

BAB I

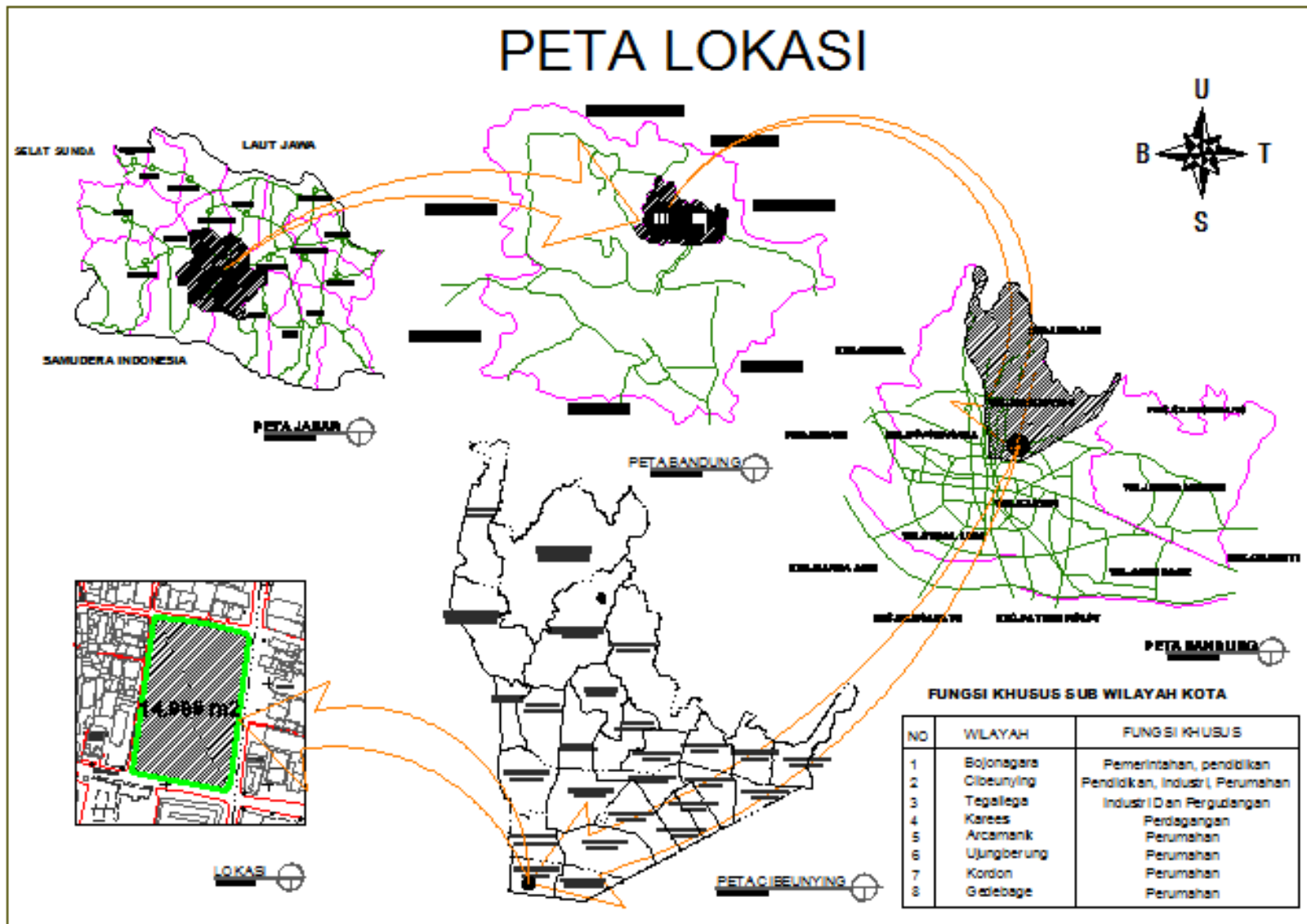
DESKRIPSI PROYEK

A. Lokasi

kawasan strategis yang berada di wilayah Cibeunying, yaitu jalan Tamblong dalam Kel. Kebon pisang Kec. Sumur Bandung Kota Bandung ini merupakan daerah yang berdekatan dengan area perbelanjaan, perkantoran, daerah heritage, serta pendidikan. Kawasan Ini dapat dicapai melalui jalan tol Pasteur maupun jalan dalam kota.

Bangunan Apartemen ini merupakan sebuah perencanaan Tata letak yang berada sangat strategis di kota Bandung. Letaknya yang berada di perkotaan, dapat diakses dari jalan tol Purbaleunyi, dan Tol Pasteur yang dapat ditempuh dalam waktu 8 menit dengan kendaraan. Kawasan ini dapat di akses dengan mudah dengan jarak tempuh yang tidak begitu panjang. Keberadaan Apartemen ini pun dekat dengan bandara Husein Sastranagara dengan waktu tempuh 30 menit. Di sisi lain Kota Bandung membutuhkan tempat tinggal sementara yang aman ,nyaman dan mampu memberikan kepuasan kepada mereka serta yang paling utama adalah harga hunian yang terjangkau.

Oleh karena itu, kebutuhan akan hunian terutama hunian sewa di Kota Bandung sangat banyak dan sampai saat ini belum terpenuhi secara efektif. Berdasarkan dengan hal tersebut diatas, maka praktikan bersama dengan para pembimbing bermaksud merencanakan hunian vertikal untuk memenuhi kebutuhan pasar akan hunian sewa yang aman, nyaman dan terjangkau serta dapat bersaing dengan Apartemen-apartemen yang telah ada sebelumnya.



Gambar 1.1: Peta Lokasi
Sumber: Bandung CAD

1. Luas Lahan

Jenis Proyek	: Apartemen
Nama Proyek	: Apartemen Fleurette
Status	: Fiktif
Lokasi	: Jalan Tamblong dalam kel. Kebon pisang kec. Sumur Bandung Kota Bandung
Luas Lahan	: 14.988 m ² / 1,5 HA
Batas Lahan	: Batas utara : pemukiman warga Batas timur : Rumah toko tamblong Batas selatan : Hotel Preager Batas barat : Badan Pengendalian Lingkungan Hidup
Data Teknis	: KDB : 40%
	: KLB : 3,6
	: GSB : 6,71 m ²
	: Luas lantai dasar : 3.637 m ²
	: Luas Total Lantai : 24.664.25m ²
	: Total Jumlah lantai : 9 Lantai

2. Pemilik

Untuk Proyek Apartemen ini merupakan usaha pihak swasta dalam rangka menyediakan ruang hunian yang aman nyaman serta untuk mengendalikan pertumbuhan kota khususnya di Bandung yang kian meningkat dan untuk memperbaiki lingkungan agar lebih teratur serta memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak di perkotaan bagi masyarakat ekonomi menengah ke atas.

Status kepemilikan Apartemen ini adalah apartemen hak sewa bagi para penghuni di tiap unitnya. Apartemen hak sewa merupakan apartemen yang dimiliki baik oleh perorangan maupun oleh suatu badan usaha bersama yang mengakomodir para karyawannya dengan unit-unit apartemen yang disewakan dengan harga dan jangka waktu tertentu. Dengan sistem persewaan semacam itu mendatangkan keuntungan bagi pemilik apartemen.

Dalam hal ini, keterikatan antara pengelola dan penghuni sangat erat. Pengelola bertanggung jawab penuh pada pemeliharaan dan pelayanan apartemen, sementara penyewa berkewajiban membayar biaya pengelolaan maupun layanan tersebut, yang dapat dibayarkan secara terpisah maupun secara bersamaan dengan uang sewa apartemen.

Adapun asumsi penghuni apartemen tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pegawai dengan ekonomi menengah ke atas.
- b. Pemerintah Daerah yang bekerja pada gedung Pemerintahan
- c. Anggota dengan kapasitas penghuni 5 orang, 3 orang dan perorangan
- d. Mahasiswa dengan kampus yang berdekatan dengan apartemen
- e. wisatawan yang berkunjung ke kota Bandung.

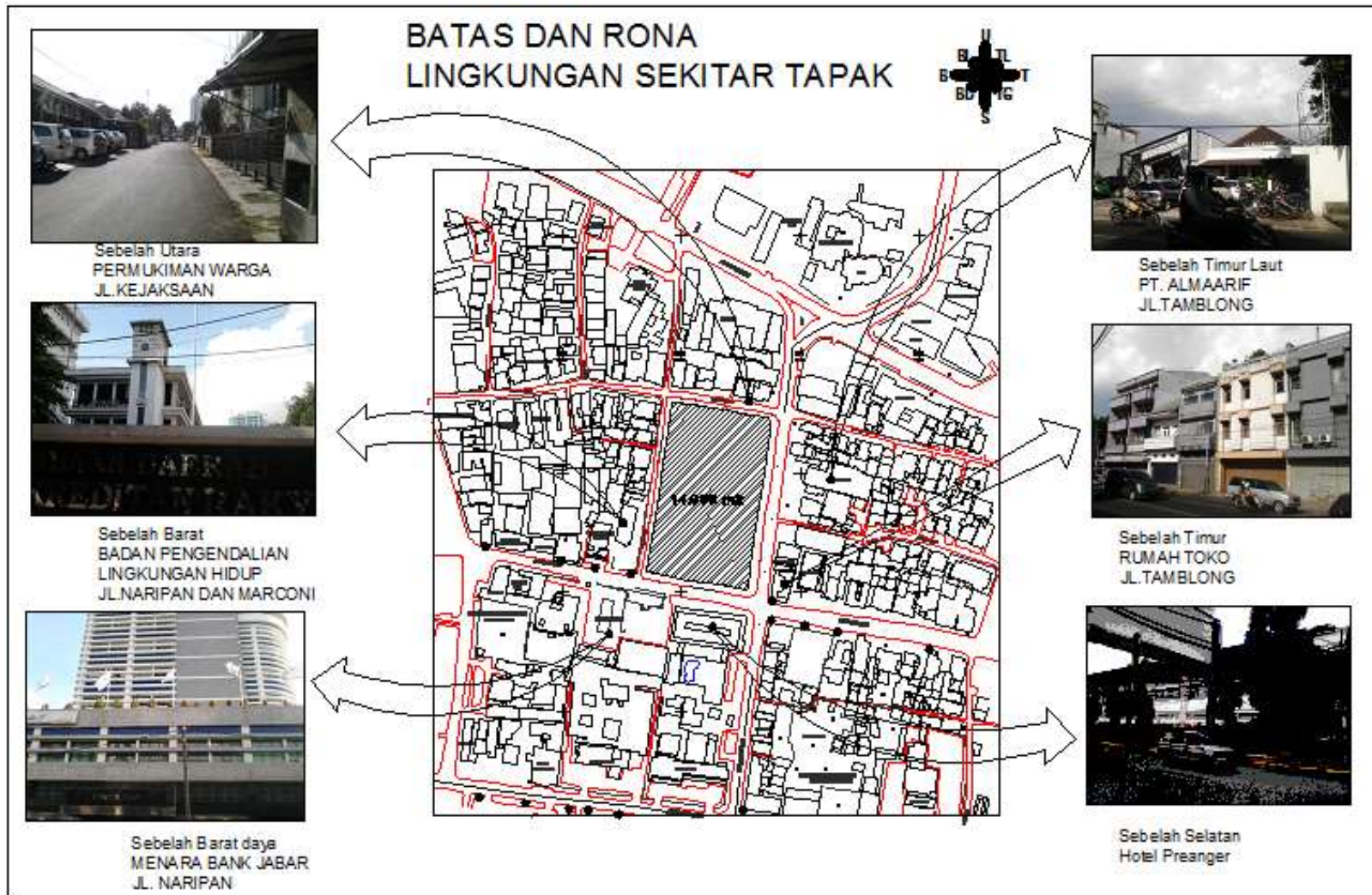
3. Sumber Dana

Dana yang dikeluarkan untuk pembangunan apartemen kelas menengah ini berasal dari pihak swasta sendiri dari mulai tahap awal sampai tahap akhir. Dana yang dikeluarkan semuanya digunakan untuk biaya pembangunan apartemen diantaranya biaya bahan bangunan dan biaya upah jasa pembangunan.

B. Rona Lingkungan

Yang dimaksud dengan rona lingkungan disini yaitu keadaan lingkungan sebenarnya dengan memperhatikan aspek-aspek sosial, budaya, agama, dan ekonomi. Dari aspek sosial, masyarakat disana memiliki hubungan sosial yang erat antar tetangga masing-masing. Dari aspek budaya mereka memiliki ragam budaya yang heterogen dikarenakan disana banyak para perantau dari luar Bandung, walaupun untuk agamanya memiliki kesamaan yaitu hampir 98% memeluk agama Islam. Sedangkan jika dilihat dari aspek ekonomi masyarakat disini lebih kepada masyarakat golongan menengah ke atas.

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 (Rencana Umum Tata Ruang) 1992 tetap dipertahankan karena sudah menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembangunan. Rencana pengaturan KDB dan KLB maksimum wilayah Bandung Utara khususnya Daerah Tamblong Dalam, KDB maksimum bangunan tinggi yang diperbolehkan 40% dan KLB maksimum 3,6.



Gambar 1.2: Lingkungan Sekitar
Sumber: CAD dan Dokumentasi Lapangan

1. Peraturan Pembangunan Setempat

Rencana struktur tata ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, keserasian pengembangan ruang, dan keefektifan sistem pelayanan. Sebagian besar struktur pemanfaatan ruang yang telah direncanakan dalam RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) 1992 tetap dipertahankan karena sudah menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembangunan. Kurang berkembangnya pusat sekunder akan ditangani dengan kebijakan dan program tersendiri.

Beberapa penyempurnaan struktur ruang didasarkan pada perkembangan terakhir yang dihadapi Kota Bandung. Struktur ruang Kota Bandung terdiri dari unsur-unsur pembagian wilayah pengembangan (WP), sistem pusat pelayanan, struktur kegiatan fungsional, dan struktur jaringan transportasi.

2. Pembagian Wilayah Pengembangan (WP)

Untuk mendukung struktur ruang yang direncanakan, wilayah Kota Bandung dibagi menjadi 6 (enam) wilayah pengembangan (WP), yaitu wilayah yang secara geografis berada dalam satu pusat pelayanan pusat sekunder. Adapun pembagian WP di Kota Bandung adalah sebagai berikut:

- a. WP Cibeunying dengan pusat WP adalah Pusat Sekunder Sadang Serang, mencakup Kecamatan Cidadap, Coblong, Bandung Wetan, Cibeunying Kidul, Cibeunying Kaler dan Sumur Bandung.
- b. WP Bojonagara dengan pusat WP adalah Pusat Sekunder Setrasari, mencakup Kecamatan Andir, Sukasari, Cicendo dan Sukajadi.
- c. WP Tegallega dengan pusat WP adalah Pusat Sekunder Kopo Kencana, mencakup Kecamatan Astana Anyar, Bojongloa Kidul, Bojongloa Kaler, Babakan Ciparay dan Bandung Kulon.
- d. WP Karees dengan pusat WP ada, mencakup Kecamatan Regol, Lengkong, Batununggal dan Kiaracondong.
- e. WP Ujungberung, mencakup Kecamatan Cicadas, Arcamanik, Ujungberung, Cibiru dan Kelurahan Mekar Mulya Kecamatan Rancasari.

- f. WP Gedebage, mencakup Kecamatan Bandung Kidul, Margacinta dan Rancasari di luar Kelurahan Mekar Mulya.

Dengan adanya Perusahaan swasta yang membangun sebuah Hunia yang nyaman untuk di tempati Oleh masyarakat, Dimana salah satunya adalah mengembangkan Sebuah Apartemen untuk golongan menengah ke atas yang berada di kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada. Prasarana yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih.

Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan Apartemen tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Kegiatan pembangunan Apartemen yang menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, atau secara teknologi dapat dikelola untuk dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) dan UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan) sesuai ketentuan peraturan undang-undang. Ketentuan pengelolaan lingkungan hidup, pembangunan apartemen dan lingkungannya yang harus memperhatikan ketentuan peraturan undang-undang tentang pengelolaan lingkungan hidup.

3. Kelengkapan Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Dengan luas kawasan apartemen, daerah Cibeunying memiliki fasilitas yang cukup lengkap dengan rencana utilitas lingkungan, Penataan ruang lingkungan, serta peraturan daerah yang cukup baik yang terutama dalam menangani kemungkinan banjir.

Adapun beberapa fasilitas dan utilitas yang akan disediakan di apartemen ini diantaranya:

- a. Fasilitas sosial
 - Taman Bermain
 - Kolam Renang
 - Lapangan Tenis
 - Roof Garden
 - Daerah komersial
- 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 PDAM
- Jaringan air kotor
- Jaringan air kotor, dengan membuat septic tank dan bidang resapan di setiap resapan, dan
- 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 pasif, menggunakan *sprinkler* dengan pengoprasian terpusat.
- Sarana proteksi aktif yaitu *hydrant* untuk bangunan dan lingkungan.

4. Program Kegiatan

Program kegiatan yang dimaksud adalah Perencanaan pada satu masa bangunan juga pada type-type hunian. Sehingga masyarakat yang menempati Apartemen tersebut bisa bersosialisasi dengan penghuni lainnya.

Bangunan Apartemen sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan. Satuan unit harus dilengkapi dengan dapur, kamar mandi dan kakus/WC, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan. Satuan apartemen juga harus dapat mewadahi kegiatan para penghuninya yang memiliki tingkat gaya hidup yang lebih tinggi.

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 fasilitas.

kebutuhan penghuni dalam melakukan aktifitasnya di dalam ruangan Terdapat dua program kegiatan didalam Apartemen yaitu ruang bersama dan keluarga (didalam satu unit). Program kegiatan dibuat dalam bentuk sebuah tabel sebagai berikut :

Program Kegiatan dalam Satu Keluarga

No.	Penghuni	Kegiatan	Ruang
1.	Ayah (Pekerja)	Shalat Mandi Makan Kerja Istirahat Nonton TV Tidur	R. tidur utama KM/WC Ruang makan R. tidur utama Ruang Keluarga R. tidur utama
2.	Ibu (Ibu rumah tangga)	Shalat Memasak Makan Mencuci Mandi Istirahat Nonton TV Tidur	R. tidur utama Dapur Ruang makan Ruang cuci KM/WC R. tidur utama R. keluarga R. tidur utama
3.	Anak (pelajar)	Shalat Makan Mandi Pergi sekolah Istirahat Nonton TV Tidur	Ruang tidur Ruang makan KM/WC Ruang tidur Ruang keluarga Ruang tidur

Tabel 1.1 : Program Kegiatan 1 Keluarga

Tabel 1.2 : Luasan kebutuhan Ruang

NO	Tipe Rumah	Karakteristik Penghuni	Aktivitas Penghuni	Nama Ruang	Pernitur	Jumlah (Per Unit)	Luas Ruang	Daftar Ruang				
1	Tipe 20 (Dapur + Kamar)	2 orang - 2 orang	Tidur	Kamar Tidur	Dapur/Tidur	2	6.14 m ²	<p>DAFTAR RUANG</p>				
					Tidur Ruang	2						
					Tidur Kamar	2						
			Membaca Buku	Ruang Tamu	Ruang Tamu	2	9.82 m ²					
					Membaca	1						
					Membaca	1						
			Kontrol TV	Kamar	Kamar	1	3.27 m ²					
					Kamar	4						
			Membaca	Dapur	Kitchen/Get	1	3.81 m ²					
					Kitchen	1						
			Membaca	Kamar Mandi	Bath/Get	2	4.47 m ²					
					Bath	2						
			Membaca	Kamar	Closet	2	3.70 m ²					
					Kamar	2						
			Membaca	Kamar	Wardrobe	2	3.70 m ²					
					Kamar	2						
			Membaca	Salon	Carport/Kamar Mandi	1	3.70 m ²					
					Carport/Kamar Mandi	1						
			TOTAL							62 m ²		
			2	Tipe 20 (Dapur + Kamar)	2 orang - 2 orang	Tidur	Kamar Tidur		Dapur/Tidur	2	16.22 m ²	<p>DAFTAR RUANG</p>
									Tidur Ruang	2		
Tidur Kamar	2											
Membaca Buku	Ruang Tamu	Ruang Tamu				2	7.80 m ²					
		Membaca				1						
		Membaca				1						
Kontrol TV	Kamar	Kamar				1	4.88 m ²					
		Kamar				4						
Membaca	Dapur	Kitchen/Get				1	4.88 m ²					
		Kitchen				1						
Membaca	Kamar Mandi	Bath/Get				1	3.05 m ²					
		Bath				1						
Membaca	Kamar	Closet				1	4.88 m ²					
		Kamar				1						
Membaca	Salon	Carport/Kamar Mandi				1	4.88 m ²					
		Carport/Kamar Mandi				1						
TOTAL							38.23 m ²					

5. Program Ruang

Kebutuhan ruang merupakan realisasi pemenuhan program kegiatan penghuni, ruang dapat dibentuk oleh aktifitas manusia, setiap aktifitas manusia menimbulkan ruang yang disebut ruang aktifitas. Jadi, dalam suatu ruangan dapat terdiri dari beberapa ruang aktifitas. Adapun kebutuhan ruang yang harus dipenuhi dalam proses perencanaan suatu apartemen ini adalah sebagai berikut: Berdasarkan privatisasinya, kebutuhan ruang dalam suatu apartemen 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 berfungsinya 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.

6. Studi Literatur dan Studi Banding

A. Studi Literatur

Persyaratan bangunan gedung bertingkat tinggi strukturnya harus direncanakan dan dilaksanakan agar kuat, kokoh, dan memenuhi persyaratan keselamatan, serta memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun muatan sementara yang timbul akibat gempa, angin, pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak. Tinggi terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan dapat memikul pengaruh gempa rencana sesuai zona gempanya. Harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan penghuni menyelamatkan diri.

Studi Literatur yang di ambil dalam pembangunan Fleurette Apartemen Yaitu :

- a. Untuk Aturan tata guna lahan mengacu pada sumber:
 - RT/RW Kota Bandung Tahun 2013-2031

- b. Sistem bangunan pada sistem struktur mengacu pada beberapa sumber:
 - Data Arsitek Jilid 1 dan 2
 - Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy S. Jueana, MSAE.
 - Ilmu Bangunan Gedung karya Pr. soedibyo dan Drs. soeratman
 - Gambar-gambar yang sudah ada dan direkomendasikan oleh pembimbing.

- c. Untuk fasad bangunan mengacu pada beberapa sumber
 - Property off International Style IV karya Tang Art Design & information group
 - Brosur-brosur Apartemen

- d. Untuk system Utilitas mengacu kepada
 - Pembuangan Air kotor dari bangunan Karya Palus Agus Susanto
 - Utilitas Bangunan karya Ir. Hartono Poerbo, M. Arch.

- e. Untuk tata guna lahan mengacu kepada
 - RT/RW Kota Bandung Tahun 2011-2031

Tujuan Studi literatur adalah untuk memperoleh gambaran tentang standarisasi perancangan untuk perancangan apartemen, sehingga dapat dipahami dan diaplikasikan pada tugas akhir.

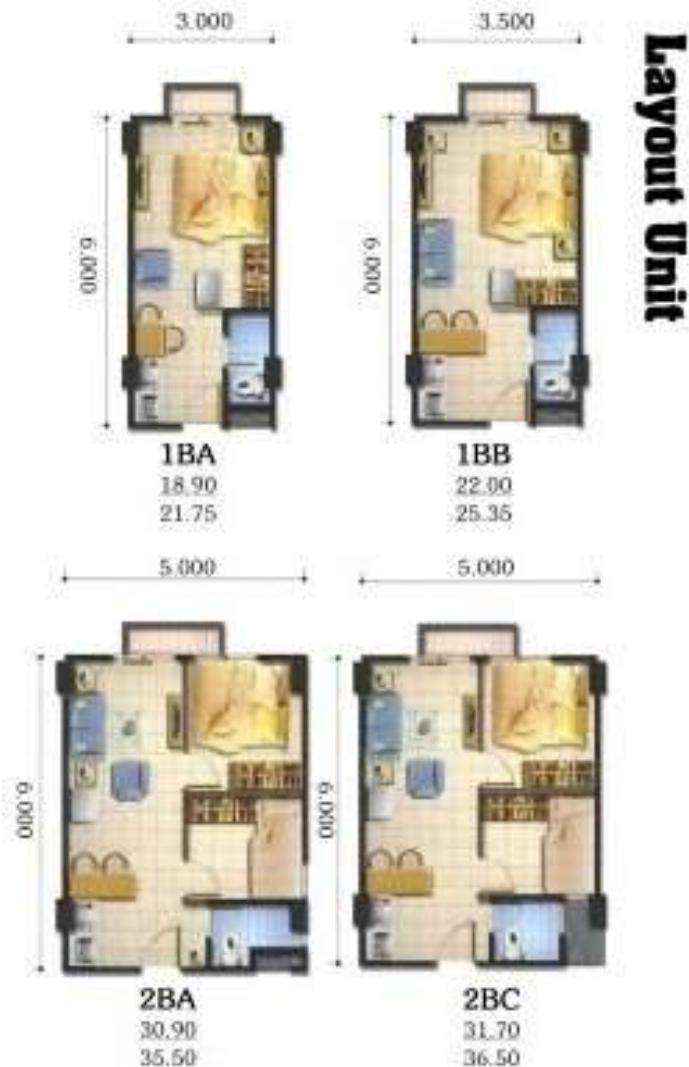
B. Studi Banding

Dari masa bangunan yang di buat dalam peruntukan Fleurette Apartment, salah satunya di lihat dari fasad Apartemen setiabudi Bandung. Dimana disini di ambil dari fasad atap yang di realisasikan kepada Fleurette apartment. Atap yang terdapat pada fasad setiabudi apartemen ini menggunakan beton yang ditempel menjadi beberapa bagian.



*Gambar 1.3: Setiabudi Apartemen
Sumber: Google search*

Dari fasad setiabudi Apartemen Penambah akses beton yang di tempelkan pada setiap bagian pinggir atap menambah kesan cantik dalam bangunan. Kemudian di dalam fasad fleurette apartemen di perbesar dan di modifikasi menjadi lebih besar dan di temple kepada sisi atap dari tower kiri dan kanan. Dan menampilkan jendela yang tampak sama dengan setiabudi apartemen.



Gambar 1.5: Unit Maple Apartment
Sumber: Google search

Untuk Unit Apartment yang di gunakan dalam pembangunan Fleurette Apartment Terdapat beberapa sumber yang di gunakan. Di antaranya referensi dari Unit Maple Apartemen. Kemudian di modifikasi menjadi unit yang di sesuaikan dengan masa bangunan fleurette.

Selain dari bentuk denah dan bentuk fasad yang mengadopsi dari beberapa apartemen yang sudah ada, terdapat beberapa sisitem bangunan yang sama mulai dari sistem sirkulasi sistem utilitas sistem struktur dan sebagainya, karena pada prinsipnya pembangunan bangunan tinggi seperti apartemen ini memiliki dasar pemikiran yang hampir sama.