



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**APARTEMEN DI KAWASAN INTERMODA BSD TANGERANG**

**TUGAS AKHIR 134**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

**ARIEF AHMAD FAJAR**

**21020112130088**

Dosen Pembimbing I:

Ir. Agung Budi Sardjono, MT

Dosen Pembimbing II:

Ir. Dhanoë Iswanto, MT

**PRODI S-1 TEKNIK ARSITEKTUR**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

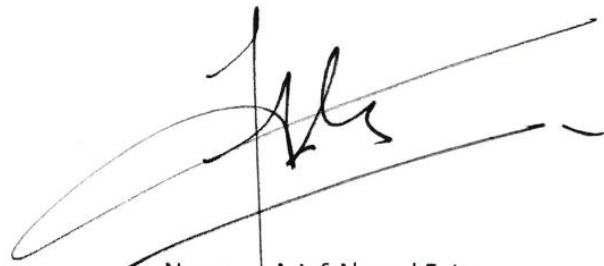
**SEMARANG**

**JULI 2016**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Semarang, 28 Juni 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arief', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Nama : Arief Ahmad Fajar

NIM : 21020112130088

## HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Aief Ahmad Fajar

NIM : 21020112130088

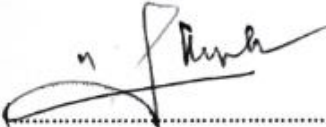
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur

Judul : Apartemen di Kawasan Intermoda BSD Tangerang

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

### TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Agung Budi Sardjono, MT



(.....)

Pembimbing II : Ir. Dhanoe Iswanto, MT



(.....)

Penguji : Sukawi, ST, MT




(.....)

Semarang, 28 Juni 2016

Ketua Jurusan Arsitektur

Ketua Program Studi Arsitektur



Edward Endrianto P, 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 dibawah ini :

Nama : Arief Ahmad Fajar

Nim : 21020112130088

Jurusan / Program Studi: Teknik Arsitektur / S1 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 :

**Apartemen di Kawasan Intermoda BSD Tangerang**


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 : 28 Juni 2016

Yang menyatakan,



(Arief Ahmad Fajar)

## **ABSTRAK**

*Jumlah penduduk perkotaan yang selalu mengalami peningkatan karena pertumbuhan penduduk yang alami maupun penduduk yang berasal dari migrasi ini berhubungan langsung dengan berbagai masalah yang kompleks yang terjadi diperkotaan. Banyaknya penduduk tentu menyebabkan banyaknya lahan yang digunakan untuk tempat tinggal dan juga untuk membuka usaha.*

*BSD (Bumi Serpong Damai) merupakan sebuah kawasan siap bangun yang terletak di Kabupaen Tangerang. BSD City merupakan salah satu kota satelit dari Jakarta yang pada awalnya ditujukan untuk menjadi kota mandiri, dimana semua fasilitas disediakan di kota tersebut termasuk kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, sekaligus perumahan*

*BSD memiliki beberapa rencana kawasan bisnis (CBD) diantaranya kawasan intermoda BSD. Keberadaan kawasan hunian ini ditunjang dengan adanya fasilitas umum seperti CBD, Pertokoan Ruko, Mall, Sekolah SD-Universitas, dan akses yang mudah.*

*Sebagai kesimpulan, luaran program ruang yang diperlukan, serta gambar-gambar 2 dimensi dan 3 dimensi sebagai ilustrasi desain.*

Kata Kunci : Apartemen , BSD, Tangerang

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang berjudul “**Apartemen di Kawasan Intermoda BSD Tangerang**”.

Laporan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini diajukan untuk melengkapi sebagian persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Atas bimbingan, pengarahan serta bantuan selama proses pengerjaan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Agung Budi Sarjono, MT selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dan Dosen Pembimbing I.
2. Bapak Ir. Dhanoe Iswanto, M selaku Dosen Pembimbing II.
3. Bapak Sukawi ST, MT selaku Dosen Penguji.
4. Bapak Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku ketua Panitia ujian sarjana Periode 134 Jurusan arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
5. Serta keluarga dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Semoga penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi kalangan mahasiswa Jurusan Arsitektur pada khususnya dan masyarakat lain pada umumnya.

Semarang, 28 Juni 2016

Penyusun

## DAFTAR ISI

### BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	
1.3.1 Tujuan .....	2
1.3.2 Sasaran .....	2
1.3. Manfaat.....	2
1.4. Ruang Lingkup	
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial .....	2
1.4. Ruang Lingkup Spasial .....	2
1.5. Metode Pembahasan.....	3
1.6. Sistematika Pembahasan .....	3
1.7. Alur Pikir (Berupa Diagram).....	5

### BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Apartemen.....	9
2.2 Klasifikasi Apartemen.....	10
2.2.1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggiannya .....	10
2.2.2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Pelayanan koridornya.....	10
2.2.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal .....	11
2.2.4 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ruang Tidur per Unit hunian .....	12
2.2.5 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pengelola .....	13
2.2.6 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ekonomi penghuninya .....	13
2.2.7 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan KBenuk dan Penataan Ruang .....	14
2.3 Jenis Ruang dalam Apartemen.....	15
2.4 Fasilitas Apartemen .....	16
2.5 Sistem Pengelolaan Apartemen .....	17
2.6 Persyaratan teknis Apartemen .....	18
2.6.1 Persyaratan lokasi dan Tapak.....	18
2.6.2 Persyaratan Bangunan Apartemen .....	19

### Bab 3 TINJAUAN KABUPATEN TANGERANG

3.1 Tinjauan Kabupaten Tangerang	
3.1.1 Data Fisik.....	28
3.1.2 Data Non-Fisik.....	31
3.2 Potensi Kabupaten Tangerang.....	31
3.3 Tinjauan Khusus Bumi Serpong Damai.....	33
3.4 Kebijakan Tata Ruang Kabupaten Tangerang.....	31
3.5 Tinjauan Tapak.....	37

3.6 Studi Banding.....	31
------------------------	----

#### **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

4.1 Dasar Pendekatan.....	45
4.2 Pendekatan Fungsional	
4.2.1 Pendekatan Kelompok Kegiatan.....	45
4.2.2 Pendekatan Pelaku Kegiatan .....	47
4.2.3 Pendekatan Kebutuhan Jenis Ruang.....	51
4.2.4 Pendekatan Sirkulasi.....	56
4.2.5 Pendekatan Kebutuhan Apartemen .....	60
4.2.6 Optimasi Lahan .....	64
4.2.7 Pendekatan Tipe Hunian.....	65
4.2.8 Pendekatan Besaran Ruang .....	67
4.3 Pendekatan Kinerja	
4.3.1 Sistem Mekanikal.....	82
4.3.2 Sistem Elektrikal.....	92
4.4 Pendekatan Teknis	
4.4.1 Sistem Modul .....	93
4.4.2 Sistem Struktur .....	94
4.4.3 Sistem Konstruksi.....	95

#### **BAB V KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR**

5.1 Konsep Dasar Perancangan	
5.1.1 Konsep Kinerja Bangunan .....	96
5.1.2 Konsep Teknis.....	98
5.1.3 Konsep Arsitektural.....	99

<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>158</b>
-----------------------------	------------

#### **Berita Acara Sidang**



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Contoh Pemisahan Struktur .....	21
Gambar 3.1 Peta Geografis Kabupaten Tangerang .....	30
Gambar 3.2 Masterplan BSD City.....	34
Gambar 3.3 Tahapan Pembangunan BSD .....	37
Gambar 3.4 Tapak .....	38
Gambar 3.5 Tapak.....	38
Gambar 3.6 Apartemen Capitol Park.....	40
Gambar 3.7 Apartemen Parahyangan Residences .....	41
Gambar 3.8 Apartemen The Branz .....	42
Gambar 3.9 Apartemen Roseville .....	43
Gambar 3.10 Apartemen Bassura City.....	44
Gambar 4.1 Diagram Sirkulasi Ekstern Penghuni.....	57
Gambar 4.2 Diagram Sirkulasi Intern Penghuni.....	58
Gambar 4.3 Diagram Sirkulasi Tamu.....	59
Gambar 4.4 Diagram Sirkulasi Pengelola .....	60
Gambar 4.5 Grafik Kebutuhan Hunian terhadap Ketersediaan Hunian .....	63
Gambar 4.6 Topografi Tapak .....	64

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Fasilitas Penunjang Apartemen.....	16
Tabel 3.1	Luas Wilayah Per Kecamatan .....	28
Tabel 3.2	Tabel Jumlah Pertambahan Penduduk .....	31
Tabel 4.2	Kebutuhan Ruang.....	51
Tabel 4.3	Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Tangerang.....	61
Tabel 4.4	Pertambahan Penduduk Berdasarkan Jumlah Pendapatan.....	61
Tabel 4.5	Pertumbuhan Penduduk Berbanding dengan Kebutuhan Hunian .....	62
Tabel 4.6	Analisis Prosentase Tipe Hunian Optimal Berdasarkan Studi Banding .....	66
Tabel 4.7	Standar Berdasarkan Tipe Unit Apartemen .....	67
Tabel 4.8	Standar Besaran Ruang Kegiatan Pengelola .....	72
Tabel 4.9	Standar Besaran Ruang Kegiatan Penunjang Indoor .....	74
Tabel 4.10	Standar Besaran Ruang Penunjang Outdoor .....	77
Tabel 4.11	Standar Besaran Ruang Kegiatan Servis.....	78
Tabel 4.12	Standar Besaran Ruang Sirkulasi Vertikal.....	80