70%   Jalan Kolektor 70%   Jalan Lingkungan 70%

**LUAS BANGUNAN 10500.00 (M<sup>2</sup>)**  
**JUMLAH LANTAI BANGUNAN MAKSIMAL 3 Lantai**  
**LUAS RUANG TERBUKA HIJAU MINIMUM 3000 (M<sup>2</sup>)**

Close

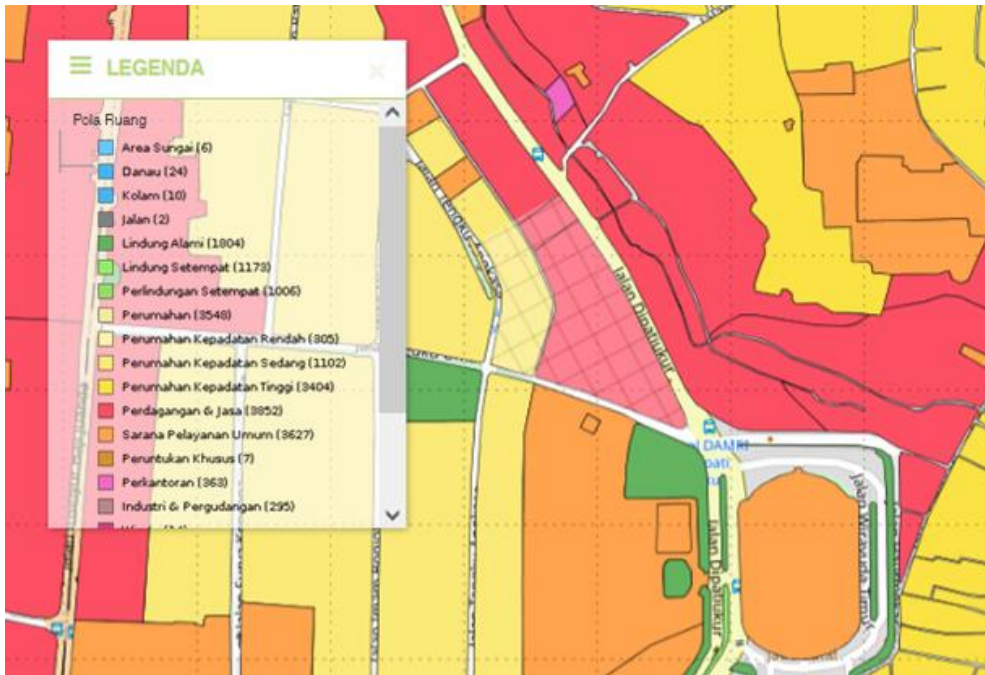
Gambar 2.3 Intensitas Pemanfaatn Ruang

Sumber : <http://bsm.bandung.go.id/>

Kawasan ini mayoritas dimanfaatkan sebagai zona Perdagangan dan Jasa selain itu banyak terdapat kampus – kampus yang tersebar sehingga adanya berbagai macam – macam kegiatan yang dilakukan pada kawasan ini.

### 2.1.3 Kondisi Tapak

Kondisi Tapak merupakan area perdagangan & jasa serta perumahan kepadatan rendah. Terdapat juga ruang terbuka hijau tersebar, sebagaimana ruang terbuka hijau memiliki banyak fungsi antara lain sebagai area rekreasi, sosial budaya, estetika, fisik kota, ekologis dan memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi bagi manusia maupun bagi pengembangan kota (D Dewiyanti, 2011).



Gambar 2.4 Kondisi Tapak

Sumber : <http://bsm.bandung.go.id/>

## 2.1.4 Bangunan Sekitar Tapak



Gambar 2.4 Kondisi Tapak

Sumber : <http://bsm.bandung.go.id/>

Fasilitas lingkungan sekitar dalam radius 0,5 km dari lokasi tapak :

1. Monumen Perjuangan Rakyat Jawa Barat
2. Unpad Dipatiukur
3. Neo Dipatiukur
4. Unikom
5. ITHB

Fasilitas lingkungan sekitar dalam radius 1 km dari lokasi tapak :

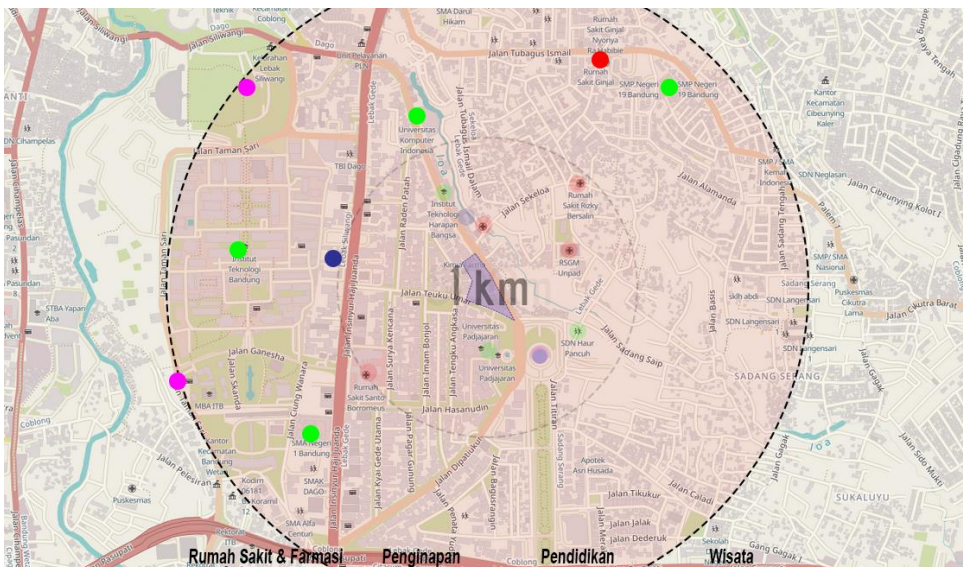
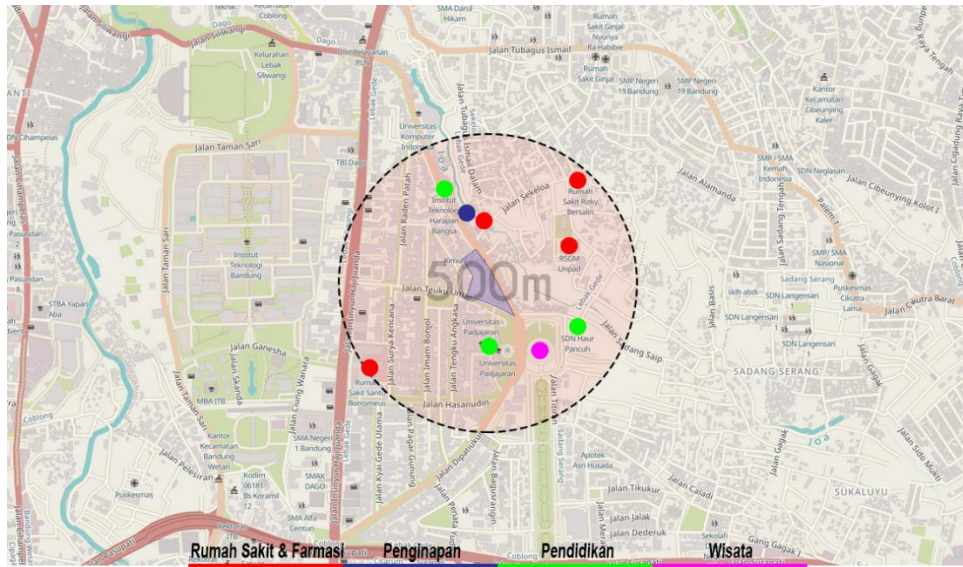
1. Lapangan Gasibu
2. ITB
3. Telkom Indonesia Graha Merah Putih Bandung
4. Hutan Kota Babakan Siliwangi
5. McDonald's Simpang Dago
6. Pasar Simpang Dago
7. Eduplex Coworking Space

Fasilitas lingkungan sekitar dalam radius 1,5 km dari lokasi tapak :

1. Gedung Sate
2. Kebun Binatang Bandung
3. Ciwalk
4. Baltos
5. Jembatan Pasupati
6. Taman Lansia
7. Museum Geologi
8. PUSDAI
9. Borma Dago
10. Borma Cikutra

Fasilitas lingkungan sekitar dalam radius 2 km dari lokasi tapak :

1. ITENAS
2. Bandung Indah Plaza
3. Bandung Electronic Centre
4. Balai Kota Bandung
5. Taman Makam Pahlawan
6. Taman Saparua



Terdapat banyak sekali bangunan penting yang tersebar sehingga, Fungsi bangunan yang semakin cepat dan beragam di sepanjang Jalan Dipati Ukur menyebabkan peningkatan pergerakan yang cukup pesat dan munculnya berbagai aktivitas jasa dan komersial di sepanjang jalan ini. Misalnya, fungsi bangunan pendidikan, fungsi bangunan tempat tinggal, fungsi bangunan komersial, dan fungsi bangunan dinas. (Natalia, 2017)

## 2.2 Program Kegiatan

### 2.2.1 Program Kegiatan Youth Space

Kegiatan yang terdapat pada Youth Space ini adalah:

### 1. Aktivitas Utama

Area komunitas, komunal, Retail, workshop, Perpustakaan dan Cafe sebagai aktivitas utama dan mendukung sosial interaksi, belajar & berkembang, Berkolaborasi, serta kewirausahaan umkm dll.

### 2. Aktivitas Penunjang

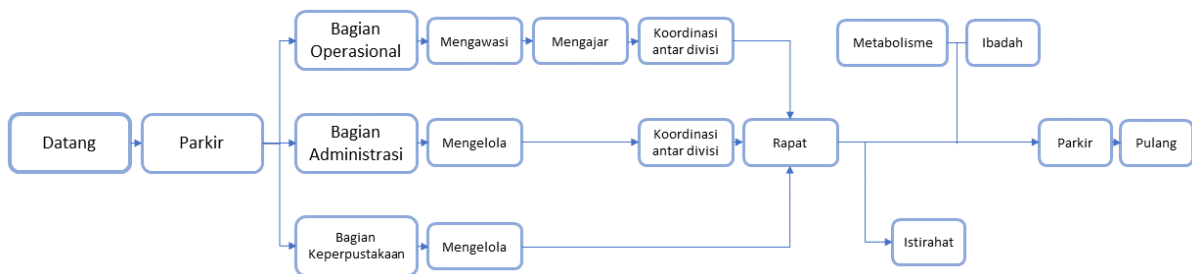
Area Ruang serbaguna & ruang pameran sebagai sarana penunjang kebutuhan acara event tertentu.

### 3. Aktivitas Pelengkap

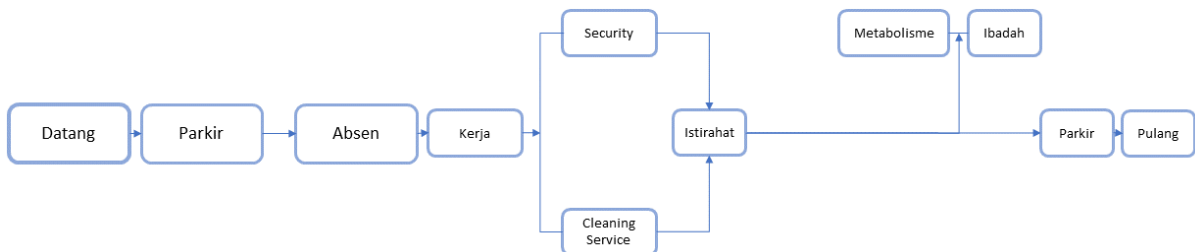
Mushola, tempat parkir.

## 2.2.2 Alur Aktivitas

### 1. Pengelola

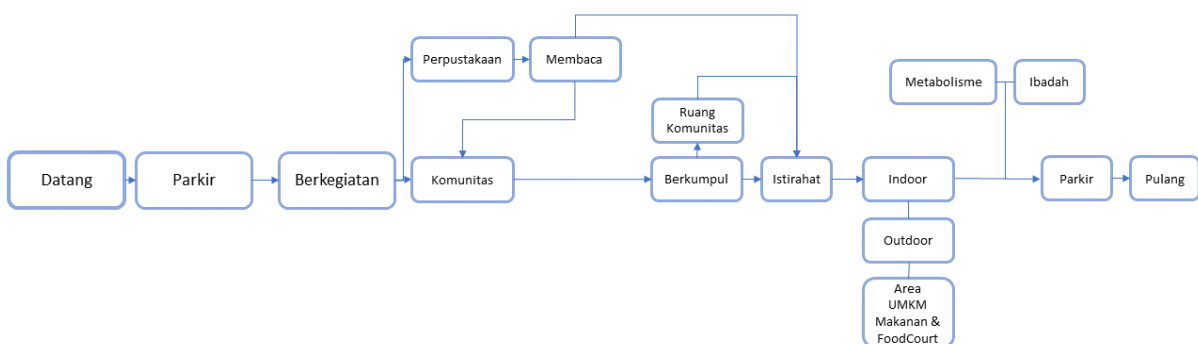


### 2. Service



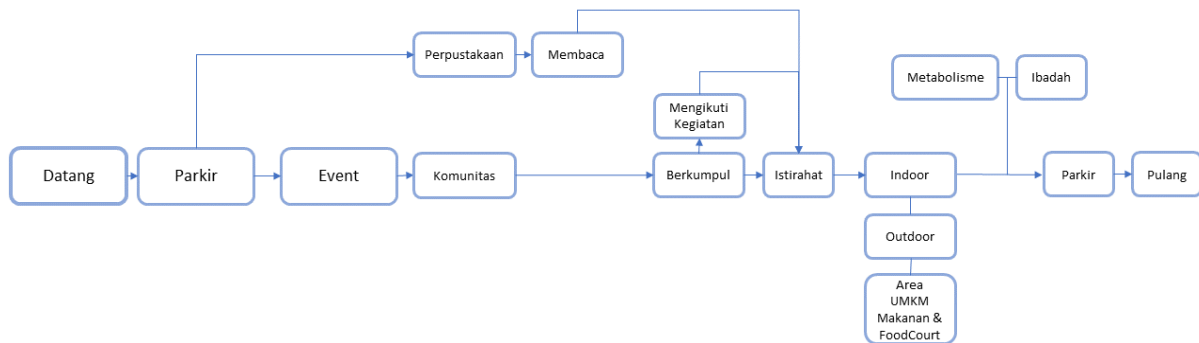
### 3. Pengunjung Khusus

Terdiri dari pemuda/komunitas yang memiliki kegiatan terjadwal dalam kurikulum Pusat Kegiatan Remaja/Komunitas (Bandung Youth Centre) ini.



#### 4. Pengunjung Umum

Terdiri dari pemuda/komunitas yang datang secara pada waktu – waktu tertentu. Biasanya pengunjung umum mengunjungi Bandung Youth Centre ini hanya untuk sekedar mengisi waktu luangnya ataupun dikarenakan adanya suatu acara seperti seminar, pameran, nongkrong ke area co-working, cafe dll.



## 2.3 Kebutuhan Ruang

### 2.3.1 Kebutuhan Ruang Utama

1. Classroom
2. Meeting Room
3. Co – Workingspace
4. Co – Office
5. Workshop/sanggar
6. Art Activities
7. Networking/meetup
8. Research
9. Content Making
10. Product Launching
11. Digital Platform
12. Perpustakaan
13. Makerspace
14. Exhibition Area
15. Retail
16. Studio
17. Auditorium



### 2.3.2 Kebutuhan Ruang Pendukung

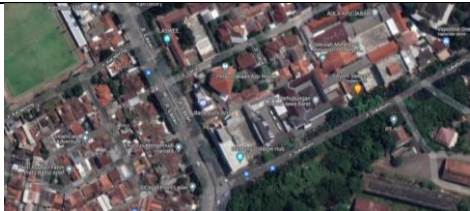
1. Parkiran
2. Mushola
3. Toilet
4. Kantor Pengelola
5. Security
6. Ruang Bersantai
7. Taman


## 2.4 Studi Banding Proyek Sejenis


### 2.4.1 Bandung Creative HUB

Bandung Creative Hub merupakan wadah komunitas kreatif Bandung yang didirikan pada tanggal 28 Desember 2017 oleh Walikota Bandung M. Ridwan Kamil dan Wakil Walikota Bandung Oded M. Danial. Gedung ini memberikan fasilitas dan fasilitas yang lengkap agar asosiasi kreatif di kota bandung, industri kreatif di Indonesia dapat bergerak dan termajukan.



Lokasi	 Jl.LaswiNo.7,Kacapiring,Kec.Batununggal,Kota Bandung,Jawa Barat 40271
Luas	2,862.92 m <sup>2</sup>
Bentuk Tapak	Berbentuk Persegi Panjang

Orientasi Bangunan	Orientasi menghadap atau memanjangi area tenggara ke barat laut yang membuat Bandung Creative Hub mendapatkan sinar matahari yang maksimal
Iklim	Iklim di Kota Bandung merupakan pegunungan yang lembap dan sejuk. Suhu siang terpanas adalah 29.2 ° C. Suhu terendah 17°C
Aksesibilitas	Aksesibilitas menuju Bandung Creative Hub dapat di tuju dengan berjalan kaki, menggunakan kendaraan pribadi serta kendaraan umum seperti angkot dan bis yang melintas jalan Laswi. Bangunan berada pada area pertigaan JL. Laswi dan Jl Sukabumi.
Entrance	 <p><b>GEDUNG LANTAI I</b> Bandung Creative <b>HUB</b></p> <p>Entrance utama terdapat pada area kuning atau kanan bangunan.</p>
Fasilitas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lobby</li> <li>2. R. Pengelola</li> <li>3. Mushola</li> <li>4. Toilet</li> <li>5. Parkiran</li> <li>6. Exhibiton area</li> <li>7. Artwork room</li> <li>8. Design Store</li> <li>9. Co-Working Space</li> <li>10. Perpustakaan</li> <li>11. Cafe Cofee</li> <li>12. R. Arsip</li> <li>13. Studio musik</li> <li>14. Studio Tari</li> <li>15. Studio Fotografi</li> <li>16. Ruang Fashion</li> </ol>

	<p>17. Ruang Auditorium  18. Ruang Siaran / Radio Online  19. Ruang Kelas  20. Lift  21. Tangga darurat</p>
Sirkulasi	 <p>Dibuat secara linear dan 2 arah dimana pada bangunan Bandung Creative Centre pengunjung dibuat untuk melintasi beberapa ruangan/fasilitas.</p>

#### 2.4.2 Jakarta Creative HUB

JCH, hadir sebagai wadah kreatif yang dihadirkan oleh Pemprov DKI Jakarta. Didirikan pada Maret 2017, Jakarta Creative Hub (JCH) melayani para pelaku industri kreatif dan masyarakat umum yang ingin mengembangkan kreativitasnya atau sekadar mengunjungi ruang kreatif milik Jakarta ini.

Lokasi	 <p>Berlokasi di Gedung Graha Niaga Thamrin Lt1.  Jl. Kb. Melati 5 No.20 Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat.</p>
Luas	1,500 m <sup>2</sup>

Aksesibilitas	Aksesibilitas dapat di tuju dengan beralan kaki dan menggunakan kendaraan pribadi atau ojek online.
Entrance	Entrance diharuskan masuk terlebih dahulu ke area Gedung Graha Niaga. Area Jakarta Creative HUB berada di lantai 1 dengan akses yang mudah dimasuki dari area luar gedung Graha Niaga.
Fasilitas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruang Pengelola</li> <li>2. Classroom</li> <li>3. Meeting room</li> <li>4. Perpustakaan</li> <li>5. Co- Office</li> <li>6. Exhibition Area</li> <li>7. Makerspace</li> </ol> 
Sirkulasi	Sirkulasi pada bangunan ini linear dan membuat pengunjung diharuskan melintasi berbagai ruangan – ruangan yang ada di area tersebut.

### 2.4.3 Bangunan Komersial Yang Serupa

Penulis selain mengamati dari Bandung Creative HUB & Jakarta Creative HUB juga membandingkan 3 bangunan komersial yang serupa yang terdapat di Kota Bandung.

# BANGUNAN KOMERSIAL YANG SERUPA



**EDUPLEX**  
Jl. Ir. H. Djuanda



**RUANGREKA**  
Jl. Raden Patah



**DILo**  
Jl. Banda

PERBANDINGAN KOMERSIAL		EDUPLEX	RUANG REKA	DiLO
1	FASILITAS	<ol style="list-style-type: none"> <li>Virtual Office</li> <li>Prestigious business Address</li> <li>Mail handling</li> <li>In-house rates for additional services</li> <li>Dedicated telephone number</li> <li>Notification of phone via message and email</li> <li>On-demand administrative</li> <li>Technical support</li> <li>3 Hours Meeting Room + equipment</li> <li>Mailing List / Newsletter</li> <li>VIP/Private Room</li> <li>Event &amp; Seminar Packages</li> <li>WiFi 60 Mbps, minuman gratis, ruang game, perpustakaan, musala (untuk anggota umum)</li> <li>Loker, 30 lembar cetak hitam putih (untuk anggota bulanan)</li> <li>Ruang kantor pribadi kapasitas 25 orang</li> <li>Ruang rapat kapasitas 15 orang</li> <li>Ruang event kapasitas 100 orang</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>WiFi 30 Mbps, mesin <i>printer</i>, minuman gratis, dapur, musala (untuk semua pengunjung)</li> <li>Loker, resepsionis di lobi (untuk paket profesional dan startup)</li> <li>Ruang kantor pribadi</li> <li>Ruang rapat kapasitas 6-8 orang</li> <li>Ruang event kapasitas 30 orang</li> <li>Ruang tamu, dapur, kamar mandi komunal, TV (untuk tamu <i>guest house</i>)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>WiFi hingga 100 Mbps, minuman gratis, mushola,</li> <li>Ruang rapat kapasitas 30 orang</li> <li>Aula kapasitas 100 orang</li> <li>Ruang teater kapasitas 50 orang</li> </ol>
2	TERBUKA UNTUK UMUM	✓	✓	✓
3	MEMBERSHIP	✓ Per 6 jam: Rp80 ribu Per 24 jam: Rp120 ribu Per minggu: Rp400 ribu Per bulan: Rp1,2 juta	✓ Per hari: Rp75 ribu Per minggu: Rp300 ribu Per bulan: Rp500 ribu (paket freelance), Rp750 ribu (paket startup), Rp950 ribu (paket profesional)	X
4	JAM OPERASIONAL	24 JAM	Senin-Sabtu, 09.00 – 21.00 WIB	09.00 – 20.00 WIB (Senin-Jumat), 13.00 – 20.00 (Sabtu-Minggu)
5	PENGELOLA	SWASTA	SWASTA	DILo merupakan hasil kerja sama antara Masyarakat Industri Kreatif Teknologi Informasi & Komunikasi Indonesia (MIKTI) dan Telkom yang ditunjukkan menjadi pusat interaksi peminat dan pelaku industri kreatif digital. Selain di Bandung,
6	KEUNGGULAN	Tempat yang nyaman dengan segudang fasilitas tersedia dan penawaran membership yang bermacam – macam.	menawarkan berbagai fasilitas inkubasi bisnis seperti acara <i>networking</i> , sesi <i>mentoring</i> , dan bantuan akses pendanaan. Tak hanya itu, mereka juga menyediakan penginapan <i>guest house</i> yang terutama ditujukan untuk pekerja dari luar kota.	Digital Innovation Lounge (DILo) bisa menjadi opsi lain bagi kamu yang sedang mencari tempat untuk bekerja gratis. Mereka juga menawarkan berbagai program untuk memfasilitasi wirausahawan digital mulai dari acara <i>networking</i> hingga pelatihan teknis, desain, maupun manajemen.

