

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1. Umum

2.1.1. Low Rise Apartemen

Apartemen sebagai bangunan bertingkat tersusun oleh unit-unit terpisah satu dan lainnya dalam lingkungan yang sama dihuni oleh lebih dari satu rumah tangga dan dilengkapi ruang-ruang: 1) kamar tidur; 2) kamar mandi; 3) ruang duduk; 4) dapur; 5) fasilitas penunjang. (Ramadhiny. N, Trilisty. H, Hermanto. E, 2014).

Apartemen merupakan bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang di struktur-kan. Penstrukturan ini dapat secara fungsional dalam cangkupan horizontal ataupun vertikal dan juga merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki juga digunakan terpisah, fungsinya untuk tempat hunian lengkap dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi)

Apartemen didefinisikan sebagai “ *several dwelling units a common (usually an indoor) access and area enclosed by a common structural envelope* “ yang berarti unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama. (*Site Planing* 1984: 252)

Apartemen adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (Ernst Neufert, 1980: 86)

Kesimpulan dari pengertian apartemen adalah bangunan yang memiliki fungsi sebagai hunian bersama dipisahkan secara vertikal

maupun horizontal, dilengkapi berbagai ruang pada tiap unit dan fasilitas bersama dengan standar tertentu

Low Rise: Low Rise Apartment adalah tipe bangunan bertingkat dengan ketinggian 3 sampai 8 lantai, dan sirkulasi vertikal menggunakan tangga (*walk up*) maupun menggunakan lift (*De Chiara, 1975*). *Low Rise Apartment* merupakan tipe bangunan apartemen bertingkat rendah dengan ketinggian 2 sampai 4 lantai dan sistem sirkulasi vertikal melalui tangga (*walk up*) tanpa menggunakan lift. (*Akmal, 2007*).

Kesimpulan dari beberapa pengertian diatas *Low Rise* merupakan salah satu tipe bangunan yang memiliki ketinggian 2-8 lantai vertikal, dengan sirkulasi tangga ataupun lift.

2.1.2. Klasifikasi

1. Berdasarkan Ketinggian (Macasai, 1982) dalam buku *Housing*: a) *Low Rise Apartment*, Tipe bangunan bertingkat rendah dengan ketinggian 4 lantai dengan sistem sirkulasi vertikal menggunakan tangga.; b) *Medium Rise Apartment*, Tipe bangunan bertingkat dengan ketinggian 4-8 lantai dengan sistem sirkulasi vertikal lift; c) *High Rise Apartment* Tipe bangunan bertingkat dengan ketinggian lebih dari 8 lantai. Sistem sirkulasi vertikal lift yang spesifikasinya lebih tinggi dibanding dengan lift mid karena kebutuhan.
2. Berdasarkan Ruang Tidur Per Unit Hunian (De Chiara, 1984) dalam buku *Time Saver Standards for Residential Development*. Terdapat beberapa tipe unit diantaranya 1) one Bedroom; 2) two Bedroom; 3) Three Bedroom; 4) Four Bedroom; 5) Penthouse.
3. Berdasarkan Sistem Pengelolaan sistem pengelolaan terdapat 2 sistem: 1) sistem sewa; 2) sistem Beli.

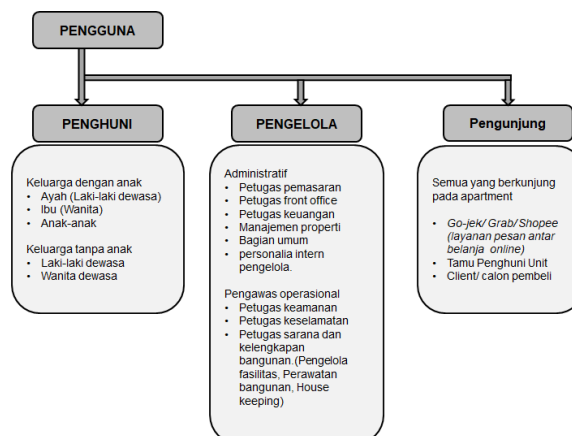
2.1.3. Data Proyek

1. Judul Proyek : *Low Rise Apartment*
2. Tema Proyek : Harmoni
3. Jenis Proyek : Fiktif

4. Konteks Proyek : Bangunan Hunian Bersama
5. Peruntukan Lahan : Perumahan, Hunian bersama
6. Pemilik Proyek : Swasta
7. Sumber Dana : Institusi Swasta
8. Lokasi : Jl. Gelap Nyawang Kec.Padalarang, Kab. Bandung Barat, Jawa Barat. 40553
9. KLB : 1,2
- 10.KDB : 30%
- 11.GSB : 6 m²
- 12.Luas Lahan : 3 Ha
- 13.Luas Bangunan : 36.000 m²
- 14.Batas Lahan : Bangunan Akademik Dan Jalan Lingkungan
- 15.Fasilitas : Fasilitas Hunian Vertikal, Fasilitas Olahraga, Fasilitas Kesehatan, Fasilitas Anak, Fasilitas Bersama.

2.2. Program Kegiatan

Kegiatan pada bangunan ini dilakukan oleh pengguna/pelaku yang terbagi menjadi 3 kategori yaitu 1) penghuni; 2) pengelola; 3) pengunjung dalam hal ini pengunjung sendiri bukanlah pengunjung umum yang dapat keluar masuk dengan bebas melainkan pengunjung yang telah terkonfirmasi kedatangannya oleh penghuni ataupun pengelola. seperti yang digambarkan pada diagram dibawah sebagai berikut:



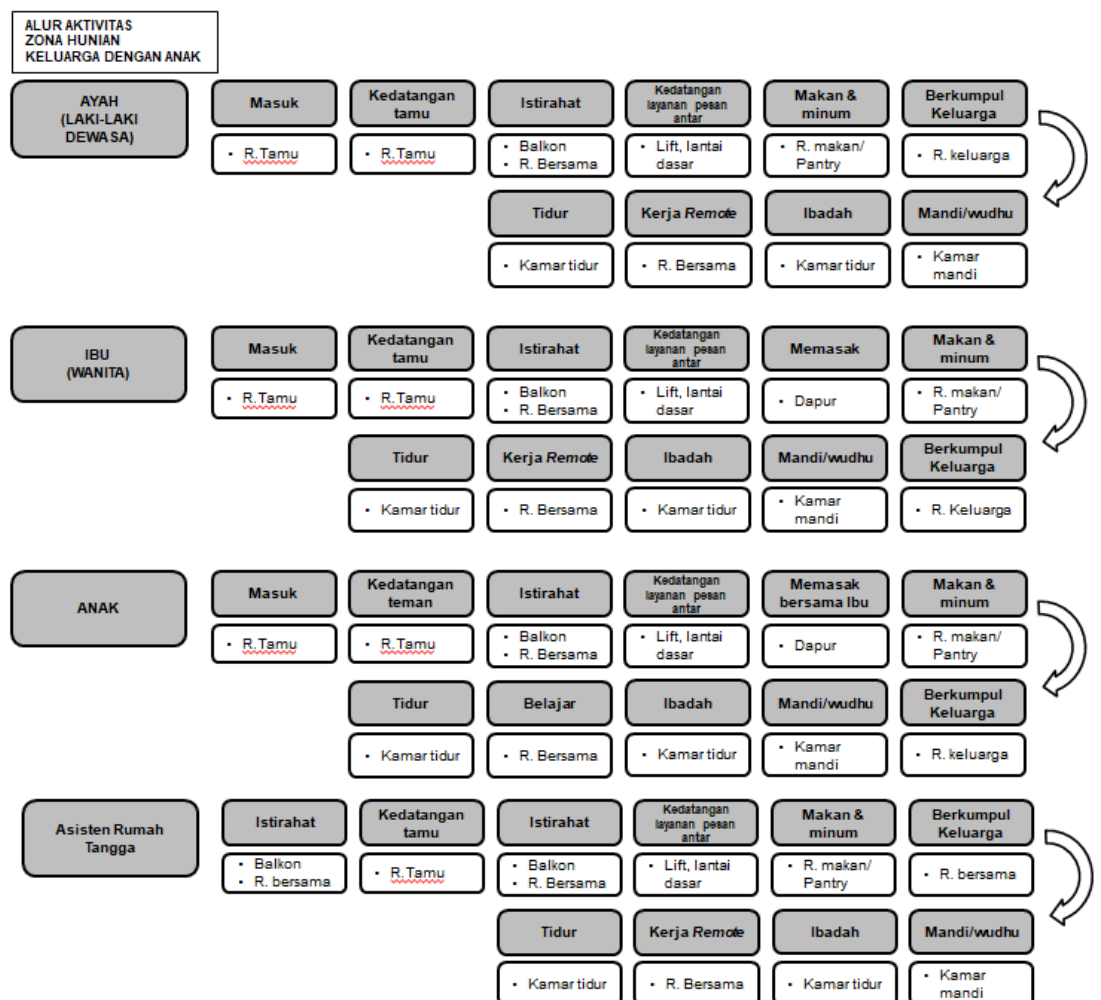
Gambar 2 1 pengguna bangunan
Sumber: Dok.Pribadi

2.2.1. Zona Hunian

1. Penghuni Apartemen

Low Rise Apartment ini menargetkan pasar pada penghuni yang sudah berkeluarga yang berlatar belakang pebisnis, pekerja kantor ataupun pekerjaan dengan tingkat ekonomi menengah ke atas. Dan juga menyediakan tipe hunian 1BR Penghuni pada bangunan ini terbagi menjadi 2 kriteria yaitu keluarga dengan (1-2) anak dan keluarga tanpa anak.

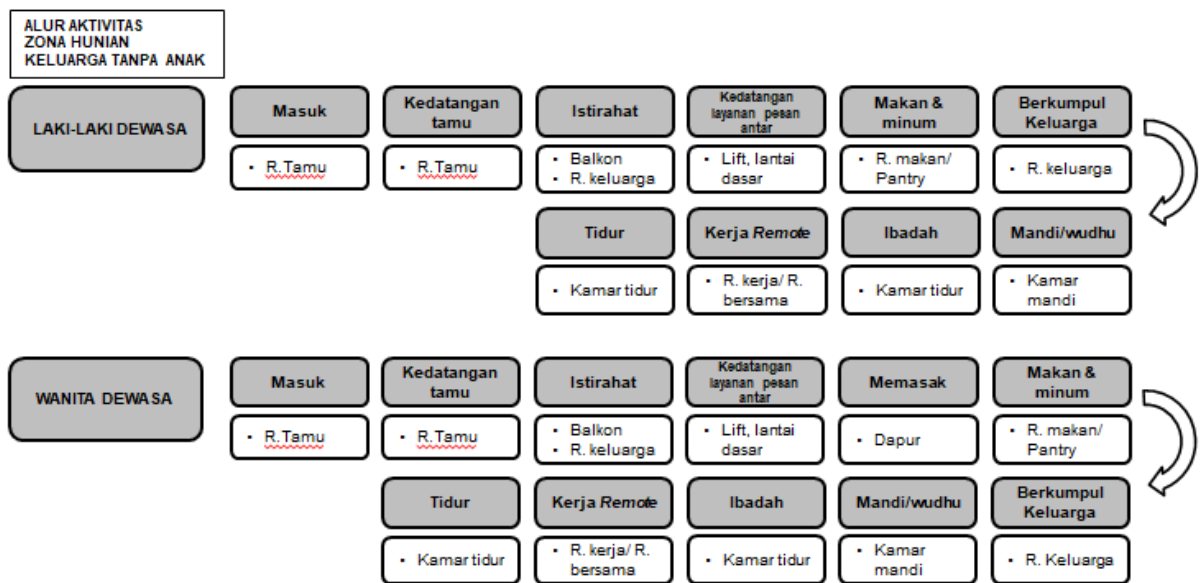
a) Alur Aktivitas Penghuni Apartemen Tipe Keluarga Dengan Anak. Dapat dilihat pada diagram dibawah ini alur aktivitas pengguna dimana akan menghasilkan kebutuhan ruang unit tipe 2 BR hingga 3 BR+



Gambar 2 2 Alur Aktivitas penghuni tipe keluarga dengan anak

Sumber: Dok.Pribadi

b) Alur Aktivitas Penghuni Apartemen Tipe Studio. Alur aktivitas penghuni pria atau lajang tipe ini disediakan sebagai respon lingkungan sekitar yang mayoritas merupakan bangunan pendidikan. Ataupun untuk para pekerja lajang yang berada pada kawasan ini.

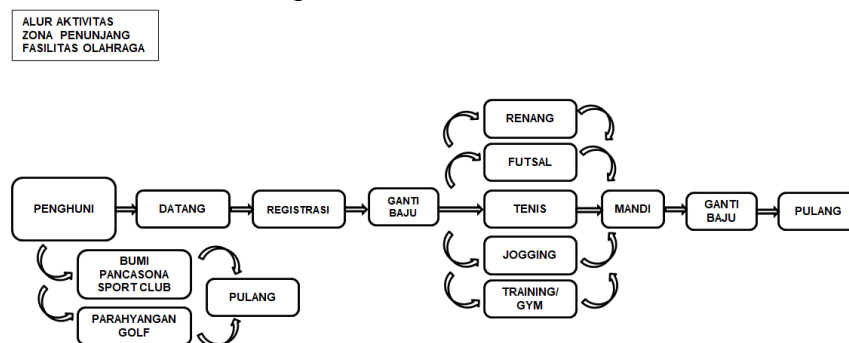


Gambar 2 3 b) Alur Aktivitas Penghuni Apartemen Tipe Keluarga Tanpa Anak

Sumber: Dok.Pribadi

2.2.2. Zona Penunjang

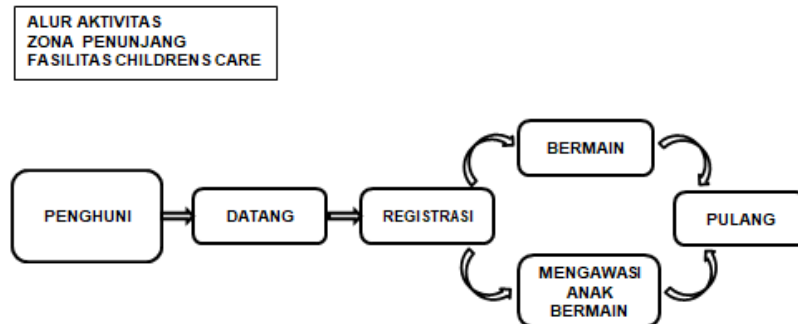
1. Fasilitas Olahraga



Gambar 2 4 Alur Aktivitas zona penunjang olahraga

Sumber: Dok.Pribadi

2. Fasilitas Anak



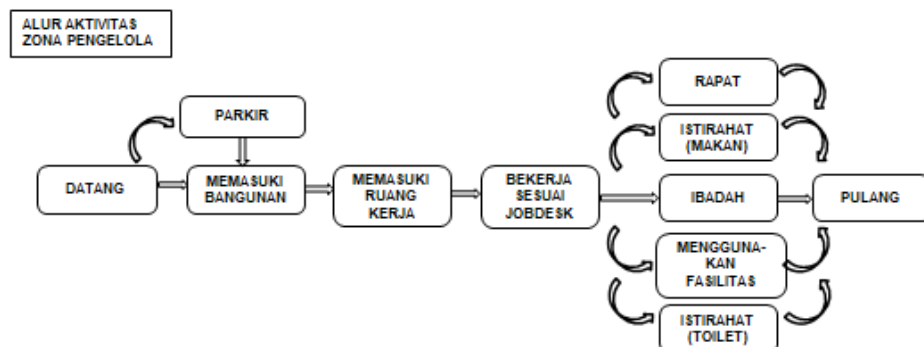
Gambar 2 5 alur aktifitas zona penunjang fasilitas playground

Sumber: Dok.Pribadi

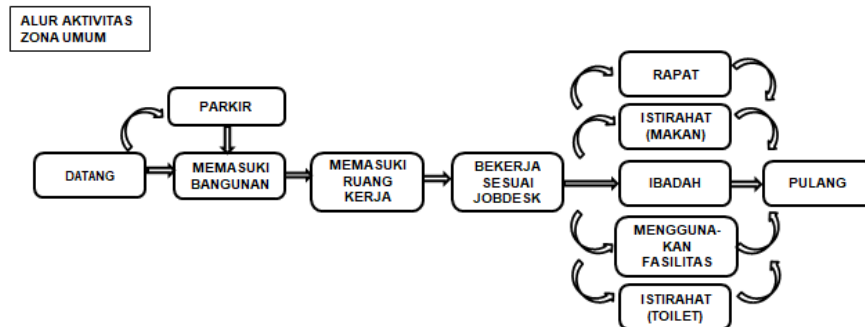
3. Fasilitas Kebutuhan sehari-hari



2.2.3. Zona Pengelola



2.2.4. Zona Umum



2.3. Zona Ruang

2.3.1. Zona hunian

ZONA RUANG	JUMLAH RUANG	NAMA RUANG	KRITERIA
Hunian: 2BR	1	R. Tamu	<ul style="list-style-type: none"> • Efisien • Aman dan Nyaman • Harmoni dengan lingkungan
	2	R. Tidur	
	2	Kamar Mandi	
	1	R. Makan	
	1	Dapur	
	1	R. Keluarga	
	1	Balkon	
	1	R. Tidur ART	
	1	KM ART	
Hunian: 3BR	1	R. Tamu	<ul style="list-style-type: none"> • Efisien • Aman dan Nyaman • Harmoni dengan lingkungan
	3	R. Tidur	
	3	Kamar Mandi	
	1	R. Makan	
	1	Dapur	
	1	R. Keluarga	
	1	Balkon	
	1	R. Tidur ART	
	1	KM ART	

2.3.2. Zona penunjang

ZONA PENUNJANG	NAMA FASILITAS	NAMA RUANG	KRITERIA
Fasilitas Olahraga	Kolah renang	Kolam Renang	<ul style="list-style-type: none"> • Efisien • Aman dan Nyaman • Harmoni dengan lingkungan
		R. Ganti/ Loker	
		Kamar Mandi	
		Gudang	
		R. Administrasi	
	Fitnes Center	R. Fitness	
		R. Ganti/ Loker	
		Gudang	
		Kamar mandi	
		R. Administrasi	
	Futsal	Lapang futsal	
		Lapang tenis	
Gudang			
R. Ganti/ Loker			
Kamar Mandi			
R. Administrasi			
Jogging track	Jogging track		
	Bangku Taman		

ZONA PENUNJANG	NAMA FASILITAS	NAMA RUANG
Fasilitas Children's care	Playground	Playground
		R. tunggu

Dapat terlihat pada table diatas bahwa ada berbagai area fasilitas penunjang dari mulai fasilitas olahraga hingga rekreasi. Olahraga disini juga terbagi menjadi olahraga renang, olahraga basket, adapun area gym.

Terdapat jua area rekreasi bagi anak yaitu playground dan juga area rekreasi untuk keluarga yaitu area BBQ.

2.3.3. Zona pengelola

ZONA PENGELOLA	NAMA KEGIATAN	NAMA RUANG
Kegiatan Pengelola	Bekerja	R. Direktur
		R. Staff Operasional & manage bulding
		R. Staff HRD
		R. Staf Sales
		R. Staff Keuangan
		R. Staff PR
	Menerima tamu	R. Tamu
	Penyimpanan Pribadi	Loker
	Rapat koordinasi	R. Rapat
	Makan/ minum	Pantry
	Istirahat	R Istirahat
	Photocopy	R. Photocopy
	Ibadah	musholla
	Kamar mandi	Kamar Mandi

2.3.4. Zona pengunjung

ZONA PENGUNJUNG	NAMA KEGIATAN	NAMA RUANG
Kegiatan Pengunjung	Mengantarkan paket makanan/ barang menggunakan jasa layanan pesan antar.	Entrance
		Lobby / titik temu
	TenantRelation	Entrance
		Parkir
		Ruang tunggu di Lobby
	Kenalan Penghuni Unit Bertamu	Entrance
		Parkir
		Ruang Tunggu Lobby
		Ruang Tamu Unit
		Fasilitas Apartment







2.4. Studi Banding Proyek Sejenis






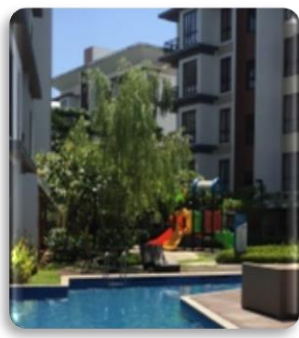
Dapat terlihat tabel 3.1 dibawah untuk studi banding bangunan sejenis.

Tabel 2 1. Tabel Studi Banding

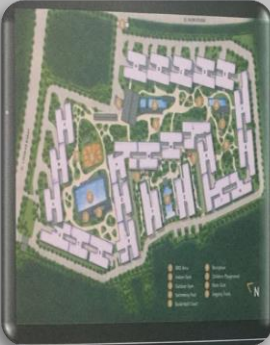

N O	POIN	LLOYD	ASSATI	KESIMPULAN
1	Lokasi	Apartemen Alam Sutera Serpong Lloyd Alam Sutera, Jl. Alam Utama, RT.002/RW.005, Paku alam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15143.	Jl. Boulevard Barat City, Pagedangan, Tangerang, Banten 15336.	Berlokasi di lingkungan perumahan, lokasi di pinggir jalan dan tidak jauh dari berbagai fasilitas kota.
2	Site			Site berada pada area dekat dengan jalan dan memiliki beberapa view.
3	Luas	4 Ha keseluruhan.	1,7 Ha area apartemen. Belum termasuk fasilitas Club House	Luasan 2-4 hektar untuk mencukupi jumlah unit.
4	Massa Bangunan			Terdiri dari 14-25 bangunan dengan 1 gate entrance.
		Terdiri dari 25 bangunan Apartment, 1 gate entrance, 1 gate exit, dan 1 bangunan pengelola.	Terdiri dari 14 bangunan apartment dan 1 gate entrance.	


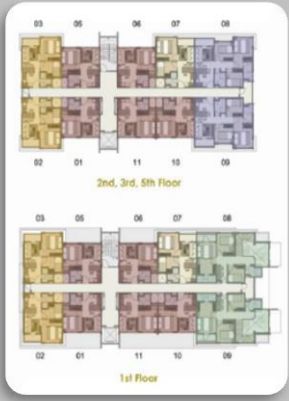




5	Jumlah Lantai			<p>Jumlah lantai 4-5 lantai dengan lantai dasar digunakan sebagai area parkir.</p>
		5 lantai + 1 semi basement	5 lantai + 1 semi basement	
6	Fungsi	<p>Hunian bersama vertikal & Property Investasi. Apartemen beli.</p>	<p>Hunian bersama vertikal. Apartemen beli.</p>	<p>Apartemen dengan sistem beli untuk tipe apartemen ini.</p>
7	Konsep Bangunan	<p>Low Rise Apartment Garden</p>	<p>Low Rise Apartment Garden</p>	<p><i>Low Rise Apartment Garden</i> dimana memiliki konsep green.</p>
8	Aksesibilitas	<p>Akses bagi penghuni/pengunjung yang menggunakan kendaraan ataupun berjalan kaki pada bangunan ini dapat melalui Jl. Alam Utama.</p>	<p>Akses bagi penghuni/pengunjung yang menggunakan kendaraan ataupun berjalan kaki pada hunian ini dapat melalui Jl. BSD Raya Pusat, kemudian menuju JL. Boulevard Barat.</p>	<p>Akses yang mudah menggunakan kendaraan maupun bagi pejalan kaki.</p>
9	Entrance			<p>Entrance berada di area timur</p>






				
		Berada di bagian timur kawasan, Jl. Alam Utama.	Berada di bagian timur kawasan, Jl. Boulevard Barat	
10	Pintu Keluar			Apartemen dengan sistem beli untuk tipe apartemen ini.
		Memiliki pintu keluar yang berbeda sama. Namun terdapat pintu keluar lain khusus penghuni	Pintu keluar yang	
11	Utilitas	<ul style="list-style-type: none"> ○ Lift ○ Tangga darurat ○ AC ○ WTP ○ Instalasi Air Panas 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Lift ○ Tangga Darurat ○ Instalasi Air Panas 	
12	Bentuk Bangunan			


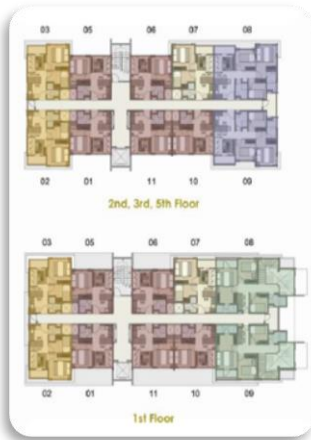
		Berbentuk persegi panjang dan persegi panjang yang lebih pendek dari yang satunya kemudian terdapat connection area sirkulasi dan lift & tangga darurat.	Berbentuk persegi panjang.	
13	Fasilitas	Lobby	Taman tematik	
				
		Taman Tematik & jogging track	Kolam Renang	
				
		Lapangan Basket	Playground Outdoor	
				
		Kolam Renang	<ul style="list-style-type: none"> ○ Club house ○ Danau 7 hektar ○ Parkir 	

				
		Playground outdoor		
				
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Parkir sesuai jumlah unit + ○ BBQ Area ○ Indoor & Outdoor Gym 		
14	Flow Of Activity			
		Gate masuk-pemeriksaan identitas-Lobby/langsung menuju gedung-parkir-menusu unit-fasilitas lain.	Gate masuk-pemeriksaan identitas-langsung menuju gedung-parkir-menusu unit-fasilitas lain	
15	Hirarki	Hirarki tertinggi terdapat pada 2 bangunan apartemen di	Hirarki tertinggi terdapat pada bangunan apartemen	

		tengah kawasan.		
16	Zoning	Area apartment mengelilingi site, fasilitas umum di area tengah, namun terbagi menjadi beberapa area.	Area apartment tersusun secara linear dengan kola renang diantara 2 bangunan yang berhadapan. Sedangkan fasilitas pendukung lain terdapat di area berbeda di luar gate Asatti.	
17	Sirkulasi	Menggunakan sirkulasi linear 1 arah, pintu keluar tidak sembarang dibuka.	Menggunakan sirkulasi linear 1 arah.	
18	Orientasi Bangunan			
		Orientasi bangunan menghadap timur.	Orientasi bangunan menghadap Timur.	
19	Sistem Pelayanan	Sistem Apartemen Beli	Sistem Apartemen Beli	
20	Vegetasi	Dilengkapi beberapa taman tematik disekeliling bangunan khususnya area center atau area antara jajaran apartemen 1 dan lainnya.	Dilengkapi beberapa taman tematik di sekitar bangunannya.	

<p>21 Fasilitas Unit</p>				
		<p>2 BEDROOMS 99.3 sqm</p> <p>Ugite's two bedroom units are ideal for couples or small families alike. It has spacious living room adjacent to the open kitchen and dining area, providing the residents with flexibility. At the same time, it gives a sense of intimacy yet just enough room to breathe and rest.</p>  <p>BEDROOM</p>  <p>LIVING ROOM</p>	<p>1 BR</p>	
				

22	Tipe unit			
Hanya menyediakan tipe 2 BR dan 3BR dengan semi furnish		Menyediakan unit 1 br, 2 br, 3 br dijual semi dan no furnish.		

Terdapat studi banding dalam aspek penerapan pendekatan perilaku yang diterapkan pada kedua bangunan ini.

NO	POIN	LLOYD	ASATTI	KESIMPULAN
1	Akses masuk	Kendaraan dapat berhenti tepat di bawah bangunan unit masing-masing.	Kendaraan dapat berhenti di bawah bangunan unit ataupun di samping gedung.	Akses untuk mencapai bangunan harus bisa dijangkau kendaraan hingga depan sirkulasi vertikal.
2	Sirkulasi Vertikal	Menggunakan lift dan dilengkapi tangga darurat	Menggunakan lift dan tangga darurat.	Sirkulasi vertikal utama menggunakan lift/elevator. Ini menunjukkan perilaku individu indonesia yang cukup jarang berjalan kaki, ataupun tidak sanggup berjalan kaki dengan jarak jauh.
3	Kebutuhan Ruang Per-Unit	<p>Tipe 2BR. memiliki ruang, Foyer, kitchen, kamar utama, kamar 2, ruang bersama atau ruang tamu, 1 kamar mandi utama dan kamar mandi luar, ruang cuci, balkon.</p> <p>Tipe 3BR Memiliki ruang foyer, kitchen, 1 kamar utama dengan kamar mandi dalam, 2 kamar anak, 1 toilet luar, 1 ruang pembantu dan ruang cuci, balkon.</p>	<p>Tipe 1BR Satu kamar utama, satu kamar mandi, satu dapur, satu ruang bersama</p> <p>Tipe 2BR satu kamar utama + kamar mandi, satu kamar single, satu kamar mandi luar, satu dapur, satu ruang bersama, satu balkon.</p> <p>Tipe 3 BR 1 kamar utama dengan kamar mandi dalam, 2 kamar anak, 1 kamar mandi, 1 dapur, 1 ruang bersama, 1 balkon.</p>	Kebiasaan untuk memiliki asisten rumah tangga. Dapat diberi solusi dengan diberi tambahan ruangan minimalis yang hampir tidak nampak dari luar. Atau ruangan +1.

Kesimpulan:

Low Rise Apartment memiliki beberapa ciri sebagai berikut:

1. Memiliki lokasi yang strategis, dekat dengan berbagai fasilitas.
2. Tempat parkir berada di lantai dasar.
3. Terdiri dari 4-5 lantai
4. Memiliki fasilitas kolam renang, area bersama lainnya.
5. Umumnya menggunakan sistem beli/ kepemilikan.
6. Kenyamanan dan privasi adalah hal yang utama.