

# DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	1
DAFTAR GAMBAR.....	4
DAFTAR TABEL.....	6
BAB I PENDAHULUAN.....	7
1.1    Latar Belakang.....	7
1.2    Tujuan dan Sasaran.....	9
1.2.1    Tujuan.....	9
1.2.2    Sasaran.....	9
1.3    Manfaat.....	9
1.3.1    Secara Subjektif.....	9
1.3.2    Secara Objektif.....	9
1.4    Lingkup Pembahasan.....	10
1.5    Metode Pembahasan.....	10
1.5.1    Metode Deskriptif.....	10
1.5.2    Metode Dokumentatif.....	10
1.5.3    Metode Komparatif.....	10
1.6    Sistematika Pembahasan.....	11
1.7    Alur Pikir.....	12
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1    Pengertian Apartemen.....	13
2.2    Klasifikasi Apartemen.....	15
2.2.1.    Berdasar Akses di Dalam Bangunan.....	16

2.2.2.	Berdasar Ruang Tidur .....	19
2.2.3.	Berdasar Perletakan Koridor.....	20
2.3	Jenis Ruang di Apartemen.....	21
2.4	Jenis Floor Area .....	23
2.5	Sistem Pengelolaan Apartemen.....	23
2.5.1.	Sistem Pengelolaan .....	23
2.5.2.	Badan Pengelola.....	24
2.5.3.	Manajemen Pengelolaan .....	25
2.6	Persyaratan Teknis Apartemen.....	26
2.6.1.	Persyaratan Lokasi dan Tapak .....	26
2.6.2.	Persyaratan Bangunan.....	28
2.7	Motivasi Tinggal di Apartemen .....	30
2.8	Studi Banding.....	32
2.8.1.	The Pinnacle Apartment and Condotel.....	32
2.8.2.	Warhol Residences Semarang.....	33
2.8.3.	The Met Bangkok .....	34
<b>BAB 3 DATA .....</b>		<b>36</b>
3.1.	Data Fisik .....	36
3.1.1.	Letak Geografis Kota Semarang.....	36
3.1.2.	Keadaan Topografi.....	36
3.1.3.	Keadaan Iklim dan Cuaca .....	36
3.2.	Data Non-fisik .....	38
3.2.1.	Data Kependudukan.....	38
3.2.2.	Potensi Ekonomi .....	40
3.2.3.	Rencana Kebijakan Tata Ruang Kota.....	41

3.3.	Tinjauan Kebutuhan Hunian di Kota Semarang .....	43
3.4.	Potensi Pasar Apartemen di Kota Semarang.....	46
3.5.1.	Pengusaha di Semarang .....	46
3.5.2.	Keluarga Sejahtera III Plus .....	47
3.5.3.	Warga Negara Asing.....	50
BAB 4 DATA .....		51
4.1.	Dasar Pendekatan .....	51
4.2.	Pendekatan Fungsional.....	51
4.2.1.	Pendekatan Pelaku .....	51
4.2.2.	Pendekatan Aktivitas .....	53
4.2.3.	Pendekatan Kebutuhan Ruang .....	54
4.2.4.	Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang .....	55
4.2.5.	Pendekatan Sirkulasi.....	56
4.3.	Pendekatan Kontekstual .....	59
4.3.1.	Pendekatan Tipe Hunian Apartemen .....	59
4.3.2.	Pendekatan Besaran Ruang.....	60
4.3.3.	Perhitungan Jumlah Luasan Apartemen .....	72
4.3.4.	Pendekatan Kelayakan Lokasi dan Tapak .....	73
4.4.	Pendekatan Kinerja .....	79
4.4.1.	Sistem Mekanikal.....	79
4.4.2.	Sestem Elektrikal .....	85
4.5.	Pendekatan Teknis.....	86
4.5.1.	Sistem Struktur.....	86
4.5.2.	Bahan Bangunan .....	87
4.6.	Pendekatan Arsitektural .....	87

BAB 5 KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ..	91
5.1. Program Ruang.....	91
5.2. Tapak Terpilih .....	94
5.3. Sistem Mekanikal.....	95
5.4. Sistem Elektrikal .....	95
5.5. Sistem Struktur.....	96
5.6. Aspek Arsitektural.....	97
DAFTAR PUSTAKA .....	101
REFERENSI.....	102

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Exterior Corridor System .....	16
Gambar 2.2 Central Corridor System .....	16
Gambar 2.3 Pont Block / Tower System .....	17
Gambar 2.4 Multicore System .....	17
Gambar 2.5 Simplex Apartment .....	19
Gambar 2.6 Duplex Apartment.....	20
Gambar 2.7 Triplex Apartment.....	20
Gambar 2.8 Flat Kombinasi .....	20
Gambar 2.9 The Pinnacle.....	31
Gambar 2.10 Warhol Residences.....	32
Gambar 2.11 The Met Bangkok.....	33
Gambar 2.12 Denah The Met Bangkok .....	34
Gambar 3.1 Grafik Curah hujan Kota Semarang tahun 2008-2012.....	36
Gambar 3.2 Grafik Distribusi Persentase PDRB .....	39
Gambar 3.3 Pembagian BWK Kota Semarang.....	40
Gambar 3.3 Grafik Pengusaha di Semarang .....	46
Gambar 4.1 Diagram hubungan kelompok ruang.....	55
Gambar 4.2 Diagram Sirkulasi Ekstern Penghuni Apartemen .....	56
Gambar 4.3 Diagram Sirkulasi Intern Penghuni Apartemen .....	56
Gambar 4.4 Diagram Sirkulasi Tamu .....	57
Gambar 4.5 Diagram Sirkulasi Pengelola.....	57
Gambar 4.6 Diagram Sirkulasi Servis .....	58
Gambar 4.7 ilustrasi rencana tipe hunian menurut modul struktur.....	72

Gambar 4.8 ilustrasi rencana zoning vertical.....	74
Gambar 4.9 ilustrasi rencana typical floor 1 .....	75
Gambar 4.10 ilustrasi rencana typical floor 2 .....	75
Gambar 4.11 Tapak Alternatif 1 .....	75
Gambar 4.12 Tapak Alternatif 2 .....	76
Gambar 4.13 Bagan sistem semi otomatis dan otomatis .....	81
Gambar 4.14 Orientasi matahari terhadap bangunan.....	87
Gambar 4.15 Double Skin.....	87
Gambar 4.16 Berbagai pola desain <i>sun shading</i> .....	88
Gambar 4.17 Penggunaan balkon pada The Met Apartment.....	89
Gambar 5.1 Tapak Terpilih.....	93
Gambar 5.2 Penggunaan Struktur Berdasarkan ketinggian .....	95
Gambar 5.3 Rangka <i>Rigid Structure</i> .....	95
Gambar 5.4 Pondasi Tiang Pancang .....	96
Gambar 5.5 Orientasi matahari terhadap bangunan.....	96
Gambar 5.6 Double Skin.....	97
Gambar 5.7 Berbagai pola desain <i>sun shading</i> .....	97
Gambar 5.8 Penggunaan balkon pada The Met Apartment.....	98

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Fasilitas Penunjang pada Apartemen .....	15
Tabel 3.1 Iklim di Semarang.....	36
Tabel 3.2 Data Penduduk Kota Semarang .....	38
Tabel 3.3 Golongan Keluarga Sejahtera Kota Semarang .....	38
Tabel 3.4 Pembagian BWK Kota Semarang.....	40
Tabel 3.5 Kebutuhan Perumahan Kota Semarang Tahun 2020.....	42
Tabel 3.6 Apartemen di Semarang.....	43
Tabel 3.7 Tingkat Hunian Star Apartment.....	44
Tabel 3.8 Tingkat Hunian Solo Paragon.....	44
Tabel 3.9 Keluarga Sejahtera III Plus Tahun 2020.....	48
Tabel 3.10 Simulasi peminjaman bank menurut KPR.....	49
Tabel 4.1 Aktivitas kelompok pelaku .....	52
Tabel 4.2 Kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas .....	54
Tabel 4.3 Tingkat Hunian Apartemen di Semarang .....	58
Tabel 4.4 Besaran ruang kelompok aktivitas utama .....	59
Tabel 4.5 Besaran ruang kelompok aktivitas pengelola .....	64
Tabel 4.6 Besaran ruang kelompok aktivitas penunjang indoor.....	65
Tabel 4.7 Besaran ruang kelompok aktivitas penunjang outdoor.....	69
Tabel 4.8 Besaran ruang kelompok aktivitas servis.....	70
Tabel 4.9 Unit Hunian Berdasarkan Besaran Ruang .....	71
Tabel 4.10 Luasan Apartemen Berdasarkan Besaran Ruang.....	72
Tabel 4.11 Kriteria Pemilihan Tapak.....	77
Tabel 4.12 Septic tank.....	80

Tabel 5.1 Program Ruang ..... 92