



UNIVERSITAS DIPONEGORO

APARTEMEN DI BANDUNG
dengan penekanan *Universal Design*

TUGAS AKHIR

RIZKYANI DWISARI
L2B 009 093

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR

SEMARANG
JANUARI 2014



UNIVERSITAS DIPONEGORO

APARTEMEN DI BANDUNG
dengan penekanan *Universal Design*

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

RIZKYANI DWISARI
L2B 009 093

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR


SEMARANG
JANUARI 2014

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Rizkyani Dwisari

NIM : L2B 009 093

Tanda Tangan : 

Tanggal : 10 Januari 2014

UNIVERSITAS CIPAHANGGURU


HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
NAMA : Rizkyani Dwisari
NIM : L2B 009 093
Jurusan/Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Apartemen di Bandung

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan/Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Indriastjario, M. Eng
NIP. 196210161988031003


(.....)

Pembimbing II : DR.Ir. Atiek Suprapti, MT
NIP. 196511131998032001


(.....)

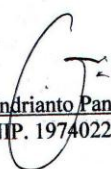
Penguji : DR. Ir. Bambang Supriyadi, MSA
NIP. 195608181986031005



(.....)

Semarang, 10 Januari 2014

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik
Universitas Diponegoro

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik
Universitas Diponegoro


Edward Endrianto Pandelaki, ST., MT., Ph.D
NIP. 197402231997021001


Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP. 495205051980111001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizkyani Dwisari
NIM : L2B 009 093
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Departemen : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Apartemen di Bandung

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 10 Januari 2013

Yang menyatakan



(Rizkyani Dwisari)

ABSTRAK

APARTEMEN DI BANDUNG

Oleh: Rizkyani Dwisari, Indriastjario, Atiek Suprapti

Bandung merupakan kota metropolitan kedua setelah Jakarta dan saat ini kota Bandung merupakan salah satu kota yang maju di bidang industri, maupun perdagangan. Kota ini pun telah menjadi salah satu tujuan wisata dan bisnis. Gaya hidup yang serba cepat dan praktis mempengaruhi permintaan jenis ruang hunian yang minimalis namun fungsinya tetap maksimal. Pemerintah Kota Bandung merencanakan untuk membagi Kota Bandung menjadi dua Sistem Pelayanan Kota yang berpusat di Gede Bage dan di Alun-Alun agar dapat mendorong perkembangan kota ke arah timur agar perkembangan kota dapat lebih merata.

Dari rencana pembangunan tersebut, dapat terlihat bahwa jumlah permintaan hunian di kota Bandung akan bertambah. Hal ini mempengaruhi jumlah pembangunan pada wilayah pusat yang baru. Maka, pembangunan permukiman vertical dirasa dibutuhkan.

Penelusuran mengenai apartemen mengawali pembahasan, secara filosofis, tipologi bangunan, dan fungsinya. Lalu mempelajari budaya dan karakteristik Kota Bandung sebagai tempat perencanaan proyek. Kemudian meninjau konsep universal design untuk diterapkan di dalam desain. Karena kesetaraan merupakan hal penting dalam mendesain bangunan.

Kesimpulan yang di dapat adalah tapak yang terpilih sebagai lokasi proyek, program ruang yang mampu mengakomodasi kebutuhan pemakai yang diperoleh dari analisis dan studi banding, serta konsep desain yang tidak menghilangkan budaya lingkungan sekitar. Seluruh kesimpulan ini dituangkan dalam sebuah desain berupa gambar arsitektur.

Kata Kunci: Apartemen, Universal Design, Gaya hidup

ABSTRACT

APARTMENT IN BANDUNG

By: Rizkyani Dwisari, Indriastjario, Atiek Suprapti

Bandung is the second metropolitan city after Jakarta and now is currently one of the cities that developed in the fields of industry and trade. The city has become one of the tourist and business destination. Fast -paced lifestyle and practical influence demand types of residential space is minimalist but still function optimally.

Bandung City Government plans to split Bandung into two City Care System, based in Gedebage Square and Alun-alun square in order to encourage the development of the city to the east so that the development of the city can be more evenly distributed .

Of the development plan, it can be seen that the number of residential demand in the city will increase. This affects the amount of development in the area of the region new central. So, it's necessary vertical settlements.

Initiate discussion about the apartment search, philosophically, building typologies, and functions. Then learn the culture and characteristics of the city of Bandung as the project planning. Then review the concept of universal design to be applied in the design. Because equality is important in designing the building.

The conclusion is that in the footprint can be chosen as the location of the project , the space program is able to accommodate the needs of users are derived from the analysis and comparative studies , as well as the design concept does not eliminate the culture of the surrounding environment . The whole conclusion is stated in a design such as architectural drawings.

Keyword: Apartment, Universal Design, Lifestyle

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul "*Apertemen di Bandung*" ini dapat terselesaikan.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Dalam kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. **Ir. Indriastjario, M.Eng.**, selaku Dosen Pembimbing Utama.
2. **DR. Ir. Atiek Suprpti, MT.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
3. **DR. Ir. Bambang Supriyadi, MSA.**, selaku Dosen Penguji.
4. **Septana Bagus, ST., MT.**, selaku Koordinator TA.
5. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng, selaku Ketua Prodi Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. Edward Endrianto P, ST, MT, PhD, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro beserta segenap Bapak dan Ibu dosen JAFT UNDIP.
7. RPM. Taufiq Hidayat, RAy. Wisye Taufiq, dan RAj. Milana Ekarini, yang telah berjuang untuk jenjang pendidikan saya dan selalu memberikan dukungan dan semangat sejak awal hingga kelulusan.
8. Ir. Agung Dwiyanto, MSA., selaku dosen JAFT Undip yang telah membimbing dan memberikan petunjuk dari awal proses penyusunan Tugas Akhir 123
9. Ir. Saiwitri Sari, IAI, yang telah berbagi pengalaman yang bersangkutan dengan materi Tugas Akhir ini.
10. Seta Wibhi Pratama yang selalu memberikan dukungan dan semangat.
11. Satrio Bagus, Rezza Ardiansyah, Nur Fahmy, Aldi Surya, Wayan Andhika, Josep Arya, dan Agung Adi sebagai teman seperjuangan dari awal perkuliahan hingga Tugas Akhir..
12. Ayu Tantri, Dinitya Laksitha, Monika Aulia, dan Nisa Farasa sahabat yang membantu dan selalu memberikan dukungan dari awal perjuangan hingga akhir Tugas Akhir.
13. Andita Prima dan teman-teman satu bimbingan TA 124.
14. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Juni 2013

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar	ix
Daftar Tabel	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. TUJUAN DAN SASARAN	1
1.2.1. Tujuan	1
1.2.2. Sasaran	1
1.3. MANFAAT	1
1.3.1. Secara subyektif	1
1.3.2. Secara obyektif	1
1.4. RUANG LINGKUP	2
1.5. METODA PEMBAHASAN	2
1.5.1. Bahan	2
1.5.2. Alat	3
1.5.3. Cara	3
1.6. KERANGKA PEMBAHASAN	3
1.7. ALUR PIKIR	5

BAB II KAJIAN PUSTAKA	6
2.1. PENGERTIAN APARTEMEN	6
2.2. MACAM MACAM APARTEMEN	6
2.2.1. Berdasarkan Pelayanan Koridor	6
2.2.2. Berdasarkan Bentuk Hunian	9
2.2.3. Jumlah Ruang Tidur	9
2.2.4. Berdasarkan Fasilitas Penunjang	11
2.2.5. Berdasarkan Ketinggian Bangunan	11
2.2.6. Berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal	12
2.2.7. Berdasarkan Kepemilikan	12
2.3. JENIS RUANG APARTEMEN	13
2.3.1. Berdasarkan Letaknya	13
2.3.2. Berdasarkan Perhitungan Sewa	13
2.4. SISTEM PENGELOLAAN	14
2.4.1. Badan Pengelola	14
2.4.2. Manajemen Pengelolaan	15
2.5. PERSYARATAN TEKNIS	15
2.5.1. Persyaratan Lokasi dan Tapak	15
2.5.2. Persyaratan Bangunan	17
2.6. PENEKANAN KONSEP DASAR ARSITEKTUR	18
2.6.1. Pengertian <i>Universal Design</i>	18
2.6.2. Tujuh Prinsip <i>Universal Design</i>	18
2.7. STUDI BANDING	22
2.7.1. Studi Banding Dago Suites Apartment	22
2.7.2. Studi Banding Parahyangan Residences	25
2.7.3. Studi Banding Gateway Pasteur Apartment	28
2.7.4. Tabulasi Kesimpulan Studi Banding	31

BAB III DATA	33
3.1 TINJAUAN KOTA BANDUNG	33
3.1.1. Kondisi Fisik Kota Bandung	33
3.1.2. Pembagian Tata Guna Lahan Kota Bandung	34
3.2 TINJAUAN WILAYAH GEDEBAGE	36
3.2.1. Kondisi Fisik Wilayah Gedebage	36
3.2.2. Kondisi Wilayah Gedebage	37
3.2.3. Potensi Wilayah Gedebage	38
3.2.4. Fungsi Wilayah Gedebage	39
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN	41
4.1. DASAR PENDEKATAN	41
4.2. PENDEKATAN PERENCANAAN	41
4.2.1. Pendekatan Kebutuhan Unit Hunian di Bandung	41
4.2.2. Pendekatan Lokasi dan Tapak	42
4.2.2.1. Analisa dan penentuan lokasi dan tapak	42
4.2.2.2. Alternatif Tapak	42
4.2.2.3. Pemilihan Tapak.....	44
4.2.2.4. Tapak Terpilih.....	44
4.2.3. Pendekatan Tipe Unit Hunian	45
4.3. PENDEKATAN PERANCANGAN.....	46
4.3.1. Pendekatan Pelaku	46
4.3.2. Pendekatan Aktifitas	46
4.3.3. Hubungan Kelompok Ruang.....	47
4.3.4. Sirkulasi.....	48
4.3.4.1. Sirkulasi Penghuni	48
4.3.4.2. Sirkulasi Tamu	48
4.3.4.3. Sirkulasi Pengelola	49

4.3.4.4. Sirkulasi Servis	49
4.3.5. Persyaratan Ruang	49
4.3.6. Fisiologis Ruang	50
4.3.7. Kapasitas Besaran Ruang.....	52
4.3.8. Pendekatan Jumlah Unit Hunian	57
4.3.9. Sistem Mekanikal	58
4.3.9.1. Sistem penyediaan dan distribusi air bersih.....	58
4.3.9.2. Sistem pengelolaan air kotor	59
4.3.9.3. Sistem pemadam kebakaran	62
4.3.9.4. Sistem keamanan bangunan.....	63
4.3.9.5. Sistem transportasi dalam bangunan	63
4.3.9.6. Sistem penangkal Petir	64
4.3.9.7. Sistem pengelolaan sampah	64
4.3.10. Sistem Elektrikal	65
4.3.10.1 Sistem penyediaan dan distribusi listrik.....	65
4.3.10.2 Sistem Komunikasi	65
4.3.10.3 Sistem penghawaan	65
4.3.11. Sistem Modul.....	66
4.3.12. Sistem Struktur Konstruksi	66
4.3.13. Bahan Bangunan.....	67
4.3.14. Penekanan Desain	67
BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN	68
5.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN	69
5.1.1. Konsep Kinerja Bangunan	69
5.1.2. Konsep Teknis	69
5.1.3. Konsep Arsitektural.....	69

5.2. PROGRAM DASAR PERANCANGAN	70
5.2.1. Program Ruang Apartemen	70
5.2.2. Luas dan Besaran Tapak.....	73
Daftar Pustaka	xiv

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Center Corridor Plan	6
Gambar 2.2. Open Corridor Plan.....	7
Gambar 2.3. Skip Stop Plan	7
Gambar 2.4. Tower Plan	7
Gambar 2.5. Expanded Tower Plan	8
Gambar 2.6. Cross Plan	8
Gambar 2.7. Five Wings Plan	8
Gambar 2.8. Circular Plan	8
Gambar 2.9. Free Form Plan	9
Gambar 2.10. Terrace Plan	9
Gambar 2.11. Contoh Penerapan Prinsip Pertama <i>Universal Design</i>	19
Gambar 2.12. Contoh Penerapan Prinsip Kedua <i>Universal Design</i>	19
Gambar 2.13. Contoh Penerapan Prinsip Ketiga <i>Universal Design</i>	20
Gambar 2.14. Contoh Penerapan Prinsip Keempat <i>Universal Design</i>	20
Gambar 2.15. Contoh Penerapan Prinsip Kelima <i>Universal Design</i>	21
Gambar 2.16. Contoh Penerapan Prinsip Keenam <i>Universal Design</i>	21
Gambar 2.17. Contoh Penerapan Prinsip Ketujuh <i>Universal Design</i>	21
Gambar 2.18. Lokasi dan Tampak Dago Suites Apartment	22
Gambar 2.19. Lobby Dago Suites	22
Gambar 2.20. Area Dago Suites	23

Gambar 2.21. Denah Ground Floor	23
Gambar 2.22. Denah Lantai 3	23
Gambar 2.23. Denah Lantai 9	24
Gambar 2.24. Denah Lantai 10	24
Gambar 2.25. Denah Lantai 16	24
Gambar 2.26. Unit Studio	24
Gambar 2.27. Unit 1 BR	24
Gambar 2.28. Unit 2 BR	24
Gambar 2.29. Unit 3 BR	24
Gambar 2.30. Lokasi Parhayangan Residences	25
Gambar 2.31. Tampak Parahyangan Residences	25
Gambar 2.32. Swimming Pool	26
Gambar 2.33. Fitness Center.....	26
Gambar 2.34. Rooftop Garden	26
Gambar 2.35 Amphiteather	26
Gambar 2.36 Café dan Resto	26
Gambar 2.37 Siteplan Parahyangan Residences	27
Gambar 2.38 Denah Unit Hunian Deluxe	27
Gambar 2.39 Denah Unit Hunian Superior	27
Gambar 2.40 Denah Unit Hunian Executive	28
Gambar 2.41 Denah Unit Hunian Suites	28
Gambar 2.42 Lokasi Gateway Pasteur Apartment	28
Gambar 2.43 Tampak Bangunan	29
Gambar 2.44 Lobby	29
Gambar 2.45 Swimming Pool	29
Gambar 2.46 Plaza	29
Gambar 2.47 Denah Lantai Dasar	30
Gambar 2.48 Denah Lantai 1-3a	30

Gambar 2.49 Denah Lantai 5	30
Gambar 2.50 Denah Lantai 6-10	30
Gambar 3.1. Skema Pembagian Kecamatan di Kota Bandung	33
Gambar 3.2. Rencana Tata Guna Lahan Gedebage	36
Gambar 4.1. Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 1	42
Gambar 4.2. Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 2	43
Gambar 4.3. Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 3	43
Gambar 4.4. Tapak Terpilih	44
Gambar 4.5. Kondisi Lokasi Perencanaan	45
Gambar 4.6. Diagram Kelompok Hubungan Kelompok Kegiatan	47
Gambar 4.7. Diagram Sirkulasi Aktivitas Ekstern Penghuni	48
Gambar 4.8. Diagram Sirkulasi Aktivitas Intern Penghuni	48
Gambar 4.9. Diagram Sirkulasi Tamu	48
Gambar 4.10 Diagram Sirkulasi Pengelola	49
Gambar 4.11 Diagram Sirkulasi Servis	49
Gambar 4.12 Diagram Sistem Pengolahan Air Limbah	61
Gambar 4.13 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran	62
Gambar 5.1 Peta Udara	73
Gambar 5.2 Ukuran Tapak	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Tabel Alur Pikir	5
Tabel 2.1. Tipe Hunian Apartemen	10
Tabel 2.2. Fasilitas Penunjang Apartemen	11
Tabel 2.3. Tipe Unit Hunian Dago Suites	23
Tabel 2.4. Tipe Unit Hunian Parahyangan Residences	27
Tabel 2.5. Tipe Unit Hunian Gateway Pasteur	30

Tabel 2.6. Tabulasi Kesimpulan Studi Banding dan Rekomendasi	31
Tabel 3.1. Jumlah Penduduk Per Kecamatan	34
Tabel 3.2. Jumlah Penduduk Menurut Lapangan Pekerjaan	41
Tabel 3.3. Proyeksi Kebutuhan Rumah	35
Tabel 3.4. Proyeksi Supply Rumah	36
Tabel 3.5. Kekurangan Supply Rumah	36
Tabel 4.1. Jumlah Kebutuhan Hunian Vertikal	41
Tabel 4.2. Pemilihan Tapak	44
Tabel 4.3. Analisa Prosentase Luas dan Jumlah Unit Hunian	45
Tabel 4.4. Prosentase Luas Per Tipe Unit Hunian	45
Tabel 4.5. Pendekatan Pelaku di Apartemen	46
Tabel 4.6. Pendekatan Aktivitas di Apartemen	46
Tabel 4.7. Kapasitas Besaran Ruang Aktivitas Penghuni	52
Tabel 4.8. Kapasitas Besaran Ruang Aktivitas Pengelola	54
Tabel 4.9. Kapasitas Besaran Ruang Fasilitas Indoor	55
Tabel 4.10. Kapasitas Besaran Ruang Fasilitas Outdoor	56
Tabel 4.11. Kapasitas Besaran Ruang Aktivitas Servis	56
Tabel 4.12. Kapasitas Besaran Ruang Aktivitas Servis	57
Tabel 4.13. Total Luas Kelompok Kegiatan	58
Tabel 4.14. Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna	61
Tabel 5.1. Program Ruang Apartemen	70