UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being
di Kota Bandung**
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN iii
KATA PENGANTAR iv
HALAMAN PERSEMBAHAN vi
DAFTAR ISI vii
DAFTAR GAMBAR xii
DAFTAR TABEL xvi
ABSTRAK xviii
ABSTRACT xix
BAB 1 PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.1.1 Dinamika Perkembangan Kota Bandung 1
1.1.2 Kemacetan Kronis dan Ketidakseimbangan Mobilitas di Kota Bandung 2
1.1.3 *Urban Sprawling* dan Kebutuhan Hunian di Kota Bandung 3
1.1.4 Penurunan Kualitas Hidup dan Hunian di Kota Bandung 4
1.2 Rumusan Masalah 5
1.3 Tujuan Perancangan 6
1.4 Sasaran Perancangan 7
1.5 Lingkup Perancangan 8
1.6 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data 8
1.6.1 Studi Literatur 8
1.6.2 Studi Kasus 9
1.6.3 Pengumpulan Data Tapak 9
1.7 Sistematika Penulisan 9
1.8 Kerangka Berpikir 12
1.9 Keaslian Penulisan 13
BAB 2 KAJIAN TIPOLOGI **15**
2.1 Tinjauan Umum Apartemen 15
2.1.1 Pengertian Apartemen 15
2.1.2 Fungsi Apartemen 16

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being
di Kota Bandung**
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.1.3 Prinsip Dasar Perancangan Apartemen 17
2.1.4 Klasifikasi Apartemen 19
2.1.4.1 Klasifikasi Berdasarkan Penghuni 19
2.1.4.2 Klasifikasi Berdasarkan Target Pasar 21
2.1.4.3 Klasifikasi Berdasarkan Tipe Pengelola 22
2.1.4.4 Klasifikasi Berdasarkan Lokasi.....23
2.1.4.5 Klasifikasi Berdasarkan Ketinggian.....24
2.1.4.6 Klasifikasi Berdasarkan Massa Bangunan 27
2.1.4.7 Klasifikasi Berdasarkan Sirkulasi 30
2.1.4.8 Klasifikasi Berdasarkan Tipe Unit 35
2.2 Tinjauan Umum Apartemen *One Stop Living* 39
2.2.1 Pengertian Apartemen One Stop Living.....39
2.2.2 Prinsip Apartemen One Stop Living 41
2.3 Tinjauan Preseden Tipologi.....43
BAB 3 KAJIAN PENDEKATAN **49**
3.1 Tinjauan Umum *Transit Oriented Development*.....49
3.1.1 Pengertian *Transit Oriented Development* 49
3.1.2 Prinsip *Transit Oriented Development* 50
3.1.3 Standar dan Sasaran *Transit Oriented Development*.....53
3.2 Tinjauan Umum *Well-Being*.....58
3.2.1 Pengertian *Well Being*.....58
3.2.2 Prinsip *Well Being* 60
3.2.3 Penerapan Prinsip *Well-Being* dalam Arsitektur 62
BAB 4 KAJIAN LAPANGAN.....**67**
4.1 Tinjauan Kota Bandung.....67
4.2 Tinjauan Lokasi Site.....68
4.3 Regulasi dan Tata Guna Lahan.....69
4.4 Rencana Pengembangan Tapak 71
4.5 Deskripsi Kondisi Tapak 72
4.5.1 Kondisi Eksisting Tapak.....72
4.5.2 Regulasi Tapak 73
4.6 Analisis Tapak 75

Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being
di Kota Bandung
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.6.1 Analisis Aksesibilitas Tapak....75
4.6.2 Analisis Figure Ground Pada Tapak....76
4.6.3 Analisis Matahari dan Angin....78
4.6.4 Analisis Kebisingan....79
4.6.5 Analisis View....80
4.6.6 Analisis Vegetasi....81
4.7 Analisis Infrastruktur Transportasi Publik....82
4.8 Analisis Fasilitas Umum....84
BAB 5 PROGRAMMING DAN ANALISIS PERANCANGAN....95
5.1 Arah Perancangan Apartemen....95
5.2 Analisis Pengguna Apartemen....96
5.2.1 Penghuni Apartemen....96
5.2.2 Pengelola Apartemen....98
5.2.3 Pengunjung Apartemen....98
5.3 Analisis Alur Sirkulasi Aktivitas....99
5.3.1 Analisis Alur Sirkulasi Aktivitas Penghuni Apartemen....99
5.3.2 Analisis Alur Sirkulasi Aktivitas Pengunjung Apartemen....100
5.3.3 Analisis Alur Sirkulasi Aktivitas Pengelola Apartemen....100
5.4 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang....101
5.4.1 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Penghuni Apartemen....101
5.4.2 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Pengunjung Apartemen....103
5.4.3 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Pengelola Apartemen....103
5.5 Analisis Diagram Program Ruang....105
5.5.1 Analisis Program Ruang Basement....105
5.5.2 Analisis Program Ruang Ground Floor....106
5.5.3 Analisis Program Ruang First Floor....106
5.5.4 Analisis Program Ruang Second Floor....107
5.5.5 Analisis Program Ruang Tipikal Floor Ganjil....107
5.5.6 Analisis Program Ruang Tipikal Floor Genap....108
5.6 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Unit Kamar Apartemen....108
5.6.1 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Kamar Tipe Studio....108
5.6.2 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Kamar Tipe 1BR....109

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being di Kota Bandung
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

5.6.3 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Kamar Tipe 2BR.....109
5.6.4 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Kamar Tipe 3BR.....110
5.7 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Ruang Penunjang Apartemen ..111
5.7.1 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Lobby.....111
5.7.2 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Shopping Center 111
5.7.3 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Ruang Fitness.....112
5.7.4 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Area Kolam Renang 113
5.7.5 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Area Pengelola.....113
5.7.6 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Area Service.....115
5.7.7 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Area Pendukung.....116
5.7.8 Analisis dan Perhitungan Standar Luasan Kebutuhan Parkir.....117
5.8 Analisis Jumlah Luasan dan Unit.....117
5.8.1 Analisis Rencana Jumlah Total Luasan Kawasan Apartemen 117
5.8.1.1 Data Dasar Tapak dan Ketentuan Regulasi.....118
5.8.1.2 Rencana Luas Tapak Terbangun.....118
5.8.1.3 Rencana Luas Lantai Bangunan.....119
5.8.1.4 Rencana Luas Ruang Terbuka Hijau.....119
5.8.2 Analisis Rencana Jumlah Luasan Tower dan Podium Apartemen.....120
5.8.2.1 Rencana Jumlah Luasan Tower Apartemen.....120
5.8.2.2 Rencana Jumlah Luasan Podium Apartemen.....121
5.8.2.3 Rencana Jumlah Luasan Basement Apartemen 122
5.8.2.4 Rencana Total Keseluruhan Luasan Apartemen.....122
5.8.3 Analisis Jumlah Unit Apartemen.....122
5.8.3.1 Parameter Dasar Perancangan.....123
5.8.3.2 Perhitungan Jumlah Unit Per Tower Apartemen 123
5.8.3.3 Perhitungan Jumlah Keseluruhan Unit Apartemen.....123
5.8.4 Analisis Rencana Komposisi Unit Apartemen 124
5.8.4.1 Rencana Komposisi dan Jumlah Unit Per Lantai.....124
5.8.4.2 Rencana Komposisi dan Jumlajh Unit Per Tower 124
5.8.4.3 Rencana Komposisi dan Jumlah Unit Keseluruhan Kawasan 125
BAB 6 KONSEP PERANCANGAN.....127
6.1 Konsep Utama : A Liveable Rythm 127

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being
di Kota Bandung**
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

6.2 Konsep Makro : Well – Connected Living.....128
6.2.1 Strategi Penerapan Konsep Makro 129
6.2.2 Rencana Penerapan Startegi Konsep Makro.....130
6.2.2.1 Rencana Penempatan Massa Pada Kawasan.....130
6.2.2.2 Rencana Penempatan Skybridge 131
6.2.2.3 Rencana Zonasi Publik, Semi Publik, dan Privat Pada Kawasan 132
6.2.2.4 Rencana Akses Publik dan Service Pada Kawasan.....133
6.3 Konsep Meso : Urban Life, Within Reach 134
6.3.1 Strategi Penerapan Konsep Meso 135
6.3.2 Rencana Penerapan Strategi Konsep Meso 136
6.3.2.1 Rencana Fragmentasi Massa 136
6.3.2.2 Rencana Pembentukan Ruang Antar Massa 137
6.3.2.3 Rencana Penempatan Ruang Sosial Pada Massa Bangunan 138
6.3.2.4 Rencana Sirkulasi Pada Massa Bangunan.....139
6.3.2.5 Rencana Peletakan Fungsi Pada Massa Bangunan 140
6.3.2.6 Rencana Evakuasi dan Kedaruratan.....141
6.4 Konsep Mikro : Everyday Well – Being 142
6.4.1 Strategi Penerapan Konsep Mikro 143
6.4.2 Rencana Penerapan Strategi Konsep Mikro 144
6.4.2.1 Rencana Fasad Bangunan 144
6.4.2.2 Rencana Pemilihan Warna dan Material.....145
6.4.2.3 Rencana Peningkatan Kualitas Lingkungan.....147
6.4.2.3.1 Rencana Konsep Podium 147
6.4.2.3.2 Rencana Konsep Taman dan Plaza 148
6.4.2.4 Rencana Peningkatan Kualitas Ruang Hunian.....149
6.4.2.4.1 Konsep Pencahayaan dan Penghawaan Alami Unit Hunian 149
6.4.2.4.2 Konsep Interior 150
6.5 Rencana Utilitas Bangunan 152
6.5.1 Rencana Distribusi Air Bersih 152
6.5.2 Rencana Pengolahan Air Kotor 152
6.5.3 Rencana Elektrikal.....153

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Apartemen One Stop Living dengan Integrasi Transit Oriented Development dan Pendekatan Well - Being
di Kota Bandung**
Sulthan Azhar Putra Herfi, Ir. Jatmika Adi Suryabrata, M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

6.5.4 Rencana Pengelolaan Sampah. 153
6.6 Rencana Struktur Bangunan 154
DAFTAR PUSTAKA 155