



UNIVERSITAS DIPONEGORO

TOWNHOUSE KOTA SEMARANG

TUGAS AKHIR

**BHAKTI DAMAR JATI
21020110120033**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
OKTOBER 2014**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

TOWNHOUSE KOTA SEMARANG

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

BHAKTI DAMAR JATI
21020110120033

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

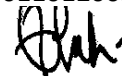
SEMARANG
OKTOBER 2014

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Bhakti Damar Jati
NIM : 21020110120033

Tanda Tangan



Tanggal

8 OKTOBER 2014

HALAMAN PENGESAHAN

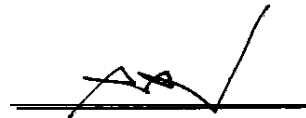
Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Bhakti Damar Jati
NIM : 21020110120033
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Townhouse Kota Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan/ Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Bambang Suyono, MT
NIP. 195901091987031001



Pembimbing II : Ir. Hermin Werdiningsih, MT
NIP. 195712221987031001



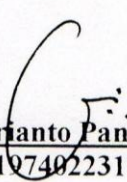
Penguji I : Prof. Ir. Eddy Darmawan, M. Eng
NIP. 1984062720121201003




Semarang, 8 Oktober 2014

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP,


Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Phd
NIP. 197402231997021001


Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng
NIP. 195205051980111001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bhakti Damar Jati
NIM : 21020110120033
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Kementerian : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas tugas akhir saya yang berjudul :

TOWNHOUSE KOTA SEMARANG DENGAN PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR MODERN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 6 Oktober 2014

Yang menyatakan,



BHAKTI DAMAR JATI

ABSTRAK

Kota Semarang dengan misi “Terwujudnya Semarang Kota Perdagangan dan Jasa, yang Berbudaya menuju Masyarakat Sejahtera” merupakan Kota Perdagangan dan Jasa menyebabkan tingginya potensi investasi yang meningkat secara drastis dari tahun 2010 ke 2011 dengan peningkatan jumlah proyek hampir tujuh kali lipat. Selain itu, investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) Kota Semarang tahun 2011 meningkat menjadi 4,9 triliun rupiah dari tahun sebelumnya senilai 360 miliar rupiah. Sedangkan penanaman modal asing meningkat dari 60,39 juta dolar menjadi 178,88 juta dolar (Indikator Ekonomi Semarang dalam Statistik Perbankan Kota Semarang, 2012).

Pertumbuhan ekonomi dan bisnis ini juga diimbangi pula dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi. Menurut data BPS tahun 2008-2012, jumlah penduduk di Kota Semarang cenderung mengalami kenaikan sebesar 0,96% dan jumlah Kepala Keluarga (KK) meningkat rata-rata 3,3% per tahun. Tingginya angka pertumbuhan penduduk tersebut mengakibatkan perlunya peningkatan penyediaan fasilitas tempat tinggal. Dengan tingginya pertumbuhan ekonomi Kota Semarang menyebabkan fungsi tempat tinggal tidak sekedar sebagai hunian akan tetapi yang dapat memberikan nilai tambah seperti kepraktisan, efisiensi, keamanan, lokasi strategis dan nilai lainnya, tidak kalah penting yaitu sebagai nilai investasi dan prestige.

Kata Kunci: Semarang, Kota Perdagangan dan Jasa, Tempat Tinggal.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga LP3A dengan judul *Townhouse Kota Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern* 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 rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta yang turut memberikan doa dan dukungan,
2. Ir. Bambang Suyono, MT, selaku Dosen Pembimbing Utama,
3. Ir. Hermin Werdiningsih, MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua,
4. Prof. Ir. Eddy Darmawan, M. Eng, selaku Dosen Penguji,
5. Septana Bagus Pribadi, ST, MT, selaku Koordinator TA periode 127/ 49,
6. Edward Edrianto Pandelaki, ST,MT,Ph.d, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
7. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku Kepala Program Studi Arsitektur,
8. Oktawida Cahyaputra Dika Wijaya atas semua dukungan,
9. Seluruh teman-teman arsitektur angkatan 2010, dan
10. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan LPA3 ini.

Pada akhirnya penyusun mengharapkan semoga LP3A ini dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembacanya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan LP3A ini. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1. Tujuan	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3. Manfaat	2
1.3.1. Subjektif	2
1.3.2. Objektif	2
1.4. Ruang Lingkup	2
1.5. Metode Pembahasan	2
1.5.1. Metode Diskriptif	3
1.5.2. Metode Dokumentatif	3
1.5.3. Metode Komparatif	3
1.6. Sistematika Pembahasan	3
1.7. Alur Pikir	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Townhouse	5
2.1.1. Pengertian Townhouse	5
2.1.2. Sejarah dan Perkembangan Townhouse	6
2.1.3. Penghuni Townhouse	8
2.1.4. Tipologi dan Jenis Townhouse	8
2.1.5. Penataan Tapak Townhouse	9
2.1.6. Kriteria Lokasi dan Tapak Townhouse	17
2.1.7. Sarana dan Prasarana Townhouse	20
2.1.8. Karakteristik Townhouse	24
2.2. Tinjauan Arsitektur Modern	25
2.2.1. Sejarah dan Pengertian Arsitektur Modern	25
2.2.2. Ciri-ciri Arsitektur Modern	26
2.3. Studi Banding Townhouse	27
2.3.1. Mega Residence Semarang	27
2.3.2. The Kew Garden Kelapa Gading	29
2.3.3. Maya Townhouse Hua Huin	31
BAB III TINJAUAN LOKASI	
3.1. Tinjauan Umum Kota Semarang	33

3.1.1. Keadaan Geografis	33
3.1.2. Keadaan Topografi	33
3.1.3. Keadaan Klimatologis	34
3.1.4. Keadaan Ekonomi	34
3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah Setempat	35
3.2.1. Tata Guna Lahan	35
3.2.2. Peraturan Daerah Menurut RTRW Kota Semarang	36
3.3. Perkembangan Townhouse di Semarang	39
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TOWNHOUSE	
4.1. Pendekatan Aspek Fungsional	41
4.1.1. Pendekatan Pelaku	41
4.1.2. Pendekatan Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	41
4.1.3. Pendekatan Tipe Hunian	43
4.1.4. Pendekatan Besaran Ruang	44
4.2. Pendekatan Aspek Kontekstual	58
4.2.1. Pemilihan Lokasi	58
4.2.2. Pemilihan Tapak	58
4.3. Pendekatan Aspek Kinerja	62
4.3.1. Sistem Pencahayaan	62
4.3.2. Sistem Penghawaan/ Pengkondisian Ruang	62
4.3.3. Sistem Jaringan Air	62
4.3.4. Sistem Jaringan Listrik	62
4.3.5. Sistem Pembuangan Sampah	63
4.3.6. Sistem Komunikasi	63
4.3.7. Sistem Penangkal Petir	63
4.3.8. Sistem Keamanan	63
4.4. Pendekatan Aspek Teknis	64
4.5. Pendekatan Aspek Visual Arsitektural	64
4.5.1. Penampilan Bangunan	64
4.5.2. Orientasi Bangunan	64
BAB V DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TOWNHOUSE	
5.1. Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan	65
5.2. Program Dasar Perencanaan	65
5.2.1. Program Ruang	65
5.2.2. Tapak Terpilih	71
5.3. Program Dasar Perancangan	73
5.3.1. Aspek Kinerja	73
5.3.2. Aspek Teknis	75
5.3.3. Aspek Visual Arsitektural	75
DAFTAR PUSTAKA	xii
LAMPIRAN BERITA ACARA	xiii

DAFTAR GAMBAR

2.1 Bagan Townhouse/ Permukiman Center	6
2.2 Pencapaian Langsung dari Jalan	10
2.3 Pencapaian melalui Halaman Bersama	10
2.4 Pencapaian yang Berhubungan dengan Jalur/ Lintasan	11
2.5 Pencapaian dari Tempat Parkir Bersama	11
2.6 Pola Jalan Grid	12
2.7 Pola Jalan Loop	12
2.8 Pola Jalan Cul-de-Sac	12
2.9 Pola Jalan Simpangan	13
2.10 Pola Jalan Lengkung	13
2.11 Pola Jalan Taman	14
2.12 Townhouse dengan Halaman Parkir Pribadi	14
2.13 Townhouse dengan Garasi/ Carport	15
2.14 Townhouse dengan Taman Melingkar	15
2.15 Townhouse dengan Halaman Pedestrian	16
2.16 Townhouse dengan Halaman Pribadi yang Diputar	16
2.17 Pembebanan Tunggal	18
2.18 Pembebanan Ganda	19
2.19 Macam Ruang Terbuka	19
2.20 Potongan Utilitas Jalan	22
2.21 Site Plan Mega Residence Semarang	27
2.22 Tipe Rumah Townhouse Mega Mansion	28
2.23 Tipe Rumah Alphard, Terano, dan Axioo	28
2.24 Fasilitas Perumahan Mega Residence	29
2.25 Lokasi Kelapa Gading Residence	29
2.26 Main Gate The Kew Garden Kelapa Gading	30
2.27 Tampilan Eksterior The Kew Kelapa Gading	30
2.28 Blok Plan The Kew Kelapa Gading	31
2.29 Lokasi Maya Townhouse dan Masterplan Maya Townhouse	31
2.30 Denah Maya Townhouse	32
2.31 Fasilitas Pengikat Maya Townhouse	32
2.32 Tampilan Eksterior Maya Townhouse	32
3.1 Peta Kota Semarang	33
3.2 Peta BWK VII Kota Semarang	38
4.1 Alternatif Tapak 1	60
4.2 Alternatif Tapak 2	60
5.1 Tapak Terpilih Townhouse	73

DAFTAR TABEL

2.1 Kriteria Pola Penataan Tapak pada Townhouse	16
2.2 Kebutuhan Sarana Pendidikan dan Pembelajaran	23
2.3 Kebutuhan Sarana Kesehatan	23
2.4 Kebutuhan Sarana Peribadatan	23
2.5 Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Niaga	23
2.6 Kebutuhan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	24
2.7 Kebutuhan Sarana Ruang Terbuka, Taman, dan Lapangan Olahraga	24
3.1 Topografi Kota Semarang	33
3.2 Jumlah Pengusaha di Semarang	34
3.3 Pengusaha berdasarkan Tingkat Penghasilan Kota Semarang	35
3.4 Pembagian Fungsi BWK Semarang	35
4.1 Pendekatan Kebutuhan Ruang melalui Proses Kegiatan	42
4.2 Keterkaitan Tipe Rumah Tangga dengan Tipe Hunian	43
4.3 Jumlah Unit dan Cluster Per Tipe Rumah	44
4.4 Kelompok Ruang Penghuni Townhouse	45
4.5 Kelompok Ruang Penunjang Townhouse	52
4.6 Kelompok Ruang Teknis Townhouse	55
4.7 Kelompok Ruang Pengelola Townhouse	56
4.8 Kelompok Ruang Parkir Umum dan Pengelola Townhouse	57
4.9 Rekapitulasi Program Ruang Townhouse	57
4.10 Penilaian Tapak	61
5.1 Kelompok Ruang Penghuni Townhouse	65
5.2 Kelompok Ruang Penunjang Townhouse	66
5.3 Kelompok Ruang Teknis Townhouse	69
5.4 Kelompok Ruang Pengelola Townhouse	70
5.5 Kelompok Ruang Parkir Umum dan Pengelola	71
5.6 Rekapitulasi Program Ruang Townhouse	71