

III. KONDOMINIUM GRAHA FAMILY SURABAYA

REGENCY TOWER A

1. KONDOMINIUM GRAHA FAMILY

Kondominium Graha Family merupakan salah satu bagian dari produk *Grande Family Estate*. Kondominium Graha Family ini merupakan gedung tempat tinggal yang berada di Surabaya tepatnya di wilayah Surabaya Barat. Dipilihnya Surabaya Barat sebagai lokasi Kondominium Graha Family dikarenakan dasar pertimbangan bahwa wilayah ini akan menjadi daerah Sentra Primer baru yang diproyeksikan sebagai pusat bisnis dan perkantoran. Kondominium Graha Family ini merupakan sebuah langkah nyata dalam mengantisipasi kesejahteraan hidup keluarga di masa depan.

Kondominium Graha Family Surabaya terdiri dari 4 gedung:

1. *Regency Tower A*, 17 lantai.

Lantai 2 sampai lantai 16 digunakan untuk fasilitas tempat tinggal, dimana setiap lantai terdiri dari 4 *apartement*, khusus untuk lantai 15 dan lantai 16 hanya terdiri dari 2 *apartement* saja. Lantai 17 (*roof floor*) merupakan fasilitas untuk pengelola gedung.

2. *Regency Tower B*, 17 lantai.

Lantai 2 sampai lantai 16 digunakan untuk fasilitas tempat tinggal, dimana setiap lantai terdiri dari 4 *apartement*, khusus untuk lantai 15 dan lantai 16

hanya terdiri dari 2 apartement saja. Lantai 17 (*roof floor*) merupakan fasilitas untuk pengelola gedung.

3. *Prime Tower A*, 15 lantai.

Lantai 2 sampai lantai 14 digunakan untuk fasilitas tempat tinggal, dimana setiap lantai terdiri dari 4 *apartement*, khusus untuk lantai 13 dan lantai 14 hanya terdiri dari 2 apartement saja. Lantai 15 (*roof floor*) merupakan fasilitas untuk pengelola gedung.

4. *Prime Tower B*, 17 lantai.

Lantai 2 sampai lantai 16 digunakan untuk fasilitas tempat tinggal, dimana setiap lantai terdiri dari 4 *apartement*, khusus untuk lantai 15 dan lantai 16 hanya terdiri dari 2 apartement saja. Lantai 17 (*roof floor*) merupakan fasilitas untuk pengelola gedung.

Lantai *Basement* merupakan fasilitas milik pengelola gedung yang digunakan untuk ruang-ruang sebagai berikut:

- Ruang *security/satpam*
- Ruang *Supervisor*
- Ruang kontrol sistem
- Ruang tandon dan pompa
- gardu PLN
- Ruang trafo, genset dan panel
- Ruang MDP (*Main Distribution Panel*)
- Ruang operator (PABX)

- Lobby *lift* untuk transportasi umum
- *Lift* kebakaran yang juga merupakan lift service dan barang
- Tangga dan tangga darurat
- Ruang STP (*Sewage Treatment Plant*)
- Ruang gudang
- Toilet (pria/wanita)
- Parkir kendaraan bermotor.

Sedangkan lantai 1 (*grand floor*) digunakan untuk lobby utama atau lobby penerima tamu, lobby *lift* juga ruang *security*.

No	Keterangan	Jumlah (Unit/m ² /m ³ /Jam/SST/KVA)
1.	Luas Tanah	4,6 H
2.	Kapasitas Listrik PLN	2770 KVA
3.	Kapasitor Bank	400 KVARH / 2 Tower
4.	Lift	
	Jumlah	12 buah (4 service, 8 passenger) 3 Lift / Tower
	Merk	Goldstar
5.	Genset	
	Jumlah	2 buah (2 x 1250 KVA) 1 genset / 2 Tower
	Merk	Cummins
6.	Sewage Treatment Plant (STP)	
	Jumlah	1 buah
7.	Sumpit	
	Jumlah	21 buah
8.	Gondola	
	Jumlah	2 buah / 4 Tower
	Merk	Astro
9.	Air Bersih PAM	Water Treatment Plant

	Volume Tangki Bawah Tanah	± 467 m ³ (Prime Tower) ± 594 m ³ (Regency Tower)
	Volume Tangki Roof Kapasitas Aliran	60 m ³ / jam (per Tower) 14 m ³ / jam (2 x 7 m ³ / jam)
10.	Pompa Jumlah Pompa Air Bersih Jumlah Pompa Hydrant Jumlah Pompa Sumpit	4 buah (Prime Tower) @ 25 pk 4 buah (Regency Tower) @ 25 pk 1 pompa diesel merk SPP, cap. 1250 GPM, head 135 m 1 Electric Hydrant Pump merk SPP, cap. 1250 GPM, head 135 m 1 Jockey Pump merk Groundfos, cap. 100 GPM, head 135 m 30 buah
11.	Kolam Renang Luas Kedalaman	2 buah / 4 Tower 124 m ² (8 x 15,6) ± 1,6 m
12.	Parkir Kapasitas Mobil Kapasitas Motor	± 382 mobil ± 40 sepeda motor
13.	Ruang Sampah per Lantai	1 buah / lantai / Tower
14.	Fasilitas Lainnya Ruang Serba Guna Ruang Maintenance Ruang Pengelola Fitness Room Pos Keamanan Sewage Pit Kapasitas	1 buah 2 buah / 4 Tower (Entrance) 1 buah di Security System 4 buah 45 m ³

2. REGENCY TOWER A

2.1 Sumber Tenaga Listrik

Perlu diketahui bahwa semua yang dibicarakan di bab ini dan bab selanjutnya hanya untuk gedung *Regency Tower A*.

Kondominium Graha Family Surabaya dalam menunjang kegiatannya untuk memperoleh suplai tenaga listrik secara kontinyu, mempunyai dua sumber tenaga listrik yang diperoleh dari:

1. PLN (Perusahaan Listrik Negara)
2. Genset (diesel generator set)

Suplai tenaga listrik yang diperoleh dari PLN sebesar 1390 KVA, 3 fasa dengan tegangan kerja 20 KV dan frekwensi 50 HZ, sedangkan suplai tenaga listrik dari genset yang digerakkan oleh motor diesel besarnya 1250 KVA, 3 fasa dengan tegangan kerja 220/380 V dengan frekwensi 50 HZ.

Suplai tenaga listrik dari PLN harus dilewatkan transformator terlebih dahulu sebelum didistribusikan untuk menurunkan tegangan kerjanya dari 20 KV menjadi 220/380 V. Transformator yang dipergunakan memiliki kapasitas daya 2000 KVA, 20 KV, 220/380 V.

Suplai tenaga listrik yang digunakan di Kondominium Graha Family saat ini besarnya hanya sekitar 690 KVA. Suplai tenaga listrik yang digunakan sehari-hari berasal dari PLN, sedangkan suplai tenaga listrik dari genset baru digunakan bila terjadi pemadaman maupun gangguan terhadap suplai tenaga listrik dari PLN.

Suplai tenaga listrik dari PLN dan dari genset tidak digunakan secara bersamaan. Bila digunakan suplai dari PLN maka suplai dari genset tidak dapat masuk dalam busbar, begitu pula sebaliknya.

Gambar single line diagram pendistribusian tenaga listrik dapat dilihat pada lampiran 1.

Jenis Apartement	Kapasitas Listrik (VA)
Three Bedrooms (Type A)	10,5 KVA
Four Bedrooms (Type B)	10,5 KVA
Penthouse	14,3 KVA

2.2 Luas Ruangan

Akan disebutkan beberapa luasan ruangan untuk memberikan gambaran yang lebih jelas.

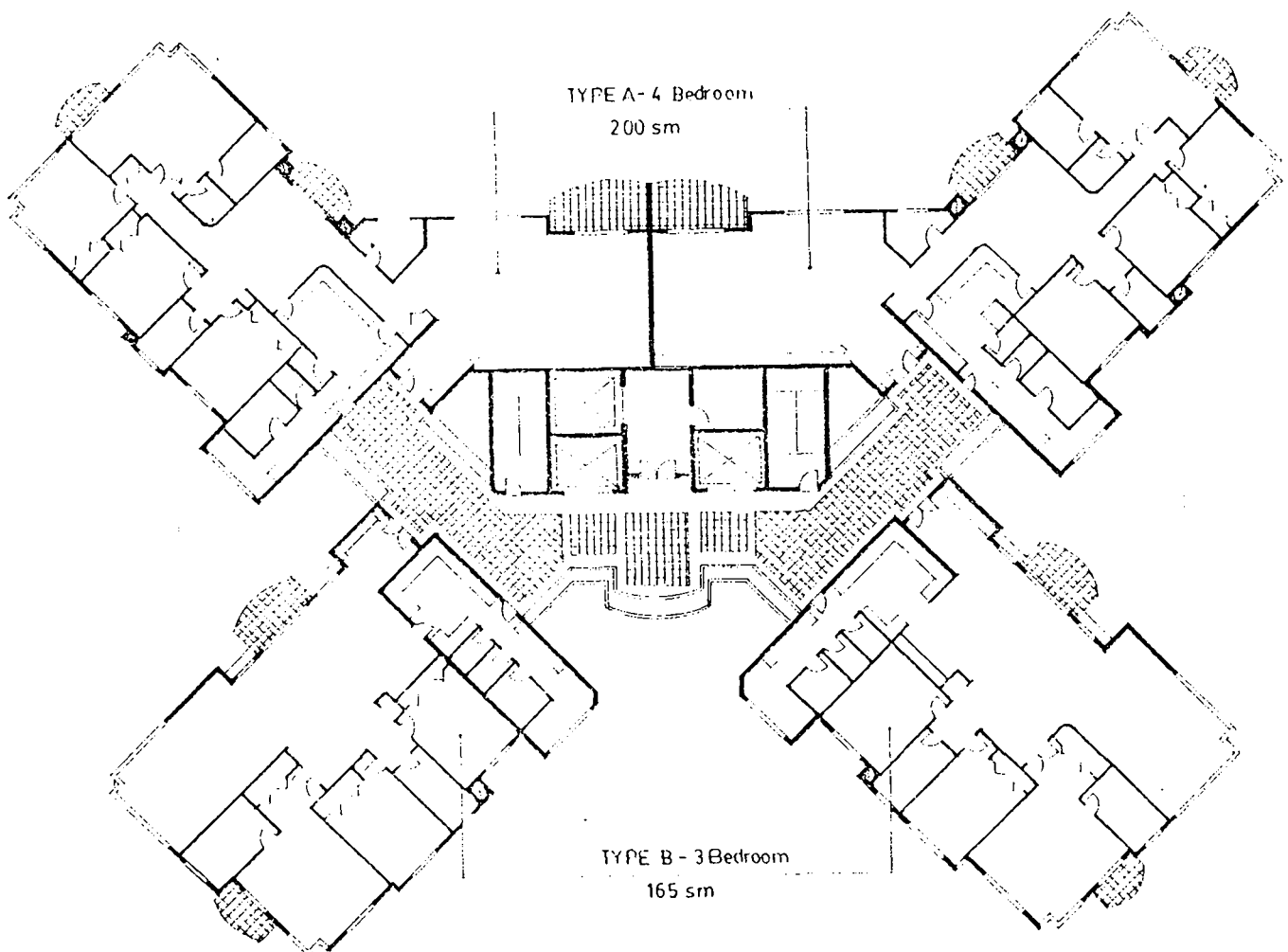
Regency A terdiri dari 17 lantai (tidak termasuk basement) yang terdiri dari milik pengelola gedung 2 lantai (lantai 1 dan lantai 17), typical 13 lantai (lantai 2 sampai dengan lantai 14), dan penthouse 2 lantai (lantai 15 dan 16).

Untuk typical setiap lantai terdiri dari 2 type (type A dan type B) dimana tiap type juga terdiri atas 2 apartement. Sedangkan untuk penthouse tiap lantai hanya terdiri dari 2 apartement saja, dimana setiap apartement terdiri atas 2 lantai.

2.2.1 Gedung milik pengelola. Seperti yang tertulis di atas bahwa gedung yang di pakai pada lantai 1 dan lantai 17. Dimana pada lantai 1 dipergunakan untuk lobby utama (lobby tamu) dan terdapat ruangan serba guna dengan luas 992 m² ,sedangkan pada lantai 17 dipergunakan untuk

ruang mesin yaitu mesin pompa untuk kebutuhan air bersih ruang maintenance untuk lift, instalasi dan sebagainya.

2.2.2 Typical. Untuk lantai typical terdiri dari 4 apartement yang terbagi lagi oleh 2 type yaitu type A dan type B, dimana setiap type terdapat 2 apartement. Luas seluruh lantai 992 m², luas koridor 82 m².



Gambar 3.1

Denah Lantai Typical

- Type A (4 ruang tidur)

Untuk type A luas keseluruhan apartement 200 m². Untuk luas bagian ruangan-ruangannya dapat dilihat pada tabel berikut.

Keterangan	Luas (m ²)
Kamar Tidur Utama	22,4
Kamar Tidur I	11,9
Kamar Tidur II	11
Kamar Tidur III	10,5
Ruang Tamu	80,5
Ruang Makan	17,6
Dapur	13,2
Kamar Tidur Pembantu	4,2
Lain-lain	28,7

- Type B (3 ruang tidur)

Untuk type A luas keseluruhan apartement 160 m². Untuk luas bagian ruangan-ruangannya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Keterangan	Luas (m ²)
Kamar Tidur Utama	18,4
Kamar Tidur I	11,7
Kamar Tidur II	12,9
Ruang Tamu	56,7
Ruang Makan	22
Dapur	8,4
Kamar Tidur Pembantu	4,2
Lain-lain	25,7

2.2.3 Penthouse. Dimulai pada lantai 16, dimana pada lantai tersebut hanya terdapat 2 apartement type penthouse. Tiap apartement terdiri dari 2 lantai. Luas kotor lantai untuk type ini sekitar 928 m².

Keterangan	Luas (m ²)
Lantai 1	
Kantor + Ruang Tamu	29,1
Ruang Makan + Ruang Keluarga	45
Dapur	14
Kamar Tidur Pembantu	6,3
Lain-lain	35,6
Lantai 2	
Kamar Tidur Utama	28
Kamar Tidur I	16,3
Kamar Tidur II	11,5
Kamar Tidur III	14,9
Ruang Keluarga	21
Lain-lain	18,3

2.2.4 Basement. Luas basement untuk bangunan Regency Tower A 5324 m² hanya untuk area ruang parkir saja. Dimana pada basement ruangan yang ada sama dengan pembahasan sebelumnya. Karena ruangan-ruangan tersebut memang terletak pada bangunan Regency Tower A.