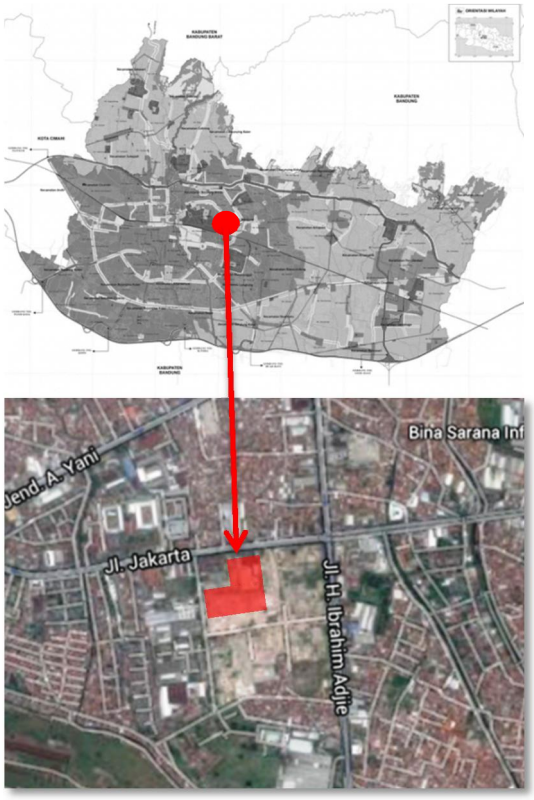
BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 DATA UMUM PROYEK

Data proyek Apartemen Kelas Menengah ke Atas ini secara umum adalah sebagai berikut:

Judul	: Apartemen Menengah Ke Atas Jalan Jakarta Bandung
Lokasi	: Jalan Jakarta Bandung
Luas Lahan	: 22.000 m²
KDB	: 50%
KLB	: 3
Status Proyek	: Fiktif
Pemilik Proyek	: Swasta



Gambar 2.1 Peta Lokasi Proyek
Sumber : googlemap.com

2.2 Definisi Kasus Proyek

2.2.1 Pengertian Apartemen

Apartemen memiliki arti tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang berada pada satu bangunan bertingkat, yang besar dan mewah dilengkapi dengan berbagai fasilitas.[1]

Pada umumnya apartemen sendiri 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.[2]

2.2.2 Jenis-Jenis Klasifikasi Apartemen

2.2.2.1 Apartemen dibedakan berdasarkan bentuk massa bangunannya:

1. Slab, Pada apartemen berbentuk slab, bangunan berbentuk seperti kotak yang pipih. Massa yang berbentuk slab biasanya menggunakan koridor sebagai penghubung ruang, yang terdiri dari:
   A. *Double loaded corridor*
   B. Single loaded corridor
   C. *Skip stop plan (single loaded corridor,* Elevator membuka pada lantai-lantai tertentu, biasanya digunakan pada duplek apartemen.
   D. Terrace plan

2. Tower, Biasanya ketinggian bangunannya di atas 20 lantai. Sistem sirkulasinya menggunakan sistem core

[1]Adiwimarta, Sri Sukesi, Dkk. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Kedua (Jakarta, Balai Pustaka, 1994), Hal. 69.
[2]Wiley, *Dictionary of Real Estate* (1996).

karena menggunakan lift. Ada berbagai variasi bentuk tower antara lain:

A. *Single Tower*

B. *Multi Tower*

3. Varian, Massa apartemen yang berbentuk varian ini merupakan bentuk gabungan massa slab dengan podium dan tower dengan podium.[3]

2.2.2.2 Apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya:

1. Apartemen golongan bawah
2. Apartemen golongan menengah
3. Apartemen golongan mewah

Perbedaan antara ketiga jenis apartemen ini terletak pada ukuran ruang pada tiap unit hunian, serta fasilitas yang disediakan oleh apartemen tersebut.[4]

2.2.2.3 Apartemen dibedakan berdasarkan sistem penyusunan lantainya :

1. *Simplex,* Pada apartemen jenis ini setiap unit keluarga memiliki satu lantai hunian.
2. *Duplex,* Pada apatemen jenis ini setiap unit memiliki dua lantai. Dalam pembagian ruangnya satu lantai berfungsi sebagai lantai bersifat semi privasi sedangkan lantai yang lainnya bersifat privasi.
3. *Triplex,* Pada apartemen jenis ini memiliki pembagian menjadi 3 lantai per unitnya. Di mana di tingkat 1

[3] Joseph de Chiara dan Lee Koppelman. *Manual of Housing/Planning Design Criteria*. McGraw-Hill.(1975)

[4] Paul Samuel *Apartment : Their Design and Development* (The University of Michigan. Reihold Pub.co, 1967), Hal. 42-43.

menjadi tempat servis, area di tingkat 2 bersifat semi privat sedangkan area di tingkat 3 merupakan area yang bersifat privat. Dalam pembagian tingkat bervariasi yaitu: *Half level* dan *split level*.[5]

2.2.2.4 Apartemen dibedakan berdasarkan ketinggian bangunannya :

1. Apartemen bertingkat rendah / *low-rise* yaitu apartemen yang mempunyai jumlah tingkat/lapis sampai 6 lantai. Apartemen *low rise* dibedakan menjadi 3 bagian :
   A. *Garden apartment*, yaitu apartemen dengan 2-3 lantai, dengan 2-16 unit per lantainya. Sirkulasi vertikal menggunakan tangga dan terdapat banyak *open space*.
   B. *Massionette*, yaitu apartemen yang tiap unitnya terdapat 2 lantai berdempetan unit yang satu dengan yang lain, dan fasilitas tempat parkir bersama.
   C. *Town house*, yaitu hampir sama dengan *massionette*, perbedaannya tiap unit memiliki tempat parkir sendiri.
2. Apartemen bertingkat sedang / *mid-rise,* Apartemen ini memiliki ketinggian antara 6-9 lantai.
3. Apartemen bertingkat tinggi / *high-rise,* Apartemen tipe ini memiliki ketinggian di atas 9 lantai. Tipe apartemen ini umunya merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas karena biasanya dibangun di daerah yang memiliki keterbatasan lahan yang harga lahannya mahal.[6]

---

[5] Ibid., Hal 410-418

[6] Paul Samuel *Apartment : Their Design and Development* (The University of Michigan. Reihold Pub.co, 1967), Hal. 44-47.

2.2.2.5 Klasifikasi Apartemen berdasarkan pencapaian vertikal, yaitu:

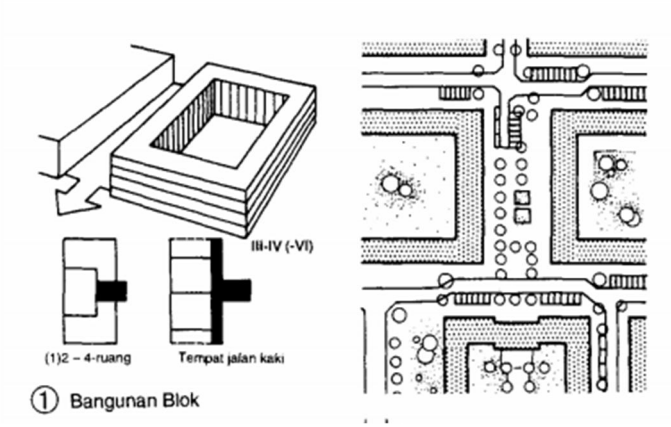
1. *Walk-up apartment,* Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya 4 lantai.
2. *Elevator apartment,* Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Ketinggian bangunan di atas 6 lantai. Ada dua macam sistem lift yang dapat digunakan pada tipe apartemen ini:
   A. Lift berhenti di setiap lantai
   B. *Skip-Floor Elevator System* lift yang digunakan diprogram untuk berhenti pada lantai-lantai tertentu pada bangunan. Umunya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai Duplex.[7]

2.2.2.6 Apartemen dibedakan berdasarkan bentuk masanya, menurut buku Data Arsitek[8] :

1. Bangunan Bentuk Blok

   Tertutup, bentuk bangunan datar, sebagai suatu kesatuan, kepadatan yang tinggi sangat mungkin. Ruang yang berada diluar/dalam, fungsi dan susunannya dapat dengan jelas dibedakan.

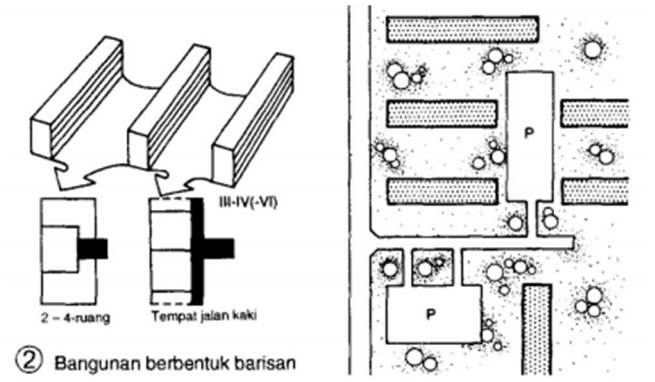
[7] Kevin Lynch, Gary Hack. *Site Planning.* Third Edition(1984)
[8] Ernst Neufert. *Data Arsitek* (Edisi 33, Jilid 1, 2002), Hal. 242.



Gambar 2.2 Bangunan Bentuk Blok
Sumber : Buku Data Arsitek

2. Bangunan Bentuk Barisan.

   Terbuka, Bentuk bangunan datar, sebagai suatu pengelompokkan dari tipe rumah yang sama ataupun berbeda atau gedung-gedung yang konsepnya berbeda. Perbedaan ruang luar dan dalam hanya kelihatan sedikit. [9]

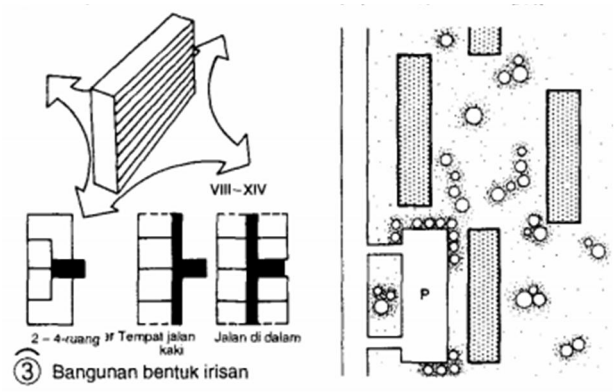


Gambar 2.3 Bangunan Bentuk Barisan
Sumber : Buku Data Arsitek

3. Bangunan Bentuk Irisan.

   Bentuk bangunan yang soliter dengan perluasan panjang dan tinggi, tidak ada perbedaan antara ruang luar dan ruang dalam. Pembentukan ruang hanya disarankan.[10]

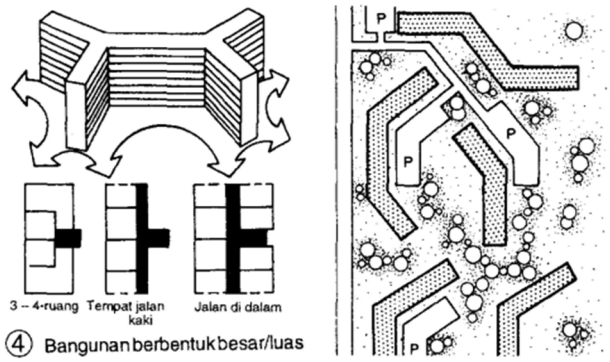
[9] Ernst Neufert. *Data Arsitek* (Edisi 33, Jilid 1, 2002), Hal. 242.
[10] Ibid, Hal 242



Gambar 2.4 Bangunan Bentuk Irisan
Sumber : Buku Data Arsitek

4. Bangunan Berbentuk Besar/Luas

   Perluasan dan penyambungan dari bangunan bentuk irisan ke bentuk besar, bentuk bangunan yang soliter atau bangunan datar dengan ukuran besar. Bentuk ruangan yang besar sangat memungkinkan. Perbedaan ruang luar dan ruang dalam tidak begitu terlihat.[11]



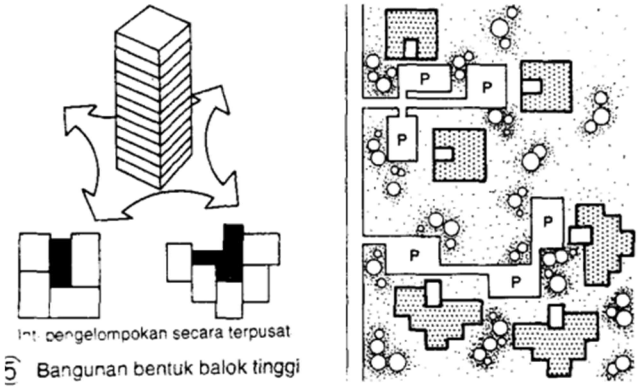
Gambar 2.5 Bangunan Berbentuk Besar/Luas
Sumber : Buku Data Arsitek

5. Bangunan Bentuk Balok Tinggi

   Membentuk bangunan yang soliter, ruang yang bebas dihubungkan dengan bentuk yang datar. Pembentukan ruang tidak mungkin ada. Sebagai

[11] Ernst Neufert. *Data Arsitek* (Edisi 33, Jilid 1, 2002), Hal. 242.

bentuk yang dominan di kota sering dihubungkan dengan struktur bangunan yang datar.[12]



Gambar 2.6 Bangunan Bentuk BalokTinggi
Sumber : Buku Data Arsitek

Berdasarkan berbagai klasifikasi diatas, apartemen yang akan dirancang yaitu apartemen dengan golongan kelas menengah keatas atau mewah.

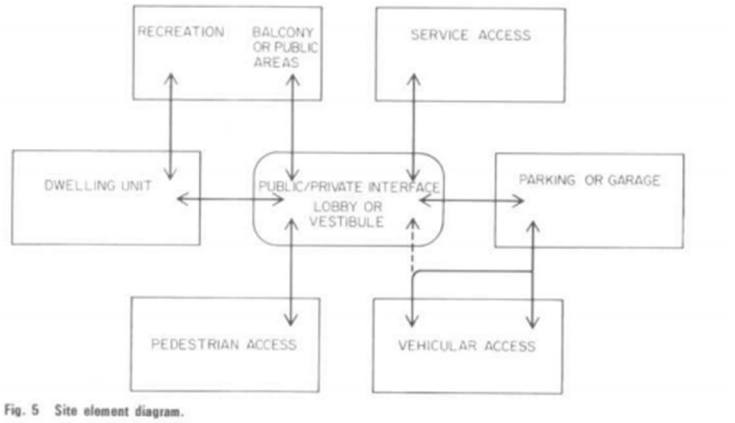
2.2.3 Zonasi

Zonasi merupakan dasar yang sangat penting dalam pembuatan setiap proyek dan semua jenis proyek.

1. *Site Element Diagram*

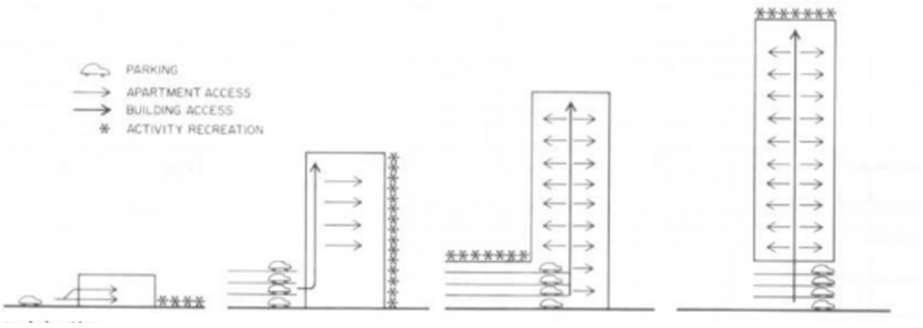
   Pada Gambar 2.7 di bawah kemungkinan hubungan antar layout tapak yang biasanya terjadi dalam pembangunan apartemen. Seperti yang disarankan oleh gambar, hal ini diinginkan untuk membatasi sirkulasi silang antar elemen sirkulasi seperti akses kendaraan dan akses pejalan kaki dan juga untuk menjaga kedekatan atau akses yang mudah antara unsur-unsur kegiatan seperti unit hunian, rekreasi, dan parkir.[13]

[12] Ernst Neufert. *Data Arsitek* (Edisi 33, Jilid 1, 2002), Hal. 242.
[13] Joseph de Chiara dan John Callender. *Time Saver Standar For Building Types 2nd Edition*. McGraw-Hill.(1987) Hal 72-73.



Gambar 2.7 *Site Element Diagram*
Sumber : Buku Time Saver Building Type

Pengaturan hubungan yang terdapat pada unsur tapak dapat berupa horizontal maupun vertikal, tergantung kepada jumlah kepadatan pada tapak. Penekanan pada pentingnya hubungan tertentu mungkin berbeda dengan program, namun dasar dari *element* dan *relationship (*hubungan*)* tetap sama. Gambar 2.8 menunjukkan contoh susunan yang berbeda dari elemen-pengaturan tapak yang mencerminkan Program kepadatan relatif ke daerah tapak.[14]

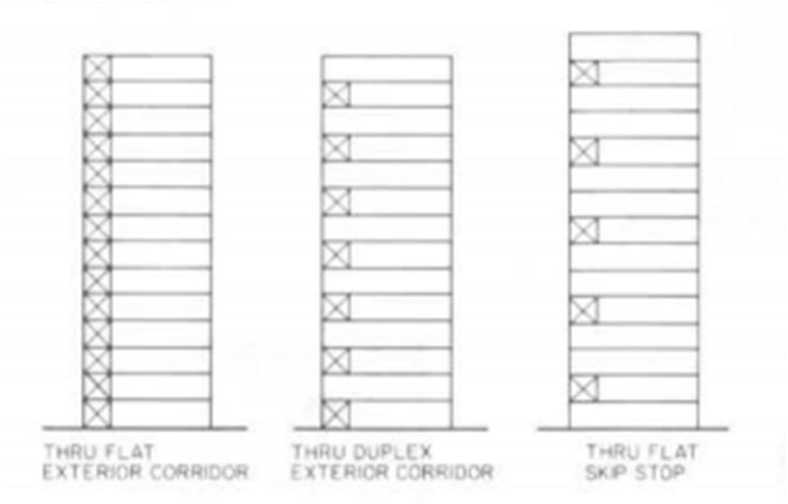


Gambar 2.8 *Site Element Relationship*
Sumber : Buku Time Saver Building Type

[14] Joseph de Chiara dan John Callender. *Time Saver Standar For Building Types 2nd Edition*. McGraw-Hill.(1987) Hal 72-73.

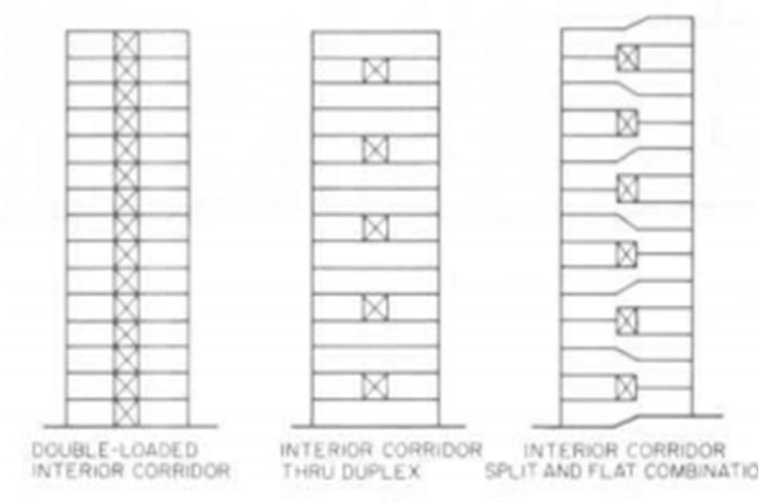
2. *Building Access*

Pada gambar-gambar dibawah merupakan berbagai sarana akses bangunan dan sirkulasi internal masing-masing dengan keuntungan yang berbeda dan derajat kesesuaian untuk solusi desain khusus.[15]



Gambar 2.9 Akses Koridor Eksterior.
Sumber : Buku Time Saver Building Type

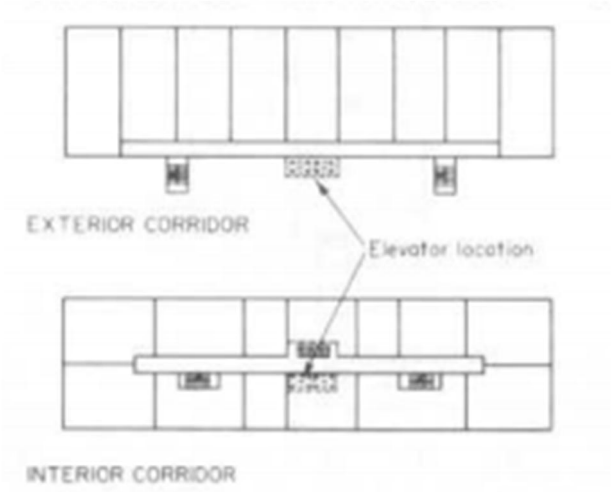
Gambar diatas merupakan akses sirkulasi menuju unit hunian menggunakan koridor luar.



Gambar 2.10 Akses Koridor Interior.
Sumber : Buku Time Saver Building Type

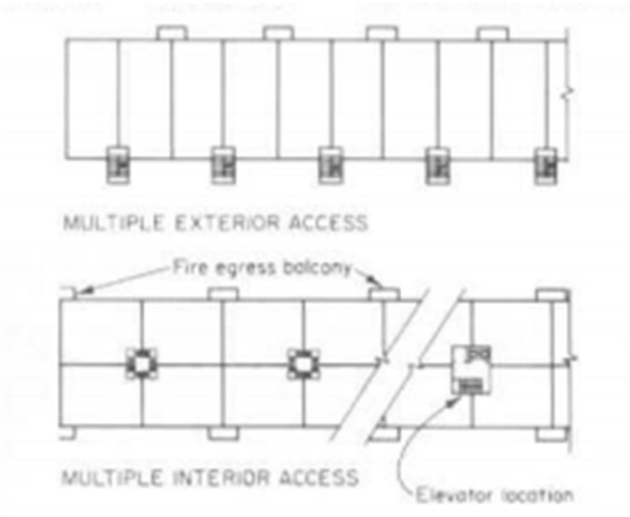
[15] Joseph de Chiara dan John Callender. *Time Saver Standar For Building Types 2nd Edition*. McGraw-Hill.(1987) Hal 72-73.

Gambar diatas merupakan akses sirkulasi menuju unit hunian menggunakan koridor yang terdapat pada bagian tengah bangunan.



Gambar 2.11 Akses Koridor .
Sumber : Buku Time Saver Building Type

Gambar diatas merupakan akses sirkulasi menuju unit hunian menggunakan koridor.



Gambar 2.12 *Multiple Access* .
Sumber : Buku Time Saver Building Type

Gambar diatas merupakan akses sirkulasi menuju unit hunian menggunakan koridor secara *multiple*.[16]

[16] Joseph de Chiara dan John Callender. *Time Saver Standar For Building Types 2nd Edition*. McGraw-Hill. (1987) Hal 72-73.

2.2.4 Standar Fasilitas Apartemen

Apartemen dan fasilitas apartemen sendiri merupakan satu hubungan yang berkaitan sangat erat. Dari fasilitas yang tersedia pada suatu apartemen hingga fasilitas pendukung dapat menentukan jenis tipe apartemen tersebut.[17]

	Low	Medium	High
		Living unit	
Living	Minimum areas: combined living, dining and entry areas	Larger room sizes: dining alcove, entry alcove	Generous room sizes: separate dining room, separate entry foyer
Kitchen	Minimum counter top and storage; Standard appliances	Additional counter top and storage; snack bar, better appliances, space for dishwasher	Ample workspace, counter top, and storage; built-in appliances, wall oven, dishwasher, eat-in kitchen
Bedrooms. . .	Minimum closets	Walk-in closets	Dressing rooms, storage closets, built-in accessories
Baths	Minimal bath with standard fixtures and accessories; minimum finishes	Higher-quality fixtures, finishes, and accessories; extra half bath at entry or master bedroom	Additional baths and half baths with custom cabinets and fixtures; stall showers, etc. powder room; luxury finishes
		Support facilities	
In apart-ment.	Few extras limited to security	Intercom, door signal, balconies, unit air conditioners	Doorman and telephone, large balconies, central air conditioning, service entrance, servants' quarters
In building. . . .	Laundry facilities, minimum lobby	Laundry room, commercial space, community room, central storage	Attended parking, convenience shopping, service elevators, doorman, closed-circuit TV security system, valet service, meeting rooms, health club, sheltered swimming facilities
Site	Open parking, drying yard	Secure open or sheltered parking, outdoor play and sitting area, swimming pool	Gardens, recreation areas, country club amenities, swimming pool

Tabel 2.1 Standar Fasilitas Apartemen
Sumber : Buku Time Server Standar

[17] Joseph de Chiara dan John Callender. *Time Saver Standar For Building Types 2nd Edition*. McGraw-Hill.(1987) Hal. 71

2.3 Rencana Program Kegiatan

Kegiatan-kegiatan di Apartemen ini dapat dibedakan atas beberapa kelompok yaitu:

1. Kelompok Ruang-Ruang Umum

   Ruang-ruang terbuka untuk umum dimana pelayanan diberikan kepada pengunjung apartemen atau tamu maupun kepada penghuni apartemen. Dimana pada ruang ini tamu dapat saling berinteraksi, mendapatkan informasi dan sebagainya.
2. Ruang Pertemuan

   Ruang-ruang yang dapat disewakan untuk keperluan rapat, pesta ataupun hal lainnya yang dilakukan oleh pengunjung.
3. Kelompok Ruang Rekreasi dan Olahraga.

   Ruang-ruang sebagai penunjang apartemen seperti kolam renang, ruang fitness, playground, jogging track, maupun taman-taman.
4. Kelompok Ruang Konsensi

   Ruang-ruang pelengkap pada apartemen yang berada di bawah manajemen apartemen atau pihak lain yang meliputi ruang retail sewa.
5. Kelompok Ruang-Ruang Hunian.

   Ruang-ruang hunian apartemen yang diperuntukan bagi para penghuni sebagai tempat tinggal.

2.4 Kebutuhan Ruang

KEBUTUHAN RUANG		
NO.	NAMA RUANG	SIFAT
1	Lobby	Publik
2	Receptionist	Publik
3	Ruang Tunggu	Publik
4	Toilet	Publik

5	Musholla	Publik
6	Retail Sewa	Publik
7	Ruang Rapat	Publik
8	Ruang Fitnes	Publik
9	Ruang Rapat	Publik
10	Ruang pengelola	Publik
11	Unit Hunian Tipe 36	Privat
12	Unit Hunian Tipe 42	Privat
13	Unit Hunian Tipe 72	Privat
14	Playground	Privat
15	Kolam Renang	Privat
16	Jogging Track	Privat
17	Ruang Service	Privat
18	Ruang Utilitas	Privat
19	perparkiran	Publik

Tabel 2.2 Kebutuhan Ruang

2.5 Studi Banding Proyek

Studi banding proyek yang dipilih ini berdasarkan pengamatan langsung, proyek -proyek yang dipilih antara lain:

2.5.1 La Grande Apartemen

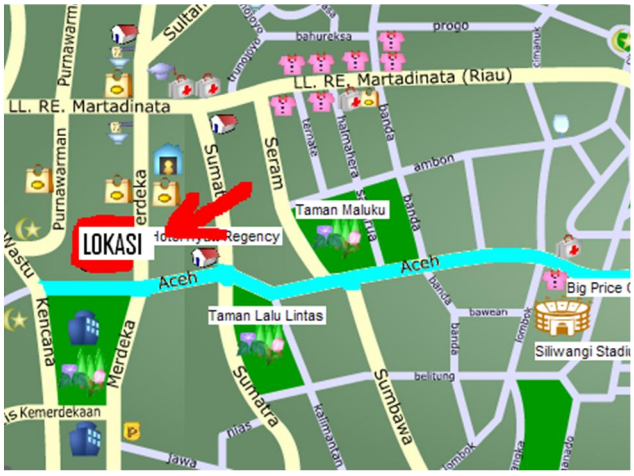


Gambar 2.13 Apartemen La Grande Jalan Merdeka Bandung

DATA UMUM

Lokasi	: Jalan Merdeka Bandung
Jumlah Lantai	: 21
Jumlah Unit	: 360
Tipe Unit	: - Tipe 29-32 : Studio 1 Bed ROOM
	- Tipe 41-44: 2 Bed Room
	- Tipe 62 : 2Bed Room

Apartemen Le Grande berada di lokasi yang sangat strategis yaitu berada di Jalan Merdeka Bandung. Dari lokasi apartemen ini mudah untuk dijangkau oleh masyarakat dan mengakses tempat wisata belanja maupun wisata sejarah di Kota bandung.



Gambar 2.14 Lokasi Apartemen La Grande Jalan Merdeka Bandung

Fasilitas hunian yang dimiliki Apartemen Le Grande ini adalah 360 unit hunian, yang terbagi dalam beberapa tipe unit hunian yaitu, Studio 1 bedroom dengan tipe 29,30,31,32, 2 Bedroom dengan tipe 41,42 dan 62.



Gambar 2.15 Hunian tipe Studio 1 Bedroom



Gambar 2.16 Hunian tipe 2 Bedroom type 41 dan 42



Gambar 2.17 Hunian tipe 2 Bedroom type 62

Untuk apartment dimulai dari lantai 5 sampai dengan lantai 21. Lantai sebelumnya terdiri dari 3 parkiran basement, lantai 1-3 untuk shopping arcade, dan lantai 4 untuk fasilitas hunian seperti kolam renang, meeting room dll. Unit Apartment hanya sekitar 360 unit dengan type studio dan 2 bedrooms.



Gambar 2.18 Lobby dan Post Box

Apartement La Grande sendiri memiliki beberapa fasilitas penunjang yaitu:

- Eat&Shop Arcade,
- Amphitheatre,
- Roof Garden,
- Meeting Room,
- Swimming Pool,
- Fitness Center.



Gambar 2.19 Fasilitas Penunjang pada Apartemen La Grande.

2.5.2. Apartemen Gateaway Cicadas

Gateaway Apartment Cicadas terletak di jalan Ahmad Yani no.669, Cicadas, Bandung. Gateaway Apartment merupakan apartemen yang diperuntukkan untuk kalangan kelas menengah keatas.



Gambar 2.20 Apartemen Gateaway Jalan Ahmad Yani Bandung.

Gateaway Apartment Cicadas sendiri memiliki beberapa fasilitas penunjang seperti:

- Komersial area / Foodcourt.
- Parkir basement.
- Acces Card.
- Security 24 jam.
- Laundry, Playground.
- Tenis meja.
- Kolam Renang (anak dan dewasa).
- Roof garden.
- Sky garden.
- Mini market (Alfa & Indomart).
- ATM (BCA & Niaga).



Gambar 2.21 Fasilitas Penunjang Apartemen Gateaway Jalan Ahmad Yani Bandung.

Pada Apartemen Gateway Cicadas ini memiliki 7 buah jenis layout hunian, yaitu :

- 1 layout untuk hunian tipe studio
- 3 layout untuk hunian tipe 2 kamar tidur
- 2 layout untuk hunian tipe 3 kamar tidur
- 1 layout untuk hunian 4 kamar tidur.



Gambar 2.22 Layout Denah Hunian Apartemen Gateaway.



Gambar 2.23 Apartemen Gateaway Jalan Ahmad Yani Bandung