

PERPUSTAKAAN FTSP UH

HADIAN/BELE

TGL. TERIMA : 9 Juli 2006

NO. JUDUL : 002045

TUGAS AKHIR INV. : 9200002045001

NO. INDUK :

**APARTEMENT JUAL DI JALAN IR. H. JUANDA, DAGO,  
BANDUNG**

**PERANCANGAN TATA RUANG DALAM DAN TATA RUANG LUAR  
APARTMENT MELALUI PENDEKATAN ARSITEKTUR INDIS DAN  
GARDEN CITY KOTA BANDUNG**



R.  
711.58  
6/2  
A  
XIV, 103, 104, 105, 28.



Disusun Oleh :

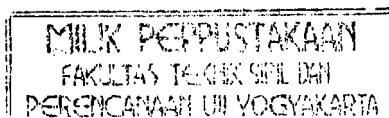
NAMA : R. WAHYU DWI DYATMIKA

NO. MHS : 00512049

- Perencanaan - Arsitektur  
- Perencanaan Arsitektur  
- Perencanaan Arsitektur - Luar

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2005



# LEMBAR PENGESAHAN

## LAPORAN TUGAS AKHIR

### Apartment Jual di Jalan Ir. H. Juanda, Dago, Bandung

Disusun Oleh :

Nama : R. Wahyu Dwi Dyatmika

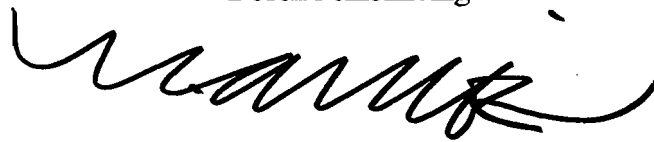
No. Mhs : 00512049

Laporan Tugas Akhir ini telah diseminarkan pada tanggal :

**04 JANUARI 2006**

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Dosen Pembimbing



( **Ir. H. Hanif Budiman, MSA** )

Mengetahui :

Ketua Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia



( **Ir. H. Revianto Budi Santosa, M.Arch** )

*Dan Sepada-Mu*

*Jeman-Jeman-Mu*

*Saudara-Saudara-Mu*

*Sedua Orang tua-Mu*

*Nenek-Mu*

*Sekeluarga Besar-Mu*

*Mereka Semua Sangat Berkasih*

*Sugas Akhir ini aku persembahkan kepada*



## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan berkah dan rahmat-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini, yang berjudul “ **Strata Title Apartment di Jalan Ir. H. Juanda, Dago, Bandung** “. Laporan ini berisi pembahasan tentang perencanaan dan perancangan bangunan strata title apartment di kota Bandung dengan pendekatan Arsitektur Indis dan Garden City beserta permasalahannya.

Penulisan laporan tugas akhir ini diajukan sebagai syarat memperoleh gelar sarjana teknik jenjang S-1, Jurusan Arsitektur, Fakultas Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, kesehatan, dan kemudahan untuk menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
2. Bpk. Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bpk. Ir. H. Revianto Budi Santoso, M.Arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur UII.
4. Bpk. Ir. H. Hanif Budiman, MSA selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
5. Bpk. Ir. Arif Wismadi, MSc selaku Dosen Penguji Tugas Akhir.
6. Nenek, Bapak, Ibu dan Kakak-ku, yang telah memberikan dukungan baik materi maupun spiritual, Insya Allah, Allah akan memberikan yang terbaik buat kita baik rahmat dan hidayah Nya, amien.
7. Pak Dik yang telah banyak membantu dalam pencarian dan pengumpulan data di Bandung untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Teman-temanku di UGM terutama Pak Gembong yang telah memberikan dorongan spiritual dan Nugie yang telah banyak membantu meski sedang sibuk membuat Tugas Akhir juga.
9. Teman-temanku di UII terima kasih atas support dan dukungannya terutama teman-teman di studio yang sudah saling membantu untuk menyelesaikan gambar kerja.

10. Si W dan Cutex, terima kasihku takkan cukup untuk membalas kebaikan kalian yang telah bersedia membantu dan memberikan dukungan untuk maju terus pantang mundur meski aku kadang tidak yakin pada diriku sendiri. Kalian memang sahabat seperjuangan dan saudara terbaik yang kupunya yang paham akan diriku.

Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah turut serta membantu sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan laporan tugas akhir ini. Semoga amal kebbaikannya mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Seperti kata pepatah “Tak ada Gading yang tak retak”, maka penyusun menyadari masih banyak kekurangan di dalam penulisan laporan tugas akhir ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik untuk menyempurnakan penulisan di kemudian hari.

Semoga laporan tugas akhir ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kemajuan dan perkembangan arsitektur pada umumnya dan sesama rekan arsitek pada khususnya.  
Wassalamu’alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Januari 2006  
Penyusun

( R. Wahyu Dwi Dyatmika )

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul</b>	<b>i</b>
<b>Halaman Pengesahan</b>	<b>ii</b>
<b>Halaman Persembahan</b>	<b>iii</b>
<b>Kata Pengantar</b>	<b>iv</b>
<b>Daftar Isi</b>	<b>vi</b>
<b>Daftar Gambar</b>	<b>xi</b>
<b>Daftar Tabel</b>	<b>xiv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

<b>1.1 Latar Belakang Permasalahan</b>	<b>1</b>
1.1.1 Potensi Kota Bandung	2
1.1.2 Kebutuhan Apartment di kota Bandung	4
<b>1.2 Tema</b>	<b>5</b>
1.2.1 Latar Belakang Tema	5
1.2.2 Tema Rancangan	8
<b>1.3 Rumusan Permasalahan</b>	<b>8</b>
1.3.1 Permasalahan Umum	8
1.3.2 Permasalahan Khusus	8
<b>1.4 Tujuan Dan Sasaran</b>	<b>8</b>
1.4.1 Tujuan	8
1.4.2 Sasaran	8
<b>1.5 Lingkup Pembahasan</b>	<b>9</b>
<b>1.6 Metode Pembahasan</b>	<b>9</b>
1.6.1 Tahap Spesifikasi Data	9
1.6.2 Tahap Analisis	10
<b>1.7 Sistematika Kerangka Pikir</b>	<b>10</b>

### **BAB II TINJAUAN TERHADAP DATA PROYEK DAN DASAR TEORI**

<b>2.1 Tinjauan Faktual Kota Bandung dan Kawasan</b>	<b>14</b>
2.1.1 Keadaan Fisik Kota Bandung	14

2.1.2	Sosial Kependudukan	14
2.1.3	Perekonomian	15
2.1.4	Utilitas	15
	A. Jaringan Air Bersih	15
	B. Jaringan Air Kotor dan Sanitasi	15
	C. Jaringan Drainase	16
	D. Jaringan Listrik	16
	E. Jaringan Komunikasi	16
	F. Jaringan Sampah	16
2.1.5	Bangunan Bersejarah	16
<b>2.2</b>	<b>Pengertian Judul Tugas Akhir</b>	<b>17</b>
2.2.1	Pengertian Apartment	17
2.2.2	Pengertian Strata Title	21
2.2.3	Definisi Arsitektur Indis	22
2.2.4	Definisi Konsep Garden City Bandung	27
<b>2.3</b>	<b>Kegiatan Dalam Apartment</b>	<b>31</b>
2.3.1	Pelaku Kegiatan	31
2.3.2	Kelompok dan Macam Kegiatan	31
2.3.3	Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur	32
2.3.4	Standard Luas Unit Hunian	32
2.3.5	Standard Fasilitas Dalam Unit Hunian	33
2.3.6	Standard Fasilitas Dalam Apartment	33
<b>2.4</b>	<b>Tinjauan Teoritik</b>	<b>34</b>
2.4.1	Tata Ruang Luar	34
	2.4.1.1 Elemen Ruang Luar	34
	2.4.1.2 Vegetasi	34
	2.4.1.3 Sirkulasi Ruang Luar	34
2.4.2	Tata Ruang Dalam	36
	2.4.2.1 Bentuk Ruang	36
	2.4.2.2 Elemen Pembatas Dalam Ruang	36
	2.4.2.3 Sirkulasi Ruang Dalam	37
2.4.3	Hubungan Ruang Dalam Apartment	37

2.4.4 Organisasi Ruang	38
<b>2.5 Spesifikasi Proyek</b>	<b>38</b>
2.5.1 Data Lokasi	38
2.5.2 Potensi Site	39
2.5.3 Peraturan Daerah Yang Berlaku	40
2.5.4 Data Calon Penghuni	40
<b>2.6 Tinjauan Ekonomi</b>	<b>41</b>
2.6.1 Dampak Positif	41
2.6.2 Dampak Negatif	41
2.6.3 Keterkaitan Strata Title Dengan Permasalahan	42
<b>2.7 Studi Literatur</b>	<b>45</b>
<b>2.8 Studi Kasus</b>	<b>41</b>
2.8.1 Gedung Sate di Bandung	47
2.8.2 Garden City Kota Bandung	48
<b>BAB III ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTMENT MELALUI PENDEKATAN KONSEP GARDEN CITY DAN ARSITEKTUR INDIS</b>	
<b>3.1 Analisa Site</b>	<b>50</b>
3.1.1 Pencapaian Dari dan Ke Luar Site	50
3.1.2 View	51
3.1.3 Kebisingan	51
3.1.4 Vegetasi	51
3.1.5 Sinar Matahari	52
3.1.6 Angin	52
<b>3.2 Analisa dan Pendekatan Konsep Garden City sebagai Penentu Tata Ruang Luar Pada Bangunan Apartment</b>	<b>52</b>
3.2.1 Sirkulasi Ruang Luar	52
3.2.1.1 Pencapaian ke Bangunan	52
3.2.1.2 Kendaraan Bermotor	53
3.2.1.3 Pejalan Kaki	53
3.2.1.4 Jalan Masuk Ke Bangunan	54



3.2.2	Sistem Parkir	54
3.2.3	Zoning Site	55
3.2.4	Pendekatan Konsep Garden City	55
<b>3.3</b>	<b>Analisa Kebutuhan Ruang</b>	<b>56</b>
3.3.1	Penentuan Tipe dan Jumlah Unit Hunian	56
3.3.2	Analisa Kegiatan dan Kebutuhan Ruang	59
3.3.3	Program Besaran Ruang	61
3.3.3.1	Kegiatan Utama	61
3.3.3.2	Kegiatan Penunjang	61
3.3.3.3	Areal Terbangun	64
<b>3.4</b>	<b>Analisa Hubungan Ruang</b>	<b>65</b>
3.4.1	Kelompok Kegiatan Utama	65
3.4.2	Kelompok Penunjang	65
3.4.2.1	Kelompok Ruang Pengelola dan Pelayanan	65
3.4.2.2	Kelompok Fasilitas Pendukung dan Kesehatan	66
3.4.2.3	Kelompok Umum	66
3.4.3	Hubungan Antar Kelompok Ruang	66
<b>3.5</b>	<b>Pendekatan Konsep Arsitektur Indis Pada Penampilan Bangunan</b>	<b>67</b>
3.5.1	Analisa Penampilan Bangunan Pada Gedung Sate	67
<b>3.6</b>	<b>Analisa Ekonomi</b>	<b>71</b>
3.6.1	Perhitungan Biaya Pembangunan	71
3.6.2	Perhitungan Strata Title	73
3.6.3	Perhitungan Sewa	80
3.6.4	Kesimpulan	81
 <b>BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>		
<b>4.1</b>	<b>Konsep Perencanaan</b>	<b>82</b>
4.1.1	Lokasi Site	82
4.1.2	Kondisi Site	82
<b>4.2</b>	<b>Konsep Bentuk Tata Ruang</b>	<b>83</b>
<b>4.3</b>	<b>Konsep Kualitas Ruang Melalui Sistem Pencahayaan</b>	<b>85</b>
<b>4.4</b>	<b>Konsep Dasar Struktur</b>	<b>85</b>

<b>4.5</b>	<b>Konsep Dasar Utilitas</b>	<b>86</b>
------------	------------------------------	-----------

## **BAB V HASIL RANCANGAN**

<b>5.1</b>	<b>Situasi</b>	<b>88</b>
<b>5.2</b>	<b>Siteplan</b>	<b>88</b>
<b>5.3</b>	<b>Tata Tapak</b>	<b>90</b>
<b>5.4</b>	<b>Spesifikasi Proyek</b>	<b>90</b>
<b>5.5</b>	<b>Massa Bangunan</b>	<b>90</b>
<b>5.6</b>	<b>Sirkulasi</b>	<b>91</b>
<b>5.7</b>	<b>Tata Landscape</b>	<b>91</b>
<b>5.8</b>	<b>Denah</b>	<b>92</b>
	5.8.1 Denah Basement	92
	5.8.2 Denah Groundfloor	93
	5.8.1 Denah Lantai 1	93
	5.8.2 Denah Lantai 2-6	94
	5.8.1 Denah Lantai 7-11	94
	5.8.2 Denah Lantai 12-15	94
<b>5.9</b>	<b>Tampak</b>	<b>95</b>
	Tampak Barat dan Timur	
<b>5.10</b>	<b>Struktur</b>	<b>96</b>
	Potongan A-A dan B-B	
<b>5.11</b>	<b>Rencana Pondasi</b>	<b>97</b>
<b>5.12</b>	<b>Rencana Kolom dan Balok</b>	<b>97</b>
<b>5.13</b>	<b>Rencana Titik Lampu</b>	<b>98</b>
<b>5.14</b>	<b>Rencana Sanitasi</b>	<b>99</b>
<b>5.15</b>	<b>Eksterior</b>	<b>100</b>
<b>5.16</b>	<b>Interior</b>	<b>101</b>
	<b>Daftar Pustaka</b>	
	<b>Lampiran</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Kondisi Permukiman Kota Bandung	2
Gambar 2.1	: Orientasi Kota Bandung dan Gunung dan Perbukitan di Bandung	14
Gambar 2.2	: Letak Bangunan Bersejarah di Bandung	16-17
Gambar 2.3	: Contoh Apartment Atkinson	18-21
Gambar 2.4	: Sistem Proporsi Geometri Fasade	24
Gambar 2.5	: Elemen / Ornamen Pada Bangunan Indis	24-25
Gambar 2.6	: Contoh Arsitektur Indis	25-27
Gambar 2.7	: Contoh Konsep dan Terapan Garden City	28-30
Gambar 2.8	: Pencapaian Ke Bangunan	35
Gambar 2.9	: Jalan Masuk Ke Bangunan	35
Gambar 2.10	: Letak Pintu Masuk	35
Gambar 2.11	: Bentuk Entrance	35
Gambar 2.12	: Skala Bangunan	36
Gambar 2.13	: Pola Plafond	37
Gambar 2.14	: Pola Sirkulasi Ruang Dalam	37
Gambar 2.15	: Pola Hubungan Ruang	38
Gambar 2.16	: Organisasi Ruang	38
Gambar 2.17	: Lokasi Bangunan	38-39
Gambar 2.18	: Batasan Site	39
Gambar 3.1	: Analisa Aksesibilitas Site	50
Gambar 3.2	: Analisa Berdasarkan vegetasi, orientasi matahari dan angin	52
Gambar 3.3	: Sistem Parkir Berdasar Luas Lahan	54
Gambar 3.4	: Bentuk Ruang Parkir	54
Gambar 3.5	: Sistem Grid Pada Pola Parkir	55
Gambar 3.6	: Pola Parkir Tipe Loop	55
Gambar 3.7	: Penzoningan	56
Gambar 3.8	: Sistem Geometri Fasade Pada Gedung Sate	67
Gambar 3.9	: Penonjolan Ornamen dan Detail Pada Gedung Sate	68
Gambar 3.10	: Penonjolan Sistem Struktur Kolom Pada Gedung Sate	68
Gambar 3.11	: Sistem Sumbu Poros Pada Gedung Sate	69

Gambar 4.1	: Lokasi Bangunan	82
Gambar 4.2	: Pola Sirkulasi Ruang Dalam	83
Gambar 4.3	: Pengelompokan Ruang	84
Gambar 4.4	: Organisasi Ruang	84
Gambar 4.5	: Pola Hubungan Ruang	84
Gambar 5.1	: Situasi	88
Gambar 5.2	: Siteplan	89
Gambar 5.3	: Perspektif Eksterior	91
Gambar 5.4	: Denah Basement	93
Gambar 5.5	: Denah Groundfloor	93
Gambar 5.6	: Denah Lantai 1	94
Gambar 5.7	: Denah Lantai 2-6	94
Gambar 5.8	: Denah Lantai 7-11	94
Gambar 5.9	: Denah Lantai 12-15	95
Gambar 5.10	: Tampak Barat dan Timur	95
Gambar 5.11	: Potongan A-A dan B-B	96
Gambar 5.12	: Potongan Atap	97
Gambar 5.13	: Rencana Pondasi	97
Gambar 5.14	: Rencana Kolom dan Balok Basement	98
Gambar 5.15	: Rencana Kolom dan Balok Lantai 2-11	98
Gambar 5.16	: Rencana Titik Lampu Basement	98
Gambar 5.17	: Layout Titik Lampu Unit Hunian	99
Gambar 5.18	: Rencana Sanitasi Basement 4	99
Gambar 5.19	: Perspektif Eksterior 1	100
Gambar 5.20	: Perspektif Eksterior 2	100
Gambar 5.21	: Perspektif Eksterior 3	100
Gambar 5.22	: Perspektif Eksterior 4	101
Gambar 5.23	: Perspektif Interior Type 28	101
Gambar 5.24	: Perspektif Interior Type 56	101
Gambar 5.25	: Perspektif Interior Tyep 84	102
Gambar 5.26	: Perspektif Interior Type 105	102
Gambar 5.27	: Perspektif Interior Taman Depan	102

Gambar 5.28 : Perspektif Interior Taman Samping	103
Gambar 5.29 : Perspektif Interior Taman Lantai 12	103

## DAFTAR TABEL

Tabel	2.1	: Pelaku dan Macam Kegiatan	32
Tabel	2.2	: Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur	32
Tabel	2.3	: Standard Luas Unit Hunian	32
Tabel	2.4	: Luas Unit Hunian Galeri Ciumbeulit	32
Tabel	3.1	: Tipe Kamar Galeri Ciumbeulit	56
Tabel	3.2	: Diagram Ruang	61
Tabel	3.3	: Program Besaran Ruang Unit Hunian	61
Tabel	3.4	: Program Besaran Ruang Kegiatan Penunjang	64
Tabel	3.5	: Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur	32
Tabel	3.6	: Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur	32
Tabel	3.7	: Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur	32

STRATATTLE APARTMENT

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

---

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, sehingga perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat. Rumah juga merupakan citra diri dari penghuninya, baik secara pribadi maupun sebagai satu kesatuan dengan sesama dan lingkungannya. Tanah merupakan unsur utama dari lingkungan alam yang memberi arti fungsional bagi manusia. Tanah menjadi unsur yang sangat mempengaruhi kehidupan manusia dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan, terutama pada kota-kota besar.

Bertambahnya jumlah penduduk terutama di kota besar disebabkan oleh peningkatan angka kelahiran dan juga oleh migrasi penduduk desa ke kota yang menyebabkan peningkatan kebutuhan akan ruang untuk hidup dimana lahan yang tersedia untuk sarana tersebut tidak seimbang dengan populasi yang terus bertambah.

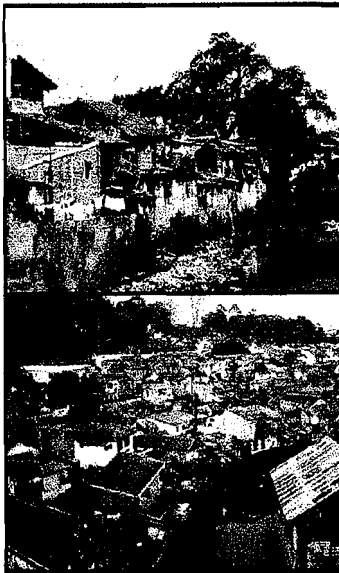
Kota-kota besar juga mengalami berbagai permasalahan akibat pertambahan penduduk tersebut, seperti perlunya penambahan sarana transportasi dalam dan antar kota yang dapat menyebabkan kemacetan, kepadatan sirkulasi kota yang semrawut menyebabkan peningkatan kadar polusi dalam kota, tata guna lahan dan pembangunan yang tidak teratur menyebabkan pemanfaatan lahan tidak dapat maksimal, dan lain sebagainya. Permasalahan tersebut dapat menyebabkan masyarakat yang hidup didalamnya menjadi stres bila tidak segera ditangani dengan cepat.

Selain itu pertambahan penduduk juga meningkatkan tuntutan akan fasilitas umum dan fasilitas hunian yang harus disediakan terutama pada daerah pemukiman, sehingga tidak jarang penyediaan fasilitas-fasilitas tersebut terpaksa melanggar dari ketentuan-ketentuan rencana kota yang sudah ditetapkan.

Sebagai kota besar, Bandung tidak bisa lepas dari permasalahan tersebut terutama masalah hunian untuk perumahan. Untuk menanggulangi masalah tersebut, maka perlu ditingkatkan pendayagunaan tanah secara maksimal pada lokasi yang tepat dan sesuai dengan peruntukannya. Artinya dengan luas lahan yang kecil dapat menampung fasilitas sebanyak mungkin terutama unit hunian. Akibatnya pertimbangan pembangunan secara horizontal di daerah perkotaan menjadi tidak memungkinkan.

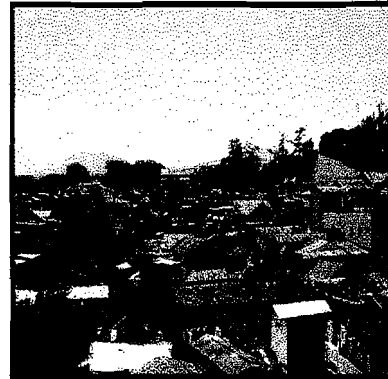


Maka pertimbangan pembangunan secara vertikal menjadi salah satu pilihan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.



#### Permukiman Kumuh

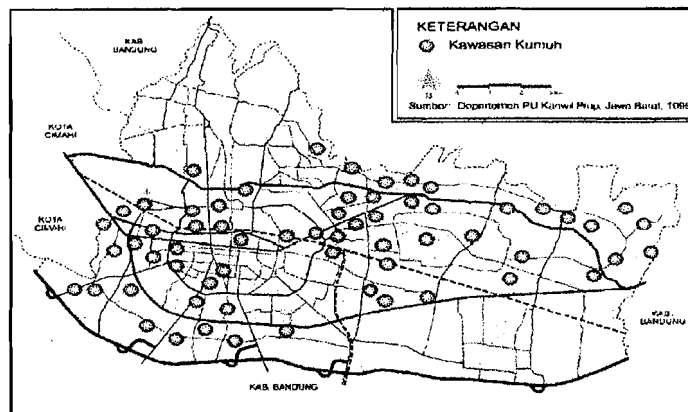
Karakteristik permukiman kumuh antara lain kepadatan bangunan tinggi, prasarana dan sarana buruk, serta kondisi lingkungan yang tidak didukung oleh sistem drainase dan pembuangan sampah yang memadai



#### Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan yang tinggi dapat menyebabkan turunnya kualitas lingkungan, rendahnya tingkat kenyamanan dan sulitnya pemadaman api pada saat terjadi kebakaran

Lokasi Titik Kumuh di Kota Bandung



Gb. 1.1 Kondisi Permukiman Kota Bandung

### 1.1.1 Potensi Kota Bandung

Bandung sebagai Kota Kembang sudah cukup lama dikenal orang bahkan pada era kolonial, Bandung pun dikenal sebagai “ Paris Van Java-nya Indonesia “. Sebutan tersebut sangat khas melekat bagi kota yang mempunyai hawa pegunungan yang sejuk, indah dan hijau, dengan adat-istiadat yang khas pula. Tidaklah berlebihan jika Bandung jauh-jauh hari sudah mengikrarkan diri untuk menjadi “ KOTA BERHIBER “ ( Bersih, Hijau, dan Berbunga ), dengan harapan sebutan KOTA KEMBANG dapat menjadi identik dengan Kota BANDUNG.

Salah satu fungsi Kota Bandung sendiri dalam konteks regional Jawa Barat adalah selain sebagai ibukota Jawa Barat juga sebagai daerah penyangga limbah

masyarakat dari Jakarta, hal ini dikarenakan Kota Bandung adalah salah satu alternatif kota tujuan pendidikan, jasa, wisata dan budaya, serta yang lainnya.

Sayangnya, pesatnya perkembangan Kota Bandung juga diiringi pula oleh besarnya perkembangan penduduk kota, yaitu > 10%. Angka ini merupakan proporsi penduduk perkotaan tertinggi dibandingkan dengan kota lain di Jawa Barat, yang juga mempengaruhi aspek sosial kemasyarakatan dan perkonomian. Dimana hal ini menyebabkan para investor berspekulasi menanam modal untuk melakukan pengembangan kegiatan industri di sekitar Kota Bandung yang juga menarik para tenaga kerja tidak hanya dari dalam tetapi juga luar daerah.

Konsekuensi logis dari hal tersebut adalah meningkatnya kebutuhan pemukiman. Dimana kebutuhan tersebut menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi non-pertanian. Kebutuhan ini tentunya sangat bergantung pada tingkat kemampuan penduduk akan aspek sosial ekonominya serta aspek kehidupan lainnya.

Perkembangan akan kebutuhan lahan untuk pemukiman dengan berbagai aktifitas lainnya ( non pertanian, seperti olahraga, rekreasi, mall, dan lain-lain ), telah memperlihatkan perkembangan yang pesat dan sangat terasa di daerah sekitar Kotamadya Bandung, yang cenderung tidak terkendali ( tanpa memperhatikan kesesuaian lahan ). Salah satunya adalah wilayah utara Kotamadya Bandung yang merupakan daerah resapan air bagi Bandung secara keseluruhan.

Kawasan Bandung Utara sudah banyak mendapat perhatian dalam mengembangkan kawasan ini. Seperti halnya pada daerah Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong dimana beberapa areal lahannya sudah berubah menjadi kawasan pemukiman ( hotel ), perkantoran, pendidikan ( universitas dan sekolah ), rekreasi dan pariwisata. Namun pada wilayah tersebut belum terdapat kawasan pemukiman tetap yang teralokasi dan berkapasitas besar untuk menampung para pegawai dan pengguna fasilitas di daerah Kelurahan Dago tersebut.

Dengan melihat kenyataan diatas, penulis menjadikan lokasi tersebut sebagai lokasi pembangunan kawasan pemukiman vertikal berupa apartment sebagai salah satu sarana hunian yang berkapasitas besar untuk menampung para tenaga kerja dan penduduk sekitar serta para pengunjung dari jakarta yang ingin berlibur ke Bandung. Selain karena pertimbangan tersebut juga karena kondisi fisik dan lingkungan disekitar

---

lokasi tersebut cukup nyaman dan cukup privat untuk digunakan sebagai kawasan pemukiman.

### 1.1.2 Kebutuhan Apartment di Kota Bandung

Kota Bandung dengan luasan sebesar 167.91 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk pada tahun 2003 sebesar 2.228.268 jiwa tengah disibukkan dengan kegiatan wisata belanja dan kegiatan dunia pendidikan yang tiba-tiba dikejutkan dengan denyut pembangunan pusat perbelanjaan dalam skala besar yang menambah kesemrawutan serta munculnya pembangunan apartment diberbagai wilayah kota seperti Apartment Mollis, Menara Antapani, dan Galeri Ciumbuleuit.

Timbul sebuah pertanyaan apakah pembangunan apartment tersebut memang saatnya diperlukan oleh Kota Bandung serta masyarakat yang membutuhkannya ataukah tidak.

Terbatasnya tanah perkotaan untuk hunian serta mahalnya harga tanah yang dekat dengan pusat kegiatan ekonomi dan pendidikan menyebabkan pembangunan apartment merupakan salah satu alternatif penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan hunian penduduk perkotaan. Dari peta Kota Bandung nampak kepadatan rumah penduduk, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan yang semrawut, serta minimnya ruang terbuka sebagai paru-paru kota. Sebenarnya ruang terbuka kota dapat diperbanyak serta diperbesar apabila kita menata kembali tata ruang kota dengan cara konsolidasi tanah perkotaan serta pembangunan apartment yang terjangkau oleh umum. Pembangunan apartment hanya membutuhkan 1/6 bagian tanah dari pembangunan kawasan rumah tinggal. Artinya dengan pembangunan apartment lahan perkotaan dapat dihemat dan lahan terbuka lebih dapat diwujudkan.

Kota Bandung merupakan kota pendidikan (24%), industri (20%), jasa dan perdagangan (50%). Pangsa pasar untuk penghuni apartment adalah mereka yang berstrata sosial dari tingkat pendapatan, kelas menengah berkisar 30% dari jumlah penduduk kota dengan jumlah tingkat pendidikan SMU keatas sebesar 55%. Penduduk pendatang terutama dikalangan mahasiswa dan profesional sebesar 30% dari jumlah penduduk kota. Mereka pada umumnya memiliki sifat individualis dan membutuhkan *privacy* yang tinggi, menyukai ketenangan, mementingkan keamanan dan kenyamanan. Dimana hal ini adalah syarat umum yang harus dipenuhi setiap bangunan apartment.

## **1.2 Tema**

### **1.2.1 Latar Belakang Tema**

#### **- Kota Bandung sebagai "Garden City"**

Kebijakan untuk menjadikan Kota Bandung yang hijau sebenarnya telah dimulai sejak zaman kolonial pada tahun 1917, yaitu sejak dibentuknya *Bandoengsche Committee Tot Natuurbescherming* atau Komite Bagi Perlindungan Alam Bandung (Kunto, 1986).

Pembentukan taman di Bandung juga telah ada sejak zaman tersebut, dan bahkan rancangan Kota Bandung sebagai *tuin stad* atau kota taman telah dituangkan dalam kebijakan yang dikeluarkan oleh *Gameente van Bandung*, yang merencanakan Kota Bandung menjadi kota ideal alam tropis.

Setelah masa kemerdekaan, masalah RTH atau taman tetap mendapat perhatian. Hal ini terlihat dari adanya kebijakan RTH yang tertuang dalam *Master Plan 1971-1991*, Rencana Induk Kota Bandung 1985-2005, Rencana Umum Tata Ruang Kota 2005 (merupakan revisi RIK 2005 yang dilakukan tahun 1990), Rencana Detail Tata Ruang Kota 1996-2003.

Sayangnya penggunaan lahan untuk taman banyak beralih fungsi. Banyak taman yang dibangun pada masa lalu yang berukuran cukup luas berubah menjadi kantor polisi, masjid, rumah, pompa bensin, dll.

Dalam Seeley (1973), disebutkan bahwa standar luas kebutuhan taman yang ideal menurut *Lancashire Country Council* adalah berkisar 7 - 11,5 m<sup>2</sup> per orang. Sedangkan dalam Laurie (1990) disebutkan bahwa standar taman untuk bermain minimal 2 *acre* (sekira 4.000 meter persegi) dan letaknya sekira 0,5 mil dari rumah; taman lingkungan minimal 1 *acre*/800 orang, dan taman rekreasi sekitar 32 *acre*.

Sementara itu, *The Greater London Council* membuat standar luas taman kota berdasarkan luas dan jarak jangkauan dari tempat tinggal, yaitu taman kecil yang luasnya kurang dari 2 ha dengan jarak yang dapat ditempuh dengan jalan kaki; taman menengah luasnya sekira 20 ha yang terletak sekira 1,5 km dari perumahan; dan taman besar dengan luas minimal 60 ha dengan jarak sekira 8 km dari perumahan. Disamping itu, ada pula yang menentukan bahwa total luas taman kota yang ideal adalah minimal 10% dari total luas wilayah kota.

---

Pada masa kolonial, dalam rangka mewujudkan Kota Bandung sebagai *tuin stad* atau kota taman, pada tahun 1929 dibuat *Plan Karsten* yang didalamnya disebutkan bahwa standar khusus ruang terbuka dalam bentuk taman adalah 6,7 m<sup>2</sup>/orang. (Kunto, 1986). Hasil penelitian Thomas Nix tahun 1941, menyebutkan bahwa standar kebutuhan taman di Bandung adalah 3,5 m<sup>2</sup>/orang.

Sebenarnya selain dapat berfungsi sebagai sarana pendidikan dan sosial, vegetasi taman kota juga memberikan fungsi estetika, filter berbagai gas pencemar dan debu, pengikat karbon, pengatur iklim mikro dan konservasi sumber daya genetik secara eksitus yang memiliki nilai *intangible* bagi masyarakat kota itu sendiri. Sementara itu, taman perkotaan yang juga merupakan lahan terbuka, turut berperan dalam membantu fungsi hidrologi dalam hal penyerapan air dan mereduksi potensi banjir.

( Sumber : Kedaulatan Rakyat, Selasa 2 Maret 2004 ( website ) )

#### - **Bangunan kolonial di Kota Bandung**

Kota Bandung termasuk salah satu kota di Indonesia yang beruntung karena masih memiliki salah satu saksi sejarah masa lalunya yang bisa dibaca lewat bangunan-bangunan tua dengan berbagai langgam arsitekturnya.

Dari segi arsitektur, Bandung pernah dijuluki sebagai laboratorium arsitektur paling lengkap karena memiliki begitu banyak kekayaan arsitektur yang hingga kini menjadi sumber inspirasi dan bahan penelitian yang tak habis-habisnya untuk digali.

Sebagai sebuah daerah yang mulai berkembang jadi kota, Kota Bandung mengalami penataan yang lebih komprehensif sejak tahun 1920-an. Ditandai dengan pembangunan yang dilakukan bersamaan dengan rencana pemindahan ibu kota telah mengundang perhatian para perancang kota dan bangunan. Salah seorang di antaranya perancang terkemuka, Ir Thomas Karsten, yang merancang Bandung sehingga gagasannya kemudian dikenal dengan "Plan Karsten".

Dalam mengantisipasi perkembangan kota ia mengusulkan gagasan perluasan wilayah kota untuk 25 tahun ke depan dari semula 2.835 ha (1930) menjadi 12.758 ha yang diperuntukkan 750.000 penduduknya. Gagasan ini diperlukan untuk tetap mempertahankan Bandung sebagai Kota Taman yang membutuhkan ruang terbuka yang cukup luas.

Selain dikenal sebagai Kota Taman yang kemudian melahirkan berbagai sanjungan karena kecantikannya, di bidang arsitektur, Kota Bandung mewariskan

---

kekayaan berbagai langgam arsitektur. Lewat bangunan-bangunan tua Gedung Sate yang hingga kini tetap menjadi landmark Kota Bandung, kampus Institut Teknologi Bandung (ITB) yang berusaha memadukan gaya arsitektur modern dan tradisional, kota ini masih menyimpan kekayaan gaya arsitektur art deco.

Seni kebangkitan Art Deco di Kota Bandung mencapai puncaknya pada tahun 1920-an. Salah satu di antaranya adalah Gedung Bumi Siliwangi yang kini dijadikan Kantor Rektorat Universitas Pendidikan Indonesia (UPI). Gedung yang hampir menyerupai kapal laut itu merupakan karya perancang Prof Wolf P Schoemaker.

Gedung Sate sendiri, di samping keunikan arsitekturnya, memiliki sejarah yang menarik dalam skala nasional. Setelah Pemerintah Hindia Belanda berencana untuk memindahkan ibukota Nusantara dari Batavia (Jakarta) ke Bandung pada tahun 1917, mereka menyewa tenaga seorang arsitek muda lulusan Fakultas Teknik Universitas Delft, Negeri Belanda, bernama J. Gerber untuk merancang gedung pusat pemerintahan (*Gouvernemens Bedrijven* atau GB) yang baru. Sebagai lokasi dipilih suatu kawasan di timur laut Bandung seluas 27 hektar, yang kala itu dizonasikan sebagai kawasan pemerintahan berikut perumahan bagi 1.500 pegawai pemerintahan.

Gerber sendiri memadukan beberapa aliran arsitektur ke dalam rancangannya. Untuk jendela, Gerber mengambil tema *Moorish Spanyol*, sedangkan untuk bangunannya adalah *Renaissance Italia*. Khusus untuk menara, Gerber memasukkan aliran Asia, yaitu gaya atap pura Bali atau pagoda di Thailand.

Fasade (tampak depan) Gedung Sate ternyata sangat diperhitungkan. Dengan mengikuti sumbu poros utara-selatan (yang juga diterapkan di Gedung Pakuan, yang menghadap Gunung Malabar di selatan), Gedung Sate justru sengaja dibangun menghadap Gunung Tangkuban Perahu di sebelah utara.

Menurut Charles Prosper Wolff Schoemaker, guru besar arsitektur Technische Hogeschool Bandoeng (ITB) tahun 1924-1938, ciri bangunan arsitektur Indo-Eropa ini relatif mudah dikenali. Sosok bangunan umumnya simetris, memiliki ritme vertikal dan horizontal relatif sama kuat. Konstruksi bangunan disesuaikan dengan iklim tropis, terutama pada pengaturan ruang, pemasukan pencahayaan sinar Matahari, dan perlindungan terhadap curah hujan. Pencarian bentuk arsitektur yang responsif terhadap kondisi iklim dan geografis setempat inilah yang membawa pada seni bangunan baru, yakni Arsitektur Indis. ( Sumber : Kompas Minggu, 23 Mei 2004 ( website ) )

## **1.2.2 Tema Rancangan**

Perancangan Tata Ruang Luar dan Tata Ruang Dalam Hunian Bangunan Apartment Melalui Pendekatan Standard Arsitektur dan Penerapan Prinsip-Prinsip Arsitektur Indis pada Penataan Penampilan Eksterior dan Interior Bangunan Dikombinasikan dengan Konsep “Garden City” Bandung yang Diterapkan pada Ruang Terbuka Dalam Bangunan.

## **1.3 Rumusan Permasalahan**

### **1.3.1 Permasalahan Umum**

Bagaimana merancang dan merencanakan sebuah bangunan apartment di Jalan Ir. H. Juanda, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Bandung dengan tetap memperhatikan aspek-aspek tuntutan kebutuhan hidup dari *dwelling unit* ( tempat tinggal ) di sekitar lokasi apartment.

### **1.3.2 Permasalahan Khusus**

- Bagaimana menciptakan penataan tata ruang luar dan tata ruang dalam hunian bangunan apartment melalui pendekatan standard arsitektur.
- Bagaimana menata dan merancang ruang dalam hunian dengan memanfaatkan ornamen-ornamen Arsitektur Indis.
- Bagaimana menerapkan konsep “Garden City” Bandung pada ruang terbuka tiap-tiap lantai dalam bangunan.
- Bagaimana menerapkan prinsip-prinsip perancangan struktural untuk menghasilkan citra Arsitektur Indis pada penataan penampilan ekstrerior bangunan.

## **1.4 Tujuan dan Sasaran**

### **1.4.1 Tujuan**

Mendapatkan rumusan konsep perancangan tata ruang luar dan tata ruang dalam pada bangunan apartment yang mampu mendayagunakan tanah secara efektif dan efisien sehingga setiap elemen yang terpadu didalamnya dapat menyediakan fasilitas hunian yang dapat menjawab kebutuhan penghuni akan rasa aman, nyaman, dan sehat.

### **1.4.2 Sasaran**

Untuk mengidentifikasi kriteria fungsi, jenis dan besaran ruang pada apartment dengan memperhatikan karakteristik kegiatan, pola sirkulasi dan orientasi bangunan

yang disesuaikan dengan kajian penanganan secara struktural untuk menghasilkan citra Arsitektur Indis pada penampilannya baik interior maupun eksterior dikombinasikan dengan konsep “garden city” Bandung pada ruang terbuka tiap lantai dalam bangunan.

## **1.5 Lingkup Pembahasan**

Tata ruang luar :

- Lokasi menentukan pengembangan site yang dapat dilakukan.
- Landscape menentukan perletakan dan penataan masa bangunan.
- Orientasi bangunan disesuaikan dengan konsep yang diterapkan.
- Penentuan pembuatan jalur sirkulasi untuk memudahkan pencapaian menuju ke dalam dan keluar bangunan.

Tata ruang dalam :

- Penentuan type unit hunian sesuai dengan standard dan kebutuhan penghuni.
- Penentuan karakteristik kegiatan yang dilakukan penghuni untuk menentukan pola hubungan dan sirkulasi yang memungkinkan kemudahan pencapaian antar ruang.
- Tipe-tipe apartment yang dimungkinkan untuk pengembangan lebih lanjut.
- Penentuan jenis, besaran dan jumlah ruang sesuai standard dan kebutuhan.
- Fasilitas pendukung yang perlu disediakan untuk memenuhi kebutuhan.

Tinjauan terhadap struktural bangunan :

- Pemahaman dan penerapan konsep struktural pada bangunan apartment untuk menghasilkan citra Arsitektur Indis pada penampilan eksterior dan pengembangan konsep “Garden City” Bandung pada tiap lantai bangunan..

## **1.6 Metode Pembahasan**

### **1.6.1 Tahap Spesifikasi Data**

Study Literatur

- Tinjauan terhadap tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan apartment.
- Tinjauan terhadap sirkulasi, pengguna bangunan dan bangunan apartment.
- Tinjauan terhadap gaya Arsitektur Indis yang terdapat di Kota Bandung.
- Tinjauan terhadap konsep “Garden City” Bandung.

Pengamatan

- Terhadap lokasi, kondisi dan potensi pendukung disekitar kawasan perencanaan.



## **1.6.2 Tahap Analisis**

Analisis terhadap site meliputi kebutuhan dan fungsi ruang, orientasi bangunan, pelaku dan kegiatannya, penampilan bangunan, dan penerapan konsep struktural yang memungkinkan pada lokasi yang ditentukan.

## **1.7 Sistematika Kerangka Pikir**

### **1.7.1 Latar Belakang**

Adanya kebutuhan akan permukiman pada daerah Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong akibat pertumbuhan penduduk yang pesat. Namun karena keterbatasan lahan dan sebagian besar berupa lereng dan tebing pada kawasan tersebut maka alternatif yang ada dengan pembangunan permukiman secara vertikal berupa apartment.

### **1.7.2 Isu-Isu**

Rendahnya kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana permukiman yang tidak menunjang terbentuknya struktur permukiman dan sistem pengelolaan lingkungan.

Perubahan Pemanfaatan lahan disebabkan oleh tekanan ekonomi menyebabkan penurunan kualitas lingkungan terutama pada lingkungan perumahan.

Terdesaknya kawasan dan bangunan yang masih memiliki nilai sejarah oleh bangunan baru yang lebih memiliki nilai ekonomis menyebabkan kemungkinan digusur dan digantikannya bangunan bersejarah oleh bangunan baru.

Perlunya penanganan dan peningkatan kualitas hidup pada lingkungan binaan dan rendahnya kemampuan pemeliharaan dan pengendalian pemanfaatan ruang publik.

### **1.7.3 Permasalahan**

#### **Aspek Lokasi**

Bagaimana perencanaan sarana hunian berupa apartment dapat mengakomodasi seluruh kebutuhan masyarakat disekitar lokasi terutama kebutuhan akan hunian tetap melalui penentuan diagram kebutuhan ruang apa saja yang diperlukan.

#### **Aspek Bangunan**

Bagaimana perancangan dengan mengangkat tema Arsitektur Indis mampu turut menjaga keindahan bangunan bersejarah seperti halnya Gedung Sate dengan menentukan elemen Arsitektur Indis apa saja yang akan dimanfaatkan untuk digunakan pada rancangan ornamen eksterior dan interior bangunan apartment serta menentukan bentuk dan model bangunan yang paling sesuai untuk diterapkan pada lokasi..

## Aspek Lingkungan

Bagaimana konsep “Garden City” yang akan diterapkan pada rancangan mampu turut menjaga kelestarian alam dan dapat dimanfaatkan menjadi ruang publik untuk tiap-tiap lantainya dengan menentukan elemen vegetasi yang akan dimanfaatkan untuk digunakan pada perancangan landscape dan ruang terbukanya.

### 1.7.4 Tujuan

Merumuskan konsep perancangan tata ruang luar dan tata ruang dalam pada bangunan secara keseluruhan yang mampu mendayagunakan tanah secara efektif dan efisien sehingga setiap elemen ( tema Arsitektur Indis dan konsep “Garden City” ) yang terpadu didalamnya dapat menyediakan fasilitas hunian yang dapat menjawab kebutuhan penghuni.

### 1.7.5 Sasaran

Untuk mengidentifikasi kriteria fungsi, jenis dan besaran ruang pada apartment dengan memperhatikan karakteristik kegiatan, pola sirkulasi dan orientasi bangunan yang disesuaikan dengan kajian penanganannya secara struktural untuk menghasilkan citra Arsitektur Indis pada penampilannya baik interior maupun eksterior dikombinasikan dengan konsep “garden city” Bandung pada ruang terbuka tiap-tiap lantai dalam bangunan.

### 1.7.6 Arsitektural

Kebijakan kawasan, indikasi style ( Arsitektur Indis ), aspek keselarasan, standardisasi, tinjauan bentuk dan fungsi serta pola bangunan disekitar kawasan, dan pengembangan kawasan berdasarkan konsep “Garden City”.

### 1.7.8 Data

Data seluruh kegiatan yang dilakukan oleh seluruh penghuni, tamu dan pegawai dari bangunan apartment termasuk hubungan antar ruang dan besaran ruang sesuai data standard yang diperlukan untuk pengembangan rancangan lebih lanjut.

Data seluruh kondisi site dari orientasi sinar matahari, arah angin, view dan lain-lain untuk digunakan sebagai acuan pengembangan rancangan landscape dan perletakan massa bangunan serta alternatif penyelesaian masalah di kemudian hari..

Data prinsip-prinsip dasar Arsitektur Indis dan konsep “Garden City” yang akan digunakan sebagai acuan pengembangan bentuk bangunan pada bagian ornamen eksterior dan interiornya dan pengolahan landscape serta ruang terbukanya.

### 1.7.9 Analisis

Analisis data site untuk menemukan kelebihan dan kekurangan kondisi site yang kemudian untuk kelebihannya dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk pengembangan rancangan sedang untuk kekurangannya dihilangkan atau bila tidak bisa “ditutupi”.

Analisis seluruh kegiatan yang dilakukan termasuk data standard yang sudah ada untuk kemudian digunakan sebagai acuan membuat standard ukuran yang sesuai dengan kebutuhan dan hubungan antar ruang yang memungkinkan untuk mencapai efisiensi.

Analisis standard prinsip-prinsip Arsitektur Indis yang akan digunakan pada tampilan bangunan disesuaikan dengan konsep “Garden City” yang akan diterapkan pada bagian dalam supaya mendapatkan hasil rancangan yang paling maksimal.

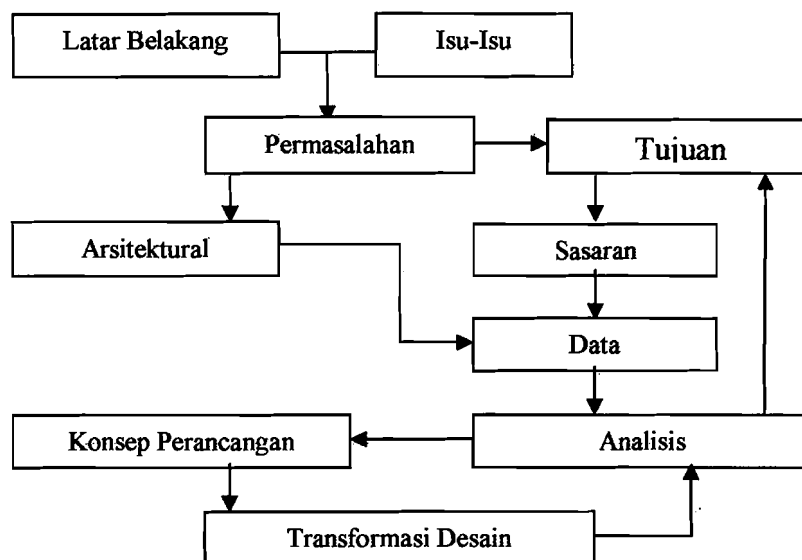
### 1.7.10 Konsep Perancangan

Konsep tampilan, konsep tata ruang, konsep bentuk bangunan dan konsep ruang terbuka yang didasarkan pada tema Arsitektur Indis dan konsep “Garden City”.

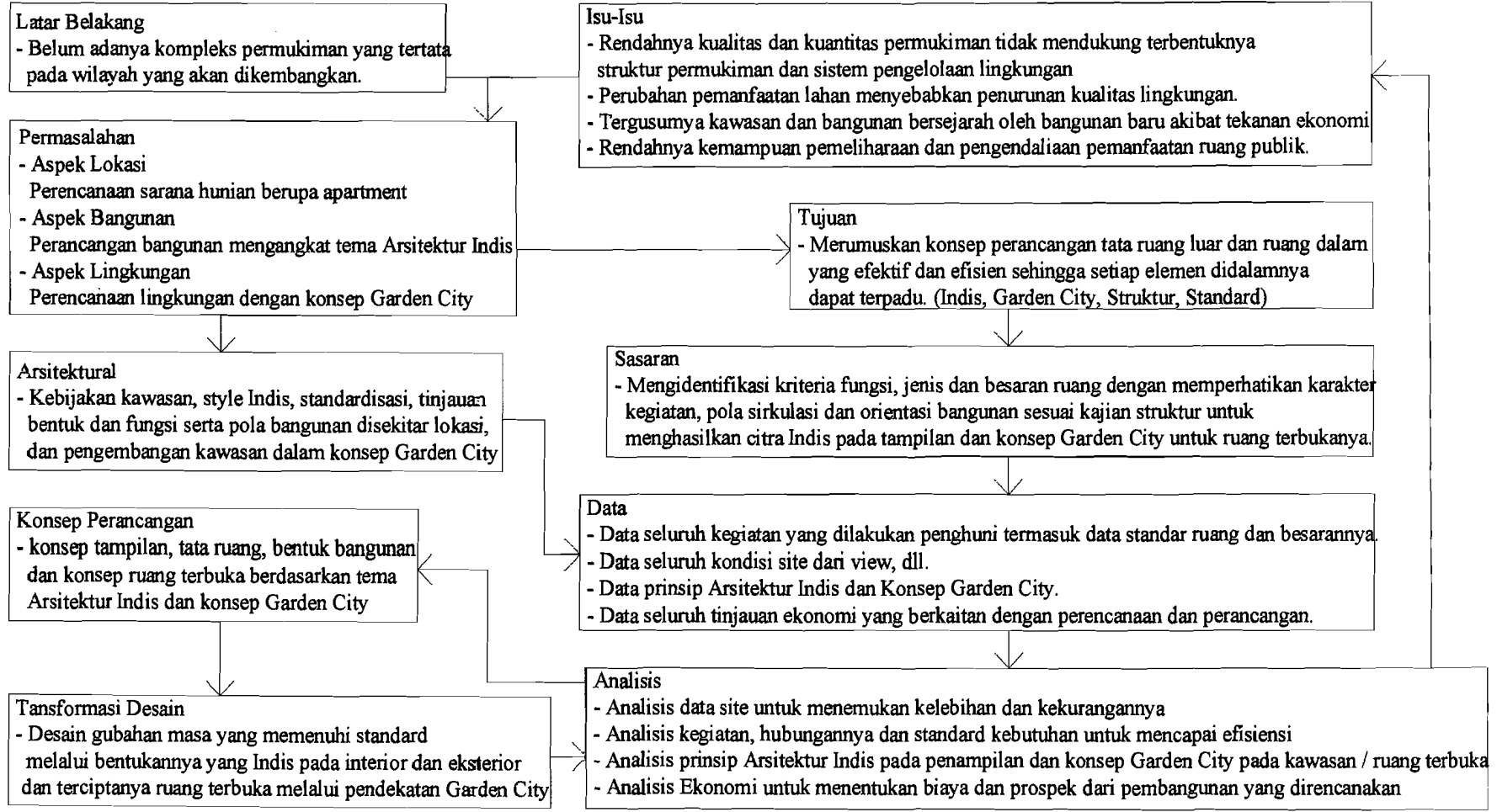
### 1.7.11 Transformasi Desain

Desain gubahan massa dari bangunan apartment yang memenuhi standard kebutuhan ruang hunian dan terdapat fasilitas pendukungnya dimana keserasian dan keselarasan dengan lingkungan masih tetap terjaga dan bisa mengangkat nilai keindahan seni melalui bentukan arsitekturnya yang merupakan desain dari Arsitektur Indis yang ditonjolkan pada bagian eksterior dan interior serta terdapatnya ruang publik berupa ruang terbuka melalui pendekatan konsep “Garden City” untuk tiap lantainya.

### 1.7.12 Skema Kerangka Pikir

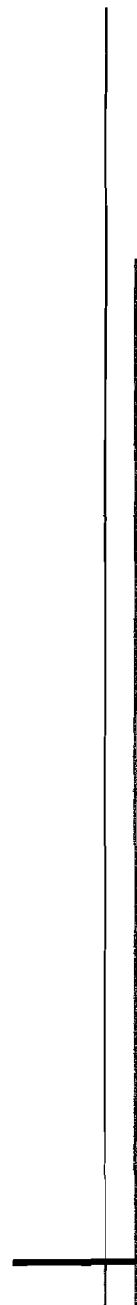


### KERANGKA PIKIR



STRATATILE APARTMENT

STRATATILE APARTMENT  
1000 STRATATILE APARTMENT  
1000 STRATATILE APARTMENT  
1000 STRATATILE APARTMENT  
1000 STRATATILE APARTMENT



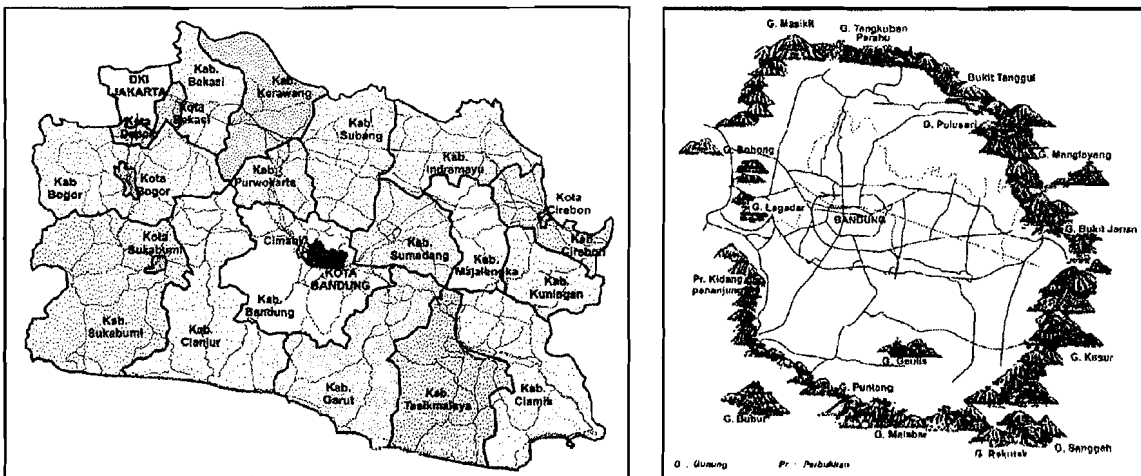
## BAB II

### TINJAUAN TERHADAP DATA PROYEK DAN DASAR TEORI

#### 2.1 Tinjauan Faktual Kota Bandung

##### **2.1.1 Keadaan Fisik Kota Bandung**

Secara geografis Kota Bandung berada pada ketinggian 791 m di atas permukaan laut. Titik tertinggi berada di sebelah utara dengan ketinggian 1.050 m di atas permukaan air laut dan titik terendah berada di sebelah selatan dengan ketinggian 675 m di atas permukaan laut. Morfologi tanah terbagi dalam dua hamparan, di sebelah utara relatif bukit-bukit kecil dan di sebelah selatan merupakan daerah dataran. Wilayah Kota Bandung juga dilewati oleh Sungai Citarum dan sungai Cikapundung.



Gb. 2.1 Peta Orientasi Kota Bandung dan Gunung dan Perbukitan di Bandung

Berdasar aspek topologi, geologi, jenis tanah, hidrologi, dan klimatologi yang dimiliki, pada umumnya Kota Bandung tanahnya relatif subur karena terdiri dari lapisan tanah aluvial dan endapan sungai dan danau. Ini merupakan keuntungan bila kegiatan perkotaan didominasi *agro* atau *urban forestry*,

##### **2.1.2 Sosial Kependudukan**

Dilihat dari perkembangannya, pertumbuhan jumlah penduduk dalam jangka waktu 1980 hingga 2000 Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Bandung sampai dengan tahun 2013 dirancang dengan Laju Pertumbuhan Penduduk rata-rata per tahun sebesar 2,5% sehingga jumlah penduduk tahun 2008 diproyeksikan mencapai  $\pm$  2,6 juta jiwa dan pada tahun 2013 mencapai + 2,95 juta jiwa.

Dilihat dari komposisinya jumlah penduduk Kota Bandung menurut usia terbanyak adalah antara usia 20-24 tahun sebanyak 229.882 jiwa, yang merupakan kelompok usia produktif.

### 2.1.3 Perekonomian

Laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto ( PDRB ) Kota Bandung mengalami perubahan yang cukup bervariasi dan fluktuasi yang positif. Sektor yang mengalami pertumbuhan positif paling tinggi adalah sektor jasa. Hal ini diakibatkan tingginya pertumbuhan dari sub sektor jasa pemerintahan, yang merupakan dampak dari adanya peningkatan gaji pokok pegawai negeri pada tahun 2001.

PDRB perkapita atas dasar harga yang berlaku pada tahun 2001 sebesar Rp. 8.066.914,19. dengan demikian dibanding tahun-tahun lalu pendapatan perkapita penduduk Kota Bandung mengalami kenaikan sebesar 19,48%. Peningkatan ini juga didukung oleh industri pengolahan dan perdagangan, hotel, dan restoran.

### 2.1.4 Utilitas

#### A. Jaringan Air Bersih

Untuk Kota Bandung terdapat dua buah sumber air bersih, yaitu sungai ( air permukaan ) dan artesis ( air tanah dalam ). Untuk air permukaan diperoleh dari sungai Cikapundung dengan debit air baku 600 liter/detik, sungai Cisangkuy dengan debit air baku 1.600 liter/detik, dan sungai Cibeureum dengan debit air baku 40 liter/detik.

#### B. Jaringan Air Kotor dan Sanitasi

Sistem penangan air limbah di Kota Bandung sebagai berikut :

##### 1. Air dari dapur, mandi dan cuci :

- *On-Site Disposal System*, dibuang langsung ke pekarangan tanpa menggunakan saluran.
- *Imperfect Sewerage System*, yaitu dengan menggunakan saluran.
- *Off-Site*, sistem terpusat.

##### 2. Kotoran manusia

- *On-Site Disposal System*, meliputi penggunaan cubluk dan septic tank.
- *Off-Site*, sistem terpusat.

#### C. Jaringan Drainase

Secara umum jaringan darinase di Kota Bandung dibagi menjadi 2 yaitu drainase makro dan mikro. Saluran pembuangan makro adalah saluran pembuangan alami yang terdiri dari 15 sungai. Untuk Bandung utara umumnya bermuara ke sungai Cikapundung. Saluran pembuangan mikro adalah saluran yang dibuat mengikuti pola jaringan jalan yang bermuara pada saluran makro yang terdekat.

#### D. Jaringan Listrik

Pola jaringan listrik yang ada sebagian besar mengikuti pola jaringan jalan dan berupa sistem jaringan udara. Sumber listrik berasal dari Pembangkit Listrik Tenaga Air, Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi dan Pembangkit Listrik Tenaga Diesel.

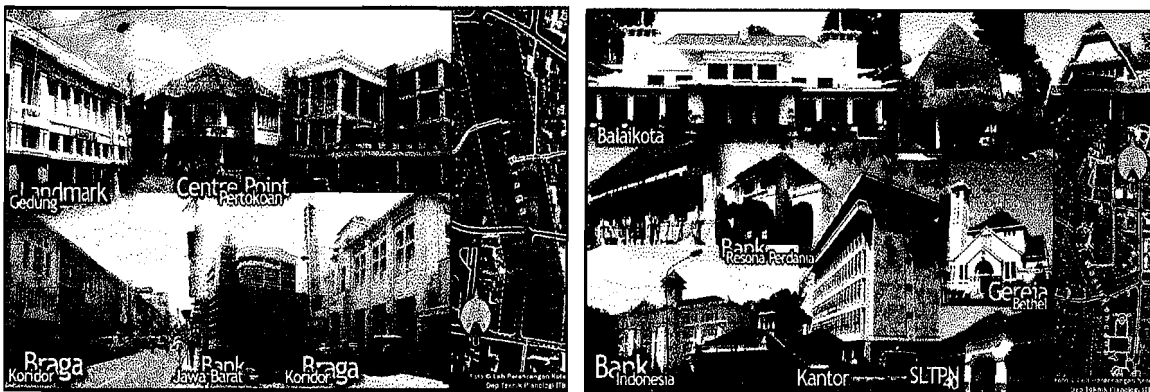
#### E. Jaringan Komunikasi

Media telekomunikasi yang umumnya digunakan di Kota Bandung adalah telepon, telex dan faksimili. Pelayanannya sudah cukup merata ke seluruh kota, khususnya telekomunikasi telepon, telegram dan fax.

#### F. Jaringan Sampah

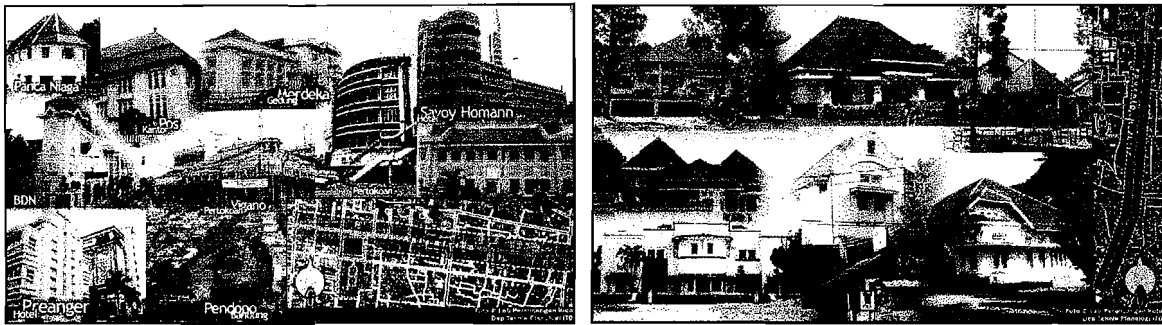
Tempat penampungan sampah sementara (TPS) yang digunakan di Kota Bandung sebanyak 202 buah, dengan rincian 68 TPS di Bandung Barat, 69 TPS di Bandung Tengah, dan 65 TPS di Bandung Timur. Tempat pembuangan akhir (TPA) ada 2 yaitu TPA Leuwi Gajah yang menggunakan sistem *Open Dumping* dan TPA Jelegong yang menggunakan sistem *Control Landfill*.

### 2.1.5 Bangunan Bersejarah



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. Braga dan di Jl. Wastukencana





24 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung

Bangunan Bersejarah/Tua di Kawasan Inti Pusat Kota di Jl. Asia Afrika Bangunan dan di Jl. Ir. H. Djuanda



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. L.L.R.E. Martadinata dan sekitar Gedung Sate



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. Ganesha dan Jl. Taman Sari dan di Jl. Dr. Setiabudi

Gb. 2.2 Letak Bangunan Bersejarah di Bandung

## 2.2 Pengertian Judul Tugas Akhir

### 2.2.1 Pengertian Apartment

- Berasal dari bahasa Italia “Appartere” yang berarti memisahkan atau membagi.
- Menurut kamus bahasa Indonesia susunan W.J.S Poerwadarminta, kata “apartemen” artinya mempunyai kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai

tempat tinggal, terdapat dalam suatu bangunan yang mempunyai kelompok ruang lain yang sejenis.

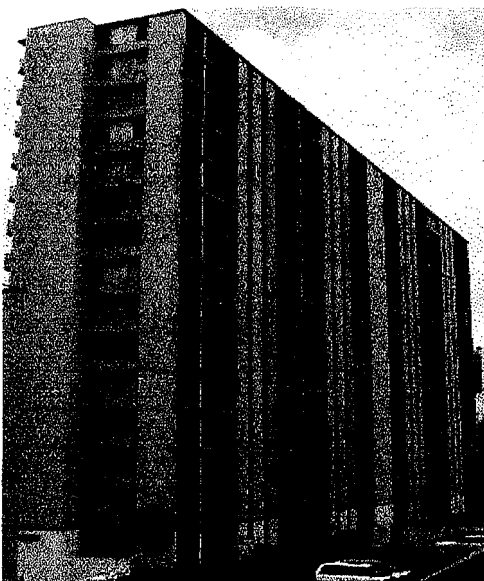
- Suatu bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih tempat tinggal yang didalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama, baik itu fasilitas hunian maupun penunjangnya, dalam lingkungan tanah yang terbatas.
- Suatu kumpulan ruang yang digunakan sebagai tempat tinggal yang sifatnya dapat untuk milik pribadi ataupun disewakan.
- Suatu bangunan yang terdiri dari unit-unit tempat tinggal yang terpisah dan biasanya dilengkapi fasilitas bersama.

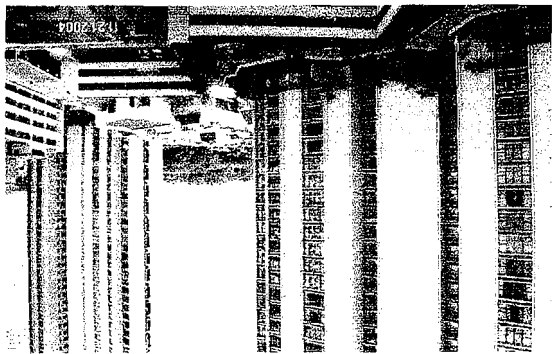
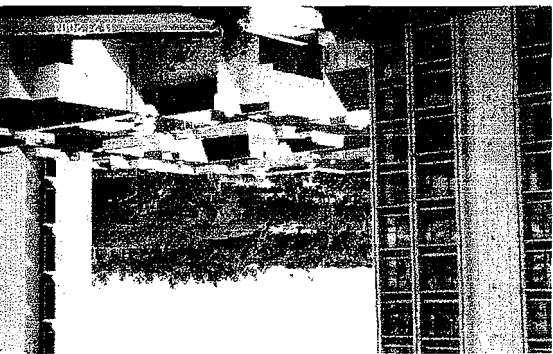
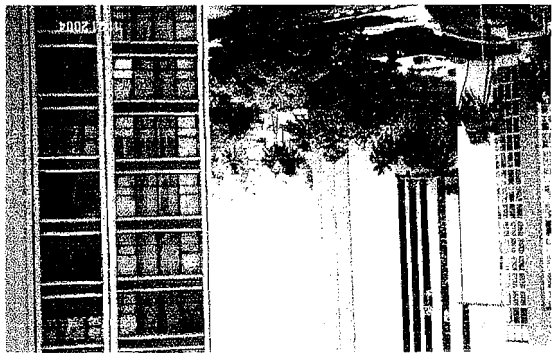
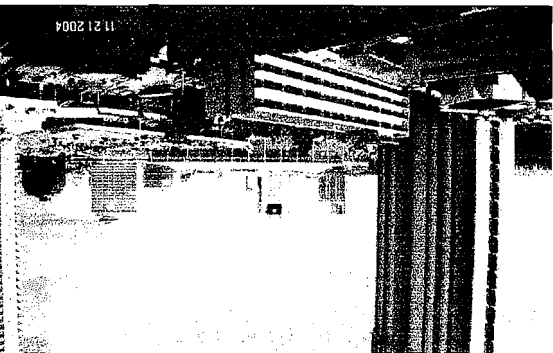
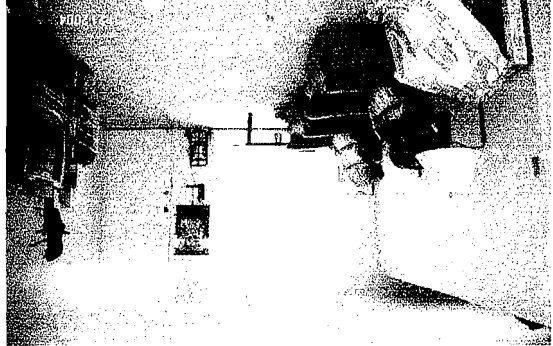
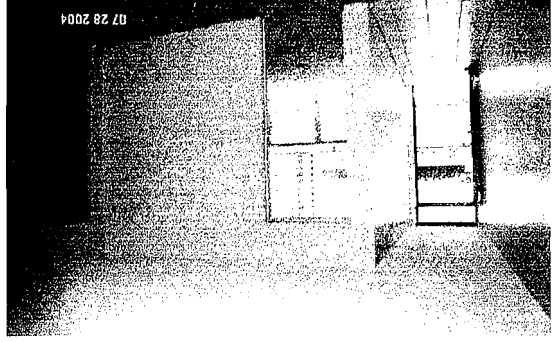
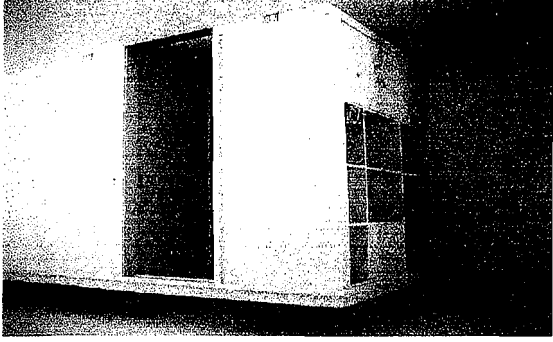
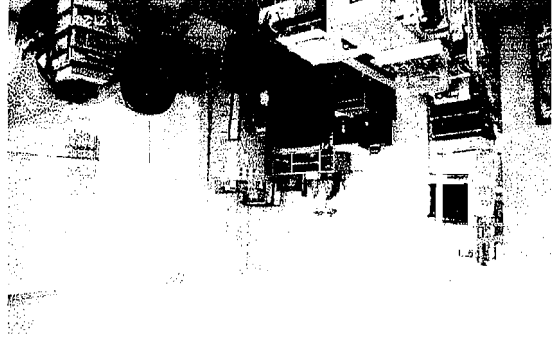
( Webster, Third New International Dictionary )

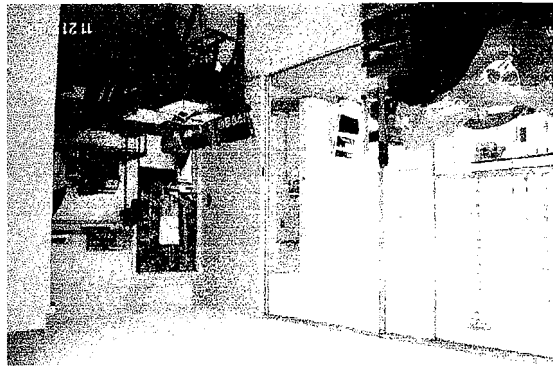
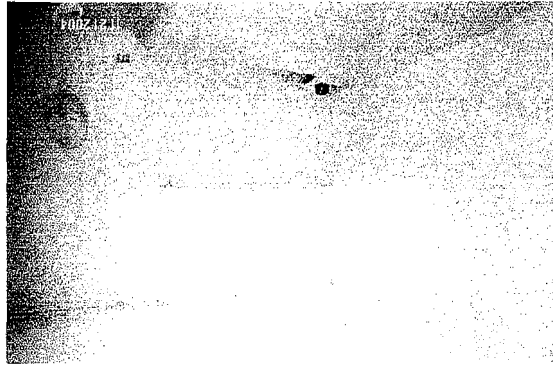
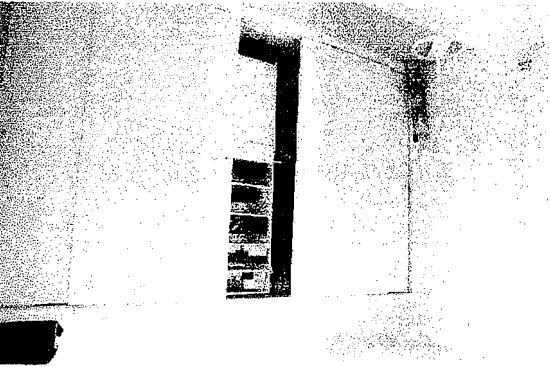
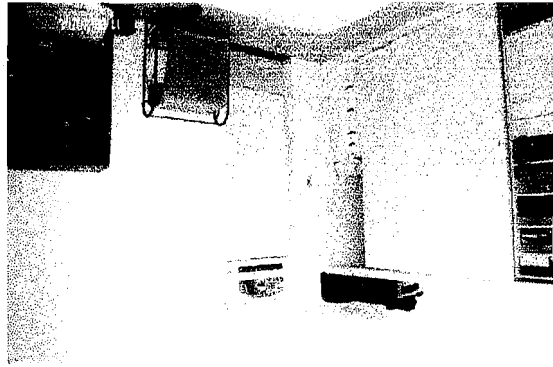
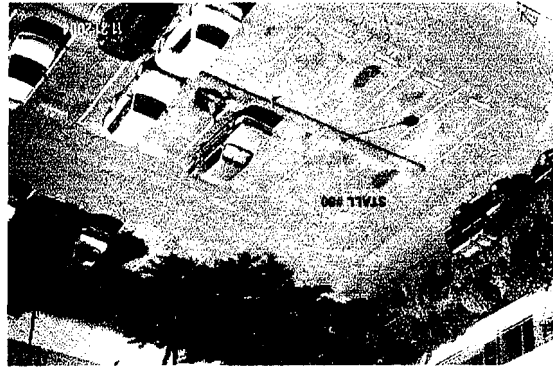
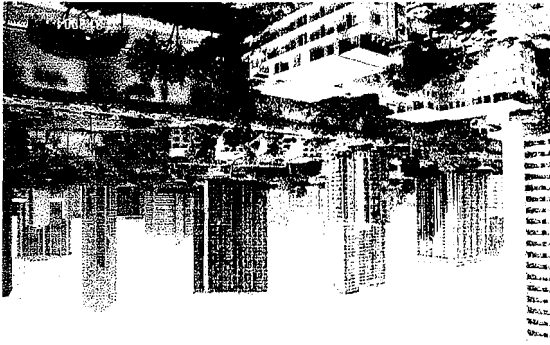
- Semua jenis hunian tempat tinggal ( multiple family dwelling unit ) kecuali rumah tinggal tunggal ( single dwelling unit ).

( John Hancock Callender )

Jadi pengertian "Apartment" sendiri sebenarnya adalah untuk menyebut unit-unit yang berada di dalam suatu bangunan multi unit. Sedang bangunannya sendiri disebut "Apartment Building" atau "Apartment House" ( Amerika ) atau bangunan yang ( umumnya bertingkat ) direncanakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan ditata sedemikian rupa sehingga terpenuhi fungsinya sebagai unit hunian.









Gb. 2.3 Contoh Apartment : Atkinson

### 2.2.2 Pengertian Strata Title

- Menurut pengaturan hukum negara bagian New South Wales : A Strata Scheme is a legally recognized arrangement whereby a building and land upon which it is erected is subdivided into lots or units and common property, the lots ( or units as they are commonly called ) having separate title, the transfer of which is not inherently restricted, the common property being used by the occupiers of the lots but owned by a body incorporated as agent for the owners of the lots in specified proportions.

( Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, hal 196 )

- Berdasar UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu : hak milik atas satuan rumah susun. Dimana pemilikan yang terkandung bersifat perseorangan yang dapat dinikmati secara terpisah dan pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perseorangan tetapi dimiliki dan dinikmati secara bersama berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama. Antara pemilikan perseorangan dan pemilikan bersama merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

( Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, hal 203 )

Jadi pengertian "Strata Title" adalah hak kepemilikan atas unit hunian dalam apartment secara terpisah, meliputi hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di lingkungan apartment yang bersangkutan sesuai dengan Nilai

Perbandingan Proporsional dari Hak Bersama, dimana tipe pemanfaatan hunian bersifat menetap dalam jangka waktu yang lama.

Pengertian judul “Strata Title Apartment” adalah bangunan bertingkat multi unit yang direncanakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dimana hak huni pembeli untuk masing-masing unit hunian adalah sebagai pemilik tetap masing-masing unit sedang untuk tanah dan bangunannya sendiri menjadi hak milik bersama oleh seluruh penghuni masing-masing unit hunian.

Alasan bangunan hunian yang akan dibuat berupa Strata Title Apartment dan bukannya Apartment Sewa adalah sebagai berikut :

KEUNTUNGAN STRATA TITLE	
DEVELOPER	PENGHUNI
Perputaran cashflow cepat	Pemilikan merupakan investasi (harga makin tinggi)
Modal kembali dalam 2-3 tahun	Disewakan lebih untung dibanding bunga deposito
Marketing cukup dilakukan sampai semua unit terjual	Unit hunian dapat diperjual-belikan, disewakan, dihibahkan dan ditukarkan

KERUGIAN SEWA	
DEVELOPER	PENGHUNI
Mengalami resiko over supply unit huni	Pemilikan sementara sehingga lebih baik tidak melakukan perombakan pada unit hunian
Kemungkinan mengalami stack penghuni (tidak ada konsumen yang mau menyewa)	Harga sewa sewaktu-waktu bisa naik sesuai kebijakan developer ( biasanya pertahun )
Modal kembali dalam 8-15 tahun	Bila tidak mampu membayar sewa yang naik harus mencari tempat tinggal lain sesuai kemampuan
Marketing dilakukan terus menerus	Harus mempersiapkan uang lebih untuk membayar sewa yang naik bila ingin tetap tinggal

Sumber : Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman

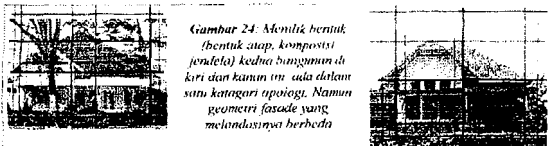
### 2.2.3 Definisi Arsitektur Indis

- Adalah arsitektur kolonial yang disesuaikan dengan kondisi tropis dan lingkungan budaya.
- Disebut landhuiz, yaitu hasil pengembangan rumah tradisional Hindu-Jawa dengan penggunaan teknik, material batu, besi dan genteng atau seng.
- Bentuk bangunan tidak murni gaya Eropa tetapi bercampur rumah adat Indonesia.
- Bentuk rumah Indis tampak seperti bangunan tradisional dengan atap berbentuk Joglo Limasan.

- 
- Bagian depan berupa selasar terbuka sebagai tempat menerima tamu.
  - Kamar tidur terletak pada bagian tengah, sisi kiri dan kanan.
  - Ruang yang tercipit difungsikan sebagai ruang makan.
  - Bagian belakang terbuka untuk jamuan minum teh dan merangkap sebagai ruang dansa.
  - Budaya Barat terlihat pada penonjolan sistem struktur antara lain kolom besar bergaya bangunan Parthenon dari zaman Yunani dan Romawi.
  - Lampu gantung ( gaya Italia ) dipasang pada serambi depan.
  - Pintu terletak tepat ditengah diapit dengan jendela besar pada sisi kiri dan kanannya.
  - Antara jendela dan pintu dipasang cermin besar dengan patung porselen.
  - Ruang tengah yang terletak dibelakang ruang depan disebut voorhuis, pada dindingnya digantung lukisan sebagai hiasan, selain itu juga terdapat pajangan piring hias dan jambangan porselin.
  - Sebagai manifestasi dari nilai budaya yang berlaku ditampilkan lewat kualitas bahan, dimensi ruang yang besar, gemerlap cahaya, pemilihan perabot dan seni ukir berkualitas sebagai penghias gedung.
  - Adanya telundak ( semacam teras ) yang lebar, pada sudut-sudutnya diletakkan bangku, dan sebuah pagar rendah yang mengelilinginya sebagai pembatas.
  - Fungsi ruang dibedakan dengan jelas.
  - Terdapat hiasan diatas atap sebagai salah satu ciri budaya Indis, hiasan kemuncak mempunyai arti tersendiri baik dari sudut keindahan, status sosial, maupun kepercayaan.
  - Pada bubungan terdapat deretan lempeng terakota yang dihiasi dengan mozaik pecahan cermin.
  - Sosok bangunan umumnya simetris dan memiliki ritme vertikal dan horizontal relative sama kuat.
  - Konstruksi bangunan disesuaikan terhadap iklim tropis, terutama pada pengaturan ruang, pemasukan cahaya sinar matahari dan perlindungan terhadap curah hujan.
  - Adanya sistem Proporsi Geometri Fasade dan rasio elemen dengan proporsi yang bervariasi dan order tertentu serta perulangan pola yang sama.
  - Kaidah simetri maupun bilateral, Kepala-Badan-Kaki banyak digunakan.
  - ( Gedung Arsip Nasional ) Lantai dibagi menjadi beberapa ruang tanpa selasar.

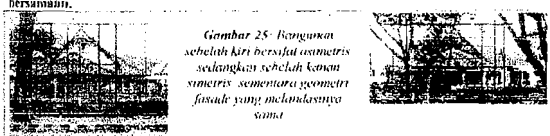
- Ditambahkan selasar depan dan belakang untuk menghindari panas matahari dan pantulannya serta sebagai tempat angin mengalir.
- Serambi depan berupa semacam portico sebagai bagian dari entrance.
- Tampak luar lebih menonjol karena tampilan detailnya baik yang bersifat teknis maupun ornamental tampil dengan sepenuhnya. ( Closed Indies Style )

1. Tidak semua tipologi bentuk bangunan yang sama dihasilkan dari geometri fasade yang sama.  
Ini menunjukan bahwa geometri fasade tidak selalu bersifat mendikte. Ia bisa berfungsi sebagai aturan komposisional yang efektif sebagai aturan dasar. Arsitek masih memiliki kebebasan dalam merealisasikan bentuk yang kreatif.



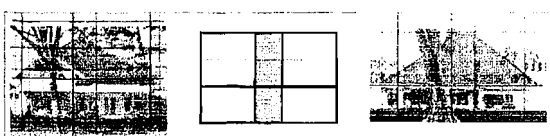
*Gambar 24. Menilik bentuk (bentuk atap, komposisi jendela) kedua bangunan di kiri dan kanan ini, ada dalam satu kategori tipologi. Namun geometri fasade yang melandaskannya berbeda.*

2. Geometri fasade bisa menjelaskan konsep bangunan simetri dan asimetris secara bersamaan.



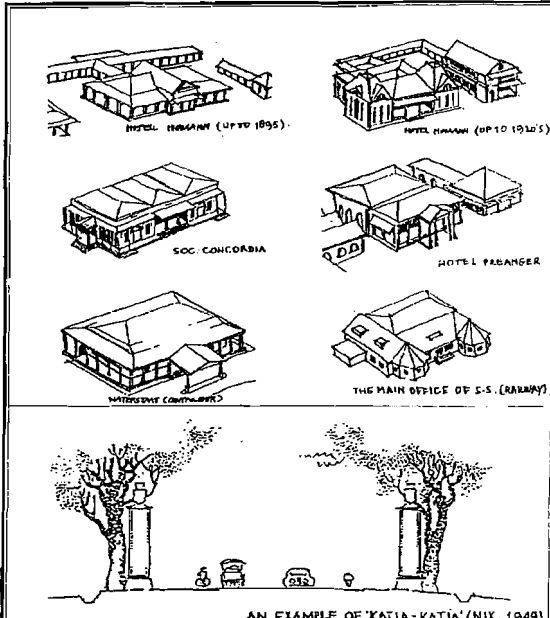
*Gambar 25. Bangunan sebelah kiri bersifat asimetris sedangkan sebelah kanan simetris sementara geometri fasade yang melandaskannya sama.*

Ini menunjukan bahwa posisi geometri fasade sebagai sistem proporsi lebih direkankan sebagai sarana upaya untuk memperoleh kesimbangan bentuk yang harmonis.



*Gambar 26. Kedua bangunan ini memperlihatkan geometri fasade yang serupa namun masing-masing memperlihatkan karakter simetri yang berbeda.*

Kondisi ini juga menjelaskan salah satu kesalahan-kaprahian dalam memahami makna simetri. Konsep simetris pada dasarnya mengacu pada konsep keseimbangan, dan bukan kecasan membuat sosok yang sama persis. Adapun konsep simetris yang menuntut kesamaan dua sisi adalah *simetris bilateral*.

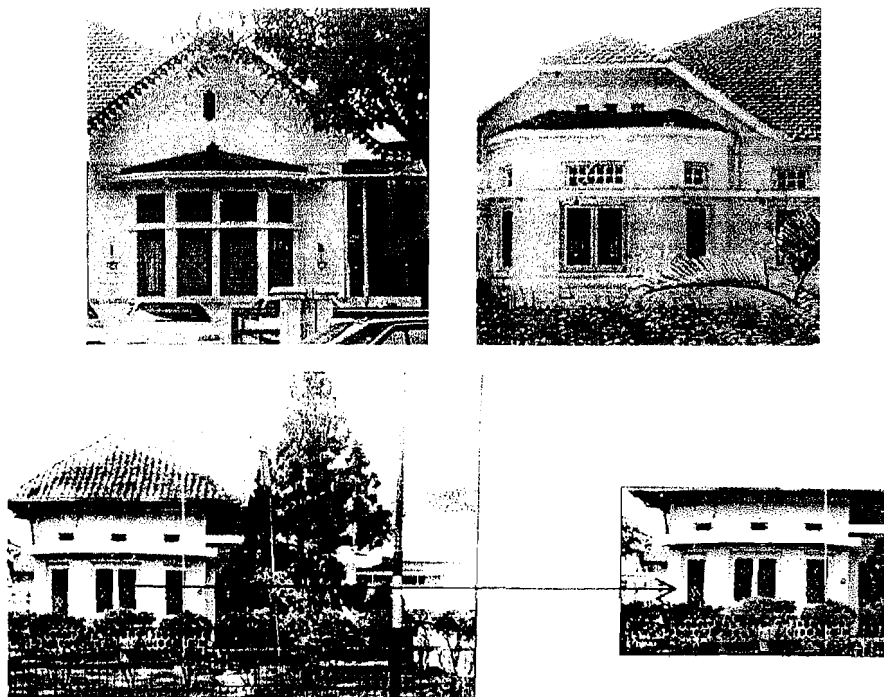


AN EXAMPLE OF 'KATJA-KATJA' (NIX, 1949)

Indisch also referred to the popular symbiotic architecture: European classical columns, arcades, symmetrical arrangements, white stucco work, large terraces and pavilion structures.

**B** 5 **INDISCH/EMPIRE STYLE BUILDINGS** 08

Gb. 2.4 Sistem Proporsi Geometri Fasade





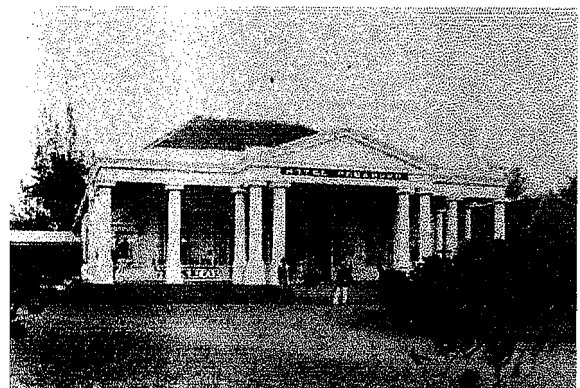
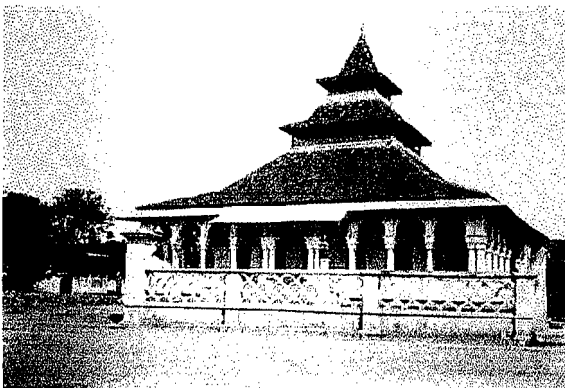
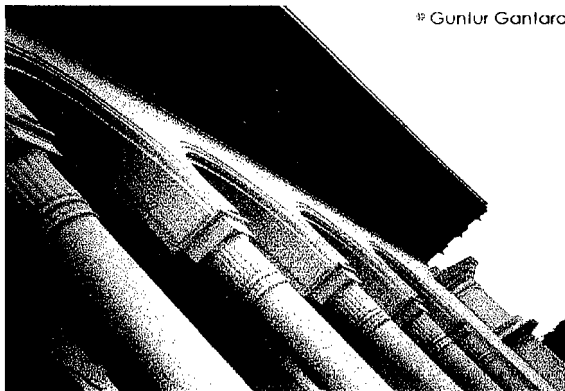


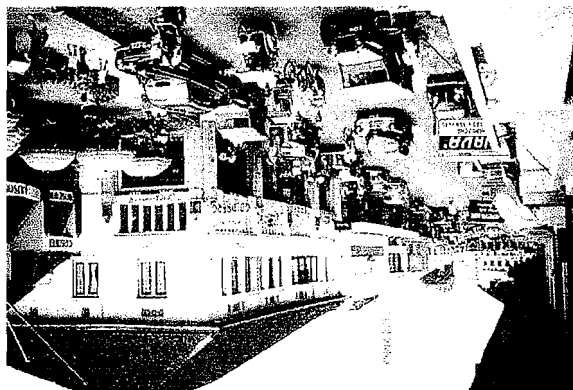
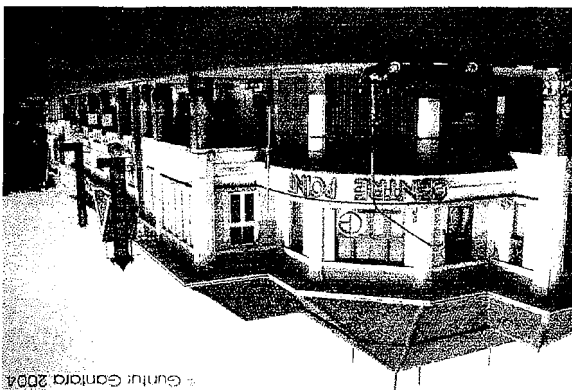
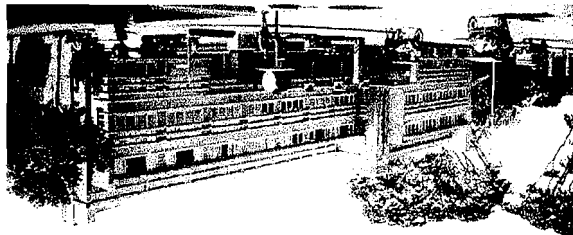
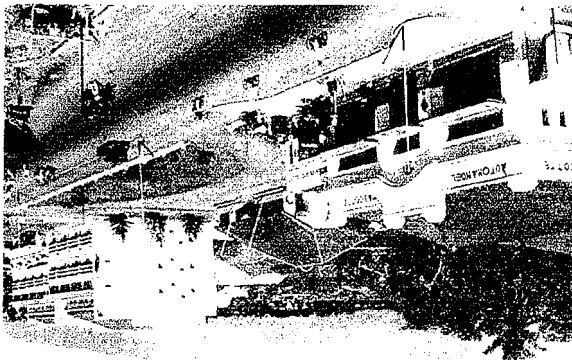
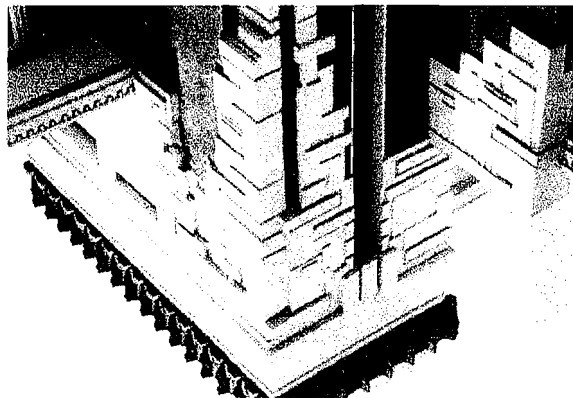
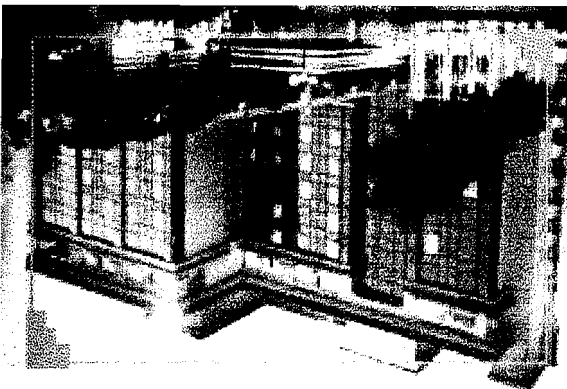
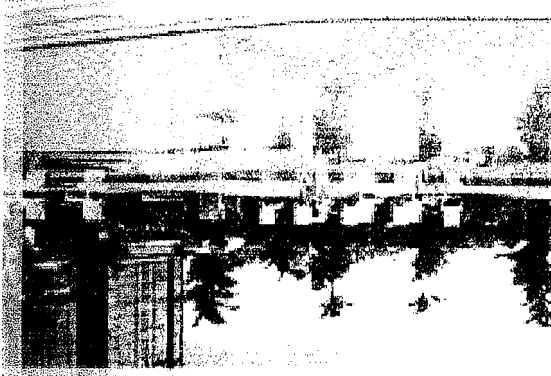
Gb. 2.5 Elemen / Ornamen Pada Bangunan

Ⓒ Guntur Gantara

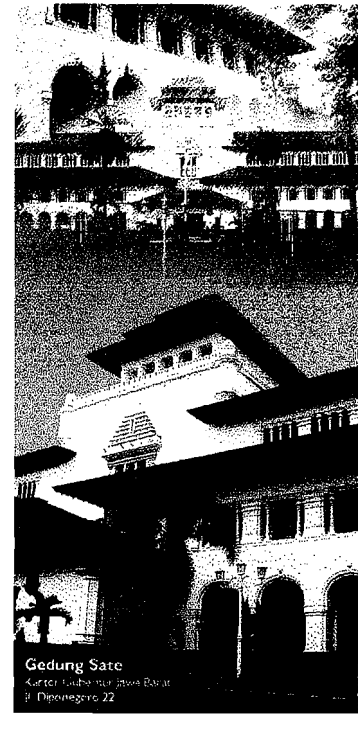
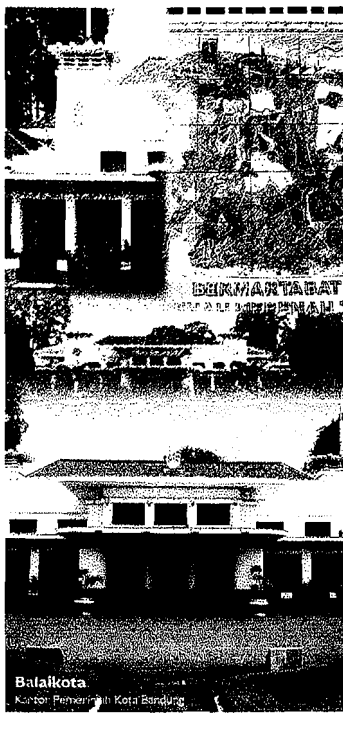


Ⓓ Guntur Gantara





Guntur Gontora 2004



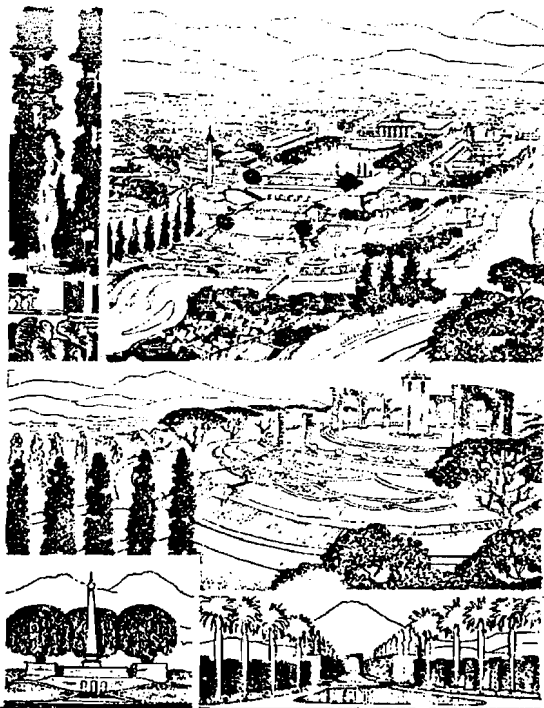
Gb. 2.6 Contoh Arsitektur Indis

#### 2.2.4 Definisi Konsep Garden City Bandung

- Garden City adalah daerah permukiman penduduk yang diatur tata letaknya secara rapih, menurut ukuran perimbangan tertentu, antara luas wilayah terbangun dengan lahan hijau yang dominan disekitar kota.
- Lahan hijau terdiri dari pertamanan, wilayah hijau terbuka dan jalur hijau.
- *Park* adalah sebidang tanah yang dipagari sekelilingnya, ditata secara teratur dan artistik, ditanami pohon lindung, tanaman hias, rumput dan berbagai jenis tanaman bunga. Selain itu dilengkapi jaringan jalan, bangku tempat duduk, dan lampu penerangan yang berseni. Kadang kala dilengkapi kolam ikan dan teratai, tempat

berteduh yang disebut “Gazebo”, kandang binatang atau unggas, dan saluran air yang teratur. *Park* adalah taman dalam arti yang sesungguhnya.

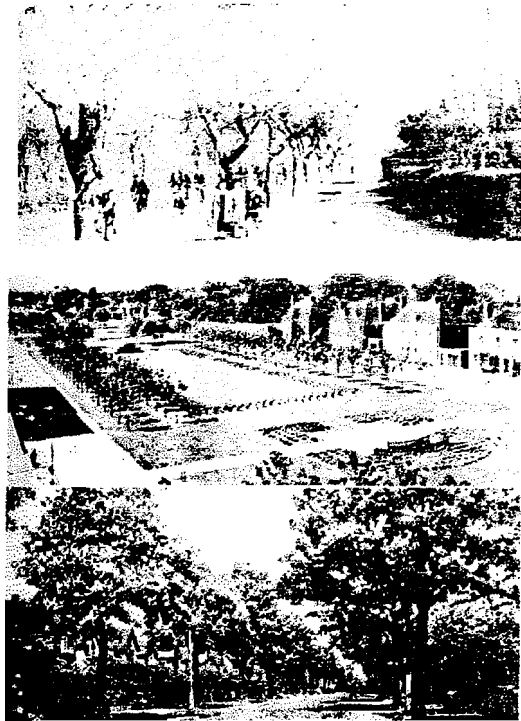
- Memasukkan rancangan taman ke dalam rancangan Tata Kota Bandung ( sebagai *tuins stad* atau taman kota ) supaya menjadi kota ideal alam tropis.
- Tipe taman yang digunakan umumnya merupakan “taman terbuka”
- “Taman terbuka” merupakan kawasan yang dapat digunakan untuk rekreasi.
- Jenis tanaman yang digunakan adalah “flora tropis” yang menjadi ciri dari “Indische Park” yang menonjolkan aksen tropis.
- Bangunan dan perlengkapan taman yang dibuat dari bahan besi, batu bata, semen dan kayu dibatasi.
- Model “Indische Park” berbentuk organik alamiah, tidak teratur simetris.
- Menurut Ir. Thomas Nix luas kebutuhan lahan taman adalah 3,5m<sup>2</sup> / orang.
- Menurut Lancashire Country Council luas kebutuhan lahan taman adalah 7-11,5m<sup>2</sup> / orang.
- Menurut Laurie standard taman bermain minimal 2 *acre* ( ± 4000 m<sup>2</sup> ), taman lingkungan minimal 1 *acre* / 800 orang, dan taman rekreasi 32 *acre*.
- Ada pula yang menentukan bahwa luas taman kota yang ideal adalah minimal 10 % dari total luas wilayah kota.



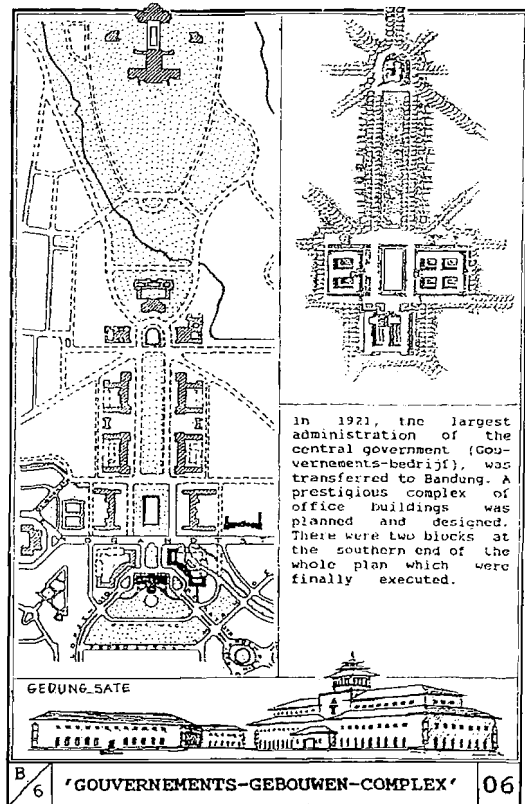
Contoh Indische Tropische Park menurut gagasan Ir. Thomas Nix



Contoh dari denah “Indische Tropische Park” (Taman Tropis Indonesia) menurut gagasan Ir. Thomas Nix (1941).

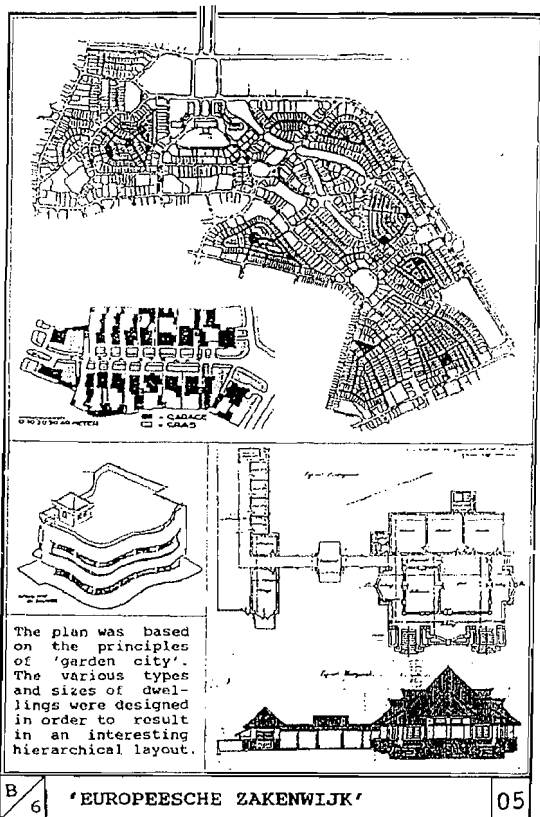


Tiga foto menunjukkan wajah "Garden City". Pejalan kaki dan pengendara sepeda disediakan jalur khusus (gambar atas). Gambar tengah menunjukkan pasar kota (perkantoran) dengan lahan hijau terbelah. Sedangkan jalan di bawah pemukiman rimba dengan pohon lindang (bawah).



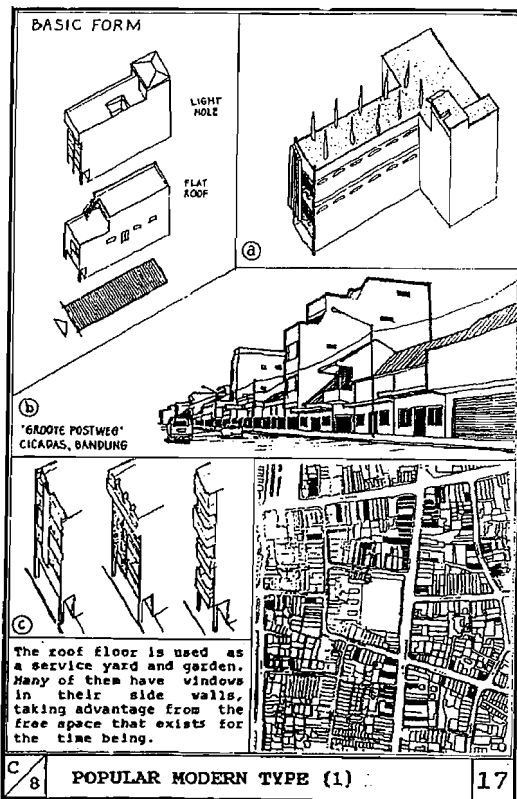
In 1921, the largest administration of the central government (Gouvernements-bedrijf), was transferred to Bandung. A prestigious complex of office buildings was planned and designed. There were two blocks at the southern end of the whole plan which were finally executed.

B/6 'GOUVERNEMENTS-GEBOUWEN-COMPLEX' 06



The plan was based on the principles of 'garden city'. The various types and sizes of dwellings were designed in order to result in an interesting hierarchical layout.

B/6 'EUROPEESCHE ZAKENWIJK' 05



BASIC FORM

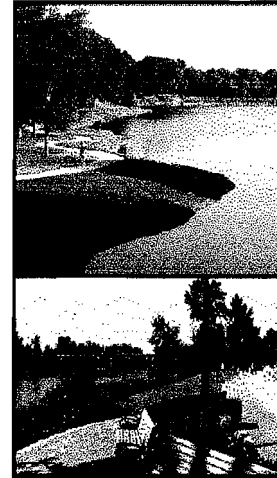
LIGHT HOLE

FLAT ROOF

'GROOTE POSTWEG' CICAPAS, BANDUNG

The roof floor is used as a service yard and garden. Many of them have windows in their side walls, taking advantage from the free space that exists for the time being.

C/8 'POPULAR MODERN TYPE (1)' 17



Ruang Terbuka Hijau di Bankan Sungai  
 Sempadan sungai bisa berupa ruang terbuka hijau dan/atau jalan inspeksi untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungai.  
 Sumber gambar: Sasani Associates (1997)

Taman  
 Taman yang ada saat ini perlu dilestarikan, difata dan dilindungi dan alih fungsi.  
 Dari atas ke bawah: Taman Balai Kota, Taman Cibeunying, dan Taman Ganesha



Gambar 3.9  
 Jalur Kendaraan  
 Peningkatan Jalur kendaraan (jalan) dan segi kapasitas, kondisi fisik dan penataannya termasuk pengadaan jalur hijau, diperlukan untuk menciptakan kota yang tertata dan menghindari berbagai persoalan transportasi.

Gambar 3.10  
 Jalur Pejalan  
 Tercadanya jalur pejalan yang lebar efektifnya memada dan teduh memberikan kenyamanan bagi pejalan dan memberikan gambaran citra kota yang tertata, seperti di sisi Jl. Diponegoro dan sebagian Jl. Coogram.

Gb. 2.7 Contoh Konsep dan Terapan Garden City

## **2.3 Kegiatan Dalam Apartment**

### **2.3.1 Pelaku Kegiatan**

Para Pelaku dalam bangunan ini adalah :

- Penghuni Apartment adalah pemilik dari unit hunian baik yang bujangan maupun yang berkeluarga dan tinggal menetap dalam apartment ini.
- Pengelola dan Karyawan adalah pemilik, pengurus, dan pekerja dalam apartment ini. Mereka yang mengurus operasional bangunan sehari-hari.
- Umum adalah masyarakat umum yang datang bertamu atau melakukan kegiatan yang terkait dengan fungsi bangunan ini atau yang menggunakan fasilitas dalam apartment ini.

### **2.3.2 Kelompok dan Macam Kegiatan**

Macam kegiatan yang dilakukan merupakan bentuk dari seluruh tingkah laku dan ekspresi dari para pengguna bangunan baik penghuni apartment, pengelola dan karyawan maupun pengunjung yang bertamu ataupun turut menikmati fasilitas dari apartment ini. Secara garis besar dengan melihat dari tiga bentuk pelaku kegiatan ini didapat pengelompokan kegiatan sebagai berikut :

Pelaku Kegiatan	Macam Kegiatan
Penghuni dalam Unit Hunian	Istirahat
	Mandi
	Memasak
	Bersantai
	Menerima tamu
	Menyimpan barang
Pengelola dan Karyawan dalam Unit Pengelola dan Operasional	Istirahat
	Menerima tamu
	Mengadakan pertemuan
	Administrasi
	Menyimpan barang
Karyawan dan Umum dalam Unit Pelayanan	Membersihkan diri
	Menunggu
	Mendapatkan Informasi
	Mencuci
	Utilitas
	Menyimpan barang
	Keamanan
Penghuni	Ibadah
Penghuni dan Karyawan dalam Unit Fasilitas Pendukung	Parkir kendaraan
	Makan dan minum
	Berbelanja
	Periksa Kesehatan
	Membeli obat
	Mengirim surat
	Komunikasi
	Mengambil uang
	Menukar uang
	Penampilan
Membersihkan diri	

Peghuni dan Karyawan dalam Unit Fasilitas Kesehatan	Ganti pakaian
	Membersihkan diri
	Menyimpan barang
	Berenang
	Tenis
	Fitness
	Senam
	Pijat
	Sauna
	Mengelola
	Bermain
Umum	Parkir
	Membersihkan diri
	Mengambil Surat&Koran

Tabel 2.1 Pelaku dan Macam Kegiatan

### 2.3.3 Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur

Kebutuhan jumlah tempat tidur ditentukan oleh banyak sedikitnya jumlah penghuni dalam satu unit hunian. Jumlah penghuni dalam satu unit hunian pun beragam dari satu orang sampai dua belas orang.

Jumlah Penghuni	Jumlah Tempat Tidur
1 orang	Efisiensi, satu
2 orang	Satu, dua
3-6 orang	Dua, tiga
4-8 orang	Tiga, empat
5-10 orang	Empat, lima
6-12 orang	Lima, enam

Tabel 2.2 Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur

### 2.3.4 Standard Luas Unit Hunian

Jumlah Tempat Tidur	Luas Unit Hunian
1 tempat tidur	525 ft <sup>2</sup> = ± 49 m <sup>2</sup>
2 tempat tidur	720 ft <sup>2</sup> = ± 67 m <sup>2</sup>
3 tempat tidur	900 ft <sup>2</sup> = ± 84 m <sup>2</sup>
4 tempat tidur	1120 ft <sup>2</sup> = ± 104 m <sup>2</sup>

Tabel 2.3 Standard Luas Unit Hunian

Galeri Ciumbeulit	Jumlah Tempat Tidur	Luas Gross Unit Hunian
Galeri Impresi	1 tempat tidur	27 m <sup>2</sup>
Galeri Ekspresi	2 tempat tidur	56 m <sup>2</sup>
Galeri Harmoni	4 tempat tidur	90 m <sup>2</sup>
Galeri Sensasi	5 tempat tidur	109 m <sup>2</sup>

Tabel 2.4 Luas Unit Hunian Galeri Ciumbeulit



### 2.3.5 Standard Fasilitas Dalam Unit Hunian

Menurut Standard Buku Time Saver Standards for Housing and Residential Development dalam 1 unit hunian apartment paling tidak terdapat :

- Dapur : kulkas, tempat penyimpanan, tempat cuci piring, kompor dan tempat sapu. Pilihan tidak wajib : dishwasher, washing machine, dan pengering baju.
- Kamar Mandi : closet, shower, dan wastafel. Pilihan tidak wajib : kotak obat, gantungan baju dan aksesoris lain.
- Tempat Penyimpanan Barang ( diluar unit hunian dan didalam unit hunian )
  - Diluar unit hunian : loker, mailbox, dan penyimpanan mantel
  - Didalam unit hunian : lemari baju, dan aksesoris lain.
- Pencahayaan dan Penghawaan
  - Setiap kamar paling tidak punya satu jendela..
  - Kecuali dapur atau kamar mandi menggunakan penghawaan buatan.
- Saluran Air : Punya saluran air panas dan dingin
- Saluran Listrik : Kapasitas yang cukup untuk penyalakan peralatan elektronik.
- TV : Instalasi saluran untuk antenna, amplifier dan lainnya sudah siap.
- Pemanas Ruang / Pendingin Ruang / AC
- Saluran Pembuangan Sampah

### 2.3.6 Standard Fasilitas Dalam Apartment

Fasilitas pendukung kenyamanan menurut Standard Buku Time Saver Standards for Housing and Residential Development paling tidak terdapat :

- Open space dan recreation
- Indoor facilities : indoor pool, sauna, games room, handball atau squash, workshop dan craft room
- Outdoor facilities - Tennis court - Golf course
- Recreation facilities - Passive recreation area - Building roof deck
- Bike ways - Residential swimming pools- Sauna
- Health Club - Medical facilities - Walkway
- Kindergaten - Children Center - Comunity space
- Management office - Mail dan package delivery - Laundry room
- Building entrance / exit dan Lobby

- Parking area
- Trash removal dan service
- Privacy dan territoriality

## **2.4 Tinjauan Teoritis**

### **2.4.1 Tata Ruang Luar**

#### **2.4.1.1 Elemen Ruang Luar**

- Elemen lunak terdiri atas pepohonan, rumput dan air. Elemen ini digunakan dalam pengelolaan lingkungan dan taman yang dapat berfungsi sebagai pengarah, peneduh dan penghalang atau pembatas.
- Elemen keras terdiri atas batu, dinding dan pagar sebagai pembatas lingkungan dan sebagai penunjang keindahan pada pengolahan taman.
- Elemen penunjang seperti street furniture, lampu taman, tempat sampah dan area bermain.

#### **2.4.1.2 Vegetasi**

Tumbuhan atau vegetasi dan tanaman adalah salah satu komponen dari landscape yang bersifat organis dan lunak, melengkapi elemen lain yang bersifat keras seperti permukaan tanah dan bangunan. Penataan vegetasi dalam perancangan arsitektur dapat berfungsi sebagai :

- Elemen lingkungan : mampu mengendalikan kualitas udara, air dan mencegah erosi.
- Elemen visual : sebagai *point of interest* dan komponen penghubung.
- Elemen structural :
  - Mengatur dan mengarahkan pandangan, menutup pandangan kearah yang tidak diinginkan, dan menonjolkan objek tertentu.
  - Menciptakan ruang dengan membentuk “dinding, lantai dan atap”.
  - Sebagai pengarah untuk mengatur lalu lintas pedestrian maupun kendaraan.

#### **2.4.1.3 Sirkulasi Ruang Luar**

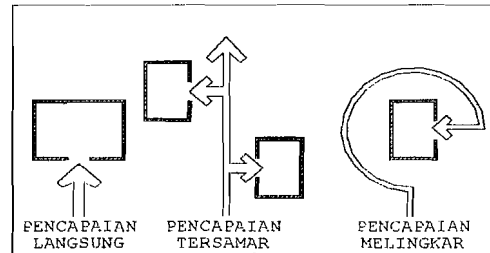
Terbagi menjadi dua yaitu :

##### **A. Pencapaian ke bangunan**

- Pencapaian langsung

Secara visual akhir dari pencapaian dapat merupakan fasade seluruh bangunan atau entrance yang dipertegas.

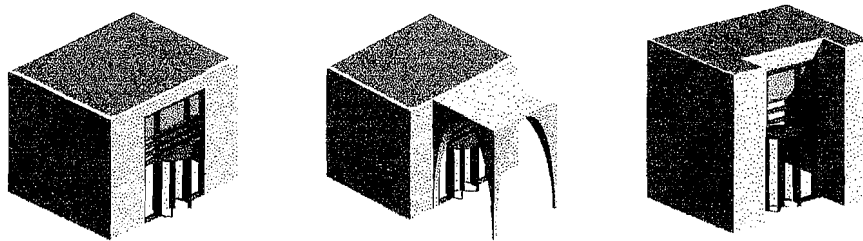
- Pencapaian tersamar  
Pencapaian ini akan meninggikan efek perspektif ( atau membelokkan ) pada bentuk fasade depan suatu bangunan.
- Pencapaian melingkar  
Pencapaian ini akan memperpanjang waktu pencapaian dan mempertegas bentuk tiga dimensi bangunan ketika bergerak mengelilingi bangunan.



Gb. 2.8 Pencapaian Ke Bangunan

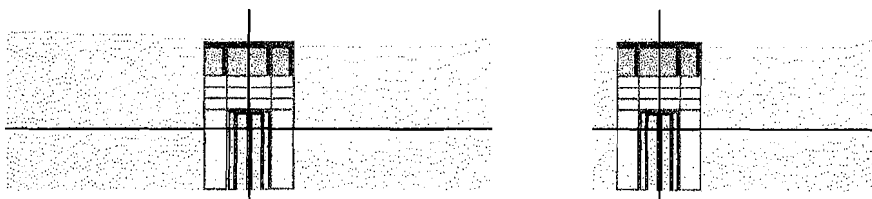
#### B. Jalan masuk ke bangunan atau transisi antara ruang luar dengan ruang dalam

- Rata, menjorok keluar, atau menjorok ke dalam.



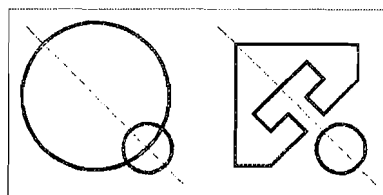
Gb. 2.9 Jalan Masuk Ke Bangunan

- Letak pintu masuk ditengah atau dipinggir bangunan.



Gb. 2.10 Letak Pintu Masuk

- Bentuk entrance serupa atau kontras dengan bangunan.



Gb. 2.11 Bentuk Entrance

## 2.4.2 Tata Ruang Dalam

### 2.4.2.1 Bentuk Ruang

Bentuk merupakan unsur tiga dimensi dalam perancangan arsitektur. Tiap-tiap bentuk tiga dimensi akan memberikan artikulasi pada volume ruang disekitarnya dan akan memberikan pengaruh terhadap area didalamnya sendiri. Terdiri atas :

- Proporsi

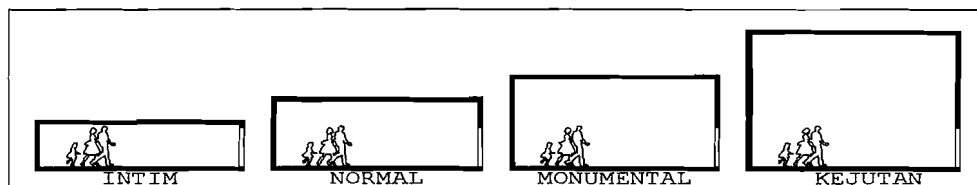
Adalah hubungan matematis antara ukuran bentuk atau ruang dengan proporsi tubuh manusia. Oleh karena itu perbandingan ini menunjukkan bahwa bentuk dan ruang di dalam arsitektur adalah perluasan dari tubuh manusia.

- Skala

Bertolak pada bagaimana cara pandang terhadap besarnya unsur sebuah bangunan atau ruang terhadap bentuk disekitarnya.

- Skala umum yaitu ukuran relatif sebuah bangunan terhadap bentuk lain dalam lingkungannya.

- Skala manusia yaitu ukuran relatif sebuah unsur bangunan atau ruang terhadap dimensi dan proporsi tubuh manusia.



Gb. 2.12 Skala Bangunan

### 2.4.2.2 Elemen Pembatas Dalam Ruang

#### A. Lantai

Fungsinya sebagai elemen dasar dalam sebuah ruang yang juga sekaligus sebagai elemen pendukung dalam kegiatan. Dibedakan menjadi :

- Bidang datar : bentuknya seperti lantai pada umumnya, akan terjadi perbedaan jika ada permainan warna atau material yang digunakan.

- Bidang yang ditinggikan atau direndahkan : bagian lantai yang diubah ketinggiannya akan mempertegas pemisahan tempat kegiatan secara visual.

#### B. Dinding

Berfungsi sebagai pembatas, pembentuk ruang dan atau merupakan bagian dari struktur bangunan. Dinding dapat berupa dinding masif maupun dinding transparan seperti kaca, jendela dan dinding berlubang lainnya.

### C. Langit-langit

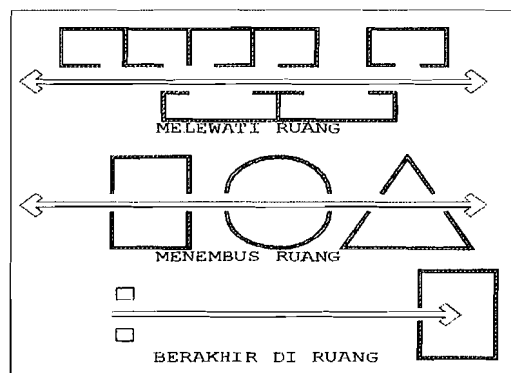
Merupakan bidang horizontal yang dapat melindungi dari cuaca dan dapat memberi kesan meruang. Bentuk bidang ini beragam ada yang datar, menyudut, memusat dan bebas. Bidang ini dapat dimanipulasi untuk membentuk dan mempertegas daerah didalam suatu ruang dengan cara merendahkan atau meninggikan bidang tersebut. Tetapi hal ini juga dapat mempengaruhi kualitas arah maupun orientasi dari angin dan cahaya yang masuk ke dalam ruang.



Gb. 2.13 Pola Plafond

#### 2.4.2.3 Sirkulasi Ruang Dalam

Jalur sirkulasi dapat ditentukan dengan ruang-ruang yang dihubungkan dengan cara sebagai berikut :



Gb. 2.14 Pola Sirkulasi Ruang Dalam

#### 2.4.3 Hubungan Ruang Dalam Apartment

Hubungan ruang dalam apartment diharapkan dapat saling menunjang dalam fungsi dan kegiatannya. Dengan memperhatikan keterkaitan antar ruang , maka hubungan antar ruang dapat dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- Ruang dalam ruang ( a )

Sebuah ruang luas yang dapat melingkupi dan memuat ruang yang lebih kecil didalamnya. Seperti halnya pada ruang didalam satu unit hunian. Ada kemungkinan ruang didalamnya tidak mendapatkan cahaya dan aliran udara alamiah.

- Ruang yang saling berkaitan ( b )

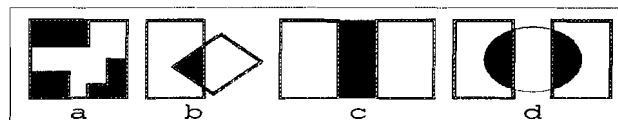
Hubungan ruang yang saling terkait terdiri atas dua buah ruang yang kawasannya membentuk suatu ruang bersama yang dapat dipergunakan bersama secara seimbang oleh masing-masing ruang.

- Ruang yang bersebelahan ( c )

Ruang yang dibatasi dengan jelas tanpa kesinambungan diantaranya, sehingga memungkinkan definisi antar respon masing-masing ruang menjadi jelas terhadap fungsi dan persyaratan simbolis yang dinaunginya.

- Ruang yang dihubungkan ruang bersama ( d )

Dua buah ruang dihubungkan oleh ruang antara yang dapat berbeda baik dari segi bentuk dan orientasinya.

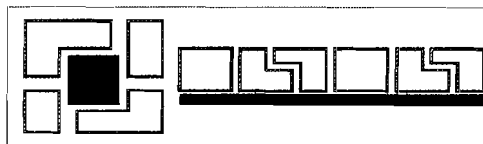


Gb. 2.15 Pola Hubungan Ruang

## 2.4.4 Organisasi Ruang

Terdiri atas :

- Terpusat : Suatu ruang dominan dimana sejumlah ruang sekunder disekelilingnya. Misalnya pada ruang publik atau plaza yang dikelilingi bangunan.
- Linier : Suatu urutan linier dari ruang yang berulang.

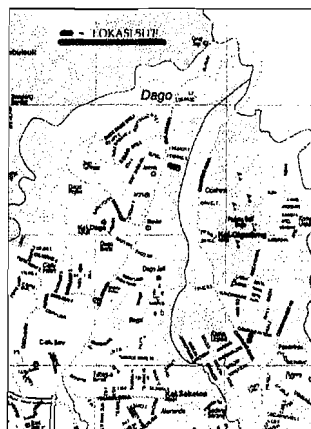


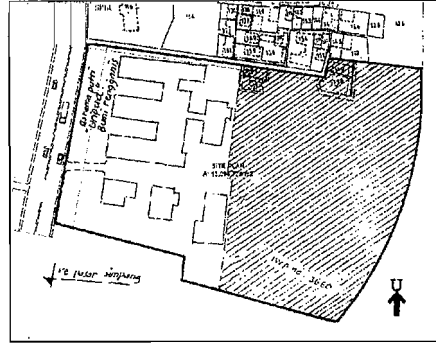
Gb. 2.16 Organisasi Ruang

## 2.5 Spesifikasi Proyek

### 2.5.1 Data Lokasi

Letak site :



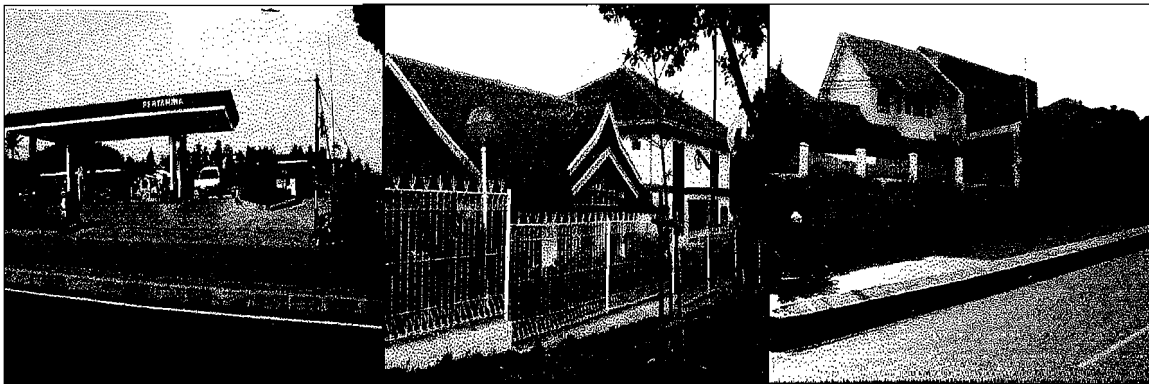


Gb. 2.17 Lokasi Bangunan

Luas site :  $\pm 13.000 \text{ m}^2$

Batasan-batasan site :

- Sebelah Utara : SPBU dan kompleks perumahan
- Sebelah Selatan : Kompleks PMI dan lahan kosong
- Sebelah Timur : Sungai dan sawah
- Sebelah Barat : Jalan Ir. H. Juanda



Gb. 2.18 Batasan Site

### 2.5.2 Potensi Site

- Kontur site yang makin ke timur ( belakang ) makin rendah memungkinkan terjaganya keamanan dan kenyamanan serta privatisasi para penghuni.
- Keindahan lingkungan site dimana pada bagian timur ( belakang ) site masih terdapat sawah dan sungai yang memungkinkan untuk dibuatnya gazebo-gazebo pada bagian timur site untuk menikmati keindahan dan kesejukannya.
- View ke arah timur dari site memungkinkan untuk melihat indahny gemerlap lampu pusat Kota Bandung pada malam hari.
- Lokasi terletak tepat disamping jalan Ir. H. Juanda yang merupakan jalur kendaraan umum karena disebelah utara terdapat terminal kendaraan umum, memudahkan untuk mendapatkan angkot bila hendak bepergian tanpa kendaraan pribadi.

- Dilihat dari segi letak tepat di sebelah utara lokasi terdapat SPBU memudahkan untuk pengisian bahan bakar kendaraan.
- Di sebelah utara lokasi terdapat Dago Tea House yang merupakan salah satu bangunan wisata budaya dan Dago Golf yang merupakan salah satu area rekreasi.
- Di sebelah selatan lokasi dekat dengan gedung PMI, Hotel Jayakarta, dan Gedung Sekolah Tinggi Kesejahteraan Sosial ( STKS ) yang terdapat bangunan untuk Program Pascasarjana Magister Profesional Pengembangan Masyarakat.

### 2.5.3 Peraturan Daerah Yang Berlaku

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung : ( Lampiran tabel 2, 5, dan 6 )

- Jl. Ir.H. Juanda merupakan fungsi jalan Kolektor Primer.
- KLB / FAR maximal      Bangunan tinggi      =      2,4
- KDB / BCR maximal      Bangunan tinggi      =      20 %
- GSB Jl. Ir. H. Juanda      : ½ Daerah Milik Jalan ( Damija ) + 1 m      = 15 m<sup>2</sup>
- GSB jalan lingkungan      : ½ Daerah Milik Jalan ( Damija ) + 1 m      = 2 m<sup>2</sup>

Adanya kebijakan :

Bahwa batas tinggi bangunan maximal adalah kemiringan 45 derajat dari as jalan memungkinkan untuk menambah jumlah lantai mencapai batas kemiringan maximal meskipun melebihi FAR yang diizinkan.

### 2.5.4 Data Calon Penghuni

Berdasarkan perhitungan pangsa pasar Apartment berkisar 20% dari kebutuhan rumah di Kota Bandung dengan total 1.0050.000 unit atau sekitar 200.000 unit dimana 40% nya untuk tipe studio ( 20 s/d 27 m<sup>2</sup> ).

Target konsumen yang menjadi calon penghuni apartment adalah

1. Kelas Sosial                      = Kelas menengah keatas
2. Income                            = Lebih dari Rp. 5.000.000,- per bulan
3. Usia                                = 19 sampai 40 tahun
4. Pekerjaan                        = Mahasiswa  
Dosen  
Manager  
Profesional  
Perwira Polisi
5. Pendidikan                       = D1 sampai dengan S3



6. Tingkat Pengeluaran = Rp. 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,- per bulan.

Data calon penghuni yang sudah diperoleh : ( Lampiran )

- Dari KOPEGTEL DIVRE III dengan jumlah pemesanan untuk 200 orang.
- Dari POLRES BANDUNG dengan jumlah pemesanan untuk 217 orang.
- Dari KPR BTN dengan jumlah calon pemesan sebanyak 443 orang.

## **2.6 Tinjauan Ekonomi**

Kegiatan pembangunan apartment ini pada dasarnya akan menimbulkan dampak positif dan dampak negatif, oleh karena itu dampak positifnya perlu diupayakan sebesar-besarnya, sementara dampak negatifnya harus ditiadakan atau ditekan sekecil – kecilnya sehingga keseimbangan dan kelestarian hidup tetap terpelihara.

### **2.6.1 Dampak Positif**

Dampak positif dari kegiatan pembangunan apartment ini adalah :

- a. Tersedianya kesempatan kerja bagi tenaga lokal atau penduduk setempat di Kelurahan Dago, baik sebagai buruh lepas maupun tenaga kerja tetap dan pekerjaan lain yang ada pada tahap persiapan, konstruksi maupun pada tahap operasional.
- b. Akan tersedianya bangunan apartment yang layak untuk dihuni bagi setiap orang, baik dalam unit hunian tipe besar maupun tipe studio sesuai dengan tingkat pendapatan yang dimilikinya.
- c. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena adanya pengalihan fungsi lahan menjadi kawasan permukiman, sehingga nilai pajak tanah dan retribusi perusahaan semakin meningkat dibanding dengan statusnya sebagai lahan kosong yang tidak produktif ketika sebelum dibangun untuk bangunan apartment.
- d. Munculnya usaha-usaha baru, sampingan atau sektor informal dan usaha lainnya untuk melayani warga yang tinggal di kawasan permukiman tersebut yang juga akan menambah penghasilan bagi warga yang membuka usaha baru tersebut..

### **2.6.2 Dampak Negatif**

Kemungkinan adanya dampak negatif dari kegiatan pembangunan apartment ini (secara tidak langsung) adalah :

- a. (Dilihat dari segi pengelola bangunan apartment) Harga tanah sekitar yang bersinggungan dengan bangunan apartment akan mengalami kenaikan karena

adanya kemungkinan bangunan apartment akan dikembangkan dan diperluas dengan membeli tanah didekatnya sehingga warga pemilik tanah akan menaikkan harga.

- b. (Dilihat dari segi penghuni) Akan terjadi kenaikan harga kebutuhan pokok dan sekunder dilingkungan sekitar akibat permintaan yang meningkat karena kepadatan penduduk dilingkungan tersebut makin padat akibat adanya pendatang baru. Hal ini juga mengakibatkan kenaikan harga sewa kost atau kontrak rumah dilingkungan sekitar bagi para penyewa dan pengontrak (kemungkinan pegawai dari bangunan apartment tersebut) dibanding sebelum ada bangunan apartment.

### **2.6.3 Keterkaitan Strata Title dengan Permasalahan**

Kaitan Strata Title dengan permasalahan yang diangkat ( penerapan citra Arsitektur Indis dan konsep Garden City pada perancangan ) yaitu :

1. Berdasarkan isu-isu yang terjadi mengenai penggusuran terhadap bangunan bersejarah menjadi bangunan komersil dan pemanfaatan lahan terbuka yang tidak sesuai serta keputusan Perda Kota Bandung untuk melakukan penataan ulang terhadap pemanfaatan lahan dan program pelestarian budaya ( bangunan bersejarah ) serta mengangkat kembali pemanfaatan ruang sebagai kawasan lindung melalui pembuatan ruang terbuka dan jalur hijau.
2. Adanya keinginan untuk mengangkat kembali tema bangunan bersejarah yang sesuai dengan program Perda Kota Bandung yaitu turut melestarikan budaya bangsa ( Preservasi dan Konservasi ).
3. Tema yang akan diangkat kembali mengenai bangunan bersejarah yang memiliki citra Arsitektur Indis seperti pada Gedung Sate dan penerapan konsep Garden City pada lokasi yang direncanakan seperti yang pernah diterapkan oleh Thomas Karsten pada ruang terbuka Kota Bandung.
4. Target konsumen yang sebenarnya adalah mereka yang merupakan anak keturunan dan tinggal di Kota Bandung serta memiliki keinginan bernostalgia dengan nuansa bangunan Kota Bandung tempo dulu. Namun pada kenyataannya kebutuhan akan hunian di Kota Bandung lebih besar dan lebih membutuhkannya, karena ternyata target konsumen yang bersedia membeli tidak hanya mereka yang berkeinginan bernostalgia tetapi juga mereka yang belum memiliki hunian tetap di Kota Bandung.
5. Dari segi ekonomi terdapat dua model marketing untuk unit hunian apartment, yaitu strata title (system jual) dan system sewa. Berdasarkan data yang telah diperoleh

(pada BAB II 2.2.2) dari segi profit yang menguntungkan adalah strata title baik bagi developer maupun penghuni.

6. Untuk kedua model tersebut keduanya terkena biaya service dan maintenance (biaya perawatan dan pemeliharaan). Perbedaannya terletak pada :
  - Untuk strata title biaya dibebankan diluar harga beli unit hunian dan dibayarkan tiap bulannya. Untuk harga beli tidak akan mengalami kenaikan setelah dibeli, tetapi untuk biaya terdapat kenaikan tiap tahunnya. Sehingga terlihat terlalu membebani tetapi sebenarnya tidak karena kenaikan hanya pada biaya. Dan biaya yang dibayarkan untuk membiayai perawatan dan pemeliharaan sarana prasarana yang menjadi milik bersama seluruh penghuni apartment sehingga terdapat rasa ikut memiliki dan keinginan memelihara.
  - Untuk system sewa biaya dibebankan menjadi satu dengan harga sewa unit hunian. Untuk harga sewa dan biaya perawatannya terdapat kenaikan setiap tahunnya sesuai pasar. Sehingga terlihat tidak membebani tetapi sebenarnya harga yang harus dibayar lebih besar tiap tahunnya dibanding model strata title. Dan biaya yang dibayarkan untuk membiayai perawatan dan pemeliharaan sarana prasarana yang bukan milik bersama tetapi milik pihak pengelola sehingga tidak ada rasa ikut memiliki dan keinginan memelihara.
7. Bila bangunan yang memiliki citra Arsitektur dan konsep Garden City tersebut akan ditawarkan dengan model strata title atau sewa maka terdapat perbedaan pada :
  - Untuk system sewa penghuni hanya menyewa unit hunian yang sudah ada isinya dengan tidak adanya kebebasan menentukan furniture karena keseluruhan elemen bangunan termasuk furniture unit hunian telah ditetapkan oleh pengelola. Hal ini menyebabkan unit hunian kemungkinan tidak akan disewa oleh mereka yang tidak menyukai citra Arsitektur Indis karena tidak ada kepemilikan terhadap unit hunian yang disewa.
  - Untuk strata title penghuni dapat memilih antara membeli kamar kosong atau dengan seluruh furniture (dengan harga yang berbeda) yang telah ditetapkan oleh pengelola. Sedang seluruh elemen dan ornament yang digunakan pada ruang selain unit hunian tetap ditentukan oleh pengelola. Hal ini menyebabkan unit hunian memiliki kemungkinan untuk tetap dibeli oleh mereka yang tidak menyukai citra Arsitektur Indis karena unit hunian yang mereka beli menjadi

---

hak milik dan dapat digunakan sebagai investasi pasar karena dapat ditukarkan dengan unit lain atau dijual kembali bila harga naik atau dapat pula disewakan dengan perolehan pendapatan bagi hasil dengan pihak pengelola, dan terdapat sarana prasarana yang menjadi milik bersama.

Jadi keterkaitan antara Strata Title dengan citra Arsitektur Indis dan konsep Garden City terletak pada segi pemasaran yaitu sebagai penarik bagi para investor untuk bersedia membeli unit hunian atau menanamkan modalnya ke dalam bangunan apartment yang memiliki citra Arsitektur Indis dan penataan landscape yang berdasarkan konsep Garden City Kota Bandung meskipun ada kemungkinan diantara mereka ada yang tidak menyukai rancangan yang diterapkan tetapi mereka akan melihat penawaran tersebut sebagai peluang investasi yang dapat mendatangkan keuntungan.

## 2.7 Studi Literatur

1. Tidak semua tipologi bentuk bangunan yang sama dihasilkan dari geometri fasade yang sama.

Ini menunjukkan bahwa geometri fasade tidak selalu bersifat mendikte. Ia bisa berfungsi sebagai aturan komposisional yang efektif sebagai aturan dasar. Arsitek masih memiliki kebebasan dalam merencanakan bentuk yang kreatif.



*Gambar 24: Menilik bentuk (bentuk atap, komposisi jendela) kedua bangunan di kiri dan kanan ini ada dalam satu kategori tipologi. Namun geometri fasade yang melandasinya berbeda*



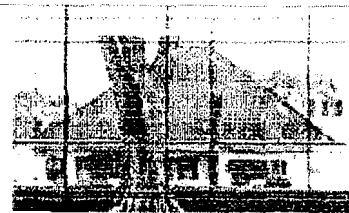
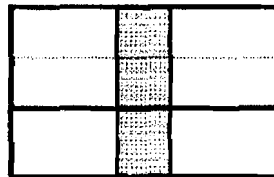
2. Geometri fasade bisa menjelaskan konsep bangunan simetri dan asimetris secara bersamaan.



*Gambar 25: Bangunan sebelah kiri bersifat asimetris sedangkan sebelah kanan simetris, sementara geometri fasade yang melandasinya sama*



Ini menunjukkan bahwa posisi geometri fasade sebagai sistem proporsi lebih ditekankan sebagai sarana upaya untuk memperoleh keseimbangan bentuk yang harmonis.



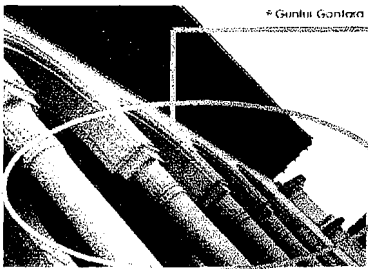
*Gambar 26: Kedua bangunan ini memperlihatkan geometri fasade yang serupa namun masing-masing memperlihatkan karakter simetri yang berbeda.*

Kondisi ini juga menjelaskan salah satu kesalahan-kaprahan dalam memahami makna simetris. Konsep simetris pada dasarnya mengacu pada konsep keseimbangan, dan bukan keharusan membuat sosok yang sama persis. Adapun konsep simetris yang menuntut kesamaan dua sisi adalah *simetris bilateral*.

<p>HOTEL HERMANN (UP TO 1895)</p>	<p>HOTEL HERMANN (UP TO 1920'S)</p>	
<p>SOC. CONCORDIA</p>	<p>HOTEL PREANGER</p>	
<p>WATERSTADT (COMPLEX)</p>	<p>THE MAIN OFFICE OF S.S. (RAILWAY)</p>	
<p>AN EXAMPLE OF 'KATJA-KATJA' (NIX, 1949)</p>		
<p>Indisch also referred to the popular symbiotic architecture: European classical columns, arcades, symmetrical arrangements, white stucco work, large terraces and pavilion structures.</p>		
<p>B/5</p>	<p>INDISCH/EMPIRE STYLE BUILDINGS</p>	<p>08</p>

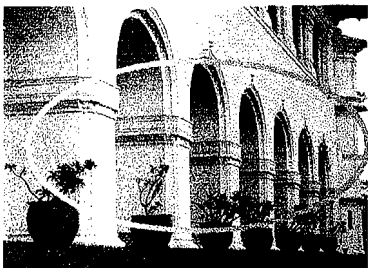
## 2.8 Studi Kasus

### 2.8.1 Gedung Sate di Bandung



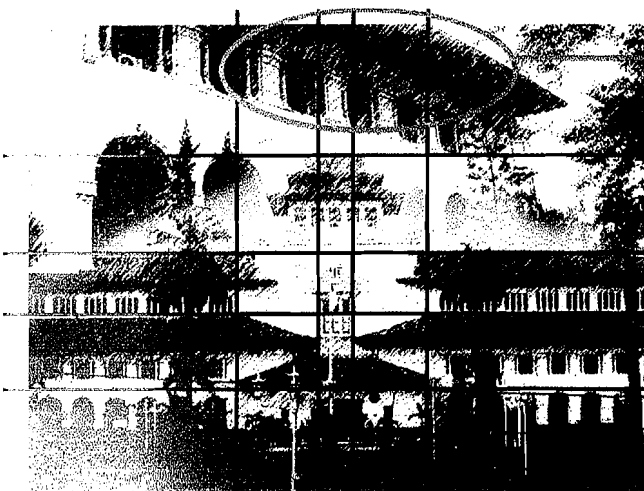
#### Penegasan Struktur :

Penonjolan sistem struktur kolom dengan dimensi yang besar.



#### Repetisi atau perulangan :

Adanya perulangan kolom dengan pola yang sama.



#### Keseimbangan Elemen :

Penggunaan rasio elemen tambahan yang seimbang

#### Tipologi Bangunan :

Penerapan pola geometri fasade yang simetri bilateral

## 2.8.2 Garden City Kota Bandung



### Aksesibilitas :

Pembagian jalur sirkulasi antara pejalan kaki dan pengendara kendaraan.



### Fasilitas Umum :

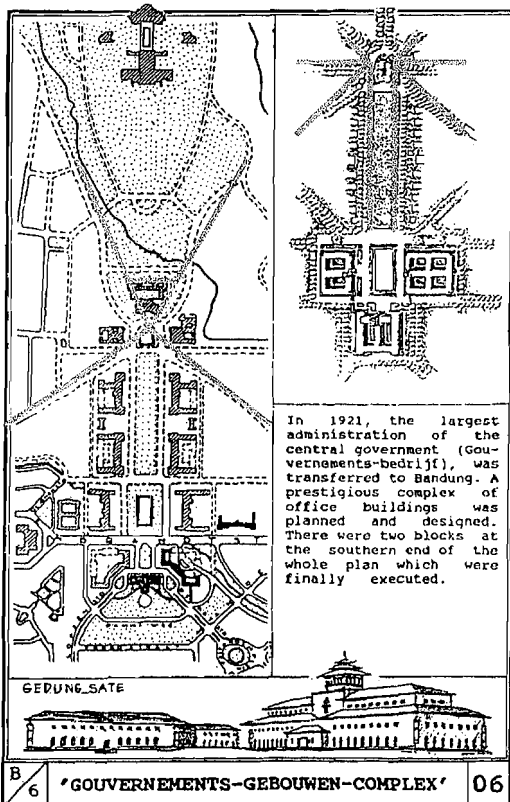
Penyediaan open space sebagai area berinteraksi.



### Jalur Hijau :

Penanaman vegetasi sebagai peneduh dan pengarah.

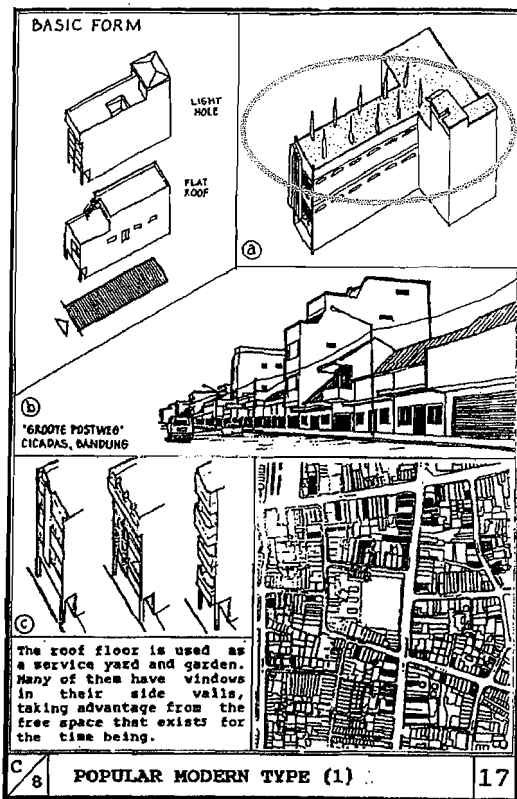
Tiga foto menunjukkan wajah "Garden City". Pejalan kaki dan pengendara sepeda disediakan jalur khusus (gambar atas). Gambar tengah memperlihatkan ruang kota (parkaurum) dengan lahan hijau terbentang. Sedangkan jalan di wilayah pemukiman rimban dengan pohon lindung (bawah).



### Penzoningan :

Pembagian wilayah pembangunan dengan jalur yang lebih teratur dengan Gedung Sate sebagai poros





**Vegetasi Pada Bangunan :**

Roof Garden sebagai alternatif penempatan vegetasi ke dalam bangunan.

STRATFORD APARTMENT

1. The apartment is located at 123 Main Street, Stratford, CT 06460.  
2. The apartment is a one-bedroom unit with a full bathroom.  
3. The apartment is available for rent starting on 01/01/2024.  
4. The monthly rent is \$1,200.00.  
5. The security deposit is \$1,200.00.  
6. The apartment is furnished with a refrigerator, stove, oven, and microwave.  
7. The apartment is available for viewing on 12/15/2023 at 10:00 AM.  
8. The apartment is available for viewing on 12/16/2023 at 2:00 PM.  
9. The apartment is available for viewing on 12/17/2023 at 11:00 AM.  
10. The apartment is available for viewing on 12/18/2023 at 3:00 PM.

---

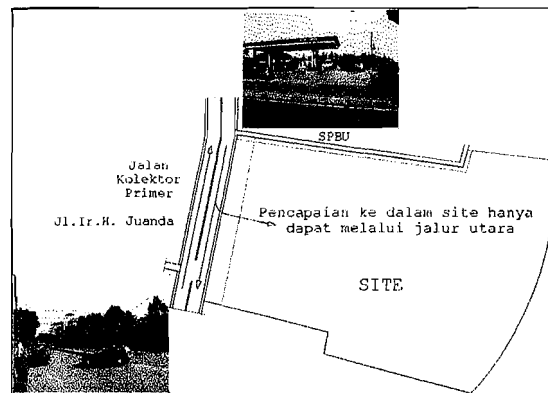
## BAB III

### ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTMENT MELALUI PENDEKATAN KONSEP GARDEN CITY DAN ARSITEKTUR INDIS

#### **3.1 Analisa Site**

##### **3.1.1 Pencapaian dari dan ke Luar Site**

Pencapaian ke site apartment ini cukup mudah karena tepat di tepi jalan kolektor primer, namun pencapaian ke dalam site hanya dapat melalui jalan Ir.H. Juanda yang dibagi menjadi dua jalur lewat sebelah utara, tidak dapat dari sebelah selatan karena terdapat pembatas jalan tepat didepan lokasi. Aksesibilitas jalan dapat dilalui kendaraan umum (angkot, truk) maupun kendaraan pribadi (mobil, motor).



Gb. 3.1 Analisa Aksesibilitas Site

Dengan adanya pembatas jalan didepan site menyebabkan aksesibilitas ke dalam site hanya dapat melalui jalur utara. Oleh karena itu entrance dapat diletakkan tepat ditengah dengan posisi berjejer antara jalur masuk dan jalur keluar site atau dapat ditempatkan terpisah dengan jalur masuk disebelah utara dan jalur keluar disebelah selatan site.

Untuk aksesibilitas pejalan kaki, ditepi jalan Ir.H. Juanda telah disediakan trotoar dan untuk pencapaian ke dalam dan ke luar site bagi pejalan kaki yang tidak memiliki kendaraan pribadi dapat menggunakan angkot karena jalan Ir.H. Juanda merupakan jalur kendaraan umum sebab disebelah utara site terdapat terminal kendaraan umum.

### 3.1.2 View

Site berada didaerah Dago yang terletak di Bandung Utara dengan posisi lebih tinggi dari pusat Kota Bandung. Dibelakang (sebelah timur) lokasi terdapat sungai sehingga akan tercipta ruang kosong diatas sungai. Hal ini menyebabkan keuntungan dari segi view karena dari lokasi ke arah timur dapat melihat pusat Kota Bandung yang tampak indah pada malam hari karena Kota Bandung dihiasi gemerlap cahaya lampu. Selain itu didekat sungai masih terdapat petak sawah dan disebaliknya masih berupa lahan belum terbangun sehingga terdapat view yang natural.

Untuk view ke arah utara kurang menguntungkan karena terdapat SPBU dan permukiman penduduk sekitar.

Untuk view ke arah barat dari bagian bawah kurang menguntungkan karena terdapat permukiman penduduk sekitar, sedang dari bagian atas menguntungkan karena terlihat bukit-bukit yang masih hijau meski terdapat satu-dua bangunan.

Untuk view kearah selatan terdapat kantor PMI didekat jalan sedang dibagian belakangnya masih berupa tanah kosong dengan vegetasinya.

### 3.1.3 Kebisingan

Tingkat kebisingan tinggi terletak pada sebelah barat dan utara site yaitu pada bagian barat site berupa jalan Ir. H. Juanda karena juga merupakan jalur kendaraan umum yang beroperasi 24 jam, sedang pada bagian utara site karena terdapat SPBU dan perumahan penduduk. Pada bagian selatan site tingkat kebisingan sedang, hanya dalam jam-jam tertentu karena terdapat gedung PMI dan tanah kosong. Sedangkan pada bagian timur tingkat kebisingan rendah karena terdapat sungai dan sawah.

Untuk menjaga kenyamanan penghuni perlu dilakukan penanaman pohon sebagai peredam kebisingan pada sisi utara dan barat lokasi atau dengan meletakkan ruang public pada kedua sisi tersebut.

### 3.1.4 Vegetasi

Vegetasi yang ada terletak dibagian tengah sampai timur site karena bagian barat terdapat bekas bangunan asrama putri UNPAD Bumi Rengganis. Sedang bagian timur merupakan lahan belum terbangun dan memiliki kontur yang menurun dengan vegetasi masih berupa tanaman liar.

Oleh karena itu perlu adanya penghijauan kembali pada lokasi dengan pertimbangan perletakan vegetasi akan mempengaruhi iklim setempat karena dapat

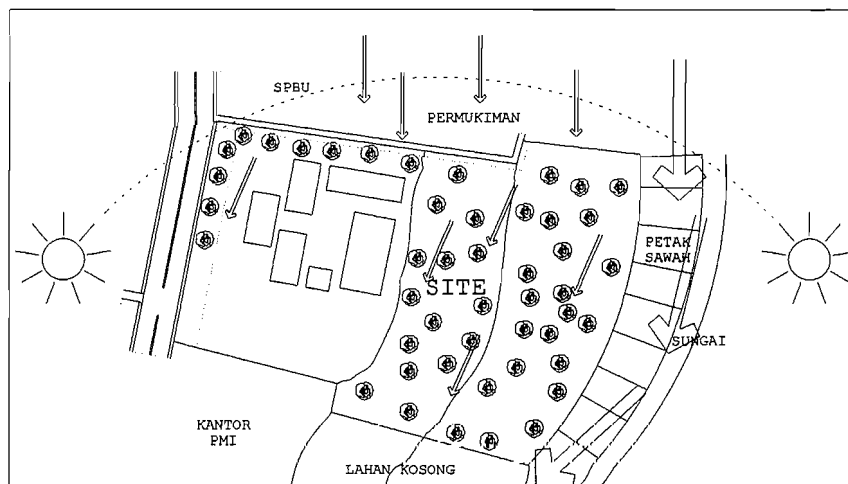
dimanfaatkan untuk menghambat, mengarahkan juga membelokkan arah angin juga sinar matahari, serta mencegah kemungkinan terjadinya erosi.

### 3.1.5 Sinar Matahari

Orientasi sinar matahari dari timur ke barat site dengan kekuatan tidak terlalu terik tetapi dari segi cahaya cukup menyilaukan. Bila bukaan bangunan terpaksa menghadap kedua arah tersebut maka perlu diberi shading atau tritisan untuk mengurangi cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan.

### 3.1.6 Angin

Orientasi arah angin dari utara ke selatan site dengan kekuatan angin dari tepat utara site tidak terlalu kuat sedang kekuatan terbesar terletak diatas sungai sebelah timur site dengan arah yang sama. Untuk mengarahkannya perlu dilakukan penataan ulang dari vegetasi yang akan ditanam. untuk menghasilkan penghawaan yang diinginkan.



Gb. 3.2 Analisa berdasarkan vegetasi, orientasi matahari dan angin

## **3.2 Analisa dan Pendekatan Konsep Garden City Sebagai Penentu Tata Ruang Luar Pada Bangunan Apartment**

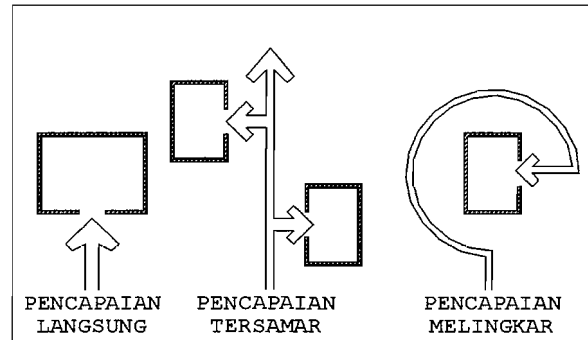
### **3.2.1 Sirkulasi Ruang Luar**

#### **3.2.1.1 Pencapaian ke Bangunan**

Dalam menentukan pencapaian ke dalam bangunan perlu diperhatikan aspek-aspek pendukung yang dapat menunjangnya. Sistem pencapaian terdiri atas :

- Sistem pencapaian langsung memang akan lebih mempersingkat waktu pencapaian. Namun akan menimbulkan rasa bosan pada pengunjung karena tidak ada alternatif view yang lain.

- Sistem pencapaian tersamar akan memperpanjang waktu pencapaian. Namun terdapat alternatif view yang dapat menghilangkan rasa bosan pengunjung.
- Sistem pencapaian melingkar terasa lebih jauh dan memakan waktu lebih lama. Akan tetapi pencapaian ini akan menjadi ideal dan lebih bermanfaat bila pengunjung sedang dalam keadaan santai dan menginginkan suasana rekreasi.



### 3.2.1.2 Kendaraan Bermotor

Jalur sirkulasi untuk kendaraan bermotor dalam site harus mempunyai jalur dan arah yang jelas supaya tidak terjadi kesimpang siuran antara jalur masuk dan keluar dan tidak terjadi tumpang tindih antara jalur kendaraan dengan pejalan kaki.

### 3.2.1.3 Pejalan Kaki

Sirkulasi bagi pejalan kaki terdiri atas :

- Plaza

Plaza yang dimaksud berupa area terbuka diantara dua bangunan atau lebih yang berfungsi sebagai ruang transisi bisa dari area parkir atau dari bangunan lain menuju ke dan keluar dari bangunan apartment. Plaza juga berfungsi sebagai ruang untuk menikmati suasana luar disekitar bangunan. Plaza juga digunakan sebagai pengarah menuju ke bangunan atau ruang atau kegiatan lain.

- Pedestrian

Pedestrian merupakan jalur khusus bagi pejalan kaki yang berada didalam site tetapi diluar bangunan. Berfungsi juga sebagai penghubung antara apartment dengan fasilitas yang ada atau dengan ruang terbuka disekitar bangunan.

Untuk dapat mempertegas jalur sirkulasi maka lebih baik bentuk pedestrian dibuat linier dengan penggunaan bahan material dibedakan dengan jalur kendaraan. Pemilihan bahan material berupa pecahan batu kali atau rumput dengan batu-batu kecil dapat memberikan kesan alamiah dan menyatu dengan alam. Selain itu

penegasan dapat dilakukan dengan menambahkan vegetasi sebagai pengarah dan peneduh jalur pedestrian.

#### 3.2.1.4 Jalan Masuk Ke Bangunan

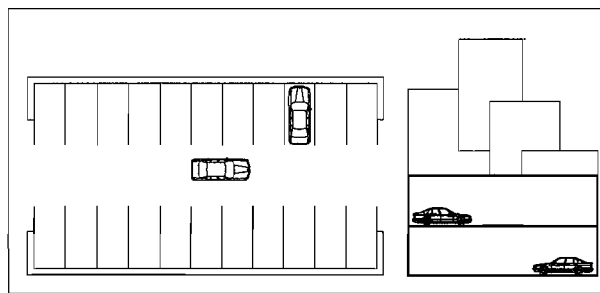
Pintu masuk sebaiknya disesuaikan dengan bentuk dan orientasi bangunan karena perletakkan dan bentuk dari entrance akan memudahkan pengunjung mencari *entrance* bangunan.

Sedang bentuk yang rata, menjorok keluar ataupun kedalam disesuaikan dengan fungsi dan perletakkan pintu tersebut dibagian mana. Sebaiknya ada perbedaan antara *entrance* untuk penghuni dan pengunjung dengan karyawan dan keperluan pengelolaan.

#### 3.2.2 Sistem Parkir

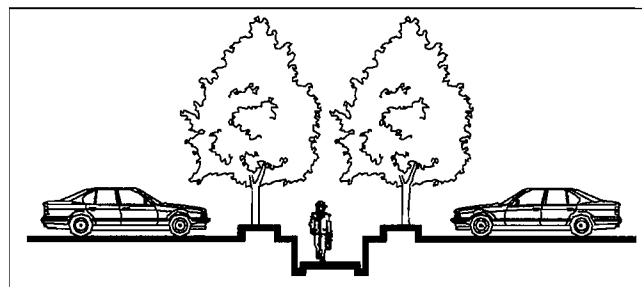
Sistem parkir selain direncanakan dengan pertimbangan jenis kegiatan, yaitu pola parkir pengelola, service, penghuni dan pengunjung juga mempertimbangkan:

- Luas lahan antara yang terbatas dengan yang mencukupi.



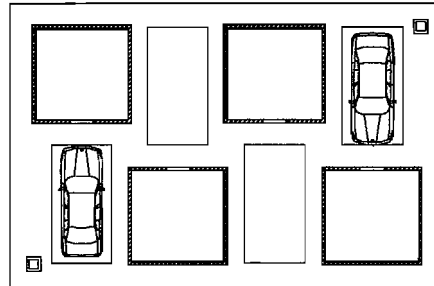
Gb. 3.3 Sistem Parkir berdasar luas lahan

- Bentuk ruang parkir
  - Adanya pemisahan area parkir dengan pedestrian diantaranya akan memberikan batasan untuk jalur pejalan kaki dan menciptakan suasana tersendiri.



Gb. 3.4 Bentuk Ruang Parkir

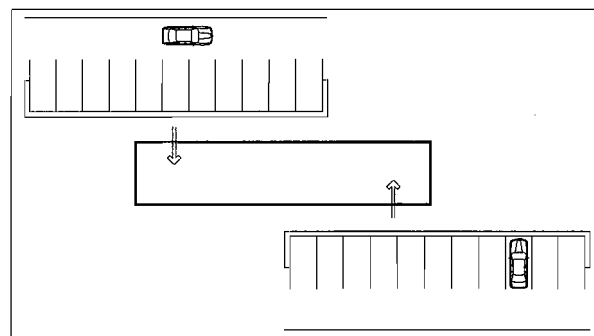
- Penggunaan sistem grid sebagai blok parkir akan menciptakan jalur yang lebih rapi dan teratur.



Gb. 3.5 Sistem Grid pada Pola Parkir

- Menggunakan tipe loop

Area parkir berada didekat bangunan utama dan mendekati pintu masuk bangunan.



Gb. 3.6 Pola Parkir Tipe Loop

### 3.2.3 Zoning Site

Penzoningan ini ditentukan dengan melihat faktor-faktor dari hasil analisis site diantaranya faktor kebisingan, kedekatannya dengan jalan utama, faktor privasi, dan sebagainya.

Area yang dekat dengan jalan utama merupakan area publik yang tidak membutuhkan faktor privasi secara utuh, sedangkan area semi publik merupakan ruang transisi antara ruang publik dengan privat dan area privat merupakan daerah hunian yang membutuhkan privasi tinggi dan tidak semua orang dapat berada didalamnya.

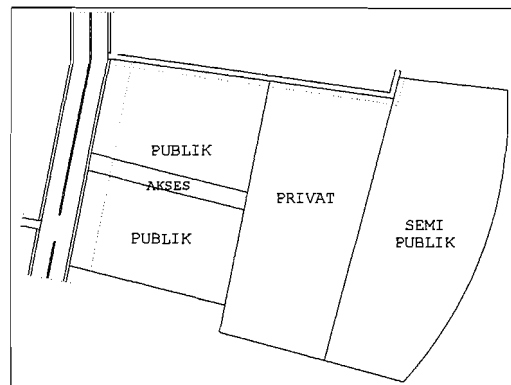
### 3.2.4 Pendekatan Konsep Garden City

Berdasarkan analisa site, sirkulasi ruang luar, jalan masuk ke bangunan, sistem parkir dan zoning site serta konsep Garden City yang ingin diterapkan maka :

- Pencapaian ke dalam site berupa pencapaian langsung dan ditempatkan pada bagian tengah entrance dengan jalur masuk dan jalur keluar ditempatkan berdekatan dengan pembatas yang dilengkapi lampu.



- Pencapaian ke dalam bangunan yang sesuai adalah pencapaian langsung dimana bangunan sebagai main interest sehingga diusahakan ketika memasuki site bangunan dapat menjadi *eye catch* setiap orang yang memasuki site.
- Pedestrian dibuat disamping jalur kendaraan dengan dibatasi oleh jalur hijau (pohon). Plaza dibuat di taman dan depan bangunan sebagai ruang transisi.
- *Entrance* ditempatkan pada bagian tengah bangunan dengan kondisi menjorok keluar supaya mudah dikenali.
- Sistem parkir untuk penghuni seluruhnya ditempatkan di basement untuk menghemat tempat sedang untuk tamu diluar. Hal ini supaya ruang terbuka yang tersedia diluar lebih luas dan dapat dimanfaatkan sebagai taman.
- Site dibagi dalam tiga zoning dengan urutan publik, privat dan semi publik.



Gb. 3.7 Penzoningan

### 3.3 Analisa Kebutuhan Ruang

#### 3.3.1 Penentuan Tipe dan Jumlah Unit Hunian

Tipe unit hunian tergantung pada jumlah ruang tidur dan penghuni dalam unit hunian tersebut. Sifat dan karakter dari penghuni berpengaruh terhadap pilihan unit hunian. Berdasarkan hasil analisa dan surve dari data calon penghuni yang diperoleh dan pangsa pasar apartment maka tipe kamar yang akan dibuat :

Galeri Ciumbeulit	Jumlah Tempat Tidur	Luas Gross Unit Hunian
Galeri Impresi	1 tempat tidur	27 m <sup>2</sup>
Galeri Ekspresi	2 tempat tidur	56 m <sup>2</sup>
Galeri Harmoni	4 tempat tidur	90 m <sup>2</sup>
Galeri Sensasi	5 tempat tidur	109 m <sup>2</sup>

Tabel 3.1 Tipe Kamar Galeri Ciumbeulit

Menurut permintaan pasar :

- Pemesanan untuk 200 orang KOPEGTEL  
70% untuk tipe 28 dan 30% untuk tipe 56.
- Pemesanan untuk 217 orang POLRES BANDUNG  
Tidak dirinci, hanya memesan tipe 28, 56 dan 84.

Berdasarkan 6 tabel PERDA Kota Bandung : ( Lampiran )

Jl. Ir.H. Juanda merupakan fungsi jalan Kolektor Primer.

$$\text{GSB Jl. Ir. H. Juanda} \quad : \quad \frac{1}{2} \text{ Daerah Milik Jalan ( Damija )} + 1 \text{ m} \quad = \quad 15 \text{ m}^2$$

$$\text{GSB jalan lingkungan} \quad : \quad \frac{1}{2} \text{ Daerah Milik Jalan ( Damija )} + 1 \text{ m} \quad = \quad 2 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB / FAR maximal Bangunan tinggi} \quad = \quad 2,4$$

$$\text{KDB / BCR maximal Bangunan tinggi} \quad = \quad 20 \%$$

$$\text{Luas tanah} \quad = \quad 13.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Lantai Dasar Bangunan} \quad = \quad \text{KDB} \times \text{Luas tanah}$$

$$= \quad 20 \% \times 13.000 \text{ m}^2$$

$$= \quad 2.600 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah Luas Lantai Keseluruhan} \quad = \quad \text{FAR} \times \text{Luas tanah}$$

$$= \quad 2,4 \times 13.000 \text{ m}^2$$

$$= \quad 31.200 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah Lantai} \quad = \quad \frac{\text{Jumlah Luas Lantai Keseluruhan}}{\text{Luas Lantai Dasar Bangunan}}$$

$$= \quad 31.200 \text{ m}^2 / 2.600 \text{ m}^2$$

$$= \quad 12 \text{ lantai}$$

Adanya kebijakan :

Bahwa batas tinggi bangunan maximal adalah kemiringan 45 derajat dari as jalan.

Memungkinkan untuk menambah jumlah lantai mencapai batas kemiringan maximal.

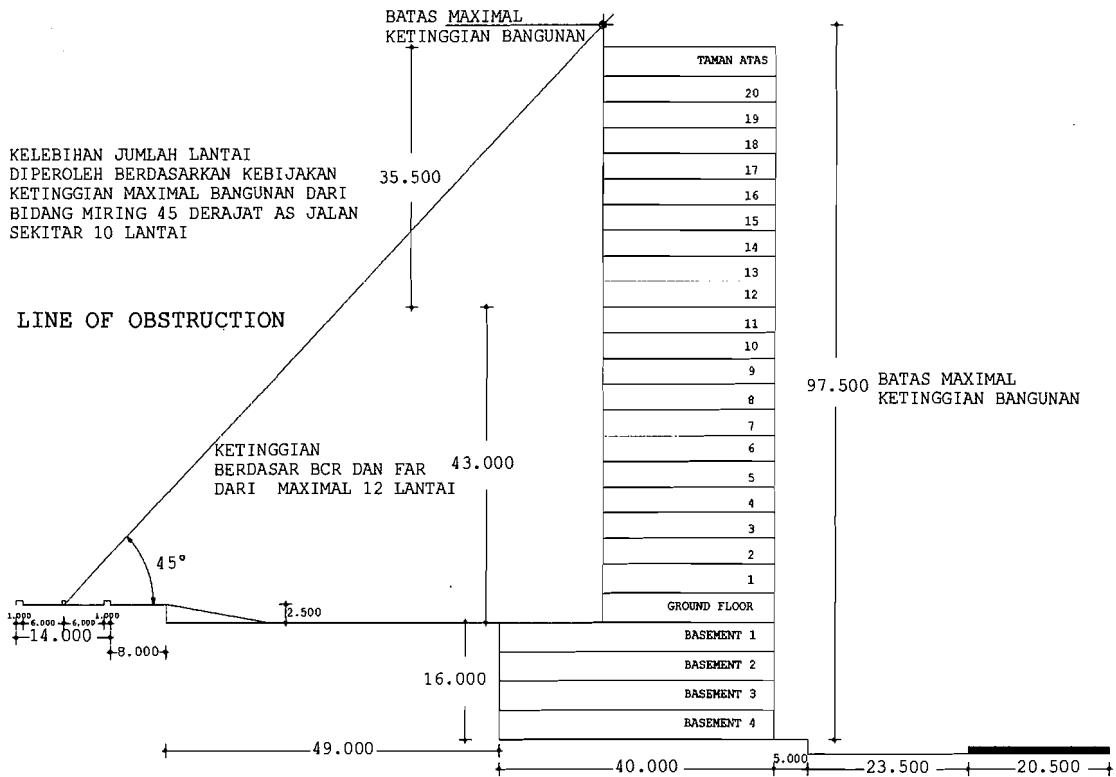
Dengan asumsi tinggi lantai :

$$\text{ground floor dan lantai 1} \quad = \quad 4 \text{ m}$$

$$\text{lantai 2 dan seterusnya} \quad = \quad 3,5 \text{ m}$$

$$\text{Diperoleh jumlah lantai keseluruhan} \quad = \quad 22 \text{ lantai ( + 4 basement )}$$

Dapat dilihat pada Gambar Berikut :



Hasil analisis :

Dengan skala perbandingan = 1 : 3 : 6 ( mewah : sedang : studio )

1 lantai mampu memuat = 40 unit type 28

20 unit type 56

4 unit type 84 dan 4 unit type 105 jadi satu.

Diperoleh jumlah tinggi lantai keseluruhan = 20 lantai ( + 4 basement )

Asumsi	=	1 Lantai ground untuk lobi	tinggal 19 lantai
		1 Lantai untuk fasilitas pendukung	tinggal 18 lantai
		4 Lantai basement untuk area parkir	tinggal 14 lantai
Grid untuk kamar	=	7 m x 7 m ( + 1 m balkon )	= 56 m <sup>2</sup>
Type kamar yang tersedia	=	Type 28 = 3,5 m x 8 m	= 28 m <sup>2</sup>
		Type 56 = 7 m x 8 m	= 56 m <sup>2</sup>
		Type 84 = 10,5 m x 8 m	= 84 m <sup>2</sup>
		Type 105 = 7 m x 8 m + 7 m x 7 m	= 105 m <sup>2</sup>
Total perbandingan	=	32 : 100 : 200	

Berdasar skala perbandingan dengan total jumlah lantai = 14 lantai, maka

Type 28	=	40 unit x 5 lantai	= 200 unit
Type 56	=	20 unit x 5 lantai	= 100 unit
Type 84 dan 105	=	8 unit x 4 lantai	= 32 unit
		terdiri atas :	
Type 84	=	4 unit x 4 lantai	= 16 unit
Type 105	=	4 unit x 4 lantai	= 16 unit
Total jumlah unit yang tersedia	=	332 unit	
Total kemungkinan jumlah penghuni unit hunian	=	512 orang	
Perkiraan jumlah pengelola	=	40 orang ( asumsi )	
Total kemungkinan jumlah penghuni apartment	=	552 orang	

### 3.3.2 Analisa Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang yang diperlukan dapat ditinjau dari pelaku kegiatan dalam apartment ini yang nantinya akan digunakan sebagai acuan dalam perancangan. Pelaku kegiatan merupakan orang-orang yang melakukan aktivitas, diantaranya adalah penghuni, pengelola, karyawan, dan umum atau tamu. Diperoleh :

#### Diagram Ruang

Pelaku Kegiatan	Macam Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Zone
Penghuni dalam Unit Hunian	Istirahat	Kamar tidur	Privat
	Mandi	KM / WC	
	Memasak	Dapur	

	Bersantai	Ruang duduk / balkon	
	Menerima tamu	Ruang tamu	
	Menyimpan barang	Tempat penyimpanan	
Pengelola dan Karyawan dalam Unit Pengelola dan Operasional	Istirahar	Ruang tunggu	Semi Privat
	Menerima tamu	Ruang tamu	
	Mengadakan pertemuan	Ruang rapat	
	Administrasi	Ruang Manajer Ruang Sekretaris Ruang Bag. Marketing Ruang Bag. Akunting Ruang Bag. Teknis Ruang Bag. Personalia Ruang Bag. Arsip	
	Menyimpan barang	Gudang	
	Membersihkan diri	Lavatory	
Karyawan dan Umum dalam Unit Pelayanan	Menunggu	Ruang tunggu	Semi Privat
	Mendapatkan Informasi	Ruang Resepsionis Ruang Informasi Ruang Registrasi	
	Mencuci	Ruang Laundry	
	Utilitas	Ruang MEE Ruang Genset Ruang PABX Ruang AHU Ruang Water Treatment Shaft pipa Shaft sampah	
	Menyimpan barang	Gudang	
	Keamanan	Ruang Satpam	
	Ibadah	Musholla	
Penghuni	Parkir kendaraan	Area parkir	
Penghuni dan Karyawan dalam Unit Fasilitas Pendukung	Makan dan minum	Restaurant, Cafe, Bar	Semi Privat
	Berbelanja	Mini Market	
	Periksa Kesehatan	Klinik	
	Membeli obat	Apotek	
	Mengirim surat	Kantor Pos	
	Komunikasi	Wartel	
	Mengambil uang	ATM	
	Menukar uang	Money changer	
	Penampilan	Salon	
	Membersihkan diri	Lavatory	
Penghuni dan Karyawan	Ganti pakaian	Ruang Ganti	Semi privat

dalam Unit Fasilitas Kesehatan	Membersihkan diri	Lavatory	
	Menyimpan barang	Loker Gudang	
	Berenang	Kolam Renang	
	Tenis	Tenis Court	
	Fitness	Fitness Center	
	Senam	Ruang Senam	
	Pijat	Ruang Massage	
	Sauna	Ruang Sauna	
	Mengelola	Ruang Pengelola	
	Bermain	Game area ( billiard )	
Umum	Parkir	Area Parkir untuk umum	Publik
	Membersihkan diri	Lavatory	
	Mengambil Surat&Koran	Boks Surat dan Koran	

Tabel 3.2 Diagram Ruang

### 3.3.3 Program Besaran Ruang

Besarnya ruang kegiatan dipengaruhi oleh banyaknya jumlah penghuni yang tinggal serta kebutuhan akan ruang gerak dan sirkulasi. Pendekatan besaran berdasarkan pada analisis yang didapat dari referensi dan standard yang ada serta hasil analisis.

#### 3.3.3.1 Kegiatan Utama

Besarnya ruang pada kegiatan utama atau pada unit hunian dikelompokkan berdasar tipe ruang dan pemesanan dari pasar. Tipe ruang yang dianalisa ada 4 yaitu 1 tempat tidur, 2 tempat tidur, 3 tempat tidur dan 4 tempat tidur. Besaran ruang yang akan menaunginya masing-masing adalah tipe 28, 56, 84 dan 105.

Tipe Ruang	Besaran Ruang	Jumlah Unit	Luas	Sirkulasi 20%	Total
1 kamar tidur	28.00 m <sup>2</sup>	200 unit	5,600.00 m <sup>2</sup>	1,120.00 m <sup>2</sup>	6,720.00 m <sup>2</sup>
2 kamar tidur	56.00 m <sup>2</sup>	100 unit	5,600.00 m <sup>2</sup>	1,120.00 m <sup>2</sup>	6,720.00 m <sup>2</sup>
3 kamar tidur	84.00 m <sup>2</sup>	16 unit	1,344.00 m <sup>2</sup>	268.80 m <sup>2</sup>	1,612.80 m <sup>2</sup>
4 kamar tidur	105.00 m <sup>2</sup>	16 unit	1,680.00 m <sup>2</sup>	336.00 m <sup>2</sup>	2,016.00 m <sup>2</sup>
Total					17.068.80 m <sup>2</sup>

Tabel 3.3 Program Besaran Ruang Unit Hunian

#### 3.3.3.2 Kegiatan Penunjang

Kebutuhan ruang pada kegiatan penunjang terdiri atas :

- Pelayanan
- Fasilitas Pendukung
- Pengelola dan Operasional
- Fasilitas Kesehatan
- Umum

### Analisa Besaran Ruang Kegiatan Penunjang

Kelompok Kebutuhan Ruang	Standard	Kapasitas	Luas Standard	Luas	Sirkulasi 20%	Total Luas
<b>UNIT PELAYANAN</b>						
Ruang Tunggu	1.50 m <sup>2</sup> / org	37 org	55.50 m <sup>2</sup>	56.25 m <sup>2</sup>	11.25 m <sup>2</sup>	67.50 m <sup>2</sup>
Rg. Resepsionis	2.00 m <sup>2</sup> / org	5 org	10.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>
Bg. Informasi	2.00 m <sup>2</sup> / org	5 org	10.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>
Rg. Registrasi	2.00 m <sup>2</sup> / org	7 org	14.00 m <sup>2</sup>	15.00 m <sup>2</sup>	3.00 m <sup>2</sup>	18.00 m <sup>2</sup>
Utilitas:						
Rg. M E E	50.00 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	50.00 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>	11.00 m <sup>2</sup>	66.00 m <sup>2</sup>
Rg. Genset	50.00 m <sup>2</sup> / unit	3 unit	150.00 m <sup>2</sup>	150.00 m <sup>2</sup>	30.00 m <sup>2</sup>	180.00 m <sup>2</sup>
Rg. PABX	15.00 m <sup>2</sup> / unit	2 unit	30.00 m <sup>2</sup>	37.92 m <sup>2</sup>	7.58 m <sup>2</sup>	45.50 m <sup>2</sup>
Rg. A H U Water Treatment	30.00 m <sup>2</sup> / unit	2 unit	60.00 m <sup>2</sup>	62.71 m <sup>2</sup>	12.54 m <sup>2</sup>	75.25 m <sup>2</sup>
Rg. Shaft Pipa Shaft	60.00 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	60.00 m <sup>2</sup>	62.50 m <sup>2</sup>	12.50 m <sup>2</sup>	75.00 m <sup>2</sup>
Rg. Shaft Pipa Shaft Sampah	0.65 m <sup>2</sup> / unit	33 unit	21.45 m <sup>2</sup>	18.33 m <sup>2</sup>	3.67 m <sup>2</sup>	22.00 m <sup>2</sup>
Rg. Sampah	2.00 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	2.00 m <sup>2</sup>	1.67 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>
Ruang Laundry	5.00 m <sup>2</sup> / unit	27 unit	135.00 m <sup>2</sup>	136.67 m <sup>2</sup>	27.33 m <sup>2</sup>	164.00 m <sup>2</sup>
Gudang	15.00 m <sup>2</sup> / unit	2 unit	30.00 m <sup>2</sup>	43.75 m <sup>2</sup>	8.75 m <sup>2</sup>	52.50 m <sup>2</sup>
Ruang Satpam	12.50 m <sup>2</sup> / unit	2 unit	25.00 m <sup>2</sup>	25.00 m <sup>2</sup>	5.00 m <sup>2</sup>	30.00 m <sup>2</sup>
Musholla	0.90 m <sup>2</sup> / org	169 org	152.10 m <sup>2</sup>	152.83 m <sup>2</sup>	30.57 m <sup>2</sup>	183.40 m <sup>2</sup>
Area Parkir Penghuni						
Motor	2.00 m <sup>2</sup> / motor	213 motor	426.00 m <sup>2</sup>	595.00 m <sup>2</sup>	119.00 m <sup>2</sup>	714.00 m <sup>2</sup>
Mobil	12.50 m <sup>2</sup> / mobil	168 mobil	2100.00 m <sup>2</sup>	7,250.00 m <sup>2</sup>	1,450.00 m <sup>2</sup>	8,700.00 m <sup>2</sup>
<b>UNIT PENGELOLA DAN OPERASIONAL</b>						
Ruang Tunggu	1.50 m <sup>2</sup> / org	11 org	16.50 m <sup>2</sup>	16.77 m <sup>2</sup>	3.35 m <sup>2</sup>	20.13 m <sup>2</sup>
Ruang Tamu	1.50 m <sup>2</sup> / org	6 org	9.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>
Kuang Rapat	1.50 m <sup>2</sup> / org	19 org	28.50 m <sup>2</sup>	29.58 m <sup>2</sup>	5.92 m <sup>2</sup>	35.50 m <sup>2</sup>
Rg. Manajer	15.00 m <sup>2</sup> / org	1 org	15.00 m <sup>2</sup>	19.29 m <sup>2</sup>	3.86 m <sup>3</sup>	23.15 m <sup>3</sup>
Rg. Sekretaris Bag.	6.00 m <sup>2</sup> / org	1 org	6.00 m <sup>2</sup>	9.38 m <sup>2</sup>	1.88 m <sup>2</sup>	11.25 m <sup>2</sup>
Rg. Marketing Bag.	4.00 m <sup>2</sup> / org	3 org	12.00 m <sup>2</sup>	12.50 m <sup>2</sup>	2.50 m <sup>2</sup>	15.00 m <sup>2</sup>
Rg. Akunting Bag.	4.00 m <sup>2</sup> / org	4 org	16.00 m <sup>2</sup>	16.67 m <sup>2</sup>	3.33 m <sup>2</sup>	20.00 m <sup>2</sup>
Rg. Teknis Bag.	4.00 m <sup>2</sup> / org	5 org	20.00 m <sup>2</sup>	20.83 m <sup>2</sup>	4.17 m <sup>2</sup>	25.00 m <sup>2</sup>
Rg. Personalia Bag.	4.00 m <sup>2</sup> / org	5 org	20.00 m <sup>2</sup>	20.83 m <sup>2</sup>	4.17 m <sup>2</sup>	25.00 m <sup>2</sup>
Rg. Arsip	6.00 m <sup>2</sup> / org	1 org	6.00 m <sup>2</sup>	6.88 m <sup>2</sup>	1.38 m <sup>2</sup>	8.25 m <sup>2</sup>
Lavatory						
Pria	1.00 m <sup>2</sup> / org	3 urinoir	3.00 m <sup>2</sup>	3.00 m <sup>2</sup>	0.60 m <sup>2</sup>	3.60 m <sup>2</sup>
		2 wc	2.00 m <sup>2</sup>	2.08 m <sup>2</sup>	0.42 m <sup>2</sup>	2.50 m <sup>2</sup>
		3 wastafel	3.00 m <sup>2</sup>	3.00 m <sup>2</sup>	0.60 m <sup>2</sup>	3.60 m <sup>2</sup>
Wanita		4 wc	4.00 m <sup>2</sup>	4.69 m <sup>2</sup>	0.94 m <sup>2</sup>	5.63 m <sup>2</sup>

		3 wastafel	3.00 m2	4.69 m2	0.94 m2	5.63 m2
<b>UNIT FASILITAS PENDUKUNG</b>						
Mini Market	1.50 m2 / org	50 org	75.00 m2	75.83 m2	15.17 m2	91.00 m2
Café dan Bar	1.50 m2 / org	34 org	51.00 m2	52.29 m2	10.46 m2	62.75 m2
Dapur Utama	0.30 Rg. Makan		15.30 m2	23.54 m2	4.71 m2	28.25 m2
Gudang Peralatan	6.00 m2 / unit	1 unit	6.00 m2	8.75 m2	1.75 m2	10.50 m2
Gudang Kering&Basah	6.00 m2 / unit	1 unit	6.00 m2	7.92 m2	1.58 m2	9.50 m2
Restaurant	2.00 m2 / org	72 org	144.00 m2	144.17 m2	28.83 m2	173.00 m2
Dapur Utama	0.30 Rg. Makan		43.20 m2	43.75 m2	8.75 m2	52.50 m2
Gudang Peralatan	6.00 m2 / unit	1 unit	6.00 m2	8.75 m2	1.75 m2	10.50 m2
Gudang Kering&Basah	6.00 m2 / unit	1 unit	6.00 m2	8.33 m2	1.67 m2	10.00 m2
Lavatory Pria	1.00 m2 / org	5 urinoir 4 wc	5.00 m2 4.00 m2	5.00 m2 5.00 m2	1.00 m2 1.00 m2	6.00 m2 6.00 m2
Wanita		5 wastafel 6 wc 6 wastafel	5.00 m2 6.00 m2 6.00 m2	5.00 m2 7.50 m2 7.50 m2	1.00 m2 1.50 m2 1.50 m2	6.00 m2 9.00 m2 9.00 m2
Klinik	1.50 m2 / org	9 org	13.50 m2	14.58 m2	2.92 m2	17.50 m2
Rg. Tunggu	1.50 m2 / org	9 org	13.50 m2	14.58 m2	2.92 m2	17.50 m2
Apotek	40.00 m2 / unit	1 unit	40.00 m2	40.83 m2	8.17 m2	49.00 m2
Kantor Pos	2.00 m2 / org	5 org	10.00 m2	10.00 m2	2.00 m2	12.00 m2
Wartel	2.00 m2 / org	6 unit	12.00 m2	13.33 m2	2.67 m2	16.00 m2
ATM	3.00 m2 / unit	5 unit	15.00 m2	17.50 m2	3.50 m2	21.00 m2
Money Changer	2.00 m2 / org	11 org	22.00 m2	22.50 m2	4.50 m2	27.00 m2
Salon	4.00 m2 / org	10 org	40.00 m2	40.83 m2	8.17 m2	49.00 m2
Rg. Serba Guna	2.00 m2 / org	85 org	170.00 m2	170.83 m2	34.17 m2	205.00 m2
Retail Shop	40.00 m2 / unit	5 unit	200.00 m2	204.17 m2	40.83 m2	245.00 m2
<b>UNIT FASILITAS KESEHATAN</b>						
Ruang Ganti Pakaian	2.00 m2 / org	12 org	24.00 m2	25.00 m2	5.00 m2	30.00 m2
Loker	0.16 m2 / locker	50 locker	8.00 m2	8.00 m2	1.60 m2	9.60 m2
Lavatory Pria	1.00 m2 / org	5 urinoir 4 wc	5.00 m2 4.00 m2	5.00 m2 5.00 m2	1.00 m2 1.00 m2	6.00 m2 6.00 m2
Wanita		5 wastafel 6 wc 6 wastafel	5.00 m2 6.00 m2 6.00 m2	5.00 m2 7.50 m2 7.50 m2	1.00 m2 1.50 m2 1.50 m2	6.00 m2 9.00 m2 9.00 m2
Ruang Tunggu	1.50 m2 / org	5 org	7.50 m2	7.50 m2	1.50 m2	9.00 m2
Ruang Pengelola	13.50 m2 / unit	1 unit	13.50 m2	13.75 m2	2.75 m2	16.50 m2
Fitness Center	2.50 m2 / org	17 org	42.50 m2	43.75 m2	8.75 m2	52.50 m2
Ruang Senam	1.50 m2 / org	26 org	39.00 m2	39.58 m2	7.92 m2	47.50 m2



Ruang Sauna	4.00 m <sup>2</sup> / unit	4 unit	16.00 m <sup>2</sup>	16.67 m <sup>2</sup>	3.33 m <sup>2</sup>	20.00 m <sup>2</sup>
Ruang Message	3.00 m <sup>2</sup> / org	6 org	18.00 m <sup>2</sup>	20.00 m <sup>2</sup>	4.00 m <sup>2</sup>	24.00 m <sup>2</sup>
Game area ( billiard )	20.00 m <sup>2</sup> / unit	3 unit	60.00 m <sup>2</sup>	78.75 m <sup>2</sup>	15.75 m <sup>2</sup>	94.50 m <sup>2</sup>
Lapangan Tennis	258.00 m <sup>2</sup> / unit	1 unit	258.00 m <sup>2</sup>	381.04 m <sup>2</sup>	76.21 m <sup>2</sup>	457.25 m <sup>2</sup>
Kolam Renang						
Dewasa	2.50 m <sup>2</sup> / org	40 org	100.00 m <sup>2</sup>	100.00 m <sup>2</sup>	20.00 m <sup>2</sup>	120.00 m <sup>2</sup>
UMUM						
Area Parkir Umum						
Motor	2.00 m <sup>2</sup> / motor	75 motor	150.00 m <sup>2</sup>	350.00 m <sup>2</sup>	70.00 m <sup>2</sup>	420.00 m <sup>2</sup>
Mobil	12.50 m <sup>2</sup> / mobil	31 mobil	387.50 m <sup>2</sup>	816.67 m <sup>2</sup>	163.33 m <sup>2</sup>	980.00 m <sup>2</sup>
Lavatory	1.00 m <sup>2</sup> / org					
Pria		5 urinoir	5.00 m <sup>2</sup>	5.00 m <sup>2</sup>	1.00 m <sup>2</sup>	6.00 m <sup>2</sup>
		4 wc	4.00 m <sup>2</sup>	5.00 m <sup>2</sup>	1.00 m <sup>2</sup>	6.00 m <sup>2</sup>
		5 wastafel	5.00 m <sup>2</sup>	5.00 m <sup>2</sup>	1.00 m <sup>2</sup>	6.00 m <sup>2</sup>
Wanita		6 wc	6.00 m <sup>2</sup>	7.50 m <sup>2</sup>	1.50 m <sup>2</sup>	9.00 m <sup>2</sup>
		6 wastafel	6.00 m <sup>2</sup>	7.50 m <sup>2</sup>	1.50 m <sup>2</sup>	9.00 m <sup>2</sup>
Boks surat dan koran	0.08 m <sup>2</sup> / unit	332 unit	26.56 m <sup>2</sup>	26.56 m <sup>2</sup>	5.31 m <sup>2</sup>	31.87 m <sup>2</sup>
Total Luas Lahan Terbangun						14,163.10 m <sup>2</sup>

Tabel 3.4 Program Besaran Ruang Kegiatan Penunjang

### 3.3.3.3 Areal Terbangun

Luas site yang direncanakan = 13.000 m<sup>2</sup>

Total Luas bangunan yang direncanakan =

Luas Rg. Genset = 180.00 m<sup>2</sup>

Luas Rg. Water treatment = 75.00 m<sup>2</sup>

Luas Lapangan Tennis = 457.25 m<sup>2</sup>

Luas Kolam Renang = 120.00 m<sup>2</sup>

Luas Parkir Luar = 1,400.00 m<sup>2</sup>

Luas Groundfloor = 1,757.00 m<sup>2</sup>

Luas Lantai 1 = 1,534.00 m<sup>2</sup>

Luas Lantai 2-11 = 1,698,00 x 10 = 16,980.00 m<sup>2</sup>

Luas Lantai 12 = 1,493.00 m<sup>2</sup>

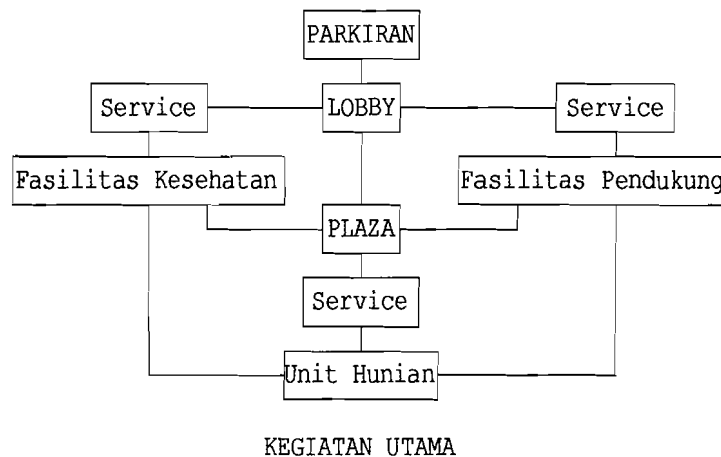
Luas Lantai 13-15 = 1,232.00 x 4 = 4,928.00 m<sup>2</sup>

KLB/FAR = 27,692.25 : 13.000 = 2.13

### 3.4 Analisa Hubungan Ruang

#### 3.4.1 Kelompok Kegiatan Utama

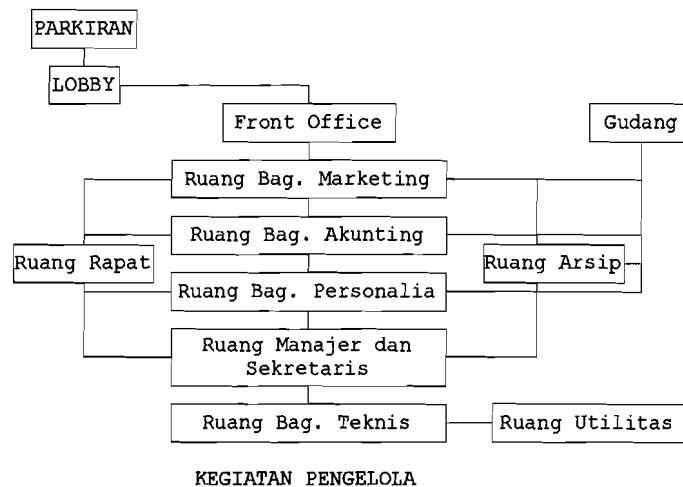
Kelompok ini merupakan bagian dari kegiatan dan hubungan ruang dengan unit hunian. Unit hunian merupakan daerah privacy yang terkait dengan plaza dan area service. Plaza merupakan area penerima pertama sebelum masuk ke dalam unit hunian. Area fasilitas meskipun tidak terhubung secara langsung tetapi masih saling berkaitan. Keterkaitan antara area fasilitas dengan service cukup erat karena saling menunjang begitu pula dengan lobby pada masing-masing area.



#### 3.4.2 Kelompok Penunjang

##### 3.4.2.1 Kelompok Ruang Pengelola dan Pelayanan

Kelompok ruang ini termasuk dalam zoning semi publik dan privat. Yang masuk semi publik adalah ruang pengelola bangunan, sedang ruang seperti ruang rapat dan utilitas hanya diperuntukkan bagi karyawan.

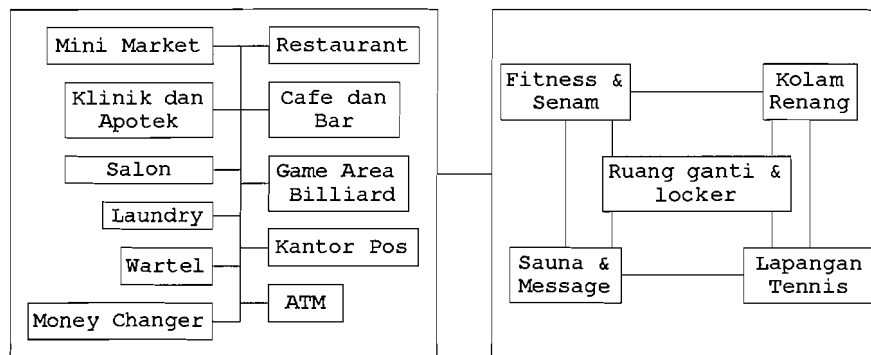


### 3.4.2.2 Kelompok Fasilitas Pendukung dan Kesehatan

Antara kedua kelompok akan saling terkait tetapi tidak dekat karena mempunyai dua fungsi yang berbeda dan lokasinya tidak saling berhubungan. Ruang tersebut termasuk semi privat karena pada ruang tertentu dapat digunakan publik dan sebagian ruang didalamnya privat.

Pada bagian fasilitas pendukung, hubungan antar ruang sangat erat dan berhubungan secara langsung karena saling melengkapi.

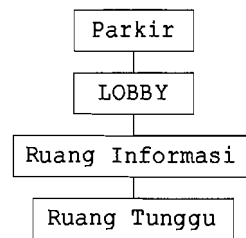
Pada bagian kesehatan walau dari segi lokasi berbeda tetapi hubungan antar ruangnya cukup erat. Senam, fitness, sauna, message merupakan kegiatan dalam ruang, sedang tennis dan renang berada diluar ruang. Tingkat privacy tidak terlalu tinggi sehingga termasuk kategori ruang semi publik.



KEGIATAN FASILITAS PENDUKUNG DAN KESEHATAN

### 3.4.2.3 Kelompok Umum

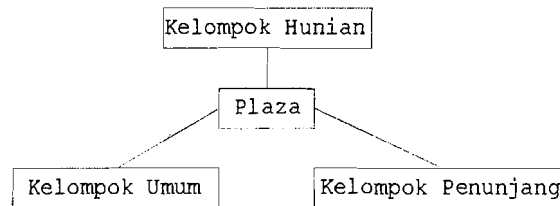
Kelompok ini hanya terdiri dari ruang parkir, ruang informasi, lobby dan boks surat atau koran. Kelompok ini termasuk area publik.



KEGIATAN UMUM

### 3.4.3 Hubungan Antar Kelompok Ruang

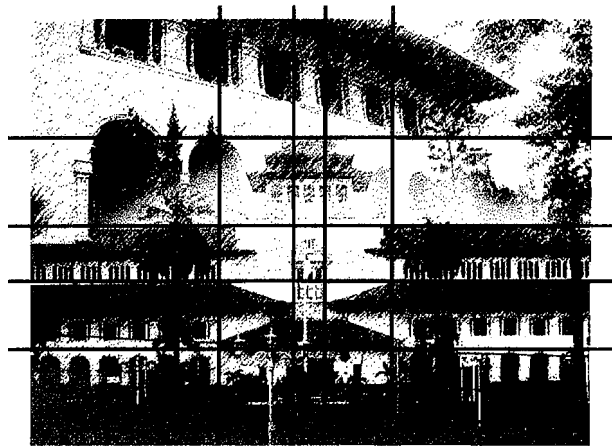
Hubungan antar kelompok ruang berkaitan erat dengan sentralnya pada plaza yang berada didepan bangunan. Plaza ini bersifat sebagai penghubung dan media pertemuan antar kelompok kegiatan.



### **3.5 Pendekatan Konsep Arsitektur Indis Pada Penampilan bangunan**

#### **3.5.1 Analisa Penampilan Bangunan Pada Gedung Sate**

Gedung Sate merupakan salah satu bangunan yang masuk dalam hasil karya Arsitektur Indis. Ciri arsitektur Indis terlihat pada :



Gb. 3.8 Sistem Geometri Fasade Pada Gedung Sate

- Adanya sistem Proporsi Geometri Fasade pada bentuk fasade menggunakan geometri fasade simetri bilateral
- Rasio elemen dengan proporsi yang bervariasi terlihat pada bentuk dan ukuran jendela
- Order perulangan dengan jarak tertentu serta pola perulangan yang sama terlihat pada perulangan pencampatan kolom dan jendela.
- Sosok bangunan simetris dan memiliki ritme vertikal dan horizontal relative sama kuat.
- Tampak luar lebih menonjol karena tampilan detailnya baik yang bersifat teknis maupun ornamental tampil dengan sepenuhnya.



Gb. 3.9 Penonjolan Ornamen dan Detail pada Gedung Sate

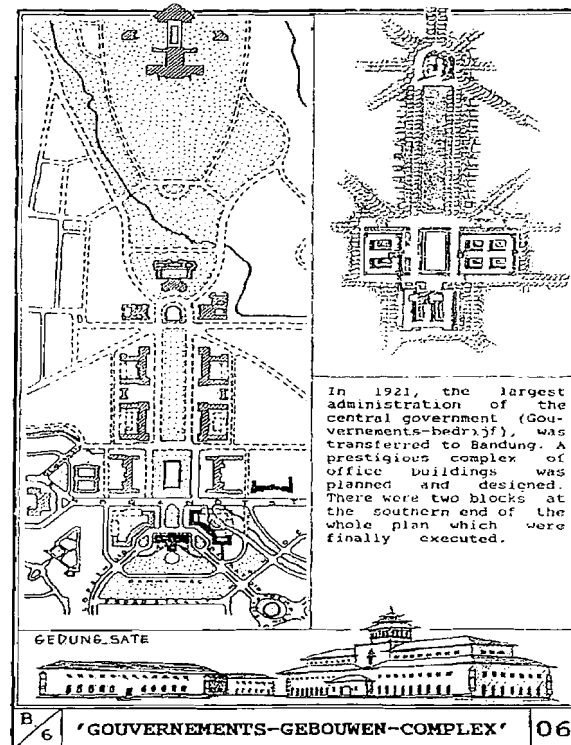
- Gerber memadukan beberapa aliran arsitektur ke dalam rancangan Gedung Sate. Untuk jendela, Gerber mengambil tema *Moorish Spanyol*, sedangkan untuk bangunannya adalah *Rennaisance Italia*. Khusus untuk menara, Gerber memasukkan aliran Asia, yaitu gaya atap pura Bali atau pagoda di Thailand.
- Pada bubungan terdapat deretan hiasan atap.



Gb. 3.10 Penonjolan Sistem Struktur Kolom Pada Gedung Sate

- Budaya Barat terlihat pada penonjolan sistem struktur antara lain kolom besar.
- Sebagai manifestasi dari nilai budaya yang berlaku ditampilkan lewat kualitas bahan, dimensi ruang yang besar, gemerlap cahaya, pemilihan perabot dan seni ukir berkualitas sebagai penghias gedung.
- Terdapat hiasan diatas atap sebagai salah satu ciri budaya Indis, berupa Tusuk Sate dengan enam buah satenya. Hiasan kemuncak tersebut mempunyai arti tersendiri baik dari sudut keindahan, status sosial, maupun kepercayaan.

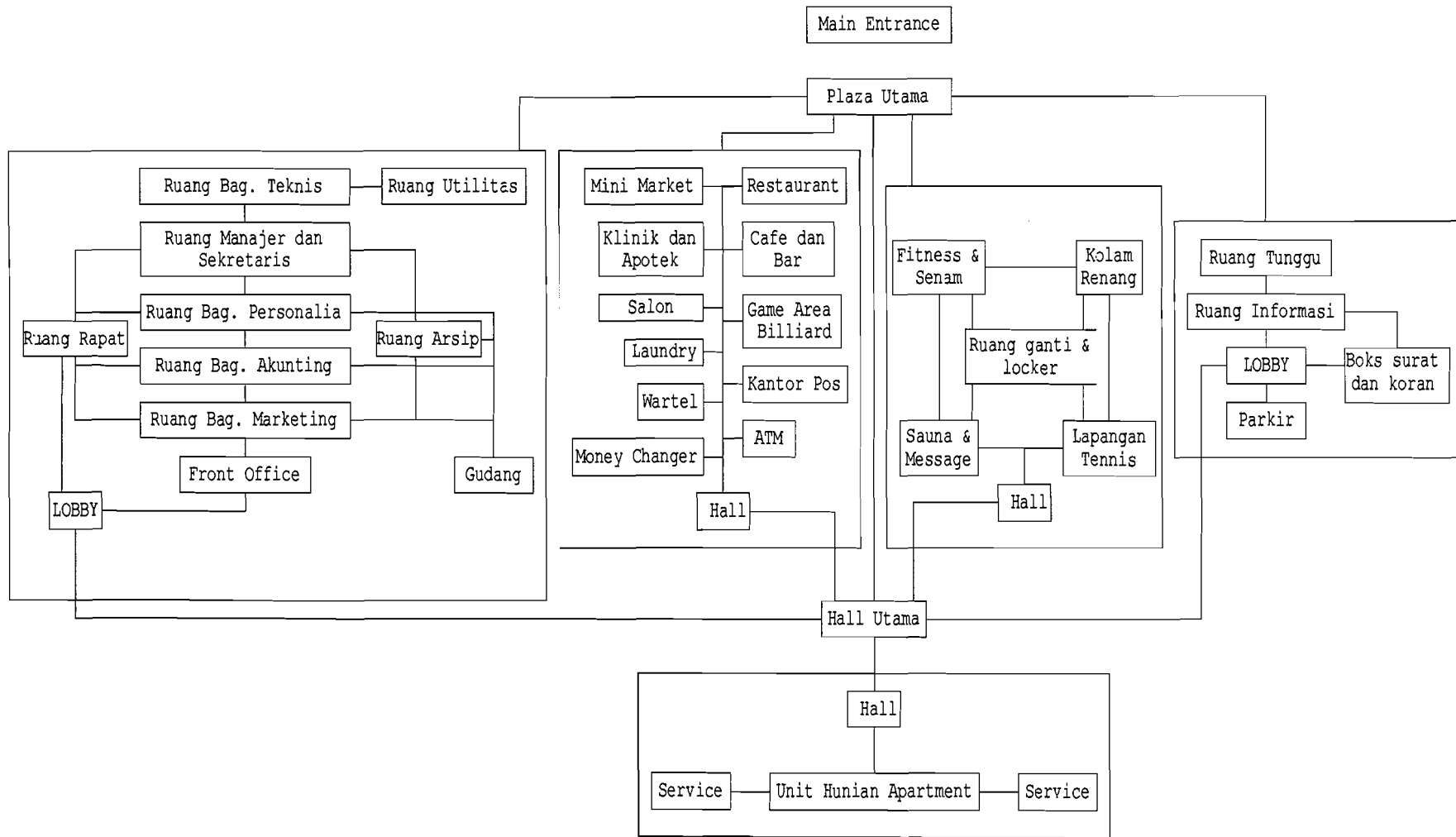
- Bagian depan berupa selasar terbuka sebagai tempat menerima tamu.
- Konstruksi bangunan disesuaikan terhadap iklim tropis, terutama pada pemasukan cahaya sinar matahari dengan membuat selasar dan perlindungan terhadap curah hujan berupa pembuatan tritisan.



Gb. 3.11 Sistem Sumbu Poros Pada Gedung Sate

- Fasade (tampak depan) Gedung Sate sangat diperhitungkan. Dengan mengikuti sumbu poros utara-selatan yang juga diterapkan di Gedung Pakuan dengan menghadap Gunung Malabar di selatan, tetapi sebaliknya Gedung Sate justru sengaja dibangun menghadap Gunung Tangkuban Perahu di sebelah utara.

# Organisasi Ruang



### 3.6 Analisa Ekonomi

#### 3.6.1 Perhitungan Biaya Pembangunan

PERHITUNGAN BIAYA  
PEMBANGUNAN 'APARTEMEN DAGOES'  
BANDUNG

A RENCANA OPERASIONAL											
A.1 Perencanaan dan perhitungan lahan											
a. Luas lahan / tanah											
- Luas tanah						13,000.00	M2				
<b>Jumlah</b>						<b>13,000.00</b>	<b>M2</b>				
b. Peruntukan lahan											
1	Luas tanah efektif	13,000.00	x	20.00%	=	2,600.00					
2	Luas tanah untuk sarana	13,000.00	x	80.00%	=	10,400.00					
						13,000.00	M2				
c. Lantai terbangun											
						<b>Harga Satuan Biaya</b>					
						2,000,000.00					
						<b>Total Biaya Per Lantai</b>					
						6,144,000,000.00					
						6,144,000,000.00					
						6,144,000,000.00					
						6,144,000,000.00					
						12,288.00					
						M2					
2	Ground Floor + Grd	89.00	x	38.00	=	1,757.00					
	Lantai 1	89.00	x	22.50	=	1,534.00					
						3,291.00					
						M2					
						JML UNIT					
						TOTAL					
						LUAS					
						Type 28	Type 56	Type 84	Type 105		
3	Lantai 2 - 6	89.00	x	22.50	=	1,698.00	40			1,120.00	3,735,600,000.00
	Type Standard	89.00	x	22.50	=	1,698.00	40			1,120.00	3,905,400,000.00



Luas 28 m2	4	89.00	x	22.50	=	1,698.00	40			1,120.00	4,075,200,000.00	
	5	89.00	x	22.50	=	1,698.00	40			1,120.00	4,245,000,000.00	
	6	89.00	x	22.50	=	1,698.00	40			1,120.00	4,414,800,000.00	
						8,490.00	200			5,600.00	M2	
Lantai 7 - 11	7	89.00	x	22.50	=	1,698.00		20		1,120.00	4,584,600,000.00	
Type Delux	8	89.00	x	22.50	=	1,698.00		20		1,120.00	4,754,400,000.00	
Luas 56 m2	9	89.00	x	22.50	=	1,698.00		20		1,120.00	4,924,200,000.00	
	10	89.00	x	22.50	=	1,698.00		20		1,120.00	5,094,000,000.00	
	11	89.00	x	22.50	=	1,698.00		20		1,120.00	5,263,800,000.00	
						8,490.00		100		5,600.00	M2	
Lantai 12 - 15	12	89.00	x	24.50	=	1,493.00		4	4	756.00	4,777,600,000.00	
Type Suite	13	89.00	x	24.50	=	1,232.00		4	4	756.00	4,065,600,000.00	
Luas 84 m2	14	89.00	x	24.50	=	1,232.00		4	4	756.00	4,188,800,000.00	
Type Grand Suite	15	89.00	x	24.50	=	1,232.00		4	4	756.00	4,312,000,000.00	
Luas 105 m2						5,189.00		16	16	3,024.00	M2	
								Total Biaya Pembangunan		=	93,652,400,000.00	
Total Luas Lantai Terbangun =							37,748.00	M2				
1	Unit hunian	22,169.00 / 37,748.00 =		59%								
2	Sarana	15,579.00 / 37,748.00 =		41%								
							100%					
Maximal Toleransi												
1	Unit hunian	37,748.00 x 70.00% =		26,423.60								
2	Sarana	37,748.00 x 30.00% =		11,324.40								
							37,748.00	M2				

### 3.6.2 Perhitungan Strata Title

PROJECT STRATA TITLE  
PEMBANGUNAN "APARTEMENT DAGOES"  
BANDUNG

#### A RENCANA OPERASIONAL

##### A.1 Perencanaan dan perhitungan lahan

###### a. Luas lahan / tanah

- Luas tanah milik proyek	:	13,000.00	M2
<b>Jumlah</b>	<b>:</b>	<b>13,000.00</b>	<b>M2</b>

###### b. Peruntukan lahan

1	Luas tanah terbangun	13,000.00	x	20.00%	=	2,600.00	M2
2	Luas tanah untuk sarana	13,000.00	x	80.00%	=	10,400.00	M2

**-Peruntukan tanah efektif 2,600.00 M2**

No.	TYPE	&	%	Luas Efektif	Jumlah	Luas Bangunan
1	Tower I (Dibangun)		1,727.00			
			66.42%	1,727.00 M2	1.00 lantai	37,718.00 M2
2	Security House		15.00			
			1.15%	30.00 M2	2.00 Unit	30 M2
3	Rumah Genset		180			
			6.92%	180.00 M2	1.00 Unit	180 M2
4	Water Treatment		75			
			2.88%	75.00 M2	1.00 unit	75 M2
5	Lapangan Tennis		457.25			
			17.59%	457.25 M2	1.00 Kav	457 M2
6	Kolam Renang		120			
			4.62%	120.00 M2	1.00 Kav	120 M2
7	KELEBIHAN TANAH		0.41%	10.75 M2	- M2	- M2
<b>JUMLAH</b>			<b>100.00%</b>	<b>2,600.00 M2</b>	<b>7.00 Unit</b>	<b>38,580 M2</b>

**-Peruntukan tanah sarana 10,400.00 M2**

No.	URAIAN	%	LUAS
1	Pertamanan	40.00%	4,160.00 M2
2	Jalan Masuk	10.00%	1,040.00 M2
3	Parkir dan Sarana Lain	50.00%	5,200.00 M2

<b>TOTAL</b>	100.00%	10,400.00 M2
--------------	---------	--------------

<b>-Peruntukan Lantai Efektif</b>				<b>38,580.25 M2</b>			
No.	Type/Unit	Luas	%	Jumlah Luas Per Type	Jumlah Unit	Total Luas Lantai	
<b>* Unit Hunian</b>							
1	Standard	28	14.52%	5,600.00 M2	200 Unit		
2	Deluxe	56	14.52%	5,600.00 M2	100 Unit		
3	Suite	84	3.48%	1,344.00 M2	16 Unit		
4	Grand Suite - 105	105	4.35%	1,680.00 M2	16 Unit		
			<b>36.87%</b>	<b>14,224.00 M2</b>	<b>332 Unit</b>		<b>14,224.00 M2</b>
<b>* Fasilitas Pelayanan</b>							<b>109.50 M2</b>
			<b>0.28%</b>				
1	Ruang Tunggu		0.17%	67.50 M2	1 Unit		
2	Ruang Resepsionis		0.03%	12.00 M2	1 Unit		
3	Ruang Informasi		0.03%	12.00 M2	1 Unit		
4	Ruang registrasi		0.05%	18.00 M2	1 Unit		
<b>* Utilitas</b>							<b>10,309.65 M2</b>
			<b>26.72%</b>				
1	Ruang MEE		0.17%	66.00 M2	1 Unit		
2	Ruang Genset		0.47%	180.00 M2	3 Unit		
3	Ruang PABX		0.12%	45.50 M2	2 Unit		
4	Ruang AHU		0.20%	75.25 M2	2 Unit		
5	Ruang Wtr Treatment		0.19%	75.00 M2	1 Unit		
6	Ruang Shaft Pipa		0.06%	22.00 M2	33 Unit		
7	Ruang Shaft Sampah		0.01%	2.00 M2	1 Unit		
8	Ruang Laundry		0.43%	164.00 M2	1 Unit		
9	Gudang		0.14%	52.50 M2	2 Unit		
10	Musholla		0.48%	183.40 M2	1 Unit		
11	Area Parkir Dim Gdg		24.40%	9,414.00 M2	1 Unit		
12	Ruang Satpam		0.08%	30.00 M2	1 Unit		
<b>* Unit Pengelolaan &amp; Operasional</b>							<b>216.23 M2</b>
			<b>0.56%</b>				
1	Ruang Tunggu		0.05%	20.13 M2	1 Unit		
2	Ruang Tamu		0.03%	12.00 M2	1 Unit		
3	Ruang Rapat		0.09%	35.50 M2	1 Unit		
4	Ruang Manager		0.06%	23.15 M2	1 Unit		
5	Ruang Sekretaris		0.03%	11.25 M2	1 Unit		
6	Bagian Marketing		0.04%	15.00 M2	1 Unit		
7	Bagian Akunting		0.05%	20.00 M2	1 Unit		
8	Bagian Teknis		0.06%	25.00 M2	1 Unit		
9	Bagian Personalia		0.06%	25.00 M2	1 Unit		

10	Ruang Arsip	0.02%	8.25	M2	1	Unit	
11	Lavatory	0.05%	20.95	M2	1	Unit	
	<b>* Unit Fasilitas Pendukung</b>	<b>1.76%</b>					<b>1,179.00 M2</b>
1	Mini Market	0.24%	91.00	M2	1	Unit	
2	Restaurant, Café & Bar	0.61%	235.75	M2	1	Unit	
3	Dapur Utama	0.21%	80.75	M2	2	Unit	
4	Gudang Peralatan	0.05%	21.00	M2	2	Unit	
5	Gudang Kering & Basah	0.05%	19.50	M2	2	Unit	
6	Lavatory	0.19%	72.00	M2	1	Unit	
7	Klinik & Apotik	0.22%	84.00	M2	1	Unit	
8	Wartel & Kantor Pos	0.07%	28.00	M2	1	Unit	
9	Banking Corner	0.12%	48.00	M2	1	Unit	
10	Salon	0.13%	49.00	M2	1	Unit	
11	Rg. Serba Guna	0.53%	205.00	M3	1	Unit	
12	Retail Shop	0.64%	245.00	M4	5	Unit	
	<b>* Unit Fasilitas Kesehatan</b>	<b>8.58%</b>					<b>375.60 M2</b>
1	Ruang Ganti Pakaian	0.08%	30.00	M2	1	Unit	
2	Locker	0.02%	9.60	M2	1	Unit	
3	Lavatory	0.19%	72.00	M2	1	Unit	
4	Ruang Tunggu	0.02%	9.00	M2	1	Unit	
5	Ruang Pengelola	0.04%	16.50	M2	1	Unit	
6	Ruang Fitness	0.14%	52.50	M2	1	Unit	
7	Ruang Senam	0.12%	47.50	M2	1	Unit	
8	Ruang Sauna	0.05%	20.00	M2	1	Unit	
9	Ruang Message	0.06%	24.00	M2	1	Unit	
10	Game Area	0.24%	94.50	M2	1	Unit	
	<b>* Unit Pelayanan Umum</b>	<b>3.80%</b>					<b>1,467.87 M2</b>
1	Lavatory	0.09%	36.00	M2	1	Unit	
2	Area Parkir Umum	3.63%	1,400.00	M2	1	Unit	
3	Kebutuhan Lain( boks surat)	0.08%	31.87	M2	1	Unit	
	<b>Sarana &amp; Prasarana</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>M2</b>			<b>0.00 M2</b>
<b>JUMLAH</b>		<b>78.59%</b>			<b>428</b>	<b>Unit</b>	<b>27,881.85 M2</b>

## c. Pematangan tanah

Pekerjaan pematangan tanah yang akan dilaksanakan diantaranya:

- Pekerjaan pengupasan / pengurangan (cut & fill)
- Pekerjaan pemasangan kirmir batu belah
- Pekerjaan pembuatan saluran induk
- Pekerjaan jalan dalam proyek
- Pekerjaan perbaikan jalan di luar proyek
- Perbaikan saluran yang sudah ada

**d. Disain dan spesifikasi teknis rumah yang akan dibangun**

**- Spesifikasi**

1	Pondasi	:	Beton bertulang	
2	Rangka	:	Beton bertulang sloof, kolom baja hollow, dan ring balok	
3	Dinding	:	Bata putih di plester + di cat	
4	Lantai	:	Tegel keramik	
5	Kusen	:	Alluminium	
6	Pintu	:	Panil Rangka Alluminium	
7	Jendela	:	Alluminium	
8	Plafond	:	Akustik rangka holo	
9	Sanitair	:	Closet Duduk Standard	
10	Air	:	PAM	
11	Listrik	:	PLN	2300 watt

**- Biaya pekerjaan sarana / prasarana**

No.	URAIAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
<b>Biaya Prasarana:</b>				
1	Biaya Pematangan Tanah	13,000.00 M2	6,000.00	78,000,000.00
2	Biaya Striping dan Pematatan	13,000.00 M2	5,000.00	65,000,000.00
3	Pembuatan Taman	4,160.00 M2	40,000.00	166,400,000.00
4	Pembuatan Saluran Air Hujan/kotor primer (terbuka)	208.00 M'	100,000.00	20,800,000.00
5	Pembuatan Saluran Air Hujan/kotor primer (tertutup)	312.00 M'	200,000.00	62,400,000.00
6	Pembuatan Water Treatment	75.00 M2	500,000.00	37,500,000.00
<b>Sub Total</b>				<b>430,100,000.00</b>
<b>Biaya Sarana:</b>				
1	Pembuatan Jalan Masuk	1,040.00 M2	125,000.00	130,000,000.00
2	Pohon Peneduh dan Pertamanan	4,160.00 M2	250,000.00	1,040,000,000.00
3	<b>Penerangan Jalan Umum</b>	<b>1.00 LS</b>	<b>75,000,000.00</b>	<b>75,000,000.00</b>
4	Biaya Penyambungan Listrik	984,400 watt	1,750.00	1,722,700,000.00
5	Bangunan Pos Jaga	2 unit	25,000,000.00	50,000,000.00
6	<b>Genset @ 300 KVA</b>	<b>3 Unit</b>	<b>75,000,000.00</b>	<b>225,000,000.00</b>
7	Pompa Sumur Artetis dan Jaringan	1.00 LS	100,000,000.00	100,000,000.00
8	Bak Penampung Air Sementara	120.00 M3	350,000.00	42,000,000.00
9	Bak Sampah, patok & plat No Kaveling	7.00 unit	500,000.00	3,500,000.00
<b>Sub Total</b>				<b>3,388,200,000.00</b>

<b>JUMLAH TOTAL</b>	<b>3,818,300,000.00</b>
---------------------	-------------------------

**- Biaya Pegawai**

No.	W A K T U	BIAYA (Rp.)	TOTAL BIAYA (Rp.)
1	24 bulan	25,000,000.00	600,000,000.00

**- Biaya Promosi / Marketing**

No.	JUMLAH	BIAYA (Rp.)	TOTAL BIAYA (Rp.)
1	332 Unit	250,000.00	83,000,000.00

**- Overhead Cost = 5% X Biaya Sarana / Prasarana**

No.	JUMLAH	BIAYA (Rp.)	TOTAL BIAYA (Rp.)
1	1 Ls	190,915,000.00	190,915,000.00

**- Bunga Bank = 13% 60% x NJOP = Rp19,519,500,000.00**

No.	JUMLAH	BIAYA (Rp.)	TOTAL BIAYA (Rp.)
1	24 Bulan	211,461,250.00	5,075,070,000.00

**A.2. Rencana Anggaran Biaya dan Pendapatan Proyek****a. Rencana Anggaran Biaya****- Harga Pembelian Tanah / Biaya AJB**

No.	URAIAN	LUAS M2	HARGA Rp.	JUMLAH Rp.
1	Luas lahan proyek	13,000.00 M2	2,500,000.00	32,500,000,000.00
2	Biaya pelepasan Hak/ Akte JB	13,000.00 M2	2,500.00	32,500,000.00
<b>JUMLAH</b>				<b>32,532,500,000.00</b>

**- Pematangan Tanah**

No.	URAIAN	LUAS M2	HARGA Rp.	JUMLAH Rp.
1	Biaya proposal	1.00 LS	25,000,000.00	25,000,000.00
2	Biaya Perencanaan	1.00 LS	150,000,000.00	150,000,000.00
3	Biaya Persetujuan Prinsip	13,000.00 M2	2,000.00	26,000,000.00
4	Biaya Ijin Lokasi & TGT	13,000.00 M2	1,500.00	19,500,000.00
5	Biaya Advis Planning	13,000.00 M2	250.00	3,250,000.00
6	Biaya Koreksi Pengsh. Site Plan	13,000.00 M2	1,000.00	13,000,000.00
7	Biaya Penerbitan Surat Ukur Tanah	13,000.00 M2	250.00	3,250,000.00
8	Biaya Penerbitan SHGB Induk	13,000.00 M2	5,000.00	65,000,000.00
9	Biaya Surat Ijin Pengg. Air Tanah	1.00 LS	10,000,000.00	10,000,000.00
10	Biaya Surat Ijin Pail Banjir	13,000.00 LS	150.00	1,950,000.00
11	Biaya Splitzing SHGB Kaveling	7.00 Unit	1,250,000.00	8,750,000.00

12	Biaya Surat Ijin Mendirikan Bang.	38,580.25	M2	12,500.00	482,253,125.00
	JUMLAH				<b>807,953,125.00</b>

## b. Harga pokok Tanah / Kavling Siap Bangun (KSB)

No.	URAIAN	JUMLAH HARGA Rp.
1	- Biaya pekerjaan sarana / prasarana	3,818,300,000.00
2	- Biaya Pegawai	600,000,000.00
3	- Biaya Promosi / Marketing	83,000,000.00
4	- Overhead Cost	190,915,000.00
5	- Bunga Bank	5,075,070,000.00
6	- Harga Pembelian Tanah / Biaya AJB	32,532,500,000.00
7	- Pematangan Tanah	807,953,125.00
	JUMLAH HARGA	43,107,738,125.00
	HARGA PER M2 TANAH SIAP BANGUN	3,315,979.86

Biaya Pembangunan (Sipil + ME)	<b>77,915,500,000.00</b>
Total Biaya Tanah, Sarana & Prasarana	<b>43,107,738,125.00</b>
Jml Biaya Tanah + Bangunan	<b>121,023,238,125.00</b>

	121,023,238,125.00			
Harga Satuan Biaya Per M2	=	—————	=	5,459,120.31 / m2
		22,169.00		

## c. Perincian Biaya Pembangunan Apartment untuk setiap Unit (Harga Pokok)

No.	TYPE	LUAS (M2)	HARGA SATUAN / M2 (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
<b>Type Standard</b>				
1	Bangunan	28	5,459,120.31	152,855,368.65
	Kenaikan Biaya 25%		1,364,780.08	38,213,842.16
	TOTAL		6,823,900.39	191,069,210.81
<b>Type Deluxe</b>				
2	Bangunan	56	5,459,120.31	305,710,737.29
	Kenaikan Biaya 25%		1,364,780.08	76,427,684.32
	TOTAL		6,823,900.39	382,138,421.61
<b>Type Suite</b>				
3	Bangunan	84	5,459,120.31	458,566,105.94
	Kenaikan Biaya 25%		1,364,780.08	114,641,526.48

		TOTAL		6,823,900.39	573,207,632.42
<b>Type Grand Site</b>					
4	Bangunan		105	5,459,120.31	573,207,632.42
	Kenaikan Biaya	25%		1,364,780.08	143,301,908.11
		TOTAL		6,823,900.39	716,509,540.53

## d. Penetapan Harga Jual Apartment dan Tanah per Tahap / Unit

No.	TYPE	LUAS (M2)	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
<b>Type Standard</b>				
1	Bangunan	28	6,823,900.39	191,069,210.81
	Keuntungan Penjualan	25%		47,767,302.70
		TOTAL		238,836,513.51
<b>Type Deluxe</b>				
2	Bangunan	56	6,823,900.39	382,138,421.61
	Keuntungan Penjualan	25%		95,534,605.40
		TOTAL		477,673,027.02
<b>Type Suite</b>				
3	Bangunan	84	6,823,900.39	573,207,632.42
	Keuntungan Penjualan	25%		143,301,908.11
		TOTAL		716,509,540.53
<b>Type Grand Site</b>				
4	Bangunan	105	6,823,900.39	716,509,540.53
	Keuntungan Penjualan	25%		179,127,385.13
		TOTAL		895,636,925.66

Catatan = Harga Jual setiap kenaikan lantai +2.5%

## e. Proyeksi Penjualan

Jml Unit	Type Hunian	Lantai	Harga Penjualan Per Unit (Rp.)	JUMLAH PENJUALAN (Rp.)	TOTAL PENJUALAN (Rp.)
40	Lantai 2 - 6	2	238,836,514	9,553,460,540	
40	Type Standard	3	244,807,426	9,792,297,054	
40	Luas 28 m2	4	250,927,612	10,037,104,480	
40		5	257,200,802	10,288,032,092	
40		6	263,630,822	10,545,232,895	
200					50,216,127,061
20	Lantai 7 - 11	7	477,673,027	9,553,460,540	



20	Type Delux	8	489,614,853	9,792,297,054	
20	Luas 56 m2	9	501,855,224	10,037,104,480	
20		10	514,401,605	10,288,032,092	
20		11	527,261,645	10,545,232,895	
100					50,216,127,061
4	Lantai 12 - 15	12	716,509,541	2,866,038,162	
4	Type Suite	13	734,422,279	2,937,689,116	
4	Luas 84 m2	14	752,782,836	3,011,131,344	
4		15	771,602,407	3,086,409,628	
16					11,901,268,250
4	Lantai 12 - 15	12	895,636,926	3,582,547,703	
4	Type Grand Suite	13	918,027,849	3,672,111,395	
4	Luas 105 m2	14	940,978,545	3,763,914,180	
4		15	964,503,009	3,858,012,035	
16					14,876,585,312.47

Jumlah penjualan	=	127,210,107,684.59
Biaya Yang Diperlukan	=	<u>121,023,238,125.00</u>
Keuntungan Sebelum PPh	=	6,106,069,559.59
PPh 15%	=	<u>928,030,433.94</u>
<b>Keuntungan Bersih</b>	=	<b>5,258,839,125.65</b>
Prosentase Keuntungan	=	4.35%

\* Lama Pengerjaan direncanakan 24 bulan

### 3.6.3 Perhitungan Sewa

Biaya Pembangunan (Sipil + ME)	=	Rp	77,915,500,000.00
Total Biaya Tanah, Sarana & Prasarana	=	Rp	<u>43,107,738,125.00</u>
Jml Biaya Tanah + Bangunan	=	Rp	121,023,238,125.00
Kenaikan Biaya 25%	=	Rp	<u>30,255,809,531.25</u>
Total Biaya Tanah + Bangunan	=	Rp	151,279,047,656.25
			151,279,047,656.25
Harga Satuan Biaya Per M2	=		<u>22,169.00</u>
		Rp	6,823,900.39 / m2

Break Event Point Penyewaan

Apartement :

Total Investasi Pembangunan Apartement Sewa		Rp	151,279,047,656.25
Break Event Point Dalam Waktu	=		15 thn
	=		180 bln

Income Untuk memenuhi Break Event Point :

$$\frac{\text{Rp } 151,279,047,656.25}{15} = \text{Rp } 10,085,269,843.75 \text{ / tahun} = \text{Rp } 840,439,153.65 \text{ / bln}$$

Rencana Harga Sewa Apartment Per M2 Per Bulan :

$$\frac{\text{Rp } 840,439,153.65}{14,224} = \text{Rp } 59,085.99 \text{ / M2}$$

$$\text{Services Charge } 10 \% \text{ dari Harga Sewa Per M2} = \text{Rp } 5,908.60 \text{ / M2}$$

$$\text{Total Beban Sewa Per M2 Per Bulan} = \text{Rp } 64,994.59 \text{ / M2}$$

Harga Sewa Per Type Per Bulan :

Type	Luas	Sewa / bulan
Standard	28	Rp 1,819,848.56
Deluxe	56	Rp 3,639,697.12
Suite	84	Rp 5,459,545.68
Grand Suite	105	Rp 6,824,432.10

### 3.6.3 Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil analisis 'Perhitungan Sewa' yang telah dilakukan menunjukkan bahwa keuntungan yang bisa diperoleh hanya setelah tahun ke 15 yaitu tahun ke 16. Selain itu terdapat pinjaman bank yang harus dipenuhi oleh pihak pengelola serta tidak dapat dilakukannya kerjasama seperti pada Strata Title dengan pihak bank.

Sedangkan pada hasil analisis 'Perhitungan Strata Title' menunjukkan bahwa keuntungan bisa diperoleh selama pembangunan dengan melakukan penjualan beberapa unit hunian untuk menutup biaya operasional dan atau setelah tepat 2 tahun pembangunan selesai. Unit Hunian tipe mewah dijual setelah 5 tahun bangunan apartment berdiri untuk meningkatkan harga jual unit tersebut. Bila terdapat hunian yang tetap belum terjual melalui marketing, pihak pengelola dapat bekerjasama dengan pihak bank yang memberi pinjaman berupa kerjasama penjualan dengan model KPR atau unit hunian tersebut dijual kepada pihak bank.

STRATFORD APARTMENT

2020-2021

1000-1000

1000-1000

1000-1000

1000-1000

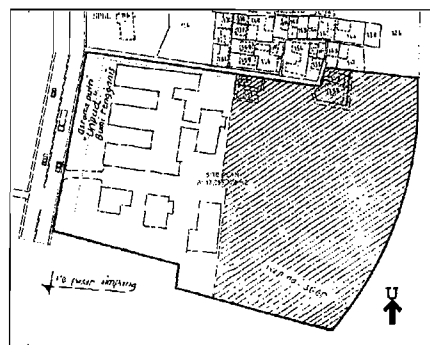
## BAB IV

### KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### **4.1 Konsep Perencanaan**

##### **4.1.1 Lokasi Site**

Lokasi terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Dago, Bandung. Lokasi tersebut cukup memiliki nilai jual karena pada bagian belakang site berupa tebing yang terdapat sungai pada bagian bawahnya serta view ke arah Bandung kota yang belum tertutupi. Lokasi tersebut cukup strategis karena dekat dengan terminal dan bersebelahan dengan POM Bensin dan kompleks PMI. Selain itu apartmen ini memiliki nilai jual karena dekat lokasi terdapat Hotel Sheraton dan Jayakarta serta STKS sementara pada daerah tersebut belum terdapat komplek perumahan terpadu.



Gb. 4.1 Lokasi Bangunan

Luas site	:	$\pm 13.000 \text{ m}^2$
Batasan-batasan site	:	
Sebelah Utara	:	SPBU dan perumahan penduduk
Sebelah Selatan	:	Kompleks PMI dan lahan kosong
Sebelah Timur	:	Sungai dan sawah
Sebelah Barat	:	Jalan Ir. H. Juanda

##### **4.1.2 Kondisi Site**

- Kondisi site yang terletak pada sisi timur jl. Ir. H. Juanda hanya dapat diakses melalui jalur utara sehingga tingkat rawan kecelakaan dan kemacetan rendah.
- Aksesibilitas menuju site sangat mudah karena terletak pada tepi jalan raya dan disebelah utara terdapat terminal sehingga jalur tersebut pasti dilalui oleh angkot yang akan menuju dago bawah atau Bandung kota.

- Kondisi site yang berkontur pada bagian belakang dapat memberikan keuntungan bila dimanfaatkan sebagai taman dan pembatasan tingkat privasi.

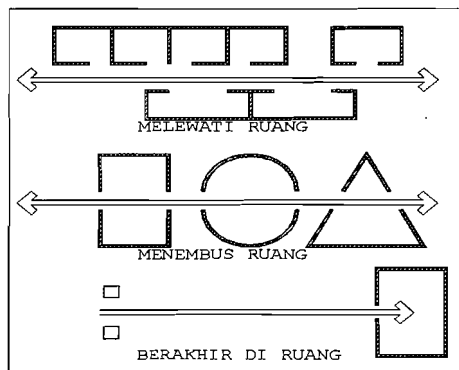
## 4.2 Konsep Bentuk Tata Ruang

Pertimbangan menentukan bentuk tata ruang pada apartment didasari oleh :

- Sirkulasi Ruang

Sirkulasi ruang menuju ke dalam site dibedakan menjadi 2 yaitu sirkulasi manusia dan kendaraan. Sirkulasi ruang pada bangunan diklasifikasikan menjadi 3 yaitu penghuni apartment, karyawan, dan tamu.

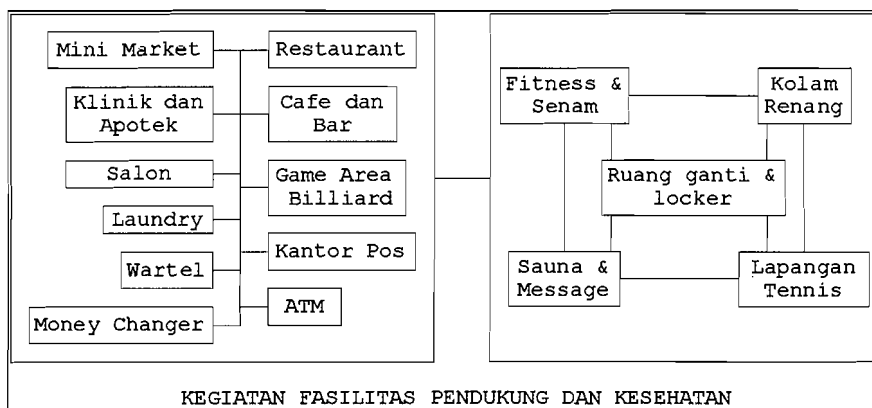
Pola sirkulasi yang diterapkan adalah melewati ruang melalui koridor.

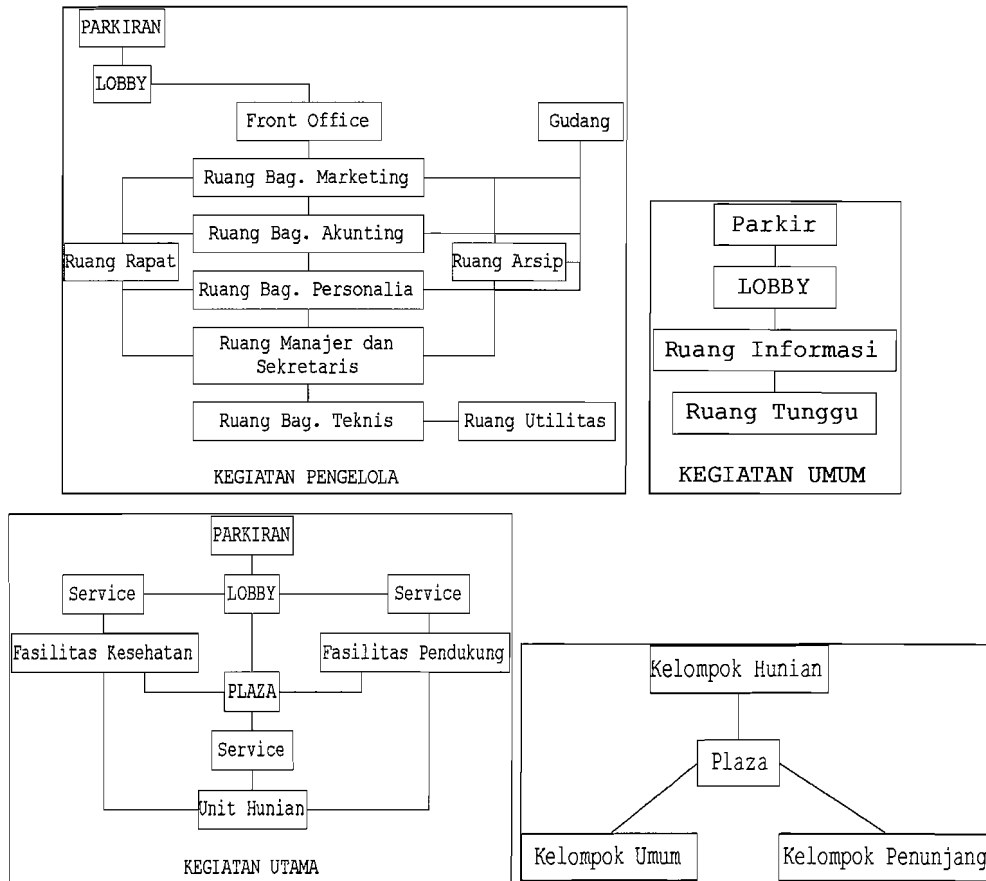


Gb. 4.2 Pola Sirkulasi Ruang Dalam

- Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang dalam bangunan didasarkan pada zona publik, semi publik dan privat serta keterkaitan antar ruang sehingga pencapaian antar ruang dapat efektif dan efisien.





Plaza dalam bangunan berupa koridor

Gb. 4.3 Pengelompokan Ruang

- **Organisasi Ruang**

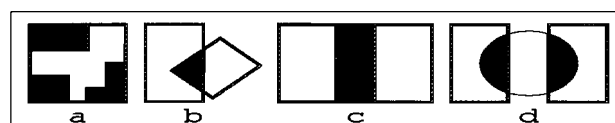
Organisasi ruang didasari oleh hubungan tingkat kepentingan antar ruang.



Gb. 4.4 Organisasi Ruang

- **Hubungan Antar Ruang**

Hubungan antar ruang dalam bangunan didasarkan pada kemampuan saling menunjang dalam fungsi dan kegiatannya serta tingkat keterkaitannya yang dihubungkan oleh koridor atau melewati ruang.



Gb. 4.5 Pola Hubungan Ruang

### **4.3 Konsep Kualitas Ruang melalui Sistem Pencahayaan**

- **Pencahayaan Alami**

Pencahayaan alami memanfaatkan sinar matahari. Penggunaan pencahayaan alami pada bangunan apartment hampir pada seluruh ruang. Syarat pada apartment adalah untuk setiap kamar tidur hunian harus terdapat bukaan sehingga memperoleh cukup cahaya dan penghawaan.

- **Pencahayaan Buatan**

Pencahayaan buatan memanfaatkan cahaya lampu sebagai sumber penerangan utama maupun pendukung. Pada koridor dan basement cahaya buatan menjadi sumber penerangan utama karena pada ruang tersebut cahaya matahari yang masuk kurang mencukupi.

### **4.4 Konsep Dasar Struktur**

Dasar Pertimbangan menentukan sistem struktur dan bahan adalah :

1. Kondisi site yang berkontur
2. Daya dukung terhadap bangunan tingkat banyak.
3. Tingkat kemampuan untuk mendukung tema arsitektur Indis yang diangkat
4. Keawetan bahan terhadap kondisi lingkungan
5. Kemudahan tingkat pemasangan dan pengerjaan.

Sistem Struktur yang digunakan pada bangunan apartment yaitu sistem struktur baja dilapis beton bertulang yang memiliki kekuatan untuk mendukung bangunan tingkat banyak dan terletak pada tepi tebing.

Bagian struktur pada bangunan apartment :

1. **Atap**

Struktur atap yang digunakan menggunakan kuda-kuda baja dengan penutup atap menggunakan metal spandex dan atap dag yang dimanfaatkan untuk penempatan water tank.

2. **Balok**

Balok merupakan struktur horizontal yang mengikat kolom untuk menyalurkan beban manusia dan peralatan yang ada dalam bangunan. Struktur yang digunakan menggunakan plat baja profil I dilapis beton.

### 3. Kolom

Kolom merupakan struktur vertikal yang mempunyai peranan besar. Kolom berfungsi meneruskan beban menuju pondasi. Kolom pada apartment menggunakan baja hollow lapis beton bertulang yang dimanfaatkan juga sebagai sistem shaft. Kolom berukuran cukup besar untuk mendukung konsep Arsitektur Indis yang diterapkan pada bangunan.

### 4. Dinding

Dinding pada bagian basement berupa dinding core yang berfungsi menahan beban dari sisi tebing. Dinding biasa menggunakan bahan bata putih yang cukup ringan. Dinding pembatas menggunakan dinding partisi untuk memudahkan perombakan.

### 5. Pondasi

Pondasi merupakan dasar dari bangunan. Penentuan pondasi harus memperhatikan kondisi tanah, dan beban yang dipikul. Pada apartment pondasi yang digunakan adalah pondasi tiang pancang karena bangunan terletak pada tepi tebing dan beban yang terjadi cukup besar selain itu basement bukan basement murni.

## **4.5 Konsep Dasar Utilitas**

Dasar Pertimbangan menentukan sistem utilitas adalah :

1. Kegiatan dalam hunian apartment membutuhkan sarana dan prasarana yang mampu mendukung berbagai aktivitas didalamnya.
2. Keberadaan suatu apartment haruslah mampu menjaga kondisi lingkungan yang ada, dalam hal ini banyaknya tingkat pembuangan yang dihasilkan oleh aktivitas para penghuni.

Sistem utilitas yang digunakan :

#### 1. Listrik

Sumber listrik yang digunakan berasal dari jaringan listrik PLN sebagai sumber utama dan generator sebagai sumber cadangan.

#### 2.a Sumber Air Bersih

Sumber air bersih berasal dari PAM dan sumur dalam. Pendistribusian melalui bak air bawah yang kemudian disalurkan ke bak air atas selanjutnya didistribusikan menuju masing-masing unit hunian.

#### b Air Kotor dan Kotoran



---

Air kotor dan kotoran dari seluruh bangunan terlebih dulu disimpan dalam bak penampungan sementara yang bila melewati batas aman baru disalurkan menuju ruang water treatment kemudian diolah supaya ramah lingkungan selanjutnya disalurkan menuju sungai dibelakang site.

3. Komunikasi

Jaringan telpon menggunakan sistem operator melalui jalur PABX.

4. Sistem Penghawaan

- Penghawaan buatan

Pengkondisian udara dalam masing-masing unit hunian menggunakan sistem AC unit supaya beban pemakaian ditanggung oleh pemakai bukan beban merata kepada seluruh penghuni. Pemakaian AC banyak digunakan pada unit pendukung aktivitas.

- Penghawaan alami

Penghawaan alami dimanfaatkan pada seluruh unit hunian karena syarat kamar dalam hunian harus memiliki bukaan.

5. Sistem Pengaman Bahaya Kebakaran

Sistem pengamanan menggunakan :

- Sistem detektor suhu bukan detektor asap karena ada kemungkinan beberapa penghuni memiliki kebiasaan merokok.
- Pemadam kebakaran yang ada dalam apartment menggunakan fire hydrant, fire extinguiser, dan sistem automatic sprinkler.

STRATATILE APARTMENT

1. UNIT NO.

2. FLOOR NO.

3. BUILDING NO.

4. ADDRESS

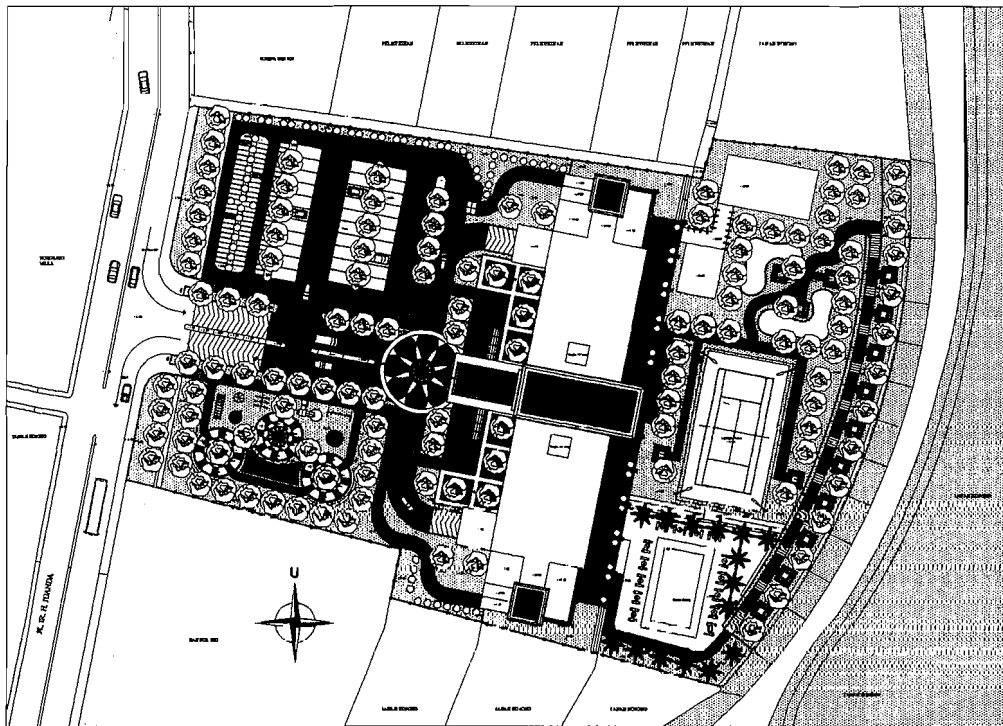
5. CITY

## BAB V

### HASIL RANCANGAN

#### 5.1 Situasi

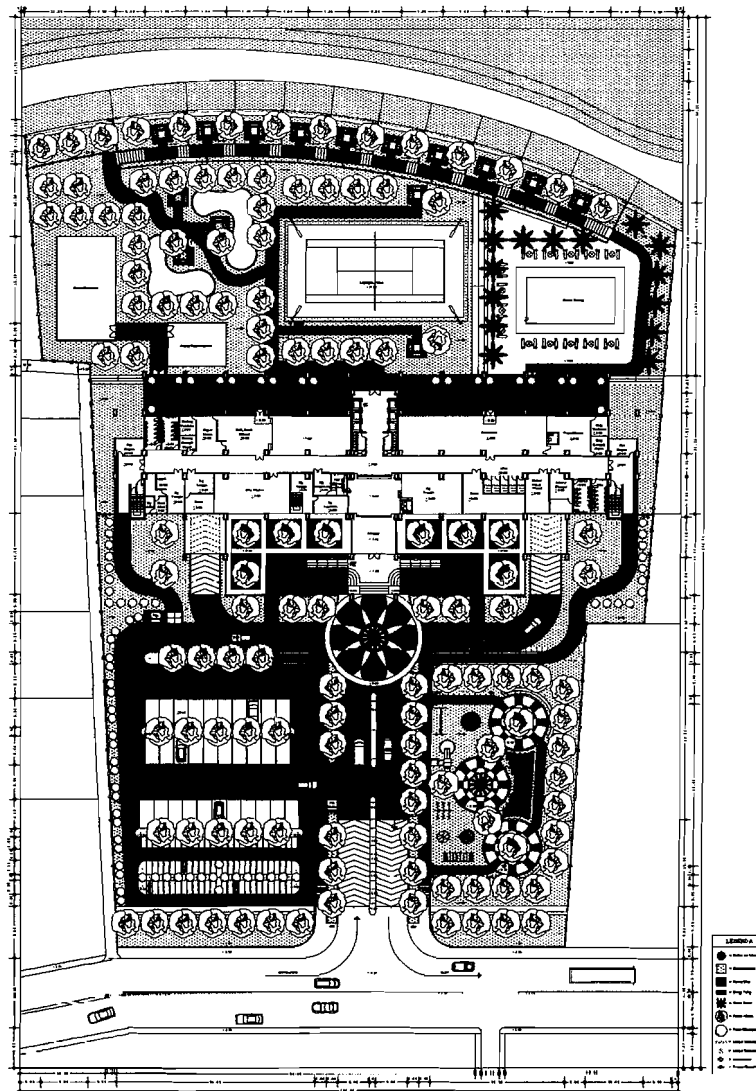
Bangunan apartment terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Dago, Bandung dengan lokasi yang cukup strategis serta luas site terpilih sebesar 13.000 m<sup>2</sup>. Bangunan dengan orientasi massa menghadap ke arah Barat dan Timur serta mempunyai akses langsung ke jalan utama juga dengan model pencapaian langsung ke dalam site sehingga mempermudah sirkulasi dalam site. Bangunan apartment terdiri dari 1 massa utama sebagai bangunan apartment dengan 2 massa pendamping sebagai unit penunjang.



Gb. 5.1 Situasi

#### 5.2 Siteplan

Pada siteplan terlihat jelas denah groundfloor bangunan dan lingkungan sekitarnya termasuk pembagian site untuk tempat parkir dan penataan vegetasi serta pola sirkulasi menuju dan keluar tempat parkir. Jalur entrance menggunakan sistem pencapaian langsung dengan akhir dari pencapaian berupa fasade bangunan dan penegasan entrance ke dalam bangunan dengan menonjolkan bagian lobby sebagai entrance masuk dari site ke dalam bangunan.



Gb. 5.2 Siteplan

Konsep tata ruang yang diterapkan pada site didasarkan pada konsep Garden City yaitu pencapaian ke dalam site menggunakan pencapaian langsung dengan akses jalan utama terletak pada bagian tengah. Supaya tingkat kebosanan pada pencapaian langsung tidak terlalu tinggi ditempatkan lampu dan air mancur sebagai pengalih perhatian. Jalur sirkulasi antara kendaraan dengan pejalan kaki dipisahkan dengan tegas menggunakan jalur hijau dan perbedaan ketinggian sebagai pemisah. Tanaman pada jalur hijau sebagai pengarah bagi kendaraan dan peneduh bagi pejalan kaki. Dinding pembatas menggunakan batu alam untuk menciptakan kesan natural. Perbedaan antara jalur kendaraan dengan pejalan kaki menggunakan paving blok dengan warna yang berbeda. Pembagian zona parkir dan taman depan terlihat jelas dengan bangunan apartemen dan akses jalan sebagai poros pembagi. Penempatan area parkir pada bagian

utara site karena sebelah utara site terdapat pom bensin dengan tingkat kebisingan terus menerus. Terdapatnya plaza pada bagian depan bangunan sebagai ruang transisi dari area parkir dan taman menuju ke dalam bangunan.

### **5.3 Tata Tapak**

Kondisi tapak yang berkontur memberikan keuntungan pada penentuan batasan zona. Seluruh site terletak pada kontur yang lebih rendah dari jalan utama sehingga site terkesan lebih privat dari lingkungan luar. Pembagian zona publik (area parkir dan taman), semi publik (kolam renang, lapangan tenis dan taman belakang) dan privat (bangunan apartment unit hunian) ditempatkan pada kontur yang berbeda. Selain itu pada bagian site dengan tingkat ketinggian kontur yang sama dengan jalan utama dapat ditanami vegetasi untuk mengurangi tingkat kebisingan dan polusi udara. Bangunan diletakkan masuk ke dalam site untuk mencegah unit hunian dari kebisingan dan polusi yang terjadi.

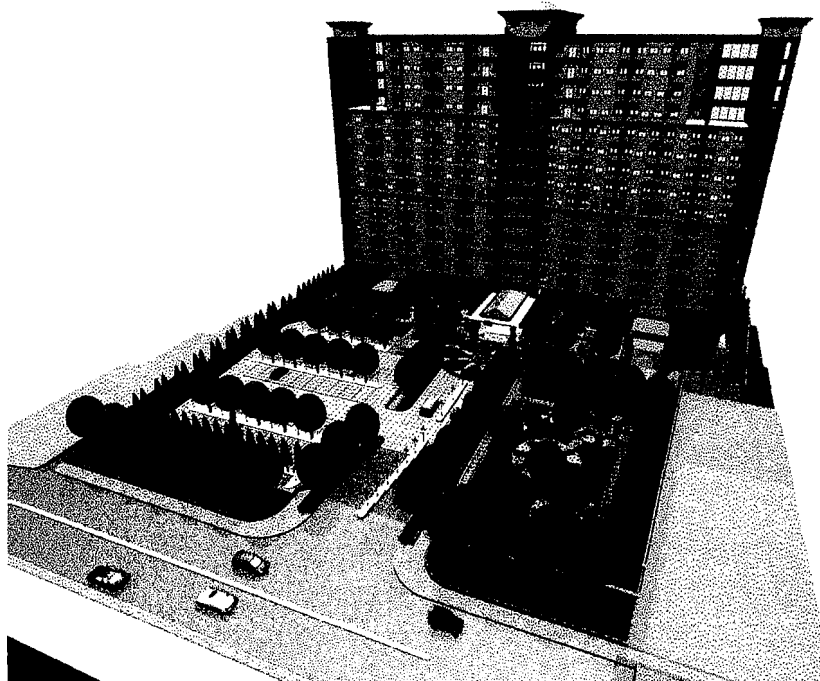
### **5.4 Spesifikasi Proyek**

Luas Site	=	13.000 m <sup>2</sup>	
Luas Bangunan	=	38,580.25 m <sup>2</sup>	
Luas Area Terbangun	=	27,692.25 m <sup>2</sup>	
KLB/FAR	=	27,692.25 : 13.000	= 2.13
BCR maksimal	=	20 % x 13.000	= 2,600 m <sup>2</sup>
BCR terbangun	=	1,757.00 m <sup>2</sup>	= 13.52%

### **5.5 Massa Bangunan**

Massa bangunan terdiri dari 1 massa utama sebagai bangunan apartment dan 2 massa penunjang. Massa bangunan utama menggunakan konsep Arsitektur Indis berupa sistem proporsi geometri fasade simetri bilateral. Penegasan struktur dengan menonjolkan kolom dan balok serta penggunaan warna gelap untuk mempertegasnya. Adanya repetisi atau perulangan kolom dan balok dengan pola berimbang serta ritme vertikal dan horisontal yang relatif sama. Terdapat teras untuk setiap unit hunian. Sebagai ganti tritisan, teras dimasukkan ke dalam sehingga bangunan terlihat masif kuat tanpa penonjolan-penonjolan teras. Penegasan kepala, badan, kaki terlihat pada

penggunaan material batu pada lantai groundfloor dan lantai 1 untuk mempertegas kesan kaki sedang pada lantai 12 keatas, luas bangunan dan bentuknya lebih kecil dari lantai dibawahnya untuk mempertegas kesan kepala. Pada bagian atap menggunakan bentuk limasan dengan penutup berupa metal spandex sebagai pengganti genteng.



Gb. 5.3 Perspektif Eksterior

## **5.6 Sirkulasi**

Sirkulasi terhadap bangunan apartment ini terbagi menjadi 2 yaitu sirkulasi penghuni dan karyawan dengan tamu. Area parkir untuk penghuni dan karyawan terletak pada basement sedang area parkir tamu terletak diluar. Entrance ke dalam site terletak pada bagian tengah dengan jalur masuk dan keluar saling bersebelahan dibatasi oleh pembatas dan lampu. Jalur aksesibilitas antara pejalan kaki dan kendaraan terpisah dengan jelas. Terdapatnya jalur hijau sebagai peneduh dan pengarah berupa pohon akasia.

## **5.7 Tata Landscape**

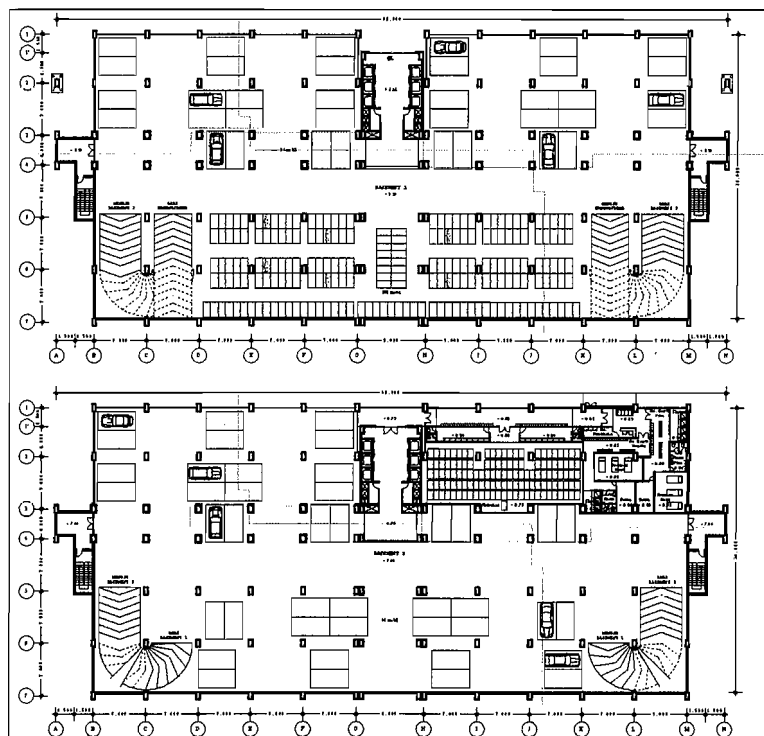
Penataan landscape menyesuaikan dengan konsep garden city dan fungsi ruang yang ada. Pohon palem digunakan pada daerah kolam renang karena tingkat rontok daun rendah. Pada entrance jalur hijau yang ada menggunakan pohon akasia karena

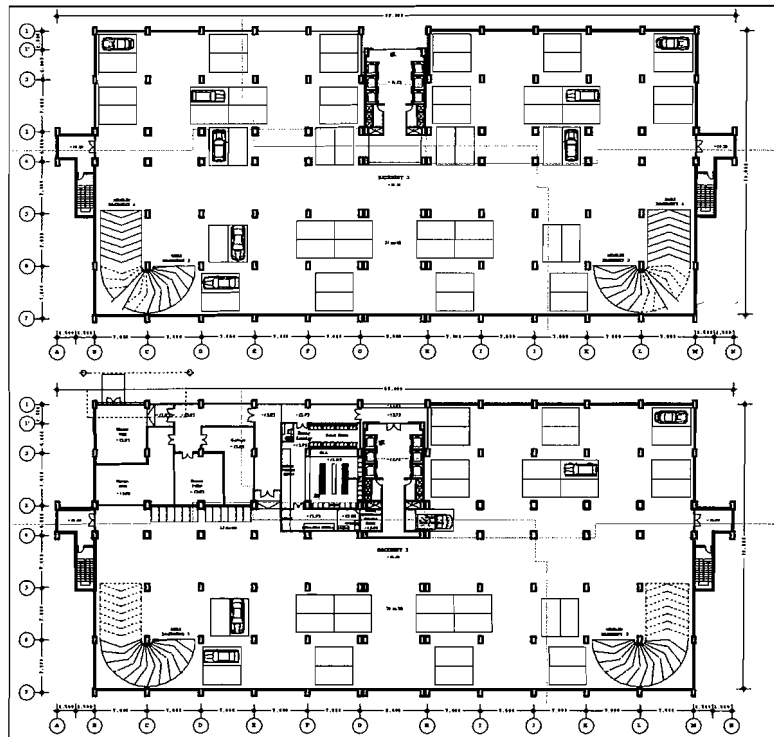
berfungsi sebagai pengarah dan peneduh. Peninggian jalur hijau selain sebagai pembatas juga untuk menjaga tanaman didalamnya supaya tidak cepat rusak. Pada area parkir vegetasi yang digunakan adalah pohon cemara lilin dan akasia untuk menanggulangi polusi dan kebisingan yang ditimbulkan. Terdapat taman terbuka pada bagian selatan site sebagai area rekreasi. Vegetasi yang digunakan adalah rumput manila karena tekstur cukup halus sehingga cocok untuk bermain anak-anak. Terdapat air mancur dan tanaman bunga tulip untuk memberikan nuansa roman koloni.

## **5.8 Denah**

### **5.8.1 Denah Basement**

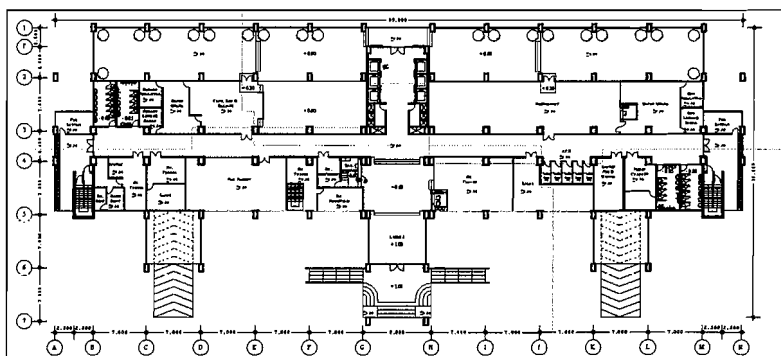
Basement pada bangunan apartment paling banyak dimanfaatkan sebagai area parkir kendaraan penghuni dan pengelola. Parkir penghuni ditempatkan dari basement 1 sampai basement 3 sedang basement 4 untuk parkir pengelola. Pada basement 4 ditempatkan ruang MEE yang terhubung dengan rumah genset dan watertreatment diluar bangunan dan ruang laundry sebagai fasilitas pencucian pakaian para penghuni. Ruang musholla dan fasilitas untuk kolam renang dan kesehatan (massage) ditempatkan pada basement 2 yang terhubung dengan kolam renang diluar. Sedangkan basement 1 dan 3 murni sebagai area parkir kendaraan.





Gb. 5.4 Denah Basement

### 5.8.2 Denah Groundfloor



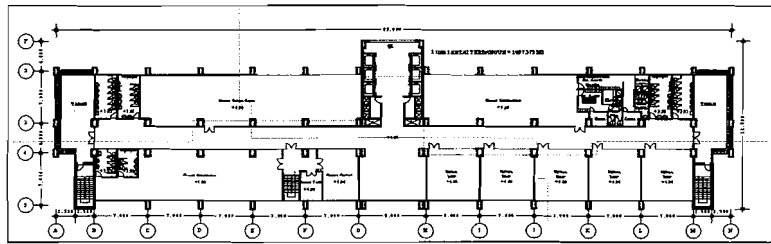
Gb. 5.5 Denah Groundfloor

Groundfloor sebagai lantai dasar bangunan apartment merupakan ruang transisi dari luar bangunan dengan unit hunian. Groundfloor terdiri atas service area berupa restaurant, cafe, bar dan game area, klinik dan apotek, mini market, salon, kantor pos dan wartel, atm dan money changer, serta lobby dan ruang tunggu tamu. Seluruh ruang dipisahkan oleh koridor sebagai poros sehingga pembagian ruang terlihat jelas.

### 5.8.3 Denah Lantai 1

Lantai 1 terdiri atas fasilitas kesehatan dengan menggunakan peralatan dan senam, ruang pengelola apartment untuk keperluan manajerial, serta ruang serba guna dan retail shop yang dapat disewakan.

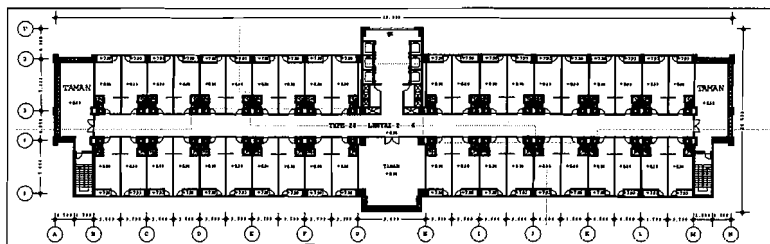




Gb. 5.6 Denah Lantai 1

#### 5.8.4 Denah Lantai 2-6

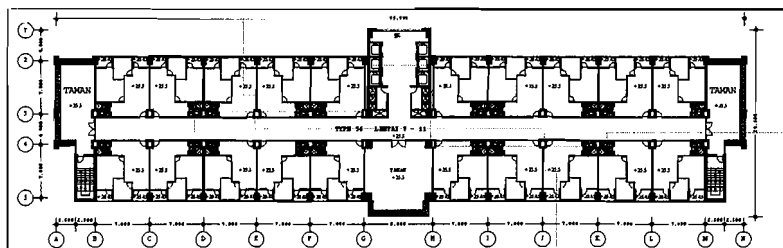
Lantai 2-6 merupakan lantai hunian untuk type 28 terdiri atas 40 unit hunian dengan luas total 28 m<sup>2</sup> dan kapasitas maksimal 2 orang per unit nya. Terbagi menjadi 2 sayap, pada bagian ujung terdapat ruang terbuka yang diolah menjadi taman dipisahkan oleh taman tengah dan sarana lift. Total luas taman menggunakan konsep garden city yaitu  $\pm 10\%$  dari luas total dengan luas taman 211 m<sup>2</sup> dari 1,698 m<sup>2</sup>.



Gb. 5.7 Denah Lantai 2-6

#### 5.8.5 Denah Lantai 7-11

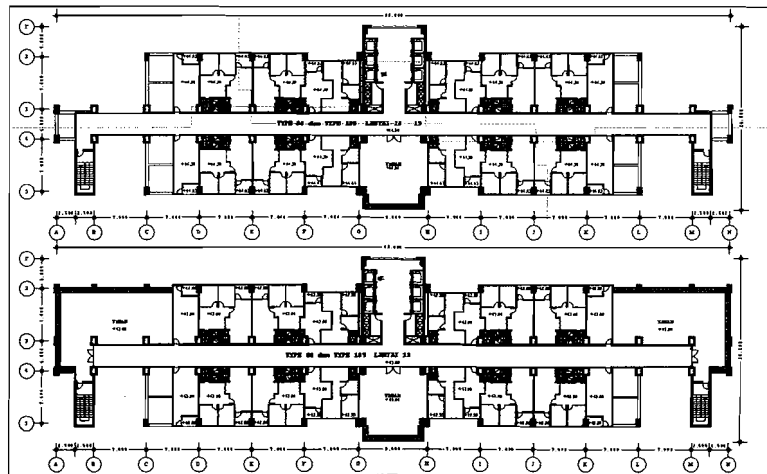
Lantai 7-11 merupakan lantai hunian untuk type 56 terdiri atas 20 unit hunian dengan luas total 56 m<sup>2</sup> dan kapasitas maksimal 3 orang per unit nya.



Gb. 5.8 Denah Lantai 7-11

#### 5.8.6 Denah Lantai 12-15

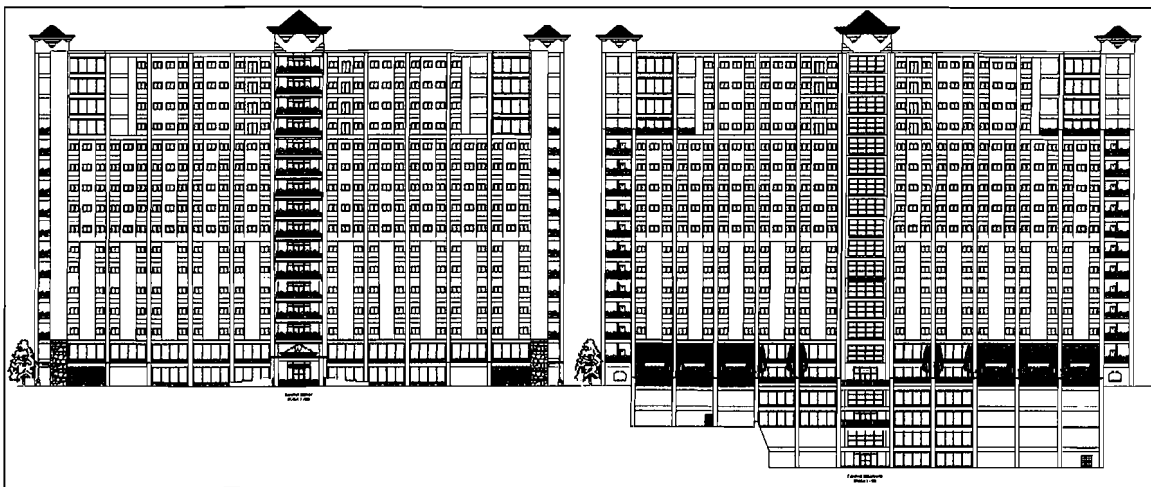
Lantai 12-15 merupakan lantai hunian untuk type 84 terdiri atas 4 unit hunian dengan luas total 84 m<sup>2</sup> dan kapasitas maksimal 4 orang per unit nya dan type 105 terdiri atas 4 unit hunian dengan luas total 105 m<sup>2</sup> dan kapasitas maksimal 5 orang per unit nya. Total luas taman 630 m<sup>2</sup> untuk total luas lantai 12-15 sebanyak 3,696 m<sup>2</sup>.



Gb. 5.9 Denah Lantai 12-15

## 5.9 Tampak

### Tampak Barat dan Timur



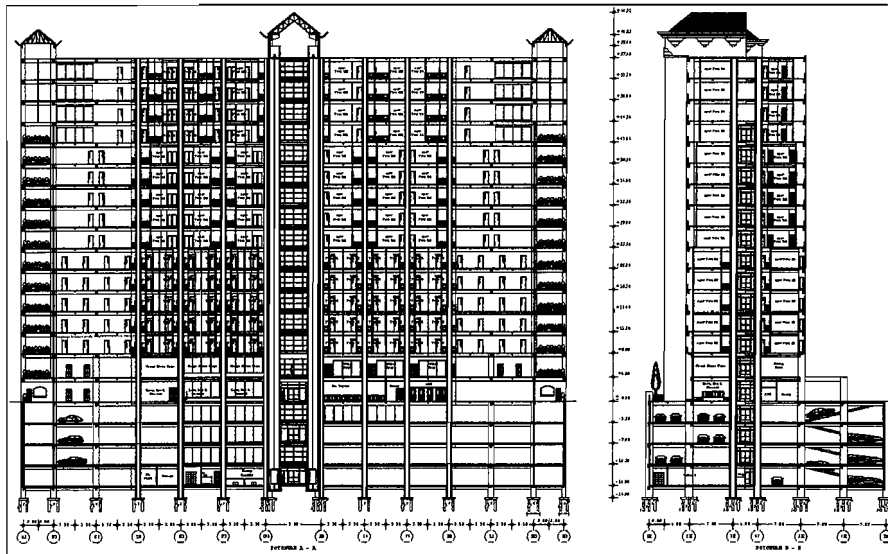
Gb. 5.10 Tampak Barat dan Timur

Tampak barat merupakan tampak depan bangunan sedang tampak timur merupakan tampak belakang bangunan. Mengangkat tema Arsitektur Indis dalam bangunan diperlihatkan pada penonjolan sistem struktur kolom dan balok dengan order perulangan grid 7 serta pola perulangan yang sama pada penempatan kolom dan jendela. Penonjolan sistem struktur kolom dipertegas dengan perbedaan warna yang lebih gelap daripada dinding. Pada bagian atap terlihat ornamen corak hindustan dengan model atap limasan. Penggunaan sistem proporsi geometri fasade simetri bilateral terlihat dalam pembagian sayap kanan dan kiri yang sama persis pada tampak depan dan dipisahkan oleh deretan taman secara vertikal pada porosnya. Kaidah kepala, badan, dan

kaki dipertegas pada penggunaan material batu alam pada fasade lantai groundfloor dan lantai 1 untuk mempertegas kesan kaki sedang bagian kepala dipertegas dengan luasan lantai 12-15 yang lebih kecil dari luasan lantai dibawahnya.

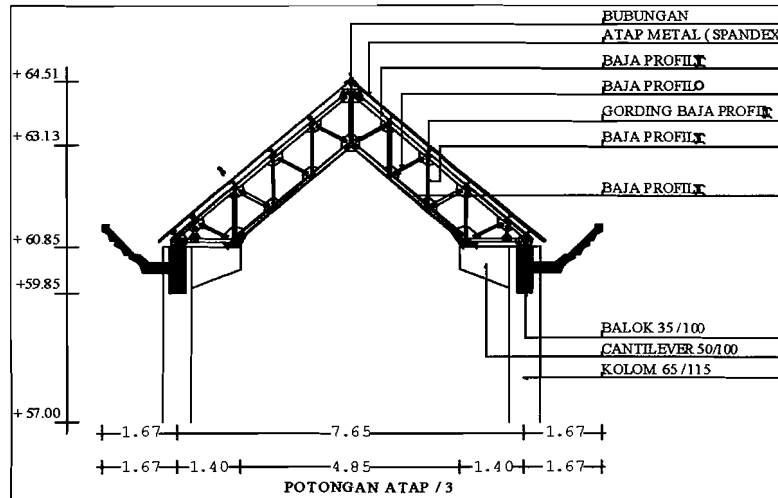
## 5.10 Struktur

### Potongan A-A dan B-B



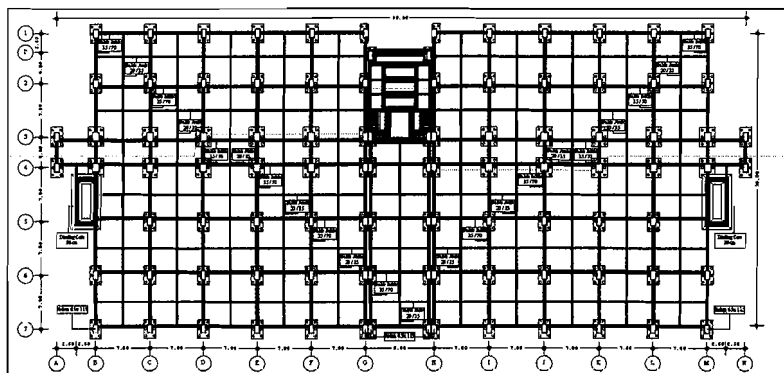
Gb. 5.11 Potongan A-A dan B-B

Potongan A-A merupakan potongan horisontal dan potongan B-B merupakan potongan vertikal yang memotong sistem struktur kolom yang juga dimanfaatkan sebagai shaft utilitas. Sistem struktur yang digunakan adalah struktur rangka dengan menggunakan kolom beton bertulang berukuran 65/115 dan kolom baja hollow lapis beton bertulang 90/115 yang dimanfaatkan sebagai shaft dengan tebal baja hollow dan beton bertulang masing-masing 10 cm. Pondasi yang digunakan adalah pondasi tiang pancang dengan diameter 30 cm dengan footplat ukuran 150/250 sebagai penopang kolom 65/115 dan footplat ukuran 200/250 untuk menopang kolom 90/115 dengan tebal 30 cm. Penutup atap menggunakan bahan metal spandex yang ditopang kuda-kuda baja. Pada potongan A-A bagian tengah terlihat sistem transportasi vertikal yang digunakan penghuni berupa lift.



Gb. 5.12 Potongan Atap

### **5.11 Rencana Pondasi**

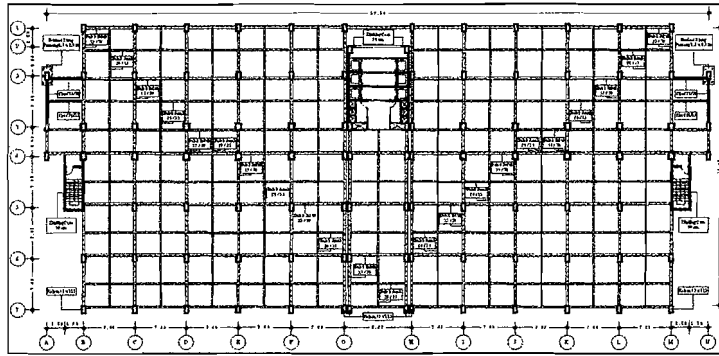


Gb. 5.13 Rencana Pondasi

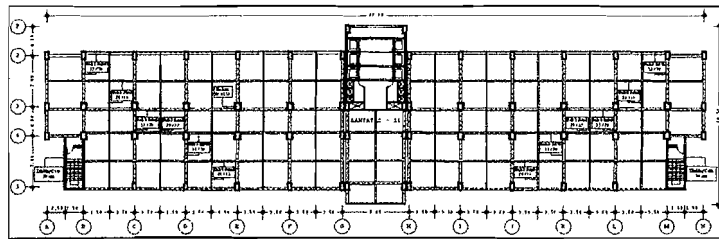
Bangunan apartment ini didirikan diatas tanah yang berkontur dan tepi tebing. Pondasi yang dipilih adalah pondasi tiang pancang untuk mengikat bangunan pada tepi tebing supaya tidak bergeser dan beban berat yang dipikul dapat disalurkan dengan baik. Sloof induk yang digunakan berukuran 35/70 dan sloof anak berukuran 20/35. pada bagian tangga darurat digunakan pondasi menerus dengan tebal 30 cm.

### **5.12 Rencana Kolom dan Balok**

Pada bangunan apartment digunakan kolom persegi dengan ukuran 65/115 pada bagian tepi bangunan dan 90/115 pada bagian tengah bangunan. Balok induk dan balok anak yang digunakan 35/70 dan 20/35. Grid kolom untuk unit hunian menggunakan grid 7x7 dan untuk koridor 4x7 dengan lebar bersih koridor 3m.



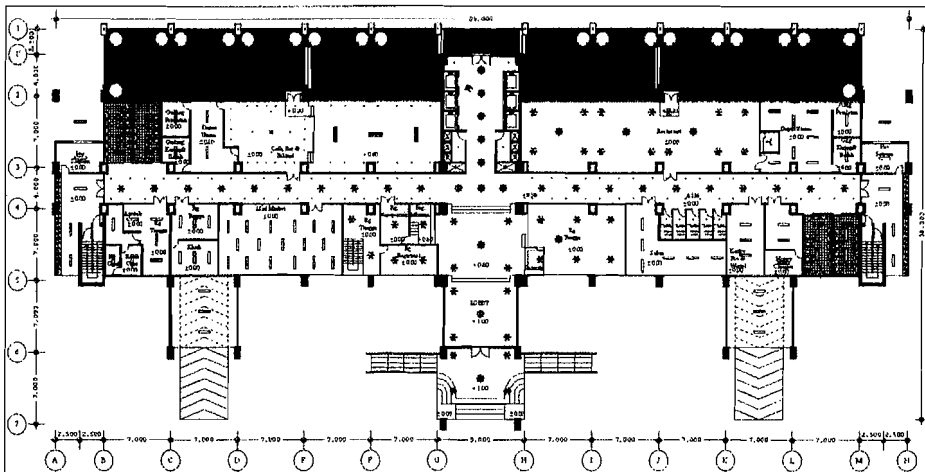
Gb. 5.14 Rencana Kolom dan Balok Basement



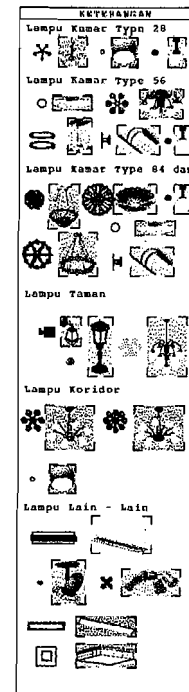
Gb. 5.15 Rencana Kolom dan Balok Lt 2-11

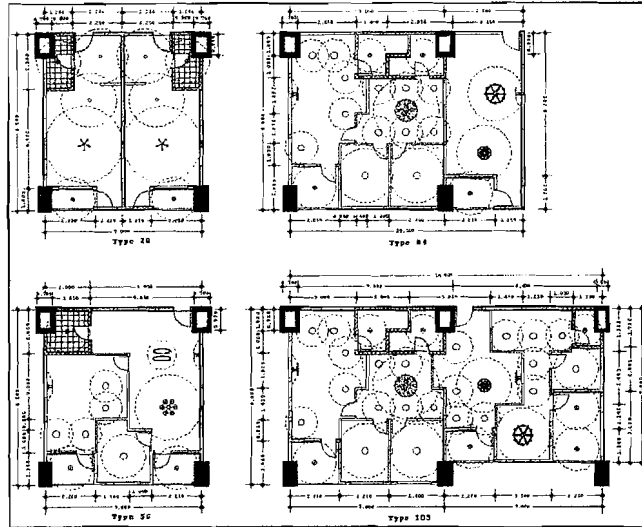
**5.13 Rencana Titik Lampu**

Jenis lampu yang digunakan pada bangunan apartment tergantung pada fungsi ruang yang digunakan. Penerangan untuk lantai basement dan ruang-ruang tertentu menggunakan lampu neon. Penerangan untuk koridor menggunakan model lampu gantung dengan bagian tepi menggunakan downlight yang lebih kecil. Untuk penerangan unit hunian tergantung dari jenis dan ruang didalamnya.



Gb. 5.16 Rencana Titik Lampu Groundfloor

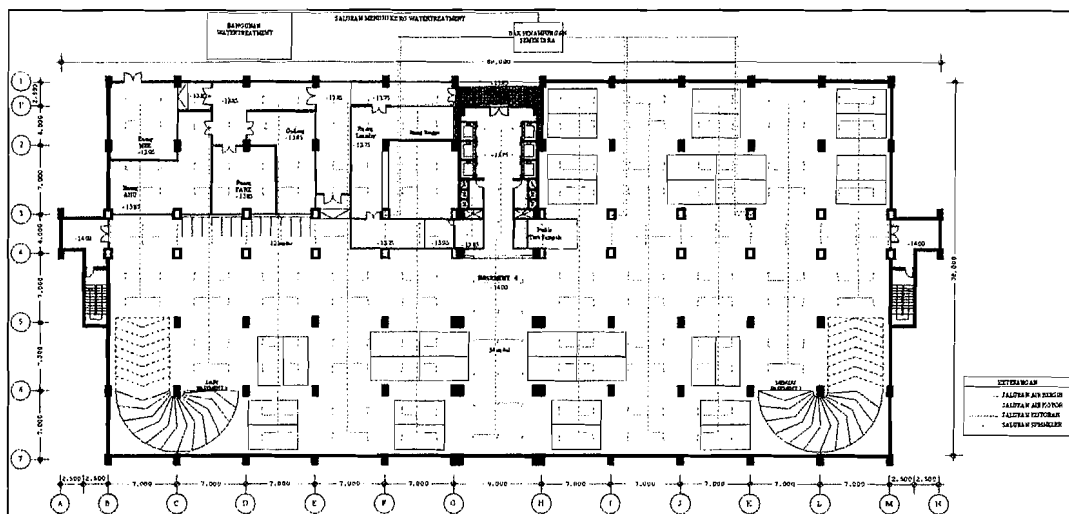




Gb. 5.17 Layout Titik Lampu Unit Hunian

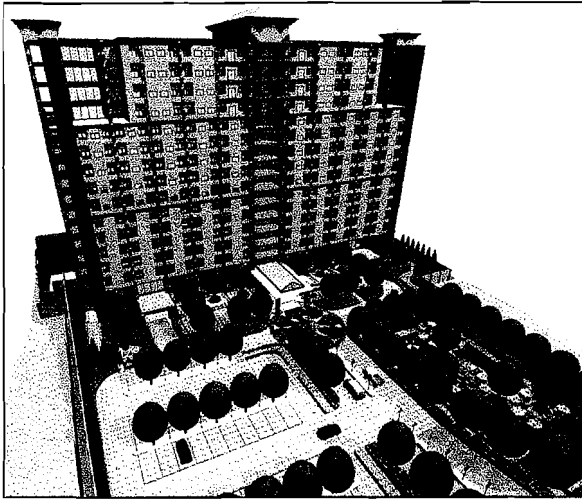
### 5.14 Rencana Sanitasi

Sumber air bersih berasal dari PAM dan sumur dalam (arthesis). Pendistribusiannya terlebih dulu ditampung dalam bak air bawah kemudian disalurkan ke bak air atas dan penyaluran dibagi menjadi 2 sayap kanan dan kiri menggunakan sistem downfeed melalui shaft tengah. Untuk jaringan pemadam kebakaran sprinklers terdapat bak air tersendiri terpisah dengan bak air yang digunakan untuk pendistribusian sehari-hari. Air hujan, air kotor dan kotoran dari seluruh unit hunian dan fasilitas pendukung ditampung dalam bak dalam tanah dengan kapasitas 120 m<sup>3</sup>. Bila mendekati batas penuh akan disalurkan menuju ruang watertreatment untuk diolah dan dialirkan ke sungai di bagian belakang site.



Gb. 5.18 Rencana Sanitasi Basement 4

### 5.15 Eksterior

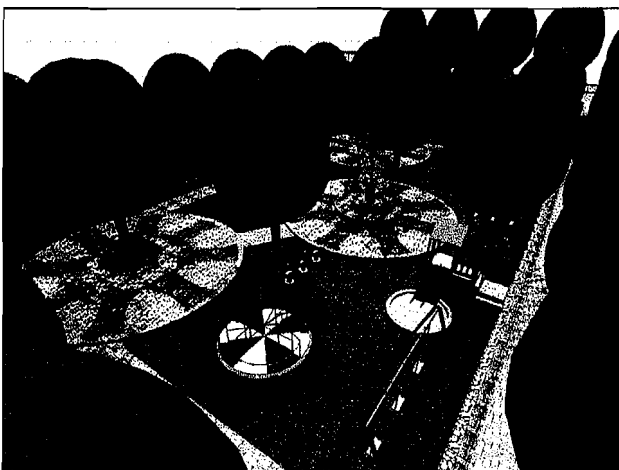


Gb. 5.19 Perspektif Eksterior 1

View dari dalam taman memperlihatkan sosok bangunan pada background menunjukkan repetisi kolom dan kaca serta pola perulangan hitam, putih, hitam, putih.



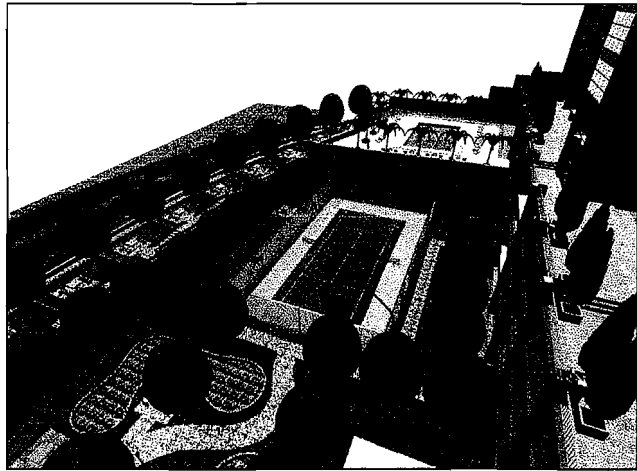
Gb. 5.20 Perspektif Eksterior 2



Gb. 5.21 Perspektif Eksterior 3

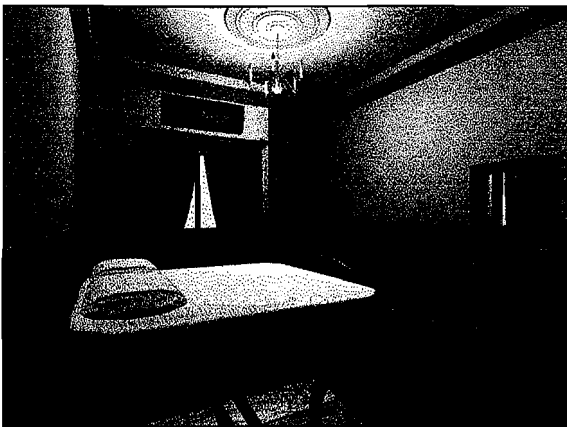
Fasilitas rekreasi pada taman depan dan kolam air mancur serta pola plaza yang melingkar dengan dinding pembatas menggunakan batu alam untuk memberikan kesan natural.

Fasilitas yang tersedia pada bagian belakang bangunan memperlihatkan kolam renang, lapangan tenis, dan taman gazebo dengan view ke arah sungai.



Gb. 5.22 Perspektif Eksterior 4

### 5.16 Interior



Gb. 5.23 Perspektif Interior type 28

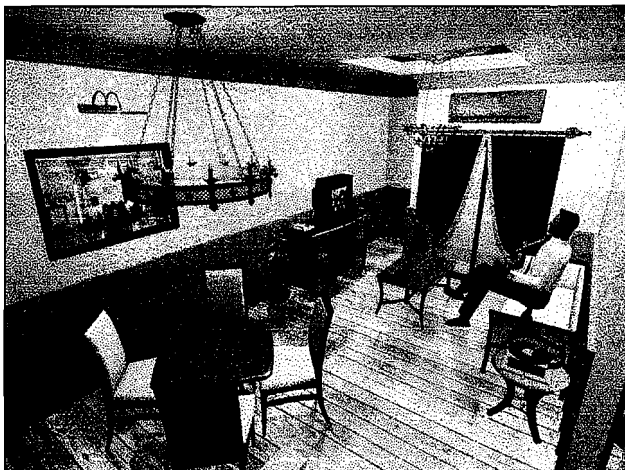
Gambar disamping memperlihatkan interior unit hunian type 28 dengan pola lantai menggunakan parquet. Plafond dari gypsum dengan list pada bagian tepi atas dan dinding. Warna dinding putih dengan list warna abu-abu. Material interior kebanyakan menggunakan bahan kayu yang dipelitur supaya muncul coraknya.

Gambar disamping memperlihatkan interior unit hunian type 56 dengan pola lantai menggunakan parquet. Plafond dan list dari gypsum dengan list pada bagian tepi atas dan dinding. Warna dinding putih dengan list warna biru untuk menghilangkan kesan formal.



Gb. 5.24 Perspektif Interior type 56





Gb. 5.25 Perspektif Interior type 84

Gambar disamping memperlihatkan interior unit hunian type 84 dengan pola lantai menggunakan parquet. Plafond dan list dari gypsum dengan list pada bagian tepi atas dan dinding. Warna dinding putih dengan list warna abu-abu. Penggunaan lampu gantung untuk kesan kolonial.

Gambar disamping memperlihatkan interior kamar utama unit hunian type 105 dengan pola lantai menggunakan parquet. Plafond dan list dari gypsum dengan list pada bagian tepi atas dan dinding. Warna dinding putih dengan list warna biru. Material furniture menggunakan kayu dan berwarna coklat.



Gb. 5.26 Perspektif Interior type 105



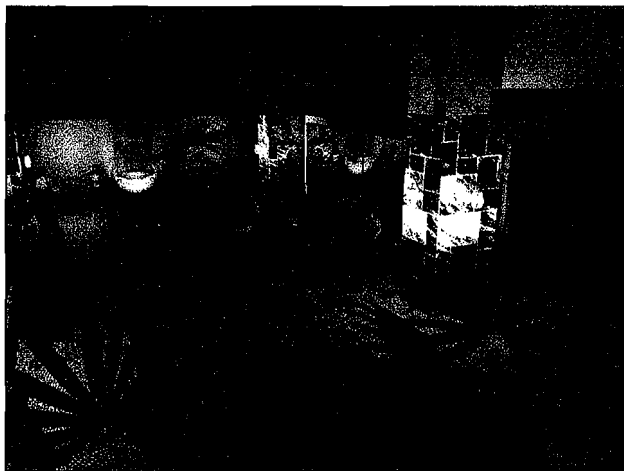
Gb. 5.27 Perspektif Interior Taman Depan

Gambar disamping memperlihatkan interior taman depan tiap lantai. Pola lantai menggunakan keramik. Plafond dan list dari gypsum dengan list pada bagian tepi atas. Warna dinding putih untuk kesan formal. Terdapat kolam air pada bagian tengah..

Gambar disamping memperlihatkan interior taman samping tiap lantai. Pola lantai menggunakan keramik. Plafond dan list dari gypsum dengan list pada bagian dinding. Warna dinding putih untuk kesan formal. Penataan vegetasi pada bagian tepi ruang sebagai pembatas.



Gb. 5.28 Perspektif Interior Taman Samping



Gb. 5.29 Perspektif Interior Taman Lt 12

Gambar disamping memperlihatkan interior taman samping lantai 12. Pola paving melingkar. Taman bersifat terbuka dengan kolam pada bagian tengah. Kapasitas lebih besar dari taman samping per lantai. Kolom dilapis dengan tekstur batu candi. Lampu taman model kolonial.

STRATATTLE APARTMENT

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

## DAFTAR PUSTAKA

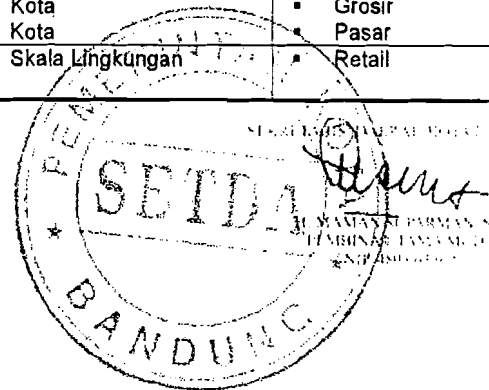
1. Perda Kota Bandung, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung, Bandung 2004
2. Bisnis Properti, Jeli Melihat Peluang Bisnis, PT Panangian Media Properti, Desember 2004
3. Bisnis Properti, Penggebrak Pasar Apartemen di Medan, PT Panangian Media Properti, Maret 2005
4. Komarudin MA., Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, PT Rakasindo, 1997
5. Siregar, Sandi A., Bandung-The Architecture Of A City In Development, Katholieke Universiteit Leuven, Juni 1990
6. Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, Kolokium & Open House 2002, Cileunyi, 2002
7. K. Thompson, Kendall, Apartments, Townhouses and Condominiums, McGraw-Hill, New York, 1958
8. D. Walker, Theodore, Rancangan Tapak Dan Pembuatan Detil Konstruksi, Erlangga, 2002
9. Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan, 1998, Jakarta :Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
10. Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan, 1998, Jakarta :Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
11. Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, 1998, Jakarta :Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
12. Dirdjojuwono, MM., Roestanto, Sistem Bangunan Pintar, Pustaka Wirausaha Muda, Bogor, 2003
13. Feierabend, Apartments, LOFT Publications, Spain 1992
14. De Chiara, Panero, and Zelnik, Time Saver Standards for Housing and Residential Development, McGraw-Hill, Singapore, Second Edition 1995

15. Soufyan dan Morimura, Perencanaan dan Pemeliharaan Sistem Plambing, PT Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan ke 3 1988
16. Neufert, Ernst, Data Arsitek, Jilid 1, Erlangga, Jakarta, Edisi 33
17. Neufert, Ernst, Data Arsitek, Jilid 2, Erlangga, Jakarta, Edisi 2
18. Kunto, Haryoto, Semerbak Bunga di Bandung Raya, PT Granesia, Bandung, Cetakan ke I April 1986
19. Galeri Ciumbeulit, Apartment, Bandung 2004
20. Purwanti, Inung S'I Msi, Utilitas, Materi Kuliah, UII, Jogjakarta 2001
21. Octaviani, Alfetta, Apartment di Tanah Mas Semarang, TA, UII, Jogjakarta 2002
22. Griya Asri, Bundel Majalah Januari-April 2004, PT Griya Asri Prima, 2004
23. Serial Rumah, Inspirasi Taman Asri, PT Prima Infosarana Media, Cetakan ke III Oktober 2005
24. Serial Rumah, Dapur, PT Prima Infosarana Media, Cetakan ke IV oktober 2005
25. Serial Rumah, Inspirasi Interior Cantik, PT Prima Infosarana Media, Cetakan ke III
26. Serial Rumah, Lighting, PT Prima Infosarana Media, Cetakan ke II Oktober 2005

# LAMPIRAN

**Tabel 1**  
**Rencana Struktur Pelayanan Kota Bandung Tahun 2013**

No	Struktur Sistem Pusat	Fungsi	Skala	Bentuk	Lokasi	
1.	Pusat Primer Alun-Alun	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Komersial</li> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Sosial Budaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota Dan Regional</li> <li>▪ Nasional Dan Internasional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perkantoran</li> <li>▪ <i>Historical Building</i>, Pelestarian Kawasan</li> <li>▪ Rekreasi</li> </ul>	Alun-Alun Dan Sekitarnya	
2.	Pusat Primer Gedebage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terminal</li> <li>▪ Sosial</li> <li>▪ Jasa/Pergudangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regional Dan Internasional</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orang Dan Barang</li> <li>▪ Stadion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pasar</li> <li>▪ Perkantoran</li> </ul>	Gedebage Dan Sekitarnya
3.	Pusat Sekunder					
	a. Bojonegara	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permukiman</li> <li>▪ Industri Teknologi Tinggi</li> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Lindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota/Bagian Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota/Bagian Kota</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	Setrasari
	b. Tegallega	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permukiman</li> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Perkantoran</li> <li>▪ Industri Non Polutan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Bagian Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	Kopo-Kencana
	c. Karees	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Industri</li> <li>▪ Permukiman</li> <li>▪ Perkantoran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Bagian Kota</li> <li>▪ Bagian Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	Turangga
	d. Cibeunying	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemerintahan</li> <li>▪ Pendidikan Tinggi</li> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Lindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Historical Building</li> <li>▪ Preservasi Kawasan</li> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> </ul>	Sadang Serang
	e. Gedebage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permukiman</li> <li>▪ Industri</li> <li>▪ Jasa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	Margasari
	f. Ujung Berung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permukiman</li> <li>▪ Industri</li> <li>▪ Lindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> <li>▪ Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> <li>▪ Grosir</li> <li>▪ Pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sempadan Sungai, Mata Air</li> <li>▪ Taman</li> </ul>	Arcamanik
4.	Pusat Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perdagangan</li> <li>▪ Perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Skala Lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail</li> </ul>		



WALIKOTA BANDUNG

T.t.d

DADA ROSADA

**Tabel 2**  
**Lokasi Kawasan Perlindungan**  
**Kawasan Bawah**

Kecamatan	Kelurahan
Cidadap	Ledeng Hegarnah Ciumbuleuit
Cibiru	Cisurupan Palasari Pasir Biru
Coblong	Dago Cipaganti Sadangserang Lebakgede Sekeloa Lebak Siliwangi
Ujung Berung	Pasir Endah Cigending Pasirwangi Pasirjati Pasanggrahan
Cicadas	Mandalajati Karang Pamulang
Cibeunying Kaler	Sukaluyu Neglasari
Sukasari	Isola Gegerkalong Sukasari Sarijadi
Sukajadi	Sukawarna Sukabungah Pasteur Sukagalih
Cicendo Husen Sastranegara Pamoyanan	Pajajaran Sukaraja
Cibeunying Kidul	Sukapada Pasirhonje Pasirlayung
Arcamanik	Sindang Jaya

LAMPIRAN I : PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG  
NOMOR : 02  
TANGGAL : 10 FEBRUARI 2004

**Tabel 3**  
**Rincian Klasifikasi Kawasan Lindung dan Lokasi**

Klasifikasi Kawasan Lindung	Rincian	Lokasi
Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya	kawasan lindung yang terletak di bagian utara Kota Bandung kawasan resapan air tersebar di beberapa kecamatan	Bagian utara kota Bandung
Kawasan perlindungan setempat (ruang terbuka hijau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jalur sempadan sungai</li> <li>▪ Kawasan sekitar danau/bendungan/ waduk</li> <li>▪ Kawasan sekitar mata air atau eks-situ</li> <li>▪ Jalur sempadan jalan kereta api</li> <li>▪ Kawasan sekitar tegangan tinggi</li> <li>▪ Sempadan jalan tol</li> <li>▪ Taman kota dan pemakaman umum</li> </ul>	Tersebar
Kawasan pelestarian alam	taman wisata alam dan kawasan perlindungan alam plasma nutfah eks-situ	Kec. Cidadap, Cibeunying
Kawasan Cagar Budaya	kawasan yang mempreservasi bangunan fisik serta mengkonservasi lingkungan alami yang memiliki nilai historis dan budaya Kota Bandung.	Kawasan Alun-alun Bandung, Asia Afrika, Cikapundung, Braga, Kelenteng, Pasar Baru, Oto Iskandardinata, ABC, Pecinan, Sumatera, Jawa, Aceh, Bali, Gudang Utara, Lengkong, Sasakgantung, Karapitan, Dewi Sartika, Melong, Dipati Ukur, Ir. H Juanda, Ganeshha, Pager Gunung, Tamansari, Diponegoro, RE Martadinata, Cipaganti, Pasteur, Setiabudi, Gatot Subroto, Malabar, Arjuna, Jatayu dan Kebon Jati
Kawasan Rawan Bencana	kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana alam seperti gempa bumi dan tanah longsor serta banjir	Bagian utara kota Bandung



SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG

WALIKOTA BANDUNG

T.t.d.

DADA ROSADA



Tabel 4  
Jumlah dan Luas Lahan Tambahan Kebutuhan Fasilitas Tiap Wilayah Pengembangan (WP) Tahun 2013

Jenis Fasilitas	Standar Penduduk (jiwa)	Standar Luas (m <sup>2</sup> )	Jumlah Prasarana Yang Dibutuhkan (unit)								Tambahan Kebutuhan Lahan Untuk Prasarana (m <sup>2</sup> )							
			Bojo-nagara	Ci-beunying	Tegal-lega	Karees	Ujung Berung	Gede-bage	Kota Bandung	Bojo-nagara	Ci-beunying	Tegal-lega	Karees	Ujung Berung	Gede-bage	Kota Bandung		
Pendidikan	TK	1.000	170	106	109	98	106	143	81	643	18020	18530	16660	18020	24310	13770	109310	
	SD	1.600	1.100	67	69	61	67	89	50	403	73700	75900	67100	73700	97900	55000	443300	
	SLTP	4.800	3.000	23	23	20	23	30	17	136	69000	69000	60000	69000	90000	51000	408000	
	SLTA	4.800	3.000	23	23	20	23	30	17	136	69000	69000	60000	69000	90000	51000	408000	
	Akademik	120.000		1	1	1	1	1	1	1	6							
Kesehatan	Rumah Sakit C	480.000	10.000	0	1	1	0	0	0	2	0	10000	10000	0	0	0	20000	
	Rumah Sakit	240.000	3.000	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	3000	0	3000	
	Poliklinik	10.000	200	11	11	10	11	14	7	64	2200	2200	2000	2200	2800	1400	12800	
	Puskesmas	30.000	500	3	3	3	3	4	2	18	1500	1500	1500	1500	2000	1000	9000	
	Posyandu	2.500	200	43	44	39	43	57	32	258	8600	8800	7800	8600	11400	6400	51600	
	Apotik	10.000	400	11	11	10	11	14	7	64	4400	4400	4000	4400	5600	2800	25600	
Peribadatan	Langgar/Mushola	2.500	300	43	44	39	43	57	32	258	12900	13200	11700	12900	17100	9600	77400	
	Mesjid Lingkungan	30.000	1.000	3	3	3	3	4	2	18	3000	3000	3000	3000	4000	2000	18000	
	Mesjid Raya	120.000	2.000	1	1	1	1	1	1	6	2000	2000	2000	2000	2000	2000	12000	
	Mesjid Raya	480.000	12.000	0	1	1	0	0	0	2	0	12000	12000	0	0	0	24000	
	Gereja	30.000	1.000	3	3	3	3	4	2	18	3000	3000	3000	3000	4000	2000	18000	
	Vihara	30.000	1.000	3	3	3	3	4	2	18	3000	3000	3000	3000	4000	2000	18000	
	Pura	30.000	1.000	3	3	3	3	4	2	18	3000	3000	3000	3000	4000	2000	18000	
Perekonomian	Pusat Perbelanjaan	480.000	36.000	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	36000	0	36000	
	Pusat Perbelanjaan	120.000	10.000	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	10000	10000	20000	
	Pasar	120.000	10.000	1	1	1	1	1	1	6	10000	10000	10000	10000	10000	10000	60000	
	Toko	1.000	100	106	110	98	106	143	80	643	10600	11000	9800	10600	14300	8000	64300	
	Bank	120.000		1	1	1	1	1	1	6	0	0	0	0	0	0	0	
Rekreasi/ Taman/ Olah raga	Gedung Bioskop	120.000	3.000	1	1	1	1	1	1	6	3000	3000	3000	3000	3000	3000	18000	
	Taman	250	250	427	439	391	426	572	321	2576	106750	109750	97750	106500	143000	80250	644000	
	Taman	2.500	1.250	43	44	39	43	57	32	258	53750	55000	48750	53750	71250	40000	322500	
	Taman	30.000	9.000	3	3	3	3	4	2	18	27000	27000	27000	27000	36000	18000	162000	
	Taman	120.000	24.000	1	1	1	1	1	1	6	24000	24000	24000	24000	24000	24000	144000	
	Gedung olah raga	30.000	750	3	3	3	3	4	2	18	2250	2250	2250	2250	3000	1500	13500	
	Gedung Pertunjukan	30.000		3	3	3	3	4	2	18	0	0	0	0	0	0	0	
Transportasi	Terminal transit	480.000	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

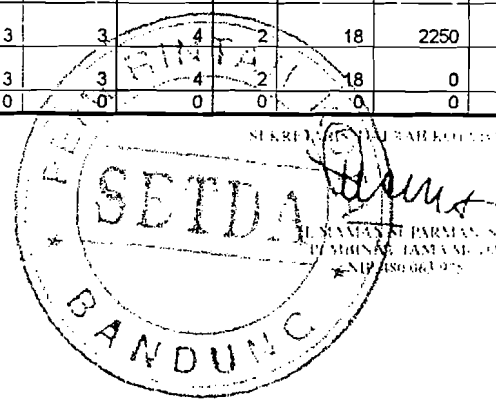
Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2003

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG

WALIKOTA BANDUNG

T.l.d.

DADA ROSADA

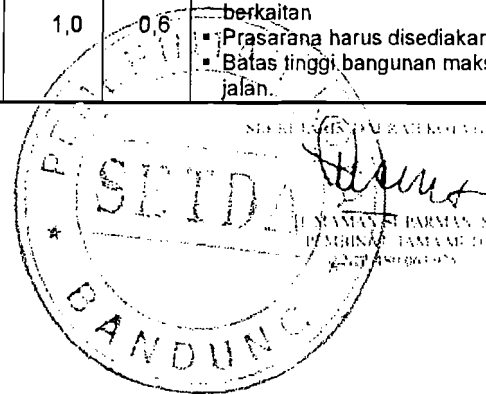


**Tabel 5**  
**Rencana Pengaturan KDB Dan KLB Maksimum**

Fungsi	KDB Maksimum			KLB Maksimum			Keterangan		
	Fungsi Jalan			Fungsi Jalan					
	Arteri	Kolektor	Lokal	Arteri	Kolektor	Lokal			
Kawasan Lindung	2%	2%	2%	0,02	0,02	0,02	Hanya untuk prasarana dan sarana vital		
Kawasan Budidaya									
Perumahan	Bangunan Tinggi	25%	20%	15%	4,0	2,4	1,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bangunan tinggi adalah bangunan dengan tinggi lebih dari 8 lantai (misalnya untuk apartemen).</li> <li>▪ Bangunan sedang adalah bangunan dengan tinggi antara 4-8 lantai (misalnya rumah susun/flat).</li> <li>▪ Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.</li> <li>▪ Permohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan</li> </ul>	
	Bangunan Sedang	25%	25%	25%	1,25	1,25	1,25		
	Bangunan Rendah:								Bangunan dengan tinggi maksimum 3 lantai.
	▪ Kepadatan Bangunan Tinggi	60%	70%	80%	1,2	1,4	1,6		Kepadatan bangunan rata-rata lebih dari 40 bangunan/Ha, kepadatan penduduk rata-rata di atas 200 jiwa/Ha
	▪ Kepadatan Bangunan Sedang	50%	60%	60%	1,2	1,2	1,2		Kepadatan bangunan rata-rata 10-40 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata maksimum 200 jiwa/Ha
	▪ Kepadatan Bangunan Rendah	40%	50%	60%	1,2	1,2	1,2		Kepadatan bangunan rata-rata kurang dari 15 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata 75 jiwa/Ha
	Wilayah Bandung Utara	20%	20%	20%	0,6	0,6	0,4		Kepadatan bangunan rata-rata kurang dari 10 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata 50 jiwa/Ha
	Jasa	Luas > 10.000 m <sup>2</sup>	25%	40%	50%	2,0	1,6		1,5
	Luas > 5.000 m <sup>2</sup>	25%	40%	50%	2,0	1,6	1,5		
	Luas 1.000 – 5000 m <sup>2</sup>	50%	50%	50%	1,5	1,5	1,2		
	Luas min 200 – 1.000 m <sup>2</sup>	60%	60%	60%	1,2	1,2	1,2		
	Pusat Primer	50%	50%	50%	4,0	3,0	2,0	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir	
	Pusat Sekunder	50%	50%	50%	3,0	2,5	2,0		
Pemerintahan	Luas ≥ 5000 m <sup>2</sup>	40%	50%	50%	1,6	1,5	1,2	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir	

Lanjutan Tabel 5

Fungsi		KDB Maksimum			KLB Maksimum			Keterangan
		Fungsi Jalan			Fungsi Jalan			
		Arteri	Kolektor	Lokal	Arteri	Kolektor	Lokal	
Perdagangan	Grosir	50%	x	x	2,0	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan</li> <li>Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir</li> <li>Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.</li> </ul>
	Eceran aglomerasi (pusat belanja/mall)	50%	60%	x	2,0	1,8	x	
	Eceran aglomerasi (linier)	50%	60%	x	1,5	0,9	x	
	Eceran tunggal/toko	50%	60%	60%	1,0	0,9	0,6	
	Pusat Primer	70%	70%	70%	2,8	2,1	1,4	
	Pusat Sekunder	70%	70%	60%	2,8	2,1	1,4	
Industri	Besar	40%	x	x	1,2	x	x	Permohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan
	Sedang	40%	40%	x	1,2	0,8	x	
	Kecil	-	60%	60%	-	1,2	1,2	
	Rumah tangga	-	60%	60%	-	1,2	1,2	
Perguruan Tinggi		50%	50%	x	2,0	1,0	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan</li> <li>Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir</li> <li>Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.</li> </ul>
Fasilitas sosial/ Fasilitas umum		50%	50%	60%	1,0	1,0	0,6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan</li> <li>Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir</li> <li>Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.</li> </ul>



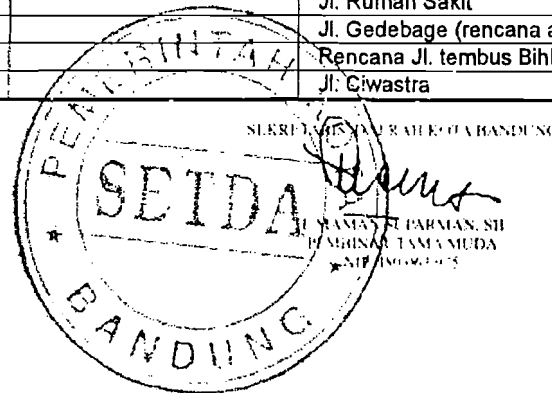
WALIKOTA BANDUNG

T.t.d.

DADA ROSADA

**Tabel 6**  
**Rencana Jaringan Jalan**

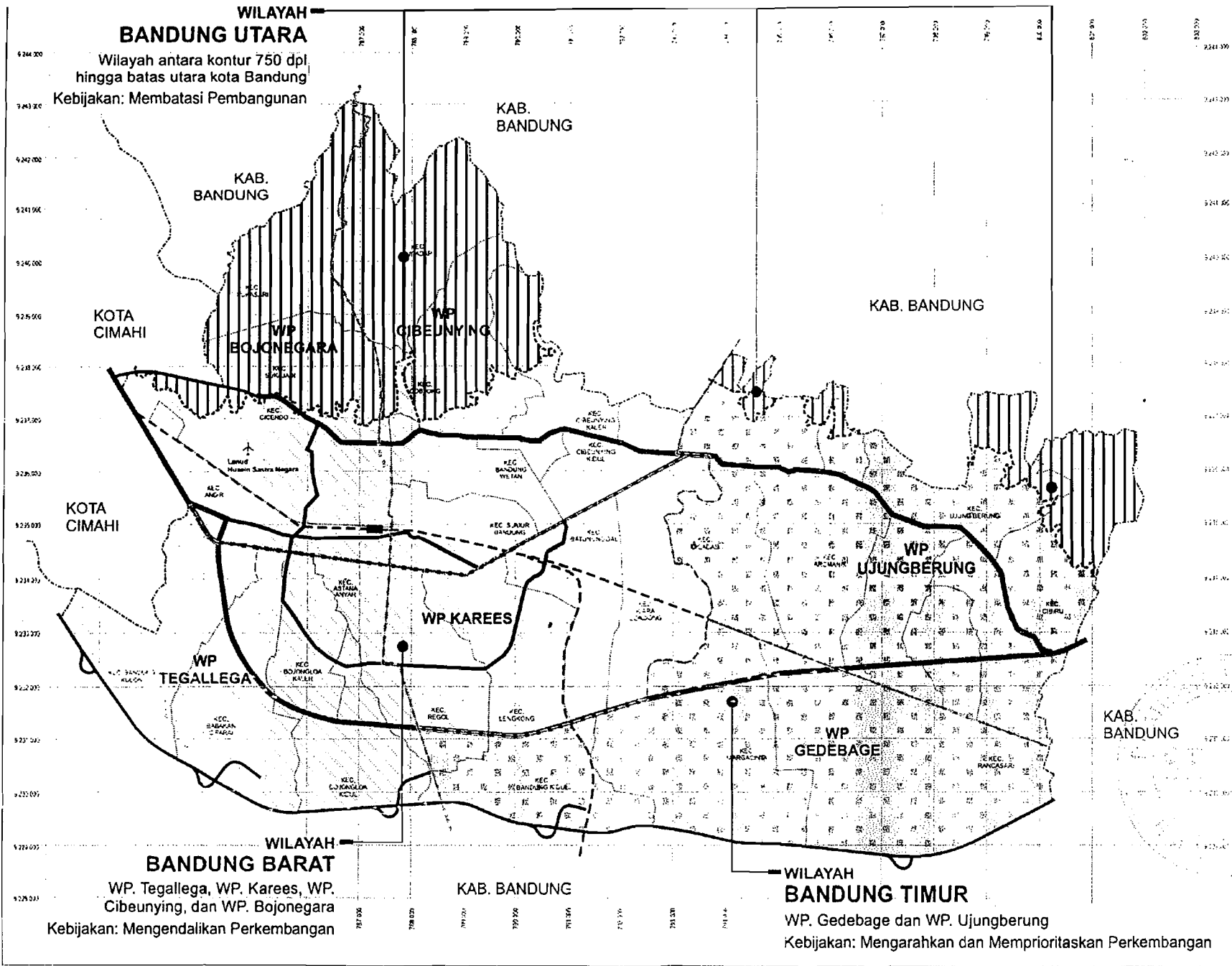
Arteri Primer	Arteri Sekunder	Kolektor Primer	Kolektor Sekunder
Jl. Dr. Junjuran	Jl. Jend. Sudirman	Jl. Pak Gatot Raya	Rencana Jl. tembus dari Jl. Setiabudhi
Jl. Pasteur	Jl. Asia Afrika	Jl. Sersan Bajuri	Jl. Sukahaji
Jl. Surapati	Jl. Jend. Ahmad Yani	Jl. Dr. Suria Sumantri	Jl. Ir. Sutami
Jl. Penghulu K.H. Hasan Mustofa	Jl. Rajawali Timur	Jl. Dr. Setiabudhi	Jl. Dr. Setiabudhi (dari Jl. Sukawangi)
Jl. Abdul Harris Nasution (dahulu Jl. Raya Sindanglaya, Ujung Berung, dan Cipadung)	Jl. Kebonjati	Jl. Sukawangi	Jl. RAA Wiranatakusumah (dahulu Jl. Cipanganti)
	Jl. Suniaraja	Jl. Sukajadi	
	Jl. Lembong	Jl. HOS Cokroaminoto (dahulu Jl. Pasir Kaliki)	Jl. Wastukencana
Jl. Rajawali Barat	Jl. Veteran		Jl. Siliwangi
Jl. Elang	Jl. Jamika	Jl. Gardu jati	Jl. Ciumbuleuit
Jl. Raya Cibeureum	Jl. Peta	Jl. Astana Anyar	Jl. Cihampelas
Jl. Soekarno-Hatta	Jl. BKR	Jl. Panjunan	Jl. Otto Iskandardinata
	Jl. Pelajar Pejuang	Jl. KH Hasyim Asyhari (dahulu Jl. Kopo)	Jl. Tamblong
	Jl. Laswi	Jl. Abdurrahman Saleh	Jl. Lengkong Besar
	Jl. Sukabumi		Jl. Ibu Inggit Garnasih (Jl. Ciateuf)
		Jl. Garuda	Jl. Astanaanyar
		Jl. Pajajaran	Jl. Moch. Ramdhan
		Jl. Supratmen	Jl. Jakarta
		Jl. Diponegoro	Jl. Terusan Jakarta
		Jl. Merdeka	Jl. Arcamanik Indah
		Jl. Ir. H. Djuanda	Jl. Pacuar Kuda
		Jl. RE. Martadinata	Jl. Gatot Subroto
		Jl. Pasirkoja	Jl. Buah Batu
		Jl. Terusan Pasirkoja	Jl. Gurame
		Jl. Moch. Toha	Jl. Karapitan
		Jl. Ibrahim Adjie (dahulu Jl. Kiara- condong dan Ter. Kiaracondong)	Jl. Sunda
		Jl. Terusan Buah Batu	Jl. Sumbawa
		Jl. Rumah Sakit	Jl. Sulawesi
		Jl. Gedebage (rencana akses tol)	Jl. Seram
		Rencana Jl. tembus Bihbul	Jl. Gedebage Selatan
		Jl. Ciwastra	Jl. Leuwipanjang
			Jl. Cibaduyut Raya



WALIKOTA BANDUNG

T.t.d

DADA ROSADA



**RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDUNG TAHUN 2013**

**GAMBAR 1**  
**ARAH PENGEMBANGAN PEMANFAATAN RUANG**

- LEGENDA**
- Batas Kota
  - - - Batas Wilayah Pengembangan
  - ..... Batas Kecamatan
  - == Jalan Arteri Primer
  - == Jalan Arteri Sekunder
  - == Jalan Tol
  - Rel Kereta Api
  - ~ Garis Kontur 750 dpl (Batas Wilayah Bandung Utara)
  - Sungai
  - ✈ Bandar Udara
  - Stasiun Kereta Api
  - ▨ Wilayah Bandung Utara
  - ▩ Wilayah Bandung Timur
  - ▧ Wilayah Bandung Barat

WALIKOTA BANDUNG  
T.t.d.

DADA ROSADA  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG  
H. MAMAN SUPARMAN, SH.  
PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 490 063 975

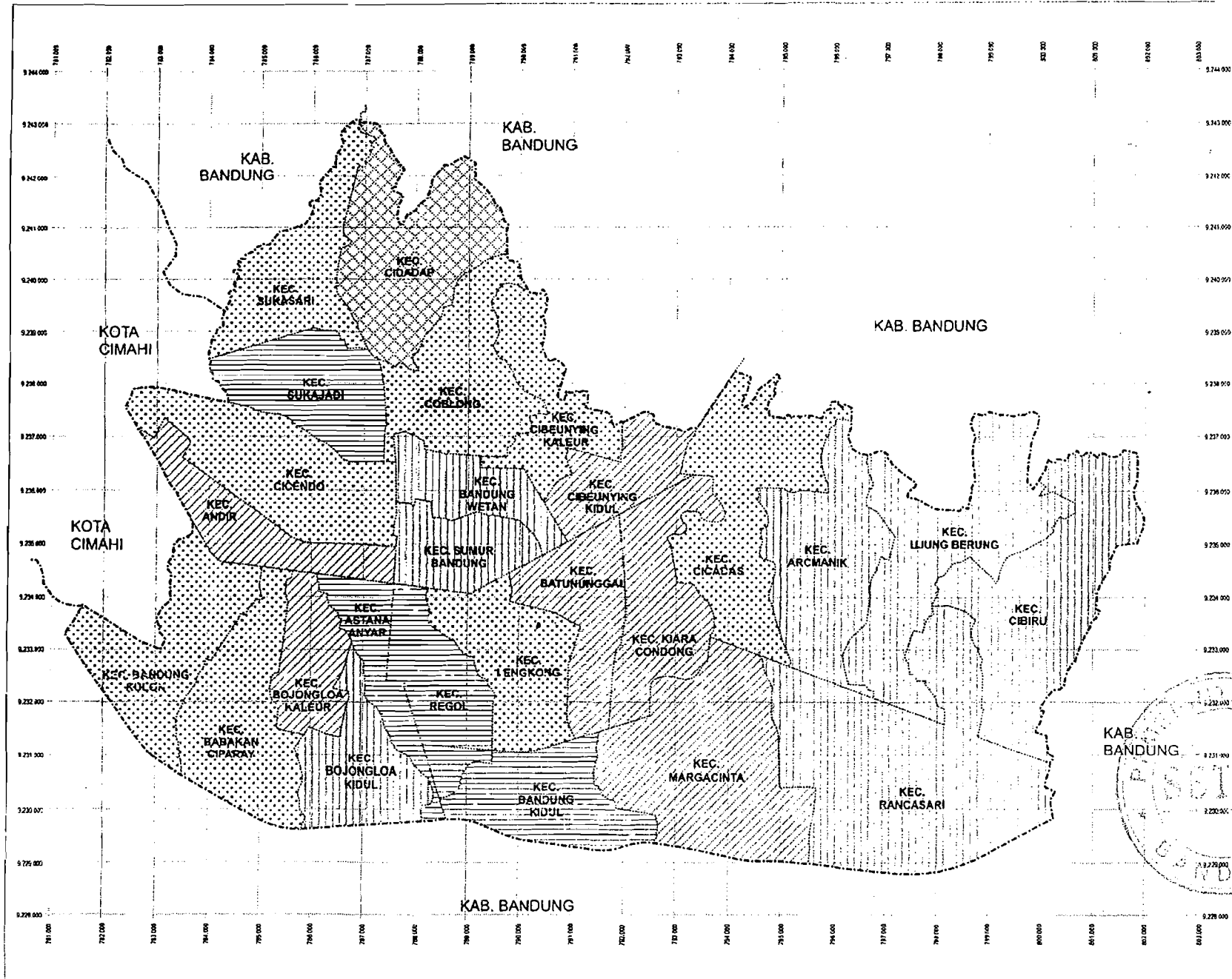
SKALA PETA  
0 1 2 3 Km

PEMERINTAH KOTA BANDUNG

RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KOTA BANDUNG  
TAHUN 2013

GAMBAR 5  
RENCANA  
KEPADATAN PENDUDUK  
TAHUN 2013

- LEGENDA
- - - Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - [Cross-hatch pattern] 251 - 300 Jiwa/Ha
  - [Diagonal lines /] 201 - 250 Jiwa/Ha
  - [Dotted pattern] 151 - 200 Jiwa/Ha
  - [Horizontal lines] 101 - 150 Jiwa/Ha
  - [Vertical lines] 50 - 100 Jiwa/Ha



WALIKOTA BANDUNG  
T.l.d.

DADA ROSADA  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG

H. MAMAN SUPARMAN, SH.  
PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 480 063 975

SKALA PETA

0 1 2 3 Km

PEMERINTAH KOTA BANDUNG

**RENCANA TATA RUANG WILAYAH:  
KOTA BANDUNG  
TAHUN 2013**

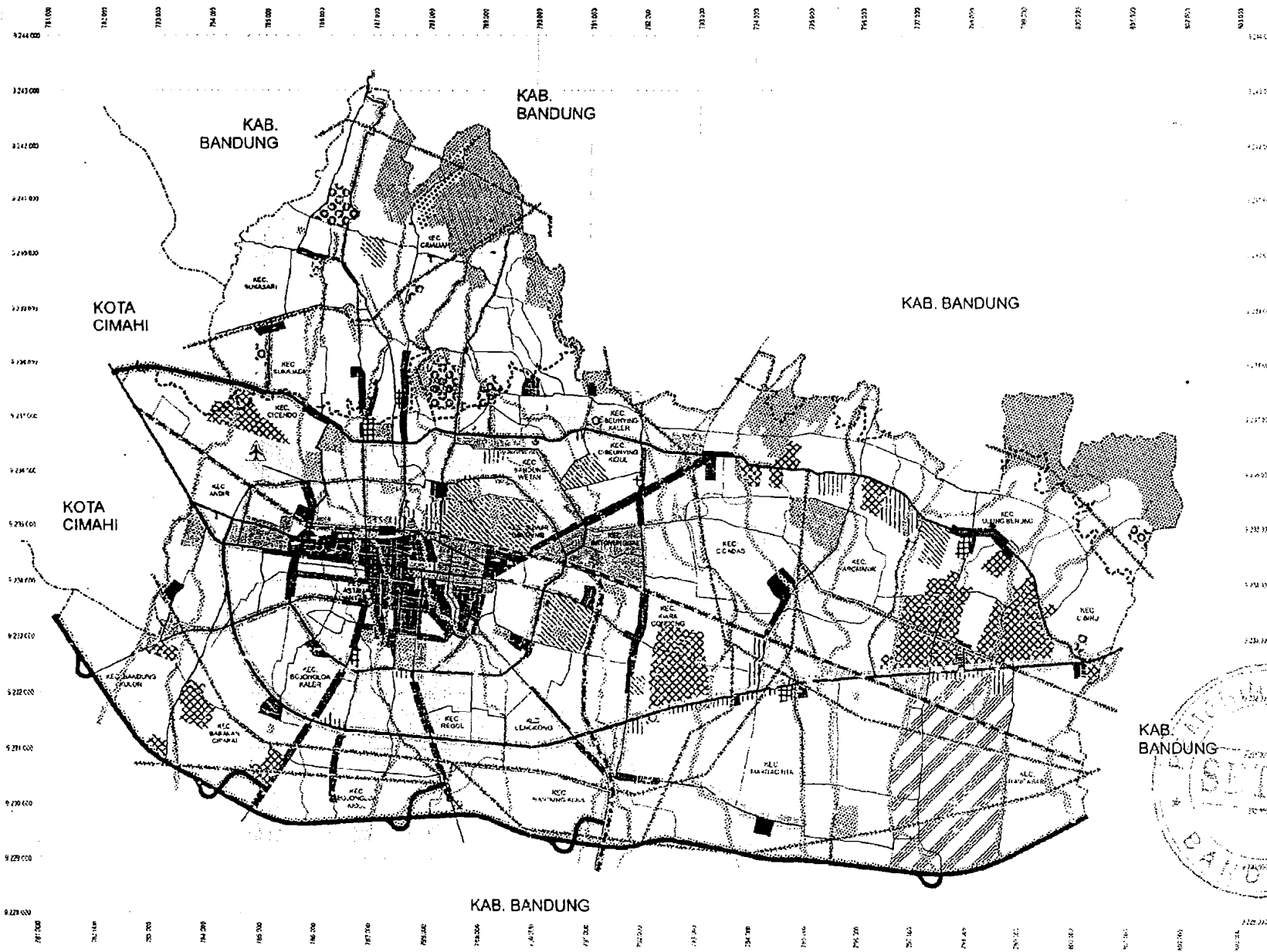
GAMBAR 6  
**RENCANA  
TATA GUNA LAHAN  
TAHUN 2013**

- LEGENDA**
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - Jalan Arteri Primer
  - Jalan Arteri Sekunder
  - Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalan Lokal
  - Jalan Tol
  - Rel Kereta Api
  - Jaringan Listrik Tegangan Tinggi (Jaringan Transmisi)
  - Garis Kontur 750 dpl
  - Sungai
  - Bandar Udara
  - Stasiun Kereta Api
  - TPU
- Kawasan Fungsional**
- Perumahan
  - Perumahan Kepadatan Rendah Jasa
  - Perdagangan
  - Pemerintahan
  - Pendidikan (Perguruan Tinggi)
  - Industri dan Pergudangan (Berwawasan Lingkungan)
  - Pertahanan Keamanan (Hankam)
  - Ruang Terbuka Hijau (Taman, Lap. Olahraga, Pemakaman)
  - Jalur Hijau, Sempadan Sungai
  - Kawasan Pusat Primer Gedebage
  - Fasilitas Kesehatan (Rumah Sakit)
  - Mesjid (Mesjid Utama)

WALIKOTA BANDUNG  
T.t.c.  
**DADA ROSADA**  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG  
**H. MAMAN SUPARMAN, SH.**  
PEMBINA LUTAMA NIJDA  
NIP. 480 062 975

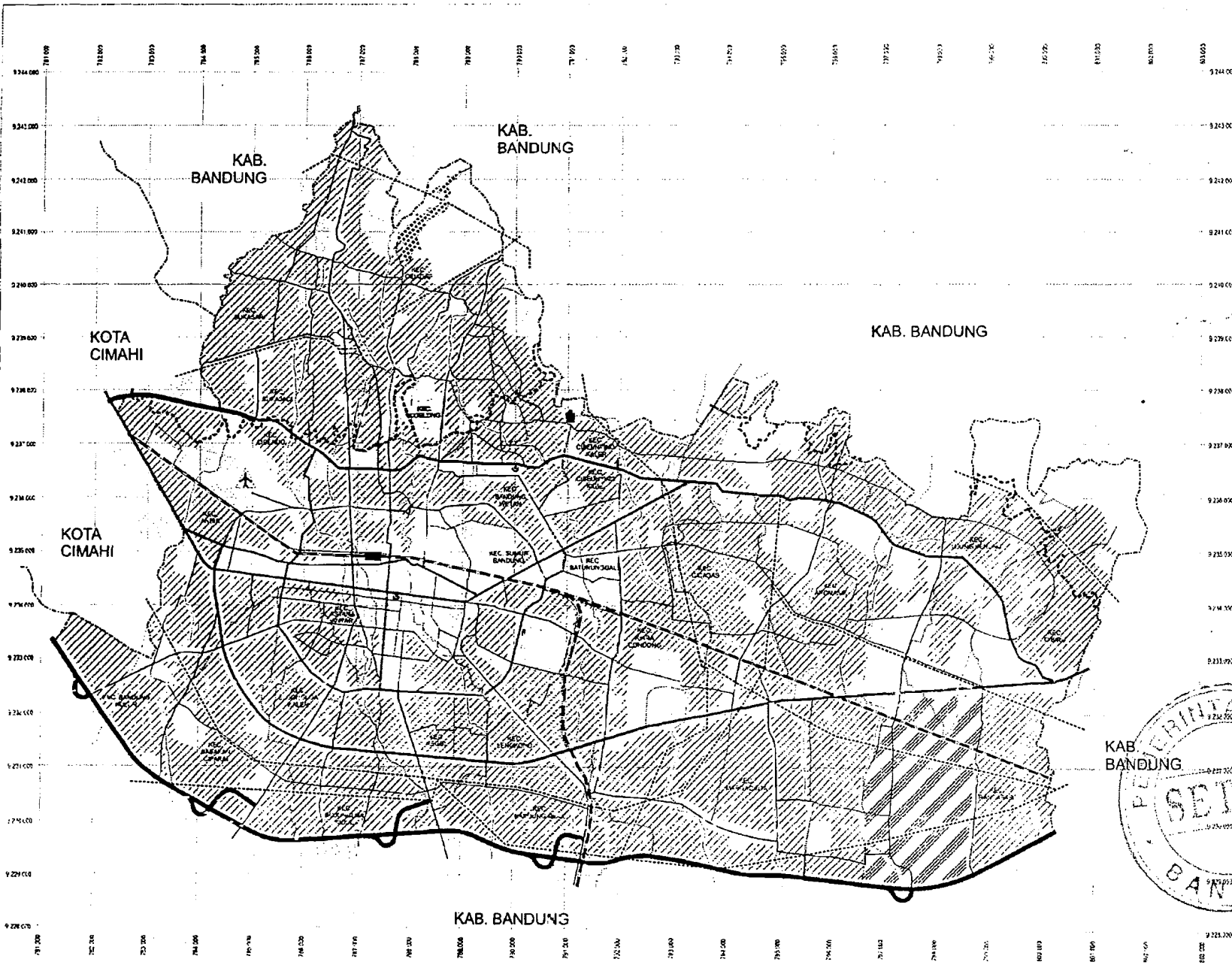


SKALA PETA  
0 1 2 3 Km  
PEMERINTAH KOTA BANDUNG



GAMBAR 8  
RENCANA PENGEMBANGAN  
KAWASAN PERUMAHAN

- LEGENDA
- Batas Kota
  - Batas Kota
  - Jalan Arteri Primer
  - Jalan Arteri Sekunder
  - Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalan Lokal
  - Jalan Tol
  - - - Rel Kereta Api
  - ..... Jaringan Listrik Tegangan Tinggi (Jaringan Transmisi)
  - Garis Kontur 750 dpi
  - ~ Sungai
  - ✈ Bandar Udara
  - Stasiun Kereta Api
  - ⬇ TPU
  - ⬇ Mesjid (Mesjid Utama)
  - ▨ Perumahan
  - ▩ Perumahan Kepadatan Rendah
  - ▧ Kawasan Pusat Primer Gedebage



WALIKOTA BANDUNG  
T.I.C.

DADA ROSADA  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG

H. MAMAN SUPARMAN, SH.  
PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 197163 975

SKALA PETA

0 1 2 3 Km

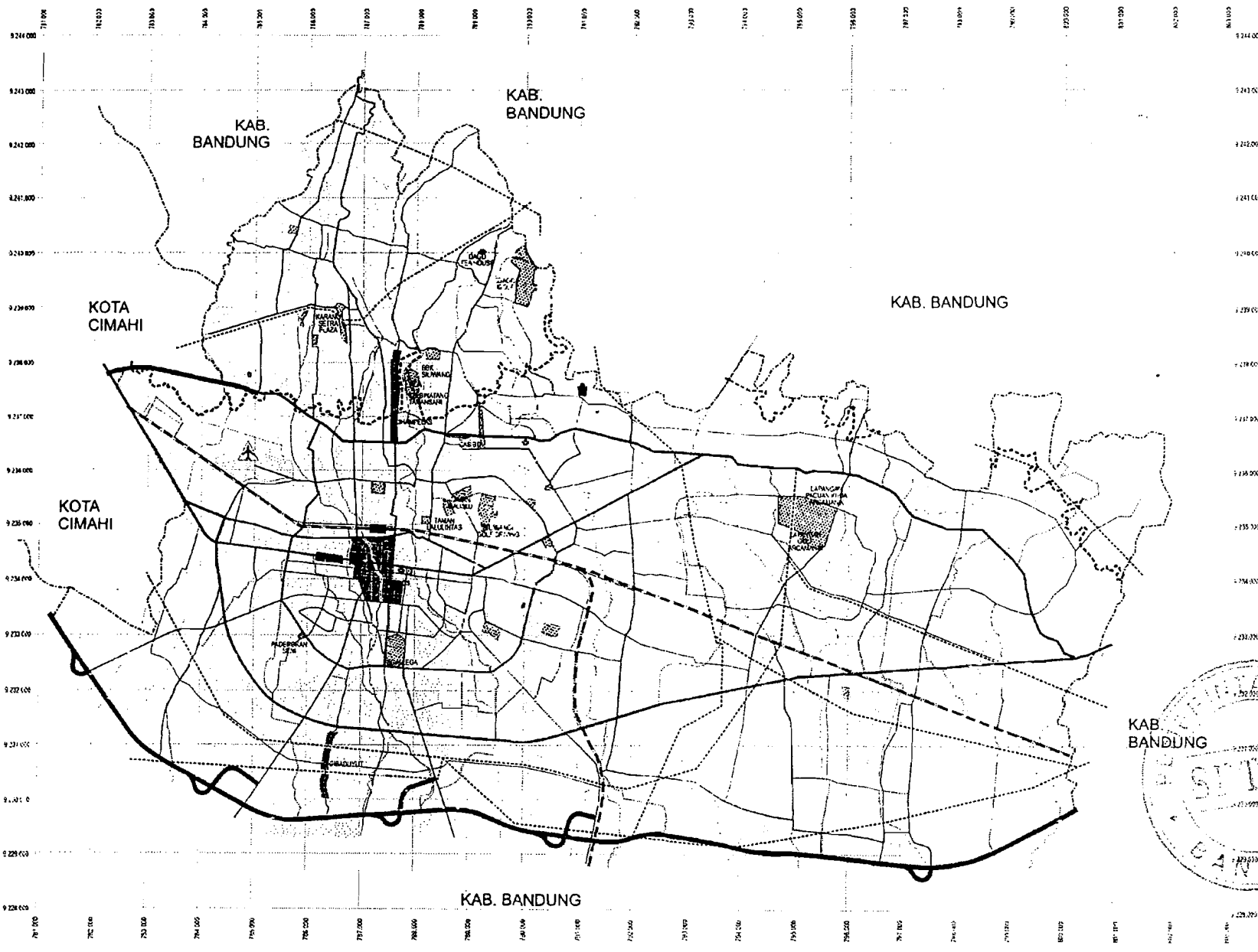
PEMERINTAH KOTA BANDUNG



**RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KOTA BANDUNG  
TAHUN 2013**

**GAMBAR 15  
RENCANA PENGEMBANGAN  
KAWASAN PARIWISATA  
DAN REKREASI**

- LEGENDA**
- Batas Kota
  - Batas Kota
  - Jalan Arteri Primer
  - Jalan Arteri Sekunder
  - Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalan Lokal
  - Jalan Tol
  - Rel Kereta Api
  - Jaringan Listrik Tegangan Tinggi (Jaringan Transmisi)
  - Garis Kontur 750 dpi
  - Sungai
  - ✈ Bandar Udara
  - Stasiun Kereta Api
  - TPU
  - Masjid (Mesjid Utama)
  - Pariwisata dan Rekreasi
  - Taman Wisata Alam
  - Taman Lapangan Golf Area Rekreasi
  - Wisata Estetika
  - Wisata Sani-Budaya



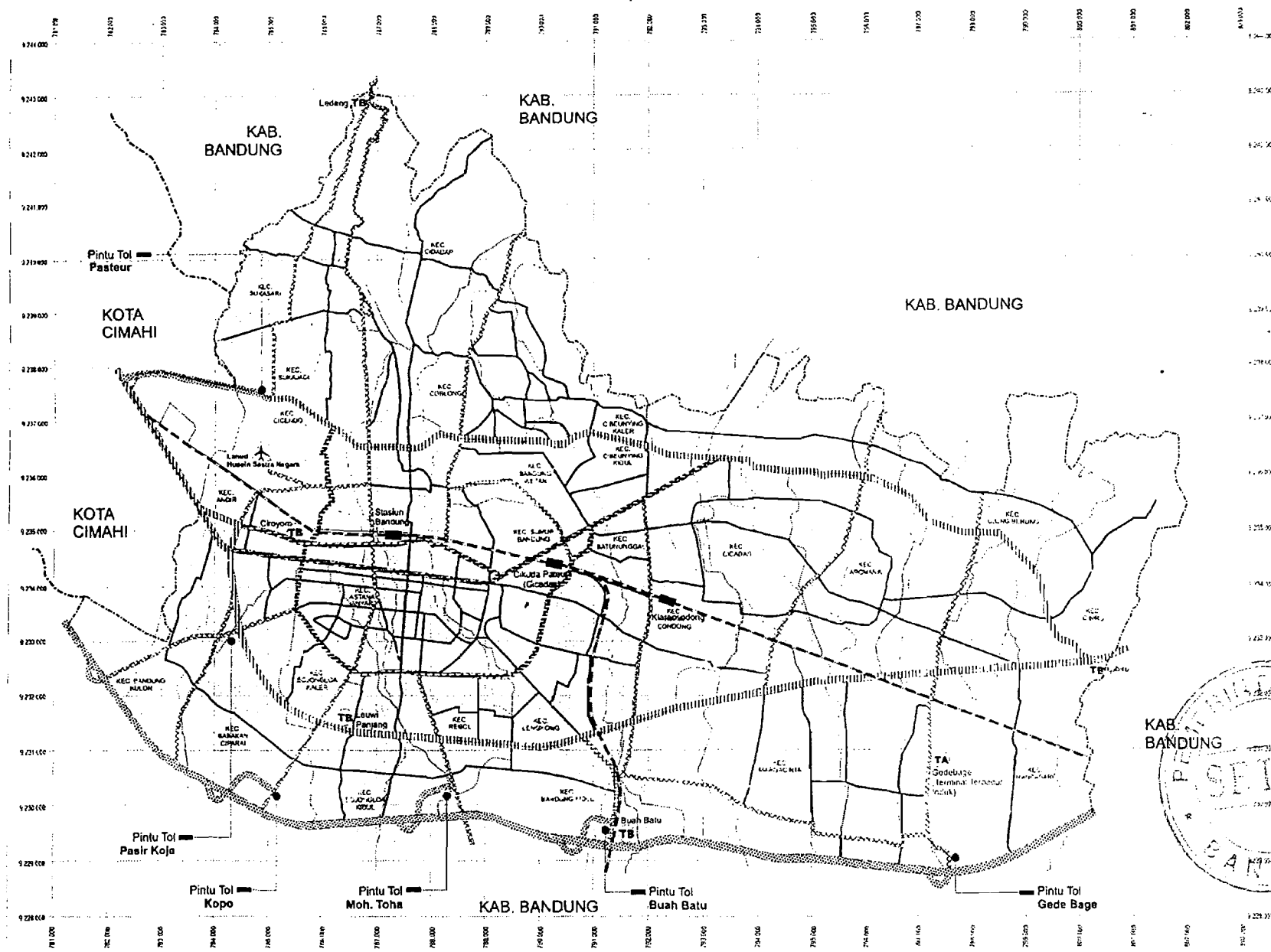
WALIKOTA BANDUNG  
DADA ROSADA  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG  
H. MAMAN SUPARMAN, SH.  
PEMERINTAH KOTA BANDUNG  
N.P. 063 5/5

SKALA PETA

1 2 3 Km

GAMBAR 17  
**RENCANA  
HIRARKI JARINGAN JALAN  
DAN TERMINAL**

- LEGENDA**
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - ||||| Jalan Arteri Primer
  - ||||| Jalan Arteri Sekunder
  - ||||| Jalan Kolektor Primer
  - ||||| Jalan Kolektor Sekunder
  - ||||| Jalan Lokal
  - ||||| Jalan Tol
  - +—+—+— Rel Kereta Api
  - ~ Sungai
  - ✈ Bandar Udara
  - Stasiun Kereta Api
  - TA Rencana Terminal A
  - TB Rencana Terminal B



WALIKO IA BANDUNG  
T.t.d.

DADA ROSADA  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG

H. MAMAN SUPARMAN, SH.  
PEMBAUN TAMA LUDA  
NIP. 480 063 972

SKALA RETA

0 1 2 3 Km

PEMERINTAH KOTA BANDUNG



KOPERASI PEGAWAI PT TELKOM  
KANTOR DIVISI REGIONAL  
Bosch Building No. 4291 A / E - KVVK - 10171 Tel. 4 April 1999  
NPWP No. 1455 919 5 423  
J. Supratman No. 62 Telp. 10221 7204034, 7104217 Fax. 7204630 Bandung;

Nomor : 810/KOPEGTEL/III/2004  
Tanggal : 17 Maret 2005  
Perihal : **Pesanan Unit Apartement**

Kepada Yth,

Pimpinan Proyek "APARTEMENT DAGO'S"  
Jl. Ir. H Juanda - Bandung

Dengan hormat,

Dalam rangka mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal yang representatif dan relatif dekat dengan Kantor PT. TELKOM, maka kami dari Koperasi Pegawai PT TELKOM DIVRE III (KOPEGTEL DIVRE III) bermaksud untuk mengajukan pesanan Unit Apartement pada proyek "APARTEMENT DAGO'S".

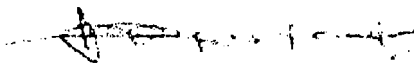

Sebagai bahan pertimbangan bahwa kami memerlukan Unit Apartement dengan kondisi sebagai berikut :

1. Jumlah pesanan unit apartemen untuk jumlah konsumen sebanyak 200 orang.
2. Unit Apartemen seluas 28 M2 sebanyak 70% dari jumlah konsumen, dan 55 M2 sebanyak 30 % dari jumlah konsumen.
3. Fasilitas Apartement : Ruang standar lengkap garasi, sarana olah raga ( tennis court ), keamanan terjamin 24 jam.


Demikian surat pesanan Unit Apartement ini kami sampaikan dan terimakasih atas kerjasamanya.

Hormat kami,

An. **Pengurus KOPEGTEL DIVRE III**

Drs. H. Abu Darwanto, MM, MBA  
Ketua



H. Eddy Mulyatno, SE, ST.  
General Manager

KERPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
DAIRAH JAWA BARAT  
RESORT BANDUNG  
Jl. Raya Bayussekara No.1 Sorang

No. Pol : SP/39/III/2005/RES BANDUNG  
Perihal : Pesanan Apartemen

Kepada Yth.  
Pimpinan APARTEMEN DAGOS  
Jl. Ir. Juanda - Bandung

berdasarkan PELAJIAN PERSAMAAN KAPOLRI No. Pol : JI. KL. AN. 006/VI/1986 tertanggal  
1 Juni 1986, tentang Prosedur pengabdian materi dan jasa di lingkungan Polri.  
Maka dengan ini mengajukan pemesanan Unit Apartemen di APARTEMEN DAGOS sejumlah  
217 (dua ratus tujuh belas) anggota POLRES BANDUNG (Dائرur Anggota Tertampru)  
Unit apartemen yang kami perlukan mempunyai luas ruangan 28, 55 dan 89 M<sup>2</sup>.  
Demikian, untuk menjadi periksa.

Dikeluarkan di : S o r a n g

Pada Tanggal : 18 Maret 2005

Kepala POLISIAN RESORT BANDUNG

*Kasim*

MALDI H. HAKIMIS BESAK POLISI NRP 60031006



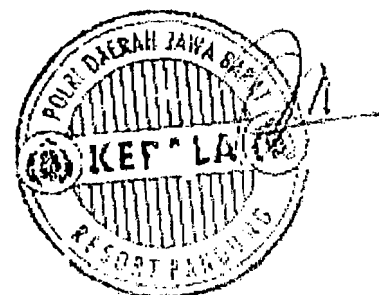
DAFTAR NAMA DAN NIP DAFTAR CPNS  
KABUPATEN JAWA BARU  
REKAMERSI 2004

DATA REGISTRASI PENDAFTAR  
PGRI POLRES KARANGMUNING  
BUKUAN : APRIL 2004

NO	NO	NAMA	PANGKAT	NRP	JABATAN	REK
1	1	DESA ATMANTIKASARI	ASPIR	5001623	WAKIL DAERAH	24-02-2004
2	2	MALINDI MURTI	KOMANDAN	07070515	WAKIL POLRES KARANGMUNING	27-01-2004
<b>TAUD</b>						
3	1	ABDUL HAKIM	APTU	5911066	ANGG TAUD	24-02-2004
4	2	AGUS SUPRIYANTO	BRIFDA	59030042	ANGG TAUD	24-02-2004
5	3	AGUS	PENGDA	30764391	PNS TAUD	24-02-2004
6	4	MUSLIMAH	JURU I	30177609	PNS TAUD	24-02-2004
<b>JUBAR</b>						
7	1	WIDARSO	PENDA	30162249	JUBAR	24-02-2004
8	2	SALIM JAWHAR	PENDA	030361841	STAF PNS JUBAR	24-02-2004
<b>P30</b>						
9	1	LALAN SYUCI BUNDA	IPOA	59050741	KARI P30	23-01-2004
10	2	ASRI YULIATI	AIPDA	55030140	ANGG P30	24-02-2004
11	3	ABRI	BRIPKA	60120205	SDA	24-02-2004
12	4	RAMLI PRAMONO	BRIPKA	6020167	SDA	24-02-2004
13	5	YUSUF SUPRIYANTO	BRIGADIR	72330210	SDA	24-02-2004
14	6	YUSUF HUSNAN	BRIGADIR	72030440	SDA	24-02-2004
<b>BAG OPS</b>						
15	1	HERI MAHWANING	AKP	60030429	KASAB OPS	24-02-2004
16	2	DEWI PURNAMA S. DEWI	PTU	51121104	KASUBBAG BUN OPS	24-02-2004
17	3	WATI S. ERMAWATI	IPOA	67020060	KASUBBAG WATTAH	24-02-2004
18	4	LURHAN SUKIRALAN	APTU	62110330	BA SUHAR WATTAH	24-02-2004
19	5	DEWI PURNAMA S. DEWI	BRIGADIR	72010316	ANGG BAG OPS	24-02-2004
20	6	DEWI PURNAMA S. DEWI	BRIGADIR	72110014	ANGG BAG OPS	24-02-2004
21	7	DEWI PURNAMA S. DEWI	BRIGADIR	60170540	ANGG BAG OPS	24-02-2004
<b>SPK</b>						
22	1	DEWI PURNAMA S. DEWI	AIPDA	60030067	KA SPK	24-02-2004
23	2	DEWI PURNAMA S. DEWI	AIPDA	60030020	KA SPK II	24-02-2004
24	3	DEWI PURNAMA S. DEWI	AIPDA	60010620	KA SPK I	24-02-2004
25	4	DEWI PURNAMA S. DEWI	AIPDA	60070130	KA SPK II	24-02-2004
26	5	MUSLIMAH	BRIPKA	64050425	ANGG SPK	24-02-2004
27	6	DEWI PURNAMA S. DEWI	BRIPKA	67050439	ANGG SPK	24-02-2004
28	7	AGUS SUPRIYANTO	BRIGADIR	72030110	ANGG SPK	24-02-2004
29	8	AGUS SUPRIYANTO	BRIGADIR	60040096	ANGG SPK	24-02-2004
30	9	AGUS SUPRIYANTO	BRIGADIR	72090093	ANGG SPK	24-02-2004
31	10	AGUS SUPRIYANTO	BRIGADIR	61100250	ANGG SPK	24-02-2004
32	11	AGUS SUPRIYANTO	BRIGADIR	69070342	ANGG SPK	24-02-2004
33	12	AGUS SUPRIYANTO	BRIFTU	77010040	ANGG SPK	23-02-2004

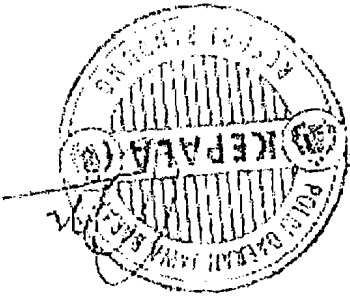


1	2	3	4	5	6	
34	13	ASPIK BALEPUAN	BRIPDA	55030053	ANGG SPK	24-02-2004
35	14	ASPIK WILAYAH	BRIPDA	57070271	ANGG SPK	24-02-2004
36	15	BUKUS WILAYAH	ASRIP	61040004	ANGG SPK	24-02-2004
37	16	ELANG WILAYAH	ASRIP	57020481	ANGG SPK	24-02-2004
38	17	TAJAN WILAYAH	AHRIPDA	60350100	ANGG SPK	24-02-2004
		TELKOMATIKA				
39	1	TELKOMATIKA	PTU	70101101	KOR TELKOMATIKA	24-02-2004
40	2	TELKOMATIKA	ASRIP	59040001	ANGG TELKOMATIKA	24-02-2004
41	3	TELKOMATIKA	PENGITU	30180000	SDA	24-02-2004
		TELKOMATIKA				
		DAG BIKERS				
42	1	DAG BIKERS	KOMPOL	67050007	KARAGMIN	07-01-2004
43	2	DAG BIKERS	IPTU	74020501	KASUBHAG PERS	24-02-2004
44	3	DAG BIKERS	BRIGADIR	60070027	ANGG SUBBAG PERS	24-02-2004
45	4	DAG BIKERS	BRIGADIR	74080499	ANGG SUBBAG PERS	24-02-2004
46	5	DAG BIKERS	BRIGADIR	74050375	ANGG SUBBAG PERS	24-02-2004
47	6	DAG BIKERS	BHARAKA	75120470	TA BARU	25-04-2004
		SUBBAG PERS				
48	1	SUBBAG PERS	INDA	67030730	KASUBBAG PERS	24-02-2004
49	1	SUBBAG PERS	BRIPKA	70090005	ANGG KESEHATAN	24-02-2004
		SUBBAG LAC				
50	1	SUBBAG LAC	PTU	64050009	KASUBBAG LAC	24-02-2004
51	2	SUBBAG LAC	ASRIP	60120012	ANGG SUBBAG LAC	24-02-2004
		SUBBAG LOG				
52	1	SUBBAG LOG	PTU	60030008	KASUBBAG LOG	24-02-2004
53	2	SUBBAG LOG	BRIPKA	70080007	ANGG SUBBAG LOG	24-02-2004
54	3	SUBBAG LOG	PTU	67000020	ANGG SUBBAG LOG	24-02-2004
55	4	SUBBAG LOG	PTU	60120000	PNS SUBBAG LOG	24-02-2004
		DAG BINA MITRA				
56	1	DAG BINA MITRA	ASRIP	67010109	KABAG BINA MITRA	27-04-2004
57	2	DAG BINA MITRA	PTU	54080190	KASUBBAG BINA MITRA	24-02-2004
58	3	DAG BINA MITRA	AHTU	61120054	BA SUBBAG KERMA	24-02-2004
59	4	DAG BINA MITRA	ASRIP	65370107	BA BAG BINA MITRA	24-02-2004
60	5	DAG BINA MITRA	ASRIP	67050960	BA BAG BINA MITRA	24-02-2004
61	6	DAG BINA MITRA	ASRIP	77000159	BA BAG BINA MITRA	24-02-2004
		INTELKAM				
62	1	INTELKAM	ASRIP	60070020	KASAT INTELKAM	27-04-2004
63	2	INTELKAM	PTU	60220070	KOR BIN OPS SAT	24-02-2004
64	3	INTELKAM	PTU	60050151	KANIT INTELKAM	24-02-2004
65	4	INTELKAM	ASRIP	65300400	KANIT OPS INTELKAM	24-02-2004
66	5	INTELKAM	ASRIP	65100040	ANGG INTELKAM	24-02-2004
67	6	INTELKAM	BRIPKA	57070911	ANGG INTELKAM	24-02-2004
68	7	INTELKAM	BRIPKA	60080265	ANGG INTELKAM	24-02-2004
69	8	INTELKAM	BRIPKA	70050056	ANGG INTELKAM	23-03-2004
70	9	INTELKAM	BRIGADIR	73010505	ANGG INTELKAM	24-02-2004
71	10	INTELKAM	BRIPKA	70000007	ANGG INTELKAM	24-02-2004
72	11	INTELKAM	BRIPKA	77030164	ANGG INTELKAM	24-02-2004
73	12	INTELKAM	BRIPKA	79080193	ANGG INTELKAM	30-03-2004
74	13	INTELKAM	BRIPKA	83050024	ANGG INTELKAM	23-03-2004
75	14	INTELKAM	BRIPKA	81120055	ANGG INTELKAM	04/04
76	15	INTELKAM	TURU	30201421	PNS INTELKAM	24-02-2004



1	2	3	4	5	6	7
		RESKRIM				
77	1	ANISGULIAN	IPTU	76050990	KASAT RESKRIM	07-02-2004
78	2	RYANI TEDAYAT	IPTU	64070160	KANIT RESKRIM	24-02-2004
79	3	DR AGUS SETIAWAN	IPTU	66060014	KAUR BIN OPS RESKRIM	23-03-2004
80	4	AGUS GOSRI	IPTU	60060003	KANIT III RESKRIM	24-02-2004
81	5	YANAN RUMAH	IPTU	63120780	KANIT IV TIPSTER	23-01-2004
82	6	ADIANNO	IPDA	00040358	KANIT V NARKOBA	23-03-2004
83	7	BOI SOPHIA	AIPTU	63016471	KANIT IDENTIFIKASI	24-02-2004
84	8	SUTARVIN	APDA	64060436	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
85	9	UMIR R HARYADI	BRIPKA	67100439	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
86	10	BOI SAMPUDIN	BRIPKA	66090293	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
87	11	DESI SAMPUDIN	BRIPKA	62070839	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
88	12	GIJO RIWYAS	BRIPKA	67120356	BA SAT RESKRIM	24-04-2004
89	13	JAEHAL MUSTOFA	BRIGADIR	75050886	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
90	14	YAYAN PURWANA	BRIGADIR	74030620	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
91	15	HUCOIN	BRIGADIR	73070192	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
92	16	HENRIKA KUSTIWA	BRIGADIR	77010000	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
93	17	GAM MARGANI	BRIGADIR	76110001	BA SAT RESKRIM	23-03-2004
94	18	ALI ISHAFIM	BRIGADIR	74120184	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
95	19	DINI KUSUM	BRIGADIR	78020080	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
96	20	AHLAD GUNAWAN	BRIGADIR	73040183	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
97	21	YUDI TRYONG	BRIGADIR	73120092	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
98	22	SATUDIN	BRIGADIR	73030400	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
99	23	WALYONO	BRIGADIR	76000090	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
100	24	IRMOJI H NAJIBO	BRIGADIR	68090475	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
101	25	ASLI SUTIAWAN	BRIGADIR	74120223	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
102	26	IRI KALINI	BRIPKA	76030503	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
103	27	EDI KUSIDNAR	BRIPKA	76030500	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
104	28	YAYAT RUDIAL	BR/PTU	59110348	BA SAT RESKRIM	23-03-2004
105	29	DR ANGGELAS PUTRA	BRIPDA	80971230	BA SAT RESKRIM	24-02-2004
106	30	RIANA NATALIA KIRIS	BRIPDA	82120337	BA SAT RESKRIM	23-03-2004
107	31	ARSAHYA	BRIP	64020030	BA SAT RESKRIM	23-03-2004
108	32	IRANGA GUNDA	BRIPDA	83110136	BA SAT RESKRIM	6/4-04
109	33	SATRIA HIDI	PENGITU	39197383	PNS RESKRIM	24-02-2004
		SAT LANTAS				
110	1	SUBANTO SU	IPTU	64100330	KASAT LANTAS	07-01-2004
111	2	DIJHARTA	IPTU	66070858	KAUR BIN OPS LANTAS	23-03-2004
112	3	YAYAT	IPTU	60110072	KANIT LAKA LANTAS	27-03-2004
113	4	HIMPONO	PNS	6506472	KANIT FATWAL LANTAS	24-02-2004
114	5	HERPAS SUPRIATNO SUPRIAWA	IPDA	65060722	KANIT REG IDENI	24-02-2004
115	6	LUI UK HERAWATI	AIPTU	60000273	BAUR SIM LANTAS	24-02-2004
116	7	AGUS SUPRIATMAN	AIPTU	63080486	BAUR BPKB LANTAS	24-02-2004
117	8	NANAN SUMPENA	AIPTU	62070647	BA UNIT LAKA	24-02-2004
118	9	DI DI SUPRIADI	AIPTU	62060364	UNIT PATROLI	24-02-2004
119	10	RAHMAT	AIPTU	59090831	BA UNIT LIKUYASA	24-02-2004
120	11	MATJUN RA	APDA	64070074	BA UNIT STNK	24-02-2004





171	62	ASUS SUKAWATI	BRPTU	7801024B	BA UNIT STNK	24-02-2004
170	61	MULAYANA	BRPTU	6408001B	BA UNIT STNK	24-02-2004
169	60	AHS BONTAWA	BRPTU	7212022B	BA UNIT PATROL	24-02-2004
168	59	ASEP NONGANO	BRPTU	78030161	BA UNIT PATROL	24-02-2004
167	58	USEP SOEMAN	BRPTU	7802027D	BA UNIT PATROL	24-02-2004
166	57	LELO	BRPTU	7802027D	BA UNIT PATROL	24-02-2004
165	56	TRI HURUHURAHAN	BRPTU	7802027D	BA UNIT PATROL	24-02-2004
164	55	AGUS SUKAWATI	BRPTU	78040579	BA UNIT PATROL	24-02-2004
163	54	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
162	53	WAWAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
161	52	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
160	51	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
159	50	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
158	49	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
157	48	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
156	47	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
155	46	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
154	45	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
153	44	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
152	43	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
151	42	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
150	41	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
149	40	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
148	39	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
147	38	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
146	37	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
145	36	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
144	35	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
143	34	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
142	33	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
141	32	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
140	31	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
139	30	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
138	29	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
137	28	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
136	27	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
135	26	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
134	25	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
133	24	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
132	23	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
131	22	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
130	21	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
129	20	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
128	19	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
127	18	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
126	17	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
125	16	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
124	15	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
123	14	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
122	13	ROHMAT SUKAWANAN	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004
121	12	IRIS WATI	BRPTU	7803018C	BA UNIT PATROL	24-02-2004



1	2	3	4	5	6	7
172	63	SURABAYA	BRPRTU	70040074	BA SAT LANTAS	24-07-2004
173	64	DECI PRASMANA	BRPRTU	75110903	BA UNIT STNK	24-07-2004
174	65	DANNI HEBELI	BRPRTU	70070079	BA UNIT STNK	24-07-2004
175	66	MOEJ SUPRIATNA	BRPRTU	61120446	BA UNIT PATROLE	24-07-2004
176	67	SEKIRI ANDAWATI	BRPDA	70241000	BA UNIT PATROLE	24-07-2004
177	68	WITA SUPRIATNA	BRPDA	62000175	BA UNIT SIM	24-07-2004
178	69	PURWO SAMANTO	BRPDA	80110356	BA UNIT PATROLE	24-07-2004
179	70	AGNI SUPRIATNA	BRPDA	63080884	BA LANTAS	24-07-2004
180	71	KOSWANA IBRAHIM	BRPDA	56070361	BA SAT LANTAS	24-07-2004
181	72	AMAS	ABRIP	09120352	TA UNIT SIM	24-07-2004
182	73	U SURAHMAN	ABRIP	59030389	TA UNIT STNK	24-07-2004
183	74	SUKARYA	PLNDA	30107595	PNS SAT LANTAS	24-07-2004
184	75	DECI SUMARDI	PENGTU	30202230	PNS SAT LANTAS	24-07-2004
185	76	SALAHUN	PENGTU	30194821	PNS SAT LANTAS	24-07-2004
186	77	MAIAN SUHRAMAN	PENGATUR	30134601	PNS SAT LANTAS	24-07-2004
187	78	SURYANA	PENGATUR	30238269	PNS SAT LANTAS	24-07-2004
188	79	KOMALA NINGSIH SAMAPTA	PENGATUR	30238269	PNS SAT LANTAS	24-07-2004

1	2	3	4	5	6	7
189	1	BORNYU DEWI	AKU	61050092	KALAT SAMAPTA	24-07-2004
190	2	DECI SUPRIATNA	AKU	63030638	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
191	3	COMANTIN	BRIGADIR	60050023	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
192	4	DINDA JALINDA	BRIGADIR	73000351	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
193	5	SUDIRMAN ANIN	BRIGADIR	59070863	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
194	6	AFAN	BRIPDA	70060119	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
195	7	WIDI SUPRIATNA	BRIPDA	80071772	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
196	8	SIMBA SUPRIATNA	BRIPDA	81050873	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
197	9	DEBANG HIRALASNYAL	BRIPDA	81120921	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
198	10	DECI SUPRIATNA	BRIPDA	82030700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
199	11	SOPAN	BRIPDA	82050496	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
200	12	SOPAN HIRYATI	BRIPDA	82060461	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
201	13	DINDA SCIFRURN	BRIPDA	84020800	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
202	14	DEJAJI SAGAJAT	BRIPDA	81050856	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
203	15	NACHMAD SOPANDA	BRIPDA	81070020	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
204	16	SAKINA	BRIPDA	83090001	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
205	17	WANGUN	BRIPDA	81020703	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
206	18	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
207	19	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
208	20	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
209	21	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
210	22	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
211	23	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
212	24	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
213	25	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
214	26	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
215	27	WANGUN ANIN	BRIPDA	81020700	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
216	28	ZACKY LUIS	BRIPDA	82030002	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004
217	29	WANGUN ANIN	BRIPDA	83040000	BA SAT SAMAPTA	24-07-2004

AKU BORNHY W



**DAFTAR NOMINATIF CALON KONSUMEN  
KPR - BTN**

NO	NAMA	PERUSAHAAN	KETERANGAN
204	Jajang Gunawan	Serayu Jaya CV	
205	Jemi	Serayu Jaya CV	
206	Maya Dwiyanasari	Serayu Jaya CV	
207	Rahman Taufik	Serayu Jaya CV	
208	Ridwan Affandi	Serayu Jaya CV	
209	Rijo	Serayu Jaya CV	
210	Rukiat	Serayu Jaya CV	
211	Rusiantu	Serayu Jaya CV	
212	Saeful	Serayu Jaya CV	
213	Sahidin	Serayu Jaya CV	
214	Sujana	Serayu Jaya CV	
215	Taryo	Serayu Jaya CV	
216	Tala	Serayu Jaya CV	
217	Tatang Kosasih	Serayu Jaya CV	
218	Uu	Serayu Jaya CV	
219	Wahyudin	Serayu Jaya CV	
220	Yanto Mulyono	Serayu Jaya CV	
221	Yuhendan	Serayu Jaya CV	
222	Yuyu	Serayu Jaya CV	
223	Waryono	Serayu Jaya CV	
224	Sutardi	Serayu Jaya CV	
225	Suryati	Serayu Jaya CV	
226	Ade Ahmad	Dulang Mas CV	
227	Nanang	Dulang Mas CV	
228	U Sumarna	Dulang Mas CV	
229	Fernana	Dulang Mas CV	
230	Imas Rukmawati	Dulang Mas CV	
231	Ade Hendi	Bima Jaya CV	
232	Endang Suryati	Bima Jaya CV	

**DAFTAR NOMINATIF CALON KONSUMEN  
KPR - BTN**

NO	NAMA	PERSAHAAN	KETERANGAN
1	Yayan Rahadian	Kahatek III	
2	Tati Nurtaeli	PT. Himalaya	
3	Knstine	PT. Himalaya	
4	Iwan Nirwana	PT. Himalaya	
5	Enju Suhandi	PT. Himalaya	
6	Kaldius	PT. Himalaya	
7	Adang Sholeh	PT. Himalaya	
8	Putu Widi	PT. Himalaya	
9	Yacob RM	PT. Himalaya	
10	Cungkoy	PT. Himalaya	
11	Dedi Suryadi	PT. Himalaya	
12	Anfir	PT. Himalaya	
13	Nunung Komariah	PT. Himalaya	
14	Hadi Widayat	PT. Himalaya	
15	Iin Farida	PT. Himalaya	
16	Lilis Aisyah	PT. Himalaya	
17	Ai Asaswara	PT. Himalaya	
18	Dudi Hikmat. H	PT. Himalaya	
19	C. Mastani	PT. Himalaya	
20	E. Suganda	PT. Himalaya	
21	Suparman	PT. Himalaya	
22	Andri Suwandi	PT. Himalaya	
23	Abdul Fatah	PT. Himalaya	
24	Dindin Kamaludin	PT. Himalaya	
25	Ujang Koko	PT. Himalaya	
26	Yulius Rizal	PT. Himalaya	
27	Nudiono	PT. Himalaya	
28	Saryono	PT. Himalaya	
29	Oon Wahyudi	PT. Himalaya	

**DAFTAR NOMINATIF CALON KONSUMEN  
KPR - BTN**

NO	NAMA	PERUSAHAAN	KEPERANGAN
30	Dayat	PT. Himalaya	
31	Wawan Seliawan	PT. Himalaya	
32	Utep	PT. Himalaya	
33	Ape Riyana	PT. Himalaya	
34	Sugriyanto	PT. Himalaya	
35	Budi Permana	PT. Himalaya	
36	Didi Kusmayadi	PT. Himalaya	
37	Dudung Suherman	PT. Himalaya	
38	E. Suparman	PT. Himalaya	
39	Sudiana	PT. Himalaya	
40	Supriatna	PT. Himalaya	
41	Purwanto	PT. Himalaya	
42	Engkus. K	PT. Himalaya	
43	Entis Sulisna	PT. Himalaya	
44	Tata	PT. Himalaya	
45	Cucu. S	PT. Himalaya	
46	Hartono	PT. Himalaya	
47	Lilik Yunanto	PT. Himalaya	
48	Rahmat	PT. Himalaya	
49	Solihin	PT. Himalaya	
50	Saeful Bahri	PT. Himalaya	
51	Oo Aam	PT. Himalaya	
52	Asep Kosim	PT. Himalaya	
53	Wawan Tumawan	PT. Himalaya	
54	Cahyanto	PT. Himalaya	
55	Suherman	PT. Himalaya	
56	Eem Rosmalina	PT. Himalaya	
57	Sanuri	PT. Himalaya	
58	Udin Syamsudin	PT. Himalaya	

**DAFTAR NOMINATIF CALON KONSUMEN  
KFR - BTN**

NO	NAMA	PERUSAHAAN	KETERANGAN
407	Nandang Sukarna	Sari Sandang Textile Industries	
408	Heri Purnama	Sari Sandang Textile Industries	
409	R. Iim Rusmibar	Sari Sandang Textile Industries	
410	Pendy	Kamola PT	
411	Kuyu	Kamola PT	
412	Ipin	Kamola PT	
413	Cama	Kamola PT	
414	Ojat	Kamola PT	
415	Kamii	Kamola PT	
416	Ayi Kusnadi	Kamola PT	
417	Andang Mulyana	Kamola PT	
418	Imas Badriah	Kamola PT	
419	Wawat	Kamola PT	
420	Watmi	Kamola PT	
421	Paijo	Kamola PT	
422	Wahyu	Kamola PT	
423	Atang S	Kamola PT	
424	Toyib	Kamola PT	
425	Amir	Kamola PT	
426	Ayi Tatung	Kamola PT	
427	Hitanu Palah	Kamola PT	
428	Wahyudang	Kamola PT	
429	Suryana Kosim	Kamola PT	
430	Saeful Bin Wahyudin	Kamola PT	
431	Wowon Wahyudin	Kamola PT	
432	Kikim Mulyadi	Kamola PT	
433	Hidayat	Kamola PT	
434	Irwan Iskandar	Kamola PT	
435	Aep Saepudin	Kamola PT	

**DAFTAR NOMINATIF CALON KONSUMEN  
KPR - BTN**

NO	NAMA	PERUSAHAAN	KETERANGAN
436	Endang	Kamola PT	
437	Ihsan Suryadi	Kamola PT	
438	Deddi Mulyana	Kamola PT	
439	Erwin Suherman	Kamola PT	
440	Edi Susanto	Kamola PT	
441	Encang Erawan	Kamola PT	
442	Susman Supriatna	Kamola PT	
443	Sardiono	Kamola PT	

Majalaya, 21 Januari 2004

