



UNIVERSITAS DIPONEGORO

BEKASI SOHO APARTMENT

TUGAS AKHIR

**PINARINGAN PRAYOGA
21020110141094**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JULI 2015**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

BEKASI SOHO APARTMENT

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**PINARINGAN PRAYOGA
21020110141094**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JULI 2015**

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 : PINARINGAN P.

NIM : 21020110141094

Tanda Tangan : 

Tanggal : 03 Juli 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : PINARINGAN PRAYOGA
NIM : 21020110141094
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Skripsi : Bekasi SOHO Apartment

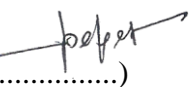
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Abdul Malik, MSA. /195608181986031005

(.....)

Pembimbing : Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT /195680628199802201

(.....)

Penguji : Bharoto, ST, MT /197306161999031001

(.....)

Semarang, 03 Juli 2015

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



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

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,



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 : Pinaringan Prayoga
NIM : 21020110141094
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 :

Bekasi SOHO Apartment

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih media/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 : 03 Juli 2015

Yang menyatakan



(Pinaringan Prayoga)

ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di suatu kota. Hal tersebut merupakan hal yang selalu dialami oleh kota - kota besar khususnya di ibu kota Jakarta yang sudah padat akan penduduk. Terlebih lagi fasilitas serta sarana prasarana menjadikan Ibu Kota Jakarta primadona bagi pendatang yang ingin bekerja disana. Kepadatan Ibu Kota Jakarta membuat banyak orang sekarang ini beralih menuju kota satelit di sekitar Jakarta seperti Kota Bekasi. Kota Bekasi yang tak kalah dengan Kota Jakarta memiliki banyak sekali perusahaan nasional dan multinasional yang beroperasi di Bekasi sehingga memicu pertumbuhan permintaan hunian dan ruang perkantoran bagi para penduduk asli maupun pendatang. Perkembangan pasar apartemen kelas menengah di Bekasi pun terus meningkat. Banyak apartemen kelas menengah terus diburu, baik sebagai tempat tinggal maupun investasi.

Gaya hidup mobile dan semangat entrepreneurship di kalangan pengusaha muda juga belakangan menghadirkan kebutuhan tempat tinggal yang sekaligus dapat dijadikan tempat usaha. Untuk memenuhi kebutuhan itu, kemudian muncullah konsep SOHO alias Small Office Home Office. Pada dasarnya, SOHO merupakan tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, hiburan, hingga kebutuhan akan ruang kerja. Beragam keperluan kerja seperti jaringan telepon, internet, fax, hingga virtual office bisa tersedia. Dengan demikian, penghuni dapat mengendalikan bisnisnya dari rumah.

Dari uraian yang terdapat diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Kota Bekasi membutuhkan sebuah hunian vertikal (apartemen) yang juga mengakomodasi kebutuhan ruang perkantoran sesuai dengan permintaan pasar dengan target utama kelas menengah atas khususnya para profesional, eksekutif, maupun pengusaha muda dan ekspatriat yang ada di Kota Bekasi. Hal ini diharapkan dapat mewujudkan hunian dan perkantoran yang aman, nyaman dan sesuai dengan kondisi iklim yang ada di Indonesia. Pendekatan perancangan dilakukan dengan penekanan desain arsitektur post modern menyesuaikan dengan mempertimbangkan aspek fungsional, kinerja, teknis dan kontekstual bangunan setipe.

Kata Kunci : SOHO, Bekasi, Hunian Vertikal, Menengah Keatas, Apartemen.

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 “*Bekasi SOHO Apartment*” 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. Abdul Malik, MSA., selaku Dosen Pembimbing Pertama.
2. Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
3. Bharoto, ST, MT., 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 130-52.
6. Pengajar dan seluruh staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Ayah, Bunda, Nenek, adik, dan seluruh keluarga yang telah memberi dukungan, doa, kasih sayang dan semangat yang tiada henti serta bantuan yang tak ternilai dalam penyusunan tugas akhir ini.
8. Keluarga besar Ayah Tirto (Sutan, Fajar, Bebek, La Kempru, Opung Aaron) khususnya Mas Dito, La Kempru, & Mas Fian atas segala bantuan, dukungan, semangat serta tawa canda yang telah diberikan.
9. Teman – teman Reguler 2 angkatan 2010, dan seluruh civitas akademika JAFT UNDIP.
10. 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, 03 Juli 2015


Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I 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
1.3.1. Subyektif	3
1.3.2. Obyektif	3
1.4. RUANG LINGKUP	3
1.5. METODE PEMBAHASAN	4
1.5.1. Metode Deskriptif	4
1.5.2. Metode Dokumentatif	4
1.5.3. Metode Komparatif	4
1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	4
1.7. ALUR PIKIR (berupa diagram)	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. TINJAUAN UMUM APARTEMEN	7
2.1.1. Definisi Apartemen	7
2.2. TIPOLOGI DAN JENIS APARTEMEN	7
2.2.1. Berdasarkan ketinggian bangunan	7
2.2.2. Berdasarkan fasilitas penunjang	8

2.2.3 Berdasarkan pelayanan koridor	8
2.2.2. Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur	9
2.2.3. Berdasarkan Bentuk Hunian	10
2.4 JENIS RUANG APARTEMEN	11
2.5 SISTEM PENGELOLAAN APARTEMEN	12
2.5.1 Badan Pengelola	12
2.5.2 Manajemen Pengelolaan	12
2.6. PESYARATAN TEKNIS APARTEMEN	13
2.6.1. Pesyaratan Lokasi dan Tapak	13
2.6.2. Persyaratan Bangunan	14
2.7 DEFINISI SOHO	15
2.7.1 Sejarah SOHO	16
2.7.2 Implementasi SOHO	17
2.7.3 Sasaran Penghuni Apartemen	18
2.8 TINJAUAN ARSITEKTUR POST MODERN	18
2.8.1 Pengertian Arsitektur Post Modern	18
2.8.2 Lahirnya Arsitektur Post Modern	19
2.8.3 Ciri-ciri Arsitektur Post Modern	19
2.8.4 Aliran Dalam Arsitektur Postmodern	20
2.8.5 Contoh Bangunan dengan Arsitektur Post Modern	21
2.9 STUDI BANDING	23
2.9.1 Apartemen SOHO @Podomoro City	23
2.9.2 Residences 8 @ Senopati	28
2.9.3 The Hive Apartement	31
2.9.4 Kesimpulan Studi Banding	36
BAB III TINJAUAN LOKASI	40
3.1. TINJAUAN UMUM LOKASI	40
3.1.1. Tinjauan Detail Lokasi	41
3.2 PERATURAN BANGUNAN	46
3.3 TINJAUAN LOKASI APARTEMEN	49
3.3.1 Potensi wilayah Kota Bekasi	49
3.3.2 Potensi Penduduk Wilayah Kota Bekasi	50
3.4 GAMBARAN UMUM APARTEMEN DI KOTA BEKASI	54
3.4.1 Perkembangan Proyek Apartemen di Kota Bekasi	56
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	58
4.1 DASAR PENDEKATAN	58
4.2 PENDEKATAN ASPEK FUNGSIONAL	58
4.2.1 Pendekatan Pelaku Aktifitas	58
4.2.2 Pendekatan Persyaratan Ruang	61

4.2.3 Pendekatan Kebutuhan Ruang	62
4.2.4 Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang	68
4.2.5 Pendekatan Sirkulasi	69
4.2.6 Pendekatan Kebutuhan Unit Hunian Apartemen di Kota Bekasi	72
4.3 PENDEKATAN ASPEK KONTEKSTUAL	92
4.3.1 Pendekatan Lokasi dan Tapak	92
4.3.2 Alternatif Pemilihan Tapak	92
4.3.3 Penilaian Tapak	94
4.3.4 Tapak Terpilih	95
4.4 PENDEKATAN KINERJA	96
4.4.1 Sistem Mekanikal	96
4.4.2 Sistem Elektrikal	104
4.5 PENDEKATAN TEKNIS	106
4.5.1 Sistem Modul	106
4.5.2 Sistem Struktur	106
4.5.3 Sistem Konstruksi	107
4.5.4 Bahan Bangunan	107
BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	108
5.1 PROGRAM DASAR PERENCANAAN	108
5.1.1 Tapak Terpilih	108
5.2 PROGRAM DASAR PERANCANGAN	110
5.2.1 Aspek Kinerja	110
5.2.2 Aspek Teknis	112
5.2.3 Aspek Visual Arsitektural	113
DAFTAR PUSTAKA	114
BERITA ACARA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Exterior Corridor System	8
Gambar .2.2 Central Corridor System	9
Gambar .2.3 Pont Block / Tower System	9
Gambar .2.4 Multicore System	9
Gambar 2.5 Gedung Konser Walt disney	21
Gambar 2.6 Auditorium Tenerife	22
Gambar 2.7 Washington Dulles International Airport	22
Gambar 2.8 Apartemen SOHO @Podomoro City	23
Gambar 2.9 Unit Avenue	23
Gambar 2.10 Unit Maple	24
Gambar 2.11 Unit Melrose	24
Gambar 2.12 Unit Dakota	24
Gambar 2.13 Unit Ebony	25
Gambar 2.14 Unit Hampton	25
Gambar 2.15 Unit Yang Difungsikan sebagai SOHO	25
Gambar 2.16 Unit Yang Difungsikan sebagai Home	25
Gambar 2.17 View Interior	26
Gambar 2.18 Floor Plan	27
Gambar 2.19 Residences 8 Senopati	28
Gambar 2.20 Denah lantai 7 Fasilitas dan unit hunian Residences 8 @ Senopati	30
Gambar 2.21 Denah Tipe Unit Hunian 1 BR dan 2 BR Residences 8 @ Senopati	30
Gambar 2.22 Denah Tipe Unit Hunian 3 BR Residences 8 @ Senopati	31
Gambar 2.23 The Hive Apartement	32
Gambar 2.24 Denah Apartemen	33
Gambar 2.26 Type 1 Bedroom	33
Gambar 2.25 Type Studio	33
Gambar 2.27 Type 2 Bedroom	34
Gambar 2.29 Site Plan	36
Gambar 2.28 Sky Pool	36
Gambar 3.1 Peta Wilayah Administrasi Kota Bekasi	40
Gambar 3.2 Peta TOD Bekasi dan sekitarnya	43
Gambar 3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi	45
Gambar 3.4 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Bekasi dan Jenis Kelamin Tahun 2012	52
Gambar 3.5 Grafik Peningkatan Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Bekasi Tahun 2007-2011	53
Gambar 3.6 Prosentase Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Bekasi tahun 2007-2011	53
Gambar 4.1 Diagram Hubungan Kelompok Ruang	68
Gambar 4.2 Diagram Sirkulasi Aktivitas Ekstern Penghuni	69
Gambar 4.3 Diagram Sirkulasi Aktivitas Intern Penghuni	69

Gambar 4.4 Diagram Sirkulasi Tamu	70
Gambar 4.5 Diagram Sirkulasi Pengelola	71
Gambar 4.6 Diagram Sirkulasi Servis	71
Gambar 4.7 Gambar Alternatif Tapak 1	93
Gambar 4.8 Gambar Alternatif Tapak 2	93
Gambar 4.9 Gambar Alternatif Tapak 3	94
Gambar 4.10 Gambar Tapak Terpilih	95
Gambar 4.11 Diagram Sistem Pengolahan Air Limbah	99
Gambar 4.12 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis	101
Gambar 5.1 Foto Satelit Rencana Tapak	108
Gambar 5.2 Detail Ukuran Tapak Terpilih	108
Gambar 5.3 Foto Eksisting Tapak Terpilih	109
Gambar 5.4 Sistem Distribusi Listrik	110
Gambar 5.5 Sistem Distribusi Air Bersih	110
Gambar 5.6 Sistem Air Kotor	111
Gambar 5.7 Sistem Pengelolaan Sampah	111
Gambar 5.8 Massa bangunan yang direncanakan	113

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Alur Pikir	6
Tabel 2.1 Gambar Tapak Terpilih	8
Tabel 2.2 Spesifikasi Apartemen The Hive	27
Tabel 2.3 Tipe Unit Hunian Apartemen The Hive	28
Tabel 2.4. Tipe Unit Hunian Residences 8 @	29
Tabel 2.5 Spesifikasi Apartemen The Hive	35
Tabel 2.7 Kesimpulan Studi Banding	36
Tabel 2.6 Tipe Unit Hunian Apartemen The Hive	36
Tabel 3.1 Penggunaan Lahan Kota Bekasi Tahun 2005	44
Tabel 3.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Pusat	46
Tabel 3.3 Tinjauan Lokasi Apartemen	49
Tabel 3.3 Populasi penduduk kawasan Jabodetabek	51
Tabel 3.4 Jumlah Penduduk Kota Bekasi Tahun 2009-2013	51
Tabel 3.5 Jumlah Kepala Keluarga dan Pentahapan	52
Tabel 3.6 Daftar Apartemen Di Kota Bekasi	57
Tabel 4.1 Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas Pelaku	62
Tabel 4.3 Data Tahapan Di Kota Bekasi Tahun 2009 – 2013	72
Tabel 4.2 Jumlah KK Kota Bekasi	72
Tabel 4.4 Proyeksi Kepala Keluarga di Kota Bekasi	73
Tabel 4.5 Analisa Prosentase Jumlah Hunian	74
Tabel 4.6 Kelompok Ruang Hunian	76
Tabel 4.7 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	84
Tabel 4.8 Besaran Ruang Fasilitas Indoor	85
Tabel 4.9 Besaran Ruang Fasilitas Outdoor	88
Tabel 4.10 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis	89
Tabel 4.11 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Parkir	90
Tabel 4.12 Total Luas Kelompok Kegiatan	92
Tabel 4.13 Penilaian Tapak	94
Tabel 4.14 Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna	99