

APARTEMEN CBD POLONIA

Juviana Tantri¹⁾, Ir. P. HP. Sibarani, MSi²⁾ dan Drs. Samsulsyah Lubis, MM³⁾

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD.Pardede, Medan
Jl. DR. TD.Pardede No. 8, Medan 20153, Sumatera Utara, Indonesia

¹⁾ Juviana Tantri Arsitektur,
jujutannn@gmail.com

⁴⁾ Dr. Darwin Sinabariba, S.T., M.M., [Ketua jurusan Program Studi Arsitektur]
²⁾ Ir. P. HP. Sibarani, MSi [Dosen Pembimbing I Program Studi Arsitektur]
³⁾ Drs. Samsulsyah Lubis, MM [Dosen Pembimbing II Program Studi Arsitektur]

ABSTRAK

Apartemen merupakan salah satu variasi jenis hunian yang diminati oleh masyarakat terutama yang tinggal di kota-kota besar. Apartemen biasanya dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang yang dapat digunakan secara bersamaan oleh pengguna apartemen yang menjadi keunggulan dari bangunan tersebut. Fasilitas ini bisa berupa kolam renang, *jogging track*, ATM, cafe, pusat perbelanjaan dan sebagainya. Apartemen juga memiliki privasi serta sistem keamanan yang baik, bisa berupa CCTV maupun *access card* dan sebagainya.

Perencanaan dan perancangan apartemen ini menggunakan tema Arsitektur Futurirtis, keamanan dari hunian apartemen dan kemanfaatan dari fasilitas masing-masing bangunan yang ada tersebut. Faktor lokasi tentunya sangat membantu pengembangan apartemen untuk kedepannya. Selain itu juga perlunya perhatian terhadap tampilan luar bangunan agar dapat menimbulkan perhatian dan ketertarikan bagi para penggemar apartemen itu sendiri.

Kata kunci: Apartemen, CBD Polonia, Kenyamanan, Desain.

ABSTRACT

The apartment is one of the variations in the type of dwelling that is sought after by the majority of people living in big cities. Apartments usually equipped with various supporting facilities that can be used simultaneously by Apartment users who are the hallmarks of the building. This facility can consist of a swimming pool, jogging lane, ATM, cafe, shopping center and so on. The apartment also has privacy and a good security system, can be in the form of CCTV as well as access cards and etc.

The planning and design of this apartment uses the theme of Futurirtis Architecture, the security of the apartment occupancy and the benefits of the facilities of each existing building. Location factor is very helpful for apartment development in the future. In addition, the need for attention to the outside appearance of the building in order to attract attention and interest for fans of the apartment itself.

Keywords: Apartment, CBD Polonia, Comfort, Design

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Salah satu wujud investasi yang menyokong perekonomian di Kota Medan adalah bidang properti dan konstruksi. Dimana menurut Kajian yang dilakukan Real Estate Indonesia (REI) dan Pusat Penelitian Universitas Indonesia sektor properti di Indonesia memberi sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi sebesar 28%. Karena itu dalam beberapa tahun ke depan sektor properti, terutama perumahan akan memiliki peran sangat penting terhadap perekonomian Indonesia. Dimana sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dalam Pasal 26 menyebutkan bahwa investasi menjadi sangat dibutuhkan bagi roda pembangunan nasional dan daerah termasuk bagi pembangunan wilayah di Kota Medan.

Jumlah penduduk di kota Medan menurut PEMKO Medan tahun 2019 ini mencapai 2.9 Juta jiwa. Jumlah penduduk CBD Polonia sendiri mencapai 56.970 dan merupakan kawasan dengan persentasi tertinggi penduduk usia produktif pada kawasan Medan Polonia. Kawasan ini juga merupakan kawasan dengan masyarakat berpendapatan menengah keatas.

Tabel 1.1 Tabel jumlah penduduk Medan Polonia

Kecamatan	Luas(ha)	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Medan Polonia	298	28.134	28.836	56.970

Sumber: Badan Pusat Statistik (dalam buku Medan Polonia dalam Angka 2018)

Dalam Perda RTRW kota Medan No. 13 tahun 2011, Pasal 33 ayat 2 i, menetapkan bahwa kawasan bekas bandara Polonia dan kawasan sekitarnya menjadi kawasan Central Business District (CBD) Polonia. Selain itu, Perda RTRW kota Medan No. 13 tahun 2011, Bagian kedua, Pasal 52 ayat 2, menetapkan CBD Polonia yang berada di kecamatan Medan Polonia menjadi salah satu kawasan strategis bidang pertumbuhan ekonomi.

Kawasan ex Polonia seluas 590 ha merupakan kawasan bernilai jual tinggi karena lokasinya yang berada dipusat kota. Mengingat tingginya harga lahan dan lokasinya yang strategis, daerah ini sesuai untuk dikembangkan sebagai pusat kegiatan komersial atau untuk perumahan kelas menengah atau menengah atas dengan kepadatan tinggi. Sebagai paru-paru kota, daerah ini akan dikembangkan sebagai kota taman yang walaupun mengakomodir perumahan dengan kepadatan tinggi namun memiliki elemen penghijauan yang kuat dan sarana rekreasi yang memadai. Wilayah kota baru ini

juga akan memelopori pengembangan rumah susun berskala besar di Kota Medan (apartemen).

1.2. Maksud dan Tujuan

Adapun maksud dan tujuan dari proyek perancangan “Apartemen CBD Polonia” adalah sebagai berikut :

1. Merancang sebuah hunian vertikal di kawasan strategis yang menjangkau kawasan penting seperti pusat kota, pendidikan dan lapangan kerja namun memiliki elemen penghijauan sehingga kebutuhan akan tempat tinggal terpenuhi.
2. Merancang bangunan apartemen yang dapat memwadhahi segala fasilitas penunjang yang lengkap sesuai dengan kebutuhan masyarakat menengah ke atas.
3. Untuk meningkatkan jumlah tempat tinggal dalam bentuk hunian secara vertikal (apartemen) di CBD Polonia

1.3. Masalah Perancangan

Adapun masalah perancangan pada proyek pembangunan “Apartemen CBD Polonia” adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana menerapkan tema yang digunakan pada bangunan agar perancangan tidak lari dari konsep awal perencanaan.
2. Bagaimana mewujudkan sebuah perancangan bangunan yang menciptakan kenyamanan bagi pengguna.
3. Bagaimana menggabungkan fungsi bangunan yang memiliki elemen penghijauan dengan tema yang diterapkan pada bangunan.

2. Tinjauan Umum

2.1. Pengertian Judul

Adapun pengertian Judul yang akan dijabarkan setiap kata dari judul perancangan “Apartemen CBD Polonia” adalah :

- Apartemen
 - Apartemen adalah suatu kompleks hunian rumah tinggal yang bukan merupakan sebuah rumah tinggal keluarga yang berdiri sendiri. (*Time Saver Standart for Building Type*)
- CBD Polonia
 - CBD Polonia merupakan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi yang berada di kecamatan Medan Polonia.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat didefinisikan bahwa pengertian dari judul “Apartemen CBD Polonia” adalah Suatu bangunan

yang difungsikan sebagai tempat tinggal bertingkat atau hunian vertikal yang perancangannya dilakukan di kawasan CBD Polonia.

2.2 Fungsi dan Klasifikasi Apartemen

Apartemen sebagai sebuah bangunan hunian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut :

- a. Hunian, meliputi kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur.
- b. Sosial, dapat menimbulkan interaksi dalam lingkungan apartemen.
- c. Pendukung, dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian.
- d. Rekreasi, biasanya terdapat taman ataupun ruang terbuka bagi para penghuninya.

Apartemen memiliki beberapa klasifikasi, yakni sebagai berikut :

- a) Berdasarkan Lokasinya
 - *City* Apartemen, apartemen yang berlokasi di daerah perkotaan.
 - *Airport* Apartemen, apartemen yang berlokasi di daerah Bandar Udara.
 - *Sub Urban* Apartemen, apartemen yang berlokasi di daerah Sub Urban.
 - *Semi Residential* Apartemen, apartemen yang berlokasi di daerah pegunungan, tepi pantai, tepi danau.
- b) Berdasarkan Ketinggian Bangunan
 - *High-Rise Apartment* (Apartemen Bertingkat Tinggi), terdiri dari sepuluh lantai
 - *Middle-Rise Apartment* (Apartemen Bertingkat Menengah), terdiri dari tujuh sampai lantai
 - *Low-Rise Apartment* (Apartemen Bertingkat Rendah), kurang dari tujuh lantai
 - *Walked-up Apartment* (Apartemen Bertingkat Rendah), terdiri dari tiga sampai enam lantai
 - *Gardens* Apartemen, terdiri dari dua sampai empat lantai
- c) Berdasarkan Tipe Unit
 - *Studio* , luas minimal 20-35 m².
 - Apartemen 1,2,3 kamar/ Apartemen keluarga. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85², dan 4 kamar tidur 140 m².
 - *Loft*, adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen.
 - *Pent House* , luas minimal 20-35 m².
- d) Berdasarkan Tujuan Pembangunan
 - Komersil
 - Umum

- Khusus
- e) Berdasarkan Sistem Kepemilikannya
 - Sistem Sewa
 - Sistem Beli , terdiri dari kepemilikan bersama atau condominium
 - f) Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur
 - *Efficiency Apartment* (Apartemen efisien) : dengan luas 18m²-45m²
 - *One Bedroom Apartemen* (Apartemen satu kamar) : dengan luas 36m²-54m²
 - *Two Bedroom Apartemen* (Apartemen dua kamar) : dengan luas 45m²-90m²
 - *Three Bedroom Apartemen* (Apartemen Tiga kamar) : dengan luas 54m²-108m²
 - *Four Bedroom Apartemen* (Apartemen Empat kamar) : dengan luas 100m²-135m²
 - g) Berdasarkan Sirkulasi Vertikal
 - *Walked Up* Apartemen sistem vertikal utama berupa tangga
 - *Elevator Apartment* Apartemen sistem vertikal utama berupa lift dan tangga
 - h) Berdasarkan Sirkulasi Horizontal
 - *Single-loaded Apartment*
 - *Double-loaded Apartment*
 - i) Berdasarkan Tipe Pengelolannya
 - *Apartemen Service*, penghuni mendapatkan pelayanan menyerupai hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, *house keeing*, layanan kamar, *laundry*, *business center*.
 - *Apartemen Milik Sendiri*, apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh pihak individu. Mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini juga tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.
 - *Apartemen Sewa*, disewa oleh individu tanpa penyelayanan khusus
 - j) Berdasarkan Pelayanannya
 - Apartemen *Fully Service*. Apartemen yang menyediakan layanan standard hotel bagi penghuninya, seperti laundry, cathering, kebersihan dan sebagainya
 - Apartemen *Fully Furnished*. Apartemen yang menyediakan furniture atau perabotan dalam unit apartemen.
 - Apartemen *Fully Furnished and Fully Service*. Gabungan kedua jenis apartemen yang tertulis sebelumnya.
 - Apartemen *Building Only*. Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau Furniture.
 - k) Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan
 - Slab
 - Tower
 - Varian

3. Tinjauan Khusus

3.1. Pengertian Tema

Futuristik/Futuristis merupakan suatu paham kebebasan dalam mengungkapkan atau mengekspresikan ide atau gagasan ke dalam suatu bentuk tampilan yang tidak biasa, kreatif dan inovatif. Hasil dari futuristik ini adalah sesuatu yang dinamis, selalu berubah-ubah sesuai keinginan dan zamannya. Penerapan futuristik ini hanya terlihat pada penampilan atau tampaknya dengan tetap memperhatikan dan memperhitungkan fungsi dari objeknya.

Keberadaan futuristik itu sendiri lahir karena kemajuan pemikiran dari manusia yang selalu berusaha menciptakan suatu gagasan atau ide kreatif dan inovatif. Hal itu tentunya sudah menjadi kebutuhan dari manusia dengan segala daya imajinasinya. Sedangkan kemampuan untuk melayani dan mengikuti perkembangan zaman hanya bisa diimplementasikan dalam penampilan dan ungkapan fisik bangunan.

Menurut Haines (1950) dan Chiara (1980) kriteria diatas adalah :

- Bangunan itu dapat mengikuti dan menampung tuntutan kegiatan yang senantiasa berkembang.
- Bangunan tersebut senantiasa dapat melayani perubahan peradahan kegiatan, perlu dipikirkan kelengkapan yang menunjang proses berlangsungnya kegiatan.
- Adanya kemungkinan penambahan ataupun perubahan pada bangunan tanpa mengganggu bangunan yang ada dengan jalan perencanaan yang matang.

3.2. Sejarah Tema

Arsitektur Futuristik merupakan bagian – bagian dari arsitektur modern. Oleh karena itu, pembahasan mengenai arsitektur futuristik, tidak terlepas dari arsitektur modern itu sendiri.

Arsitek Futuristik cenderung berkembang pada kekaisaran Roma mengikuti pola estetis yang klasik. Tak bisa dipungkiri, beberapa bangunan futuristik terkenal dibangun pada tahun 1920 – 1940, termasuk bangunan publik seperti stasiun kereta api, tempat peristirahatan maritim dan kantor pos. Contoh bangunan futuristik yang masih digunakan sampai saat ini yaitu stasiun kereta api Trento yang dibangun oleh Angiolo Mazzoni dan stasiun Santa Maria Novella di Florence. Stasiun Florence ini didesain pada 1932 oleh Grup Tuscan, yang terdiri dari arsitek Giovanni Michelucci dan Italo.

Ciri-ciri Arsitektur Futuristik:

- Satu gaya Internasional atau tanpa gaya (seragam), merupakan suatu arsitektur yang dapat menembus budaya dan geografis.
- Berupa khayalan, idealis.

- *Less is more*, semakin sederhana merupakan suatu nilai tambah terhadap arsitektur tersebut.

- Ornamen adalah suatu kejahatan sehingga perlu ditolak, penambahan ornamen dianggap suatu hal yang tidak efisien. Karena dianggap tidak memiliki fungsi, hal ini disebabkan karena dibutuhkan kecepatan dalam membangun setelah berakhirnya perang dunia II.

- Nihilism, penekanan perancangan pada space, maka desain menjadi polos, simple, bidang-bidang kaca lebar. Tidak ada apa-apanya kecuali geometri dan bahan aslinya.

- Kejujuran bahan, jenis bahan/material yang digunakan diekspos e cara polos, ditampilkan apa adanya. Tidak ditutup-tutupi atau dikamufase sedemikian rupa hingga hilang karakter aslinya. Terutama bahan yang digunakan adalah beton, baja dan kaca. Material-material tersebut dimunculkan apa adanya untuk merefleksikan karakternya yang murni, karakter tertentu yang khas yang memang menjadi kekuatan dari jenis material tersebut. Memberi sentuhan plastis seperti membungkus bahan dengan bahan lain adalah upaya yang tidak dibenarkan karena dinilai mengaburkan, menghancurkan kekuatan asli yang dimiliki oleh bahan tersebut. , Misal :

1. Beton untuk menampilkan kesan berat, massif, dingin.
2. Baja untuk kesan kokoh, kuat, industrialis.
3. Kaca untuk kesan ringan, transparan, melayang.

3.3. Lokasi

3.3.1. Kriteria Pemilihan Lokasi



Perancangan Apartemen CBD Polonia perlu memperhatikan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan proyek tersebut, diantaranya :


1. Pemilihan tapak berdasarkan Kriteria lokasi Teori Faktor Lokasi menurut Eldred (1987: 187-193)
2. Pemilihan Tapak berdasarkan buku Panduan Perancangan Bangunan Komersil, tuntunan masyarakat menengah ke atas
3. Sesuai dengan Rencana Struktur Ruang Kota Medan berdasarkan data dari Perda No.13 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Medan.
4. Sesuai dengan WPP Kecamatan.

3.3.2 Alternatif Pemilihan Lokasi

Alternatif pemilihan tapak berdasarkan Kriteria pemilihan tapak yang telah disimpulkan dimuat dalam tabel Tabel 3.1 yaitu sebagai berikut :

Tabel 3.1 Alternatif Lokasi Tapak Apartemen CBD Polonia

Lokasi	Peta Lokasi
1. Alternatif I Jalan Komodor Muda Adi Sucipto, Suka Damai, Medan Polonia, Medan	
2. Alternatif II Jalan Starban, Medan Polonia, Medan	

3. Alternatif III Jalan Padang Golf, Komplek Pertokoan CBD Polonia, Blok EE, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20157	
---	---

Sumber : Google Earth, 2019

3.3.3 Analisa kelebihan dan kekurangan Lokasi

Tabel 3.2 Analisa Kelebihan dan Kekurangan masing-masing tapak

No	Kriteria	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
		Jalan Komodor Muda Adi Sucipto	Jalan Starban	Jalan Padang Golf, Komplek CBD Polonia
1.	Teori Faktor Lokasi menurut Eldred (1987: 187-193)			
	• Memiliki akses yang baik	(3)	(3)	(3)
	• Ketersediaan alat transportasi	(3)	(3)	(3)
	• Dekat dengan tempat penting	(3)	(2)	(2)
	• Sesuai dengan izin daerah dan penzoningan daerah	(3)	(3)	(3)
2.	Panduan Perencanaan Bangunan Komersial			
	• Kemudahan Akses	(3)	(2)	(3)
	• Privasi Tinggi	(3)	(3)	(3)
	• Kenyamanan Tinggi	(3)	(2)	(3)
	• Estetika Bangunan	(3)	(3)	(3)
	• Fasilitas Lengkap	(3)	(3)	(3)
3.	Rencana Struktur Ruang Kota Medan berdasarkan data dari Perda No.13 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Medan	(3)	(3)	(3)
4.	Wilayah Pengembangan Pembangunan	(3)	(3)	(3)
TOTAL		33	30	32

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Keterangan :

- Buruk = 1
- Sedang = 2
- Baik = 3

Dari perbandingan kriteria di atas, maka Apartemen CBD Polonia cocok dirancang pada site alternatif ke-1 yang berlokasi di Jalan Komodor

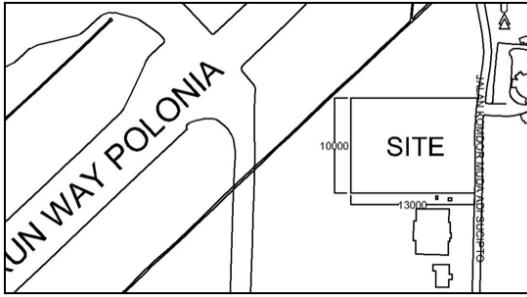
Muda Adi Sucipto, Suka Damai, Medan Polonia, Medan.

3.4. Deskripsi Proyek

3.4.1 Deskripsi Lokasi

Berdasarkan pada kriteria pemilihan tapak yang telah dibahas pada poin sebelumnya, maka lokasi tapak yang terpilih berada pada Jalan

Komodor Muda Adi Sucipto, Suka Damai, Medan
Polonia, Medan.



Sumber : Analisa Pribadi, 2019
Gambar 3.1 Lokasi Tapak

Deskripsi Lokasi Tapak yang dipilih untuk proyek Apartemen CBD Polonia akan dijelaskan pada Tabel 3.3 dibawah ini, yaitu :

Tabel 3.3 Deskripsi Lokasi Tapak Apartemen CBD Polonia

Judul Proyek	Apartemen CBD Polonia
Tema	Arsitektur Futuristik
Status Proyek	Fiktif
Pemilik proyek	Swasta dan Investor
Lokasi	Jalan Komodor Muda Adi Sucipto
Kecamatan	Medan Polonia
Kelurahan	Blok 08-04-02 Suka Damai
Luas Lahan	± 1,3 Ha
Peraturan daerah Kabupaten Deli serdang No.6 tahun 2011 tentang Perizinan tertentu	
KDB	Maksimum 70%
RTH	Minimum 30%
KLB	Maksimum 35
GSB Jalan Komodor Muda Adi Sucipto	2.5 m
GSB Samping	Minimal 1.5 m
Batas ketinggian bangunan	Maksimal 46 m sesuai KKOP daerah Polonia
Batasan Site	
Utara	Lahan Kosong
Timur	Jalan Komodor Muda Adi Sucipto dan Villa Pollonia River View
Selatan	GOR Lapangan Basket LANUD
Barat	Lahan Kosong
Potensi Site	
<ul style="list-style-type: none"> • Merupakan Lokasi yang berada di Kawasan CBD Polonia dimana akan direncanakan sebagai pusat Bisnis (Menurut RTRW kota Medan tahun 2010-2030 bab IV dan Visi Membedangro). • Dekat dengan perumahan penduduk. • Merupakan kawasan elit. • Lokasi yang strategis di mana merupakan kawasan dengan masyarakat ekonomi menengah ke atas. • Jalur transportasi yang cukup lancar dengan adanya jalur 2 arah • Terletak pada lingkungan yang bebas banjir. • Berlokasi pada area yang sehat, tidak berada di dekat daerah industri. • Dekat dengan POM Bensin. • Dekat dengan fasilitas komersial, seperti: Rumah Sakit Elisabeth, CBD Polonia Water Park, Hotel Danau Toba, Hermes Palace, Sekolah Tinggi Harapan, Sun Plaza, Nuansa Lounge Resto, Grand Delta, Hotel Polonia, Garuda Citra Hotel, Ex. Bandara Polonia , Perkantoran, Bank BNI, Indomaret, dll. • Tersedia jaringan servis dan utilitas, seperti PLN, PAM, sanitasi/triol kota, dan lain-lain. • Ukuran lahan mencukupi program fisik, yaitu 1,3 ha. 	

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

3.4.2 Fasilitas pada Apartemen CBD Polonia

Fasilitas yang terdapat pada Pusat Perbelanjaan yang disesuaikan dengan standar kebutuhan dan persyaratan ruang yang meliputi:

A. Fasilitas Utama

Main Hall	Toilet Pengunjung	Ruang Kamar
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lobby ▪ Resepsionis ▪ Ruang duduk 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pria ▪ Wanita 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipe 1 Kamar ▪ Tipe 2 Kamar ▪ Tipe 3 Kamar ▪ Tipe 4 Kamar

B. Fasilitas Pelengkap

Pusat Perbelanjaan	Olahraga dan Pendukung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supermarket ▪ ATM ▪ Cafeteria ▪ Food Court 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toilet ▪ Loker ▪ Ruang Ganti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Area Jogging ▪ Ruang Fitness ▪ Ruang Refleksi dan Pijat ▪ Ruang Sauna ▪ Children Playground ▪ Rooftop Garden ▪ Kolam Renang ▪ Café & Bar ▪ Library ▪ Ruang Ramah Tama ▪ Area BBQ

C. Fasilitas Pengelola

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang Sumber Daya ▪ Ruang Kerja Manager ▪ Ruang General Manager ▪ Ruang Marketing ▪ Ruang Asistem General Manager

D. Fasilitas Service

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gudang ▪ Musholla ▪ Ruang CCTV ▪ Pos Keamanan ▪ Toilet ▪ Ruang Pembuangan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pantry ▪ Loker ▪ Toilet ▪ Janitor ▪ Ruang AHU & Chiller 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang Genset ▪ Ruang Pompa & Tangki ▪ Ruang Panel & Trafo ▪ Penitipan Surat
--	---	--

E. Fasilitas Parkir

Meliputi parkir mobil, sepeda motor dan mobil besar. Hal ini ditujukan untuk pengunjung, pengelola, pegawai & service.

3.4.5 Struktur Organisasi pada Apartemen CBD Polonia

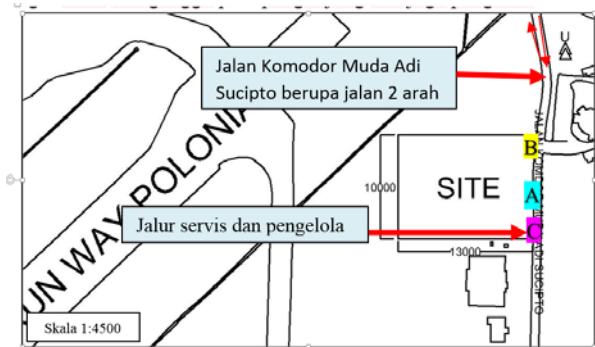


Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 3.2 Struktur Organisasi Apartemen CBD Polonia

4. Analisa

4.1. Analisa Entrance dan Sirkulasi



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 4.1 Analisa Entrance dan Sirkulasi

Potensi dan Permasalahan

Tabel 4.1 Analisa Entrance dan Sirkulasi

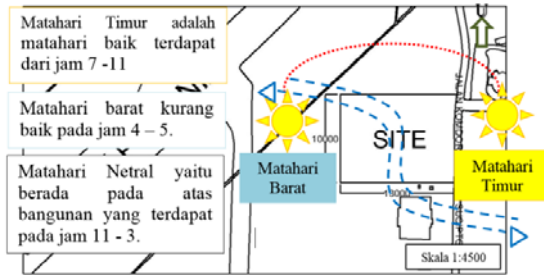
Keterangan
Berbatasan dengan Jalan Komodor Muda Adi Sucipto dengan Aktivitas Kendaraan yang tidak terlalu tinggi
Alternatif Pemilihan Entrance Site
<ul style="list-style-type: none"> • Mudah dicapai oleh kendaraan bermotor. • Tidak mengganggu arus lalu lintas.

Sumber : Analisis pribadi, 2019

Kesimpulan Entrance:

- Akses Masuk dan keluar site akan berada pada jalan Komodor Muda Adi Sucipto. Akses masuk berada di titik A dan Akses keluar berada di titik B karena sesuai dengan alur kendaraan pada jalan Komodor Muda Adi Sucipto.
- Akses keluar masuk servis akan berada pada titik C.

4.2. Analisa Matahari dan Angin



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 4.2 Analisa Matahari dan Angin

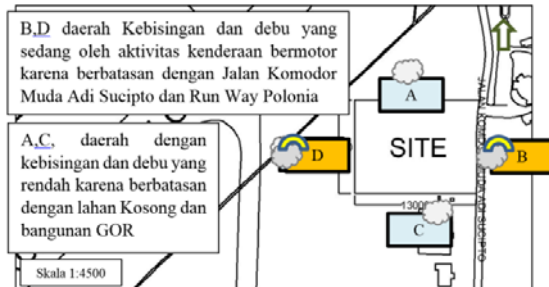
Dari Hasil alternatif analisis yang didapatkan maka yang akan dilakukan agar mereduksi panas matahari yang masuk pada daerah Barat Site adalah

- Menggunakan Bahan material Kaca yang dapat Mereduksi panas pada bangunan seperti: Kaca Warna atau Kaca Stopsol
- Pemakaian Sistem Penyaring (Filter) pada daerah yang dibutuhkan untuk menyaring terik matahari.

Kesimpulan Permasalahan pada Analisa Angin :

Dari Hasil alternatif analisis yang didapatkan maka yang akan dilakukan agar Menyaring angin yang masuk ke bangunan yaitu pemakaian filter tanaman untuk menyaring angin yang masuk ke bangunan.

4.3. Analisa Kebisingan dan Debu



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

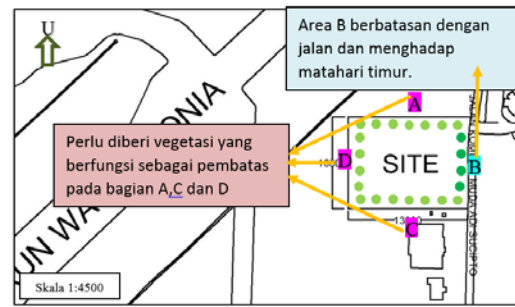
Gambar 4.3 Analisa Kebisingan dan debu

Kesimpulan Permasalahan pada Analisa Kebisingan dan Debu :

Dari Hasil alternatif analisis yang didapatkan maka yang akan dilakukan agar Menyaring Kebisingan dan Debu yang masuk ke bangunan, yaitu:

- Penggunaan Tanaman atau Pagar sebagai Filter (Penyaring)
- Pemberian jarak antara bangunan dengan sumber kebisingan dan debu, dimana area jarak tersebut dapat dijadikan lahan parkir maupun taman.

4.4. Analisa Vegetasi



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

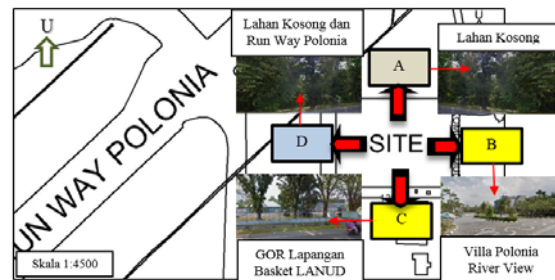
Gambar 4.4 Analisa vegetasi

Kesimpulan Analisa Vegetasi

- Untuk Area B dan D akan Diberikan beberapa tanaman penyerap polusi dan kebisingan, dan angin serta memperjelas batas tanpa menghalangi view.
- Untuk area A dan C diberikan Tanaman pembatas karena berbatasan dengan lahan kosong dan bangunan GOR.

4.5. Analisa View

4.5.1 Analisa View keluar site



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 4.5 Analisa View keluar site Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

Keterangan	
View A	View A Kurang Menarik
View B,C dan D	View B,C dan D Menarik
Alternatif Permasalahan pada View Keluar Site	
1. View yang Kurang Menarik pada View A dapat diatasi dengan mengurangi Bukaan pada bangunan dan juga memberi vegetasi/pagar dari tanaman.	
2. View yang kurang menarik juga dapat diminimalisir dengan Mengadakan View buatan di dalam Tapak baik berupa Taman, <i>Fountain</i> maupun Patung	

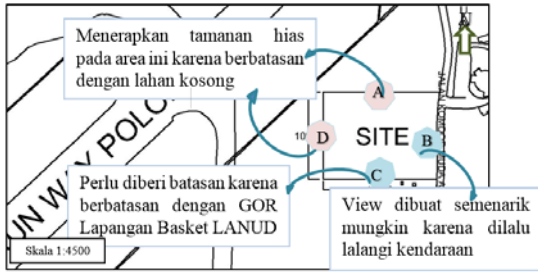
Sumber : Olahan Sendiri

Kesimpulan Permasalahan :

Untuk memaksimalkan view yang menarik pada Area B,C dan D, maka akan diperbanyak bukaan dan menempatkan ruangan yang membutuhkan view pada daerah B,C dan D seperti: Kamar tipe C,

Lobby, Lounge, dll. Pada daerah View yang kurang menarik akan dilakukan dengan penataan view buatan di dalam tapak yang berupa Taman.

4.5.2 Analisa View kedalam site



Gambar 4.6 Analisa view kedalam site
 Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Keterangan	
View A	Berbatasan langsung dengan Lahan Kosong
View B	Berbatasan dengan Jalan Komodor Muda Adi sucipto
View C	Berbatasan langsung dengan GOR Lapangan Basket LANUD
View D	Berbatasan dengan lahan kosong dan Run Way Polonia
Alternatif Permasalahan pada View Kedalam Site	
View pada daerah A dapat dimaksimalkan dengan cara membatasi pandangan dengan pagar tanaman atau dengan membuat pagar massive.	
View pada daerah B dibuat semenarik mungkin karena berbatasan langsung dengan jalan.	

Sumber : Olahan Sendiri

Kesimpulan Permasalahan :

Dengan adanya solusi tersebut, maka untuk tiap view ke dalam dapat dimanfaatkan untuk menarik pengunjung dengan:

- Membuat fasad bangunan yang lebih menarik dan menempatkan bukaan pada daerah B
- Untuk view dari daerah A,C dan D dapat dimaksimalkan dengan memberi penataan Lanscape berupa Taman kecil.

4.6. Analisa parkir

Total Kebutuhan Parkir :

- Roda 4 : Pengelola (12) + Penyewa (181) + Pengunjung (24) = 217 Tempat Parkir Roda 4
- Roda 2 : Pengelola(12) + Penyewa (91) + Pengunjung (18) = 121 Tempat Parkir Roda 2
- Kendaraan Roda besar : Servis (3) = 3 Tempat Parkir Servis
- Total Lahan yang dibutuhkan untuk tempat parkir = 3591 m²

Kesimpulan Analisa Parkir

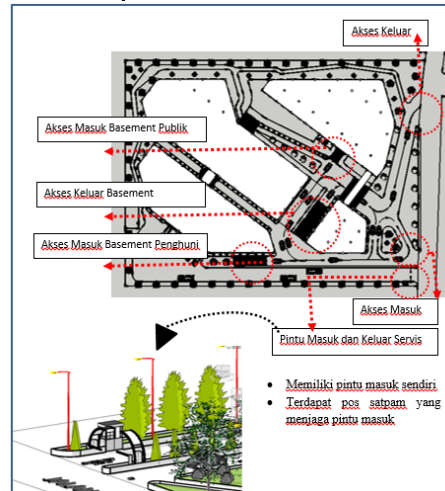
- Maka untuk area parkir yang sesuai adalah parkir indoor berupa basement dengan jumlah area parkir dan model parkir masing-masing

kendaraan 217 unit untuk mobil (perpaduan antara 180° dan 90°)

- kendaraan roda 2 berjumlah 121 unit dengan model parkir 90°.
- kendaraan roda besar(servis) berjumlah 3 unit dengan model parkir 180° untuk drop off dan parkir agar mempermudah pergerakan kendaraan tersebut.

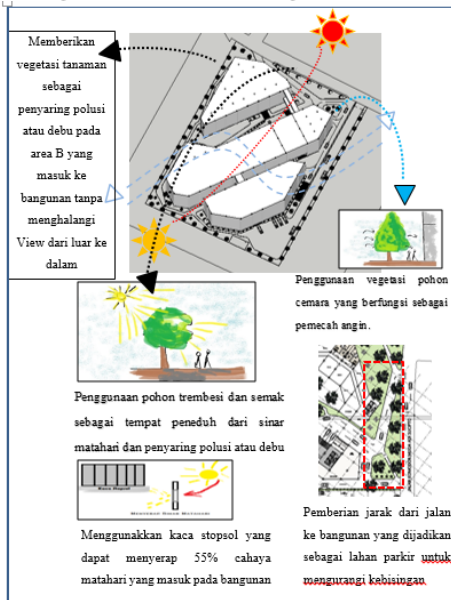
5. Konsep

5.1. Konsep Entrance dan Sirkulasi



Gambar 5.1 Konsep Entrance Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu
 Sumber : Analisis Pribadi, 2019

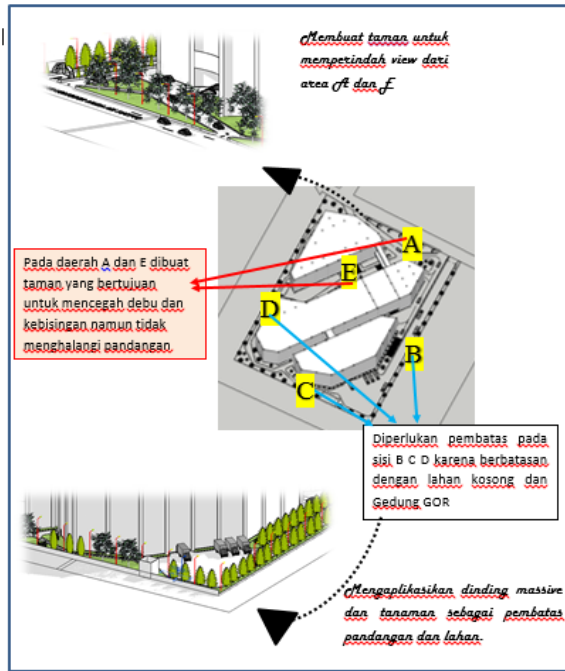
5.2. Konsep Matahari, Angin, Kebisingan, Debu dan Vegetasi



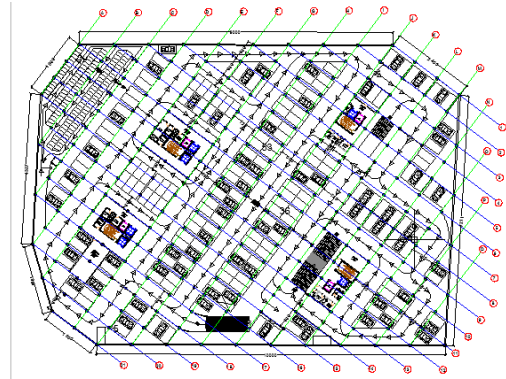
Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 5.2 Konsep Matahari dan Angin Pusat Perbelanjaan di Kawasan Kualanamu

5.3. Konsep View



Sumber : Analisis Pribadi, 2019
Gambar 5.3 Konsep View



Sumber : Analisis Pribadi, 2019
Gambar 5.4 Konsep Parkir

5.4. Konsep parkir

5.5. Program Ruang

Fungsi Kelompok	Jenis Kelompok	Ruang	Jumlah	Standar (m ² /org)	Sumber	Luas (m ²)	Total (m ²)
Utama (Apartemen)	Tipe Kamar	1 BR A-1	50	48 m ²	SB	2400 m ²	13440 m ²
		2 BR A-1	12	72 m ²	SB	864 m ²	
		2 BR A-2	23	72 m ²	SB	1656 m ²	
		2 BR A-3	32	72 m ²	SB	2304 m ²	
		3 BR A-1	24	120 m ²	SB	2280 m ²	
		3 BR A-2	36	96 m ²	SB	3456 m ²	
		4 BR A-1	4	120 m ²	SB	480 m ²	
Total hunian			181 unit			13440 m ²	13440 m ²
Sirkulasi 30 %							4032 m ²
TOTAL							17472 m²
Fasilitas Pendukung		Lobby	1	0,4m ² x 100	BPDS	40 m ²	2889 m ²
		Sitting Area	1	0,7m ² x 100	BPDS	70 m ²	
		Retail Toko	1	0,09m ² x 100	BPDS	9 m ²	
		Supermarket	1	576 m ²	AS	576 m ²	
		R.Sauna	1	133m ²	AS	133 m ²	
		Ruang Serba Guna	4	20 m ²	AS	80 m ²	
		Retail Toko	1	230 m ²	AS	230 m ²	

		R. Ramah Tama	13	35 m ²	AS	455 m ²	
		Toilet	12	18 m ²	NAD	216 m ²	
		R. Pijat	1	133 m ²	AS	133 m ²	
		Library	2	63 m ²	AS	126 m ²	
		Children Playground	1	133 m ²	AS	133 m ²	
		Zen Garden	1	256 m ²	AS	256 m ²	
		BBQ Area	6	72 m ²	AS	432 m ²	
	Health Club	Resepsionis	2	3 m ² x 2org	SB	6 m ²	1541 m ²
		Ruang Fitness dan Aerobic	1	133 m ²	AS	133 m ²	
		Ruang Ganti dan Loker	2	(1m ² X 50) X 2	NAD	200 m ²	
		Shower dan Toilet	2	16 m ²	NAD	32 m ²	
		Ruang Klinik	1	18 m ²	AS	18 m ²	
		Kolam Renang	1	1152 m ²	AS	1152 m ²	
Penunjang (Plaza Komersial)	Pusat Perbelanjaan	Food Court	1	207 m ²	AS	207 m ²	1042 m ²
		Lounge	1	48 m ²	AS	48 m ²	
		Restaurant	1	288 m ²	AS	288 m ²	
		Cafeteria	2	176 m ²	AS	352 m ²	
		ATM Center	1	48 m ²	DSC	48 m ²	
		Retail Toko	15	6 m ²	AS	90m ²	
		Toilet	6	1,5 m ² x1	NAD	9 m ²	
Kantor Pengelola		Ruang Rapat	1	70 m ²	NAD	70 m ²	221 m ²
		Ruang Staff	1	63 m ²	NAD	63 m ²	
		Ruang Manager	1	22 m ²	AS	22 m ²	
		Ruang Sekretaris dan Ass. Manager Operasional	1	16 m ²	AS	16 m ²	
		Pantry	1	33 m ²	AS	33 m ²	
		Ruang Arsip	1	8 m ²	AS	8 m ²	
		Toilet	6	1,5 m ² x1	NAD	9 m ²	
Servis		Tangga Darurat	16	14 m ² x4	TSS	224 m ²	626,5 m ²
		Loading Dock	1	18 m ²	BPDS	18 m ²	
		Laundry	3	20 m ²	NHM	60 m ²	
		Gudang Supermarket	1	48 m ²	AS	48 m ²	
		Gudang Apartment	1	48 m ²	AS	48 m ²	
		Ruang Staff Supermarket	2	39 m ²	AS	39 m ²	
		Pantry	2	48 m ²	AS	96 m ²	
		Toilet	3	1,5 m ² x1	DA	4,5 m ²	
		Ruang Pos dan Surat	3	24 m ²	AS	72 m ²	
		Ruang CCTV	1	15 m ²	AS	15 m ²	
		Ruang Security	1	2 m ²	AS	2 m ²	

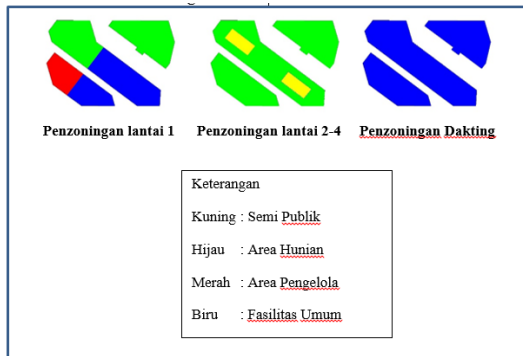
	MEE	Ruang Panel dan Genset	16	20 m ²	AS	320 m ²	960 m ²
		Ruang Pompa	16	20 m ²	AS	320 m ²	
		Ruang Sampah	16	15 m ²	AS	160 m ²	
		Ruang AHU	16	15 m ²	AS	160 m ²	
Total Luas Fasilitas							24751,5 m ²
Sirkulasi 30 %							7425.45 m ²
Total Keseluruhan							32176.95m ²

Sumber : Analisis Pribadi, 2019

5.6. Konsep Zoning

Berikut adalah konsep penzoningan yang terdapat pada Apartemen CBD Polonia:

- Konsep penzoningan Horizontal



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 5.5 Konsep penzoningan Horizontal

- Konsep penzoningan Vertikal



Sumber : Analisis Pribadi, 2019

Gambar 5.6 Konsep penzoningan Vertikal

Daftar Pustaka

RTRW Kota Medan 2011 – 2030

De Chiara. Joseph, and John Calender. 1981. *Time Saver Standard for Building Types*. New York : Mcgraw Hill Book Company.

Endar, Sugiarto dan Sri Sulartiningrum. 1996. *Pengantar Industri Akomodasi dan Restoran*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Jones, Cristhoper. 1972. *Design Method*, London : Willey Interscience

Juwana Ir. Jimmy S., MSAE .2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Penerbit Erlangga.

Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 1*, Jakarta : Erlangga

Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*, Jakarta : Erlangga

WJS Poerwadarminta. (1976). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka

Marlina, Endy. (2008). *Paduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta : Penerbit Andi