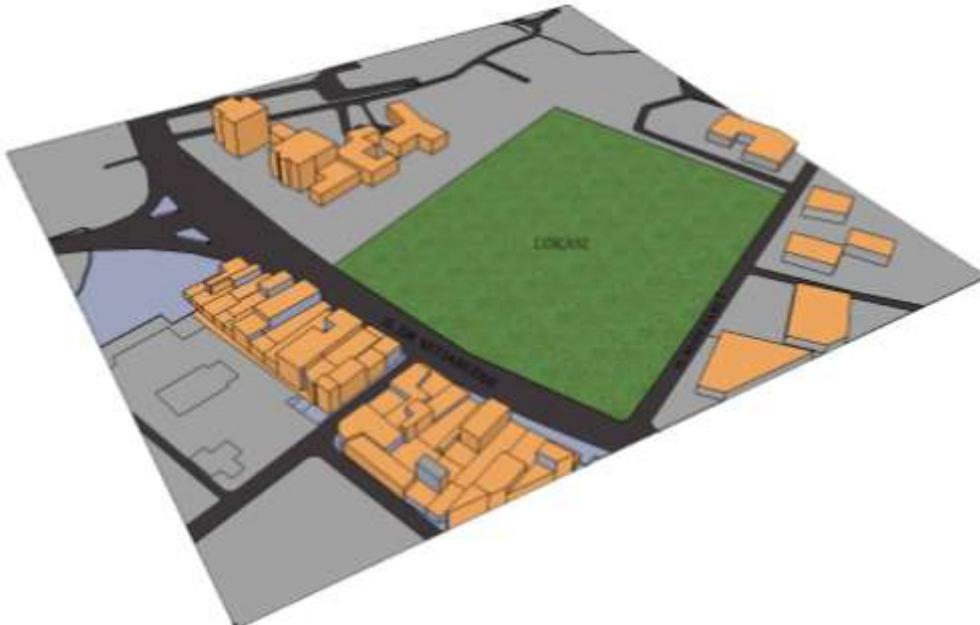


BAB III DESKRIPSI PROYEK

3.1 Lokasi



Gambar 1 : Lokasi, sumber :dok.penulis

Segreen Apartment, berlokasi di jalan Dr.Setiabudhi. Apartemen ini berada di wilayah yang cukup padat penduduk dengan laju pertumbuhan penduduknya 1,72% per-tahun,

Kondisi di sekitar lokasi adalah :

- Lingkungan sekitar lokasi merupakan pemukiman dan pertokoan.
- Di sana terdapat beberapa instansi pendidikan diantaranya SMPN 15 BANDUNG, SMPN 12 BANDUNG, UNPAS, STPB dan UPI.
- Lalulintas di sekitar site sangat padat pada jam-jam tertentu. Terutama pagi dan sore hari.
- Lokasi ini berada di tengah kota dibidang sangat strategis, karena dapat dijangkau dengan seluruh kendaran dari mulai mobil pribadi, motor, maupun angkutan umum, dengan trayek berikut ini :
 - Margahayu raya – Ledeng
 - Caheum – Ledeng
 - Kalapa – Ledeng
 - St. Hall – Lembang

- Ciroyom – Lembang
- Bis dalam kota (DAMRI) trayek Leuwi Panjang – Ledeng

Banyaknya angkutan umum yang melintas memudahkan akses bagi mereka yang tidak memiliki kendaraan pribadi sehingga mudah dijangkau.

3.1.1 Data Proyek

| | | |
|--------------|----------------------------------|--|
| Jenis Proyek | : Apartemen | |
| Nama Proyek | : Segreen Apartment | |
| Status | : Fiktif | |
| Lokasi | : | |
| • Jalan | : jalan Dr.Setiabudhi | |
| ▪ Kelurahan | : Kelurahan Geger Kalong | |
| ▪ Kecamatan | : Sukasari | |
| ▪ Wilayah | : Bojonegara | |
| Luas Lahan | : 15.044 m ² = 1,5 Ha | |
| Data Teknis | KDB | : 60% |
| | GSB | : $\frac{1}{2} \times \text{lebar jalan} + 1$ = $\frac{1}{2} \times 13 + 1 = 7,5 \text{ m}$ |
| | Jumlah masa | : 1 |
| | Jumlah total unit | : 224 |
| | Jumlah lantai | : 9 |
| | Rasio hunian | : 1 : 3 |
| | Tipe hunian | : type 45 dan type 36 |
| Batas Lahan | Batas Utara | : Pertokoan |
| | Batas Timur | : Pertokoan |
| | Batas Selatan | : Pertokoan |
| | Batas Barat | : Jalan Dr.Setiabudhi |

3.1.2 Pemilik

Apartemen ini termasuk apartemen Sewa. Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu. Status kepemilikan setiap unit dapat diperoleh dengan proses *booking* sebelum bangunan terselesaikan secara keseluruhan, ataupun setelah pembangunan terselesaikan

secara keseluruhan. Sistem penjualan berupa unit dengan konsep unit disesuaikan dengan yang telah ditentukan oleh perencana.

Status kepemilikan Apartemen ini adalah sewa bagi para penghuni di tiap unitnya dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh pengelola.

Adapun asumsi penghuni bagi Apartemen tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Jumlah penghuni unit apartemen terdiri dari 1-3 orang untuk type 36, dan 3-4 orang untuk type 45.
- b. Penghuni adalah golongan ekonomi menengah atas, para pekerja asing dan kaum ekspatriat. Mampu membayar harga sewa unit per tahun dari Apartemen tersebut

3.2 Sumber dana

Dana yang dikeluarkan untuk apartemen ini berasal dari pemerintah pusat (dana APBN) yang bekerjasama dengan perusahaan swasta, mulai dari tahap awal sampai tahap akhir pembangunan. Dana yang dikeluarkan semuanya digunakan untuk biaya bahan bangunan dan biaya upah pekerja.

3.3 Rona Lingkungan



Gambar 2 : Lokasi, sumber :google earth

Rona Lingkungan merupakan kondisi lingkungan pada saat ini yaitu kondisi alam atau komponen-komponen lingkungan awal sebelum perencanaan dan pembangunan fisik dimulai. Rona lingkungan merupakan kondisi lingkungan awal sebelum tersentuh oleh kegiatan untuk keperluan perencanaan, konstruksi (pembangunan fisik) dan kegiatan operasi. Hal-hal yang termuat didalam rona lingkungan, yaitu:

1. Fisiko-kimia (iklim, topografi, hidrologi)

Kecamatan Sukasari merupakan salah satu bagian eks wilayah Bojonegara Kota Bandung dengan memiliki luas lahan sebesar 627,518 Ha. Secara geografis Kecamatan Sukasari memiliki bentuk wilayah datar / berombak sebesar 85% dari total keseluruhan luas wilayah. Ditinjau dari sudut ketinggian tanah, Kecamatan Sukasari berada pada ketinggian 500 m di atas permukaan laut. Suhu maksimum dan minimum Kecamatan Sukasari berkisar 22^o C, sedangkan dilihat dari segi curah hujan berkisar 1.807 mm/th.

Kecamatan Sukasari memiliki jumlah penduduk sebanyak 67.904 jiwa, yang terdiri dari 35.072 jiwa laki-laki dan 32.832 jiwa perempuan. Jumlah Kepala Keluarga (KK) di Kecamatan Sukasari saat ini mencapai 13.792 KK. Berdasarkan data kependudukan dari kecamatan pada tahun 2009 yang dilihat dari segi kepadatan penduduk sebesar 108 jiwa per hektar dan dilihat dari pertumbuhan penduduk, intensitas populasinya akan terus bertambah dari waktu ke waktu.

Tabel 1. Kondisi Air

| | |
|-------------|-----------|
| Sumur Gali | 173 unit |
| Sumur pompa | 1772 unit |
| PAM | 1241 unit |
| Sungai | - |

(Sumber Data : 2006)

2. Sosial Budaya dan Ekonomi

Kawasan ini terdapat banyak pertokoan pemukiman serta instansi pendidikan menjadikan lokasi ini memiliki sosialisasi yang tinggi. Dalam kelembagaan ekonomi, terdapat 603 kios-kios tersebar di wilayah Gegerkalong dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 1204 orang. Dan yang kedua terbanyak adalah usaha perdagangan sebanyak 101 buah dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 505 orang. Sedangkan untuk lembaga pendidikan terdapat 27 buah lembaga pendidikan termasuk di dalamnya lembaga pendidikan keagamaan. Terdapat beberapa potensi budaya, diantaranya:

- Budidaya Ulat Hongkong
- Budidaya Tanaman Hias
- Pembuatan Jamu Tradisional
- Pembuatan Telur Asin
- Pembuatan Makanan Ringan dan Tradisional
- Pengrajin Lampu Lampion
- Pengrajin Pernak-Pernik
- Pengrajin Kaligrafi
- Pengrajin Wayang Golek
- Pengrajin Alat-lat seni tradisional (Kendang, dogdog)
- Pengrajin / Produksi Tas (soulmate)
- Konveksi (Skaters, Vilour)
- Pengrajin Boneka

3.3.1 Peraturan pembangunan setempat

Rencana struktur tata ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, kesatuan pengembangan ruang, dan keefektifan sistem pelayanan. Sebagian besar struktur pemanfaatan ruang yang telah direncanakan dalam RUTR 1992 tetap dipertahankan karena

Agria Tri Novianisti, 2012

Perencanaan dan Perancangan Segreen Apartment

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

sudah menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembangunan. Rencana pengaturan KDB dan KLB maksimum wilayah Bandung Utara khususnya Daerah Setiabudi, KDB maksimum bangunan tinggi yang diperbolehkan 20% dan KLB maksimum 2,4. Dengan adanya arahan-arahan dari Pemerintah daerah yang salahsatunya adalah mengembangkan perumahan secara vertikal untuk kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada.

Perumahan vertikal meliputi rumah susun, apartemen rendah dengan ketinggian sampai 8 lantai, apartemen tinggi dengan ketinggian lantai lebih dari 8 lantai. Prasarana yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih. Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan apartemen tidak diperbolehkan menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan. Kegiatan pembangunan apartemen yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan, atau secara teknologi dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPH) sesuai ketentuan peraturan undang-undang. Ketentuan pengelolaan lingkungan hidup, pembangunan bangunan apartemen dan lingkungannya yang harus memperhatikan ketentuan peraturan undang-undang tentang pengelolaan lingkungan hidup.

3.3.2 Kelengkapan fasilitas dan utilitas lingkungan

Dengan luas kawasan Apartemen, daerah Setiabudi memiliki fasilitas yang cukup lengkap dengan rencana utilitas lingkungan yang cukup baik, terutama dalam menangani kemungkinan banjir. Beberapa fasilitas dan utilitas yang akan disediakan di Apartemen ini diantaranya adalah :

a. Fasilitas sosial

- Sarana peribadatan (mesjid)
- Taman Bermain (*Children Play Ground*)
- Sarana olah raga (kolam renang, lapangan Tennis, dan jogging track).

b. Fasilitas umum

- Jalan, yang terdiri dari jalan utama dan jalan sekunder, dan
- Taman terbuka.

c. Utilitas lingkungan

- Air bersih, yang bersumber dari air tanah dengan membuat sumur buatan dan dari PDAM
- Jaringan air kotor, jaringan air kotoran, dengan membuat septictank dan bidang resapan.

- Penanganan sampah dengan sistem pembuangan melalui shaft sampah vertikal yang telah disediakan dan ditampung sementara di dalam ruangan khusus untuk kemudian diambil secara rutin oleh mobil pengangkut sampah dinas kebersihan.
- Jaringan air hujan, dengan membuat saluran terbuka di kedua sisi jalan untuk air hujan dari jalan, dan sumur resapan.
- Jaringan elektrik penerangan, dengan sistem individual (per unit) dan bersama (penerangan jalan dan selasar).
- Sarana proteksi aktif yaitu hydrant dan sprinkler untuk bangunan dan lingkungan.

3.4 Program Kegiatan

Program kegiatan bertujuan sebagai perencanaan pola tata ruang yang dibutuhkan pada satu masa bangunan. Pembuatan Program kegiatan merupakan tahap awal dalam merancang sebuah apartemen untuk menentukan ruang apa saja yang diperlukan dalam apartemen tersebut, dan berapa ukuran ruang yang diperlukan agar dapat memenuhi kebutuhan penghuni dalam melakukan aktifitasnya di dalam ruangan itu. Ada dua program kegiatan didalam apartemen yaitu ruang bersama dan keluarga (didalam satu blok).

Bangunan Apartemen sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan. Dimana penghuni memiliki tempat yang privat, dan juga tempat sebagai sarana sosial, sehingga penghuni dapat saling bersosialisasi. Satuan unit harus dilengkapi dengan dapur, kamar mandi dan kakus/WC.

Tabel 2. Program Kegiatan dalam Satu Keluarga

| No. | Penghuni | Kegiatan | Ruang |
|-----|-------------------|---|---|
| 1. | Ayah (Pekerja) | Mandi Makan Kerja Kumpul keluarga Tidur | KM/WC Ruang makan R. tidur utama Ruang bersama R. tidur utama |

| | | | |
|----|---------------------------|---|--|
| 2. | Ibu (Ibu rumah tangga) | Memasak Makan Mandi Mencuci piring Kumpul keluarga Tidur | Dapur Ruang makan KM/WC Dapur R. bersama R. tidur utama |
| 3. | Anak (pelajar) | Makan Mandi Sekolah Kumpul keluarga Tidur | Ruang makan KM/WC - Ruang keluarga Ruang tidur |

Tabel 3. Program Kegiatan dalam ruang bersama

| No. | Penghuni | Kegiatan | Ruang |
|-----|------------------------|--|--|
| 1. | Keluarga (penghuni) | Shalat Olahraga Kesehatan&Perawatan Belanja Makan Berkendaraan Bermain | Mushola Lapangan, kolam renang, fitnes center, aerobik center Poliklinik, apotek, salon Retail dan minimarket Restoran & cafe Jalan dan Parkir Taman Bermain, game master, mini karaoke |

3.5 Program Ruang

Kebutuhan ruang merupakan realisasi pemenuhan program kegiatan penghuni. Kebutuhan ruang tersebut dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu:

- a) Zona Publik, yaitu zona yang bersifat umum berarti zona ini merupakan tempat yang bisa dimasuki oleh orang lain atau dipakai sebagai penerima tamu selain pemilik bangunan tersebut.

Bentuk dan bagian – bagiannya dalam zona publik tergantung dari kegiatan yang ada didalamnya, atau tergantung dari fungsi bangunannya. Walaupun demikian ada syarat – syarat umum yang berlaku bagi ruang publik.

Syarat fisik :

- Mudah dicapai dan mudah dimasuki
- Mudah mencapai ruang terbuka di luar bangunan
- Fleksibilitas ruang

Syarat psikis :

- Ventilasi dan penerangan serta pengaruhnya terhadap suasana ruang
- Pemandangan, hubungan interior dengan exterior melalui bukaan dinding dan jendela untuk menciptakan suasana tertentu.
- Pengaruh penerangan dan lain – lain.

- b) Zona Semi publik, yaitu zona yang bersifat semi publik artinya tidak begitu terbuka untuk tamu yang datang ke ruangan tersebut. Ruangan ini bersifat setengah terbuka dan hanya anggota keluarga saja yang dapat memasukinya. Ruangan ini berfungsi sebagai tempat berkumpulnya seluruh keluarga dan juga sebagai tempat untuk acara – acara keluarga.
- c) Zona Privat, yaitu zona yang bersifat pribadi yang artinya zona tersebut hanya dapat digunakan oleh pemilik bangunan tersebut atau bahkan oleh si pemilik ruangan tersebut. Ruang privat dapat diartikan pula sebagai ruang yang dipakai untuk kepentingan pribadi. Untuk merancang ruang pribadi kita harus mengetahui setiap kegiatan yang terjadi didalam ruangan tersebut, dan setiap kegiatan memerlukan perlengkapan tersendiri dengan syarat fisik dan psikisnya
- d) Zona Service, yaitu zona pelayanan berarti zona ini hanya digunakan sebagai tempat pelayanan atau bahkan hanya ditempati oleh orang yang melayani kebutuhan-kebutuhan pemilik bangunan tersebut. Oleh karena itu daerah ini merupakan bagian terpenting dari suatu bangunan karena menentukan beroperasinya bangunan tersebut dengan baik atau tidak. Karena fungsinya bangunan secara efektif banyak tergantung pada daerah service ini, maka penempatan dan hubungan dengan bagian-bagian lain perlu dipelajari. Adapun syarat–syarat yang perlu diketahui untuk efisiensi dalam pemakaiannya:

- Jarak sependek mungkin dengan daerah-daerah lain
- Pengelompokan daerah–daerah berbagai macam servis yang sejenis
- Pola susunan ruangnya harus teratur.

Tanpa daerah servis bangunan tidak dapat beroperasi atau dipelihara karena itu daerah servis memerlukan pemikiran yang sama banyaknya dengan bagian bangunan yang lain.

Setiap unit memiliki ruang, yaitu Ruang Keluarga, Ruang Tidur, Ruang Makan, Dapur dan Kamar Mandi/WC. Untuk mewadahi kegiatan penghuni pada apartemen, diwadahi dalam bentuk ruang bersama (*common space*) seperti Lahan Parkir, Mushola, dan beberapa fasilitas yang bersifat hiburan dan servis.

Tipe hunian yang tersedia pada apartemen ini adalah tipe 36 dan Tipe 45.

Tabel 4 : Program Ruang

| Nama Ruang | Kebutuhan Ruang | Luas | Jumlah Unit | Penghuni | Ket. |
|-------------------|------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------|
| Tipe 36 A | R. Tidur | 13,7 m ² | 168 | 504 | |
| | R. Bersama | 8,75 m ² | | | |
| | Pantry+R.Makan | 4,9 m ² | | | |
| | KM/WC | 5,8 m ² | | | |
| | Balkon | 2,25 m ² | | | |
| Tipe 45 | R. Tidur | 22,5 m ² | 56 | 224 | |
| | R. Bersama | 7,5 m ² | | | |
| | Pantry+ makan | 7,5 m ² | | | |
| | KM/WC | 7,5 m ² | | | |
| | Balkon | 3,75 m ² | | | |
| Total | | | 224 | 728 | |

3.6 Studi Literatur dan Studi Banding

Persyaratan dalam perancangan dan pembangunan gedung apartemen bertingkat tinggi tentunya harus memiliki struktur yang terencana agar kuat, kokoh, dan memenuhi persyaratan keselamatan, serta kelayakan. Selama umur layanan yang direncanakan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan sebuah gedung dalam memikul beban pun harus diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang

Agria Tri Novianidisti, 2012

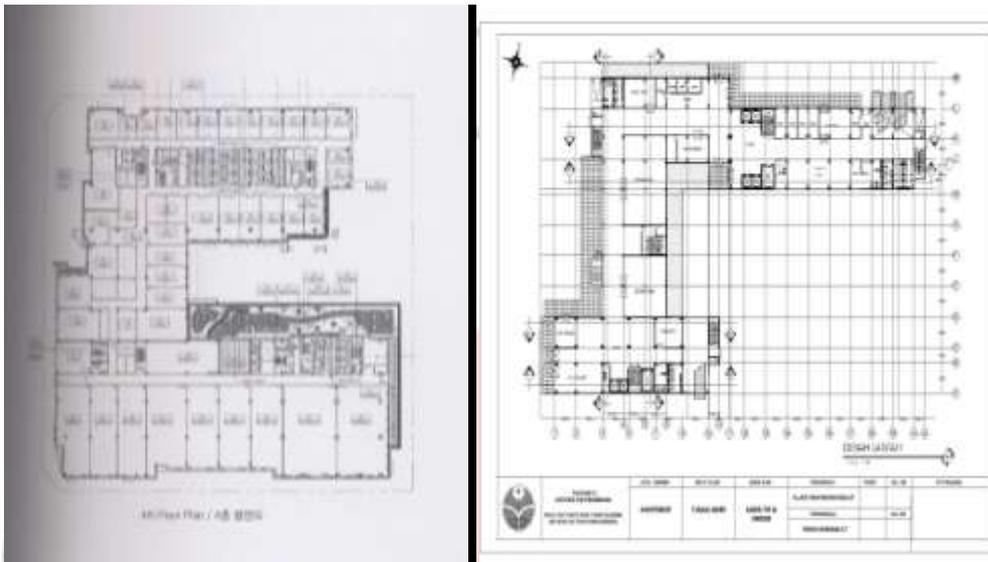
Perencanaan dan Perancangan Segreen Apartment

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

mungkin bekerja selama umur layanan struktur, meliputi beban muatan tetap hingga muatan sementara yang dapat timbul akibat gempa, angin, pengaruh korosi, jamur, serangga perusak.

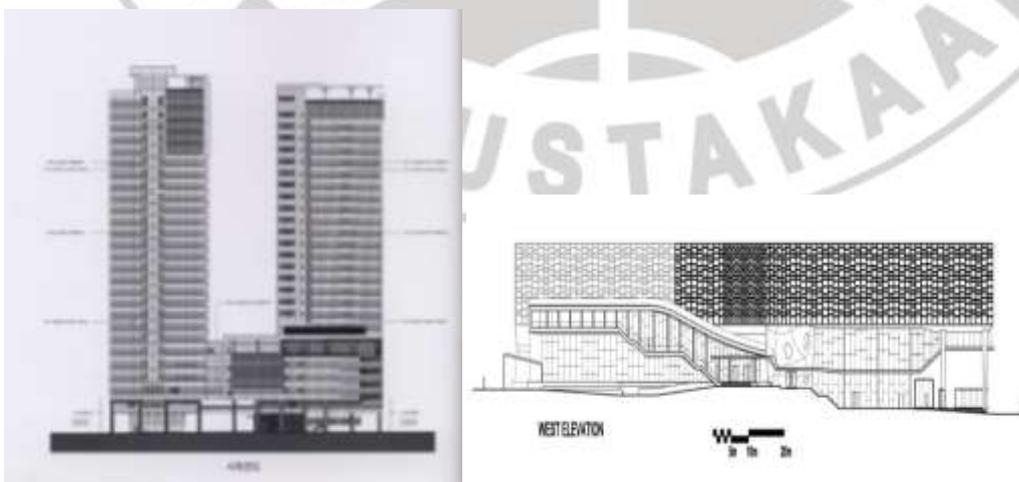
Pada kasus studi banding ini penulis menggabungkan banyak konsep dari bangunan yang telah terealisasi baik itu dari segi bentuk bangunan, denah, rencana tapak, dan fasad bangunan.

Literatur Denah



Gambar 3 : Denah bundang Venturo Town Gambar 4 : Denah Segreen Apartement

Denah diadopsi dari salah satu bangunan di Korea. Selain denah, studi banding pun dilakukan pada fasade bangunan. Salah satu desain fasad yang saya jadikan sebagai studi banding saya peroleh dari dokumentasi internet. Material pada bangunan apartemen ini menggunakan material yang terkesan minimalis namun elegan dan mempunyai daya tarik estetika yang tinggi. Dilihat dari tampak banyak terdapat kesamaan dalam bentuk rancangan.



Gambar 5 : Fasad Apartment Bundang



Gambar 6 : Fasad Vivanta Hotel



Gambar 7 : Fasad Vivanta Hotel

