



UNIVERSITAS DIPONEGORO

APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN

TUGAS AKHIR

**RISQOH WARISMAN DAENG M
21020110141057**

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

SEMARANG

OKTOBER 2014



UNIVERSITAS DIPONEGORO

APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**RISQOH WARISMAN DAENG M
21020110141057**

FAKULTAS TEKNIK

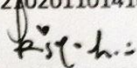
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

SEMARANG

OKTOBER 2014

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

NAMA : Risqoh Warisman Daeng M
NIM : 21020110141057
Tanda Tangan : 
Tanggal : 14 OKTOBER 2014.

HALAMAN PENGESAHAN


Tugas Akhir ini diajukan oleh :


NAMA : Risqoh Warisman Daeng Makkelo
NIM : 21020110141057
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN

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.

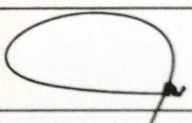
TIM PENGUJI

Pembimbing I : SUKAWI, ST, MT.
NIP 19741020 200012 1 001





Pembimbing II : M.SAHID INDRASWARA, ST,MT
NIP 19761110 200012 1 001

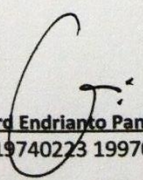


Penguji I : SEPTANA BAGUS PRIBADI, ST, MT
NIP 19760911 200212 1 001

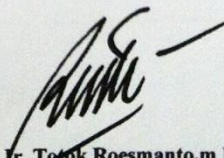
Semarang,

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP

Ketua Progam Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP



Edward Endrianto Pandelaki, S.T, M.T.PhD
NIP. 19740223 199702 1 001



(Prof. Ir. Totok Roesmanto, m Eng)
NIP. 195205051980111001

ABSTRAK

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor. Kota Jakarta Selatan merupakan bagian dari wilayah Kota Jakarta yang terus berkembang dan semakin maju. Wilayah Jakarta Selatan diperuntukkan sebagai daerah perkantoran, pemerintahan, dan sebagian besar untuk pemukiman dan perdagangan. Sebagian wilayah Jakarta Selatan dilalui oleh Central Business District (CBD) yaitu Setiabudi, Karet Semanggi, dan Senayan, serta merupakan kawasan segitga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Melihat pertumbuhan Kota Jakarta yang begitu cepat dan pesat, yang dikarena oleh banyak faktor seperti pusat perkantoran, perdagangan, pemerintahan, perdagangan, bisnis dan permukiman menyebabkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Jakarta. Hal ini lah yang menyebabkan kota Jakarta dienuhi oleh pendatang dengan jumlah yang terus meningkat tentunya di setiap tahun yang mengakibatkan pupulasi kota Jakarta semakin ramai.

Melihat hal ini, peluang bisnis untuk hunian vertikal seperti apartemen menjadi suatu yang menjanjikan di Jakarta. Jumlah apartment di Jakarta diperkirakan mendekati 200.000 unit apartment, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mendekati angka 25 juta jiwa.

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

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

Nama : Risqoh Warisman Daeng M
NIM : 21020110141057
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Kementerian : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

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

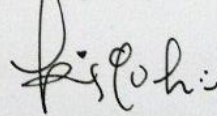
APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN

beserta 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 : 14 OKTOBER 2014

Yang menyatakan,



RISQOH WARISMAN DAENG M

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga LP3A dengan judul *APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN* 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 rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta yang selalu memberikan doa dan dukungan,
2. Sukawi, ST. MT, selaku Dosen Pembimbing Utama,
3. M.Sahid Indraswara ST. MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua,
4. Septana Bagus Pribadi, ST. MT, selaku Dosen Penguji serta Koordinator TA periode 49,
5. Edward Edrianto Pandelaki, ST,MT,Ph.d, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
6. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku kepala program studi arsitektur,
7. Purnamasidi Andarbowo Aristo, SH, yang telah memberikan semangat dan dukungan,
8. Disa Ceria P, Shabrina Yusri A, Dessi Ratna, dan Seluruh teman-teman arsitektur angkatan 2010 yang telah membantu dan mendukung,
9. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan LPA3 ini.

Pada akhirnya penyusun mengharapkan semoga LP3A ini dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembacanya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan LP3A ini. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	Xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	3
1.2.1. Tujuan	3
1.2.2. Sasaran.....	3
1.3. Manfaat	3
1.4. Lingkup Pembahasan	3
1.5. Metode Pembahasan	3
1.6. Sistem Pembahasan	4
1.7. Alur Pikir	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Tinjauan Umum Apartemen	6
2.1.1. Pengertian Apartemen	6
2.1.2. Tipologi dan Jenis Apartemen	7
2.1.3. Fasilitas Penunjang	11
2.2. Pedoman Perencanaan Apartemen.....	12
2.2.1 Analisa Pengguna.....	15
2.2.2 Analisa Fasilitas	16
2.2.3 Organisasi Ruang	16
2.2.4 Sistem Pengelolaan Apartemen.....	17
2.3 Tinjauan Arsitektur Post Modern.....	17
2.3.1 Pengertian Arsitektur Post modern	17
2.3.2 Ciri Arsitektur Post Modern	18
2.3.3 Arsitektur PostModern Sebagai Penekanan Desain pada Apartemen	20
2.4 Studi Banding Proyek Sejenis	21

2.4.1 Nine Residence	22
2.4.2 Residen 8 Senopati	24
2.4.3 Kencana Residances.....	29
2.5 Kesimpulan Studi Banding.....	33
BAB 3 Tinjauan Lokasi	36
3.1 Tinjauan Umum Kota Jakarta Selatan.....	36
3.1.1 Tinjauan Fisik.....	36
3.1.1.1 Keadaan Topografi.....	37
3.1.1.2 Keadaan Klimatologis.....	37
3.1.2 Tinjauan Non Fisik	37
3.1.2.1 Demografi	37
3.2 Tinjauan Lokasi Apartemen.....	40
3.3 Kebijakan Tata Ruang Wilayag Jakarta Selatan.....	41
BAB 4 PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	42
4.1 Pendekatan Aspek Fungsional	42
4.1.1 Pendekatan Pelaku Aktifitas.....	42
4.1.2 Pendekatan Kebutuhan Unit Hunian Apartemen.....	44
4.1.3 Pendekatan Tipe Unit Hunian Apartemen	46
4.1.4 Pendekatan Jumlah Unit Hunian Apartemen	47
4.1.5 Pendekatan Hunian Kelompok Ruang	48
4.1.6 Pendekatan Sirkulasi	49
4.1.7 Program Ruang	51
4.2 Pendekatan Kontekstual	71
4.2.1 Pendekatan Lokasi Tapak	71
4.2.2 Alternatif pemilihan Tapak	71
4.3 Pendekatan Kinerja	74
4.3.1 Sistem Distribusi Listrik.....	74
4.3.2 Sistem Penghawaan.....	74
4.3.3 Sistem Penerangan	75
4.3.4 Sistem Penangkal Petir	75
4.3.5 Sistem Sampah	75
4.3.6 Sistem keamanan Bangunan	75
4.3.7 Sistem Transportasi Bangunan	76
4.3.8 Sistem Mekanikal.....	76

4.4 Pendekatan Teknis	77
4.4.1 Sistem Modul.....	77
4.4.2 Sistem Struktur Konstruksi	78
4.4.3 Bahan Bangunan.....	78
BAB 5 PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	79
5.1 Konsep Peancangan	79
5.2 Tapak Terpilih.....	84
5.3 Program Dasar Perancangan	86
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN BERITA ACARA	93
LAMPIRAN	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Exterior Coridor Sytem	10
Gambar 2.2. Central Coridor System	10
Gambar 2.3 Pont Block System.....	10
Gambar 2.4 Multi Core System.....	10
Gambar 2.5 Diagram Organisasi Ruang	16
Gambar 2.6 Gd. Postmodern	18
Gambar 2.7 Gd Neo Modern	19
Gambar 2.8 Gd. Dekonstruksi.....	20
Gambar 2.9 Apartemen dan map lokasi Nine Residances.....	21
Gambar 2.10 Fasilitas Apartemen Nine residances	22
Gambar 2.11 Apartemen Nine Residances.....	23
Gambar 2.12 Apartement Residence 8 senopati.....	25
Gambar 2.13 Fasilitas Apartemen Residence 8 Senopati	26
Gambar 2.14 Apartemen Kencana Residence	30
Gambar 2.15 Fasilitas Apartemen Kencana residence.....	31
Gambar 2.16 Siteplan Kencana residence	32
Gambar 3.1 Peta wilayah Jakarta Selatan	36
Gambar 3.2 Peta DKI Jakarta	36
Gambar 4.1 Diagram Hubungan Antar Ruang	48
Gambar 4.2 Sirkulasi Penghuni Apartemen.....	49
Gambar 4.3 Sirkulasi Pengelola Apartemen	50
Gambar 4.4 sirkulasi Service.....	50
Gambar 4.5 Foto satelit alternative tapak 1.....	71
Gambar 4.6 Foto satelit Alternative tapak 2	72
Gambar 4.7 Foto satelit Alternative tapak 3	73
Gambar 4.8 Diagram system pemadam kebakaran semi Otomatis dan Otomatis	77
Gambar 5.1 Tapak terpilih	84
Gambar 5.2 Kondisi eksisting tapak.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Fasilitas Penunjang Apartemen.....	12
Table 2.2 Tipe Unit Apartemen Nine residances	24
Tabel 2.3 Tipe Unit Apartemen Residence 8 Senopati	27
Tabel 2.4 Tipe Unit Apartemen Kencana residence.....	33
Tabel 2.5 Tabel Kesimpulan Studi Banding	33
Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Dan Kepadatan Perkecamatan	37
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Hasil SP 2010.....	38
Tabel 3.3 Statistik Penduduk Jakarta Selatan	38
Tabel 3.4 Jumlah penduduk Berdasarkan Kelompok umur	39
Tabel 4.1 Jumlah Kebutuhan Hunian Vertikal.....	44
Tabel 4.2 Daftar 21 Apartemen di Jakarta selatan	45
Table 4.3 analisa Prosentase Luasan dan Jumlah unit hunian.....	47
Table 4.4 Kapasitas besaran ruang aktivitas penghuni	51
Table 4.5 Kapasitas besaran Ruang aktivitas pengelola	61
Table 4.6 Kelompok ruang service	63
Table 4.7 Kelompok ruang service berulang di tiap lantai.....	63
Table 4.8 Besaran ruang aktivitas Outdoor	64
Table 4.9 Besarb Ruang aktivitas Indoor.....	65
Table 4.10 besaran ruang kelompok parker	69
Table 4.11 Total Luas Kelompok Kegiatan	70
Tabel 4.12 Penilaian tapak	73
Table 4.13 Bobot penilaian tapak	74
Tabel 5.1 total luas apartemen	84

