BAB IV

DESKRIPSI PROYEK

4.1. Peraturan

4.1.1. Rencana Tata Guna Lahan

Jalan Jamika dan Pagarsih berada di Kelurahan Babakan Tarogong, Kecamatan Bojongloa Kaler dikarenakan bangunan yang boleh dibangun, 80 % berfungsi untuk perumahan (Apartemen) dan 20 % berfungsi untuk perdagangan (Mini Market, Food Court, Fitness / Gym dan Cafe).

4.1.2. Luas Lahan

33.848 M² / 34.000 M² (3,4 Ha).

4.1.3. Garis Sempadan Bangunan - Jalan Jamika

(24 M / 2) + 1 = 13 M (16 M).

4.1.4. Garis Sempadan Bangunan - Jalan Pagarsih

(14 M / 2) + 1 = 8 M (16 M).

4.1.5. Koefisien Dasar Bangunan

25 % (0,25).

4.1.6. Koefisien Lantai Bangunan

4

4.2. Program Kegiatan

FUNGSI	USER	TUGAS	AKTIVITAS	RUANG / FASILITAS
APARTEMEN	Manager	Mengarahkan, mengawasi & bertanggung terhadap operasional.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Security, Belanja, Berkelilling, R. Kerja, R. Rapat, Toilet.	R. Manager, R. Rapat, Toilet.
	Deputy Manager	Menjalankan tugas manager bila berhalangan & membantu manager.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, R. Belanja, R. Kerja, R. Direktur, R. Rapat.	R. Wakil Manager.
	Secretary	Bertanggung jawab terhadap administrasi & membantu oprasional managerial dalam hal surat menyurat & dokumentasi.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, R. Kerja, Toilet.	R. Sekertaris.
	Treasurer	Bertanggung jawab terhadap keuangan pembukuan dan pembiayaan operasional.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, R. Kerja, Toilet.	R. Bendahara.
	Supervisor	Menjalankan tugas yang diberikan manager dan mengkoordinasi karyawan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, R. Belanja, R. Kerja, Toilet.	R. Supervisor.
	Front Office Manager	Mengarahkan dan mengawasi seluruh petugas kantor depan secara langsung dan bertanggung jawab dalam kegiatan managerial dan operasional sehari – hari.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Manage Kerja, Rapat, Toilet.	R. Kerja, R. Rapat, Toilet.
	Assistant Front Office	Menjalankan tugas front office manager bila berhalangan dan membantu dalam kegiatan operasional apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Manage Kerja, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Kerja, R. Rapat, Toilet.
	Secretary	Memproses kegiatan administrasi di front office dan bertanggung jawab dalam administrasi serta membantu kegiatan front office dalam hal surat menyurat.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Kerja, Membuat arsip, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Kerja, R. Arsip, R. Rapat, Toilet.

Tabel 4.1.
Judul : Program Kegiatan 1
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	Night Auditor	Membuat penyeimbang data front accounting dan menyiapkan ringkasan laporan keuangan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Kerja, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Kerja, R. Arsip, R. Rapat, Toilet.
	Reservation Manager	Membantu front office manager dalam memantau dan mengontrol akurasi kemampuan kamar yang bisa dijual agar tercapai *occupancy* (tingkat penghuni kamar tertinggi), serta jika mungkin dengan petugas bagian pemesanan kamar, khususnya dalam penerimaan, proses dan persetujuan pemesanan kamar.		R. Reservation Manager, R.Supervisor, R.Group Coordinator, R. Petugas Statistic, R. Operator Telfon.
	Guest Relation Manager	Mengawasi dan membimbing petugas front office agar bekerja dengan efisien, meningkatkan suasana harmoni dan saling pengertian antara penghuni dengan petugas / managemen apartemen.		R.Guest Relation Manager, R.Guest Relation Executive.
	Telecommunication Manager	Bertanggung jawab terhadap kelancaran komunikasi di seluruh apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Bekerja, Makan, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Telecommunication Manager, R. Rapat. Toilet.
	Reservation Supervisor	Mengawasi dan mengontrol pekerjaan petugas reservasi, sehingga dapat berjalan sesuai dengan standar operating prosedur yang berlaku di apartemen, terutama untuk petugas yg berhubungan dengan masalah pemesanan kamar.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Bekerja, Makan, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Reservation Supervisor, R. Rapat.
	Chief Concierge	Mengkoordinasi bell boy dan petugas informasi dalam penyambutan penghuni mengurus barang – barang penghuni, serta memberikan penjelasan yang tepat kepada penghuni dan mengunjung tentang fasilitas dan produk penghuni apartemen.		R. Chief Concierge, Space Briefing Karyawan.
	Grouping Coordinator	Secara khusus mengkoordinasi kedatangan group (rombongan travel agency, airline dan perusahaan serta konvensi, dll).	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Bekerja, Makan, Rapat, Toilet.	R. Absen, R. Grouping Coordinator Supervisor, R. Rapat.

Tabel 4.2.
Judul : Program Kegiatan 2
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	**Information Shift Leader**	Mengawasi dan mengkordinasi pekerjaan petugas informasi sesuai dengan rincian tugas yang di tetapkan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Chief Telephone Operator	Mengawasi dan mengkoordinasi pekerjaan para petugas operator telepon agar dapat menjalankan tugas.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Bell Captain	Mengawasi pekerjaan bell boy, door man, entrance door boy / girl, parking valet.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Supervisor Receptionist / Head Front Desk	Melaksanakan pekerjaan assisten front office, manager bila berhalangan / tidak ada.		**R. Head Front Desk.**
	Reservation Clerk	Menerima pesanan kamar sehari hari sesuai prosedur yg berlaku di apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Reservasi.**
	Information Clerk	Melayani penghuni dan tamu, memberikan informasi mengenai fasilitas terutama bisnis dan rekreasi.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Lobby, R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Operator Telephone	Menerima dan menyampaikan informasi dan melayani jasa telepon dari apartemen keluar atau sebaliknya.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, R. Operator, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Guest Relation Executive	Bertanggung jawab mengawasi guest relation officer.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Guest Relation Officer	Menerima dan melakukan proses registrasi check – in penghuni dan mengatasi masalah dengan penghuni yang menyangkut pelayanan khusus.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Guest Relation Administrative	Membuat persiapan layan dan mendokumentasikan layan terhadap tamu khususnya tamu – tamu VIP.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, Space Briefing, R. Istirahat, R. Tamu VIP, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Reception Clerk	Menyambut kedatangan tamu yang akan check – in dan memprosesnya.	Datang, Parkir kendaraan bermotor , Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Lobby, R. Absen, R. Ganti, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**

Tabel 4.3.
Judul : Program Kegiatan 3
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	Bell Boy	Membantu mengangkut barang – barang bawaan penghuni pada saat check – in ke kamar dan check – out dari kamar.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Koridor, R. Absen, R. Ganti, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Door Man	Memberi salam kepada penghuni apartemen yg datang / meninggalkan apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Lobby, R. Absen, R. Ganti, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Parking Valet	Memarkirkan kendaraan penghuni dan tamu di tempat yang disediakan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Drop Off, R. Absen, R. Ganti, R. Kunci, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Mini Market	Bertanggung jawab dalam kebersihan, kerapihan dan kenyamanan mini market.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Alat Kebun, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Fitness / Gym	Bertanggung jawab dalam kebersihan, kerapihan dan kenyamanan tempat fitness / gym.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R.Alat, Kolam Renang, R. Filter Air, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Food Court and Cafe	Menyedikan tempat indoor yang terdiri atas dari gerai – gerai dimana penjualnya menjual berbagai jenis makanan dan minuman yang dilengkapi dengan area makan bersama, dengan sistem self serve. Pada perkembangannya food court sering ditempatkan di lantai paling atas.		**Indoor Plaza, Bakery with Eating Area, Butchers with Steak and Drinks Bar, Local Specialities, Italian Specialities, Chinese Specialities, Oriental Specialities, Indonesian Specialities, Cheeses / Salad, Fruit / Juices, Coffee and Ice Cream, Chocolates.**
	Security	Bertugas menjaga keamanan gedung dari gangguan pihak luar.	Datang, Absen, Memakai uniform, Breefing, Kelliling mengawasi situasi & selalu siap di pos, Makan, Ganti baju, Pulang.	**Pos Keamanan, R. Absen, Loker Karyawan, Space untuk Breeffing, Kantin, Musholla.**
	Staff Mechanical Electrical Plumbing	Bertugas mengontrol sistem utilitas dan kenyamanan bangunan.	Datang, Absen, Memakai uniform, Mengontrol jaringan MEP, Meeting, Makan, Sholat, Ganti baju, Absen, Pulang.	**R. Absen, R. Ganti, R. Alat MEP.**
	Cleaning Service	Bertugas menjaga kebersihan bangunan.	Datang, Absen, Memakai uniform, Breefing, Melaksanakan tugas bersih – bersih, Makan, Sholat, Ganti baju, Absen, Pulang.	**R. Absen, R. Ganti, Janitor, Kantin, Musholla.**

Tabel 4.4.
Judul : Program Kegiatan 4
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	Executive House Keeper	Mengarahkan dan mengawasi seluruh petugas tata graha (houshe keeping) secara langsung dan bertanggung jawab dalam kegiatan managerial dan operasional sehari – hari.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Executive House Keeper R. Ganti, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Room Section	Bertanggung jawab dalam pemeliharaan kamar apartemen, meliputi aspek kebersihan kenyamanan dan keindahan kamar apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, Janitor, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Gardening Section	Bertanggung jawab dalam perawatan tanaman.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Alat Kebun, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Swimming Pool Section	Bertanggung jawab dalam kebersihan, kerapihan dan kenyamanan kolam renang	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R.Alat, Kolam Renang, R. Filter Air, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Uniform Section	Bertanggung jawab dalam hal kebersihan, kerapihan dan penyediaan pakaian seragam karyawan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Stock Uniform, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Laundry Officer	Bertanggung jawab dalam tugas administrasi.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Laundry Officer, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Counter Section	Bertanggung jawab atas kelancaran penerimaan dan pengembalian cucian bersih kepada penghuni apartemen yang mencuci outside laundry counter.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Dispaly Counter, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Valet Section	Bertanggung jawab dalam pengembalian cucian kotor dan pengiriman cucian bersih kepada penghuni apartemen.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**Koridor, R. Absen, R. Ganti, Jalur Service, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**
	Order Taker	Bertanggung jawab atas permintaan pencucian dari penghuni lewat telepon.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	**R. Absen, R. Ganti, R. Komunikasi, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.**

Tabel 4.5.
Judul : Program Kegiatan 5
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	Checker	Bertanggung dalam memeriksa jenis cucian agar sesuai dengan laundry list.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Checker Pakaian, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Marker Section	Bertanggung jawab memberi tanda agar cucian tersebut mudah penangannannya.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Sortir Pakaian, Space Breefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Washer	Bertanggung jawab pada proses pencucian dan prosedur pencucian yang digunakan.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, Gudang Sabun, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Dry Cleaning	Bertanggung jawab dalam pada proses secara dry cleaning.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Mesin Cuci, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Ironer Section	Bertanggung jawab menyetrika pakaian, seprei, pillow case, dll.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Setrika, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Finisher	Bertanggung jawab dalam menyelesaikan pengepresan dan penyetrikaan pakaian penghuni.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Setrika, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Presser	Bertanggung jawab dalam penyetrikaan cucian yang menggunakan setrika maupun setrika pres.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Setrika, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Secretary Laundry Manager	Bertanggung jawab dalam urusan administrasi bagian laundry.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Sekretaris, Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Assistant Laundy Manager	Membantu mengkoordinasi bila tidak ada ditempat.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Asst. Laundry Manager Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.
	Laundry Manager	Bertanggung jawab dalam mengkordinasi, memimpin dan bekerja sama dengan karyawan dalam operasional laundry.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. Laundry Manager Space Briefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet.

Tabel 4.6.
Judul : Program Kegiatan 6
Sumber :
Pribadi

APARTEMEN	Mechanical Electrical Plumbing Systems	Memelihara sistem utilitas yang meliputi : sistem penerangan, tata suara, pemadam kebakaran, penangkal petir, pengkondisian udara, plumbing, pengendalian sampah dan transportasi.	Datang, Parkir kendaraan bermotor, Absen, Memakai uniform, Briefing, Bekerja, Istirahat, Sholat, Makan, Toilet.	R. Absen, R. Ganti, R. MEP, Space Breefing, R. Istirahat, Musholla, Kantin, Toilet,
	Lightning Protection Systems	Bertujuan menangkal petir menyalurkan arus listrik ke tanah, sehingga bangunan terlindungi.		Penangkal Petir, Grounding.
	Air Conditioning Systems	Bertujuan sebagai sistem ventilasi, mengendalian suhu dan kelembaban, menggunakan AC dan sistem mekanik.		AC Sentral & Split. Exhaust Fan.
	Waste Control Systems	Bertujuan supaya tertata , bersih meningkatkan kualitas lingkungan.		Shaft Sampah.
	Transportation Systems	Bertujuan memudahkan aksesibilitas dan akomodasi antara fungsi dalam gedung.		Tangga, Tangga Darurat, Eskalator, Lift.
	Plumbing Systems	Bertujuan memenuhi sistem pendistribusian / penyaluran sistem air bersih dan air kotor.		Shaft Plumbing, R. Pompa, Ground Reservoir, Reservoir Ata, Tangki Air Panas, Septic Tank.
	Fire Extinguishing Systems	Pencegahan aktif : fire hydrant, fire extinguisher, fire springkler, pylar hydrant, smoke detector, fire ditector, fire alarm.	Pencegahan pasif : tangga kebakaran jarak maksimal 25 M dari titik terjauh, menyediakan pintu 2 buah pada ruang publik, koridor mempunyai lebar yang memadai di setiap lantainya untuk memudahkan pergerakan.	Fire Hydrant, Fire Extinguisher, Fire Springkler, Pylar Hydrant, Smoke Detector, Fire Ditector, Fire Alarm, Lampu Darurat, Pintu Kebakaran, Sistem Pengendalian Asap, Lift Darurat, Petunjuk Arah Tangga Kebakaran.
	Sound Communication Systems			R. Panel Telepon.
	Lighting Systems			Gardu Utama PLN, Gardu Distribusi, R. Trafo, R. Panel Utama, Genset, Panel Cabang.
	Resident & Family Residents		Datang, Parkir kendaraan bermotor, Security, Istrirahat, Belanja, Berkelilling, Toilet.	R. Keluarga, R. Tamu, Kamar Tidur Utama, Kamar Tidur Anak, Dapur, Balkon, Mini Market, Food Court, Cafe, Fitness / Gym, Kolam Renang, Toilet.
	Residents Living		Datang, Parkir kendaraan bermotor, Security, Bertamu, Belanja, Berkelilling, Toilet.	Lobby, Mini Market, Food Court, Cafe, Fitness / Gym, Ruang Terbuka Hijau, Toilet.

Tabel 4.7.
Judul : Program Kegiatan 7
Sumber :
Pribadi

4.3. Kebutuhan Ruang

4.3.1. Luas Lantai Podium

- Lantai 1 :
  - ✓ Lobby / Lounge = 1.136,73 M² = 1.138 M².
  - ✓ Mini Market = 321,48 M² = 322 M² X 6 Unit = 1932 M².
  - ✓ Food Court = 149,67 M² = 150 M² X 6 Unit = 900 M².
  - ✓ Toilet = 99,16 M² = 99 M² X 4 Unit = 396 M².
  - ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
  - ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
  - ✓ Selasar A = 149,67 M² = 150 M² X 4 Unit = 600 M².
  - ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 10 Unit = 560 M².
  - ✓ Koridor B = 32,45 M² = 33 M² X 4 Unit = 132 M².
  - ✓ Koridor C = 79,65 M² = 80 M² X 2 Unit = 160 M².
  - ✓ Lift Kendaraan = 100 M² X 2 Unit = 200 M².
  - ✓ **Total Keseluruhan = 7.700 M².**
- Lantai 2 :
  - ✓ Kantor Pengelola = 1.136,73 M² = 1.138 M².
  - ✓ Fitness = 321,48 M² = 322 M² X 6 Unit = 1.932 M².
  - ✓ Service (Apartemen) = 149,67 M² = 150 M² X 6 Unit = 900 M².
  - ✓ Toilet = 99,16 M² = 99 M² X 4 Unit = 396 M².
  - ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
  - ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
  - ✓ Selasar A = 149,67 M² = 150 M² X 4 Unit = 600 M².
  - ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 10 Unit = 560 M².
  - ✓ Koridor B = 32,45 M² = 33 M² X 4 Unit = 132 M².
  - ✓ Koridor C = 79,65 M² = 80 M² X 2 Unit = 160 M².
  - ✓ Ruang Mesin Lift Kendaraan = 100 M² X 2 Unit = 200 M².
  - ✓ **Total Keseluruhan = 7.700 M².**

- Lantai Community Space :
  - ✓ Garden = 1.136,73 M² = 1.138 M².
  - ✓ Kolam Renang = 321,48 M² = 322 M² X 6 Unit = 1.932 M².
  - ✓ Cafe = 149,67 M² = 150 M² X 6 Unit = 900 M².
  - ✓ Toilet = 99,16 M² = 99 M² X 4 Unit = 396 M².
  - ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
  - ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
  - ✓ Selasar A = 149,67 M² = 150 M² X 4 Unit = 600 M².
  - ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 10 Unit = 560 M².
  - ✓ Koridor B = 32,45 M² = 33 M² X 4 Unit = 132 M².
  - ✓ Koridor C = 79,65 M² = 80 M² X 2 Unit = 160 M².
  - ✓ **Total Keseluruhan = 7.500 M².**

4.3.2. Luas Lantai Apartemen

- Lantai 1 – 9 Up :
  - ✓ Kamar = 91,06 M² = 91 M² X 14 Unit = 1.274 M² X 2 Tower = 2.548 M².
  - ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
  - ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
  - ✓ Selasar A = 74,83 M² = 75 M² X 4 Unit = 300 M².
  - ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 2 Unit = 112 M².
  - ✓ Koridor B = 69,96 M² = 70 M² X 2 Unit = 140 M².
  - ✓ **Total Keseluruhan 1 Tower = 2.391 M².**
  - ✓ **Total Keseluruhan 2 Tower = 4.782 M².**
- Lantai Community Space :
  - ✓ Lobby / Lounge = 585,67 M² = 574 M².
  - ✓ Garden = 149,67 M² = 150 M² X 12 Unit = 1800 M².
  - ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
  - ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
  - ✓ Selasar A = 149,67 M² = 150 M² X 4 Unit = 600 M².
  - ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 2 Unit = 112 M².

- ✓ Koridor B = 32,45 M² = 33 M² X 14 Unit = 462 M².
- ✓ **Total Keseluruhan = 5.230 M²**

➢ Lantai 1 – 9 Down :

- ✓ Kamar = 91,06 M² = 91 M² X 14 Unit = 1.274 M² X 2 Tower = 2.548 M².
- ✓ Service = 72,65 M² = 73 M² X 4 Unit = 292 M².
- ✓ Selasar / Koridor = 695,29 M² = 695 M² X 2 Unit = 1.390 M².
- ✓ Selasar A = 74,83 M² = 75 M² X 4 Unit = 300 M².
- ✓ Koridor A = 56,05 M² = 56 M² X 2 Unit = 112 M².
- ✓ Koridor B = 69,96 M² = 70 M² X 2 Unit = 140 M².
- ✓ **Total Keseluruhan 1 Tower = 2.391 M².**
- ✓ **Total Keseluruhan 2 Tower = 4.782 M².**

4.3.3. Luas Lantai Parkir

- ➢ Kantung Parkir Podium = 40 Parkir.
- ➢ Basement = 99 X 2 Tower = 198 Parkir X 4 Basement = 792 Parkir.
- ➢ 1 Lantai Hunian = 14 Kamar X 16 Lantai = 224 X 2 Tower = 448 Parkir.
- ➢ Parkir Podium = 30 % X 448 (Apartemen) = 134 Parkir.
- ➢ **Total Keseluruhan = 448 + 134 = 582 Parkir.**
- ➢ Sisa Parkir Basement = 792 - 582 = 210 Parkir (Basement).
- ➢ **Sisa Keseluruhan Parkir Podium & Basement = 40 + 210 = 250 Parkir.**
- ➢ Penggunaan Lift Kendaraan =
  - ✓ Masuk = 792 : 4 Lift = 198 Kendaraan.
  - ✓ Keluar = 792 : 4 Lift = 198 Kendaraan.

4.3.4. Perhitungan Keseluruhan Luas Lantai

- KDB = 34.000 M² X 0,25 = 8.500 M².
- KLB = 109.424 M² : 34.000 M² = 3,21835294 = 3,22.
  - ✓ Luas Lantai Dasar Podium = 7.688,07 = 7.700 X 2 Lantai = 15.400 M².
  - ✓ Luas Lantai Community Space Podium = 7.489,75 = 7500 X 1 Lantai = 7.500 M².
  - ✓ Luas Lantai Apartemen = 2.391,11 = 2391 X 16 Lantai = 38.256 M² X 2 Tower = 76.512 M².
  - ✓ Luas Lantai Community Space Apartemen = 5.227,97 = 5.230 X 1 Lantai = 5.230 M².
  - ✓ Luas Lantai Roof Top = 2.391,11 = 2.391 X 1 Lantai = 2.391 M² X 2 Tower = 4.782 M².
  - ✓ Sisa KDB = 8.500 M² - 7.700 M² = 800 M² (Ruang Terbuka Hijau).
  - ✓ **Total Keseluruhan Luas Lantai = 15.400 M² + 7.500 M² + 76.512 M² + 5.230 M² + 4.782 M² = 109.424 M².**

4.3.5. Tinggi Lantai

- Jumlah Lantai Basement :
  4 Lantai.
- Jumlah Lantai Podium :
  3 Lantai (2 Lantai Podium & 1 Lantai Community Space Podium).
- Jumlah Lantai Apartment :
  19 Lantai (8 Lantai Apartment – Up, 1 Lantai Community Space Apartment & 8 Lantai Apartment – Down, 1 Lantai Roof Top Apartment, 1 Lantai Atap Apartment).
- **Total Keseluruhan Jumlah Lantai Bangunan :**
  22 Lantai – High Rise Building.

4.3.6. Hunian Type 88 M² Single Bed – Right & Left (Up & Down)

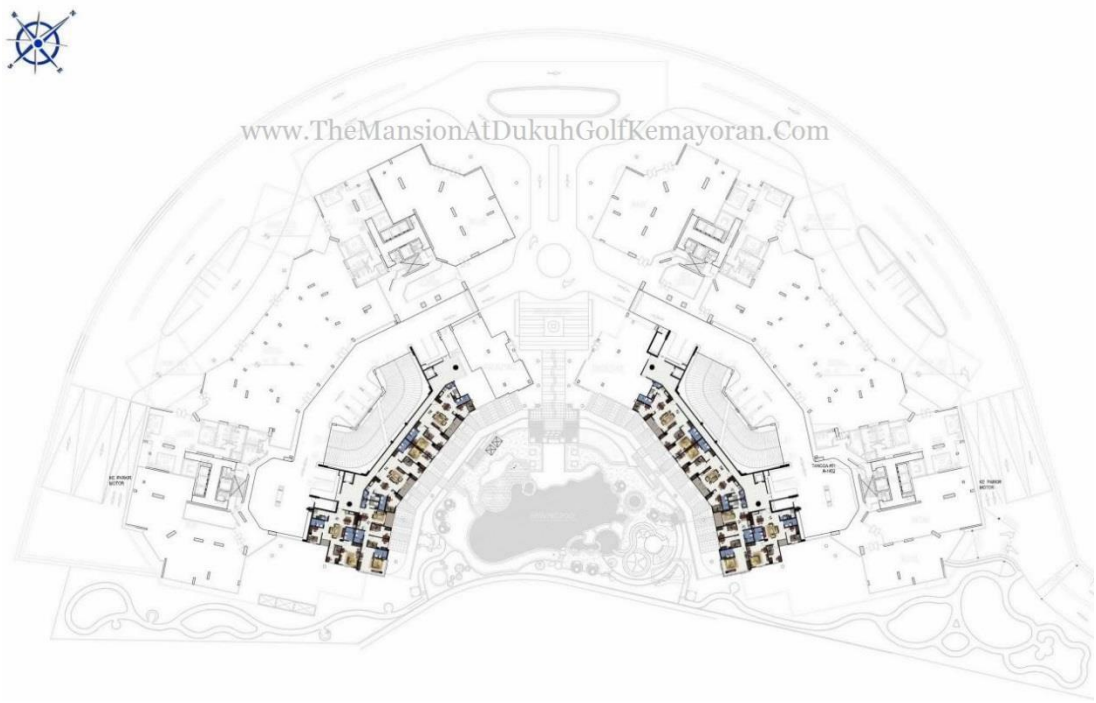
- Kamar Tidur = 4,5 M X 4 M = 18 M².
- Balkon, Altar & Area Sembahyang = 3 M X 4 M = 12 M².
- Ruang Keluarga, Ruang Tamu, Ruang Makan, Dapur = 43,15 M².
- Kamar Mandi Utama = 1,8 M X 3 M = 5,4 M².
- Shaft Kamar Mandi Utama = 1,2 M X 1 M = 1,2 M².
- Kamar Mandi Tamu = 2,3 M X 3 M = 6,9 M².
- Shaft Dapur & Kamar Mandi Tamu = 2,3 M X 1 M = 2,3 M².
- **Total Keseluruhan = 88,95 M² = 88 M².**

4.3.7. Hunian Type 88 M² Double Bed – Right & Left (Up & Down)

- Kamar Tidur Utama = 4,5 M X 4 M = 18 M².
- Kamar Tidur Anak = 3 M X 3,5 M = 10,5 M².
- Balkon, Altar & Area Sembahyang = 3 M X 3 M = 9 M².
- Ruang Keluarga, Ruang Tamu, Ruang Makan, Dapur = 34,5 M².
- Kamar Mandi Utama = 1,8 M X 3 M = 5,4 M².
- Shaft Kamar Mandi Utama = 1,2 M X 1 M = 1,2 M².
- Kamar Mandi Tamu = 2,3 M X 3,5 M = 8,05 M².
- Shaft Dapur & Kamar Mandi Tamu = 2,3 M X 1 M = 2,3 M².
- **Total Keseluruhan = 88,95 M² = 88 M².**

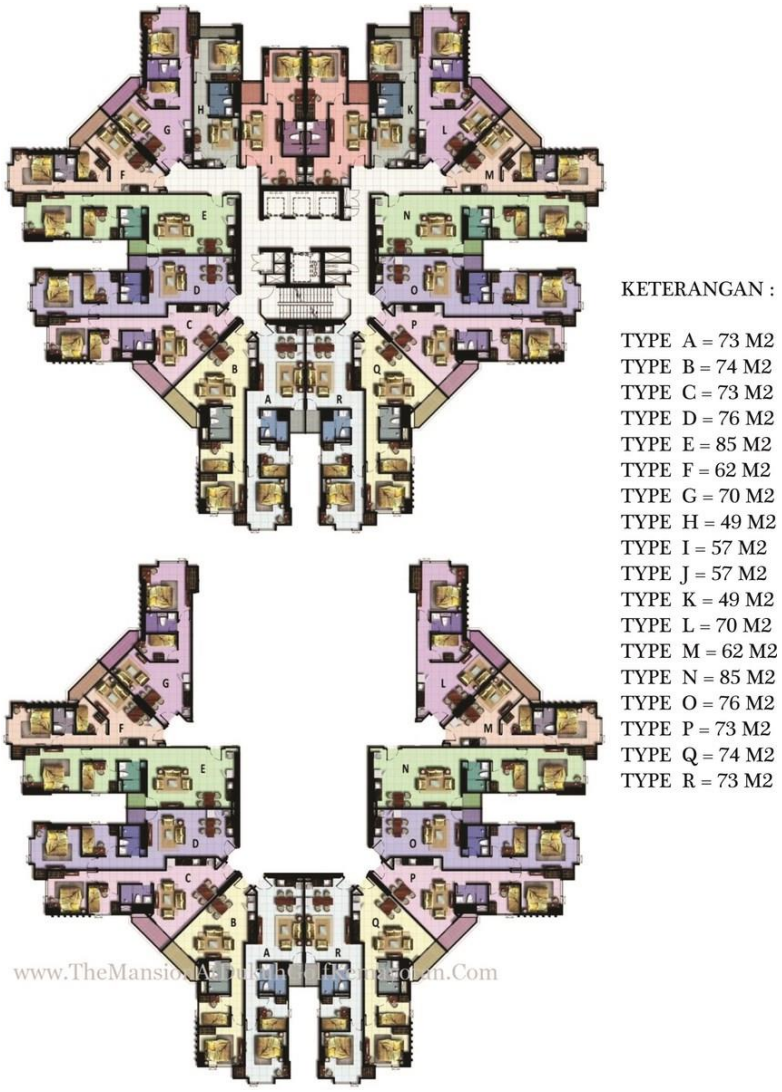
4.4. Studi Banding

4.4.1. Apartemen The Mansion – Jakarta Pusat





Gambar 4.1.
Judul : Ground Plan Apartemen The Mansion
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/



Gambar 4.2.
Judul : Denah Typikal Apartemen The Mansion
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/



Gambar 4.3.
Judul : Perspektif Apartemen The Mansion
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/

- Desain Apartemen The Mansion memiliki bentuk dasar gubahan massa yang digunakan berasal dari bentuk persegi yang memiliki bentuk terpusat (sejumlah bentuk sekunder yang dikelompokkan terhadap sebuah bentuk berinduk pusat, dominan) yang dimodifikasi kemudian dilakukan aditif (penambahan bentuk) dan subtraktif (pengurangan bentuk) untuk mendapatkan bentuk segi 8 yang simetri (distribusi dan tatanan seimbang antara bentuk dan ruang yang setara pada sisi – sisi berlawanan di suatu garis / bidang pembagi / terhadap sebuah sumbu / titik pusat).

- Dalam Ilmu Feng Shui, desain Apartemen The Mansion memiliki bentuk lahan yang mencembung / memeluk bangunan merupakan salah satu lahan yang baik dikarenakan sisa dari lahan digunakan untuk ruang terbuka hijau. Selain itu, bentuk segi 8 dalam Ilmu Feng Shui merupakan simbol dari Ba Gua / Pat Kwa yang menentukan sebuah keberuntungan dalam kehidupan dan membawa keberuntungan yang tidak akan putus. Bentuk segi 8 pada desain akan menyikapi sudut jalan karena bangunan tersebut akan menjadi eye catcher.

4.4.2. Apartemen Taman Anggrek Residence – Jakarta Barat



Gambar 4.4.
Judul : Ground Plan Apartemen Taman Anggrek Residence
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/



Gambar 4.5.
Judul : Perspektif Apartemen Taman Anggrek Residence
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/

- Desain Apartemen Taman Anggrek Residence memiliki bentuk dasar gubahan massa yang digunakan berasal dari bentuk persegi yang memiliki bentuk terpusat (sejumlah bentuk sekunder yang dikelompokkan terhadap sebuah bentuk berinduk pusat, dominan) yang dimodifikasi kemudian dilakukan aditif (penambahan bentuk) dan subtraktif (pengurangan bentuk) untuk mendapatkan bentuk yang simetri (distribusi dan tatanan seimbang antara bentuk dan ruang yang setara pada sisi – sisi berlawanan di suatu garis / bidang pembagi / terhadap sebuah sumbu / titik pusat).

- Dalam Ilmu Feng Shui, desain Apartemen Taman Anggrek Residence memiliki bentuk lahan yang kurang baik tetapi ada cara supaya lahan terlihat baik yaitu dengan cara memberikan titik pusat pada bagian tengah bangunan meskipun bentuk dasarnya tidak segi 8 dikarenakan simbol dari Ba Gua / Pat Kwa memiliki titik pusat yang menentukan sebuah keberuntungan dalam kehidupan dan membawa keberuntungan yang tidak akan putus. Bentuk segi 6 pada desain akan menyikapi sudut jalan karena bangunan tersebut akan menjadi eye catcher.

4.5. Studi Literatur

4.5.1. Apartemen 1Park Avenue – Jakarta Selatan



Gambar 4.6.
Judul : Ground Plan Apartemen 1Park Avenue
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/



Gambar 4.7.
Judul : Perspektif Apartemen 1Park Avenue
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/

- Desain Apartemen 1Park Avenue memiliki bentuk dasar gubahan massa yang digunakan berasal dari bentuk persegi yang memiliki bentuk terpusat (sejumlah bentuk sekunder yang dikelompokkan terhadap sebuah bentuk berinduk pusat, dominan) yang dimodifikasi kemudian dilakukan aditif (penambahan bentuk) dan subtraktif (pengurangan bentuk) untuk mendapatkan bentuk persegi yang simetri (distribusi dan tatanan seimbang antara bentuk dan ruang yang setara pada sisi – sisi berlawanan di suatu garis / bidang pembagi / terhadap sebuah sumbu / titik pusat).

- Dalam Ilmu Feng Shui, desain Apartemen 1Park Avenue memiliki bentuk lahan yang mencembung / memeluk bangunan merupakan salah satu lahan yang baik dikarenakan sisa dari lahan digunakan untuk ruang terbuka hijau. Selain itu, bentuk persegi dalam Ilmu Feng Shui merupakan simbol dari Ba Gua / Pat Kwa yang menentukan sebuah keberuntungan dalam kehidupan dan membawa keberuntungan yang tidak akan putus. Bentuk persegi pada desain akan menyikapi sudut jalan karena bangunan tersebut akan menjadi eye catcher.

4.5.2. Apartemen The Aspen Residence – Jakarta Selatan



Gambar 4.8.
Judul : Ground Plan Apartemen The Aspen Residence
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/



Gambar 4.9.
Judul : Perspektif Apartemen The Aspen Residence
Sumber :
Invpro (2013). Apartemen. Diakses 01 Oktober 2013 dari World Wide Web : http://investproperti.com/di/tipe/apartemen/

- Desain Apartemen The Aspen Residence memiliki bentuk dasar gubahan massa yang digunakan berasal dari bentuk persegi yang memiliki bentuk terpusat (sejumlah bentuk sekunder yang dikelompokkan terhadap sebuah bentuk berinduk pusat, dominan) yang dimodifikasi kemudian dilakukan aditif (penambahan bentuk) dan subtraktif (pengurangan bentuk) untuk mendapatkan bentuk yang simetri (distribusi dan tatanan seimbang antara bentuk dan ruang yang setara pada sisi – sisi berlawanan di suatu garis / bidang pembagi / terhadap sebuah sumbu / titik pusat).

- Dalam Ilmu Feng Shui, desain Apartemen The Aspen Residence memiliki bentuk lahan persegi panjang yang merupakan salah satu lahan yang baik dikarenakan sisa dari lahan digunakan untuk ruang terbuka hijau. Selain itu, bentuk persegi dalam Ilmu Feng Shui merupakan simbol dari Ba Gua / Pat Kwa yang menentukan sebuah keberuntungan dalam kehidupan dan membawa keberuntungan yang tidak akan putus. Bentuk persegi pada desain akan menyikapi sudut jalan karena bangunan tersebut akan menjadi eye catcher.

4.6. Data Apartemen di Kota Bandung

Pembangunan Apartemen 5 tahun terakhir di Kota Bandung sangat banyak tetapi belum ada yang menerapkan Ilmu Feng Shui pada desain Apartemen, berikut ini daftar nama Apartemen di Kota Bandung yang terdiri atas :

- Braga City Walk Apartment (Jalan Braga No. 99 – 101).
- Buah Batu Park (Jalan Adhyaksa Raya No. 1).
- Butik Dago (Jalan Ir. H. Juanda No. 181).
- Dago Suites (Jalan Sangkuriang No. 13).
- Beverly Dago Residence (Jalan Sangkuriang No. 15).
- Grand Setiabudhi Apartment (Jalan Dr. Setiabudhi No. 130 – 134).
- Galeri Ciumbuleuit Apartment (Jalan Ciumbuleuit No. 42 A).
- Gateway @ Cicadas (Jalan Ahmad Yani No. 669).
- Gateway @ Pasteur (Jalan Gunung Batu No 29 – 30).
- Grand Asia Afrika Residence (Jalan Sunda No. 8).
- Grand Dago Apartment (Jalan Bangbayang Selatan No. 45 – 157 D).
- Green Horison De Green Pasteur (Jalan HMS. Mintaredja, Cimahi).
- Grand Royal Panghegar (Jalan Merdeka No. 2).
- Grand Seriti Apartment (Jalan Hegarmanah No. 9 – 15).
- La Grande Tamansari Merdeka Apartment (Jalan Merdeka No. 25 – 29).
- Marbella Suites (Jalan Sentra Dago Pakar).
- New Ton The Hybrid Park (Jalan Terusan Buah Batu No. 5).
- Panghegar Resort Dago Golf, Hotel & Spa (Jalan Cigadung Raya No. 92).
- Parahyangan Residence (Jalan Ciumbuleuit No. 125).
- Pasadena Apartment (Jalan Caringin No 177 A).
- Pinewood Apartment Jatinangor (Jalan Raya Jatinangor No. 150).
- Puri Setiabudhi Residence (Jalan Dr. Setiabudhi No. 378).
- Pusat Niaga Cimahi Apartment (Jalan Jendral. H. Amir Machmud, Kav. 105 –109).
- Royal Apartment (Jalan Lembong No. 21).
- Sanggar Hurip Apartment (Jalan Sanggar Kencana XXVII No. 50).

- Setra Manunggal Apartment (Jalan Manunggal No. 7).
- Sudirman Suites Apartment (Jalan Jendral Sudirman No. 593).
- Tamansari Panoramic Apartment (Jalan Soekarno Hatta No. 783).
- Taman Melati Apartment Jatinangor (Jalan Hegarmanan, Cikeruh, Sumedang).
- The Edge Apartment Cimahi (Jalan Raya Baros No. 157).
- The Jarrdin @ Cihampelas (Jalan Cipaganti No. 90).
- The Majesty (Jalan Surya Sumantri No. 91 – 93).
- The Royal Apartment (Jalan Cipaku Indah III No. 11).
- The Suites @ Metro (Jalan Soekarno Hatta No. 689).

4.7. Perbedaan Apartemen Feng Shui dengan Apartemen Biasa

Desain Apartemen Feng Shui menerapkan Ilmu Feng Shui dan Arsitektur yang dihubungkan menjadi satu, sehingga terbentuk sebuah bangunan yang didalamnya terdapat ruang – ruang yang digunakan untuk penghuni dikarenakan Ilmu Feng Shui sangat dipercayai 80 % oleh Masyarakat Tionghoa yang ingin memiliki tempat tinggal, perdagangan, perjodohan, dll. Hal tersebut sudah menjadi warisan dari nenek moyang dikarenakan Masyarakat Tionghoa memiliki tata cara beribadah yang berbeda dengan masyarakat pada umumnya.

Di Kota Bandung belum terdapat Apartemen yang menerapkan Ilmu Feng Shui. Kebetulan pendekatan desain Apartemen yang akan saya desain menerapkan Ilmu Feng Shui dan memiliki banyak potensi view dikarenakan tapak berada di Bandung Selatan, sehingga Apartemen yang akan saya desain sudah pasti akan terjual habis untuk Masyarakat Tionghoa dan masyarakat umum yang mempercayai Ilmu Feng Shui. Tapak berada di Jalan Jamika dan Pagarsih dikarenakan berdekatan dengan pusat tempat tinggal dan perdagangan Masyarakat Tionghoa yang berada di Jalan Otto Iskandar Dinata, Pecinan Lama, Cibadak, Astana Anyar, Pajagalan, Kalipah Apo, Terusan Pasir Koja dan Pasir Koja.

Selain itu tidak terlalu jauh dari Jalan Klenteng yang terdapat Vihara / Klenteng, sehingga Masyarakat Tionghoa yang akan beribadah tidak perlu waktu yang cukup lama untuk menuju Klenteng. Sedangkan, Apartemen Biasa yang tidak menerapkan Ilmu Feng Shui sudah pasti akan terjual pada masyarakat umum bukan kepada Masyarakat Tionghoa dikarenakan hanya mementingkan potensi tetapi tidak mementingkan keberuntungan, dll. Apartemen Biasa tidak terjual habis seperti Apartemen yang menerapkan Ilmu Feng Shui dikarenakan masyarakat umum masih banyak yang tidak mengetahui Ilmu Feng Shui yang memiliki 5 elemen dikarenakan setiap manusia memiliki elemen yang berbeda yang terdiri atas : Kayu, Tanah, Logam, Api dan Air.