

TUGAS AKHIR 145



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Apartemen di Lahan Kawasan Landmark Jakarta Pusat

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur*

Oleh :

Siti Zahra Arafah 21020114140116

Dosen Pembimbing Utama :

Dr. Ir. Eddy Indarto, Msi

Dosen Pembimbing Kedua :

Bharoto, ST, MT

Dosen Penguji :

Sukawi, ST. MT.

Dr. Ir. Eddy Prianto, CES, DEA

Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT

DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2018

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, 25 Maret 2019



Siti Zahra Arafah

NIM. 21020114140116

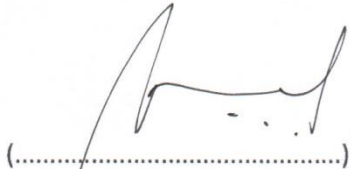
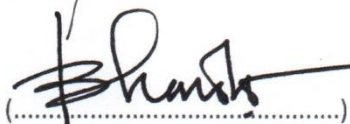
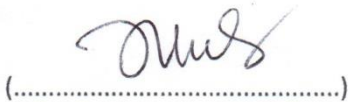
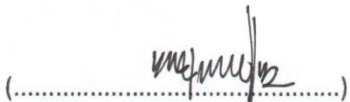

HALAMAN PENGESAHAN

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

Nama : Siti Zahra Arafah
NIM : 21020114140116
Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1
Judul Skripsi : Apartemen di Lahan Kawasan Landmark Jakarta Pusat

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

TIM DOSEN

Pembimbing I	: Dr. Ir. Eddy Indarto, Msi NIP. 19540922 198503 1 002	 (.....)
Pembimbing II	: Bharoto, ST, MT NIP. 19730616 199903 1 001	 (.....)
Penguji I	: Sukawi, ST. MT. NIP. 19741020 200012 1 001	 (.....)
Penguji II	: Dr. Ir. Eddy Prianto, CES, DEA NIP. 19641108 199001 1 001	 (.....)
Penguji III	: Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT NIP. 19670123 199401 2 001	 (.....)

Semarang, 25 Maret 2019



Ketua Departemen Arsitektur

Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT
NIP. 19631020 199102 1 001

Ketua Program Studi S1 Arsitektur


Dr. Ir. Erni Setyowati, MT
NIP. 19670404 199802 2 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Siti Zahra Arafah
NIM : 21020114140116
Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non - Eksklusif (*None Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Apartemen di Lahan Kawasan Landmark Jakarta Pusat

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan 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 : 25 Maret 2019

Yang menyatakan,



Siti Zahra Arafah

ABSTRAK

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan seperti yang tertera pada Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945. Dari pasal tersebut sudah jelas bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Fenomena kemunculan hunian vertikal, baik berupa apartemen, rusun, kondominium, dan sebagainya di Jakarta tentu tidak bisa terlepas dari latar belakang keterbatasan lahan yang semakin lama makin mempersulit pembangunan hunian secara horizontal (landed) setiap tahunnya. Masyarakat menengah masih banyak yang tidak memiliki rumah tinggal, yang mengakibatkan banyak yang menyewa tempat tinggal di Jakarta dengan lingkungan padat penduduk ataupun memilih untuk pulang pergi dari wilayah pinggir kota atau bahkan lintas kota setiap harinya (suburban). Namun, dibandingkan tinggal di landed house yang berlokasi kurang strategis dan jauh dari tempat kerja, ternyata beberapa orang memutuskan bahwa pindah ke apartemen merupakan pilihan yang baik.

Kembali dihadapkan persoalan mengenai keterbatasan lahan yang semakin sedikit, muncul persoalan lain berkaitan dengan lahan yang tersedia dan diperuntukkan untuk membangun apartemen. Lahan kosong yang diperuntukkan untuk membangun apartemen yang sesuai dengan zonasi berada di area *landmark* berupa Tugu Tani dan dekat dengan Monumen Nasional. Pembangunan apartemen di lahan ini harus direncanakan dengan baik dan memperhatikan aspek perencanaan urban. Hal ini disebabkan apartemen yang akan berdiri di lahan tersebut akan menciptakan garis langit horizon (*skyline*) yang memengaruhi ruang kota tersebut. Selain itu, perencanaan desain juga perlu memerhatikan keberadaan kawasan perkantoran, permukiman, dan keberadaan Sungai Ciliwung. Seluruh permasalahan yang ada di sekitar lahan nantinya harus dipertimbangkan sebagai dasar untuk merancang, sehingga kebutuhan akan permukiman dan kegiatan didalamnya dapat berjalan secara ideal tanpa memberikan dampak negatif terhadap lingkungan kota.

Kata Kunci : Apartemen, Lahan Terbatas, Kawasan *Landmark*, Tugu Tani

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Tugas Akhir Periode 145 dengan judul Apartemen di Lahan Kawasan Landmark Jakarta Pusat. Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi tugas mata kuliah Tugas Akhir dan sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Arsitektur.

Penulis telah memperoleh bimbingan, bantuan, masukan, dan tanggapan dari berbagai pihak selama proses penyusunan LP3A ini. Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. Eddy Indarto, Msi., selaku dosen pembimbing I;
2. Bapak Bharoto, ST. MT., selaku dosen pembimbing II;
3. Bapak Sukawi, ST. MT., selaku dosen penguji;
4. Bapak Dr. Ir. Eddy Prianto, CES, DEA, selaku dosen penguji;
5. Ibu Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT., selaku dosen penguji;
6. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MSi., selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir Periode 145;
7. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, MT., selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
8. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT., selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
9. Keluarga, yang telah memberikan dukungan moril dan materiil kepada penulis;
10. Teman-teman yang selalu memberikan dukungan kepada penulis;
11. Segenap pihak yang telah membantu dalam memudahkan kelancaran penyusunan LP3A ini hingga selesai.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan karunia-Nya dan membalas segala amal kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan LP3A ini. Akhir kata, penulis berharap semoga sinopsis ini dapat berguna dan bermanfaat dalam menambah pengetahuan bagi penulis dan pembaca.

Semarang, 25 Maret 2019

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Pernyataan orisinalitas.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar	ix
Daftar Tabel	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan	3
1.3. Rumusan Masalah.....	4
1.4. Metode Pembahasan	4
1.4.1. Metode Deskriptif	4
1.4.2. Metode Dokumentatif	4
1.4.3. Metode Komparatif.....	4
1.5. Ruang Lingkup.....	4
1.6. Sistematika Pembahasan.....	4
1.7. Alur Pikir	5
1.8. Alur Pikir	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Tinjauan Umum Apartemen.....	6
2.1.1. Pengertian Rumah.....	6
2.1.2. Jenis Rumah Berdasarkan Wujud Arsitektural	6
2.1.3. Pengertian Apartemen.....	6
2.1.4. Bagian-Bagian Apartemen.....	7
2.1.5. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan.....	9
2.1.6. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Kepemilikan dan Pengelolaan.....	9
2.1.7. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Karakteristik Penghuni	10
2.1.8. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Arsitektural Bangunan	11
2.1.9. Kegiatan Pelaku Apartemen.....	20
2.1.10. Fasilitas Apartemen.....	21
2.2. Kriteria Perencanaan Apartemen	23
2.3. Persyaratan Perancangan Apartemen.....	26
2.4. Persyaratan Teknis Apartemen	26
2.4.1. Persyaratan Lokasi Tapak	26
2.4.2. Persyaratan Bangunan Apartemen.....	27

2.5.	Ketentuan Teknis Tata Bangunan Apartemen	28
2.5.1.	Peruntukan dan Intensitas Bangunan	28
2.5.2.	Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung	29
2.5.3.	Persyaratan Tapak Besmen Terhadap Lingkungan	30
2.5.4.	Sirkulasi dan Fasilitas Parkir.....	30
2.5.5.	Pertandaan (<i>Signange</i>)	30
2.5.6.	Pengendalian Dampak Lingkungan	30
2.6.	Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.....	31
2.7.	Ketentuan Teknis Keandalan Bangunan	31
2.7.1.	Persyaratan Keselamatan	31
2.7.2.	Persyaratan Kenyamanan	32
2.7.3.	Persyaratan Kemudahan.....	32
2.8.	Tinjauan Penekanan Desain Urban	33
2.9.	Studi Banding Proyek Sejenis.....	33
2.9.1.	Apartemen Capitol Suites	33
2.9.2.	Apartemen Menteng Park	37
2.9.3.	Apartemen The Stature Jakarta	40
2.10.	Preseden Desain	42
BAB III DATA		43
3.1.	Data Lokasi	43
3.2.	Data Tapak.....	49
3.3.	Jumlah Rumah di Jakarta	53
3.4.	Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi.....	54
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....		64
4.1.	Dasar Pendekatan.....	64
4.2.	Pendekatan Aspek Kontekstual.....	64
4.3.	Pendekatan Aspek Fungsional	70
4.3.1.	Pendekatan Pelaku	70
4.3.2.	Pendekatan Pelaku, Kegiatan, dan Kebutuhan Ruang	73
4.4.	Pendekatan Aspek Teknis	85
4.5.	Pendekatan Aspek Kinerja.....	85
4.5.1.	Sistem Pencahayaan.....	85
4.5.2.	Sistem Jaringan Air Bersih	86
4.5.3.	Sistem Pembuangan Air Kotor	86
4.5.4.	Sistem Jaringan Listrik.....	86
4.5.5.	Sistem Pembuangan Sampah	87
4.5.6.	Sistem Pencegah Kebakaran	87
4.5.7.	Sistem Penangkal Petir.....	88

BAB V LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	89
5.1. Program Dasar Perancangan	89
5.2. Sistem Dasar Perancangan	90
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Lokasi Lahan.....	3
Gambar 2. Ilustrasi Skyline.....	3
Gambar 3. Diagram Alur Pikir	5
Gambar 4. Efficiency apartment.....	14
Gambar 5. One bedroom apartment	14
Gambar 6. Two bedroom apartment.....	14
Gambar 7. Three bedroom apartment.....	15
Gambar 8. Four bedroom apartment	15
Gambar 9. Single-loaded / Exterior corridor system.....	16
Gambar 10. Double-loaded / Central corridor system.....	17
Gambar 11. Multiple exterior access system.....	17
Gambar 12. Multiple interior access system	17
Gambar 13. Point block / tower system.....	17
Gambar 14. Multi tower system	18
Gambar 15. Simplex Apartment.....	18
Gambar 16. Duplex Apartment	18
Gambar 17. Triplex Apartment	19
Gambar 18. Single Tower	19
Gambar 19. Multi Tower.....	20
Gambar 20. Pemisahan Struktur.....	29
Gambar 21. Apartemen Capitol Suites.....	33
Gambar 22. Layout Apartemen Capitol Suites.....	34
Gambar 23. Layout Apartemen Capitol Suites dengan penamaan unit.....	34
Gambar 24. Denah unit studio A (kiri) dan studio B (kanan)	35
Gambar 25. Denah unit studio C (kiri) dan studio D (kanan)	35
Gambar 26. Denah unit 2 BR A (kiri) dan 2 BR CA (kanan)	35
Gambar 27. Denah unit 2 BR CB (kiri) dan 2 BR CC (kanan)	36
Gambar 28. Denah unit 3 BR CB (kiri) dan perspektif interior unit	36
Gambar 29. Apartemen Menteng Park.....	37
Gambar 30. Denah Tipikal Apartemen Menteng Park Tower Diamond (kiri) dan Emerald (kanan) .	37
Gambar 31. Denah Tipikal Apartemen Menteng Park Tower Sapphire	38
Gambar 32. Denah Tipe Studio Tower Diamond.....	38
Gambar 33. Denah Tipe 2BR Tower Diamond.....	38
Gambar 34. Denah Tipe 2BR Tower Emerald	38
Gambar 33. Denah Tipe 3BR Tower Emerald	39
Gambar 34. Denah Tipe Studio Tower Sapphire	39
Gambar 35. Denah Tipe Studio Tower Sapphire	39
Gambar 36. Apartemen The Stature Jakarta (dari kiri ke kanan, office tower, serviced apartment, apartment strata title and townhouse)	40

Gambar 37. Siteplan Apartemen The Stature Jakarta.....	40
Gambar 38. Diagram potongan Apartemen The Stature Jakarta.....	41
Gambar 39. Denah Tipikal Apartemen The Stature Jakarta.....	41
Gambar 40. Denah Signature 2 BR Apartemen The Stature Jakarta.....	41
Gambar 41. Denah Signature Suite 3 BR Apartemen The Stature Jakarta	42
Gambar 42. Big House Bjarke Ingels.....	42
Gambar 43. Luas Wilayah DKI Jakarta Menurut Kabupaten/Kota Adm, 2015.....	43
Gambar 44. Peta lokasi monumen yang ada di Jakarta	45
Gambar 45. Peta lokasi monumen yang ada di Jakarta Pusat	46
Gambar 46. Peta Jakarta Pusat	46
Gambar 47. Peta Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat	47
Gambar 48. Peta Kelurahan Kebon Sirih, Jakarta Pusat	48
Gambar 49. Peta Situasi Tapak	49
Gambar 50. Peta Zonasi Tapak	50
Gambar 51. Jalan Arief Rachman Hakim mengarah ke Tugu Tani	51
Gambar 52. Jalan Arief Rachman Hakim mengarah ke Perkantoran Pemerintah	51
Gambar 53. Permukiman disebelah Sungai Ciliwung.....	51
Gambar 54. Perkantoran disamping tapak jika dilihat dari Jalan Menteng Raya	51
Gambar 55. Rute Stasiun Manggarai – Stasiun Gondangdia – jalan kaki menuju tapak	52
Gambar 55. Rute Kopaja P 20 AC Pasar Senen – Lebak Bulus berhenti di Halte Tugu Tani 2	52
Gambar 56. Rute Kopaja P 20 AC Pasar Senen – Lebak Bulus berhenti di Halte Tugu Tani	53
Gambar 57. Jarak Tapak ke Monumen Nasional yang berjarak sekitar 3.0 Km dari Tapak.....	53
Gambar 56. Kawasan Bundaran Hotel Indonesia, Jakarta Pusat.....	54
Gambar 57. Peta Kelurahan Kebon Sirih, Jakarta Pusat	56
Gambar 58. Lokasi dan Zona Peruntukan Tapak	65
Gambar 58. Lokasi dan situasi tapak.....	66
Gambar 59. Bagan Organisasi Apartemen	72
Gambar 60. Bagan Kegiatan Ayah.....	73
Gambar 61. Bagan Kegiatan Ibu	73
Gambar 62. Bagan Kegiatan Anak Usia Prasekolah.....	74
Gambar 63. Bagan Kegiatan Anak Usia Sekolah.....	74
Gambar 64. Bagan Kegiatan Ayah.....	74
Gambar 61. Bagan Kegiatan Non-Teknis	75
Gambar 62. Bagan Kegiatan Teknis.....	75
Gambar 63. Bagan Kegiatan Engineering.....	76
Gambar 64. Bagan Kegiatan Security	76
Gambar 65. Bagan Kegiatan Parking	76
Gambar 66. Bagan Kegiatan Tamu Fasilitas Umum Apartemen	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Monumen yang Ada di Jakarta Pusat	2
Tabel 2. Penggolongan Sarana Hunian	6
Tabel 3. Komparasi program ruang pada unit hunian apartemen.....	13
Tabel 4. Fasilitas Dalam Ruang untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat Tinggi	22
Tabel 5. Fasilitas Luar Ruang untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat Tinggi	22
Tabel 6. Pembagian wilayah administrasi DKI Jakarta.....	44
Tabel 7. Monumen yang Ada di Jakarta.....	44
Tabel 8. Pembagian wilayah administrasi Jakarta Pusat	47
Tabel 9. Tabel Jumlah Penduduk, Kepadatan Penduduk, dan Keberadaan Fasilitas Transportasi menurut Kelurahan Tahun 2017	48
Tabel 10. Tabel Kondisi Backlog DKI Jakarta Tahun 2015	53
Tabel 11. Tabel Daftar Kecamatan dan Jumlah Apartemen di Jakarta Pusat.....	55
Tabel 12. Tabel Perbandingan Apartemen di Sekitar Tapak.....	57
Tabel 13. Tabel Perbandingan Fasilitas Apartemen.....	62
Tabel 14. Tabel Perbandingan Luas, Tower, dan Jumlah Unit	63
Tabel 15. Tabel Pendekatan Tipe Unit Hunian	65
Tabel 16. Tabel Pendekatan Fasilitas Apartemen	67
Tabel 17. Tabel Kebutuhan Ruang Berdasarkan Perilaku	77
Tabel 18. Tabel Ringkasan Kebutuhan Ruang	81
Tabel 19. Program ruang unit untuk penghuni	82
Tabel 20. Besaran ruang kelompok pengelola	83
Tabel 21. Program ruang fasilitas lingkungan.....	83
Tabel 22. Program ruang prasarana lingkungan.....	84
Tabel 23. Program ruang utilitas dan MEP	85
Tabel 24. Rekapitulasi pendekatan besaran ruang	85
Tabel 25. Program ruang.....	89