BAB II
DESKRIPSI PROYEK

II.1 Definisi

Beberapa definisi diantaranya :

- Apartemen

  Apartemen adalah satu ruangan atau lebih, biasanya merupakan bagian dari sebuah struktur hunian yang dirancang untuk ditempati oleh lebih dari satu keluarga. Normalnya, berfungsi sebagai perumahan sewa dan tidak pernah dimiliki oleh penghuninya yang dikelola oleh pemilik atau pengelola properti
  (*Dictionary of real estate*, Wiley 1996)

  Apartemen adalah bangunan bertingkat yang terdiri atas beberapa kamar yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal dan biasanya mempunyai beberapa jenis semacam itu.
  (Kamus Umum Bahasa Indonesia)

  Apartemen adalah suatu kompleks hunian rumah tinggal yang bukan merupakan sebuah rumah tinggal keluarga yang berdiri sendiri
  (*Time Saver Standard for Building Type*)

- Kondominium

  kondominium, atau kondo adalah bentuk hak guna perumahan dimana bagian tertentu real estat (umumnya kamar apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior berada dibawah huukm yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian. Sebutan ini sering digunakan untuk merujuk pada unit itu sendiri menggantikan kata "apartemen".
  (http://id.wikipedia.org/wiki/Kondominium)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- Hotel

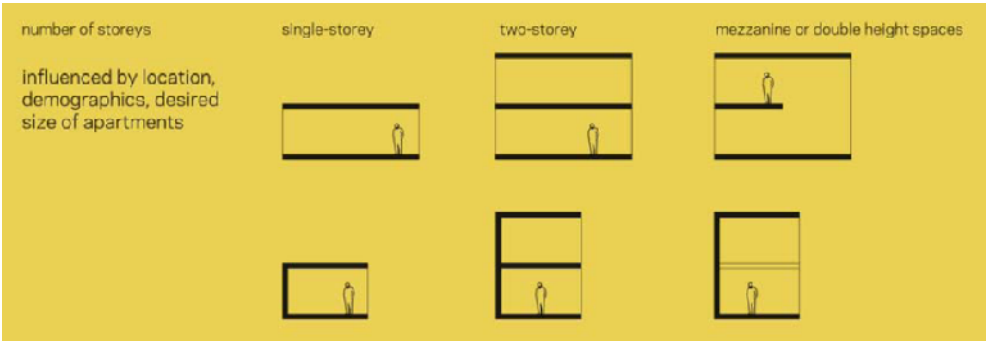
  Salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil
  (Keputusan Menteri Parpostel no Km 94/HK103/MPPT 1987)

  Bangunan yang dikelola secara komersil dengan memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan fasilitas sebagai berikut :
  1) Jasa penginapan
  2) Pelayanan makanan dan minuman
  3) Pelayanan barang bawaan
  4) Pencucian pakaian
  5) Penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya.
  (Endar Sri,1996:8)

  Sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran
  (Lawson, 1976:27)

II.2 Tipologi hotel dan kondominium

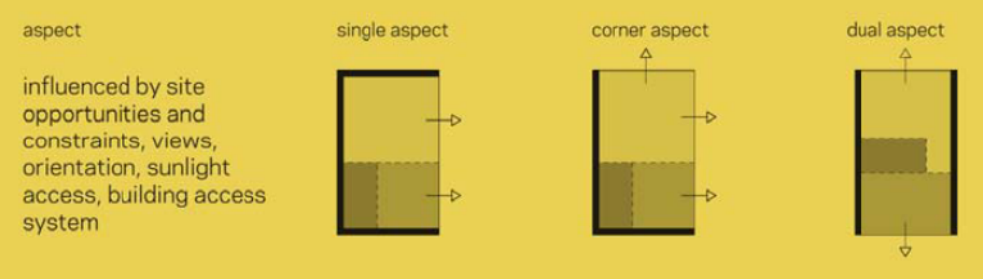
- Pengelompokan apartemen berdasarkan beberapa hal :
  1. Berdasarkan jumlah lantai 1 unit hunian apartemen :
     - *Simplex* : Unit hunian terdapat dalam satu lantai
     - *Duplex* : Unit hunian terdapat dalam dua lantai.
     - *Mezzanine or double height spaces*



(Gambar 2.1 : apartemen berdasarkan jumlah lantai)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

2. Berdasarkan posisi bukaan pada 1 unit hunian apartemen :
   - *Single aspect* : bukaan ke satu arah
   - *Corner aspect* : bukaan ke 2 arah pada bagian sudut
   - *Dual aspect* : bukaan ke 2 arah yang berlawanan



(Gambar 2.2 : posisi bukaan apartemen)

3. Berdasarkan bentuk massa
   - Bentuk *Slab* :

     Massa bangunan memanjang dengan bentuk sirkulasi berupa koridor, biasanya menggunakan lebih dari satu sistem sirkulasi vertikal.
   - Bentuk *Tower* :

     Massa bangunan memusat dengan bentuk sirkulasi berupa hall atau ruang perantara.
   - Bentuk Massa Variant.

     Penggabungan antara bentuk *slab* dan *tower*

4. Berdasarkan pencapaian vertikal
   - *Elevated Apartment* :

     Pencapaian melalui *elevator* atau *lift* dengan ketinggian lebih dari 4 lantai.
   - *Walk-up Apartment* :

     Pencapaian melalui tangga, dengan ketinggian tidak lebih dari 4 lantai.

5. Berdasarkan penghuninya
   - Tipe keluarga :

     Pada jenis ini kenyamanan adalah faktor yang diutamakan. Apartemen ini memiliki 2 kamar atau lebih, memiliki luas ruangan yang cukup luas serta dilengkapi dengan dapur, tempat cuci dan kemar tidur pembantu.
   - Tipe bisnis :

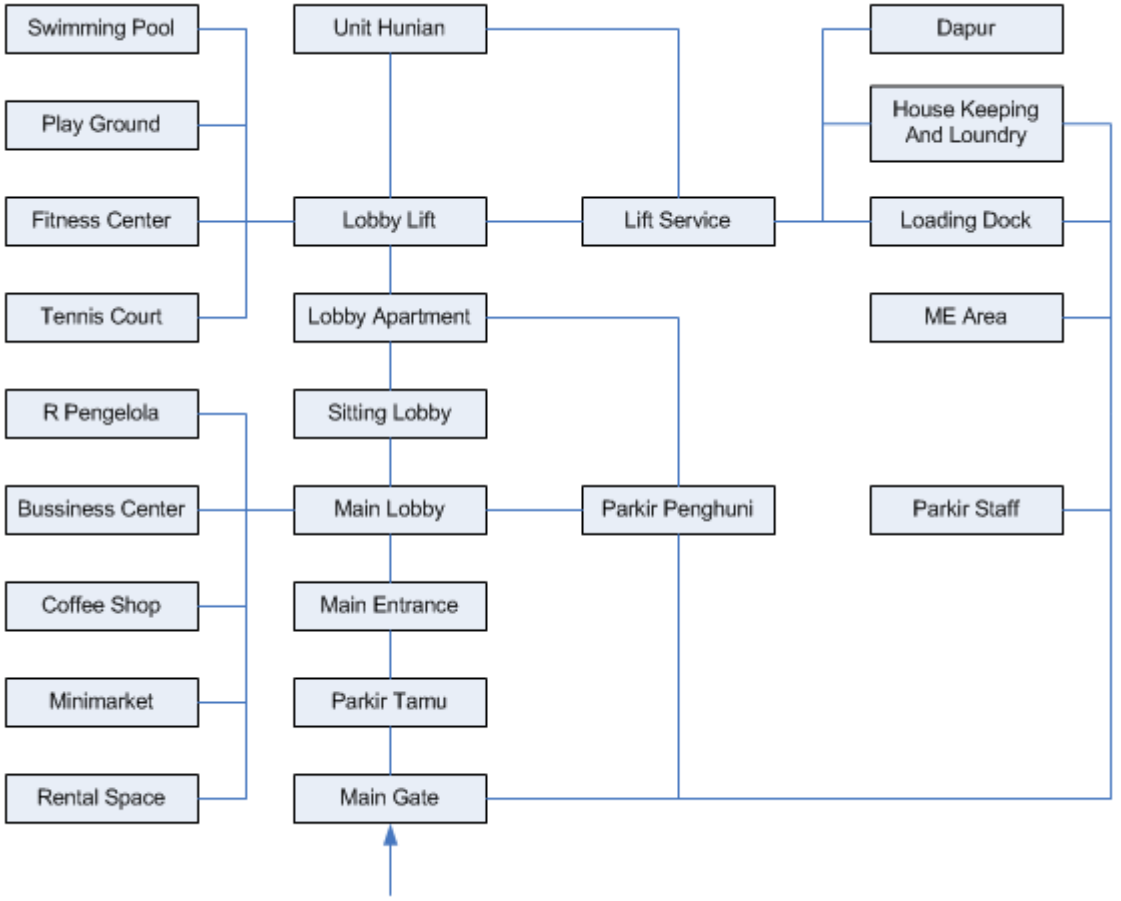
     Pada jenis ini fungsional adalah faktor yang diutamakan. Apartemen jenis ini lebih banyak digunakan untuk menyelesaikan pekerjaan dan beristirahat. Kenyamanan tetap penting tetapi menjadi prioritas kedua.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- Tipe lajang :

  Apartemen tipe ini dikhususkan untuk para profesioal muda dan mahasiswa, yang diutamakan adalah kepraktisan. Umumnya berupa tipe studio dengan ruangan yang serba terbuka dan bentuk yang sederhana.

- Sirkulasi dalam apartemen :

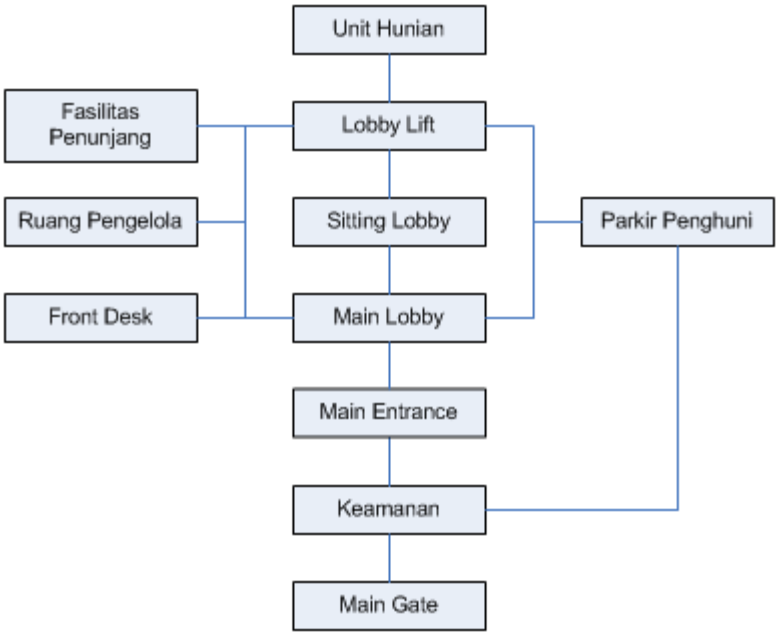


(Gambar 2.3 : skema sirkulasi dalam apartemen)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

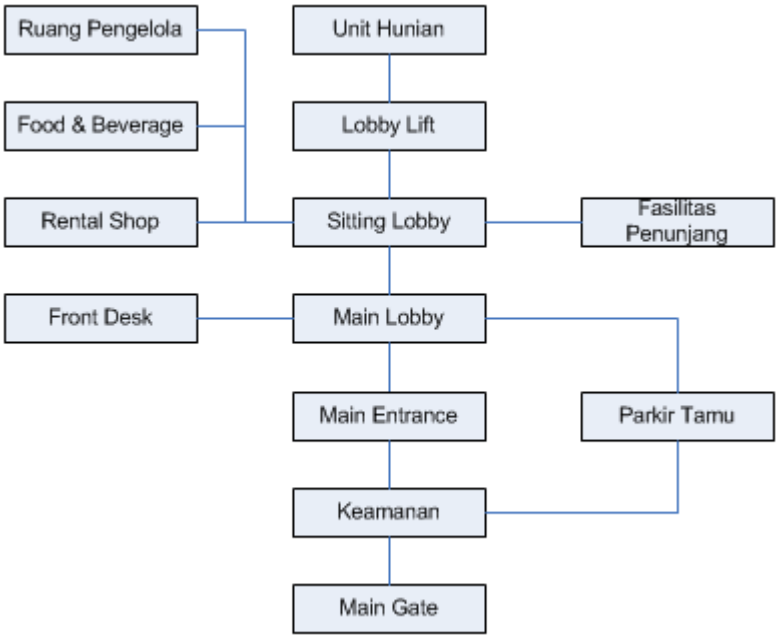
- Sirkulasi pengguna apartemen

  Sirkulasi penghuni :



(Gambar 2.4 : skema sirkulasi penghuni apartemen)

Sirkulasi Tamu :

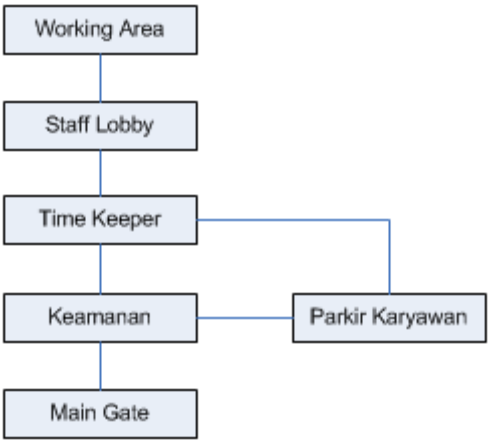


(Gambar 2.5 : skema sirkulasi tamu apartemen)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

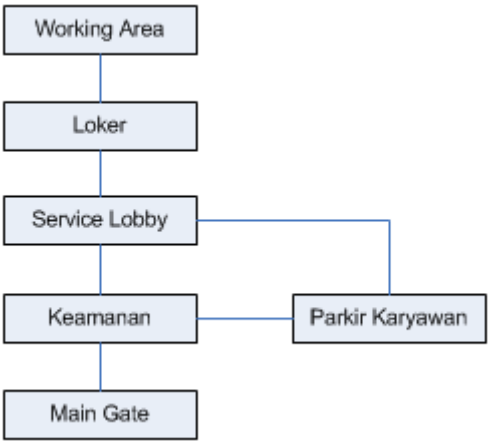
- Sirkulasi Staff Pengelola :

  Sirkulasi staff :



(Gambar 2.6 : skema sirkulasi staff pengelola)

Sirkulasi karyawan:



(Gambar 2.7 : skema sirkulasi karyawan)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

II.3 Kebutuhan ruang hotel dan kondominium

- *Dwelling Unit* (unit hunian)

1 Kamar Tidur

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Ruang Tidur	NMH	24 m2/unit	1	
Kamar Mandi Dan WC	NMH	4 m2/unit	1	
Ruang Penerima			1	
Ruang Duduk	NAD	12 m2/unit	1	
Ruang Makan	NAD	9 m2/unit	1	
Dapur	TSS	9 m2/unit	1	
Ruang Cuci Dan Setrika	asumsi		1	
Gudang	NAD	10 % Luas	1	
Teras			1	
Total				

(Tabel 2.1 : kebutuhan ruang 1 kamar tidur)

2 Kamar Tidur

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Ruang Tidur Utama	NMH	32 m2/unit	1	
KM Utama	NMH	8 m2/unit	1	
Ruang Tidur	NMH	24 m2/unit	1	
Kamar Mandi Dan WC	NMH	4 m2/unit	1	
Ruang Penerima			1	
Ruang Duduk	NAD	12 m2/unit	1	
Ruang Makan	NAD	9 m2/unit	1	
Dapur	TSS	9 m2/unit	1	
Ruang Cuci Dan Setrika	asumsi		1	
Gudang	NAD	10 % Luas	1	
Teras			1	
Total				

(Tabel 2.2 : kebutuhan ruang 2 kamar tidur)

- *Public/privat interface*

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Lobby	TSS	1 m2/kamar		
Sitting Lobby	TSS	1 m2/orang	10 % Penghuni	
Recepsionist	TSS	1 m2/orang	5	

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Telepon Umum	TSS	0.72 m2/unit	6	
Kotak Surat			5	
Toilet Wanita				
WC	NAD	2.1 m2/unit	3	
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit	2	
Toilet Pria				
WC	NAD	2.1 m2/unit	2	
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit	1	
Urinoir	NAD	0.9 m2/unit	4	
Total				

(Tabel 2.3 : kebutuhan ruang public/privat interface)

- *Recreation and public area*

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Kolam Renang				
Kolam Renang Dewasa	NAD	250 m2	1	
Kolam Renang Anak-anak	NAD	60 m2	1	
Ruang Loker	NAD	0.8 m2/loker	50	
Toilet Wanita				
Ruang Ganti		2.1 m2/unit	6	
WC	NAD	2.1 m2/unit	2	
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit	2	
Shower		1 m2/unit	5	
Toilet Pria				
Ruang Ganti		2.1 m2/unit	6	
WC	NAD	2.1 m2/unit	2	
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit	2	
Urinoir	NAD	0.9 m2/unit	2	
Shower		1 m2/unit	5	
Ruang Administrasi	NAD	6-8 m2/orang	3 orang	
Area Main Anak				
Plaza				
Fitness Dan Aerobik	NAD			
Ruang Fitness	NAD	15x5 m2/30 orang		
Ruang Aerobik	NAD	4.2x6 m2		

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Ruang Administrasi	NAD	6-8 m2/orang		
Ruang loker	NAD	0.8 - 1 m2/orang		
Toilet Wanita				
WC	NAD	2.1 m2/unit		
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit		
Shower	NAD	0.8 m2/unit		
Toilet Pria				
WC	NAD	2.1 m2/unit		
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit		
Urinoir	NAD	0.9 m2/unit		
Shower	NAD	0.8 m2/unit		
Fasilitas Perawatan Anak				
Ruang Bermain				
Ruang Perawatan Bayi				
Ruang Tunggu				
Administrasi	NAD	6-8 m2/orang		
KM - WC		Toilet Pria = 10 m2 Toilet Wanita = 10 m2		
Restoran				
Ruang Makan	NAD	1.1 m2/orang		
Ruang Pelayanan	NMH	15 % Luas		
Dapur	NMH	40 % Luas		
Gudang	NAD	10 % Luas		
Toilet Wanita				
WC	NAD	2.1 m2/unit		
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit		
Toilet Pria				
WC	NAD	2.1 m2/unit		
Wastafel	NAD	0.5 m2/unit		
Urinoir	NAD	0.9 m2/unit		
Total				

(Tabel 2.4 : kebutuhan ruang recreation and public area)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- Pengelola

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Ruang Tamu			4	
Kantor Pengelola				
R. General Manager	NAD	20 m2	1	
R. Asisten General Manager	NAD	20 m2	1	
R. Sekretaris	NAD	10 m2	1	
Marketing Dept				
R. Manager	NAD	12 m2/orang	1	
R. Sales & Promotion	NAD	6 m2/orang	2	
R. Tenancy Coordinator	NAD	6 m2/orang	2	
R. Public Relation	NAD	6 m2/orang	2	
Operational Dept				
R. Manager Operasional	NAD	12 m2/orang	1	
Front Office	NAD	3 m2	2	
R. Personel	NAD	6 m2/orang	6	
R. House Keeping	NAD	6 m2/orang	4	
R. Security	NAD	6 m2/orang	6	
Finance Dept				
R. Manager	NAD	12 m2/orang	1	
R. Accounting	NAD	6 m2/orang	2	
R. Finance Coordination	NAD	6 m2/orang	2	
Engineering Dept				
R Chief Engineering	NAD	12 m2/orang	1	
R. ME Staff	NAD	6 m2/orang	4	
R. Building & Site Staff	NAD	6 m2/orang	2	
R. Rapat	NAD	2.5 m2/orang	10	
Pantry				
Gudang				
Toilet				
Urinal	NAD	0.9 m2/unit	2	
WC	NAD	2.1 m2/unit	3	
Washtafel	NAD	0.5 m2/unit	4	
Total				

(Tabel 2.5 : kebutuhan ruang pengelola)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- *Service*

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Laundry	TSS	5 m2/unit	3	
Workshop	TSS			
Loading Dock	NAD	15 m2/mobil	2	
Pos Jaga			2	
Loker Dan Ruang Ganti	NAD	1 m2/orang		
Gudang Alat		20 m2		20 m2
Gudang Barang		20 m2		20 m2
Ruang ME	Hitungan			
Tandon Atas				
Tandon Bawah				
R. Pompa				
R. PLN				
R. Trafo				
R. Main Panel				
R. Genset				
R. Mesin Lift				
R. STP				
Mushola		1.5 m2/orang		
R. Sampah	TSS			
Total				

(Tabel 2.6 : kebutuhan ruang servis)

- *Parking*

Ruang	Acuan	Pendekatan (m2)	Kapasitas	Luas (m2)
Parkir Penghuni		1 Bedroom = 1 mobil 2 Bedroom = 1.5 mobil 3 Bedroom = 2 mobil 1 unit mobil = 12.5 m2		
Parkir Tamu		20 % parkir penghuni		
Parkir Pengelola Dan Staff		10 % parkir penghuni		
Parkir Sepeda Motor		1 sepeda motor = 2 m2		
Total				

(Tabel 2.7 : kebutuhan ruang parkir)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

II.4 Studi Banding

- ***Gallery Ciumbuleuit Apartmen , Bandung***

Nama	:	*Gallery Ciumbuleuit Hotel & Apartmen , Bandung*
Alamat	:	Jl. Ciumbuleuit 43, Bandung
Jumlah lantai	:	19 Lantai
Jumlah kamar	:	91 kamar



(Gambar 2.8 : apartemen gallery Ciumbuleuit)

(sumber : http://www.agoda.web.id/asia/indonesia/bandung/galeri_ciumbuleuit_hotel_apartment.html)

Fasilitas :

- Unit hunian

Terdiri dari 6 tipe hunian yaitu :

- *Grand Suite*
  3 Bedrooms (1 King Size & 2 Bedrooms single size bed), Dining Area, living Room and kitchen area
- *Superior Suite*
- *Executive Suite / Family Suite*
  2 Bedrooms (1 King size & 1 single size bed), Dining Area, living Room and kitchen area
- *Junior Suite*
  1 Bedroom (1 King size Bed or 2 Single Size Bed), Dining Area, living Room and kitchen area
- *Deluxe*
  1 Bedroom (1 King size Bed or 2 Single Size Bed), Dining Area and kitchen area

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional



(Gambar 2.9 : suasana kamar)

Fasilitas unit hunian :

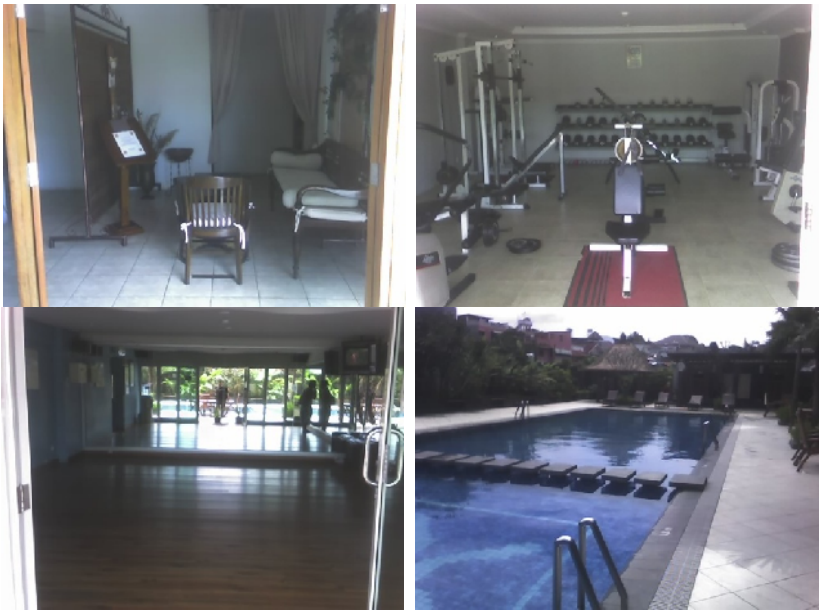
- *Individual Air Conditioning*
- *Color TV & cable television*
- *International Direct Dial Call*
- *Electronical Key Card Acces*
- *In room – Safety Deposit Box*
- *Coffe & Tea maker Facilities*
- *Extra Bed*
- *Laundry Service*
- *Hot & Cold Water*
- *24 hours telephone Operator*
- *24 hours Room Service*
- *Driver Room*

- Fasilitas pendukung

Fasilitas pendukung apartemen :

- *Swimming Pool*
- *Health Club & Gym*
- *Massage & Spa*
- *Jogging Track*
- *Banquet & Meeting Rooms*
- *Coffee Shop*
- *Restaurant*
- *Children Playground*
- *Tennis Court*
- *Mini Market*
- *ATM*
- *Parkir*

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional



(Gambar 2.10 : suasana fasilitas pendukung)

- ***Grand Setiabudi Apartmen, Bandung***

Nama : *Grand Setiabudi Apartmen, Bandung*
Alamat : Jl. Dr. Setiabudi No. 130 - 134, Bandung
Jumlah lantai : 19 Lantai
Jumlah Kamar : 67 kamar



(Gambar 2.11 : Grand Setiabudi Apartment)

(sumber : http://www.wego.com/hotels/indonesia/bandung/grand-setiabudhi-apartment-hotel-condominium-bandung/photos#0)

Fasilitas :

- Unit hunian

Terdiri dari 7 tipe hunian yaitu :

- Superior Suite

  3 Bedrooms (1 King Size & 2 Bedrooms single size bed), Dining Area, living Room and kitchen area
- *Executive Suite / Family Suite / Diamond Suite / President Suite*

  2 Bedrooms (1 King size & 1 single size bed), Dining Area, living Room and kitchen area

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- *Junior Suite*
  1 Bedroom (1 King size Bed or 2 Single Size Bed), Dining Area, living Room and kitchen area
- *Deluxe*
  1 Bedroom (1 King size Bed or 2 Single Size Bed), Dining Area and kitchen area



(Gambar 2.12 : suasana kamar)

(sumber : http://www.agoda.web.id/asia/indonesia/bandung/grand_setiabudi_hotel_apartment.html#Photos)

Fasilitas unit hunian :

- *Individual Air Conditioning*
- *Color TV & cable television*
- *International Direct Dial Call*
- *Electronical Key Card Acces*
- *In room – Safety Deposit Box*
- *Coffe & Tea maker Facilities*
- *Extra Bed*
- *Laundry Service*
- *Hot & Cold Water*
- *24 hours telephone Operator*
- *24 hours Room Service*
- *Driver Room*

- Fasilitas pendukung

Fasilitas pendukung apartemen :

- *Swimming Pool*
- *Health Club & Gym*
- *Massage & Spa*
- *Jogging Track*
- *Banquet & Meeting Rooms*
- *Coffee Shop*
- *Restaurant*
- *Children Playground*
- *Tennis Court*
- *Mini Market*
- *ATM*
- *Parkir*

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional



(Gambar 2.13 : fasilitas pendukung)

- ***Executive Menteng Apartment, Jakarta***
  (sumber : http://www.executivementeng.com/)

Nama	:	*Executive Menteng Apartment, Jakarta*
Alamat	:	Jl. Pegangsaan Barat Kav. 6-12, Menteng, Jakarta
Jumlah tower	:	4 tower
Jumlah Kamar	:	
Style	:	art deco



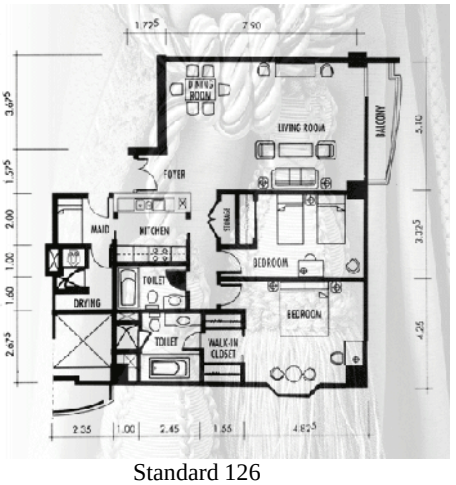
(Gambar 2.14 : Executive Menteng Apartment)

(sumber : http://www.indohome.net/i/listing/apartment/IHA00523.jpg)

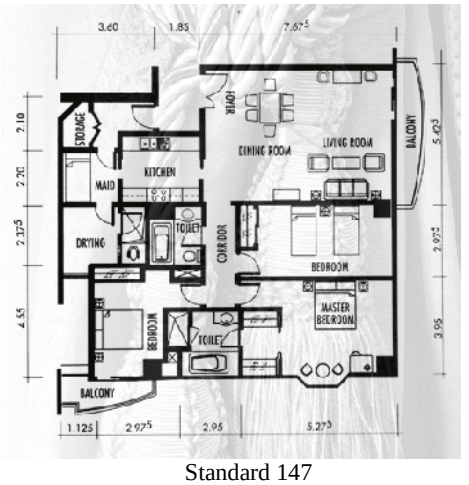
Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Hunian terdiri dari 4 tipe yaitu :

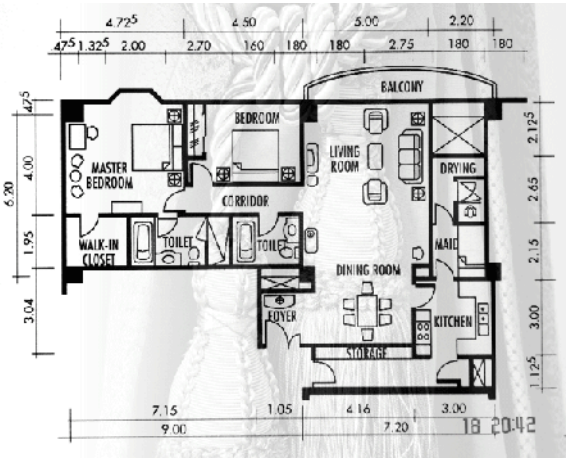
1. Standard



Standard 126



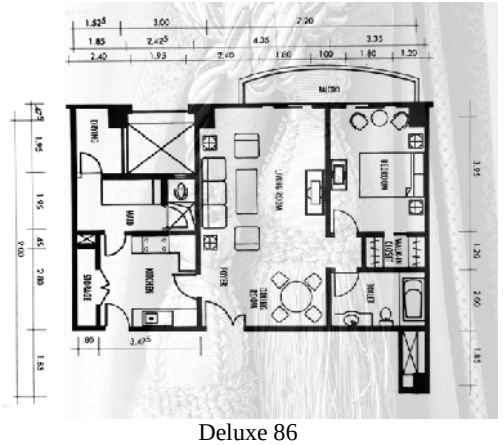
Standard 147



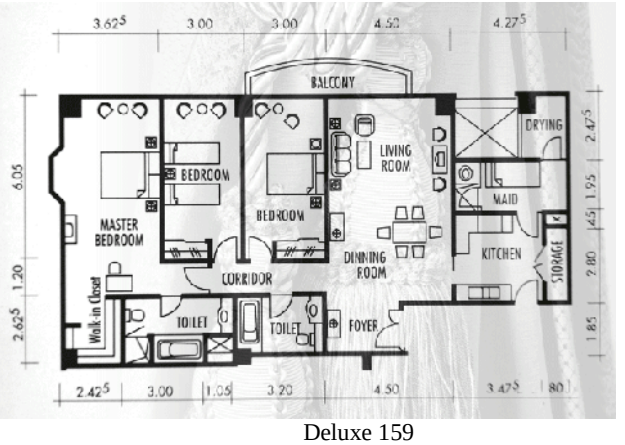
Standard 149

(Gambar 2.15 : denah tipe standard)

2. Deluxe



Deluxe 86



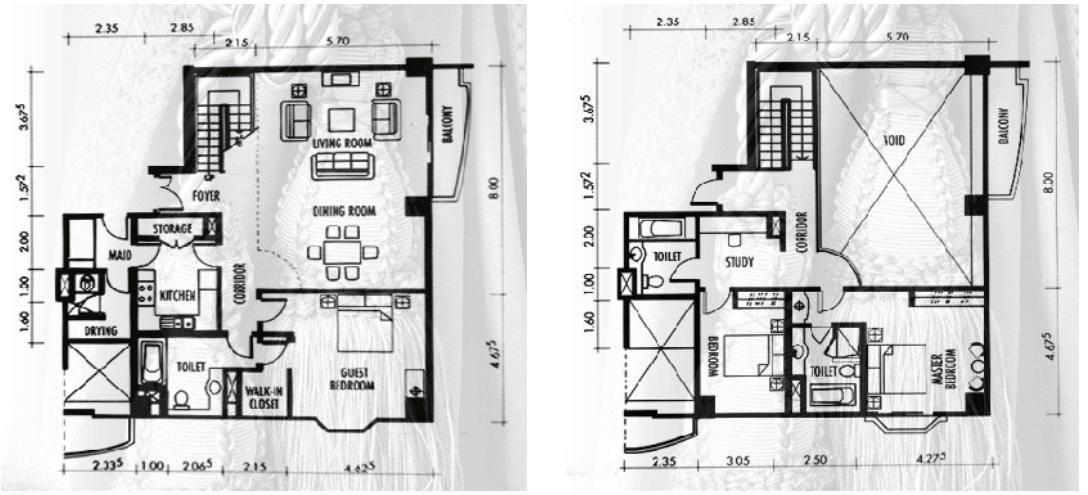
Deluxe 159

(Gambar 2.15 : denah tipe deluxe)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

3. Penthouse

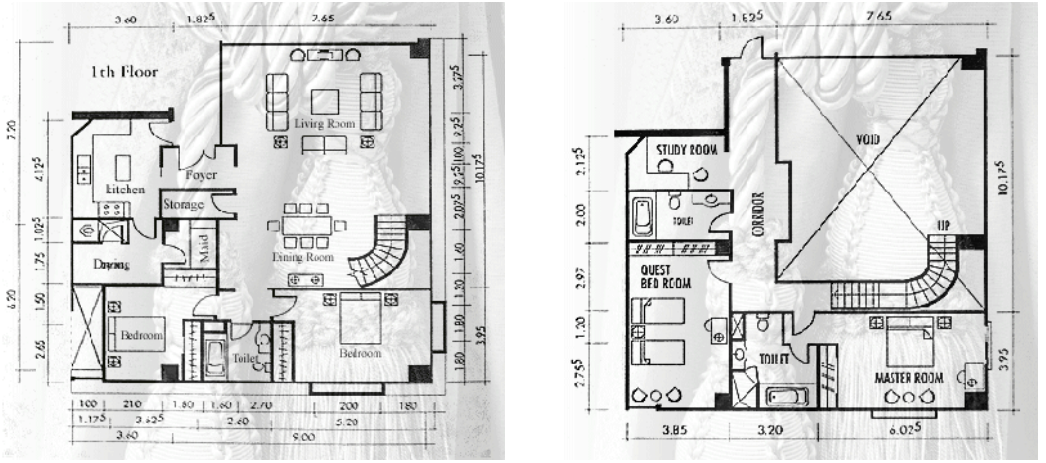
Penthouse 206



Lantai 1 Lantai 2

(Gambar 2.16 : denah tipe penthouse 206)

Penthouse 268



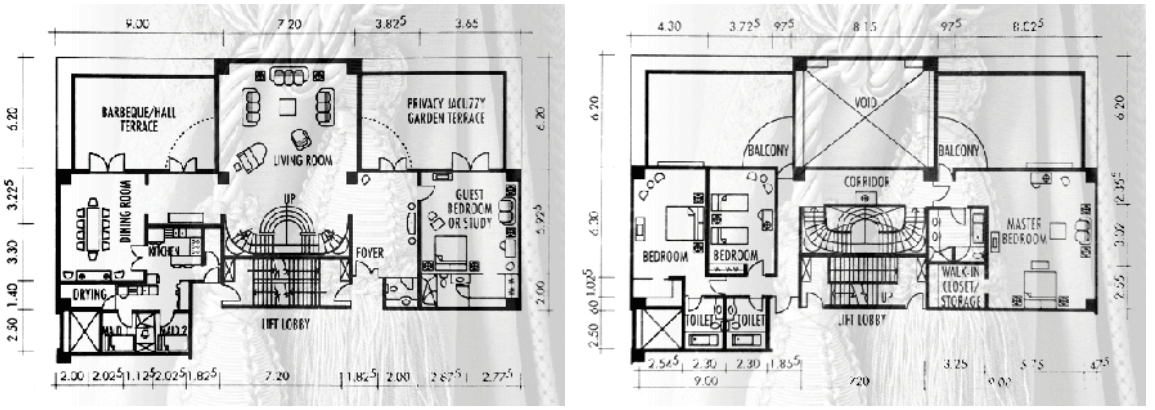
Lantai 1 Lantai 2

(Gambar 2.17 : denah tipe penthouse 268)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

4. Presidential Penthouse :

Presidential Penthouse 529



Lantai 1 Lantai 2

(Gambar 2.18 : denah tipe penthouse 529)

Dari gambar diatas dapat dipelajari susunan ruang tiap tipe unit hunian yang ada di apartemen menteng

Fasilitas Pendukung :



Sport
1.Semi-outdoor swimming pool
2.Outdoor Jacuzzi
3.Indoor and outdoor tennis courts
4.Mini-golf course
5.Fully equipped fitness centre
6.Massage and sauna.



Miscellaneous
1.beauty & hair salon
2.mini market
3.café de Paris
4.travel agent
5.money changer
6.laundry and dry cleaning



Services
1.children's playground
2.Montessori pre-school
3.Recreation facilities



Security
1.cctv

(Gambar 2.19 : fasilitas pendukung)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

- Kesimpulan

No	Variabel	Apartemen Menteng	Apartemen Ciumbuleuit	Apartemen Setiabudi
1	Bentuk massa	Prisma tegak segi empat dengan penampang persegi	Prisma tegak segi empat dengan penampang persegi panjang	Bentuk L
2	Posisi unit hunian	Di pinggir (analisis denah)	Di dua sisi terpanjang	Di dua sisi terpanjang
3	Tipe koridor	Sistem lobby tanpa koridor (analisis denah)	*Double loaded corridor*	*Double loaded corridor*
4	Posisi lift	Di tengah massa bangunan (analisis denah)	Di tengah salah satu sisi massa bangunan	Di pertemuan 2 massa bangunan
5	Posisi tangga darurat	Di tengah massa bangunan (analisis denah)	Di ujung massa bangunan	Di ujung massa bangunan

(Tabel 2.8 : kesimpulan studi kasus)

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional