



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR
TUGAS AKHIR PERIODE 115**

**JUDUL
MAISONETTE DI TANGERANG SELATAN**

Diajukan Oleh :
ARIE BUDIPRAKOSO
L2B007011

Dosen Pembimbing :
Yulanda Rif'an, ST, MT.
Ir. Satrio Nugroho, MSi

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2011

LEMBAR PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur

MAISONETTE DI TANGERANG SELATAN

Disusun Oleh :

ARIE BUDIPRAKOSO

L2B 007 011

Dinyatakan telah memenuhi persyaratan di depan Tim Penguji Pada tanggal 24 Juni 2011,
Susunan Tim Penguji :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Yulanda Rif'an, ST, MT.

NIP 18760711200212 1 004

Penguji,

Ir. Satrio Nugroho

NIP 1620327 198803 1 004

Penguji,

Dr. Ir. Bambang Supriyadi, MSA

NIP 19511012 198603 1 001

Ir. Bambang Supriyadi

NIP 19470502 197703 1 003

Semarang, 24 Juni 2011,
Panitia Ujian Sarjana
Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik
Unibersitas Diponegoro

Ketua,

Ir. B. Adji Murtomo, MSA

NIP 19530505 198503 1 001

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas segala rahmat dan karunia yang telah diberikan oleh Tuhan YME kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur pada Tugas Akhir yang berjudul “*MAISONETTE DI TANGERANG SELATAN*” Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dalam rangka mata kuliah Tugas Akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro sebagai bahan penyeleksian pertama layak tidaknya tugas akhir. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan masukan terhadap Mata kuliah Tugas Akhir.
2. Yulanda Rif'an, ST, MT. selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan masukan dengan ketekunan dan kesabarannya.
3. Ir.Satrio Nugroho, MSi selaku dosen pembimbing II yang juga telah memberikan berbagai saran dan usulan yang konstruktif
4. Dr.Ir. Bambang Supriyadi ,MSa dan Ir.Bambang Supriyadi sebagai dosen penguji I dan II yang memberikan bimbingan serta penilaian di dalam Tugas Akhir.
5. Ir.Agung Dwiyanto, MSa sebagai Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegor Semarang
6. Ir.Indriastjario, M.Eng, sebagai Sekretaris Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegor Semarang
7. Ir.Adrianto P. Adhi, sebagai Direktur Eksekutif Summarecon dalam memberikan keleluasaan saat Studi Banding di produk Summarecon.
8. Bapak dan Ibu tercinta beserta keluarga yang selalu memberikan kasih sayangnya, doa-doa terbaik, serta dukungan penuh dalam penyusunan mata kuliah Tugas Akhir.
9. Serta pihak – pihak yang membantu terselenggaranya kegiatan ini.

Penulis menyadari bahwa sinopsis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun, sangat penulis harapkan. Semoga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan dalam bidang keteknikan.

Semarang, 26 September 2011

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR DIAGRAM	xi
LAMPIRAN	xii
DAFTAR PUSTAKA	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan	3
1.3 Manfaat Pembahasan	3
1.4 Lingkup Pembahasan	3
1.5 Metoda Pembahasan	3
1.6 Sistematika Pembahasan	4
1.7 Alur Pikir	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

2.1 Condominium	10
2.1.1 Sejarah Condominium di Indonesia	10
2.1.2 Terminologi Condominium	10
2.1.3 Motivasi Tinggal di Condominium	11
2.1.3 Perbedaan Antara Condominium dan Apartment	12
2.2 Karakteristik Condominium	12
2.2.1 Macam-macam Apartment	13
2.2.1.1 Bentuk Fisik Bangunan	13
2.2.1.2 Ketinggian Bangunan	14
2.2.1.3 Fasilitas Penunjang	14
2.2.1.4 Sistem Sirkulasi Vertikal	15
2.2.1.5 Pelayanan Koridor	15
2.2.1.6 Jumlah Ruang Tidur	19

2.2.1.7 Bentuk Hunian	20
2.2.2 Jenis Ruang	20
2.2.2.1 Berdasarkan Letak	20
2.2.2.2 Berdasarkan Sifat	21
2.2.3 Sistem Pengelolaan Apartment	22
2.2.4 Struktur Pengelolaan	22
2.2.4.1 Badan Pengelolaan	22
2.2.4.2 Manajemen Pengelolaan	23
2.2.5 Persyaratan Teknis	24
2.2.6 Persyaratan Bangunan	24
2.3 Masionette	26
2.1.1 Pengertian Masionette	26
2.1.2 Klasifikasi Perbedaan Pemilik dan Jumlah Ruang Tidur Antar Tipe Hunian	28
2.4 Studi Banding	28
2.4.1 Summerville Apartment	28
2.4.1.1 Alamat	29
2.4.1.2 Pembagian Blok	29
2.4.1.3 Tipe Kamar Tidur dan Harga per Unit	30
2.4.1.4 Fasilitas	30
2.4.1.5 Denah per Unit	31
2.4.1.6 Sistem Pengelolaan	32
2.4.2 The Kew Garden Residences	32
2.4.2.1 Alamat dan Batas Lokasi	33
2.4.2.2 Pembagian Blok	33
2.4.2.3 Harga Penjualan	34
2.4.2.4 Fasilitas dan Pelayanan	34
2.4.2.5 Denah	34
2.4.2.6 Sistem Pengelolaan	37
2.4.3 Rekapitulasi Hasil Studi Banding	37
2.4.4 Kesimpulan Hasil Studi Banding	38
 BAB III DATA LOKASI	
3.1 Sejarah Kota Tangerang Selatan	39
3.2 Administrasi Kota Tangerang Selatan	39

3.3 Kondisi Geografis	40
3.4 Keadaan Iklim.....	40
3.5 Kependudukan	41
3.5.1 Jumlah Kependudukan	41
3.5.2 Laju Pertumbuhan Penduduk	42
3.6 Kesejahteraan Sosial	42
3.7 Peran dan Fungsi Keruangan di KotaTangerang Selatan.....	43
3.8 Fasilitas di Tangerang Selatan	44
3.9 Potensi dan Permasalahan di Kota Tangerang Selatan	44
3.9.1 Potensi Kota Tangerang Selatan	44
3.9.1.1 Jumlah Penduduk	44
3.9.1.2 Kota Tangerang Menuju Kota Mandiri	46
3.9.2 Permasalahan di Kota Tangerang Selatan	46
BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN	
4.1 Batasan	47
4.2 Anggapan	47
BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	
5.1 Dasar Pendekatan.....	48
5.2 Pendekatan Fungsional	48
5.2.1 Pendekatan Pelaku Kegiatan	48
5.2.2 Pendekatan Aktivitas Masionette	51
5.2.3 Kebutuhan Jenis Ruang	52
5.2.4 Pendekatan Hubungan Ruang	54
5.2.5 Pendekatan Sirkulasi	54
5.2.6 Pendekatan Persyaratan Ruang Apartment	56
5.2.7 Pendekatan Kapasitas Ruang	57
5.2.7.1 Pendekatan Kapasitas Apartment	57
5.2.7.2 Pendekatan Besaran Ruang.....	59
5.3 Pendekatan Kontekstual	64
5.3.1 Pemilihan Tapak.....	64
5.3.2 Tapak Terpilih.....	67
5.3.3 Perhitungan Jumlah Unit Hunian	69
5.3.4 Tinjauan Garding Serpong	71
5.3.5 Fasilitas Tersedia Di Gading Serpong	73

5.4 Pendekatan Kinerja	74
5.4.1 Sistem Mekanika	74
5.4.1.1 Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih	74
5.4.1.2 Sistem Pengolahan air Buangan.....	75
5.4.1.3 Sistem Pengelolaan Sampah	78
5.4.1.4 Sistem Pemadam Kebakaran.....	78
5.4.1.5 Sistem Keamanan Bangunan	79
5.4.1.6 Sistem Transportasi Pada Bangunan.....	80
5.4.1.7 Sistem Penangkal Petir.....	80
5.4.2 Sistem Elektrikal	81
5.4.2.1 Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik	81
5.4.2.2 Sistem komunikasi	82
5.4.2.3 Sistem Penghawaan	82
5.5 Pendekatan Teknis	83
5.5.1 Sistem Struktur.....	83
5.6 Pendekatan Arsitektural	84
5.6.1 Penerapan Arsitektur Modern	84
5.6.2 Pendekatan Massa Bangunan	85
5.6.3 Pendekatan Konsep Penataan Ruang Dalam.....	85
5.6.4 Pendekatan Konsep Perancangan Tata Ruang Luar.....	85
5.6.5 Pola Sirkulasi	86
BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN	
DAN PERANCANGAN ARSITEKTURAL	
6.1 Konsep Perencanaan	87
6.1.1 Program Ruang.....	87
6.1.2 Luas dan Besaran Tapak	91
6.2 Konsep Perancangan.....	93
6.2.1 Aspek Kontekstual	93
6.2.2 Aspek Kinerja.....	93
6.2.3 Aspek Teknis.....	97
6.2.4 Aspek Arsitektural.....	97
LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR PUSTAKA	xii

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Tenements	13
2. Garden.....	14
3. Center Corridor Plan	15
4. Open Corridor Plan	16
5. Skip Stop Plan.....	16
6. Tower Plan	17
7. Expanded Tower Plan	17
8. Cross Plan	17
9. Five Wing Plan	18
10. Circular Plan	18
11. Free Form Plan.....	19
12. Terrace Plan	19
13. Blok Hunian di Summerville Apartment	29
14. Peta Lokasi Summerville Apartment	29
15. Denah Tipe A.....	31
16. Denah Tipe A1	31
17. Denah Tipe B	31
18. Denah Tipe B1	31
19. Denah Tipe B2	31
20. Denah Tipe B3	31
21. Denah Tipe C	31
22. Denah Tipe C1	31
23. Blok A, B dan C, D, E	33
24. Entrance Basement.....	34
25. Kolam Renang	34
26. Denah Lantai Dasar.....	35
27. Denah Lantai 1	35
28. Denah Lantai 2.....	35
29. Denah Lantai 3.....	35
30. Personal Acces Card	36
31. Basement Parking	36

32. Private Lift	36
33. Logo Tangerang Selatan	39
34. Peta Administrasi Tangerang Selatan	39
35. Alternatif Tapak I.....	65
36. Alternatif Tapak II	66
37. Tapak Terpilih Masionette di Tangerang Selatan	68
38. Foto Tapak Terpilih	69
39. Antrian Pengunjung Pada Launching Produk di Gading Serpong.....	72
40. Summarecon Mal Serpong.....	73
41. Rumah Sakit St.Carolus	73
42. Universitas Multimedia Nusantara	73
43. Aston Paramount Hotel.....	73
44. Gading Serpong Golf	73
45. Club House Gading Serpong	73
46. Gereja Christ Cathedral.....	73
47. Dealer AutoCars	73
48. Retail Ruko	73
49. Shuttle Bus Summarecon Serpong.....	73
50. Bangunan Arsitektur Modern	85
51. Tapak Terpilih.....	91

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Fasilitas Apartemen Menurut Kelasnya.....	14
2. Klasifikasi Tipe Hunian.....	28
3. Pembagian Blok Summerville	29
4. Tipe Kamar Tidur dan Harga per Unit.....	30
5. Fasilitas Summerville Apartment	30
6. Pembagian Blok The Kew	33
7. Rekapitulasi Hasil Studi Banding	38
8. Luas wilayah kecamatan Tangerang Selatan	40
9. Temperatur udara kecamatan Tangerang Selatan	41
10. Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan	41
11. Daftar Pengelompokan Keluarga Dan Jumlahnya	40
12. Fungsi Keruangan WP III Kabupaten Tangerang.....	43
13. Koefisiensi Pemanfaatan Lahan di Tapak Tangerang Selatan	43
14. KBD Penyesuaian dari KLB	43
15. Presentase Pemanfaatan Lahan di Tapak di Tangerang Selatan	44
16. Fasilitas Kota Tangerang Selatan.....	44
17. Klasifikasi Tipe Hunian.....	49
18. Besaran Luas Ruang	59
19. Analisa Pemilihan Tapak	67
20. Pembagian Ruang per Lantai	70
21. Ukuran Septic Tank	77
22. Aspek Teknis	83
23. Besaran Ruang Masionette	87
24. Pemanfaatan Lahan Sesuai PBS	92
25. Aspek Kinerja	96
26. Aspek Teknis	97

DAFTAR DIAGRAM

Diagram	Halaman
1. Sistem Pengelolaan Summerville	32
2. Sistem Pengelolaan The Kew	37
3. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan	42
4. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan Tahun 2000-2010	45
5. Hubungan Ruang	54
6. Sirkulasi Penghuni Ekstern	54
7. Sirkulasi Penghuni Intern.....	55
8. Sirkulasi Tamu	55
9. Sirkulasi Pengelola.....	55
10. Sirkulasi Servis	56

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

a. Studi Literatur

- Abrams. Harry, *Encyclopedia of Modern Architecture*, 1964, Publisher.
- Amril. Syamsu, *Data Arsitek Jilid 1*, 1993, Jakarta, Erlangga
- Banham. Reyner, *Guide to Modern Architecture*, 1962, Architectural Press.
- Cyril M harris, 1975, *Dictionary of Architecture and Construction*, Mc.Graw Hill Book Camp, New York.
- De Chiara, Jhosep and Hancock Callender, John, 1973, *Time Saver Standards for Building Types*, Mc.Graw Hill Book Company. New York.
- De Chiara, Jhosep and Hancock Callender, John, 1984, *Time Saver Standards for Building Types*, Mc.Graw Hill Book Company. New York.
- De Chiara, Jhosep and J.Crosbie, Micheal, 2001, , *Time Saver Standards for Residental Developments*, Mc.Graw Hill Book inc, New York.
- Ehrilch, Eugene, 1986, *Oxford American Dictionary*, Avon Books, New York.
- Hoffman Hubert, *Row Houses and Cluster Houses An International Survey*, 1967, Publisher.
- Hornbeck, James, 1962, *Apartement and Dormitories*, Mc.Graw Hill Book Company, New York.
- Mascai, John, 1982, *Housing*, John Hilley and Sons, New York.
- Poerbo. Hartono, *Utilitas Bangunan*, 2005, Djambatan
- Purwadarminta, W JS. 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ke Tiga*, Jakarta.
- Thomson, *Apartments Townhouse and Condominiums*, 1975, Publication Data.
- Tjahyadi. Sunarto, DR,Ing., *Data Arsitek Jilid 2 Edisi 33*, 2002, Jakarta, Erlangga.
- Untermann, Richard & Smal, *Site Planning for Cluster Housing*, 1975, New York, Publisher, Inc Architectural Corporation

b. Studi Referensi

- www.architerian.net diakses pada tanggal 21 Juni 2011
- www.bappedatangsels.com diakses pada tanggal 7 Mei 2011
- www.serpong.org diakses pada tanggal 6 Mei 2011
- www.tangerangselatankota.go.id diakses pada tanggal 5 Mei 2011
- www.thesummit-kelapagading.com diakses pada tanggal 11 Mei 2011
- www.wikipedia.com diakses pada tanggal 10 Mei 2011

Kompas, dalam artikel *Inspirational Property*, Kamis 28 April 2011

Kompas, dalam artikel *Inspirational Property*, Kamis, 9 Juni 2011

Wonderfull life Magazine Summarecon, dalam artikel *Antrian Panjang Demi Produk Berkualitas*, Edisi Volume 3 April-Juni 2011.

c. Studi Perundang-undangan

Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang No.9 Tahun 2006, *Tentang Rencana Tapak*

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT tahun 1992, *Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.*

Undang-undang No.51 Tahun 2008, *Tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Propinsi Banten.*