



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A)**

**POST-PANDEMIC APARTMENT DI BOGOR**

**TUGAS AKHIR PERIODE 152**

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana*

Disusun Oleh:

**Shofiya Fikariya**

21020117130101

Dosen Pembimbing:

**Dr. Ir, Djoko Indrosaptono, M.T.**

Dosen Penguji:

**Ir. Dhanoe Iswanto, M.T.**

**PROGRAM STUDI S-1  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2021**

## 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

Bogor, 9 April 2021



Shofiya Fikariya

NIM. 21020117130101

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Shofiya Fikariya

NIM : 21020117130101

Jurusan/Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S-1)

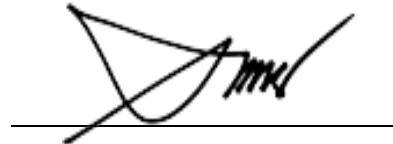
Judul Tugas Akhir : Post-pandemic Apartment di Bogor

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

### TIM DOSEN

Pembimbing : Dr. Ir. Djoko Indrosaptono, M.T.

NIP : 195901091987031001



Penguji : Ir. Dhanoe Iswanto, M.T.

NIP : 195712221987031001



Bogor, 9 April 2021

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT

NIP. 196310201991021001

Ketua Program Studi S1 Arsitektur



Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, MT

NIP. 196704041998022001

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

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

Nama : Shofiya Fikariya  
NIM : 21020117130101  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Kementerian : 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 tugas akhir saya yang berjudul :

### **POST-PANDEMIC APARTMENT DI BOGOR**

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 : Bogor

Pada tanggal : 9 April 2021

Yang menyatakan,



Shofiya Fikariya

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha penyayang, saya panjatkan puji dan puji syukur atas kehadirat-Nya, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir 152 yang berjudul **“POST-PANDEMIC APARTMENT DI BOGOR”**.

Dalam Penyelesaian LP3A ini, saya telah memperoleh bimbingan, bantuan, masukan, dan tanggapan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut, saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Dr. Ir, Djoko Indrosaptono, MT selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bapak Ir. Dhanoë Iswanto, M.T. selaku dosen penguji Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MT . selaku koordinator Tugas Akhir Periode 152 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
4. Ibu Dr. Ir. Erni Satyawati, MT. selaku Ketua Program Studi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT. selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. Segenap Staff dan Karyawan Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Serta seluruh pihak yang telah membantu baik secara lahir atau batin yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu

Terlepas dari semua itu, saya menyadari sepenuhnya bahwa masih ada kekurangan baik dari segi penyusunan kalimat maupun tata bahasa. Oleh karena itu saya meminta maaf yang sebesar-besarnya dan menerima segala saran dan kritik dari pembaca guna memperbaiki LP3A ini.

Bogor, 8 Maret 2021



Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS ..	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 dan Sasaran .....	3
1.3    Manfaat.....	3
1.3.1    Subjektif.....	3
1.3.2    Objektif.....	3
1.4    Ruang Lingkup .....	4
1.4.1    Ruang Lingkup Substansial .....	4
1.4.2    Ruang Lingkup Spasial .....	4
1.5    Metode Pembahasan .....	4
1.6    Sistematika Pembahasan .....	5
1.7    Alur Pikir .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1    Tinjauan Umum.....	7
2.1.1    Pengertian Apartemen .....	7
2.1.2    Klasifikasi Apartemen .....	7
2.1.3    Jenis Ruang dalam Apartemen.....	13
2.1.4    Fasilitas Apartemen.....	14
2.1.5    Sistem Pengelolaan Apartemen .....	14
2.1.6    Persyaratan Teknis Apartemen .....	15
2.1.7    Guideline Apartemen .....	21
2.2    Tinjauan Khusus .....	22
2.2.1    Pendekatan Post-pandemic Apartement.....	22

2.2.2	Strategi Desain Untuk Post-pandemic Apartement .....	24
2.3	Studi Banding .....	25
2.3.1	The Royale Springhill Residences, Kemayoran .....	25
2.3.2	Gold Coast Apartment, PIK .....	27
2.3.3	Casa Grande Residence, Kasablanka .....	29
BAB III TINJAUAN LOKASI .....		32
3.1	Tinjauan Umum Kabupaten Bogor .....	32
3.2	Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor .....	33
3.3	Perkembangan Apartemen di Bogor .....	35
BAB IV PENDEKTAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....		37
4.1	Pendekatan Aspek Fungsional .....	37
5.1.1	Pendekatan Pelaku dan Aktivitas Apartemen .....	37
5.1.2	Pendekatan Kapasitas Jumlah Unit Hunian .....	41
5.1.3	Pendekatan Kebutuhan Ruang .....	43
5.1.4	Pendekatan Persyaratan Ruang .....	45
5.1.5	Pendekatan Hubungan Ruang .....	47
5.1.6	Pendekatan Program Ruang .....	49
5.1.7	Pendekatan Sirkulasi .....	58
4.2	Pendekatan Aspek Kontekstual .....	60
4.2.1	Pemilihan Lokasi .....	60
4.2.2	Pemilihan Tapak .....	61
4.3	Pendekatan Aspek Kinerja .....	64
4.3.1	Sistem Pencahayaan .....	64
4.3.2	Sistem Penghawaan/Pengkonisian Ruang .....	65
4.3.3	Sistem Jaringan Air Bersih .....	65
4.3.4	Sistem Pembuangan Air Kotor .....	67
4.3.5	Sistem Jaringan Listrik .....	68
4.3.6	Sistem Pembuangan Sampah .....	68
4.3.7	Sistem Pencegahan Kebakaran .....	69
4.3.8	Sistem Penangkal Petir .....	70
4.3.9	Sistem Keamanan .....	70
4.3.10	Sistem Transportasi Vertikal .....	70
4.4	Pendekatan Aspek Teknis .....	71

4.4.1	Sistem Struktur.....	71
4.5	Pendekatan Aspek Arsitektural.....	73
4.5.1	Pendekatan Visual.....	73
4.5.2	Pendekatan Post-Pandemic.....	77
BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....		78
5.1	Program Dasar Perencanaan.....	78
5.1.1	Program Ruang.....	78
5.1.2	Tapak Terpilih.....	83
5.2	Program Dasar Perancangan.....	2
5.2.1	Aspek Kinerja.....	2
5.2.2	Aspek Teknis.....	89
5.2.3	Aspek Visual Arsitektural.....	90
5.2.4	Aspek Pendekatan Post-Pandemic.....	92
DAFTAR PUSTAKA.....		93



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1</b> Pertumbuhan KPR di Jakarta dan wilayah penyangganya .....	1
<b>Gambar 1.2</b> Perbandingan Jumlah Apartemen di Jabodetabek .....	2
<b>Gambar 1.3</b> Rata-rata harga sewa apartemen di Jakarta .....	2
<b>Gambar 2.1</b> Apartemen Simplex.....	12
<b>Gambar 2.2</b> Apartemen Duplex .....	12
<b>Gambar 2.3</b> Apartemen Triplex .....	13
<b>Gambar 2.4</b> Contoh pemisahan struktur .....	17
<b>Gambar 2.5</b> Contoh konfigurasi penyebaran unit apartemen .....	22
<b>Gambar 2.6</b> Contoh strategi penempatan home-office pada unit apartemen .....	23
<b>Gambar 2.7</b> Strategi Desain untuk Post-pandemic Apartemen .....	24
<b>Gambar 2.8</b> The Royale Springhill Residence .....	25
<b>Gambar 2.9</b> Lokasi The Royale Springhill Residence.....	26
<b>Gambar 2.10</b> Masterplan The Royale Springhill Residence.....	26
<b>Gambar 2.11</b> Floorplan pada The Royale Springhill Residence .....	27
<b>Gambar 2.12</b> Gold coast .....	27
<b>Gambar 2.13</b> Lokasi Gold Coast .....	28
<b>Gambar 2.14</b> Siteplan Gold Coast.....	28
<b>Gambar 2.15</b> Floorplan Tower Bahama gold Coast .....	29
<b>Gambar 2.16</b> Floorplan Tower Bahama gold Coast .....	29
<b>Gambar 2.17</b> Casa Grande Residence.....	29
<b>Gambar 2.18</b> Lokasi Casa Grande Residence .....	30
<b>Gambar 2.19</b> Siteplan Casa Grande Residence.....	31
<b>Gambar 2.20</b> Floor Plan Tower Chianti Casa Grande Residence .....	31
<b>Gambar 3.1</b> Wilayah Kabupaten Bogor .....	32
<b>Gambar 3.2</b> Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Bogor .....	33
<b>Gambar 3.3</b> Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Bogor.....	34
<b>Gambar 3.4</b> Peta Pola Ruang Wilayah Kabupaten Bogor .....	34
<b>Gambar 3.5</b> Perbandingan Jumlah Apartemen di Jabodetabek .....	35
<b>Gambar 4.1</b> Diagram Hubungan Kelompok Ruang .....	47
<b>Gambar 4.2</b> Diagram Hubungan Ruang Kelompok Kegiatan Hunian.....	48
<b>Gambar 4.3</b> Diagram Hubungan Ruang Kelompok Kegiatan Pengelola .....	48

<b>Gambar 4.4</b> Diagram Hubungan Ruang Kelompok Kegiatan Penunjang .....	48
<b>Gambar 4.5</b> Diagram Hubungan Ruang Kelompok Kegiatan Servis.....	49
<b>Gambar 4.6</b> Diagram Sirkulasi Aktivitas Eksternal Penghuni .....	58
<b>Gambar 4.7</b> Diagram Sirkulasi Aktivitas Internal Penghuni .....	58
<b>Gambar 4.8</b> Diagram Sirkulasi Aktivitas Tamu .....	59
<b>Gambar 4.9</b> Diagram Sirkulasi Aktivitas Pengelola .....	59
<b>Gambar 4.10</b> Diagram Sirkulasi Aktivitas Servis .....	60
<b>Gambar 4.11</b> Alternatif Tapak 1.....	61
<b>Gambar 4.12</b> Alternatif Tapak 2.....	62
<b>Gambar 4.13</b> Alternatif Tapak 3.....	63
<b>Gambar 4.14</b> Skema <i>Down Feed System</i> .....	66
<b>Gambar 4.15</b> Skema <i>Up Feed System</i> .....	66
<b>Gambar 4.16</b> Sistem Pengolahan Grey Water .....	67
<b>Gambar 4.17</b> Sistem Pencegahan Kebakaran .....	69
<b>Gambar 5.1</b> Tapak Terpilih.....	83
<b>Gambar 5.2</b> Kondisi Eksisting Tapak .....	83
<b>Gambar 5.3</b> Batas Sisi Utara Tapak.....	84
<b>Gambar 5.4</b> Batas Sisi Timur Tapak.....	84
<b>Gambar 5.5</b> Batas Sisi Selatan Tapak .....	84
<b>Gambar 5.6</b> Batas Sisi Barat Tapak .....	85
<b>Gambar 5.6</b> Aksesibilitas tapak.....	85
<b>Gambar 5.7</b> Ilustrasi Sistem Jaringan Air Bersih .....	86
<b>Gambar 5.8</b> Skema Sistem Pembuangan Limbah Cair .....	87
<b>Gambar 5.9</b> Skema Sistem Pembuangan Limbah Padat .....	87
<b>Gambar 5.10</b> Skema Sistem Jaringan Listrik .....	87

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Fasilitas Penunjang pada Apartemen.....	14
<b>Tabel 3.1</b> Gambaran Ekonomi Kabupaten Bogor.....	33
<b>Tabel 3.2</b> Gambaran Penggunaan Lahan Kabupaten Bogor .....	34
<b>Tabel 4.1</b> Pendekatan Pelaku Kegiatan Apartemen.....	38
<b>Tabel 4.2</b> Pendekatan Aktivitas di Apartemen.....	40
<b>Tabel 4.3</b> Data Studi Preseden .....	42
<b>Tabel 4.4</b> Penyebaran Tipe Unit Hunian .....	42
<b>Tabel 4.5</b> Pendekatan Kebutuhan Ruang Apartemen.....	43
<b>Tabel 4.6</b> Kebutuhan Sirkulasi Ruang.....	49
<b>Tabel 4.7</b> Pendekatan Program Ruang Kelompok Aktivitas Penghuni.....	50
<b>Tabel 4.8</b> Pendekatan Program Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang.....	51
<b>Tabel 4.9</b> Pendekatan Program Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola .....	55
<b>Tabel 4.10</b> Pendekatan Program Ruang Kelompok Aktivitas Servis .....	56
<b>Tabel 4.11</b> Pendekatan Program Ruang Kelompok Aktivitas Parkir .....	58
<b>Tabel 4.12</b> Tabel Penilaian Alternatif Tapak .....	64
<b>Tabel 4.13</b> Analisa Jenis Tanaman .....	75
<b>Tabel 5.1</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Hunian .....	78
<b>Tabel 5.2</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang.....	78
<b>Tabel 5.3</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola .....	79
<b>Tabel 5.4</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Servis .....	80
<b>Tabel 5.5</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Parkir .....	80
<b>Tabel 5.6</b> Program Ruang Kelompok Aktivitas Parkir .....	80
<b>Tabel 5.7</b> Luasan Lantai Dasar.....	81
<b>Tabel 5.8</b> Luasan Lantai Podium .....	81
<b>Tabel 5.8</b> Luasan Tiap Tower Massa Bangunan .....	82
<b>Tabel 5.9</b> Luasan Lantai Basement.....	82