



UNIVERSITAS DIPONEGORO

KONDOMINIUM DI KOTA BEKASI

TUGAS AKHIR

**ADHITYA UTAMA
21020110141107**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
DESEMBER 2014**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

KONDOMINIUM DI KOTA BEKASI

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**ADHITYA UTAMA
21020110141107**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
DESEMBER 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 : ADHITYA UTAMA

NIM : 21020110141107

Tanda Tangan : .. 

Tanggal : 23 Desember 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :
NAMA : Adhitya Utama
NIM : 21020110141107
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Skripsi : Kondominium di Kota Bekasi

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Agung Dwiyanto, MSA /19620110 1989021001 (...  ...)
Pembimbing : Ir. Budi Sudarwanto, MSi /196408041991021002 (...  ...)
Penguji : Ir. Indriastjario, M.eng /19621016 1988030 1 003 (...  ...)

Semarang, 23 Desember 2014

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP.

Ketua Progam Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,


Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Phd
NIP.197402231997021001


Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng
NIP.195205051980111001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Adhitya Utama
NIM : 21020110141107
Jurusan/Program Studi : Arsitektur
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 karya ilmiah saya yang berjudul :

Kondominium di Kota Bekasi

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 : 23 Desember 2014

Yang menyatakan



(Adhitya Utama)

ABSTRAK

Kota Bekasi merupakan salah satu kota pendukung kota Jakarta yang notabennya adalah ibukota negara Indonesia. Bekasi merupakan kota yang pada saat ini sedang mengalami perkembangan secara pesat baik di bidang industri maupun properti. Dengan perannya sebagai kota pendukung ibukota negara, kota Bekasi sebetulnya sudah cukup membantu agar beberapa pelaku bisnis di Jakarta tidak perlu tinggal di Jakarta melainkan cukup tinggal di Bekasi karena berjarak tidak lebih dari 10km jika di akses menggunakan jalan tol. Selain itu, Bekasi juga adalah salah satu pusat industri Indonesia, yang terletak di kawasan industri Cikarang, Kabupaten Bekasi. Disana terletak lebih dari 2000 perusahaan yang siap mendukung kegiatan industri di Indonesia. Jadi, pada dasarnya kota Bekasi adalah salah satu penghubung kegiatan bisnis di Jakarta.

Saat ini mulai banyak permintaan tentang hunian atau tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan para penduduk Indonesia agar dapat melancarkan kegiatan bisnis di Jakarta maupun sekitarnya (Jabodetabek). Seiring berjalannya waktu, Peningkatan populasi tidak bersamaan dengan penambahan fasilitas pemukiman. Semakin banyaknya pembangunan perkantoran dan jasa perdagangan menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun dan menyebabkan harga tanah di kota Bekasi semakin mahal, terutama di pusat kota Bekasi. Kemudian muncul kebijakan dan pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin, maka pembangunan – pembangunan sekarang ini lebih mengacu pada pembangunan kearah vertikal, seperti kantor sewa, pusat perbelanjaan, pemukiman yang sering disebut dengan kondominium atau rumah susun.

Bekasi sebagai kota pendukung kota Jakarta dan sebagai salah satu kota pusat perindustrian maka perlu melakukan pengembangan yang pesat sehingga bisa menopang pertumbuhan yang sedang berlangsung di Indonesia tanpa harus berada di pusat ibukota yang sudah memiliki harga yang tinggi namun tidak kalah bersaingnya dengan hunian berkelas yang sudah ada saat ini.

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 "*Convention Center di Bukit Semarang Baru*" ini dapat terselesaikan dengan lancar.

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. Agung Dwiyanto MSA., selaku Dosen Pembimbing Pertama.
2. Ir. Budi Sudarwanto, Msi., selaku Dosen Pembimbing Kedua.
3. Ir. Indriastjario, Meng., selaku Dosen Penguji.
4. Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Phd selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. Septana Bagus, ST, MT selaku Koordinator Tugas Akhir 128-50.
6. Pengajar dan seluruh staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Bapak, Ibu, adik, dan keluarga yang telah memberi dukungan, doa, kasih sayang dan semangat yang tiada henti serta bantuan yang tak ternilai dalam penyusunan tugas akhir ini.
8. Arina Widya, Reangga, Sandhy, Randy, Edward, Bima, yang selalu support.
9. Durian Rangers:, Ardy Wisesa, Febry Wonggiawan, Aziza Widyani, Yuushiina D. Hapsari, Sutansyah yang membantu proses pembuatan tugas akhir ini
10. Teman-teman Reguler 2 2010 yang sudah mendukung. pengurus HMA, adik kelas 2011, 2012, 2013, 2014.
11. Wibhi, Yoga, Selia, dan temen-temen Tugas akhir periode 128/50 yang saling support dan bertukar ilmu selama proses Tugas akhir.
12. 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, Desember 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	3
a. Tujuan	3
b. Sasaran	3
1.3. Manfaat	3
a. Secara Subyektif	3
b. Secara Obyektif	4
1.4. Lingkup Bahasan	4
1.5. Metode Pembahasan	4
a. Observasi / pengamatan	4
b. Wawancara	4
c. Kajian pustaka	4
1.6. Sistematika Pembahasan	4
1.7. Alur Pikir	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Kondominium	7
2.1.1 Sejarah dan Perkembangan	7
2.1.2 Pengeertian Kondominium	8
2.1.3 Keterkaitan dengan Apartemen/Rumah Susun	10
2.1.4 Bentuk Kepemilikan	11
2.1.5 Hukum	12
2.1.6 Motivasi Tinggal di Kondominium	15
2.2. Tinjauan Apartemen	16
2.2.1 Pengertian	16
2.2.2 Tipe / Klasifikasi	17
2.2.3 Jenis Ruang	21

2.2.4	Jenis Floor Area	22
2.2.5	Sistem Pengelolaan	22
2.2.6	Persyaratan Teknis	24
2.2.7	Perkembangan Apartemen di Indonesia	28
2.3	Tinjauan Lifestyle (Gaya Hidup) dan Culture (Budaya)	29
2.4	Studi Banding	31

BAB III DATA

3.1.	Tinjauan Umum Kota Bekasi	40
3.1.1	Tinjauan Umum Kota Bekasi	40
3.2.	Kota Bekasi Dalam Kawasan jabodetabek dan Megapolitan	43
3.2.1.	Tata Guna Lahan Kota Bekasi	45
3.2.2.	Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan	46
3.2.3.	Perkembangan Apartemen di Bekasi	49

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSUTEKTUR

4.1.	Dasar Pendekatan	52
4.2.	Pendekatan Fungsional	52
4.2.2.	Pendekatan Kelompok Aktifitas	52
4.2.3.	Pendekatan Kebutuhan Ruang	55
4.2.4.	Pendekatan hubungan Kelompok Ruang	56
4.2.5.	Pendekatan Sirkulasi	58
4.2.6.	Pendekatan Kebutuhan Kondominium	61
4.3.	Pendekatan Aspek Konstektual	70
4.3.1.	Pemilihan Lokasi	70
4.3.2	Pemilihan Tapak	71
4.4.	Aspek Kinerja	71
4.4.1.	Sistem Penghawaan	71
4.4.2.	Jaringan Air Bersih	72
4.4.3.	Sistem Pembuangan Air Kotor	73
4.4.4.	Sistem Jaringan Listrik	77
4.4.5.	Sistem Pembuangan Sampah	77

4.4.6.	Sistem Pencegah Kebakaran	78
4.4.7.	Sistem Komunikasi	80
4.4.8.	Sistem Penangkal Petir	80
4.4.9.	Sistem Keamanan	81
4.4.10.	Sistem Transportasi Vertikal	81
4.5.	Pendekatan Aspek Teknis	82
4.5.1.	Sistem Struktur	82
4.5.2.	Sistem Modul	83
4.6.	Pendekatan Aspek Visual Arsitektur	84
4.6.1.	Pendekatan Konsep Arsitektur Modern	84
4.6.2.	Penampilan Bangunan	85
4.6.3.	Massa Bangunan	85
4.6.4.	Sirkulasi Pada Tapak	86
4.6.5.	Orientasi Pada Bangunan	86
4.6.6.	Pendekatan Ruang Luar	86

BAB V KONSEP dan PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1.	Program Dasar Perencanaan	87
5.1.1.	Program Dasar Aspek Visual	87
5.1.2.	Program Dasar Aspek Kontekstual	87
5.1.3.	Konsep Teknis	87
5.1.4.	Konsep Arsitektural	88
5.2.	Program Dasar Perancangan	89
5.2.1.	Program Ruang Kondominium	89
5.2.2.	Luas dan Besaran Tapak	93