

## BAB III

### DESKRIPSI PROYEK

#### 3.1 Gambaran Umum

1. Judul Proyek : Apartemen
2. Lokasi : Jl. Jamika
3. Luas Lahan : 2,2 Ha
4. Luas bangunan : 12000 m<sup>2</sup>
5. Tinggi Bangunan : 3 basement + 12 lantai
6. Pemilik bangunan : Perusahaan Swasta
7. Sumber Dana : Perusahaan Swasta
8. Jenis Apartemen : Apartemen untuk Keluarga Muda dan Lajang
9. Kelengkapan Fasilitas :
  - Pusat Perbelanjaan
  - Restoran, Café
  - Fitness Centre
  - Penitipan anak/Child Care
  - Kolam Renang
  - Salon dan spa
10. Jumlah tower : 2
11. Jumlah unit : 740 unit
12. Tipe unit :
  - Studio (18 m<sup>2</sup>)
  - Bedroom (36 m<sup>2</sup>)
  - Bedroom (54 m<sup>2</sup>)

### 13. Peraturan Pembangunan Setempat

Berikut merupakan peraturan setempat yang berlaku.

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : maks 60%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 2,7
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) :  $0,5 \times \text{lebar jalan} + 1 \text{ m} = 0,5 \times 10 + 1$   
= 6 m

## 3.2 Scoring pemilihan lahan

<b>Elemen Scoring</b>	<b>Bojongloa Kaler</b>	<b>Andir</b>	<b>Sukajadi</b>
	SWK Tegalega	SWK Bojonagara	SWK Bojonegara
Peruntukan Lahan	Pemukiman, Perdagangan,Perkantoran, Industri non Polutan	Pemukiman Industri Teknologi Tinggi, Perdagangan, Perkantoran	Pemukiman Industri Teknologi Tinggi, Perdagangan, Perkantoran
Kepadatan penduduk	39.817 pend / km2	26.220 pend / km2	25127 pend / km2
Banyaknya usia produktif	84.666 jiwa	69.553 jiwa	79.214 jiwa
Tujuan penataan SWK	Pengembangan Industri Kreatif	Perlindungan kawasan bandara, Industri strategis	Perlindungan kawasan bandara, Industri strategis
Kedekatan dengan keramaian	dekat Mall Festival Citylink, Lapangan Tegalega, Peta Park, menjangkau alaun-alun	menjangkau mall PVJ, menjangkau alaun-alun	dekat dengan Mall PVJ, dekat dengan alun-alun, dekat dengan berbagai perguruan tinggi
Kedekatan pelayanan kesehatan	dekat RS Immanuel	dekat RS Santosa	dekat RSHS
Aksesibilitas	dekat dengan bandara udara, dekat dengan terminal	dekat dengan bandara udara	dekat dengan bandara udara, dekat tol

Elemen Scoring	Bojongloa Kaler	Andir	Sukajadi
	SWK Tegalega	SWK Bojonagara	SWK Bojonegara
Elemen Scoring	Bojongloa Kaler	Andir	Sukajadi
	SWK Tegalega	SWK Bojonagara	SWK Bojonegara
Peruntukan Lahan	15	10	10
Kepadatan penduduk	15	10	5
Banyaknya usia produktif	15	5	10
Tujuan penataan SWK	15	10	10
Kedekatan dengan keramaian	15	10	10
Kedekatan pelayanan kesehatan	15	15	15
Aksesibilitas	15	10	10
Total	105	70	70

tabel 3. Iscoreing lokasi apartemen

### 3.1.1 Lokasi



**gambar 2. 1 Lokasi Tapak**

Lokasi: Jalan Jamika, Kecamatan Bojongloa Kaler

### 3.1.2 Alasan pemilihan lokasi:

- Peruntukan untuk pemukiman
- Lokasi strategis berada di pusat kota Bandung berdekatan dengan fasilitas-fasilitas umum seperti bandara, rumah sakit, pusat pendidikan, pusat perbelanjaan dan pasar tradisional.
- Berada di jalan arteri yang memudahkan transportasi menuju tapak.
- Dekat dengan area perkantoran dan perdagangan
- Merupakan area perencanaan industri kreatif yang cocok dengan karakter golongan muda yang menjadi sasaran dari apartemen ini

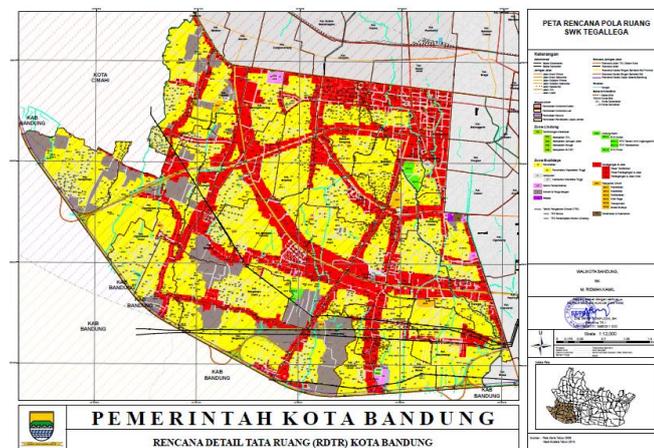
### 3.2 Rona Lingkungan

#### a. Kelebihan :

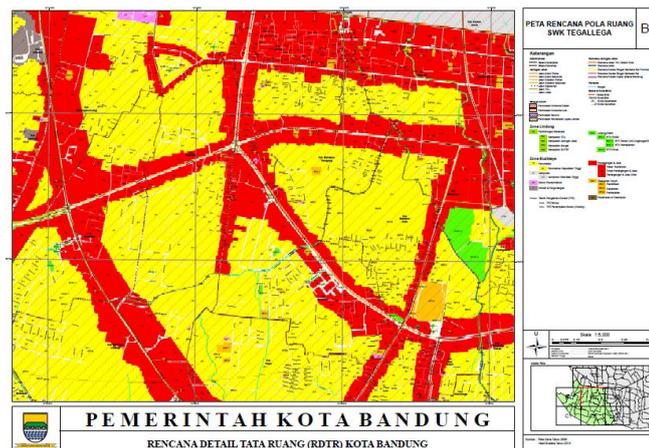
- 1) Aksesibilitas yang tinggi, karena dekat dengan bandara, pusat perbelanjaan, rumah sakit, stasiun, dan pasar
- 2) Terletak di jalan arteri primer
- 3) Jauh dari industri polutan

#### b. Kekurangan :

- 1) Terjadi kemacetan



**gambar 2. 2 RDTR kota Bandung**



**gambar 2. 3 RDTR Kota Bandung**

Menurut RTRW Kawasan tersebut diperuntukan untuk hunian yang di sekitarnya terdapat pusat perdagangan.

## View Lokasi



gambar 2. 4 Foto sekitar tapak

Sumber : Google

## 3.3 Program Kegiatan dan kebutuhan ruang

NO	Kegiatan	area	Nama Ruang
1	Kegiatan Hunian	Unit	Kamar Tidur
			Toilet
			R. Tamu
			R. Keluarga
			Pantry
2	Kegiatan Rekreasi	Kolam renang	Kolam renang
			Taman/ tempat Sunbathing
			Tempat bilas
		Taman bermain	Play Ground
			Tempat makan/ tempat duduk
		Firness centre	Area olahraga
r. loker			

			r. ganti pakaian
			toilet
3	Kegiatan Sosial	Area Bersama indoor	Ruang duduk
			Ruang duduk
		Area Bersama Outdoor	Gazebo
Jogging track			
4	Kegiatan Komersial	Retail	Area barang penjualan
			Kasir
			Gudang penyimpanan
			R. loker dan R. isitirahat
		Restaurant	Area makan
			Kasir
			Meja Pemesan dan area pick up
			Dapur
			Gudang Makanan
			R. Loker dan R. Istirahat
R. Manger			
5	Kegiatan Administrasi	Front Office	Lobby
			Receptionist
		Back Office	R. General Manager
			R. Sekretaris
			R. Server dan PABX
			R. Operator
			R. arsip
			R. Adminitrasi
			R. Kontrol
			R. Keuangan
		Engineer	R. Kepala Engineer
			R. Staff
			R. Briefing
			R. Panel
			GWT + Genset +

6	Kegiatan Servis		Powerhouse
			Workshop
			R. Teknisi
			R. Mesin Lift
		House Keeping	R. Kepala House Keeping
			R. Staf
			R. Briefing
			R. Sampah
			Janitor
			Laundry
	Kegiatan Servis	GWT	R. Tangki Bawah
			R. Tangki Atas
			R. Pompa
			R. Workshop
R. Jaga			
Powerhouse		R. Gardu PLN	
		R. Genset	
		R. Tangki Solar	
		R. Workshop	
		R. Melis	
Sampah		Bak Penampungan sampah akhir	
		Jalur truk sampah	
Parkir		Parkir Mobil Penghuni	
		Parkir Motor	
	Parkir Loading Dock		

tabel 3. 2 tabel kegiatan

### 3.4 Studi Banding Proyek sejenis

#### 1. La Grande Apartemen Bandung

Alamat :Jl. Merdeka No. 25-29, Bandung

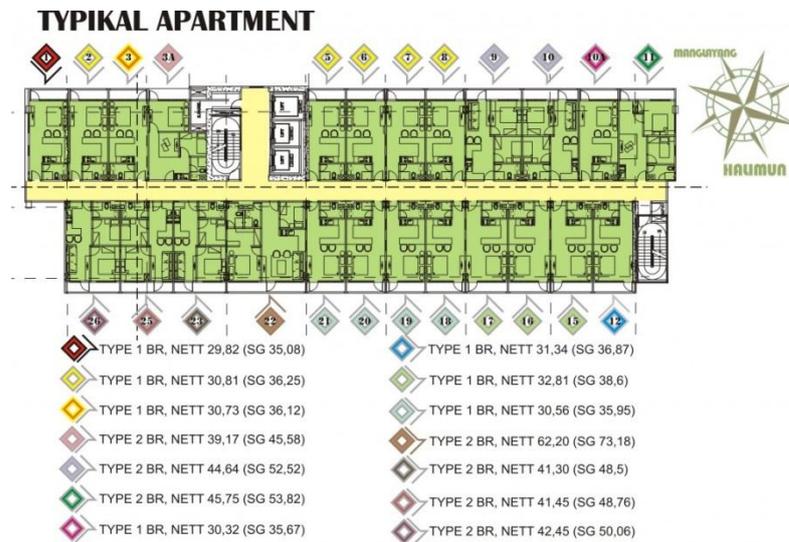
Lokasi apartemen sangat strategis di tengah kota Bandung. Berseberang dengan Mall Bandung Electronic Centre dan Bandung Indah Plaza. Hanya 5 menit ke pusat factory outlet Jalan Riau dan 2 menit ke Balaikota.. Dengan posisi lantai kedua dari paling atas membuat pemandangan ke Bandung Utara. Satu tower apartement terdiri (330 unit) sedangkan tower satunya merupakan hotel.



**gambar 3. 1Fasad Apartemen La Grande**

Sumber : Dokumen Pribadi

Unit dimulai dari lantai 5 sehingga penghuni tidak perlu khawatir pandangan mereka terganggu dengan gedung-gedung di sekitarnya. Karena letak apartment ada di lantai 5 sampai dengan lantai 21. Lantai sebelumnya terdiri dari 3 parkiran basement, lantai 1-3 untuk shopping arcade, dan lantai 4 untuk fasilitas hunian seperti kolam renang, meeting room dll.



**gambar 3. 2 tipe unit apartemen**

sumber: google

## 2. Parahyangan Residence

Apartemen yang akan didirikan di jalan Ciumbuleuit No.125, Bandung ini terdiri dari dua tower :

1. Tower Pangrango ( 25 lantai, 1.318 unit )  
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, tipe 1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom.
2. Tower Papandayan ( 17 lantai, 204 unit )  
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, 2 bedroom, 3 bedroom.



**gambar 3.3** Contoh layout unit Apartemen La Grande

Sumber : Google

Total unit dari ke-2 tower tersebut adalah 1.522 unit.

Ukuran Luas Unit berdasarkan tipe sebagai berikut :

- Type Studio / Deluxe => 24 m<sup>2</sup> – 26 m<sup>2</sup>
- Type 1 Bedroom / Superior => 29 m<sup>2</sup> – 34 m<sup>2</sup>
- Type 2 Bedroom / Executive => 41 m<sup>2</sup> – 44 m<sup>2</sup>
- Type 3 Bedroom / Suite => 52 m<sup>2</sup>

Fasilitas yang disediakan:

- Lagoon Pool, Infinity Pool, Kids Pool
- Student Lounge
- Cliff view CAFE & RESTO
- Amphitheatre
- Basketball Court, Jogging Track, Billiard Room, Fitness Center
- Rooftop Garden
- Children Playground
- Mini Market
- CCTV Camera
- Food Court 2000m<sup>2</sup>



**gambar 3. 4Apartemen Parahyangan Residence**

Sumber : Google

Hasil setelah melakukan studi banding penulis dapat mengambil beberapa kesimpulan yang dapat diterapkan dalam apartemen atau yang tidak dapat diterapkan:

Elemen pembeding	Apartemen La Grande	Apartemen Parahyangan Residence
Fasilitas	Fasilitas cukup lengkap Fasilitas komersil seperti retail-retail makanan dan minimarket	Fasilitas dirancang untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa Fasilitas olahraga cukup banyak dengan adanya kolam renang dan fitnesscenter
Lokasi	Berada di pusat kota.	Berada di kawasan pendidikan.
Ruang Hijau	Kurangnya ruang hijau dan vegetasi disekitar apartemen membuat suasana gersang dan panas, apalagi di tengah kota.	Kurang ruang hijau dan vegetasi sekitar apartemen.
Ruang Publik	Ruang publik bersama berupa plaza yang dapat menghubungkan tower 1 dan tower 2	Ruang publik yang menonjol di Parahyangan Residence adalah foodcourt yang luas dan nyaman, terutama untuk mahasiswa dapat beraktivitas cukup lama di area foodcourt tersebut.
Privasi	Keamanan di apartemen tersebut sangat baik, tidak	Keamanan di apartemen kurang ketat, sehingga orang-orang dapat

	semua orang dapat masuk dengan bebas dan penjagaan seperti security dan cctv sudah terpasang sehingga penghuni merasa lebih aman dan nyaman.	bebas berlalu lalang ataupun masuk ke area hunian tanpa security.
Keterhubungan sosial	Kurangnya keterhubungan sosial antar penghuni dalam apartemen	Kurangnya keterhubungan sosial antar penghuni dalam apartemen
Ventilasi	Kurangnya balkon dan bukaan alami membuat suasana hunian lebih tertutup dan privasi sangat tinggi.	Area hunian dilengkapi dengan balkon sehingga memudahkan penghuni untuk menikmati udara alami namun dimensi balkon yang sempit membuat penghuni kurang nyaman.

**gambar 3. 5 Tabel hasil studi banding**





