

BAB I

DESKRIPSI PROYEK

1.1 Lokasi

Apartemen The Capitol Land berada di Jl. P.H.H. Mustopha No. 47 Kota Bandung. Secara geografis, apartemen yang berdiri di kawasan Cikutra, Bandung ini sangat memadai dalam banyak hal. Seperti memiliki view kota dan pegunungan (Tangkuban Perahu), serta berada di area bebas banjir.

Dalam segi ekonomi serta sarana, lokasi apartemen yang berada di kawasan Cikutra ini sangat memadai. Yaitu diapit oleh Pasar Cikutra, Giant Supermarket, Griya Toserba, deretan retail sepanjang jalan P.H.H. Mustopha baik retail makanan hingga jasa.

Serta dikelilingi oleh sarana yang sangat menunjang penghuni apartemen yaitu Sekolah (SMPN 16, SMAN 10, SMKN 5, SMK Pelita, Univ. Widyatama, ITENAS), Terminal bus Cicaheum, gedung perkantoran dan gedung pemerintahan, dan masih banyak lagi.



Gambar 1.1. : Peta Lokasi

Sumber: Bandung CAD Distarcip 2010



Gambar 1.2. : Area Sekitar Tapak

Sumber: Bandung CAD Distarcip 2010

a) Luas Lahan

| | | |
|-------------|---|--|
| Tipe | : Apartemen Kepemilikan dan Sewa | |
| Status | : Fiktif | |
| Lokasi | : Jl. P.H.H. Mustopha No. 47 Kel. Cikutra Kota Bandung. | |
| Luas Lahan | : 10.745 m ² | |
| Batas Lahan | : Utara = Jalan Gang, Pemukiman Barat = Jalan Gang, Gedung PLN Timur = Universitas Widyatama (Pasca Sarjana) Selatan = Jalan P.H.H. Mustopha, SMPN 16. | |
| Data Teknis | : KDB | : 40% (Maks. 4.298 m ²) |
| | : KLB | : 4.0 |
| | : KDH | : 50% |
| | : GSB | : 7 m |
| | Luas Lantai Dasar | : 3.166 m ² |
| | Jumlah Lantai | : Tower A (13 Lantai) Tower B (4 Lantai) Basement (2 Lantai) |

b) Pemilik

Untuk status kepemilikan penghuni atas unit apartemen adalah sebagai berikut:

- Kepemilikan Penuh
- Hak sewa

Calon penghuni apartemen dapat memilih unit apartemen sesuai kebutuhannya dengan 2 tipe:

- *Fully Furnished & Fully Serviced.*
- *Fully Serviced.*

Sedangkan untuk calon pembeli slot retail, maka jenis transaksi sebagai berikut:

- Hak sewa

Dengan ketentuan pengelolaan apartemen baik kebersihan, keamanan, dan factor pendukung lainnya dikelola oleh Perusahaan Pemilik Apartemen / Owner baik secara langsung maupun menunjuk pihak ketiga sebagai pengelola berdasarkan kesepakatan kontrak yang berlaku.

Adapun sasaran penghuni apartemen sebagai berikut:

- Mahasiswa
- Wisatawan
- Eksekutif muda
- Keluarga

c) Sumber Dana

Proyek pembangunan apartemen The Capitol Land ini direncanakan akan dibiayai oleh beberapa pihak seperti:

- Perusahaan Pemilik Apartemen / owner.
- Investor (Perseorangan, Perusahaan).
- Sponsor (Perseorangan, Perusahaan).

2.1 Rona Lingkungan

Apartemen The Capitol Land berada di lingkungan padat penduduk, area pendidikan, serta area retail. Dalam segi sosial, pembangunan apartemen ini membuka lapangan kerja bagi ratusan ribu penduduk di sekitar apartemen yang memang terbilang padat secara jumlah Kepala Keluarga.

Dalam RT/RW Kota Bandung 2010-2016, wilayah berdirinya apartemen The Capitol Land merupakan wilayah yang *available* untuk pembangunan apartemen dengan maksimal jumlah lantai yang berjumlah 18 lantai.



Gambar 1.3. : Suasana Selatan Tapak

Sumber: Dokumentasi Pribadi.



Gambar 1.4.: Suasana Barat Tapak (Jl. Gang)

Sumber: Dokumentasi Pribadi.

a) Peraturan Pembangunan Setempat

Dalam pedoman dokumen RT/RW Kota Bandung 2010-2030, peraturan yang melekat pada tapak atau lahan berdirinya apartemen The Capitol Land telah dijelaskan pada subbab Rona Lingkungan.

b) Pembagian Wilayah Pengembangan

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:

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

Rencana struktur tata ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, kesatuan pengembangan ruang, dan keefektifan sistem pelayanan. Rencana pengaturan KDB dan KLB maksimum wilayah Bojonagara khususnya kecamatan Sukajadi, KDB maksimum bangunan tinggi yang diperbolehkan 80% dan KLB maksimum 4 (*kepadatan bangunan rata-rata lebih dari 40 bangunan/H, kepadatan penduduk rata-rata di atas 200 jiwa/Ha*).

Dengan perkiraan kebutuhan rumah dan lahan perumahan tahun 2008 dan 2013, kecamatan Bojonagara diperkirakan membutuhkan 28220 unit hunian. Dan dengan arahan-arahan pemerintah daerah

yang salah satunya adalah mengembangkan perumahan secara vertikal untuk wilayah kecamatan dan atau kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada. Perumahan vertikal meliputi rumah susun, apartemen rendah dengan ketinggian sampai 17 lantai, apartemen tinggi dengan ketinggian lantai lebih dari 17 lantai. Prasarana yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih.

Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan apartemen bertingkat tinggi tidak diperbolehkan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Kegiatan pembangunan apartemen bertingkat tinggi 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 rumah susun bertingkat tinggi dan lingkungannya yang harus memperhatikan ketentuan peraturan undang-undang tentang pengelolaan lingkungan hidup.

c) Kelengkapan Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Apartemen The Capitol Land yang berdiri di lahan pada kawasan Cikutra Bandung, memiliki beberapa fasilitas eksternal pendukung (yang disediakan bukan oleh pihak apartemen) dan utilitas lingkungan yang tersedia di sekitar tapak maksimal radius 1km, sebagai berikut:

1) Fasilitas Perbelanjaan & Kebutuhan

- Giant Hypermarket
- Toserba Griya
- Pasar Cikutra

- Foodcourt Itenas
 - Area digital printing
 - Area konveksi
- 2) Fasilitas Olahraga & Hobi
- Sarana Futsal YPKP
 - Studio Musik Hanggar, Sofa, Studio Cikutra
 - Gor C-Tra Arena
- 3) Fasilitas Pendidikan
- SDN Bojongkoneng
 - SDN Cikutra
 - SMPN 16 Bandung
 - SMP Pelita
 - SMP Langlangbuana
 - SMP Sumatera 40

 - SMAN 10 Bandung
 - SMK Pelita Bandung
 - SMK Merdeka
 - SMK ICB
 - SMKN 5 Bandung
 - Universitas Widyatama
 - Universitas Sangga Buana YPKP
 - STIEB
- 4) Landmark
- Taman Makam Pahlawan
- 5) Utilitas Lingkungan
- Air Sumur Bor
 - Air PDAM

- Saluran RIOL kota
- Jaringan listrik kota

3.1 Program Kegiatan

Suatu Bangunan merupakan bentuk respon nyata dari kegiatan yang dilakukan oleh manusia sehari-hari. Mulai dari bangun tidur, berinteraksi sosial, beristirahat, rekreasi dan kegiatan lainya hingga kembali ke tempat tidur. Khusus untuk bangunan Apartemen, kegiatan pada bangunan ini secara umum sama dengan kegiatan pada suatu pemukiman, meskipun demikian, perancangan sebuah apartemen membutuhkan pertimbangan-pertimbangan yang berbeda dengan perancangan hunian biasa. Hal ini terutama disebabkan adanya perbedaan tuntutan penghuni yang mempunyai latar budaya, sosial, dan ekonomi yang berbeda, sehingga program kegiatannya pun berbeda pula.

Bangunan apartemen bertingkat tinggi selain harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, 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. Hal ini digunakan 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. Berdasarkan sasaran konsumen yang sebagian besar golongan masyarakat ekonomi menengah ke atas. Klasifikasi kegiatan dalam suatu apartemen dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. Fungsi utama, yaitu fungsi yang dominan dalam sebuah bangunan. Fungsi utama dari sebuah apartemen adalah sebagai pemukiman. Kegiatan penghuninya relatif sama dengan kegiatan penghuni pada pemukiman umumnya, hanya saja dengan penekanan aktifitas yang sedikit berbeda, misalnya pada aspek efisiensi. Seperti juga pada hunian yang lain, apartemen harus mempunyai ruang-ruang yang dapat mewadahi aktifitas-aktifitas penghuni yang berlangsung secara rutin. Jenis aktifitas tersebut antara lain : tidur, makan, menerima tamu, berinteraksi sosial, melakukan hobi, bekerja dan lain-lain.
- b. Fungsi pendukung, merupakan Fungsi-fungsi sekunder yang ditambah pada sebuah apartemen yang mendukung dan menambah kenyamanan berlangsungnya fungsi utama. Selain itu juga dapat membantu aspek pemasaran apartemen tersebut. Tidak jarang kegiatan pendukung ini pula ditujukan untuk menarik kunjungan masyarakat umum (nonpenghuni) ke bangunan apartemen tersebut, meskipun hal ini sangat tergantung pada peruntukan sasaran apartemennya. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan pada sebuah apartemen dapat dibedakan diantaranya sebagai berikut :
 - ✚ Layanan olah raga : *Fitnes center, aerobic*, kolam renang dan lain-lain.
 - ✚ Layanan kesehatan : poliklinik, apotek, dan lain-lain.

- ✚ Layanan Komersial : minimarket, ritel, restoran, café, salon dan lain-lain.
 - ✚ Layanan anak : tempat penitipan anak area bermain dan lain-lain.
- c. Fungsi pelengkap, merupakan fungsi fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung. Menurut tingkatannya, fungsi ini tergolong fungsi tertier. Termasuk dalam kategorin kegiatan ini adalah kegiatan pengelolaan. Dalam pengelolaan akan terdapat terdapat berbagai aktifitas seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan pengamanan. Aktifitas aktifitas tersebut diwadahi dalam ruang ruang pelayanan. Sebuah apartemen harus memiliki ruang-ruang tersebut untuk mendukung kegiatan-kegiatan penghuni sehingga penghuni merasa lebih aman dalam melakukan kegiatan utamanya. Ruang ruang tersebut misalnya : ruang administrasi, ruang *cleaning service* dan ruang satpam.

Kebutuhan ruang berdasarkan aktifitas yang disediakan pada suatu apartemen.

Tabel 1.1 : Kebutuhan Ruang dalam sebuah Apartemen

| No | Fungsi | Aktifitas | Kebutuhan Ruang | Karakter Ruang |
|----|------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|
| 1 | Fungsi utama Hunian | Tidur | Ruang tidur | Nonformal, rutin |
| | | Buang air besar / buang air | KM / WC | Nonformal, rutin |

| | | | | |
|----------|-------------------------|-------------------------------|---|---|
| | | kecil | | |
| | | Menyiapkan makanan | Dapur pantry | Nonformal, bersih |
| | | Makan | Ruang makan | Nonformal, semi privat, intim |
| | | Menerima tamu | Ruang tamu / Ruang bersama | Semiformal, public |
| | | Beribadah | Ruang tidur | privat |
| | | Interaksi sosial | Ruang keluarga / Ruang bersama | Nonformal intim, semiprivate |
| 2 | Fungsi pendukung | | | |
| | perbelanjaan | Minimarket dan ritel | Ruang minimarket, Gudang, ritel | Rekretif, public privat, disiplin, privat |
| | Layanan kesehatan | Apotek | Ruang obat, Ruang penyajian obat, ruang administrasi | Privat, bersih, public, nonformal, disiplin, privat |
| | | Poliklinik | Ruang pendaftaran pasien, ruang tunggu, ruang periksa | Public, nonformal, privat, semiformal |
| | Layanan makanan | Restoran, café dan food court | Dapur, gudang, ruang saji, ruang makan, kasir | Privat nonformal, public, nonformal, |

| | | | | |
|----------|-------------------------|--------------------------|---|---|
| | | | | rekreatif privat, nonformal |
| | Layanan penitipan anak | Tempat penitipkan anak | Ruang penitipan anak, Ruang istirahat, Ruang administrasi | Public, nonformal rekreatif privat, disiplin |
| | Layanan olahraga | Olah raga berenang | Kolam renang, Ruang ganti KM / WC | Public, erekreatif Privat privat |
| | | Olah raga fitness | Ruang fitness Ruang administrasi toilet | Public, nonformal, rekreatif, disiplin privat |
| | | Olah raga bulutangkis | Lapangan bulutangkis | Public, rekreatif |
| | Layanan parkir | Parkir kendaraan | Lahan parker, ruang tunggu, pos keamanan | Public Public Semi publik |
| | Layanan peribadatan | beribadah | mushola | Public, disiplin |
| 3 | Fungsi pelengkap | Koordinasi pengelolaan | Ruang manajemen | Prifat, disiplin, formal |
| | | Administrasi pengelolaan | Ruang administrasi, Ruang rapat, Ruang keuangan | Privat, disiplin Privat, disiplin Privat, disiplin |
| | | Promosi bangunan | Ruang humas/ administrasi, | Semi privat Disiplin |

| | | | | |
|--|--|-------------------------|---|----------------------------|
| | | | ruang pertemuan | Privat disiplin |
| | | Pemeliharaan kebersihan | Ruang <i>cleaning service</i> , Gudang, janitor | Privat, disiplin |
| | | utilitas | Ruang panel, power house, ruang sampah | Privat Prifat Privat |
| | | Pengamanan bangunan | Ruang <i>security</i> , ruang kontrol/monitor | Privat, disiplin |

a) 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:

- 1) **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 diluar 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.

2) **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.

3) **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

- 4) **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.

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

b) Studi Literatur dan Studi Banding

1) Studi Literatur

Sistem bangunan pada sistem struktur mengacu pada beberapa sumber :

- Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy S. Jueana, MSAE.

- Struktur Konstruksi Bangunan Bertingkat Rendah – Unpar karya Ir. Handoko Sutanto, M.T.

Untuk sistem utilitas mengacu pada sumber :

- Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy S. Jueana, MSAE.
- Perencanaan Sistem Plumbing dan Sistem Fire Hydrant (PDF) – Perpustakaan Digital ITS (*digilib.its.ac.id*)
- Dokumen SNI Sistem Pemadam Kebakaran – Ciptakarya.pu.go.id

Untuk panduan penggambaran DED (Detail Engineering Design) mengacu pada sumber :

- Data Arsitek karya Neufert
- DED PT. Atria Swascipta Rekasayasa
- DED PT. Yaika Gema Utama

Untuk Aturan tata guna lahan mengacu pada sumber :

- RTRW Kota Bandung Tahun 2010-2030

2) Studi Literatur

Jika dilihat dari bentuk denah dan beberapa bagian fasadnya, apartemen ini mengadopsi dari beberapa apartemen-apertemen yang sudah ada sebelumnya, apartemen ini menggunakan sistem grid struktur dengan pondasi menggunakan kombinasi antara pondasi rakit dan pondasi tiang pancang. Pada penggunaan material, apartemen ini juga menggunakan material material yang banyak digunakan pada kebanyakan bangunan tinggi di Indonesia seperti dinding celcon dan ACP.

Fasad diadopsi dari Menteng Park.



Gambar 1.5.: Fasad Menteng Park.

Sumber: google

Tapak diadopsi dari Puri Mansion Apartment.



Gambar 1.6.: Tapak Puri Mansion Apartment

Sumber: google

Floorplan diadopsi dari Menteng Park.



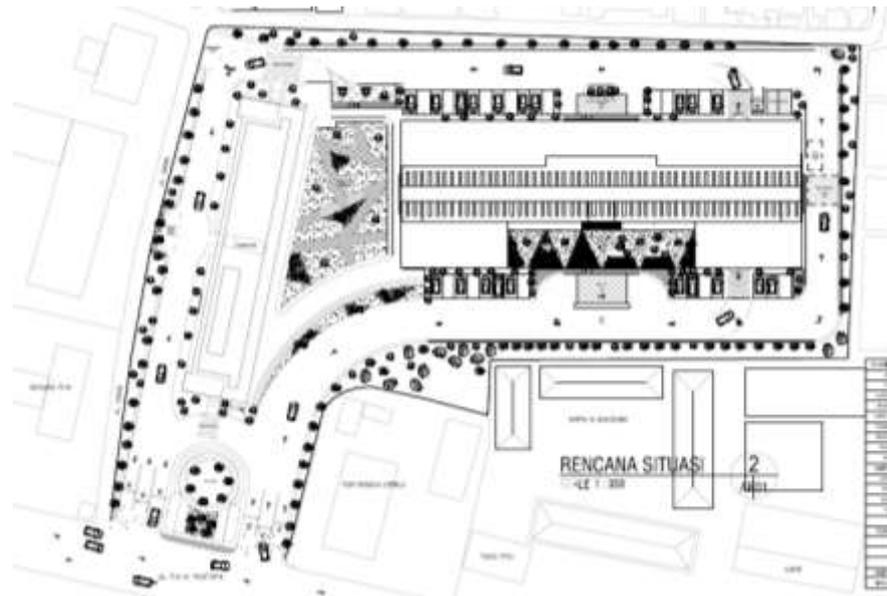
Gambar 1.7.: Floorplan Menteng Park

Sumber: google



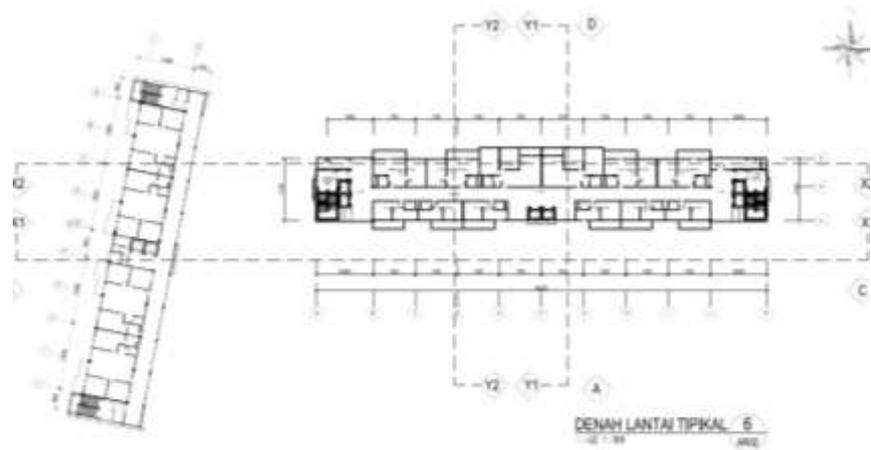
Gambar 1.8.: Fasad The Capitol Land

Sumber: Gambar Kerja TA



Gambar 1.9.: Tapak The Capitol Land

Sumber: Gambar Kerja TA



Gambar 1.10.: Denah Unit The Capitol Land

Sumber: Gambar Kerja TA

Selain dari bentuk denah dan bentuk fasad yang mengadopsi dari beberapa apartemen yang sudah ada, terdapat beberapa sistem 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 hamper sama.