



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**APARTEMEN EKSPATRIAT DI CIKARANG BARAT**

**TUGAS AKHIR**

**TABLIGH WURYANTO  
21020111130076**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG  
OKTOBER 2015**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**APARTEMEN EKSPATRIAT DI CIKARANG BARAT**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik**

**TABLIGH WURYANTO  
21020111130076**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN ARSITEKTUR**


**SEMARANG  
OKTOBER 2015**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

NAMA : Tabligh Wuryanto

NIM : 21020111130076

Tanda Tangan : ..........

Tanggal : 2 Oktober 2015

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
NAMA : Tabligh Wuryanto  
NIM : 21020111130076  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Judul Skripsi : Apartemen Ekspatriat di Cikarang Barat

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

### TIM PENGUJI

Pembimbing : M. Sahid Indraswara, ST, MT

(.....)

Pembimbing : Septana B. Pribadi, ST, MT

(.....)

Penguji : Ir. Hendro Trilistyo, MT


(.....)

Semarang, 2 Oktober 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. Tetok 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 : Tabligh Wuryanto  
NIM : 21020111130076  
Jurusan/Program Studi : Arsitektur  
Departemen : -  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Skripsi

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 Ekspatriat di Cikarang Barat**

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 : 2 Oktober 2015

Yang menyatakan

  
( Tabligh Wuryanto )

## Abstrak

### **Apartemen Ekspatriat di Cikarang Barat**

**Oleh :** Tabligh Wuryanto, M. Sahid Indraswara, Septana Bagus P.

*di Bekasi saat ini terdapat lebih dari 1.500 industri, domestik dan multinasional, antara lain dari Amerika Serikat, Jepang, Korea Selatan, Thailand, Singapura. Perusahaan-perusahaan tersebut mempekerjakan karyawan dan manajer dari negara asal masing-masing. Bahkan, ada sekitar 10.000 ekspatriat asal Korea Selatan dan 5.000 asal Jepang. Mereka membutuhkan hunian yang belum secara maksimal terpenuhi. Karena, pasok hunian di Bekasi masih terbatas. Pembangunan transportasi masal yang besar di Jakarta yang terintegrasi sampai dengan Bekasi, akan meningkatkan perekonomian di Bekasi. Sehingga bisnis properti mulai banyak berkembang dengan cepat di Bekasi. Bekasi mulai berkembang menjadi kota urban dan sentra industri. Semakin tinggi harga tanah di kota Bekasi, membuat para developer – developer mulai berlomba – lomba membuat bangunan residensial dengan penawaran penawaran yang menarik.*

*Melihat dari beberapa faktor diatas, guna memajukan perekonomian dan memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal di Bekasi, maka perlu diadakannya pembangunan apartemen di Bekasi.*

***Kata Kunci :*** Apartemen, Ekspatriat, Cikarang

## Kata Pengantar

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan berkat, rahmat, dan ridho-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul "**Apartemen Ekspatriat di Cikarang Barat**" yang diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik.

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

1. Allah SWT dan Muhammad SAW
2. **M. Sahid Indraswara, ST.MT**, selaku dosen pembimbing utama.
3. **Septana Bagus Pribadi, ST. MT**, selaku dosen pembimbing pendamping.
4. **Ir. Hendro Trilisty, MT** selaku dosen penguji.
5. **Septana Bagus Pribadi, ST, MT** dan **Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA** selaku Koordinator Panitia TA Periode 131/53.
6. **Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng** selaku Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur Fakultas teknik Universitas Diponegoro.
7. **Edward Endrianto P, ST, MT, PhD**, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro beserta segenap Bapak dan Ibu dosen JAFT Universitas Diponegoro.
8. Kepada teman sekelompok TA, Affan, Hans, Dewi, dan mbak Niken, yang semuanya telah membantu penulis menyelesaikan TA.
9. Kepada teman-teman TA 131/53 dan teman-teman angkatan 2011 JAFT yang telah memberikan semangat dan motivasi.
10. Kepada Ayah, Ibu, Fadzliah, Hafizh, Fariq, IZAN yang tanpa lelah selalu mendoakan setiap hari dan menunggu penulis untuk pulang ke rumah, dan kepada Aulia Nur Rahmi yang sudah banyak membantu dan sabar dalam membantu menyelesaikan dalam penyusunan Tugas Akhir.
11. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penyusun berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Semarang, 2 Oktober 2015

Penulis

## Daftar Isi

Daftar Isi.....	ii
Daftar Tabel .....	iv
Daftar Gambar .....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Tujuan dan sasaran .....	2
1.2.1    Tujuan .....	2
1.2.2    Sasaran.....	2
1.3    Manfaat.....	2
1.3.1    Subyektif .....	2
1.3.2    Obyektif.....	2
1.4    Ruang Lingkup.....	3
1.5    Metode Pembahasan.....	3
1.6    Sistematika Pembahasan .....	3
1.7    Alur Pikir.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1    Tinjauan Umum Apartemen .....	6
2.1.1    Pengertian Apartemen.....	6
2.1.2    Sejarah dan Perkembangan Apartemen di Indonesia .....	6
2.1.3    Macam Macam Apartemen .....	7
2.1.4    Jenis Jenis Apartemen.....	12
2.1.5    Analisa Pengguna dan Aktivitas .....	15
2.1.6    Analisa Fasilitas .....	15
2.1.7    Fasilitas Penunjang.....	16
2.2    Tinjauan Penekanan Desain .....	16
2.2.1    Tinjauan Khusus Arsitektur Modern .....	17
2.2.2    Sistem Pengelolaan Apartemen.....	18
2.3    Persyaratan Teknis apartemen .....	20
2.3.1    Persyaratan Lokasi dan Tapak.....	20



2.3.2	Persyaratan Bangunan .....	20
2.4	Ekspatriat/Orang Asing .....	22
2.4.1	Pengertian Ekspatriat/Orang Asing.....	22
2.4.2	Faktor Sosial Budaya Masyarakat Asing.....	23
2.5	Apartemen Ekspatriat .....	23
2.5.1	Pengertian Apartemen Ekspatriat.....	23
2.5.2	Sasaran Penghuni Apartemen Ekspatriat.....	24
2.6	Studi Banding Apartemen .....	25
2.6.1	Apartemen Salemba Residence .....	25
2.6.2	Apartemen Oasis Park.....	30
2.6.3	Apartemen Trivium Terrace .....	33
BAB III	TINJAUAN LOKASI .....	38
3.1	Profil Geografis, Administrasi dan Kondisi Fisik Wilayah .....	38
3.1.1	Letak Geografis .....	38
3.1.2	Wilayah Administratif .....	39
3.1.3	Kondisi Fisik Wilayah.....	39
3.2	Demografi .....	43
3.2.1	Jumlah Penduduk dan Struktur Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin dan Struktur Umur	43
3.2.2	Laju Pertumbuhan Penduduk .....	43
3.2.3	Potensi Penduduk Kabupaten Bekasi.....	43
3.3	Tata Ruang Wilayah .....	44
BAB IV	KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN.....	49
4.1	Kesimpulan.....	49
4.2	Batasan.....	49
4.3	Anggapan .....	50
BAB V	PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....	51
5.1	Dasar Pendekatan .....	51
5.2	Pendekatan Fungsional.....	51
5.2.1	Pendekatan Kebutuhan Unit Hunian Apartemen di Cikarang Barat.....	51
5.2.2	Pendekatan Lokasi dan Tapak.....	52

5.2.3	Pendekatan Tipe Unit Hunian Apartemen .....	58
5.2.4	Pendekatan Pelaku Aktifitas .....	59
5.2.5	Pengelompokan Fasilitas Berdasarkan Kelompok Aktivitas .....	60
5.2.6	Pendekatan Hunian Kelompok Ruang.....	62
5.2.7	Pendekatan Besaran Ruang .....	62
5.2.8	Pendekatan Jumlah Unit Hunian.....	70
5.3	Pendekatan Kinerja .....	73
5.3.1	Sistem Mekanikal .....	73
5.3.2	Sistem Elektrikal.....	80
5.4	Pendekatan Teknis .....	81
5.4.1	Sistem Modul .....	81
5.4.2	Sistem Struktur Konstruksi.....	81
5.4.3	Bahan Bangunan .....	82
BAB VI KONSEP dan PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN ARSITEKTUR.....		84
6.1	Program Dasar Perencanaan .....	84
6.1.1	Program Dasar Aspek Fungsional.....	84
6.1.2	Program Dasar Aspek Kontekstual.....	84
6.1.3	Konsep Teknis .....	84
6.1.4	Konsep Arsitektural.....	85
6.2	Program Dasar Perancangan.....	86
6.2.1	Program Ruang Apartemen .....	86
6.2.2	Luas dan Besaran Tapak.....	89

## Daftar Tabel

Tabel 2.1	Fasilitas Penunjang pada Apartemen.....	16
Tabel 2.2	Tabel Tipe Unit Hunian.....	29
Tabel 2.3	Tipe Unit Hunian.....	32
Tabel 2.4	Fasilitas Fasilitas Apartemen .....	37
Tabel 3.1	Luas Wilayah dan Jumlah Desa .....	41
Tabel 5.1	Pemilihan Tapak .....	56
Tabel 5.2	Analisa Prosentase Luas dan Jumlah Unit Hunian .....	59

Tabel 5.3 Analisa Prosentase Luas per Tipe Unit Hunian.....	59
Tabel 5.4 Pendekatan Pelaku di Apartemen.....	59
Tabel 5.5 Pendekatan Aktifitas Primer di Apartemen .....	60
Tabel 5.6 Pendekatan Aktifitas Sekunder di Apartemen .....	60
Tabel 5.7 Pendekatan Aktifitas Pengelola di Apartemen .....	61
Tabel 5.8 Pendekatan Aktifitas Service di Apartemen.....	61
Tabel 5.9 Kelompok Ruang Aktivitas Hunian .....	66
Tabel 5.10 Kelompok ruang aktivitas pengelola .....	67
Tabel 5.11 Besaran Ruang Fasilitas Indoor .....	68
Tabel 5.12 Besaran Ruang Fasilitas Outdoor .....	69
Tabel 5.13 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis .....	70
Tabel 5.14 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Parkir .....	72
Tabel 5.15 Total Luas Kelompok Kegiatan .....	70
Tabel 6.1 Program Ruang Apartemen.....	89

## Daftar Gambar

Gambar 2.1 Exterior Corridor System.....	8
Gambar 2.2 Central / Interior Corridor System .....	8
Gambar 2.3 Point Block/Tower System .....	9
Gambar 2.4 Multicore System .....	9
Gambar 2.5 Simplex Apartment .....	11
Gambar 2.6 Duplex Apartment.....	11
Gambar 2.7 Triplex Apartment .....	12
Gambar 2.8 Flat Kombinasi.....	12
Gambar 2.9 Struktur Pengelolaan Apartemen .....	19
Gambar 2.10. Apartemen Salemba Residence .....	25
Gambar 2.11. Fasilitas Penunjang pada Apartemen Salemba Residence.....	26
Gambar 2.12. Fasilitas Penunjang pada Apartemen Salemba Residence.....	26
Gambar 2.13. Fasilitas Penunjang pada Apartemen Salemba Residence.....	27
Gambar 2.14. Fasilitas Penunjang pada Apartemen Salemba Residence.....	27
Gambar 2.15 Apartemen The Oasis Park.....	30
Gambar 2.16 Apartemen Trivium Terrace .....	33
Gambar 2.17 tipe unit Hunian .....	34
Gambar 2.18 Tipe Unit Hunian .....	35
Gambar 2.19 Tipe Unit Hunian .....	36
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Bekasi.....	38
Gambar 3.2 Peta Administratif Kab. Bekasi .....	42
Gambar 3.3 Rencana Struktur Tata Ruang Kab. Bekasi .....	44
Gambar 3.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi .....	48
Gambar 5.1 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alterenatif 1 .....	53
Gambar 5.2 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alterenatif 2 .....	54

Gambar 5.3 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 3 .....	55
Gambar 5.4 Tapak Terpilih.....	57
Gambar 5.5 Kondisi Lokasi Perencanaan .....	57
Gambar 5.6 Kondisi Lokasi Perencanaan .....	57
Gambar 5.7 Kondisi Lokasi Perencanaan.....	58
Gambar 5.8 Diagram Sistem Pengolahan Air.....	76
Gambar 5.9 Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna .....	76
Gambar 5.10 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis .....	77
Gambar 6.1 Peta Udara Lokasi Perencanaan Alternatif 1 .....	90
Gambar 6.2 Kondisi Lingkungan Lokasi Perencanaan.....	90
Gambar 6.3 Kondisi Lingkungan Lokasi Perencanaan.....	91
Gambar 6.4 Kondisi Lingkungan Lokasi Perencanaan.....	91