



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**

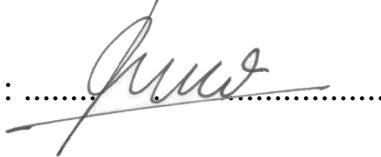
**SEMARANG
OKTOBER 2015**

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

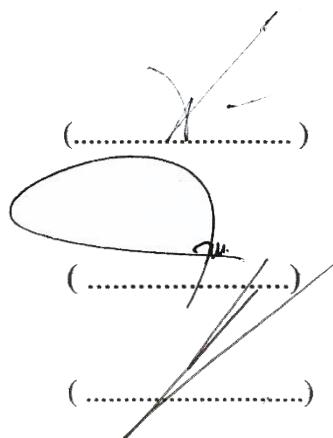
Skripsi ini diajukan oleh :

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 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 : 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 :

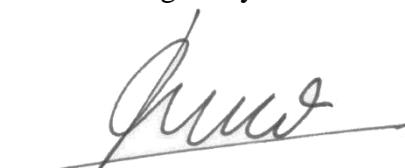
Apartemen Ekspatriat di Cikarang Barat

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 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 : 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 Trilistyo, 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, Fadzlah, 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