

BAB II PEMAHAMAN PROYEK

2.1. Pengertian Proyek

Perancangan gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* di kawasan pendidikan ini merupakan proses, cara, dan pembuatan merancang sesuai dengan fungsi bangunan hunian dan komersial yang terdiri dari pusat perbelanjaan dan tiga atau lebih unit hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat yang dilengkapi fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan standar yang telah ditentukan.

Objek yang akan dirancang berupa gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* yaitu fasilitas yang disediakan dalam bangunan ini memberikan fungsi tempat hunian berbayar dengan memberikan beberapa fasilitas bersama dan fasilitas khusus yang diberikan pada setiap unit dalam apartemen tersebut. Fungsi hunian kamar sesuai dengan klasifikasi luasannya seperti studio, tipe satu ruang tidur dan dua ruang tidur. Keberhasilan perancangan proyek gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* ini diukur dari tingkat kepuasan para investor sebagai pemeran utama atau *client* bagaimana rancangan yang dijual menarik di pasaran dan mendapatkan untung setinggi-tingginya dari profit yang di dapat dalam penjualan setiap kios pusat perbelanjaan dan unit apartemen.

Lingkup dari perancangan gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* merupakan tahapan pemecahan masalah dari berbagai alternatif yang telah di analisis sebelumnya, Lingkup perancangan mencakup :

- Lingkup perancangan tapak
Hasil analisis yang berkaitan dengan kondisi tapak. *Output* yang dihasilkan adalah tatanan *layout* dari sebuah kawasan hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* di kawasan pendidikan beserta komponen lanskapnya.
- Lingkup perancangan ruang
Hasil analisis dari kebutuhan ruang, fungsi, pengguna, dan aktivitas. *Output* yang dihasilkan jumlah perunit hunian dan denah secara kasar pada kawasan gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use*.
- Lingkup perancangan bentuk
Hasil analisis yang berkaitan dengan bentuk baik tapak, ruang, stuktur maupun utilitas yang diolah sesuai pendekatan perancangan. *Output* dari lingkup bentuk adalah gubahan massa dari kawasan gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use* dengan pendekatan *open plan*.
- Lingkup perancangan stuktur
Hasil analisis dari bentuk dan stuktur yang diolah sesuai dengan pendekatan perancangan yang digunakan. *Output* yang dihasilkan ialah rancangan stuktur yang digunakan di gedung hunian mahasiswa berkonsep *mixed-use*.

- Lingkup perancangan utilitas

Hasil analisis yang diolah sesuai dengan pendekatan perancangan yang digunakan. *output* yang dihasilkan adalah rancangan utilitas dari kawasan hunian mahasiswa.

2.2. Analisis Preseden Mixed-Use Building

- Scotts Square Singapore



Gambar 2. 1 Scotts Square Singapore

Mal dan Apartement ini terletak di Jalan Scotts Road No. 6, Bangunan mal ini memiliki lima lantai dengan luas bersih 8.632 m². Di atas mal terdapat apartemen berlantai 23 dengan 153 unit yang dikenal sebagai The Ascott, yang sebelumnya dimiliki oleh The Ascott Group. Proyek ini didirikan pada tahun 1985. Pada tahun 1985, bangunan ini terkenal dengan *food court* ber-AC pertama di Singapura.

Bangunan ini mudah diakses oleh pejalan kaki. Letak fungsi hunian dan komersial menjadi satu dalam bangunan tersebut, lantai atas diisi dengan hunian yang bersifat privasi. Lokasi bangunan ini sangat strategis di tengah Singapura, memungkinkannya untuk memiliki akses mudah ke berbagai keperluan. Berjarak beberapa menit berjalan kaki dari stasiun MRT Orchard, stasiun MRT Somerset, dan stasiun MRT Newton. Ada banyak lembaga pendidikan ternama di daerah tersebut seperti Chatsworth International School dan Raffles Girls' School.

- Central Park Mall & Apartemen Jakarta



Gambar 2. 3 Central Park Jakarta dilihat dari kejauhan



Gambar 2. 2 Taman Central Park Jakarta

Central Park adalah bangunan multifungsi yang terletak di Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Indonesia, Diresmikan pada 9 September 2009, di lokasi Proyek Mega Terpadu Kota Podomoro yang berlokasi di Jakarta Barat, yang terdiri dari sebuah pusat perbelanjaan, satu menara perkantoran, 3 apartemen, 2 theme park, sebuah resort, dan sebuah hotel dengan luas 655000 m² (7050000 sq ft) yang dibangun oleh Agung Podomoro Land dan diresmikan pertama kali pada tahun 2009. Namanya berasal dari Central Park di New York City. Central Park Mall memiliki taman yang luas sehingga pengunjung tidak hanya berbelanja saja tetapi bisa berekreasi. Pusat perbelanjaan, hunian dan hiburan saling berhubungan.

-

[illegible]

Salah salah satu pusat perbelanjaan di kawasan Kemang, Jakarta Selatan yang berada dikawasan yang mulai beroperasi pada tahun 2012. Lippo Mall Kemang merupakan bagian dari kawasan Kemang Village Residence dikelilingi oleh apartemen, perkantoran dan sekolah, Pembangunan Kemang Village, dan dikenal dengan sebutan Kemang Village atau Kemvil. Pusat perbelanjaan seluas 130.000 m² terpisah dengan area hunian, luas hunian apartemen di dalam satu kawasan kompleks tersebut seluas 650.000 m².

- Soho Podomoro City Mall



Gambar 2. 6 Dilihat dari kejauhan soho podomoro



Gambar 2. 7 Soho podomoro mall

Soho Podomoro City mall disebut juga NEO SOHO Central Park terletak di jalan etjen S. Parman St No.Kav. 28, South Tanjung Duren, Grogol petamburan, West Jakarta City. Berada di kawasan super blok bersebrangan dengan Central Park Jakarta. Seluas 2,2 hektar yang terdiri dari Menara Kantor APL, Garden Shopping Arcade, Hotel Pullman Jakarta Central Park, Apartemen dan Central Park Mall. Pada area hunian pengembangan yang terdiri dari 618 unit dengan area penjualan bersih seluas 64,682 m2 dan didistribusikan kepada ekonomi menengah ke atas.

- Apartemen Grand Melati Depok dekat UI

- Apartemen ini dikembangkan oleh PT. Adhi Persada Properti (APP), yang lokasinya sangat strategis dekat dengan kampus Universitas Indonesia dan Universitas Gunadarma. Hunian yang memiliki konsep pendekatan bagi mahasiswa dengan adanya fasilitas seperti *student center indoor & outdoor*. Bangunan ini memiliki 939 unit yang terdiri dari 24 lantai di lahan 3.705 m². Apartemen Grand Melati memiliki lahan parkir sebanyak 194 lot. Tidak banyaknya ruang terbuka hijau di tapak apartemen Grand Melati ini. Tempat ini dirancang hanya kepentingan hunian dan fasilitas pendukung di dalamnya dengan adanya *student center* mendukung fasilitas bagi mahasiswa yang tinggal disana.



Tipe Unit Apartemen Grand Melati memiliki 939 unit yang dilengkapi dengan fasilitas khusus didalam kamarnya. Berdasarkan jumlah kamar, tipe unit apartemen dibagi menjadi 5 tipe.

-

10

Pada unit apartemen yang memiliki satu kamar tidur memiliki luas 24,30m². Yang memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower serta dilengkapi instalasi air panas. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC 1 unit. Pada bagian ruang kamar dan ruang tengah didesain tidak menggunakan sekat, agar ruangan terlihat cukup luas.

- Tipe unit studio B



Gambar 2. 10 Tipe unit studio B grand melati

- Tipe unit studio corner

Pada unit apartemen yang memiliki satu kamar tidur memiliki luas 25,80m². Komposisi dari unit tersebut adanya area tepat tidur, balkon, toilet dan *pantry*, yang memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower serta dilengkapi instalasi air panas. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC. Pada bagian ruang kamar dan ruang tengah didesain tidak menggunakan sekat, agar ruangan terlihat cukup luas



Gambar 2. 11 Tipe unit studio corner grand melati

- Tipe unit 1BR

Pada unit apartemen ini memiliki luas 36,45m². 1 BR yang artinya satu *bedroom*, unit ini lebih luas dengan studio A dan B dengan adanya ruang transisi membuat lebih luas, dengan fasilitas seperti kloset duduk dan shower dilengkapi dengan instalasi air panas dan memiliki



Gambar 2. 12Tipe unit studio 1BR grand melati

- Tipe Unit 2BR

Pada unit apartemen yang memiliki dua kamar tidur memiliki luas 56,35m². Memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower serta dilengkapi instalasi air panas. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC. Kamar tidur utama dilengkapi dengan kamar mandi dan memiliki ruang tersendiri yang terhubung dengan balkon.



Gambar 2. 13 Tipe unit studio 2BR grand melati

- Apartemen Student Castle Yogyakarta dekat kampus Atma Jaya,UGM dan UIN



Gambar 2. 14 Preseptif apartemen student castle



Gambar 2. 15 Tampak depan apartemen student castle

Apartemen Student Castle Yogyakarta terletak di kawasan dekat dengan kampus UGM,Atma Jaya, dan UIN. Berdiri di atas lahan 4.000 m². Dikembangkan oleh PT Langgeng Makmur Perkasa (Group Jogjakarta Artha Makmur). Hunian yang ditawarkan 406 unit terdiri dari tipe studio, studio deluxe, 1 kamar dan 2 BR, yang memiliki dua tower setinggi delapan lantai. Memiliki fasilitas umum bagi penghuni khususnya mahasiswa yaitu *study area*, toko buku, *fitness center*, kolam renang dan lain-lain. Apartemen Student Castle Yogyakarta dirancang dengan kepentingan hunian dan fasilitas pendukung di dalamnya dengan adanya *student center* mendukung fasilitas bagi mahasiswa yang tinggal disana.

Tipe Unit

- Tipe unit studio
Unit ini memiliki luas 21,56 m² . Memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC dan jaringan internet. Ruangan tidak memakai sekat agar terlihat luas dilengkapi dengan balkon.
- Tipe unit Studio Deluxe
Unit ini memiliki luas 25,38 m². Memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC dan jaringan internet. Ruangan tidak memakai sekat agar terlihat luas dilengkapi dengan balkon.
- Tipe unit 1BR
Memiliki luas 41,85 m². Ruangan ini memakai sekat dinding antara ruangan kamar dan dapur adanya perbedaan ruang. Memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC dan jaringan internet.
- Tipe unit 2BR
Memiliki luas 56,35 m². Ruangan ini memiliki 2 kamar tidur. Memiliki fasilitas seperti kloset duduk dan shower. Ruangan juga dilengkapi dengan fasilitas AC dan jaringan internet.

Fasilitas Apartemen

Penawaran fasilitas yang disediakan di apartemen ini yaitu akses internet, TV Kabel, *study area*, toko buku, *fitness center*, kolam renang dan *roof top garden*.



Gambar 2. 17 Unit Studio dan 1BR Student Castle Apartemen



Gambar 2. 16 Unit 2BR Student Castle



Gambar 2. 18 Unit 1BR & 2BR Student Castle

- Jasmine Park Bogor dekat IPB



Gambar 2. 19 Jasmine park apartemen

Jasmine Park Bogor merupakan apartemen yang dekat dengan kampus Institut Pertanian Bogor. Kontraktor utama Jasmine Park Bogor adalah Adhi Persada Gedung (APG). Daya tarik yang dijual dari apartemen ini adalah menjual pemandangan Gunung Salak dan kota Bogor yang bisa dilihat dari berbagai sudut bangunan apartemen tersebut. Memiliki konsep dengan slogan “Design untuk memudahkan penghuni dalam beraktifitas dan dilengkapi dengan pemandangan kota Bogor”. Jasmine Park Bogor terdiri dari tiga tahap pembangun dan memiliki 3 tower bangunan, satu tower dari Jasmine Park Apartemen terdiri dari 13 lantai. Tipe unit Apartemen Jasmine Park Bogor memiliki unit yang dilengkapi dengan fasilitas khusus di dalam kamarnya. Berdasarkan jumlah kamar, tipe unit apartemen dibagi menjadi 3 tipe: tipe Unit Studio, tipe unit 1BR, dan tipe unit 2BR.



Gambar 2. 20 Unit 2BR jasmine park



Gambar 2. 21 Unit studio jasmine park

Fasilitas Apartemen Jasmine Park apartemen memiliki fasilitas penunjang untuk memenuhi kebutuhan penghuni apartemen. Fasilitas penunjang itu antara lain adalah *super market*, area retail, kolam renang, *food court*, *gym* dan setiap penghuni ini diberi khusus *access card* sehingga keamanan terjamin pada setiap kamar.

- Apartemen The Grand Babarsari dekat UPN,STIE YKPN



Gambar 2. 22 Apartemen the grand babarsari

Apartemen ini berada dikawasan perguruan tinggi ternama diantaranya Atma Jaya, UPN, STT NASIONAL, dan UGM. Apartemen ini dikembangkan oleh Basuki Group. Hunian yang memiliki konsep pendekatan bagi mahasiswa dengan adanya



Gambar 2. 23 Sieplan the gand babarsari

fasilitas seperti *education park*, *roof Garden*, *fitness center*, kolam renang semi-Olympic size dan retail commercial area : *convenience store* atau *mini market*, *café*, *rooftop café*, *book shop*, *gallery* ATM, *laundry*, dan salon. Bangunan ini memiliki 621 unit yang terdiri dari 9-10 lantai di lahan 8.086 m². Total lahan ntul fasilitas dan service area seluas 6.655 m². Apartemen The Grand Babarsari memiliki lahan parkir seluas 7.702 m² *basements*. Tipe Unit Apartemen Grand Melati memiliki 621 unit yang dilengkapi dengan fasilitas khusus didalam kamarnya. Berdasarkan jumlah kamar, tipe unit apartemen dibagi menjadi 3 tipe.