

LEMBAR PENGESAHAN

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**KONDOMINIUM
DI KAWASAN SEGITIGA EMAS KOTA SEMARANG**

yang dipersiapkan dan disusun oleh :

**NURUL ASTINDRA D.K.
NIM. L2B 007 054**

dinyatakan telah memenuhi syarat.

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Kedua,

Ir. Hendro Trilisty, MT
NIP. 19500624 198011 1 001

Ir. Eddy Indarto, MSi
NIP. 19540922 198503 1 002

Dosen Penguji,

Dosen Penguji,

Ir. Agung Budi Sardjono, MT
NIP. 19631020 199102 1 001

Ir. Agung Dwiyanto, MSA
NIP. 19620110 198902 1 001

Semarang, 30 September 2011
Panitia Ujian Tugas Akhir Periode 116
Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Diponegoro
Ketua,

Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA
NIP. 19530505 198503 1 001

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” ini dapat terselesaikan.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Dalam kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. **Ir. Hendro Trilisty, MT**, selaku Dosen Pembimbing Utama.
2. **Ir. Eddy Indarto, MSi.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
3. **Ir. Agung Budi Sarjono, MT.**, selaku Dosen Penguji.
4. **Ir. Agung Dwiyanto, MSA.**, selaku Dosen Penguji sekaligus Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. **Ir. Bambang Adji Murtno, MSA**, selaku Koordinator TA Periode 116.
6. Pengajar dan staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Pihak Dinas Tata Kota dan Perumahan Bidang Tata Ruang serta Badan Pusat Statistik yang telah memudahkan penyusun dalam memperoleh data.
8. Pihak Casablanca Mansion, The Grove Condominium, dan Solo Paragon yang telah membantu penyusun pada saat proses survey lapangan.
9. Orang tua, keluarga, teman-teman Reguler 1 angkatan 2007, dan seluruh civitas akademika JAFT UNDIP.
10. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, September 2011

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	3
1.2.1 Tujuan	3
1.2.2 Sasaran	3
1.3 Manfaat	4
1.4 Ruang Lingkup	4
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial	4
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial	4
1.5 Metode Pembahasan	5
1.6 Sistematika Pembahasan	7
1.7 Alur Bahasan dan Alur Pikir	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Kondominium	12
2.1.1 Sejarah dan Perkembangan	12
2.1.2 Pengertian.....	13
2.1.3 Keterkaitan dengan Apartemen / Rumah Susun	15
2.1.4 Bentuk Kepemilikan	17
2.1.5 Hukum	17
2.1.6 Motivasi Tinggal di Kondominium.....	21
2.2 Tinjauan Apartemen	22
2.2.1 Pengertian.....	22
2.2.2 Tipe / Klasifikasi	23

2.2.2.1 Berdasarkan Pelayanan Koridor	23
2.2.2.2 Berdasarkan Bentuk Hunian	28
2.2.2.3 Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur	29
2.2.2.4 Berdasarkan Fasilitas Penunjang	29
2.2.2.5 Berdasarkan Ketinggian Bangunan	30
2.2.2.6 Berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal	30
2.2.2.7 Berdasarkan Kepemilikan	31
2.2.3 Jenis Ruang	32
2.2.4 Jenis Floor Area	33
2.2.5 Sistem Pengelolaan	34
2.2.5.1 Badan Pengelola	34
2.2.5.2 Manajemen Pengelolaan	35
2.2.6 Persyaratan Teknis	36
2.2.6.1 Persyaratan Lokasi dan Tapak	36
2.2.6.2 Persyaratan Bangunan	37
2.2.7 Perkembangan Apartemen di Indonesia	39
2.3 Tinjauan Lifestyle (Gaya Hidup) dan Culture (Budaya)	41
2.4 Teori Sustainable Architecture.....	43
2.5 Studi Banding.....	47
2.5.1 Casablanca Mansion	47
2.5.2 The Grove Condominium	52
2.5.3 Solo Paragon	58
3.5.3 Kesimpulan Studi Banding	63

BAB III DATA

3.1 Tinjauan Umum Kota Semarang.....	65
3.1.1 Data Fisik	65
3.1.2 Data Non Fisik	67
3.1.3 Potensi	72
3.1.4 Kebijakan Tata Ruang Wilayah	74
3.1.5 Daerah Potensial Segitiga Emas	78
3.2 Tinjauan Khusus Kawasan Segitiga Emas.....	79
3.2.1 Data Fisik	79
3.2.2 Potensi	82

3.2.4. Kebijakan Tata Ruang Wilayah	84
3.3 Gambaran Umum Perkembangan Apartemen di Semarang	86

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

4.1. Kesimpulan	91
4.2 Batasan	92
4.3 Anggapan	93

BAB V PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1 Dasar Pendekatan	94
5.2 Pendekatan Fungsional	95
5.2.1 Pendekatan Pelaku Aktivitas	95
5.2.2 Pendekatan Kelompok Aktivitas	98
5.2.3 Pendekatan Kebutuhan Ruang	100
5.2.4 Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang	105
5.2.5 Pendekatan Sirkulasi	106
5.2.6 Pendekatan Kebutuhan Kondominium	109
5.3 Pendekatan Kontekstual	110
5.3.1 Pendekatan Tapak	110
5.3.2 Alternatif Tapak	111
5.3.3 Penilaian Tapak	115
5.3.4 Tapak Terpilih	116
5.3.5 Optimasi Lahan	117
5.3.6 Pendekatan Tipe Hunian	118
5.3.7 Pendekatan Besaran Ruang	120
5.3.7.1 Kelompok Ruang Aktivitas Hunian	120
5.3.7.2 Kelompok Ruang Aktivitas Pengelola	126
5.3.7.3 Kelompok Ruang Aktivitas Penunjang	127
5.3.7.4 Kelompok Ruang Aktivitas Servis	130
5.3.7.5 Perhitungan Jumlah Unit Hunian	132
5.3.7.6 Kelompok Ruang Aktivitas Parkir	133
5.4. Pendekatan Kinerja	134
5.4.1 Sistem Mekanikal	134

5.4.2	Sistem Elektrikal	144
5.5.	Pendekatan Teknis	146
5.5.1	Sistem Modul	146
5.5.2	Sistem Struktur	147
5.5.3	Sistem Konstruksi	148
5.5.4	Bahan Bangunan	148
5.6.	Pendekatan Arsitektural	148
5.6.1	Penampilan Bangunan.....	149
5.6.2	Massa Bangunan	149
5.6.3	Orientasi Bangunan.....	149
5.6.4	Penerapan <i>Sustainable Architecture</i>	149

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

6.1	Program Dasar Perencanaan	152
6.1.1	Program Dasar Aspek Fungsional.....	152
6.1.2	Program Dasar Aspek Kontekstual	152
6.1.3	Program Dasar Aspek Arsitektural	153
6.2	Program Dasar Perancangan	158
6.2.1	Program Dasar Aspek Teknis.....	158
6.2.2	Program Dasar Aspek Kinerja	158
6.3	Program Ruang	160
6.3.1	Indoor	160
6.3.2	Outdoor	167
6.4	Tapak.....	168

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Fasilitas Penunjang Apartemen	29
Tabel 2.2 Tipe Unit Hunian Casablanca Mansion	50
Tabel 2.3 Jumlah Unit Hunian Casablanca Mansion	51
Tabel 2.4 Tingkat Okupansi Unit Hunian Casablanca Mansion	52
Tabel 2.5 Tipe Unit Hunian The Grove Condominium	55
Tabel 2.6 Jumlah Unit Hunian The Grove Condominium	57
Tabel 2.7 Tingkat Okupansi Unit Hunian The Grove Condominium	57
Tabel 2.8 Tipe Unit Hunian Solo Paragon	60
Tabel 2.9 Jumlah Unit Hunian Solo Paragon	62
Tabel 2.10 Tingkat Hunian Optimal Apartemen Solo Paragon	62
Tabel 2.11 Perbandingan Data Studi Banding	63
Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Kota Semarang Tahun 2005-2009	67
Tabel 3.2 Jumlah Kepala Keluarga dan Pentahapan Keluarga Sejahtera Kota Semarang Tahun 2005-2009	68
Tabel 3.3 Angka Pertumbuhan Kepala Keluarga dan Pentahapan Keluarga Sejahtera Kota Semarang	69
Tabel 3.4 Rencana Kebutuhan Fasilitas Perumahan di Kota Semarang Th. 2020	70
Tabel 3.5 Jumlah Pembangunan Rumah Berdasarkan Jumlah Kamar Tidur	71
Tabel 3.6 Fungsi Kota Semarang	75
Tabel 3.7 Data Wilayah Pengembangan Kota Semarang	75
Tabel 3.8 Daftar Bangunan di Kawasan Segitiga Emas Semarang Berdasarkan Klasifikasinya	83
Tabel 5.1 Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas Pelaku	100
Tabel 5.2 Proyeksi Kepala Keluarga di Kota Semarang	109
Tabel 5.3 Analisis Penilaian Tapak	116
Tabel 5.4 Tingkat Hunian Optimal Casablanca Mansion	118
Tabel 5.5 Tingkat Hunian Optimal The Grove Condominium	118
Tabel 5.6 Tingkat Hunian Optimal Solo Paragon	119
Tabel 5.7 Analisis Prosentase Tipe Unit Hunian Optimal	119
Tabel 5.8 Prosentase Luas per Tipe Unit Hunian	119
Tabel 5.9 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Hunian	120

Tabel 5.10 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	126
Tabel 5.11 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Indoor	127
Tabel 5.12 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Outdoor	129
Tabel 5.13 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis	130
Tabel 5.14 Luas Hunian Berdasarkan Prosentase Luas Hasil Studi	133
Tabel 5.15. Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Parkir	133
Tabel 5.16 Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna	138
Tabel 6.1 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Hunian	160
Tabel 6.2 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	161
Tabel 6.3 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Indoor	162
Tabel 6.4 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis	165
Tabel 6.5 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Parkir	166
Tabel 6.6 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Outdoor	167

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Center Corridor Plan	24
Gambar 2.2 Open Corridor Plan	24
Gambar 2.3 Skip Stop Plan	25
Gambar 2.4 Tower Plan	25
Gambar 2.5 Expanded Tower Plan	26
Gambar 2.6 Cross Plan	26
Gambar 2.7 Five Wings Plan	27
Gambar 2.8 Circular Plan	27
Gambar 2.9 Free Form Plan	27
Gambar 2.10 Terrace Plan	28
Gambar 2.11 Pencapaian Lokasi Casablanca Mansion (simbol A)	47
Gambar 2.12 Casablanca Mansion	47
Gambar 2.13 Fasilitas Swimming Pool dan Ruang Bilas	48
Gambar 2.14 Fasilitas Fitness Center dan Children Playground	49
Gambar 2.15 Fasilitas Laundry, Lobby, dan Lavatory Umum	49
Gambar 2.16 Master Bedroom, Livingroom, Diningroom, dan Kitchen Tipe Indigo – Casablanca Mansion	51
Gambar 2.17 Master Bedroom, Livingroom, Diningroom, dan Kitchen Tipe Burgundy – Casablanca Mansion	51
Gambar 2.18 Master Bedroom, Livingroom, Diningroom, dan Kitchen Tipe Peach – Casablanca Mansion	51
Gambar 2.19 Pencapaian Lokasi The Grove Condominium	52
Gambar 2.20 The Grove Condominium	53
Gambar 2.21 Fasilitas Restaurant dan Café	54
Gambar 2.22 Master Bedroom, Livingroom, dan Diningroom di Masterpieces Tower - The Grove Condominium	56
Gambar 2.23 Kitchen, Meja Baca, dan Study Room di Masterpieces Tower - The Grove Condominium	56
Gambar 2.24 Master Bedroom, Children Bedroom, dan Bathroom di Imperial Tower - The Grove Condominium	56

Gambar 2.25 Livingroom, Diningroom, dan Kitchen di Imperial Tower - The Grove Condominium	57
Gambar 2.26 Pencapaian Pembangunan The Grove Condominium	57
Gambar 2.27 Solo Paragon	58
Gambar 2.28 Pencapaian Lokasi Solo Paragon	58
Gambar 3.1 Letak Kota Semarang	65
Gambar 3.2 Grafik Peningkatan Jumlah Penduduk Kota Semarang Th. 2005-2009 .	68
Gambar 3.3 Grafik Peningkatan Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Semarang	69
Gambar 3.4 Prosentase Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Semarang	69
Gambar 3.5 Prosentase Kebutuhan Rumah di Kota Semarang Tahun 2020	71
Gambar 3.6 Prosentase Tipe Rumah Berdasarkan Jumlah Kamar Tidur.....	71
Gambar 3.7 Peta Pembagian BWK Kota Semarang	75
Gambar 3.8 Citra Satelit Kawasan Segitiga Emas Semarang	79
Gambar 3.9 Peta BWK I Kota Semarang	80
Gambar 3.10 Parama Graha Apartment and Condominium	87
Gambar 3.11 Tendean Imperial Residence	87
Gambar 3.12 Mutiara Garden Apartment	88
Gambar 3.13 Best Western Star Hotel & Star Apartment	89
Gambar 4.14 Apartemen Permata Kawi	90
Gambar 5.1 Diagram Hubungan Kelompok Ruang	105
Gambar 5.2 Diagram Sirkulasi Aktivitas Ekstern Penghuni	106
Gambar 5.3 Diagram Sirkulasi Aktivitas Intern Penghuni	106
Gambar 5.4 Diagram Sirkulasi Tamu	107
Gambar 5.5 Diagram Sirkulasi Pengelola	108
Gambar 5.6 Diagram Sirkulasi Servis	108
Gambar 5.7 Peta Udara Lokasi Tapak I	112
Gambar 5.8 Kondisi Tapak I	112
Gambar 5.9 Peta Udara Lokasi Tapak II	113
Gambar 5.10 Kondisi Tapak II	113
Gambar 5.11 Peta Udara Lokasi Tapak III	114
Gambar 5.12 Kondisi Tapak III	115
Gambar 5.13 Tapak Terpilih	116
Gambar 5.14 Detail Ukuran Tapak Terpilih	117
Gambar 5.15 Diagram Sistem Pengolahan Air Limbah	138

Gambar 5.16 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis ..	140
Gambar 6.1 Penerapan Efek Naungan	154
Gambar 6.2 Susunan Lapisan Green Roof	155
Gambar 6.3 Skema Daur Ulang Grey Water	156
Gambar 6.4 Tapak Terpilih	168
Gambar 6.5 Kondisi Tapak Terpilih	169
Gambar 6.6 Detail Ukuran Tapak Terpilih	170