



**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 teman-teman 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
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
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
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
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 ARSITEKTUR

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 Konstekstual .....	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