

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	3
1.3 Manfaat	3
1.4 Lingkup Pembahasan	4
1.5 Metodologi Pembahasan	4
1.6 Sistematika Pembahasan	5
1.7 Alur Pikir	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING	8
2.1 Tinjauan Umum Apartemen	8
2.1.1 Pengertian Apartemen	8
2.1.2 Macam-macam Apartemen	8
2.2 Tinjauan Condominium	10
2.2.1 Pengertian Condominium	10
2.2.2 Karakteristik Persyaratan Teknis Condominium	11
2.2.3 Sasaran Penghuni Condominium	14
2.2.4 Sistem Pengelolaan Condominium	14
2.2.5 Aktifitas dan Fasilitas Condominium	16
2.2.6 Kelompok Ruang di dalam Condominium	17
2.2.7 Hubungan Kelompok Ruang di dalam Condominium	18
2.3 Tinjauan Hotel	19
2.3.1 Pengertian Hotel	19
2.3.2 Karakteristik Sitem Klasifikasi Hotel	20
2.3.3 Pengunjung Hotel	24
2.3.4 Sistem Pengelolaan Hotel	24
2.3.5 Aktifitas dan Fasilitas Hotel	27
2.3.6 Kelompok Ruang di dalam Hotel	28
2.3.7 Hubungan Kelompok Ruang di dalam Hotel	32
2.4 Tinjauan Condotel	33

2.4.1	Pengertian Condotel	33
2.4.2	Klasifikasi Condotel	34
2.5	Tinjauan Intelligent Building System	35
2.6	Tinjauan Hi-Tech Arsitektur	36
2.7	Tinjauan Bangunan Tahan Gempa Secara Hi-Tech.....	39
2.7.1	Struktur atas dan struktur bawah.....	39
2.7.2	Struktur penahan beban gempa	40
2.7.3	Lantai tingkat sebagai diafragma	41
2.7.4	Kekakuan struktur	41
2.7.5	Arah pembebanan gempa.....	41
2.7.6	Dinding Geser (<i>Shear Wall</i>)	42
2.7.7	Dilatasi pada sebuah bangunan	43
2.8	Studi Banding	45
2.8.1	Condotel Solo Paragon	45
2.8.2	Best Western Star Hotel & Star Apartemen	49
2.8.3	Condotel Candi Baru	52
2.8.4	Kesimpulan Studi Banding dan Rekomendasi.....	56
BAB III	GAMBARAN UMUM CONDOTEL DI SEMARANG	57
3.1	Tinjauan Kota Semarang.....	57
3.1.1	Kondisi Fisik	57
3.1.2	Kondisi Non Fisik	58
3.2	Perkembangan Hotel di Semarang	62
3.3.1	Kondisi Perhotelan Semarang	62
3.3.2	Penginap Hotel Bintang Di Semarang	62
3.3.3	Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang di Semarang	63
3.3.4	Lama Tamu Menginap di Hotel Bintang di Semarang	64
3.3.5	Perkembangan Wisata dan Peluang Bisnis di Semarang	64
BAB IV	KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN	66
4.1	KESIMPULAN.....	66
4.2	BATASAN	66
4.3	ANGGAPAN	67
BAB V	PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	68
5.1	Dasar Pendekatan	68
5.2	Pendekatan Fungsional	68
5.2.1	Pendekatan Pelaku	68
5.2.2	Pendekatan Aktivitas	70
5.2.3	Pendekatan Klasifikasi Condotel	72

5.2.4	Pendekatan Kebutuhan Condotel	72
5.2.5	Pendekatan Jumlah pengunjung	73
5.2.6	Pendekatan Kebutuhan Jenis ruang.....	75
5.2.7	Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang.....	79
5.2.8	Pendekatan Sirkulasi.....	80
5.2.9	Pendekatan Jumlah dan Tipe Hunian	87
5.2.10	Pendekatan Besaran Ruang	89
5.3	Pendekatan Kontekstual	98
5.3.1	Analisa Lokasi Perencanaan	98
5.3.2	Penentuan tapak	99
5.4	Pendekatan Kinerja	105
5.4.1	Sistem Mekanikal	105
	A. Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih	105
	B. Sistem Pembuangan Air Kotor	106
	C. Sistem Pengelolaan Sampah.....	108
	D. Sistem Pemadam Kebakaran	108
	E. Sistem Keamanan Bangunan	110
	F. Sistem Transportasi Vertikal Bangunan	111
	G. Sistem Penangkal Petir	112
5.4.2	Sistem Elektrikal	113
	A. Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik	113
	B. Sistem Komunikasi	113
	C. Sistem Penghawaan.....	113
5.5	Pendekatan Teknis	114
5.5.1	Sistem Struktur	114
5.5.2	Bahan Bangunan	115
5.6	Pendekatan Arsitektural	115
BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		116
6.1	PROGRAM RUANG.....	116
6.2	TAPAK TERPILIH	121
6.3	KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	123
6.3.1	Aspek Kinerja	123
6.3.2	Aspek Teknis	125
6.3.3	Aspek Arsitektural	126
DAFTAR PUSTAKA		128
DAFTAR REFERENSI		129
DAFTAR LAMPIRAN		130

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Hubungan Kelompok Ruang Condominium.....	19
Gambar 2.2 Hubungan Kelompok Ruang Hotel	33
Gambar 2.3 Contoh Bangunan Arsitektur Modern	37
Gambar 2.4 Contoh Bangunan Hi-Tech Arsitektur	38
Gambar 2.5 Perpustakaan di dalam Pompidou Center	39
Gambar 2.6 Gedung Centre Pompidou di Paris	39
Gambar 2.7 Sistem Struktur High Rise Building	43
Gambar 2.8 Pemisahan Struktur Denah Bangunan	44
Gambar 2.9 Konstruksi dengan balok konsol/korbel	44
Gambar 2.10 Sketsa bangunan dengan berbagai ketinggian lantai	45
Gambar 2.11 Condotel Solo Paragon	45
Gambar 2.12 Lokasi Condotel Solo Paragon	46
Gambar 2.13 Siteplan Solo Paragon.....	46
Gambar 2.14 Contoh Unit Kamar Condotel Solo Paragon	49
Gambar 2.15 Best Western Star Hotel & Star Apartemen Semarang.....	49
Gambar 2.16 Fasilitas-fasilitas Best Western Star Hotel & Star Apartemen Semarang...	50
Gambar 2.17 Condotel Candi Baru Semarang.....	52
Gambar 2.18 Fasilitas-fasilitas Condotel Candi Baru Semarang.....	55
Gambar 3.1 Gambar Wilayah Kota Semarang.....	57
Gambar 3.2 Peta Topografi Kota Semarang	58
Gambar 3.3 Grafik peningkatan jumlah penduduk kota Semarang tahun 2006-2010.....	59
Gambar 3.4 Grafik peningkatan jumlah kepala keluarga kota Semarang tahun 2005-2009	60
Gambar 3.5 Grafik peningkatan jumlah keluarga sejahtera kota Semarang tahun 2005-2009....	61
Gambar 3.6 Prosentase jumlah keluarga sejahtera kota Semarang tahun 2005-2009	61
Gambar 5.1 Hubungan Kelompok Ruang Condominium.....	79
Gambar 5.2 Hubungan Kelompok Ruang Hotel	79
Gambar 5.3 Diagram hubungan kelompok ruang Condotel.....	80
Gambar 5.4 Diagram sirkulasi penghuni Condominium	81
Gambar 5.5 Diagram sirkulasi tamu hotel yang menginap	82
Gambar 5.6 Parkir Motor dan Lobby area.....	82
Gambar 5.7 Lounge café dan Koridor menuju lift.....	82
Gambar 5.8 Diagram sirkulasi tamu Condotel.....	83
Gambar 5.9 Diagram sirkulasi staff office hotel.....	84
Gambar 5.10 Diagram sirkulasi pengelola Condominium.....	84
Gambar 5.11 Diagram sirkulasi pengelola Condotel	85

Gambar 5.12 Pola sirkulasi Divisi Food and Beverage.....	86
Gambar 5.13 Pola sirkulasi Divisi Kebersihan.....	86
Gambar 5.14 Pola sirkulasi divisi keamanan.....	87
Gambar 5.15 Diagram sirkulasi servis keseluruhan	87
Gambar 5.16 Lokasi Alternatif Tapak Alternatif I Condotel di Semarang	101
Gambar 5.17 Lokasi tapak alternatif I	101
Gambar 5.18 Lokasi Alternatif Tapak alternatif II Condotel di Semarang	102
Gambar 5.19 Lokasi tapak alternatif II	102
Gambar 5.20 Lokasi Alternatif Tapak alternatif III Condotel di Semarang	103
Gambar 5.21 Lokasi tapak alternatif III	103
Gambar 5.22 Bagan sistem semi otomatis dan otomatis	109
Gambar 5.23 Sprinkler system dan karakteristik penyiraman.....	110
Gambar 5.24 Sistem keamanan yang menyeluruh dan kompleks.....	111
Gambar 5.25 Sistem transportasi vertikal dengan tangga dan eskalator.....	111
Gambar 5.26 Komponen sistem penangkal petir dan pemasangannya	112
Gambar 6.1 Tapak terpilih Condotel di Semarang	121
Gambar 6.2 Dimensi tapak terpilih	121
Gambar 6.3 Lokasi tapak terpilih.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi Hotel Berbintang.....	23
Tabel 2.2 Type unit hunian Condotel Solo Paragon	42
Tabel 2.3 Jumlah Type unit hunian Condotel Solo Paragon.....	42
Tabel 2.4 Type kamar Apartemen Best Western Star Hotel & Apartemen Semarang	46
Tabel 2.5 Jumlah type kamar Apartemen Best Western Star Hotel & Apartemen Semarang	46
Tabel 2.6 Type unit hunian Condotel Candi Baru Semarang.....	48
Tabel 2.7 Jumlah type unit hunian Condotel Candi Baru Semarang	48
Tabel 2.8 Kesimpulan Studi Banding dan Rekomendasi Condotel.....	56
Tabel 3.1 Jumlah penduduk kota Semarang 5 tahun terakhir	59
Tabel 3.2 Penduduk laki-laki yang bekerja di usia produktif dari umur 25-49	60
Tabel 3.3 Kategori Kepala Keluarga Sejahtera.....	60
Tabel 3.4 Angka pertumbuhan Kepala Keluarga dan pentahapan Keluarga Sejahtera kota Semarang.....	61
Tabel 3.5 Jumlah hotel bintang 3, 4 dan 5 kota Semarang tahun 2003 - 2009.....	62
Tabel 3.6 Statistik Jumlah Pengunjung Hotel Berbintang lima, empat, dan tiga di Semarang tahun 2002 - 2010	62
Tabel 3.7 Persentase Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang 5, 4, dan 3 di Semarang tahun 2001 – 2010.....	63
Tabel 3.8 Lama rata-rata tamu menginap di Hotel Berbintang lima, empat, dan tiga di Semarang tahun 2002 - 2010	64
Tabel 5.1 Proyeksi kepala keluarga di kota Semarang.....	73
Tabel 5.2 Perhitungan untuk Rumus Polynomial Garis Regresi	74
Tabel 5.3 Kebutuhan Ruang	75
Tabel 5.4 Unit hunian optimal paragon Solo	88
Tabel 5.5 unit hunian optimal Best Western Star Hotel & Star Apartment	88
Tabel 5.6 Prosentase optimal berdasarkan hasil studi unit hunian.....	88
Tabel 5.7 Besaran ruang kelompok aktivitas utama.....	90
Tabel 5.8 Besaran ruang kelompok aktivitas pengelola	94
Tabel 5.9 Besaran ruang kelompok aktivitas penunjang indoor	95
Tabel 5.10 Besaran ruang kelompok aktivitas penunjang outdoor	97
Tabel 5.11 Besaran ruang kelompok aktivitas servis.....	97
Tabel 5.12 Total besaran ruang menurut kelompok ruang	98
Tabel 5.13 Analisa Kriteria Tapak	104
Tabel 5.14 Analisa Penilaian Tapak.....	105
Tabel 5.15 Setic Tank.....	108
Tabel 6.1 Program Ruang.....	116