

## DAFTAR ISI

HALAM JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR GRAFIK.....	xii

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran Perencanaan dan Perancangan .....	4
1.2.1 Tujuan .....	4
1.2.2 Sasaran .....	5
1.3 Manfaat.....	5
1.3.1 Subyektif.....	5
1.3.2 Obyektif .....	5
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan .....	5
1.5 Metode Pembahasan .....	6
1.6 Sistematika Pembahasan .....	6
Alur Pikir .....	8

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Apartemen .....	9
2.2 Macam – Macam Apartemen .....	11
2.2.1 Berdasarkan Ketinggian Bangunan .....	11

2.2.2	Berdasarkan Fasilitas Penunjang.....	11
2.2.3	Berdasarkan Pelayanan Koridor.....	12
2.2.4	Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur.....	15
2.2.5	Berdasarkan Bentuk Hunian.....	16
2.2.6	Berdasarkan Kepemilikan.....	17
2.2.7	Berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal.....	18
2.3	Motivasi Tinggal di Apartemen.....	18
2.4	Jenis Ruang Apartemen.....	19
2.4.1	Berdasarkan Fungsi dan Privasi.....	19
2.4.2	Berdasarkan Perhitungan Sewa.....	20
2.4.3	Berdasarkan Letaknya.....	21
2.5	Sistem Pengelolaan Apartemen.....	22
2.5.1	Badan Pengelola.....	22
2.5.2	Manajemen Pengelolaan.....	23
2.6	Persyaratan Teknis Apartemen.....	23
2.6.1	Persyaratan Lokasi dan Tapak.....	23
2.6.2	Persyaratan Bangunan.....	24
2.7	Sasaran Penghuni Apartemen.....	26
2.8	Teori <i>Green Architecture</i> .....	26
2.9	Studi Banding.....	31
2.9.1	The Senopati Suite.....	31
2.9.2	Central Park Residences.....	43
2.9.3	Residences 8 @ Senopati.....	47
2.9.4	Kesimpulan Studi Banding.....	50

### **BAB III DATA**

3.1	Tinjauan Umum Kota Jakarta.....	52
3.1.1	Kondisi Fisik Kota Jakarta.....	52
3.1.2	Rencana Pengembangan Tata Ruang Kota Jakarta.....	52
3.2	Tinjauan Wilayah Kota Jakarta Selatan.....	58
3.2.1	Kondisi Fisik Wilayah Kota Jakarta Selatan.....	58

3.2.2	Rencana Pengembangan Tata Ruang Kota Jakarta Selatan .....	59
3.2.3	Gambaran Umum Kebutuhan Hunian di Jakarta Selatan .....	61
3.2.4	Potensi Wilayah Kota Jakarta Selatan.....	62
3.3	Gambaran Umum Apartemen di Jakarta Selatan .....	69

#### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, dan ANGGAPAN**

4.1	Kesimpulan .....	73
4.2	Batasan .....	73
4.3	Anggapan .....	74

#### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN**

5.1	Dasar Pendekatan .....	75
5.2	Pendekatan Perencanaan .....	76
5.2.1	Pendekatan Kebutuhan Unit Hunian di Jakarta Selatan .....	76
5.2.2	Pendekatan Lokasi dan Tapak .....	78
5.2.2.1	Analisa dan penentuan lokasi dan tapak.....	78
5.2.2.2	Alternatif Tapak.....	78
5.2.2.3	Pemilihan Tapak.....	82
5.2.2.4	Tapak Terpilih .....	83
5.2.3	Pendekatan Tipe Unit Hunian .....	84
5.3	Pendekatan Perancangan .....	86
5.3.1	Pendekatan Pelaku.....	86
5.3.2	Pendekatan Aktifitas.....	87
5.3.3	Hubungan Kelompok Ruang.....	88
5.3.4	Sirkulasi.....	89
5.3.5	Persyaratan Ruang.....	93
5.3.6	Fisiologis Ruang.....	94
5.3.7	Kapasitas Besaran Ruang .....	97
5.3.7.1	Kelompok Ruang Aktivitas Hunian .....	98

5.3.7.2	Kelompok Ruang Aktivitas Pengelola .....	104
5.3.7.3	Kelompok Ruang Aktivitas Penunjang .....	105
5.3.7.4	Kelompok Ruang Aktivitas Servis .....	107
5.3.7.5	Kelompok Ruang Aktivitas Parkir .....	108
5.3.8	Pendekatan Jumlah Unit Hunian .....	109
5.3.9	Sistem mekanikal .....	110
5.3.9.1	Sistem penyediaan dan distribusi air bersih .....	110
5.3.9.2	Sistem pengelolaan air kotor .....	111
5.3.9.3	Sistem pemadam kebakaran .....	115
5.3.9.4	Sistem keamanan bangunan.....	117
5.3.9.5	Sistem transportasi dalam bangunan .....	118
5.3.9.6	Sistem penangkal Petir .....	119
5.3.9.7	Sistem pengelolaan sampah.....	120
5.3.10	Sistem Elektrikal .....	121
5.3.10.1	Sistem penyediaan dan distribusi listrik.....	121
5.3.10.2	Sistem Komunikasi.....	122
5.3.10.3	Sistem penghawaan .....	122
5.3.11	Sistem Modul .....	123
5.3.12	Sistem Struktur Konstruksi .....	124
5.3.13	Bahan Bangunan.....	126
5.3.14	Penekanan Desain.....	126

## **BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGN ARSITEKTUR**

6.1	Konsep Dasar Perencanaan .....	129
6.1.1	Konsep Kinerja Bangunan.....	129
6.1.2	Konsep Teknis .....	132
6.1.3	Konsep Arsitektural.....	133
6.2	Program Dasar Perancangan .....	136
6.2.1	Program Ruang Apartemen .....	136
6.2.2	Luas dan Besaran Tapak.....	143

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

### DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Fasilitas Penunjang Apartemen .....	12
Tabel 2.2 Tipe Unit Hunian <i>The Senopati Suite</i> .....	34
Tabel 2.3 Tipe Unit Hunian Apartemen Central Park.....	46
Tabel 2.4 Tipe Unit Hunian Residences 8 @ Senopati.....	47
Tabel 3.1 Prediksi Unit Hunian di Jakarta Selatan .....	61
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk per Kotamadya DKI Jakarta .....	62
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk menurut Lapangan Pekerjaan 2010 .....	63
Tabel 3.4 Jumlah Penduduk per Kotamadya DKI Jakarta menurut status.....	64
Tabel 3.5 Jumlah Penduduk per Kotamadya DKI Jakarta menurut Negara Asal .....	64
Tabel 3.6 Laju Pertumbuhan PDRB 2007 – 2010 Menurut Lapangan Usaha .....	67
Tabel 3.7 Data Statistik Pe;aku Bisnis di Jakarta Selatan.....	68
Tabel 5.1 Jumlah Kebutuhan Hunian Vertikal .....	76
Tabel 5.2 Jumlah Proyek Apartemen di Jakarta 2012 .....	77
Tabel 5.3 Pemilihan Tapak .....	82
Tabel 5.4 Analisa Prosentase Luas dan Jumlah Unit Hunian .....	85
Tabel 5.5 Prosentase Luas per Tipe Unit Hunian .....	85
Tabel 5.6 Pendekatan Pelaku di Apartemen .....	86
Tabel 5.7 Pendekatan Aktifitas di Apartemen .....	87
Tabel 5.8 Kapasitas Besaran Ruang Aktifitas Penghuni .....	98
Tabel 5.9 Kapasitas Besaran Ruang Aktifitas Pengelola.....	104
Tabel 5.10 Besaran Ruang Fasilitas Indoor .....	105
Tabel 5.11 Besaran Ruang Fasilitas Outdoor.....	106
Tabel 5.12 Besaran Ruang Aktifitas Servis .....	107
Tabel 5.13 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Parkir .....	108
Tabel 5.14 Total Luas Kelompok Kegiatan .....	109
Tabel 5.15. Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna .....	115
Tabel 6.1 Program Ruang Apartemen .....	136

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Exterior Corridor System .....	12
Gambar 2.2 Central Corridor System .....	13
Gambar 2.3 Point Blok .....	14
Gambar 2.4 Multicore System .....	14
Gambar 2.5 Simplex Apartment .....	16
Gambar 2.6 Duplex Apartment .....	16
Gambar 2.7 Triplex Apartment .....	17
Gambar 2.8 Flat Kombinasi .....	17
Gambar 2.9 <i>The Senopati Suite</i> .....	31
Gambar 2.10 Multifunction Room <i>The Senopati Suite</i> .....	32
Gambar 2.11 Swimming pool <i>The Senopati Suite</i> .....	32
Gambar 2.12 Library <i>The Senopati Suite</i> .....	33
Gambar 2.13 Fitness Centre <i>The Senopati Suite</i> .....	33
Gambar 2.14 Lobby <i>The Senopati Suite</i> .....	34
Gambar 2.15 Jogging Track <i>The Senopati Suite</i> .....	34
Gambar 2.16 Denah lantai 3-9 <i>The Senopati Suite</i> .....	35
Gambar 2.17 Denah lantai 10 <i>The Senopati Suite</i> .....	35
Gambar 2.18 Denah lantai 11 <i>The Senopati Suite</i> .....	35
Gambar 2.19 Denah lantai 24 <i>The Senopati Suite</i> .....	36
Gambar 2.20 Denah lantai 25 <i>The Senopati Suite</i> .....	36
Gambar 2.21 Denah lantai 30 <i>The Senopati Suite</i> .....	37
Gambar 2.22 Denah lantai 31 <i>The Senopati Suite</i> .....	37
Gambar 2.23 Denah Tipe Unit Lila Suite .....	38
Gambar 2.24 Denah Tipe Unit Ritu Suite.....	38
Gambar 2.25 Denah Tipe Unit Pita Suite .....	39
Gambar 2.26 Denah Tipe Unit Seva Suite.....	39
Gambar 2.27 Denah Tipe Unit Cela Suite .....	40
Gambar 2.28 Denah Tipe Unit Caga Suite .....	40
Gambar 2.29 Denah Tipe Unit Bilva Suite.....	41
Gambar 2.30 Denah Tipe Unit Vara Suite.....	42
Gambar 2.31 Main Entrace Apartemen Central Park .....	43

Gambar 2.32 Lobby Lift dan Receptionist Apartemen Central Park.....	44
Gambar 2.33 Lobby Apartemen Central Park .....	44
Gambar 2.34 Swimming pool Apartemen Central Park .....	44
Gambar 2.35 Playground Apartemen Central Park.....	45
Gambar 2.36 Jacuzy Apartemen Central Park .....	45
Gambar 2.37 Cabanas Apartemen Central Park .....	45
Gambar 2.38 Area Parkir Apartemen Central Park .....	46
Gambar 2.39 Denah Tipe Apartemen Central Park .....	46
Gambar 2.40 Denah lantai 7 Fasilitas dan Unit hunian Residences 8 @ Senopati .....	48
Gambar 2.41 Denah Tipe Unit Hunian 1BR dan 2BR Residences 8 @ Senopati .....	48
Gambar 2.42 Denah Tipe Unit Hunian 3BR Residences 8 @ Senopati .....	49
Gambar 3.1 Peta Wilayah Jakarta .....	52
Gambar 5.1 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 1 .....	79
Gambar 5.2 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 2.....	80
Gambar 5.3 Peta Kompleks Senopati dan CBS, Kebayoran Baru .....	81
Gambar 5.4 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 3.....	81
Gambar 5.5 Tapak Terpilih .....	83
Gambar 5.6 Kondisi Lokasi Perencanaan .....	84
Gambar 5.7 Diagram Hubungan Kelompok Ruang .....	89
Gambar 5.8 Diagram Sirkulasi Aktifitas Intern Penghuni .....	90
Gambar 5.9 Diagram Sirkulasi Aktifitas Ekstern Penghuni .....	90
Gambar 5.10 Diagram Sirkulasi Tamu .....	91
Gambar 5.11 Diagram Sirkulasi Pengelola.....	92
Gambar 5.12 Diagram Sirkulasi Servis.....	92
Gambar 5.13 Diagram Sistem Pengolahan Air Limbah.....	114
Gambar 5.14 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis ..	116
Gambar 6.1 Skema Pemanfaatan Rainwater .....	134
Gambar 6,2 Skema Pemanfaatan Greywater .....	134
Gambar 6.3 Susunan Lapisan Green Roof .....	134
Gambar 6.4 Skema Light shelf .....	135
Gambar 6.5 Lokasi Tapak Terpilih .....	145
Gambar 6.6 Detail Ukuran Tapak Terpilih .....	145
Gambar 6.7 Kondisi Lokasi Perencanaan .....	146
Gambar 6.8 Akses Menuju Lokasi Perencanaan .....	146

Gambar 6.9 Akses Menuju Halte Busway pada Lokasi Perencanaan.....	147
Gambar 6.10 Akses Menuju Halte Bus pada Lokasi Perencanaan .....	147
Gambar 6.11 Lotte Mart salah satu pusat perbelanjaan di Lokasi Perencanaan .....	147

### **DAFTAR GRAFIK**

Grafik 3.1 Jumlah Penduduk DKI Jakarta menurut Jenis Kelamin 2010 .....	63
Grafik 3.2 Laju Pertumbuhan (%) 2006 - 2010 .....	66
Grafik 3.3 Pasokan,Permintaan,dan Tingkat Penjualan Apartemen Jual .....	70
Grafik 3.4 Pasokan dan Penyerapan Apartemen Sewa di Jakarta Selatan .....	71
Grafik 3.5 Pasokan Apartemen di Jakarta .....	71