

BAB II

DESKRIPSI UMUM PROYEK

2.1 Pengertian Proyek Apartemen Mahasiswa

Judul dari proyek ini adalah perancangan apartemen mahasiswa, merupakan sebuah proyek yang sepenuhnya di kembangkan oleh pihak swasta. Proyek perancangan ini merupakan terobosan baru dalam konsep kawasan hunian yang mana di dalamnya juga menyediakan fasilitas yang tidak hanya dapat di nikmati penghuninya saja, namun juga menyediakan fasilitas yang dapat dinikmati oleh masyarakat umum, dengan mengusung konsep *Mixed-use building*. Perancangan proyek ini juga dapat menjadi bentuk investasi jangka panjang baik bagi pemilik dana maupun melalui pihak kedua. Dengan adanya berbagai macam fasilitas yang ditawarkan proyek perancangan apartemen mahasiswa, diharapkan nantinya dapat menarik minat calon penghuni untuk tinggal dikawasan tersebut, dan juga dapat menjadi salah satu sasaran pengunjung.

Apartemen mahasiswa ini nantinya akan memiliki luas total kurang lebih 18.000 m² dengan ketinggian tujuh lantai bangunan, tiga lantai pusat perbelanjaan dan dua lantai *basement*. Bangunan ini memiliki dua gedung utama sebagai hunian dan sebuah gedung komersial sebagai pusat perbelanjaan serta fasilitas lainnya seperti area parkir *outdoor*. Konsep desain yang ditawarkan harus menjual dan menarik minat pembeli. Keamanan juga menjadi salah satu aspek penting yang harus di perhatikan guna kenyamanan penghuni maupun pengunjung.

2.2 Fungsi Apartemen Mahasiswa

Berdasarkan analisis kebutuhan pengguna dan keterlibatan isu-isu terkait, maka diperoleh beberapa fungsi bangunan :

1. Sebagai sebuah bentuk atau cara bagi pemilik modal untuk mendapatkan keuntungan dalam bentuk investasi perancangan tempat tinggal.
2. Sebagai penyedia tempat tinggal.

Pada bangunan terdapat dua tipe kamar tinggal yaitu tipe *single room* atau tipe studio dan *double room*. Antara tipe *single room* dan tipe kamar *double room* terdapat perbedaan ukuran ruang yang akan menyesuaikan. Hunian juga harus menyediakan ruang tunggu, dimana nantinya ruangan ini ditujukan agar dapat menampung sekitar 15 sampai 25 orang. Wc umum juga merupakan fasilitas penting yang harus ada pada area

ruang tunggu gedung. Untuk wc ini sendiri nantinya akan terdapat tiga jenis, yaitu wc perempuan, wc laki-laki, dan wc disabilitas. Untuk peletakkannya sendiri harus mudah diakses oleh umum tanpa mengganggu pandangan, dan kenyamanan.

3. Sebagai penyedia fasilitas penunjang dan fasilitas umum yang mampu memenuhi kebutuhan.

Berdasarkan kebutuhan, fasilitas yang harus disediakan antara lain :

- Tempat belanja

Untuk kawasan komersial, ukuran ruang akan menyesuaikan modular bangunan dan dapat dibuat fleksibel sesuai kebutuhan. Selain sebagai tempat belanja kebutuhan sehari-hari, kawasan komersial ini juga akan menyediakan kebutuhan sekunder tergantung dari jenis usaha yang dimiliki oleh penyewa toko. Area komersial akan terbagi menjadi area retail dan supermarket yang dapat diakses secara umum.

- Kantin-kantin yang dapat digunakan menyesuaikan dengan penggunaan ruang tersebut sebagai tempat makan dan berkumpul.

- *Co-working space* sebagai penyedia tempat untuk melakukan kegiatan diskusi dan sebagainya, tempat tersebut bukan hanya menyediakan tempat berkumpul, namun juga menyediakan area *food court* sebagai fasilitas tambahan.

- Sarana olahraga seperti *gym* dan kolam renang sebagai pelengkap dan penyeimbang kegiatan.

- Penyediaan area parkir yang mampu menampung kendaraan dan memperhatikan alur dari sirkulasi parkir tersebut.

4. Mampu memberikan lingkungan yang nyaman dan aman bagi penghuni.

Fasilitas penunjang keamanan dengan penyediaan *security* dan kamera cctv. Untuk akses bangunan tempat tinggal menggunakan konsep *access card*, dimana hanya penyewa yang memilikinya yang dapat mengakses bangunan.

2.3 Lingkup Perancangan Apartemen Mahasiswa

Proyek perancangan apartemen mahasiswa dilakukan secara bertahap. Kawasan ini direncanakan memiliki dua gedung utama sebagai hunian dengan tujuh lantai pada gedung huniannya dan tiga lantai pada gedung komersial. Perancangan parkir di buat kedalam dua jenis, yaitu parkir *indoor* yang berupa *basement* dua lantai dan parkir *outdoor*. Lingkup proyek berupa perancangan tempat tinggal, lahan parkir, fasilitas tambahan seperti taman, kafe, *gym*, lapangan futsal, area komersial, kolam renang, dan sebagainya. Kawasan ini juga menyediakan penyewaan toko-toko. Penempatan lokasi komersialnya terletak dibagian

depan area apartemen mahasiswa agar dapat di akses langsung dan mudah dijangkau pengunjung.

2.4 Kriteria Keberhasilan Perancangan Apartemen Mahasiswa

Kriteria keberhasilan yang diharapkan dari proyek Apartemen Mahasiswa diantaranya :

1. Mampu mengembangkan lingkungan hunian yang menarik dan mengikuti selera pasar.
2. Pembuatan desain dapat menarik minat penyewa, desain yang ditawarkan harus inovatif agar konsumen bersedia menginfestasikan uangnya.
3. Desain bangunan harus memenuhi standar-standar yang ditetapkan.
4. Dalam perancangannya harus memperhatikan isu-isu terkait dan memperhatikan kebutuhan ruang.
5. Perancangan apartemen mahasiswa secara garis besarnya memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan maksimal dengan memanfaatkan yang maksimal
6. Mampu menyediakan fasilitas-fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan pengguna dan pengunjung.
7. Selain penyedia tempat tinggal, kawasan ini juga akan menyediakan kios-kios yang nantinya dapat disewakan kepada pemilik usaha, agar memperoleh keuntungan tambahan diluar penyewaan kamar-kamar.

2.5 Analisis Preseden Proyek Sejenis

2.5.1 Informasi Umum Preseden

Tabel 2. 1 : Informasi umum preseden

NO		Paddington Height	Spring Wood	Atlanta Margonda	Student Castle
1	Alamat	RT.01/RW.04 Penunggan, Kec, Pinang kota Tangerang	Jl. Kyai Maja Pinang, kota Tangerang, Banten	No.28, Kel, Pondok Agung Multi Barjaya, Depok	Jl. Selokan Mataram, TB17/88, Catur Tunggal Depok
2	Luas Lahan	9,000 m2	6,700 m2	3,999 m2	4,000 m2
3	Luas Bangunan		lebih kurang 28,000 m2	lebih kurang 48,000 m2	lebih kurang 11,124 m2

4	Tinggi Bangunan	Nort Tower = 12 lt. South Tower = 35 lt. East Tower = 6 lt. West Tower = 6 lt.	2 Tower = 35 lt.	26 lt.	2 Tower = 8 lt.
5	Sasaran Pasar	Mahasiswa BINUS	Mahasiswa BINUS	Umum	Mahasiswa / Pelajar

Preseden yang digunakan dalam proyek perancangan apartemen mahasiswa diantaranya adalah Paddington Hegt, Spring Wood, Atlanta Margonda dan Student Castle. Untuk total jumlah bangunan atau *tower* yang digunakan berdasarkan data preseden sekurang-kurangnya adalah 1 *tower*. Sedangkan untuk sasaran pasar yang paling banyak dituju yaitu mahasiswa.

2.5.2. Analisis Unit Hunian Preseden

Tabel 2. 2 : Analisis unit hunian preseden

NO	PPRESEDEN	TIPE UNIT	JUMLAH TIPE	RASIO ANTAR TIPE	TOTAL UNIT
1	spring wood	studio = 22,5 m2	450 unit	30,00%	2 tower 35 lantai 1470 UNIT
		studio b = 26,5 m2	810 unit	55,10%	
		1br = 38,5 m2	60 unit	4,08%	
		2br = 40,25 m2	60 unit	4,08%	
		2br corner = 45 m2	30 unit	2,04%	
		2br corner b = 52,5 m2	60 unit	4,08%	
2	atlanta	suite = 25,77 m2	425 unit	78,12%	1 tower

	margonda	suite star = 38,32 m2	17 unit	3,12%	26 lantai
		suite hook = 30,7 m2	60 unit	11,02%	544 unit
		mansion = 28,32 m2	34 unit	6,25%	
3	student castle	studio = 21,5 m2	252 unit	62,06%	2 tower
		deluxe = 25,38 m2	70 unit	17,24%	8 lantai
		1br = 41,85 m2	56 unit	13,70%	406 unit
		2br = 56,08 m2	28 unit	6,89%	
4	paddington heigth	studio = 32 m2	226 unit	41,69%	4 tower
		1br = 63 m2	53 unit	9,77%	tower 1 = 12 lt
		2br+a = 105,5 m2	52 unit	9,59%	tower 2 = 35 lt
		2br+b = 94,5 m2	112 unit	20,66%	tower 3 = 6 lt
		3br = 94,5 m2	4 unit	0,73%	tower 4 = 6 lt
		3br+b = (102 m2)	45 unit	8,30%	542 unit
		3br cmpct non std = (110 m2)	19 unit	3,50%	
		3br compct std = (120 m2)	1 unit	0,18%	
		3br loft = 149,4 m2	14 unit	2,58%	
		3br lofta = 145,2 m2	4 unit	0,73%	
		3br loftb = 149,8 m2	4 unit	0,73%	
		3br loft gardena = 176,35 m2	2 unit	0,36%	
		3br loft gardenb = 177,6	4 unit	0,73%	

		m2			
		4br loft garden = 205,5			
		m2	2 unit	0,36%	

Pada apartemen Paddington Height, terdapat 14 tipe kamar, namun secara garis besarnya memiliki 5 jenis unit, dimana tipe kamar yang paling banyak dibangun yaitu tipe studio, 1BR dan 2BR. Jika dihitung berdasarkan persenan akan diperoleh data tipe studio = 41%, 1BR = 9,7%, 2BR = 30%, 3BR = 17,84%, dan tipe 4BR = 0.36%. Apartemen Spring Wood memiliki 6 tipe kamar, yang secara garis besar terdiri dari 3 jenis unit, yaitu tipe studio, 1BR dan 2BR. Jika dibuat dalam bentuk persenan maka diperoleh tipe studio = 85%, 1BR = 4,08% dan 2BR = 10,2%. Pada apartemen Atlanta Margonda hanya memiliki satu tipe unit, yaitu tipe studio. Namun tipe studio tersebut di kelompokkan lagi berdasarkan ukuran dan letak unit tersebut, sehingga diperoleh data persenan untuk tipe studio = 100%. Untuk apartemen Student Castle terdapat 4 tipe unit hunian, namun secara garis besarnya terdapat 3 tipe unit, yaitu studio, 1BR dan 2BR. Jika dibuat dalam bentuk persenan jumlah maka studio = 79,3%, 1BR = 13,7% dan 2BR = 6,89%. Untuk luasan unit hunian, pada tipe studio dengan range 21,5 m² sampai 32 m²

Berdasarkan data yang diperoleh pada 4 preseden, maka dapat disimpulkan bahwa tipe kamar yang paling banyak digunakan yaitu tipe kamar studio, dan 2BR, dengan *range* persentase yaitu studio mulai dari 41% sampai 100% dan 2BR mulai dari 10% sampai 30%.

2.5.3 Analisis Fasilitas Preseden

Terdapat 2 jenis fasilitas yang disediakan pada apartemen, yaitu fasilitas pendukung dan fasilitas umum.

A. Fasilitas Pendukung

Fasilitas pendukung merupakan fasilitas tambahan yang disediakan oleh apartemen yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan dan aktifitas penghuni. Fasilitas pendukung merupakan fasilitas yang penggunaannya diperuntukkan bagi penghuni apartemen.

Tabel 2. 3 : Fasilitas pendukung pada preseden

NO	Fasilitas Pendukung	Paddington Height	Spring Wood	Atlanta Margonda	Student Castle
1	Lift	3 umum 2 service	6 umum 4 service	4 lift	2 umum 1 service
	Tangga	4 tangga	2 tangga	2 tangga	2 tangga
2	Kolam Renang	300 m	305 m	300 m	950 m
3	Fitness Centre	v	v	v	v
4	Loundry	v	v	v	v
5	Shuttle Bus	v	v	o	o
6	Kafe	v	v	v	v
7	Security / CCTV	v	v	v	v
8	Function Room	v	v	o	v
9	Jogging Track	v	v	v	v
10	Klinik	v	v	v	v
11	Mini Market	o	v	v	v
12	Children Park	o	v	v	o
13	Rooftop	v	o	v	o
14	Acces Card	v	v	v	v
15	Sky Lounge	v	v	v	v
16	Ruang Pengelola	v	v	v	v

Berdasarkan data yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa fasilitas yang pasti ada pada setiap preseden diantaranya *lift*, tangga, kolam renang, *fitness centre*, kafe, area, *security/CCTV*, *jogging track*, *access card*, dan *laundry*. Namun terdapat beberapa fasilitas pendukung lainnya yang di sediakan oleh beberapa preseden seperti *children park*, *rooftop*, *function room* dan *shuttle bus*.

B. Fasilitas Umum

Fasilitas umum merupakan fasilitas yang dibuat dan diperuntukkan untuk siapa saja atau umum. Tujuan dari di sediakannya fasilitas ini adalah sebagai salah satu pemasukan bagi investor apartemen, selain pemasukan utamanya dalam bentuk penyediaan tempat tinggal. Selain itu fasilitas umum ini sedikit banyaknya dapat menarik minat masyarakat dan bisa sebagai salah satu bentuk promosi penjualan apartemen.

Tabel 2. 4 : Fasilitas umum pada preseden

N O	Fasilitas Umum	Paddington Height	Spring Wood	Atlanta Margonda	Student Castle	Keterangan
1	Area Komersial	v 3,25%	v 1:30 3,30%	v 1:29 3,50%	v 6,80%	Rasio terhadap luas bangunan
2	Kantor / SOHO	o	o	v	0	
3	Parkiran	4 lt. 500 = mobil 1 : 1	3 lt. 513 = mobil 111 = motor 1 : 1	4 lt. (2bstment + 2atas) 1 : 1	1 lt. 203 unit/gedung 1 : 1	Jumlah lantai Rasio parkir terhadap unit

		Lebih kurang 2.300 m	Lebih kurang 2400 m	Lebih kurang 7000 m	Lebih kurang 1400 m	hunian
		25,5% KLB				luas parkir
			8 : 92 %	13 : 87 %	11,11 : 88,9 %	Dengan jumlah lantai bangunan
		1 : 11,4	1 : 11,6	1 : 7,25	1 : 8	

Berdasarkan data yang diperoleh pada ke empat preseden, *range* pada area komersial sebesar 3.25% hingga 6,8% dari total luas KLB. Pada bagian fasilitas parkir, setiap preseden menggunakan rasio 1 : 1. untuk luasan KDB parkir berada pada range 8%-11,11% terhadap KLB keseluruhan.

Gambaran site plan preseden :



Gambar 2. 1 : Siteplan Paddington

Sumber : www.alam-sutera.com



Gambar 2. 2 : Siteplan Spring Wood
 Sumber : <https://springwoodresidence.weebly.com>



Gambar 2. 3 : Siteplan Atlanta Margonda
 Sumber : <http://atlanta-margonda.blogspot.com/>