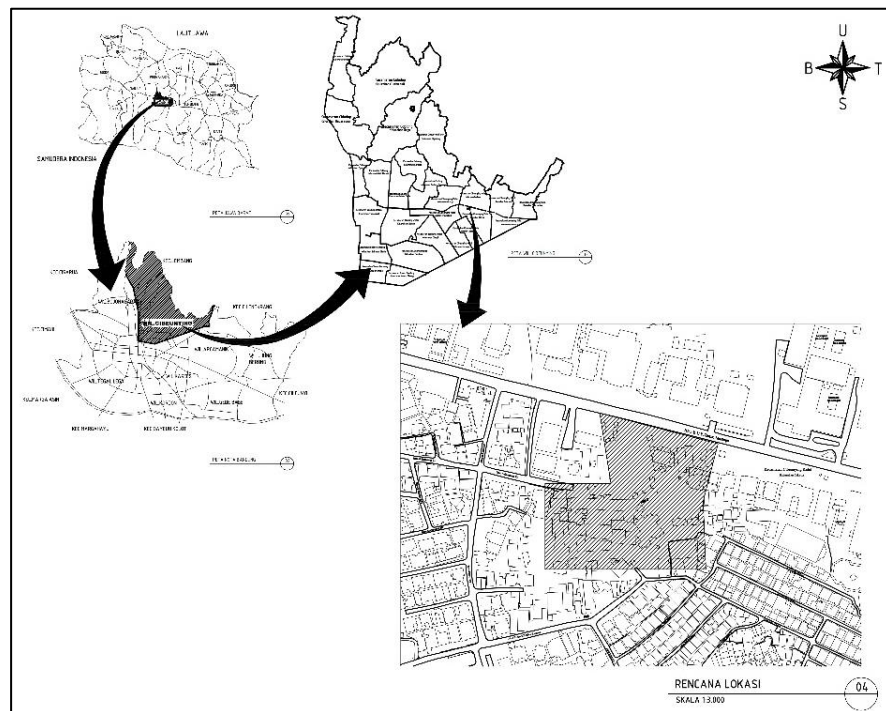


BAB I

DESKRIPSI PROYEK

1.1. Lokasi

Apartemen kelas menengah ini akan dibangun di kawasan strategis di kota Bandung, yaitu kawasan Cibeunying, tepatnya di JL PH. H. Mustofa, Cikutra, Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, dimana lokasi ini merupakan kawasan berkepadatan penduduk sedang, dengan jumlah penduduk sebanyak 149.981 jiwa (2017) dan merupakan kawasan kepadatan perumahan kepadatan tinggi yang sesuai dengan rencana pemerintah (berdasarkan RTRW Kota Bandung 2015-2035) yaitu lokasi yang direncanakan untuk pengembangan perumahan kepadatan tinggi berbentuk rumah susun, flat atau apartemen.



Gambar 1: Peta Lokasi (sumber: data gambar)

Lokasi Apartemen dekat pusat aktivitas masyarakat kota Bandung, seperti pusat perbelanjaan, sarana pendidikan mulai dari SD, SMP, SMA dan perguruan tinggi, kantor-kantor perusahaan maupun kantor pemerintahan, rumah sakit, dll. Oleh karena itu lokasi ini merupakan lokasi yang strategis.

Apartemen dapat diakses dari arah Timur (Cicaheum, Jl. Ah. Nasution, Jl. Ahmad Yani) atau dari arah Barat (Jl. Pahlawan, Jl. Surapati & Jl. Cikutra), apartemen dapat di akses menggunakan kendaraan umum yang melewati jalan PH. H. Mustofa, berikut trayek angkot yang melewati lokasi Apartemen:

1. Abdul Muis (Kebon Kelapa) – Cicaheum Via Binong (01) – 24 Jam
2. Abdul Muis (Kebon Kelapa) – Cicaheum Via Aceh (02) – 05.00-19.00
3. Panyileukan – Sekemirung (Gedebage – Simpang Dago) – 05.00-21.00
4. Caringin – Dago
5. Cibaduyut – Cicaheum
6. Cicaheum – Ciroyom
7. Cicaheum – Ciwastra
8. Cicaheum – Ledeng

1.1.1. Data Proyek

Jenis Proyek : Apartemen

Nama Proyek : OPAL Apartemen

Status : Fiktif

Lokasi : JL PH. H. Mustofa, Cikutra, Cibeunying Kidul,
Kota Bandung, Jawa Barat

Luas Lahan : 19,8 m² / 1,9 HA

Batas Lahan :

- Batas utara : Jalan PH. H. Mustofa
- Batas timur : Bank Jabar Banten
- Batas selatan : Pemukiman Warga
- Batas barat : Politeknik AKMB Bandung

Data Teknis : KDB : 40%

KLB : 4,0

GSB : 10 m

Total Jumlah lantai : 10 Lantai

Luas Lantai Apartemen :

- Luas Lantai B2 & B3 : 3.909,5 m²
- Luas Lantai B1 : 4.733,1 m²
- Luas Lantai Dasar : 5.501,5 m²
- Luas Lantai 2 : 4.878,6 m²
- Luas Lantai 3 & 4 : 3.405 m²
- Luas Lantai 5,6,7 & 8 : 2.564,5 m²
- Luas Lantai 9 & 10 : 1.521,5 m²

Luas Total Lantai : 43.043,2 m²

1.1.2. Pemilik

Proyek apartemen ini merupakan usaha pihak swasta dalam rangka menyediakan hunian yang nyaman, aman dan menunjang kebutuhan di daerah perkotaan bagi masyarakat menengah..

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.

Penghuni apartemen tersebut diasumsikan sebagai berikut:

1. Pegawai dengan ekonomi menengah ke atas seperti Dosen kampus-kampus terdekat, pegawai kantor, dokter rumah sakit terdekat dll.

2. Keluarga menengah keatas dengan jumlah anggota keluarga maksimal 1 orang untuk tipe studio, 2 orang untuk tipe 1 bedroom dan 3 orang untuk tipe 2 bedroom per unitnya.
3. Mahasiswa kampus yang berdekatan dengan apartemen seperti mahasiswa ITENAS, EKUITAS, Widyatama dll.

1.1.3. Sumber Dana

Dana yang dikeluarkan untuk proyek pembangunan apartemen ini sepenuhnya berasal dari pihak swasta dari mulai tahap awal sampai tahap akhir. Dana yang dikeluarkan semuanya digunakan untuk biaya pembangunan apartemen yaitu biaya bahan bangunan dan biaya upah jasa pembangunan.

1.2. Rona Lingkungan

Rona lingkungan merupakan keadaan lingkungan sebenarnya dengan memperhatikan aspek-aspek sosial, budaya, agama, dan ekonomi. Selain itu, rona lingkungan mencakup peraturan pembangunan setempat dengan memperhatikan peruntukan wilayah pembangunan yang tercantum dalam RT/RW wilayah tersebut. Disamping itu, keadaan lingkungan yang harus diperhatikan adalah kelengkapan fasilitas dan utilitas lingkungan yang akan menunjang kehidupan di daerah tersebut.

1.2.1. Peraturan Pembangunan Setempat

Berdasarkan RTRW Kota Bandung 2015-2035, lokasi apartemen berada di wilayah pembangunan bagian Cibeunying yaitu kawasan yang direncanakan untuk pengembangan perumahan kepadatan tinggi berbentuk rumah susun, flat atau apartemen.

1.2.2. Kelengkapan Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Berikut beberapa kelengkapan fasilitas dan utilitas di dalam kawasan apartemen ini:

A. Fasilitas Sosial

- a. Mushola
- b. Taman bermain
- c. Plaza
- d. Roof Garden
- e. Sarana olahraga indoor / fitness / GYM
- f. Area komersial / retail
- g. Minimarket ex. Alfamart
- h. Kolam renang
- i. Restoran
- j. Cafe & lounge
- k. Laundry

B. Fasilitas Umum

- a. Jalan 2 lajur dengan perkerasan mengelilingi bangunan
- b. Area hijau terbuka

C. Utilitas Lingkungan

- a. Air bersih yang bersumber dari PDAM dan sumur setempat.
- b. Jaringan air kotor dan air hujan dengan sumur resapan.
- c. Jaringan air kotor, dengan septictank dan sumur resapan.
- d. Jaringan listrik dan penerangan di dalam dan luar bangunan , dengan sistem individual (per unit) dan bersama (penerangan jalan dan koridor).
- e. 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.
- f. Sarana proteksi kebakaran pasif, berupa perkerasan untuk mobil kebakaran, kompartemen dengan tangga kebakaran.
- g. Sarana proteksi kebakaran aktif, berupa *hydrant* untuk bangunan dan lingkungan, Pemadam Api Ringan (PAR) , *Siamese*. dan *Sprinkler* dengan pengoprasian terpusat.

- h. Pengondisian Udara di dalam bangunan dengan sistem AC *central* (terpusat).
- i. Perlindungan terhadap sambaran petir dengan Sistem Penangkal Petir Thomas.

Selain itu berikut beberapa fasilitas dan sarana prasarana terdekat dari lokasi apartemen ini:

A. Sarana Pendidikan

- a. Institut Teknologi Nasional
- b. STIE Ekuitas
- c. Universitas Widyatama
- d. Politeknik LP3I
- e. Universitas Winaya Mukti
- f. Universitas Sangga Buana Ypkp
- g. Pascasarjana Universitas Sangga Buana YPKP
- h. Politeknik Pajajaran
- i. SMAN 10 Bandung
- j. SMAN 14 Bandung
- k. SMKN Taruna Ganesha
- l. SMA PGII 2
- m. SMPN 16 Bandung
- n. SDN Sukasenang 1
- o. SDN Sukaluyu

B. Sarana Kesehatan

- a. Rumah Sakit Hermina Arcamanik (1.0 Km)
- b. Rumah Sakit Santo Yuyup (1.3 Km)

C. Pusat Perbelanjaan

- a. Toserba Griya Pahlawan
- b. Bandung Trade Mall
- c. Toserba Yogya Lucky Square

D. Ruang Terbuka / Taman

- a. Taman Persib
- b. Taman Superhero
- c. Stadion Siliwangi

E. Sarana Peribadatan

- a. Masjid Itenas
- b. Masjid Al-Huda
- c. Gereja Bethel Tebernakel
- d. Gereja Santa Odilia

1.3. 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 lainnya 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 :

1. Fungsi utama, yaitu fungsi yang dominan dalam sebuah bangunan. Fungsi utama dari sebuah apartemen adalah sebagai tempat tinggal. 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.

2. 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 : *Fitness center*, kolam renang dan lain-lain.
- Layanan kesehatan : poliklinik, apotek, dan lain-lain.
- Layanan Komersial : minimarket, ritel, restoran, *café*, *longue* dan lain-lain.
- Layanan anak : area bermain dan lain-lain.

3. Fungsi pelengkap, merupakan fungsi fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung. Menurut tingkatannya, fungsi ini tergolong fungsi tertier. Termasuk dalam kategori 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 *security*.

adapun kebutuhan ruang perencanaan dalam apartemen ini adalah sebagai berikut :

No	Fungsi	Aktifitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang
1	Fungsi utama Hunian	Tidur	Ruang tidur	Nonformal, rutin
		Buang air besar / buang air kecil	KM / WC	Nonformal, rutin
		Menyiapkan makanan	Dapur <i>pantry</i>	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, semiprivat
2	Fungsi pendukung			
	Perbelanjaan	Minimarket dan ritel	Ruang minimarket, Gudang, ritel	Rekretif, publik privat, disiplin, privat
	Layanan makanan	Restoran, <i>café & lounge</i>	Dapur, gudang, ruang saji, ruang makan, kasir	Privat nonformal, publik, nonformal,

				rekreatif privat, nonformal
	Layanan rekreasi anak	Taman bermain anak	taman	Publik, nonformal rekreatif privat, disiplin
	Layanan olahraga	Olah raga berenang	Kolam renang, Ruang ganti KM / WC	Publik, rekreatif Privat Privat
		Olah raga <i>fitness</i>	Ruang <i>fitness</i> Ruang administrasi Toilet	Publik, nonformal, rekreatif, disiplin Privat
	Layanan parkir	Parkir kendaraan	Lahan parker, ruang tunggu, pos keamanan	Publik Publik Semi publik
	Layanan peribadatan	Beribadah	Mushola	Publik, disiplin
3	Fungsi pelengkap	Pemeliharaan kebersihan	Ruang <i>cleaning service</i> , Gudang, <i>janitor</i>	Privat, disiplin
		Utilitas	Ruang panel, <i>power house</i> , ruang sampah	Privat Privat Privat
		Pengamanan bangunan	Ruang <i>security</i> , ruang kontrol/monitor	Privat, disiplin

Tabel 1 : Tabel Kebutuhan Ruang Apartemen

1.4. 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.

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

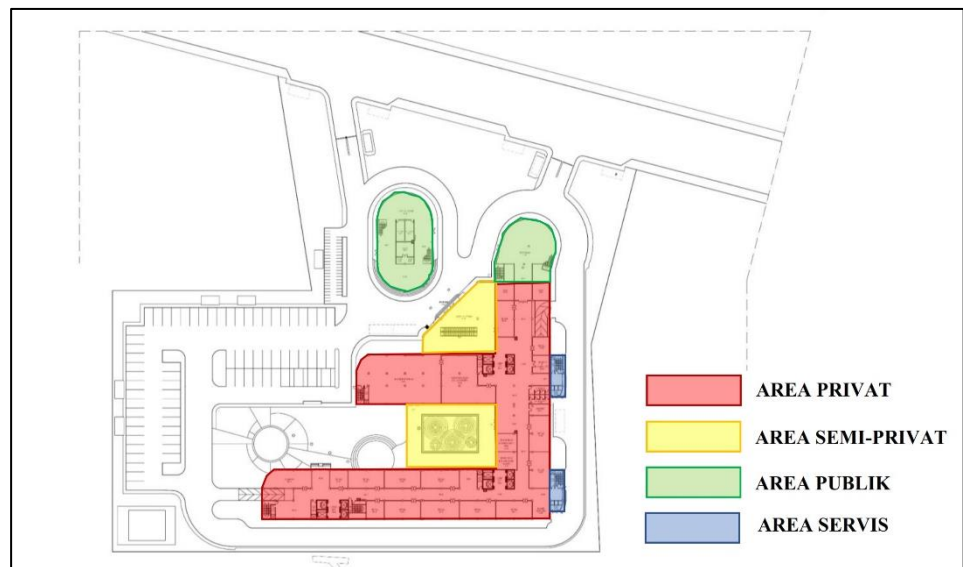
tempat berkumpulnya seluruh keluarga dan juga sebagai tempat untuk acara – acara keluarga.

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



Gambar 2 : Zoning Area (Sumber: data gambar)

sama banyaknya dengan bagian bangunan yang lain.

1.5. Studi Literatur dan Studi Banding

1.5.1. Studi Literatur

Untuk studi literatur digunakan beberapa buku sebagai acuan, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk aturan tata guna lahan mengacu pada sumber:
 - RT/RW Kota Bandung Tahun 2015-2035
2. Untuk aturan perencanaan tapak mengacu pada sumber:

- Standar Perencanaan Tapak karya Joseph De Chiara dan Lee E. Koppelman (1997).
3. Untuk sistem bangunan mengacu pada beberapa sumber:
 - Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy S. Jueana, MSAE. (2005).
 - Gambar-gambar yang sudah ada dan direkomendasikan oleh pembimbing.
 4. Untuk system Utilitas mengacu kepada
 - Utilitas Bangunan karya Ir. Hartono Poerbo, M. Arch.

1.5.2. Studi Banding

Sebelum pengerjaan tugas akhir ini penulis telah melaksanakan studi banding ke berbagai apartemen yang ada di Bandung diantaranya:

1. Apartemen La Grande, Jl Merdeka No 25-29, Babakan Ciamis, Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat.
2. Apartemen Grand Asia Afrika, Jl. Sunda No.8, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat., dan
3. Apartemen Dago Suites, Jl. Sangkuriang No.13, Dago, Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat.

Adapun hal yang dicermati ketika proses studi banding yang penulis laksanakan adalah sebagai berikut:

1. Lokasi dan akses apartemen
2. Site apartemen

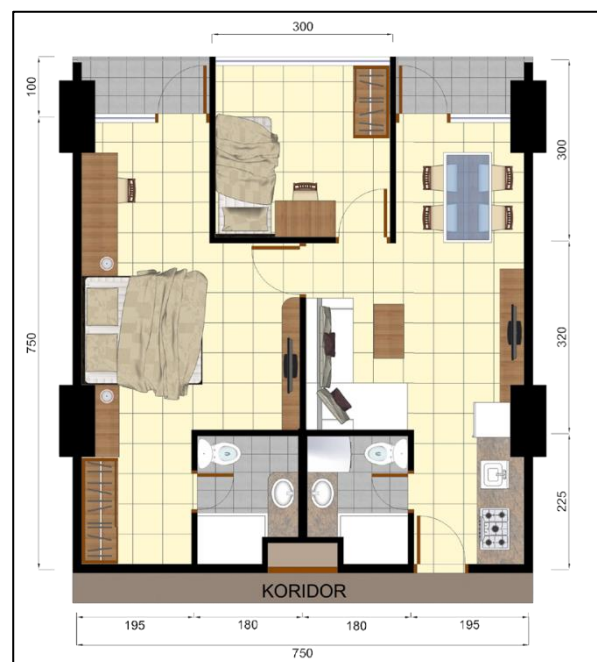
3. Bentuk, gubahan massa apartemen
4. Sirkulasi apartemen
5. Ruang-ruang yang terdapat di apartemen
6. Fasilitas-fasilitas
7. Fasad dan hubungan antar bangunan apartemen,dan
8. Bentuk unit tipe hunian.

Dari proses studi banding yang telah dilaksanakan, penulis mengadaptasi beberapa aspek diantaranya yaitu jenis fasilitas-fasilitas yang disediakan, bentuk sirkulasi, dan gubahan massa bangunan.

Selain itu penulis mengadaptasi beberapa bentuk tipe hunian Apartemen Dago Suites untuk tugas akhir ini, yaitu untuk tipe hunian studio dan 2 bedroom.



Gambar 4 : Denah Unit Tipe Studio Apartemen Dago Suite (Sumber: <http://www.dagosuites.com/>)



Gambar 3 : Denah Unit Tipe Studio Apartemen Dago Suite (Sumber: <http://www.dagosuites.com/>)