



UNIVERSITAS DIPONEGORO

JUDUL

APARTEMEN DI KAWASAN BEKASI KOTA

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

**INTAN FITYA
21020112120017**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**

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 : INTAN FITYA
NIM : 21020112120017



Tanda Tangan :.....
Tanggal : 29 September 2016

HALAMAN PENGESAHAN

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

NAMA : Intan Fitya
NIM : 21020112120017
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1 Arsitektur
Judul Skripsi : Apartemen di Kawasan Bekasi Kota

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 I : Septana Bagus Pribadi S.T., M.T.
NIP. 197609112002121001

(.....)

Pembimbing II : Ir. Agung Dwiyanto, M.Sa.
NIP. 19620110 1989021001

(.....)

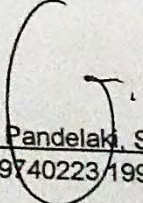
Penguji I : Ir. Satrio Nugroho, M.Si.
NIP. 19620327 1988031004

(.....)

Semarang, 29 September 2016

Ketua Jurusan Arsitektur

Ketua Program Studi Arsitektur


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


Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng
NIP 19520505 198011 1 001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

NAMA : Intan Fitya
NIM : 21020112120017
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Departemen : 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 karya ilmiah saya yang berjudul :

Apartemen di Kawasan Bekasi Kota Dengan Penekanan Desain Arsitektur *Modern Green Building*

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 : 29 September 2016

Yang menyatakan



Intan Fitya
21020112120017

ABSTRAK
Apartemen di Kawasan Bekasi Kota
Oleh : Intan Fitya

Urbanisasi terus terjadi di DKI Jakarta dan kota-kota di sekitarnya. Jika dibandingkan antara tahun 2000 hingga 2010, permukiman dengan kepadatan rendah di Jabodetabek telah berkembang pesat dan berubah guna lahannya menjadi permukiman dengan kepadatan tinggi.

Ketertarikan masyarakat terhadap hunian di kota – kota besar semakin meningkat. Peningkatan ini disebabkan oleh berbagai faktor yaitu pertumbuhan penduduk, pendapatan penduduk dan posisi kota tersebut, terlebih lagi kota tersebut merupakan kota penyangga DKI Jakarta. Ibu kota Jakarta kini sudah tidak dipungkiri mengenai peningkatan penduduk setiap tahunnya. Peningkatan penduduk ibu kota tersebut membawa pengaruh terhadap kota penyangga disekitarnya, salah satunya pada kota Bekasi. Laju pertumbuhan penduduk menjadi permasalahan terbesar bagi Kota Bekasi pada aspek demografi. Laju pertumbuhan penduduk yang sebesar 3,65% dan sebanyak 15% pertahunnya pertumbuhan penduduk didorong oleh arus urbanisasi hal ini dikarenakan posisi kota bekasi yang berbatasan langsung dengan ibu kota, DKI Jakarta.

*Jumlah kebutuhan rumah di wilayah kota bekasi pada tahun 2012 sebanyak 584.122 kemudian untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah di wilayah kota bekasi pada tahun 2012, diperlukan lahan (minimal) seluas **21.028.392 m² atau 2.102,84 Ha**. Jika mempertimbangkan kenaikan angka setiap tahunnya, sangat memungkinkan bahwa dalam jangka waktu 5 tahun kedepan peningkatan permintaan jauh semakin tinggi, Sehingga sudah dapat dipastikan sebuah hunian merupakan sesuatu yang sangat nyata dan dibutuhkan kota bekasi untuk saat ini. Kebutuhan dan permintaan akan hunian merupakan sebuah permasalahan yang tak kunjung selesai karena kebutuhan hunian tersebut yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia di kawasan Kota Bekasi. Seperti yang sudah dijelaskan diatas Kota Bekasi membutuhkan lahan (minimal) seluas **21.028.392 m² atau 2.102,84 Ha** untuk memenuhi permintaan hunian, sedangkan menurut Kepala Dinas Tata Kota, Ir. Koswara dari kurang lebih 21.000 hektar wilayah Kota Bekasi hanya menyisakan sekitar 1700 hektar dan tidak sebanding dengan pertumbuhan masyarakat Bekasi yang cukup tinggi. Untuk mengatasi keterbatasan lahan dan pertumbuhan penduduk yang kian meningkat di wilayah kota Bekasi, hunian vertikal menjadi pilihan.*

Kata Kunci : Apartemen, Bekasi

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT berkat rahmat dan ridho-Nya penyusun dapat menyelesaikan penyusunan naskah Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul **Apartemen di Kawasan Bekasi Kota** yang diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik.

Penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya makalah ini, terutama kepada :

1. Allah SWT
2. Bapak Edward Edrianto Pandelaki, ST,MT,Ph.d, Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Prof. Totok Roesmanto, M.Eng selaku Ketua Prodi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang telah mengesahkan secara resmi naskah LP3A ini.
4. Bapak Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA selaku Koordinator TA Periode 135.
5. Bapak Septana Bagus P. ST, MT. selaku dosen pembimbing utama.
6. Bapak Ir. Agung Dwiyanto, MSA. selaku dosen pembimbing kedua.
7. Bapak Ir. Satrio Nugroho, MSi selaku dosen penguji.
8. Badan Pengurus Riset BAPPEDA dan Dinas Tata Kota Bekasi.
9. Ibu dan Bapak yang memberi restu selama Tugas Akhir ini.
10. Sahabat yang telah memberi dukungan untuk Tugas Akhir ini khususnya sahabat teranu.
11. Teman-Teman Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Angkatan 2012, teman-teman TA periode 135.
12. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan LP3A ini.

Penyusun menyadari bahwa LP3A ini tidak terlepas dari berbagai kekurangan yang ada. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Akhir kata, penyusun berharap semoga makalah ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi bagi para pembaca.

Semarang, Juni 2016

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNTAYAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	3
1.3 Manfaat	4
1.4 Lingkup Pembahasan	4
1.5 Metode Pembahasan	4
1.6 Sistematika Penulisan	5
1.7 Alur Pikir	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Umum Apartemen	7
2.1.1. Pengertian Apartemen	7
2.1.2. Klasifikasi Apartemen	7
2.1.2.1. Apartemen Menurut Sistem Kepemilikan.....	8
2.1.2.2. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaannya	8
2.1.2.3. Apartemen Berdasarkan jenis Penghuni.....	8
2.1.2.4. Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi	8
2.1.2.5. Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan	9
2.1.2.6. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horisontal	9
2.1.2.7. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal	9
2.1.2.8. Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai.....	10
2.1.2.9. Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan	11
2.1.2.10. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit	15
2.1.3 Sistem Struktur	15
2.2. Tinjauan Khusus Apartemen	15
2.2.1. Aktifitas dan Karakteristik Pelaku Apartemen	15
2.2.2. Fasilitas dan Jenis Ruang Apartemen	16
2.2.3. Kriteria Perencanaan Apartemen.....	17
2.2.4. Persyaratan Perancangan Apartemen.....	19
2.3. Tinjauan Arsitektur	20
2.3.1. Arsitektur Modern	20
2.3.1.1. Pengertian Arsitektur Modern	20
2.3.1.2. Ciri-ciri Arsitektur Modern	20
2.3.1.3. Karakteristik Arsitektur Modern	21
2.3.2. Green Building Arsitektur	21
2.3.2.1. Pengertian Green Building Asitektur.....	21
2.3.2.2. Prinsip Green Building Arsitektur.....	21
2.3.2.3. Sifat Green Building Arsitektur	22
2.4. Studi Banding	22
2.4.1. Apartemen Grand Dhika City Bekasi	22
2.4.1.1. Gambaran Umum	22
2.4.1.2. Pelaku Kegiatan	23
2.4.1.3. Fasilitas Apartemen.....	23
2.4.1.4. Dokumentasi	24
2.4.2. Apartemen Kemang View Bekasi.....	25
2.4.1.1. Gambaran Umum	25

2.4.1.2. Pelaku Kegiatan	25
2.4.1.3. Fasilitas Apartemen	25
2.4.3. Izzara Apartemen Jakarta	27
2.4.1.1. Gambaran Umum	27
2.4.1.2. Pelaku Kegiatan	28
2.4.1.3. Fasilitas Apartemen	28
2.4.1.4. Dokumentasi	30
2.4.4. Kesimpulan Studi Banding	30
BAB III TINJAUAN LOKASI	31
3.1. Tinjauan Umum Kota Bekasi	31
3.1.1 Tinjauan Detail Kota Bekasi	31
3.1.1.1. Luas Wilayah dan Letak Geografis	31
3.1.1.2. Topografi	32
3.1.1.3. Demografi	32
3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi	33
3.3 Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan	36
3.4 Tinjauan Apartemen di Kota Bekasi	37
3.4.1 Hasil Analisa Apartemen di Kota Bekasi	44
3.5 Kesimpulan	44
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	47
4.1 Dasar Pendekatan Perencanaan dan Perancangan	47
4.2 Pendekatan Aspek Fungsional	47
4.2.1 Pendekatan Pelaku Kegiatan	47
4.2.2 Pendekatan Aktivitas	49
4.2.3 Pendekatan Unit Hunian	50
4.2.3.1. Pendekatan Type dan Jumlah Unit Hunian	50
4.2.4 Pendekatan Kebutuhan Ruang	51
4.2.4.1. Kebutuhan Ruang	51
4.2.4.2. Pengelompokan Ruang	52
4.2.5 Studi Besaran Ruang	54
4.2.5.1. Kelompok Ruang Hunian	54
4.2.5.2. Kegiatan Pendukung I - Lobby	56
4.2.5.3. Kelompok Ruang Pengelola	56
4.2.5.4. Kelompok Ruang Penunjang	57
4.2.5.5. Kelompok Ruang Utilitas	57
4.2.5.6. Area Olahraga	58
4.2.5.7. Area Parkir	58
4.2.5.8. Luasan Lantai Bangunan	59
4.2.5.9. Kesimpulan Besaran Ruang	60
4.2.6 Pendekatan Hubungan Antar Ruang	61
4.2.7 Pendekatan Organisasi Ruang	61
4.3 Pendekatan Aspek Kontekstual	61
4.3.1 Kriteria Penentuan Lokasi	61
4.3.1.1. Penentuan Lokasi	62
4.3.1 Kriteria Penentuan Tapak	64
4.3.1.1. Penentuan Tapak	65
4.4 Pendekatan Aspek Kinerja	67
4.4.1 Sistem Pencahayaan	67
4.4.2 Sistem Penghawaan Udara	68
4.4.3 Sistem Jaringan Air Bersih	68
4.4.4 Sistem Jaringan Air Kotor	69
4.4.5 Sistem Jaringan Listrik	71
4.4.6 Sistem Jaringan Telepon	71
4.4.7 Sistem Jaringan Sampah	71
4.4.8 Sistem Jaringan Pemadam Kebakaran	71
4.4.9 Sistem Jaringan Penangkal Petir	72
4.4.10 Sistem Jaringan Transportasi Bangunan	73
4.5 Pendekatan Aspek Teknis	73

4.5.1	Pendekatan Sistem Modul	73
4.5.2	Pendekatan Sistem Struktur.....	73
4.6	Pendekatan Aspek Arsitektural.....	74
4.6.1	Penampilan Bangunan	75
4.6.2	Massa Bangunan	75
4.6.3	Orientasi Bangunan	75
BAB V	PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	76
5.1	Konsep Perencanaan.....	76
5.1.1	Pelaku Kegiatan	76
5.1.2	Kelompok Kegiatan	76
5.1.3	Program Ruang	77
5.1.4	Hubungan Antar Ruang.....	81
5.1.5	Organisasi Ruang	81
5.1.6	Lokasi dan Tapak	82
5.2	Konsep Perancangan	83
5.2.1	Konsep Sistem Utilitas	83
5.2.1.1	Sistem Pencahayaan	83
5.2.1.2	Sistem Penghawaan Udara	84
5.2.1.3	Sistem Jaringan Air Bersih	84
5.2.1.4	Sistem Jaringan Air Kotor	85
5.2.1.5	Sistem Jaringan Listrik	86
5.2.1.6	Sistem Jaringan Telepon	86
5.2.1.7	Sistem Jaringan Sampah	86
5.2.1.8	Sistem Jaringan Pemadam Kebarakaran	87
5.2.1.9	Sistem Jaringan Penangkal Petir	87
5.2.1.10	Sistem Jaringan tranpotasi Bangunan	87
5.2.2	Konsep Teknis.....	88
5.2.2.1	Sistem Modul	88
5.2.2.2	Sistem Struktur	88
5.2.2.3	Sistem Konstruksi.....	88
5.2.3	Konsep Arsitektural	88
5.2.3.1	Penampilan Bangunan	89
5.2.3.2	Massa Bangunan	89
5.2.3.3	Orientasi Bangunan	89
DAFTAR PUSTAKA	xi

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.a	Grafik Permintaan dan Penawaran Hunian di Bekasi	2
Gambar 1.1.b	Grafik Peminat Apartemen BODETABEK	3
Gambar 2.1.a	Simplex Apartemen	10
Gambar 2.1.b	Duplex Apartemen	10
Gambar 2.1.c	Triplex Apartemen	11
Gambar 2.1.d	Center Corridor Plan	11
Gambar 2.1.e	Open Corridor Plan	11
Gambar 2.1.f	Skit Stop Plan	12
Gambar 2.1.g	Tower	12
Gambar 2.1.h	Tower Plan	12
Gambar 2.1.i	Expended Tower Plan	12
Gambar 2.1.j	Cross Plan	13
Gambar 2.1.k	Expended Cross Plan	13
Gambar 2.1.l	Five Wing Plan	13
Gambar 2.1.m	Circular Plan	13
Gambar 2.1.n	Spiral Plan	14
Gambar 2.1.o	Multi Tower	14
Gambar 2.1.p	Free Form Plan	14
Gambar 2.1.q	Terrace Plan	14
Gambar 2.4.a	Apartemen Grand Dhika City	22
Gambar 2.4.b	Master Plan Apartemen Grand Dhika City	23
Gambar 2.4.c	Kolam Renang Apartemen Grand Dhika City	24
Gambar 2.4.d	Pool Deck Apartemen Grand Dhika City	24
Gambar 2.4.e	Lobby Apartemen Grand Dhika City	24
Gambar 2.4.f	Tangga Darurat Apartemen Grand Dhika City	24
Gambar 2.4.g	Taman Apartemen Grand Dhika City	24
Gambar 2.4.h	Roof Top & Koridor Apartemen Grand Dhika City	25
Gambar 2.4.i	Apartemen Kemang View	25
Gambar 2.4.j	Master Plan Apartemen kemang View	27
Gambar 2.4.k	Kolam Renang Apartemen kemang View	27
Gambar 2.4.l	Taman Apartemen kemang View	27
Gambar 2.4.m	Apartemen Izzara Jakarta	28
Gambar 2.4.n	Masterplan Apartemen Izzara Jakarta	29
Gambar 2.4.o	Apartemen Izzara	30
Gambar 3.1.a	Peta Geografis Kota Bekasi	32
Gambar 3.2.a	Penataan Ruang Wilayah Pusat Kota Bekasi	35
Gambar 3.4.a	Grafik Pertumbuhan Harga Apartemen JABODETABEK	37
Gambar 3.4.b	Grafik Pertumbuhan Apartemen di JABODETABEK	38
Gambar 3.4.c	Penyebaran Pertumbuhan Apartemen di JABODETABEK	38
Gambar 3.4.d	Grafik Status Pembangunan Apartemen di Bekasi	40
Gambar 3.4.e	Grafik Pesebaran Lokasi Apartemen di Bekasi	40
Gambar 3.4.f	Grafik Pertumbuhan Apartemen di Bekasi	40
Gambar 3.4.g	Peta Pesebaran 10 Apartemen di Kota Bekasi	41
Gambar 4.2.a	Grafik Alur Kegiatan Penghuni Apartemen	47
Gambar 4.2.b	Grafik Alur Kegiatan Pengelola Apartemen	48
Gambar 4.2.c	Grafik Alur Kegiatan Tamu/Pengunjung Apartemen	49
Gambar 4.2.d	Grafik Hubungan Ruang Makro Apartemen	61
Gambar 4.2.e	Grafik Organisasi Ruang Apartemen	61
Gambar 4.3.a	Gambar Lokasi Peta Kec. Bekasi Barat	62
Gambar 4.3.b	Gambar Lokasi Peta Kec. Bekasi Timur	63
Gambar 4.3.c	Gambar Lokasi Peta Kec. Bekasi Selatan	64
Gambar 4.3.d	Gambar Tapak Peta Bekasi - Margahayu	65
Gambar 4.3.e	Gambar Lingkungan Tapak 1	66
Gambar 4.3.f	Gambar Tapak Peta Bekasi - Bintara	66
Gambar 4.3.g	Gambar Lingkungan Tapak 2	67
Gambar 4.4.a	Grafik Sistem Pembuangan Air Bekas	70
Gambar 4.4.b	Grafik Sistem Jaringan Pemadam Kebakaran	72

Gambar 5.1.a	Grafik Hubungan Ruang Makro	81
Gambar 5.1.b	Gambar Organisasi Ruang	81
Gambar 5.1.c	Gambar Tapak Terpilih	82
Gambar 5.1.d	Gambar Detail Tapak Terpilih	82
Gambar 5.1.e	Gambar Batas Tapak	83
Gambar 5.2.a	Grafik Sistem Jaringan Air Bersih	85
Gambar 5.2.b	Grafik Sistem Pembuangan Air Bekas	85
Gambar 5.2.c	Grafik Sistem Jaringan Listrik	86
Gambar 5.2.d	Grafik Sistem Jaringan Telepon	86
Gambar 5.2.e	Grafik Sistem Jaringan Pemadam Kebakaran	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.a	Data Jumlah Penduduk Kota Bekasi per Kecamatan.....	1
Tabel 1.1.b	Tabel Backlog tahun 2012 BODEBEK-KARPUR	2
Tabel 1.1.c	Tabel KK Jawa Barat berdasarkan Golongan Prasejatera dan Sejahtera	4
Tabel 2.2.a	Aktifitas Kegiatan Pelaku (penghuni) Apartemen	16
Tabel 3.1.a	Data Penggunaan Lahan berdasarkan Kawasan Kota Bekasi 2013	31
Tabel 3.1.b	Data Demografi Kota Bekasi 2013.....	33
Tabel 3.2.a	Ruang Lingkup Wilayah Kota Bekasi	33
Tabel 3.2.b	Penataan Ruang Wilayah Kota Bekasi	34
Tabel 3.3.a	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Bagian Pusat Kota	36
Tabel 3.4.a	Data Apartemen di Bekasi.....	40
Tabel 3.4.b	Jenis dan Tipe Apartemen di Kota Bekasi	43
Tabel 4.2.a	Tabel Penghuni Apartemen	47
Tabel 4.2.b	Tabel Pengelola Apartemen	48
Tabel 4.2.c	Perbandingan Jumlah Unit Apartemen di Bekasi	50
Tabel 4.2.d	Perbandingan Jumlah dan Jenis Unit Apartemen di Bekasi	51
Tabel 4.2.e	Tabel Kebutuhan Ruang Apartemen	52
Tabel 4.2.f	Tabel Pengelompokan Ruang Apartemen	53
Tabel 4.2.g	Tabel Pengelompokan Ruang Berdasarkan Sifat Ruang	54
Tabel 4.2.h	Besaran Ruang Unit Hunian	56
Tabel 4.2.i	Besaran Ruang Lobby (Kegiatan Pendukung 1)	56
Tabel 4.2.j	Besaran Ruang Pengelola	57
Tabel 4.2.k	Besaran Ruang Penunjang	57
Tabel 4.2.l	Besaran Ruang Utilitas	58
Tabel 4.2.m	Besaran Ruang Area Olahraga	58
Tabel 4.2.n	Besaran Ruang Area Parkir	59
Tabel 4.2.o	Rekapitulas Besaran Ruang.....	59
Tabel 4.2.p	Luasan Lantai Bangunan	59
Tabel 4.3.a	Tabel Penilaian Lokasi	64
Tabel 4.3.b	Tabel Penilaian Tapak	67
Tabel 5.1.a	Tabel Besaran Ruang	79
Tabel 5.1.b	Tabel Rekapitulasi Besaran Ruang	79