

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Uraian Judul

2.1.1 Pengertian Bangunan Fungsi Hunian

Menurut UU no.28 (2002), bahwa setiap bangunan gedung memiliki fungsi utama yang dikelompokkan sebagai fungsi hunian fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, dan fungsi khusus. Bangunan dengan fungsi hunian berdasarkan PP no.16 (2021), dapat diartikan merupakan bangunan yang mempunyai fungsi utamanya sebagai tempat tinggal manusia.

2.1.2 Klasifikasi Bangunan Fungsi Hunian

Menurut PerMen PUPR no.29 (2006), bangunan gedung dengan fungsi hunian dapat berupa bangunan hunian campuran, bangunan hunian jamak, bangunan hunian tunggal, serta bangunan hunian sementara. Bangunan fungsi hunian dapat diklasifikasikan:

a. berdasarkan kelas bangunan gedung

1) Kelas 1

Merupakan bangunan fungsi hunian biasa yang dapat berupa bangunan hunian tunggal maupun jamak yang letaknya tidak di atas maupun di bawah bangunan hunian lain seperti rumah tunggal, rumah deret.

Kelas 1 dapat juga berupa bangunan hunian sementara yang tidak ditinggali lebih dari 12 orang dengan luas huniannya kurang dari 300m² dan tidak terletak di atas maupun di bawah bangunan hunian lain seperti bangunan kost, hostel, rumah tamu.

2) Kelas 2

Merupakan bangunan dengan fungsi hunian jamak yang terdiri dari atas dua atau lebih unit yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah seperti rumah susun, apartemen, flat.

3) Kelas 3

Merupakan bangunan fungsi hunian sementara yang dapat ditinggali lama seperti asrama, mess karyawan, panti.

4) Kelas 4

Merupakan bangunan fungsi hunian campuran lokasinya berada dalam satu bangunan dengan fungsi lain seperti perkantoran, komersial.

b. Berdasarkan tipe wujud fisik arsitektural

1) Hunian tidak bertingkat

Merupakan bangunan rumah tinggal yang berada pada permukaan tanah seperti rumah tinggal biasa, rumah kopel, rumah deret. Bangunan dapat memiliki jumlah lantai lebih dari satu dan ditinggali oleh pihak yang sama.

2) Hunian bertingkat

Merupakan hunian seperti rumah susun untuk golongan bawah, menengah, maupun golongan atas seperti rumah susun sederhana sewa, rumah susun sederhana, apartemen. Hunian bertingkat dengan pengguna dengan pihak yang berbeda dan terdapat ruang serta fasilitas bersama.

2.1.3 Pengertian Apartemen

Menurut SNI 03-1733 (2019), hunian bertingkat seperti apartemen setara dengan rumah susun berupa gedung bertingkat yang dibangun dalam sistem struktur yang sama dan merupakan unit-unit hunian yang setiap unitnya dapat dihuni secara terpisah serta dilengkapi ruang serta fasilitas bersama.

Menurut Neufert (2002), apartemen merupakan gedung yang tersusun dari unit-unit hunian dan dipisahkan baik secara vertikal maupun horizontal dalam bangunan tingkat rendah, menengah, hingga tinggi serta memiliki fasilitas bersama.

Menurut Marlina (2008), Hunian apartemen adalah bangunan dengan fungsi hunian jamak yang dihuni oleh sekelompok orang yang dapat berupa flat, apartemen, untuk mengatasi permasalahan kebutuhan hunian

di wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi di lahan yang terbatas dengan harga yang cenderung terjangkau atau mengikuti target pasar konsumen yang ada.

2.1.4 Karakteristik Apartemen

Bangunan apartemen pada umumnya memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Merupakan hunian vertikal
- b. Tersusun dari unit-unit hunian
- c. Konfigurasi ruang dalam 1 unit meliputi kamar tidur, dapur, serta kamar mandi yang terpisah dengan ruang lainnya.
- d. Unit memiliki bukaan langsung dan menjadi fasad bangunan
- e. Memiliki ruang serta fasilitas bersama
- f. Memiliki sistem sirkulasi vertikal dapat berupa tangga atau lift sementara sirkulasi horizontalnya menggunakan koridor.

2.1.5 Klasifikasi Apartemen

- a. Berdasarkan tujuan pembangunan
 - 1) Apartemen komersil
Apartemen yang tujuan pembangunannya didasari nilai penjualan atau profit.
 - 2) Apartemen Umum
Apartemen yang tujuan pembangunannya diperuntukan bagi semua golongan masyarakat, namun biasanya hunian dihuni oleh kelas masyarakat kalangan menengah kebawah.
 - 3) Apartemen Khusus
Apartemen yang tujuan pembangunannya didasari oleh penghuni kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.
- b. Berdasarkan kepemilikan
 - 1) Apartemen Sewa

Apartemen yang dikelola perseorangan maupun badan usaha serta kepemilikan unit huniannya disewakan dalam waktu yang telah ditentukan.

2) Apartemen koperatif

Apartemen yang dikelola oleh perseorangan maupun badan usaha serta kepemilikan unit huniannya dimiliki oleh penghuni apartemen bersama dengan pengelola dalam bentuk koperasi kerja sama.

3) Apartemen kondominium

Apartemen yang dikelola oleh perseorangan maupun badan usaha serta kepemilikan unit huniannya dimiliki oleh penghuni apartemen itu sendiri.

c. Berdasarkan tipe pengelola

1) Serviced apartment

Apartemen ini dikelola secara menyeluruh oleh sekelompok orang. sistem apartemen ini memiliki hospitality seperti hotel dimana penghuni mendapatkan pelayanan dan fasilitas yang memadai.

2) Apartmen kepemilikan pribadi

Apartemen ini dapat diperjual belikan oleh pribadi. Sistem apartemen ini mirip dengan apartemen sewa yang memiliki pelayanan gedung

3) Apartmen sewa

Apartemen ini memiliki sistem sewa yang dilakukan oleh pribadi. Apartemen ini tetap memiliki pengelolaan dan pelayanan gedung

d. Berdasarkan tipe penghuni

1) Apartemen keluarga

Merupakan apartemen dengan tipe penghuni didominasi oleh keluarga baik pasangan maupun keluarga yang sudah memiliki anak

2) Apartemen lajang

Merupakan apartemen dengan tipe penghuni didominasi oleh pria maupun wanita yang belum menikah maupun berkeluarga

3) Apartemen pebisnis/expatriat

Merupakan apartemen dengan tipe penghuni didominasi oleh pengusaha atau pekerja untuk keperluan hunian dan bekerja

4) Apartemen manula

Merupakan apartemen dengan tipe penghuni didominasi oleh manusia usia lanjut

e. Berdasarkan golongan sosial penghuni

1) Apartemen sederhana

Apartemen ini memiliki sasaran pengguna yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kelas menengah ke bawah

2) Apartemen menengah

Apartemen ini memiliki sasaran pengguna yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kelas menengah

3) Apartemen mewah

Apartemen ini memiliki sasaran pengguna yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kelas menengah ke atas

4) Apartemen super mewah

Apartemen ini memiliki sasaran pengguna yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kelas atas

f. Berdasarkan besar bangunan

1) High-rise apartment

Hunian apartemen yang memiliki lantai bangunan lebih dari 10 lantai. Memiliki lantai basement yang biasa difungsikan sebagai parkir, lantai podium dan lantai tipikal sebagai area hunian. Bangunan apartemen tingkat tinggi terdiri dari struktur yang lebih kompleks sehingga memiliki bentuk bangunan yang relatif sederhana

2) Mid-rise apartment

Apartemen ini lantai bangunan 7-10 lantai. Apartemen ini biasa dikembangkan pada kawasan pinggiran kota

3) Low-rise apartment

Bangunan apartemen yang memiliki lantai bangunan kurang dari 7 lantai. Apartemen ini biasanya memiliki jumlah masa banyak dalam satu kawasan dan biasa diperuntukan bagi golongan masyarakat menengah ke bawah

4) Walked-up apartment

Apartemen ini serupa dengan apartemen tingkat rendah yang memiliki lantai bangunan kurang dari 7 lantai. Biasanya Apartemen ini hanya memiliki 3-6 lantai saja dalam satu bangunan dan hanya terdiri dari 4-5 unit saja di tiap lantainya. Apartemen ini hanya menggunakan tangga sebagai akses perpindahan ke tiap lantainya. Bangunan apartemen ini sederhana dan diminati karena harganya yang lebih terjangkau

g. Berdasarkan tipe unit hunian

1) Unit studio

Unit apartemen yang memiliki luas minimal 20m² dengan konfigurasi 1 ruang dan sifatnya sebagai ruang serbaguna. ruang ini difungsikan sebagai kamar tidur, area duduk, dan pantry tanpa dinding partisi. Unit ini juga dilengkapi dengan kamar mandi yang terpisah

2) Unit apartemen 1/2/3 kamar tidur

Unit apartemen yang memiliki luas beragam tergantung dengan jumlah kamar yang ada di tiap unitnya. Luas minimal untuk unit 1-kamar tidur 25 m², untuk unit 2-kamar tidur 30 m², untuk unit 3-kamar tidur 85m², dan untuk unit 4-kamar tidur adalah 140 m². Konfigurasi ruang pada unit ini serupa dengan hunian rumah pada umumnya. Memiliki dapur, ruang makan, ruang keluarga serta ruang tidur dan kamar mandi yang terpisah dengan ruang lainnya.

3) Unit loft

Unit loft pada awalnya merupakan bangunan bekas industri/kantor yang kemudian diganti fungsinya sebagai

hunian apartemen. Konsep ini kemudian berkembang dikarenakan memiliki luasan dan konfigurasi ruang yang unik. Unit loft apartment memiliki ciri lantai mezzanine yang memanfaatkan tinggi lantai ke lantainya. Unit ini juga biasa juga memiliki 2 lantai dalam satu unitnya

4) Unit penthouse

Unit penthouse merupakan unit hunian mewah dengan luas minimal 300m². Unit ini dilengkapi dengan fasilitas lengkap dan lift privat dalam 1 unitnya. Unit ini eksklusif yang posisinya hanya ada pada lantai paling atas bangunan hunian apartemen.

h. Berdasarkan susunan lantai:

1) Apartemen simplex

Apartemen yang memiliki sistem setiap unitnya hanya terdiri satu lantai saja

2) Apartemen duplex

Apartemen yang memiliki sistem setiap unitnya terdiri dari 2 lantai hunian

3) Apartemen triplex

Apartemen yang memiliki sistem setiap unitnya terdiri dari 3 lantai hunian

i. Berdasarkan sirkulasi horizontal

1) Single loaded corridor

Bangunan apartemen yang memiliki sistem transportasi horizontalnya menggunakan sirkulasi koridor dengan diapit unit hunian di tiap sisinya

2) Double loaded corridor

Bangunan apartemen yang memiliki sistem transportasi horizontalnya menggunakan sirkulasi koridor yang satu sisinya terbuka difungsikan sebagai pencahayaan maupun penghawaan alami

3) Tower Plan

Bangunan apartemen yang memiliki sistem transportasi horizontalnya menggunakan sirkulasi koridor yang mengelilingi sirkulasi vertikal bangunan atau bisa disebut core. Tipe ini biasa digunakan pada bangunan apartemen yang memiliki bentuk lantai tower

2.1.6 Kriteria Apartemen

Di Indonesia kriteria bangunan apartemen serupa dengan rumah susun komersial atau rumah susun dibangun didasari atas nilai penjualan atau keuntungan yang diatur dalam UU no.20 tahun 2011 tentang rumah susun, PP no. 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun dan PERDA Kabupaten Bandung Barat no.6 tahun 2013 tentang penyelenggaraan rumah susun meliputi:

a. Tahap Perencanaan

- 1) Menentukan jumlah dan jenis perumahan, seperti perumahan umum, perumahan khusus, perumahan umum, dan perumahan komersial, sesuai dengan target pengguna dan sumber pendanaan
- 2) Menentukan wilayah zona serta lokasi berdasarkan ketentuan RTRW (Kabupaten Bandung Barat)
- 3) pembangunan rumah susun direncanakan didasarkan kepada
 - a) Tingkat kepadatan hunian
 - b) Tingkat kepadatan penduduk
 - c) Bagian bersama
 - d) Transportasi umum
 - e) Alternatif pengembangan
 - f) Utilitas bangunan
 - g) Hunian berimbang
 - h) Analisis kebutuhan penghuni

b. Tahap Pembangunan

- 1) Pembangunan rumah susun komersial dapat dilakukan oleh setiap orang atau oleh badan
 - 2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum minimal 20% dari total luas lantai keseluruhan rumah susun komersial
 - 3) Kewajiban penyediaan 20% rumah susun umum dari rumah susun komersial dapat berupa
 - a) Satu bangunan dengan tanah bersama
 - b) Berbeda bangunan dengan tanah bersama
 - c) Berbeda bangunan dengan tanah yang berbeda
 - 4) kewajiban penyediaan 20% rumah susun umum pada rumah susun komersial dapat dikonversikan berupa dana sebagai pembangunan rumah susun umum
 - 5) Kewajiban penyediaan 20% rumah susun umum bagi pelaku pembangunan rumah susun komersial dapat dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan lain
- c. Tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan
- 1) Sistem penguasaan dan kepemilikan unit hunian pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa
 - 2) Kepemilikan atas unit hunian bersifat perseorangan yang terpisah dengan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama
 - 3) Kepemilikan unit hunian pada rumah susun memiliki sertifikat hak milik berdasarkan peraturan undang-undang
 - 4) Pemanfaatan rumah susun komersial dapat berupa hunian maupun campuran
- d. Tahap pengelolaan
- 1) Pengelolaan rumah susun komersial meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, pemanfaatan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah Bersama.

2) Pengelolaan rumah susun komersial dilakukan oleh swasta

e. Tahap peningkatan kualitas

1) Peningkatan kualitas pada rumah susun komersial wajib dilakukan oleh pemilik unit hunian jika tidak laik fungsi serta dapat menimbulkan bahaya penggunaan rumah susun dan lingkungannya.

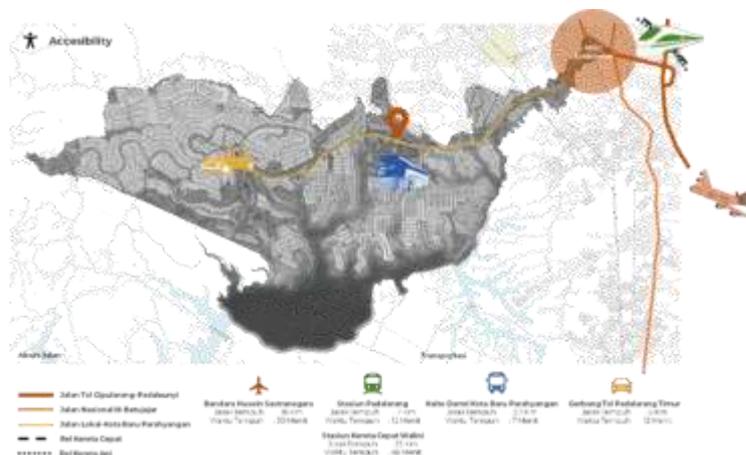
2.2 Kriteria Pemilihan Lokasi

Kota Baru Parahyangan merupakan salah satu kota terpadu mandiri yang lokasinya berada di area bandung raya. Memiliki lokasi strategis, fasilitas lengkap, serta didukung oleh infrastruktur yang memadai membuat nilai lebih bagi orang berhuni di KBP.

Dalam masterplan Kota Baru Parahyangan direncanakan tersedianya bangunan apartemen tepatnya pada area Town Center. Town Center merupakan area yang direncanakan menjadi pusat kota bagi KBP. Selain itu Town Center merupakan salah satu area komersil KBP yang menyediakan fungsi hunian, perkantoran, bisnis, edukasi, rekreasi, yang dapat saling terhubung.

Selain itu pemilihan lokasi didasari berdasarkan kriteria dibawah ini:

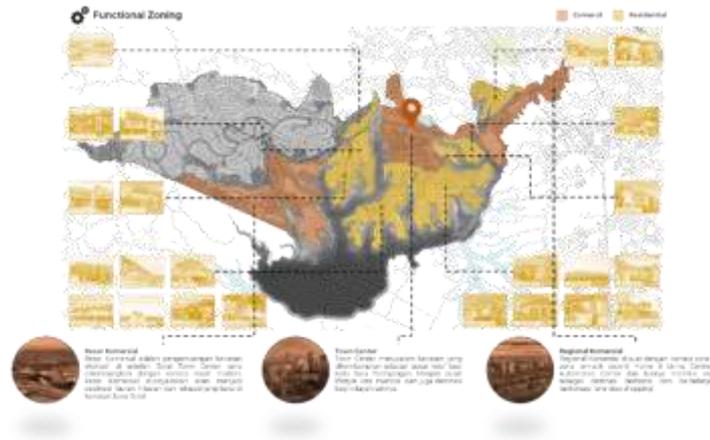
2.2.1 Aksesibilitas



Gambar II.1 Aksesibilitas

Lokasi Kota Baru Parahyangan dinilai sangat strategis karena dikelilingi kota-kota besar seperti Kota Bandung dan Kota Cimahi yang dapat terhubung satu sama lain dengan akses yang mudah. Segi infrastruktur serta akomodasi yang menunjang membuat Kota Baru Parahyangan ideal untuk dijadikan tempat untuk berhuni.

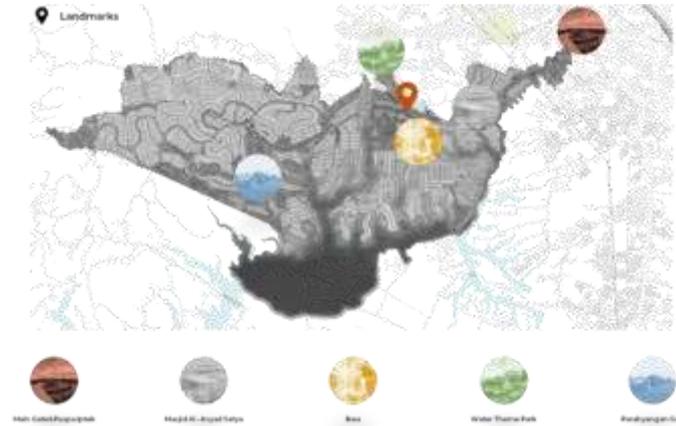
2.2.2 Fungsi Lingkungan Sekitar



Gambar II.2 Zoning

Kota Baru Parahyangan selain mengembangkan fungsi hunian juga mengembangkan area komersil. Jenis hunian yang dominan saat ini adalah berbentuk hunian kluster yang dilengkapi dengan fasilitas yang memadai. Terdapat 20 lebih kluster yang sudah terbangun dan dihuni baik oleh masyarakat Kab. Bandung Barat, Kota Bandung, Kota Cimahi, maupun kota lainnya. Selain itu pengelola kota mengembangkan juga area komersil salah satunya area *Town Center* yang merupakan lokasi perancangan.

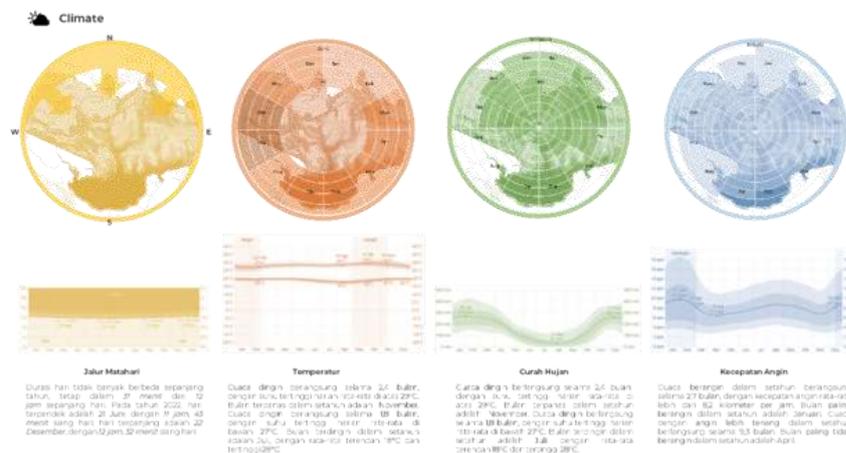
2.2.3 Landmark



Gambar II.3 Landmark

Sejak berdirinya Kota Baru Parahyangan, terdapat tempat-tempat yang menjadi landmark Kota Baru Parahyangan seperti gedung Puspa Iptek, Masjid Al-Irsyad, dan Ikea Kota Baru Parhyangan. Selain bangunan landmark Kota Baru parahyangan memiliki berbagai macam fasilitas seperti fasilitas pendidikan, rekreasi, perbelanjaan, olahraga, fasilitas umum dan fasilitas sosial.

2.2.4 Iklim Lingkungan Sekitar



Gambar II.4 Iklim

Kota Baru Parahyangan memiliki letak geografis -6.86 N, 107.45 S yang membuat iklim sekitarnya yang iklim yang serupa dengan Kota Bandung. Memiliki suhu yang cenderung hangat, curah hujan dan kelembapan udara yang tinggi serta kecepatan angin yang cukup, membuat kawasan Kota Baru Parahyangan dikategorikan sebagai tempat yang nyaman dan layak untuk dihuni

2.3 Data Umum Lokasi



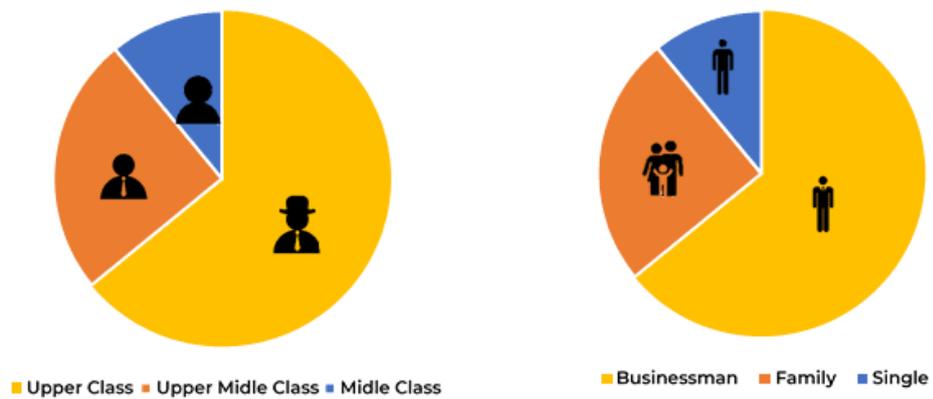
Gambar II.5 Peta Lokasi

- | | |
|---------------------|--|
| a. Luas lahan | : 2 ha |
| b. Jenis proyek | : Fiktif |
| c. Peruntukan lahan | : Campuran |
| d. Pemilik proyek | : Swasta |
| e. Sumber dana | : Swasta |
| f. Lokasi | : Jl.Parahyangan, Kertajaya, Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Jawa Barat |
| g. KDB | : 70% |
| h. KLB | : 2.1 |
| i. KDH | : 20% |
| j. GSB | : 15m |

- k. Ketinggian : 80 m
bangunan
- l. Batas Lahan
 - Utara : Lahan kosong
 - Timur : Lahan kosong
 - Selatan : Jl. Parahyangan
 - Barat : Jl. Parahyangan

2.4 Program Kegiatan

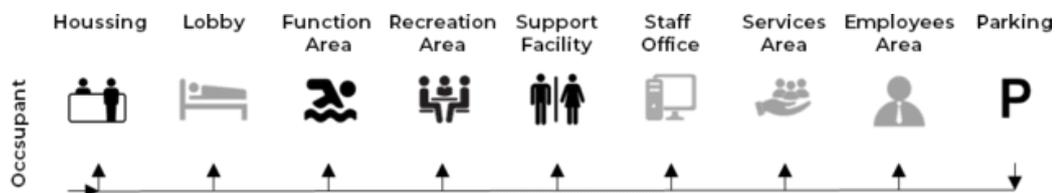
2.4.1 Target Pengguna



Gambar II.6 Target Pengguna

2.4.2 Alur Sirkulasi Pengguna

a. Penghuni



b. Pengunjung

b. Kegiatan FOH

Table II.2 Kebutuhan Ruang FOH

Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Penerimaan	Entrance Drop off Resepsionis Lobby
Olahraga dan rekreasi	Kolam renang Lapangan olahraga outdoor R. olahraga indoor R. Sauna&spa Taman bermain anak
Pertemuan	Lobby Lounge R. Bersama
Penunjang	Area komersil Toilet umum Mushalla Pelayanan Kesehatan

c. Kegiatan BackOH

Table II.3 Kebutuhan Ruang BOH

Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Pengelola	Kantor G.M R. kerja divisi R. rapat
Staff & Karyawan	Pantry Toilet R. Loker Janitor R. Keamanan
Servis	Loading dock Gudang R. Elektrikal R. Trafo R. MV MDB R. LV MDB R. Genset R. Plumbing R. GWT R. RWT R. Pompa R. STP R. Mekanikal R. AHU R. Chiller

	R. Pengelolaan sampah
Parkir	Parkir penghuni & pengunjung Parkir pengelola & karyawan Parkir Servis

2.5 Studi Banding

2.5.1 Anandamaya Residences



Gambar II.9 Anandamaya Residences

Anandamaya Residences merupakan kawasan hunian mewah yang berlokasi di Central Business District Jakarta. Selesai ditahun 2018 luas lahan 1,3 hektar, memiliki 3 menara Anandamaya One (114 unit di 46 lantai): Menara paling eksklusif dengan unit yang lebih besar, beberapa di antaranya memiliki kolam renang pribadi, dan lift pribadi. Anandamaya Tower 2 & 3 (197 dan 198 unit di 44 lantai masing-masing):Kedua menara kembar ini memiliki unit yang lebih kecil dan tidak memiliki lift pribadi.

2.5.2 Botanica Apartment



Gambar II.10 Botanica Apartment

Botanica merupakan kompleks apartemen mewah dengan 3 tower (2 dengan 41 lantai, 1 dengan 39 lantai) dengan total 606 unit. Selesai pada tahun 2014 di atas lahan 2,8 hektar, terletak di dekat Kebayoran Baru, di daerah dengan banyak apartemen termahal di Jakarta

Table II.4 Studi Banding Bangunan

NO	Anandamaya Residences	Botanica Apartment
1	Lokasi	
	 <p data-bbox="392 1738 863 1883">Jl. Jenderal Sudirman Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta, 10220</p>	 <p data-bbox="887 1738 1358 1935">Jl. Sultan Iskandar Muda No.8, RW.2, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta, 12220</p>

2.	Aksesibilitas	
	 <p>a. Mobil</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bandara Soekarno Hatta (60 menit) 2) Gerbang Tol Semanggi (14 menit) 3) Mall Grand Indonesia (10 menit) 4) Sudirman Business District (1 menit) 5) Kota Tua (45 menit) 6) Kemang (4 menit) <p>b. Transportasi Umum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Halte Transjakart Menara Astra (100 m) 2) Stasiun MRT Setiabudi Astra (250 m) 	 <p>a. Mobil</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bandara Soekarno Hatta (55 menit) 2) Gerbang Tol Joglo 3 (25 menit) 3) Mall Grand Indonesia (35 menit) 4) Sudirman Business District (15 menit) 5) Kota Tua (80 menit) 6) Kemang (20 menit) <p>b. Transportasi Umum</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Halte Transjakart Menara Astra (100 m) 2) Stasiun LRT Simprug (250 m)

	3) Stasiun Kereta Sudirman (1 km)	3) Stasiun Kebayoran (1,2 km)
3.	Lingkungan Sekitar	
	 <p>Anandamaya adalah bagian dari Tanah Abang, sebuah kabupaten besar dan beragam dengan daerah miskin dan kaya. Komplek apartemen ini berada di tepian lokasi yang sempurna tepat di Jalan Sudirman, di pusat kawasan bisnis Jakarta. Disekitarnya merupakan gedung kantor-kantor pusat, serta pusat perbelanjaan dan restoran paling terkenal. Kelemahan utamanya adalah lokasinya agak jauh dari kebanyakan sekolah internasional. Lingkungan</p>	 <p>Apartemen Botanica berlokasi di Kebayoran Lama. Namun, karena ini adalah properti mewah yang berbatasan dengan Kebayoran Baru, lebih masuk akal untuk memasukkannya ke dalam lokasi Kebayoran baru. Kebayoran Baru merupakan salah satu distrik pusat kawasan mewah di Jakarta yang sekitarnya merupakan area Senopati, Dharmawangsa, SCBD, Gunawarman dan Pakubuwono. Lingkungan sekitarnya dianggap kurang</p>

	<p>sekitar Anandamaya cukup modern dekat Jl. Jendral Sudirman dengan pedestrian yang bagus dan bersih.</p>	<p>tercemar dan lebih bersih daripada daerah lain di kota Jakarta. Di samping Botanica, terdapat beberapa kompleks apartemen mewah lainnya.</p>
<p>4.</p>	<p>Landmark Sekitar</p>	
	<div data-bbox="434 804 817 1182" data-label="Image"> </div> <p>a. Mall</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mall Grand Indonesia 2) Sudirman Citywalk <p>b. Supermarket</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Daily Foodhall (Apartemen Istana Sahid) 2) Papaya (Sudirman Citywalk) 3) Ranch Market (Grand Indonesia) 	<div data-bbox="927 804 1310 1182" data-label="Image"> </div> <p>a. Supermarket</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mall Gandaria City 2) Senayan City 3) Plaza Senayan <p>b. Supermarket</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lotte Mart (Gandaria City) 2) Foodhall (Senayan City) 3) Foodhall (Plaza Senayan) 4) Pasar Mayestik <p>c. Restoran</p>

<p>4) Foodhall (Plaza Indonesia)</p> <p>c. Restoran</p> <p>1) Food Court Astra</p> <p>2) La Posta</p> <p>3) Hokaido Izakaya</p> <p>d. Bar&Nightlife</p> <p>1) Skye</p> <p>2) Cloud</p> <p>3) Basque</p> <p>e. Pendidikan</p> <p>1) Universitas: Atma Jaya, London School of Public Relations, Sahid University, LaSalle College</p> <p>2) SMA: SMA lokal</p> <p>3) Preschool: Little Ants, Da Little School, Kinderfield Sudirman Park, HighReach Sudirman Park</p> <p>f. Rumah sakit & klinik</p> <p>1) RS Sahid Sudirman Memorial Hospital</p> <p>2) Klinik Takenoko</p> <p>3) Klinik Medika</p> <p>4) RS Siloam Semanggi</p>	<p>1) Lucy In The Sky</p> <p>2) Monty's</p> <p>3) Union</p> <p>d. Bar&Nightlife</p> <p>1) Kawasan Senopati</p> <p>2) SCBD</p> <p>3) Crystall Lagoon</p> <p>e. Pendidikan</p> <p>4) Universitas: Pertamina, Binus, Moestopo, Al-Azhar, Satya Negara</p> <p>5) SMA: JIS Patimura, SMA lokal</p> <p>6) Preschool: Childern House, Binus Simprug, Kinderland Pakubuwono, Little Stars Pakubuwono, The Learning Castle</p> <p>f. Rumah Sakit & Klinik</p> <p>1) RS Pertamina</p> <p>2) RS Pertamina</p> <p>3) RS Siloam Semanggi</p> <p>g. Taman</p> <p>3) Senayan</p> <p>1) Gelora Bung Karno</p> <p>h. Perkantoran</p>
---	---

	<p>g. Taman</p> <p>1) Senayan</p> <p>2) Gelora Bung Karno</p> <p>h. Perkantoran</p> <p>1) Sahid Sudirman Center</p> <p>2) MidPlaza</p> <p>3) Sampoerna Strategic Square</p> <p>4) IFC</p> <p>5) World Trade Center</p> <p>6) Indofood</p>	<p>1) Perkantoran Kebayoran baru</p> <p>2) La Maison</p> <p>3) Wijaya Jakarta Selatan</p> <p>4) Office 8 Senopati</p> <p>5) District 8</p>
5.	Kondisi Fisik Bangunan	
	<p>a. Fasad bangunan</p>  <p>Fasad bangunan cukup menarik dari segi desain. Fasad bangunan terkesan modern dan elegan</p> <p>b. Enterance</p>	<p>a. Fasad bangunan</p>  <p>Fasad bangunan tidak terlalu menarik dari segi desain. Fasad bangunan terkesan sederhana dan membosankan</p> <p>b. Enterance</p>



Terdapat dua pintu masuk elegan menuju apartemen yang pertama berada di Jl. Karet Pasar Baru Timur no.5 dan yang kedua berada di Jl. Sdirman

c. Lobby



Lobby terkesan luas, nyaman, dan elegan dengan material dan interior furnitur mewah

d. Lift dan Koridor



Pintu masuk terletak di Jl. Sultan Iskanda Muda no.8 dengan material besi yang terkesan mewah

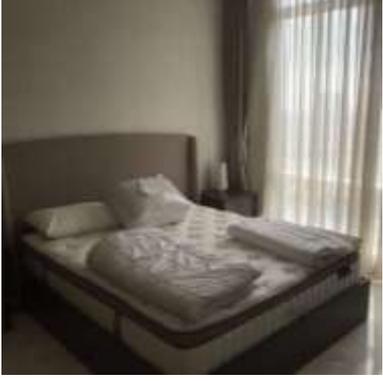
c. Lobby



Lobby terkesan luas, nyaman, dan elegan dengan material dan interior furnitur mewah

d. Lift dan koridor

		
6.	Kondisi Tapak	
	 <p data-bbox="392 1245 863 1615">Lansekap dirancang oleh Bill Bensley, konsultan Amerika yang berbasis di Bangkok yang telah mengerjakan banyak proyek mewah seperti Four Seasons Koh Samui atau Capella di Ubud</p>	 <p data-bbox="887 1245 1358 1447">Botanica memilica taman yang luas membentang lebih dari 200 meter dengan banyak pohon, tanaman, dan kolam</p>
7.	Fasilitas	
	<ul style="list-style-type: none"> a. Kolam renang outdoor indoor b. Fitness center c. Sauna&spa 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pavilion b. Kolam renang outdoor indoor c. Sauna&spa

	<p>d. Kids playground outdoor indoor</p> <p>e. Billiard</p> <p>f. Private home theatre</p> <p>g. Indoor badminton</p> <p>h. Lapangan tenis</p> <p>i. Jogging track</p> <p>j. Taman</p>	<p>d. Kids playground outdoor indoor</p> <p>e. Billiard</p> <p>f. Perpustakaan</p> <p>g. Jacuzzi</p> <p>h. Lapangan tenis</p> <p>i. Jogging track</p> <p>j. Taman</p>
8.	Unit Hunian	
	 <p>a. Unit 3-kamar tidur 217-268m² (3-4 kamar mandi, kamar pembantu)</p> <p>b. Unit 4 kamar tidur 363m² (4 kamar mandi, kamar pembantu, kolam renang pribadi)</p>	 <p>a. Unit 2 kamar tidur 119-195m² (2 kamar mandi, kamar pembantu)</p> <p>b. Unit 3 kamar tidur 225-288m² (3 kamar mandi, kamar pembantu)</p>

	c. Penthouse 1000m ² (4 kamar tidur, 4 kamar mandi, kamar pembantu)	c. Penthouse 379-576m ² (4 kamar tidur, 4 kamar mandi, kamar pembantu)
10	Keamanan	
	<p>a. Penjaga yang bertugas di gerbang dan resepsionis: 24/7</p> <p>b. Kamera CCTV: Banyak di lobby dan lift</p> <p>c. Akses: memerlukan kartu akses dan menggunakan sidik jari untuk memasuki area lift dan mencapai lantai Anda</p>	<p>d. Penjaga yang bertugas di gerbang dan resepsionis: 24/7</p> <p>e. Kamera CCTV: Banyak di lobby dan lift</p> <p>f. Akses: memerlukan kartu akses dan menggunakan sidik jari untuk memasuki area lift dan mencapai lantai Anda</p>