

**LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
APARTEMEN UNTUK MASYARAKAT USIA PRODUKTIF
DI KOTA BANDUNG**

TUGAS AKHIR

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur di Program Studi Arsitektur
Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri Universitas Pendidikan Indonesia



OLEH:

FITRIA DESTRIANI KUSNADI

NIM: 2100888

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNIK DAN INDUSTRI
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

2025

Apartemen Untuk Masyarakat Usia Produktif di Kota Bandung

Oleh
Fitria Destriani Kusnadi

Sebuah tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri

© Fitria Destriani Kusnadi 2025
Universitas Pendidikan Indonesia
Oktober 2025

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Tugas Akhir ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis.

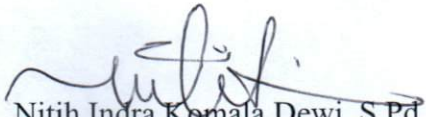
LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Fitria Destriani Kusnadi
NIM : 2100888
Judul : Perancangan Apartemen Untuk Masyarakat Usia Produktif di Kota Bandung

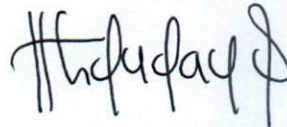
Disetujui dan disahkan oleh:

Dosen Pembimbing 1 Tugas Akhir

Dosen Pembimbing 2 Tugas Akhir



Nitih Indra Komala Dewi, S.Pd., M.T.
NIP 920171219850413201



Kunthi Herma Dwidayati, S.Pd., M.Sc.
NIP 920200419880620201

Mengetahui:

Ketua Program Studi Arsitektur (S-1)



Prof. Dr. Ir. Asep Yudi Permana, S.Pd., M.Des
NIP 196904111997031002

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitria Destriani Kusnadi

NIM : 2100888

Program Studi : Arsitektur

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tugas akhir yang berjudul:

PERANCANGAN APARTEMEN UNTUK MASYARAKAT USIA PRODUKTIF DI KOTA BANDUNG

Sepenuhnya adalah merupakan karya yang saya buat sendiri, dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dalam karya maupun laporan saya yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku.

Apa bila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya ini, atau terdapat klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya ini, saya siap menanggung semua risiko dan sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandung, 1 Februari 2025

Fitria Destriani Kusnadi

2100888

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul Perancangan Apartemen Untuk Masyarakat Usia Produktif di Kota Bandung dengan baik dan tepat waktu. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri, Universitas Pendidikan Indonesia

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan perkembangan ilmu arsitektur di Indonesia.

Bandung, 1 Februari 2025

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyusunan tugas akhir ini, saya mendapatkan banyak dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala hormat dan rasa terima kasih yang tulus, saya ingin menyampaikan apresiasi kepada:

1. Ibu Nitih Indra Komala Dewi, S.Pd., M.T., selaku dosen pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
2. Ibu Kunthi Herma Dwidayati, S.Pd., M.Sc. selaku dosen pembimbing 2 yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
3. Prof. Dr. Ir. Asep Yudi Permana, S.Pd., M.Des. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Pendidikan Indonesia.
4. Bapak Suhandy Siswoyo, S.T., M.T. dan Bapak Dr. Ir. Nuryanto, S.Pd., M.T, selaku tim penguji yang telah memberikan masukan berharga untuk penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Orang tua dan keluarga tercinta, yang selalu memberikan dukungan moral, doa, dan motivasi dalam setiap langkah yang saya tempuh.
6. Teman-teman dan rekan-rekan mahasiswa Arsitektur, yang telah berbagi pengalaman, dukungan, serta semangat selama proses penyusunan tugas akhir ini.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
KATA PENGANTAR	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Dan Sasaran.....	3
1.4. Penetapan Lokasi.....	3
1.5. Metode Perancangan	4
1.6. Ruang Lingkup Perancangan.....	4
1.7. Sistematika Penulisan.....	5
BAB II	6
TINJAUAN PERANCANGAN	6
2.1. Tinjauan Umum.....	6
2.2. Tinjauan Khusus.....	27
BAB III	53
TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	53
3.1 Latar Belakang Lokasi.....	53
3.2 Skoring Lokasi/Tapak	54
3.3 Penetapan Lokasi.....	56
3.4 Kondisi Fisik Lokasi	57
3.5 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat.....	58
3.6 Analisis Tapak.....	59
BAB IV	73
KONSEP PERANCANGAN.....	73
4.1 Usulan Konsep Zoning.....	73

4.2	Usulan Konsep Rancangan Bentuk	74
4.3	Usulan Konsep Rancangan Struktur.....	75
4.4	Usulan Konsep Rancangan Utilitas	77
4.5	Usulan Konsep Tipe Unit	82
4.6	Usulan Konsep Fasad	84
4.7	Analisa Ekonomi Bangunan	85
BAB V		91
KESIMPULAN DAN DARAN.....		91
5.1	Kesimpulan.....	91
5.2	Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA		92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Penetapan Lokasi Perancangan	4
Gambar 2.1. Diagram Hubungan Karakteristik	22
Gambar 2.2 Hubungan Ruang Makro	50
Gambar 2.3 Hubungan Ruang Unit Apartemen Tipe Studio	51
Gambar 2.4 Hubungan Ruang Unit Apartemen Tipe 1 Bedroom.....	51
Gambar 2.5 Hubungan Ruang Unit Apartemen Tipe 2 Bedroom.....	52
Gambar 2.6 Hubungan Ruang Unit Apartemen Tipe 3 Bedroom.....	52
Gambar 3.1 Lokasi site yang dipilih	56
Gambar 3.2 Kondisi Eksisting	57
Gambar 3.3 Lokasi yang dipilih.....	57
Gambar 3.4 Peruntukkan wilayah.....	58
Gambar 3.5 Peta Bandung & Kecamatan Sukajadi	59
Gambar 3.6 Tapak.....	59
Gambar 3.7 Ukuran Tapak.....	60
Gambar 3.8 Analisis Topografi.....	61
Gambar 3.9 Aksesibilitas	62
Gambar 3.10 Analisis Penginderaan	64
Gambar 3.11 Sintesis Penginderaan.....	65
Gambar 3.11 Analisis Sirkulasi	66
Gambar 3.13 Analisis Utilitas.....	68
Gambar 3.14 Analisis Keistimewaan Alamiah.....	69
Gambar 3.15 Sintesis Keistimewaan Alamiah.....	70
Gambar 3.16 Analisis Iklim	71
Gambar 4.1 Konsep Zoning	73
Gambar 4.2 Konsep Gubahan Massa	74
Gambar 4.3 Konsep Substructure	75
Gambar 4.4 Konsep Dilatasi	76
Gambar 4.5 Konsep Struktur Apartemen.....	76
Gambar 4.6 Sistem Air Bersih	77
Gambar 4.7 Sistem Rainwater Harvesting.....	78

Gambar 4.8 Sistem Air Kotor	79
Gambar 4.9 Sistem Elektrikal	80
Gambar 4.10 Sistem Penghawaan AC Multi-Split	81
Gambar 4.11 Layout Unit Tipe Studio.....	82
Gambar 4.12 Layout Unit Tipe 1 BR.....	83
Gambar 4.13 Layout Unit Tipe 2 BR.....	83
Gambar 4.14 Layout Unit Tipe 3 BR.....	84
Gambar 4.15 Fasad Buka Tutup	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Studi Banding Proyek Sejenis.....	15
Tabel 1.2. Perilaku Manusia berdasarkan bentuk respon.....	18
Tabel 1.3. Karakteristik dan Prinsip Generasi Millenial dan Generasi Z	19
Tabel 1.4. Relevansi konsep dengan masyarakat usia produktif	21
Tabel 1.5. Implementasi Desain berdasarkan Karakteristik Penghuni	23
Tabel 1.6. Implementasi Prinsip Konsep pada Desain.....	24
Tabel 1.7. Parameter Desain dan Relevansi dengan Pendekatan.....	25
Tabel 1.8. Studi Banding Konsep Sejenis.....	26
Tabel 1.9. Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	28
Tabel 1.10. Analisis Jumlah Unit.....	36
Tabel 1.11. Analisis Kebutuhan Ruang Hunian.....	38
Tabel 1.12. Analisis Kebutuhan Ruang Penunjang.....	44
Tabel 1.13. Analisis Kebutuhan Ruang Pengelola.....	47
Tabel 1.14. Analisis Kebutuhan Ruang Service	48
Tabel 1.15. Analisis Kebutuhan Ruang Service	54
Tabel 1.16. Analisis Kebutuhan Ruang Service	61
Tabel 1.17. Kebutuhan Air Bersih	79
Tabel 1.18. Koefisien Bangunan Gedung Bertingkat	85
Tabel 1.19. Persentase Pekerjaan Standar Komponen Gedung Teknis	86
Tabel 1.20. Persentase Pekerjaan Standar Komponen Gedung Non-Teknis	86
Tabel 1.21. Analisa Biaya Bangunan.....	87
Tabel 1.22. Perhitungan Biaya Pekerjaan Teknis	87
Tabel 1.23. Perhitungan Biaya Pekerjaan Non-Teknis.....	87
Tabel 1.24. Estimasi Biaya Pelaksanaan.....	88
Tabel 1.25. Perhitungan Harga Unit	88
Tabel 1.26. Analisis Perhitungan Harga Unit	89
Tabel 1.27. Analisis Perhitungan Harga Sewa Unit	89

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Tugas Pembimbing	94
Lampiran 2. Surat Izin Observasi	96
Lampiran 3. Lembar Asistensi	102
Lampiran 4. Gambar Kerja	104

ABSTRAK

Nama : Fitria Destriani Kusnadi
NIM : 2100888
Program Studi : Arsitektur
Judul : Perancangan Apartemen untuk masyarakat usia produktif di Kota Bandung
Pembimbing : 1. Nitih Indra Komala Dewi, S.Pd., M.T. (Pembimbing 1)
2. Kunthi Herma Dwidayati, S.Pd., M.Sc. (Pembimbing 2)

Perancangan apartemen menjadi solusi hunian vertikal di Kota Bandung yang menghadapi keterbatasan lahan dan pertumbuhan penduduk pesat. Dengan kepadatan 14.847 jiwa/km² dan backlog hunian mencapai 180.000 unit, apartemen menawarkan efisiensi lahan 1:10 dibandingkan perumahan horizontal. Fokus penelitian adalah memenuhi kebutuhan Generasi Z dan Milenial (60% penduduk) yang menunjukkan preferensi signifikan terhadap apartemen berdasarkan faktor kepraktisan, keamanan, dan prestise. Perancangan di Kecamatan Sukajadi dipilih karena lokasi strategis yang mendukung mobilitas tinggi. Tujuan utama adalah menciptakan hunian yang memaksimalkan lahan, memenuhi kebutuhan spesifik penghuni, dan mengaplikasikan prinsip arsitektur kontemporer untuk menghasilkan hunian modern sesuai gaya hidup urban saat ini.

Kata Kunci: Apartemen, Modern Kontemporer, Produktif.

ABSTRACT

Name : Fitria Destriani Kusnadi
NIM : 2100888
Study Program : *Architecture*
Title : *Design of Apartments for the Productive Age Population in Bandung City*

Counsellor : 1. Nitih Indra Komala Dewi, S.Pd., M.T. (Pembimbing 1)
2. Kunthi Herma Dwidayati, S.Pd., M.Sc. (Pembimbing 2)

The design of apartments has become a vertical housing solution in Bandung City, which faces land limitations and rapid population growth. With a density of 14,847 people/km² and a housing backlog reaching 180,000 units, apartments offer land efficiency of 1:10 compared to horizontal housing. The research focus is on meeting the needs of Generation Z and Millennials (60% of the population) who show significant preferences for apartments based on factors of practicality, security, and prestige. The design in Sukajadi District was chosen because of its strategic location that supports high mobility. The main objective is to create housing that maximizes land use, meets the specific needs of residents, and applies contemporary architectural principles to produce modern housing suitable for today's urban lifestyle.

Keywords: *Apartment, Modern Contemporary, Productive.*

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda. (2007). *Menata Apartemen*, Jakarta. PT Gramedia Pustaka.
- Ando, T. (2002). *New Modernism for a New Millennium*. Rizzoli International.
- Anonim. 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta. Balai Pustaka.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (2016). *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Edisi V. Jakarta: Balai Pustaka.
- Chiara, J. D. (1973). *Time Saver Standards for Building Types*. McGraw Hill Book Companies Inc.
- Ching, Francis D. K. (1985). *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya* (Edisi Kedua). Jakarta: Erlangga.
- Chueca, P. (2009). *Apartment Building Plan Atlas*. Page One Publishing.
- Hazimi, Susilo, Hamka. (2021). "Apartemen Di Kota Malang Tema: Arsitektur Modern." *Jurnal Pengilon*. Malang: Institut Teknologi Nasional Malang.
- Heimsath, C. (1977). *Behavioral Architecture: Toward an Accountable Design Process*. New York: McGraw-Hill.
- Hilberseimer, L. (1964). *Contemporary Architecture: Its Roots and Trends*. University of Chicago Press.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2020). *Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun*. Direktorat Jenderal Cipta Karya.
- Kusuma, Hendra Eka. (2019). "Desain Apartemen untuk Generasi Milenial Studi Kasus Kota Bandung." *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 30(1), 78–95.
- Le Corbusier. (1927/1986). *Vers une Architecture (Towards a New Architecture)*. London: Dover Publications.
- Maquin, Kevin J. (2019). *8 Traits of Mid Century Modern Design*. Kevin Maquin Architect, LCC.
- Neufert, Ernst, & Neufert, Peter. (2019). *Architects' Data* (5th Edition). Wiley-Blackwell.
- Nielsen Consumer Insights. (2022). *Sustainability and the Conscious Consumer*. Nielsen Global Report.

- Pangwangun, P. A. (2018). *Apartemen Kelas Menengah Sukajadi Kota Bandung*. Repository UPI.
- Pemerintah Kota Bandung. (2021). *Peraturan Daerah Kota Bandung No. 18 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2021–2031*. Pemkot Bandung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/Prt/M/2011 tentang *Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota*.
- Purwanto, Edi. (2021). "Analisis Kebutuhan Ruang Apartemen untuk Professional Muda." *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 10(2), 78–92.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (Puslitbang Perkim). (2022). *Laporan Hasil Penelitian: Preferensi Generasi Milenial dan Gen Z terhadap Hunian di Kawasan Perkotaan Indonesia*. Bandung: Kementerian PUPR.
- Sebastiao Nove Tani. (2022). *Laporan Tugas Akhir: Perancangan Bangunan Apartemen dengan Konsep Arsitektur Modern*.
- Sofyan, A. (2015). *Perancangan Sistem: Analisis, Evaluasi, dan Penyusunan Strategis*. Jakarta: Penerbit Andi.
- Stillman, D. & Stillman, J. (2017). *Gen Z @ Work: How the Next Generation Is Transforming the Workplace*. Harper Business.
- Sullivan, L. H. (1896). "The Tall Office Building Artistically Considered." *Lippincott's Magazine*.