

APARTEMEN DI SEMARANG

Oleh: Nurina Ramadhiny, Hendro Trilistyo, Eddy Hermanto

Kota metropolitan umumnya dipadati oleh kegiatan perekonomian yang menjadi sumber kehidupan masyarakatnya. Di samping itu masyarakat dituntut untuk lebih efektif dalam penyelesaian jarak tempuh, waktu tempuh, kepadatan lalu lintas, serta biaya. Dengan demikian, manusia mempunyai kecenderungan untuk tinggal dalam jarak yang relatif dekat dengan pusat kegiatan atau tempat kerja. Namun semakin terbatas dan mahalnya lahan yang digunakan untuk pembangunan di pusat kota sehingga kita dituntut untuk dapat memanfaatkan lahan dengan seefisien dan seefektif mungkin. Sebagai wujud suatu solusi hunian bagi masyarakat modern di Semarang, apartemen di pusat kota dirasa tepat untuk efektifitas jarak tempuh, waktu tempuh, kepadatan lalu lintas, serta biaya, yang dapat memenuhi kebutuhan penghuninya.

Kajian diawali dengan mempelajari tinjauan mengenai Apartemen, meliputi pengertian, keterkaitan dengan apartemen, sejarah dan perkembangan, jenis ruang, dan sistem pengelolaan. Selanjutnya tinjauan mengenai Kota Semarang dan Kawasan Segitiga Emas, meliputi data fisik dan non fisik, potensi, dan kebijakan tata ruang wilayah, serta perkembangan Kondominium di Kota Semarang. Data studi banding yang diperoleh dari sejumlah Apartemen di Semarang juga dikaji untuk memperoleh standar jumlah dan luasan unit hunian. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan parameter konsep arsitektur modern. Selain itu, dilakukan juga pendekatan kontekstual, fungsional, teknis, dan kinerja untuk menghitung kebutuhan dan kapasitas ruang serta mewujudkan citra bangunan hunian yang modern, eksklusif, nyaman, serta ramah lingkungan. Pemilihan tapak dilakukan pada beberapa alternatif tapak dengan scoring menggunakan matriks pembobotan.

Selanjutnya dilakukan tahap eksplorasi desain dan sebagai kesimpulan, diperoleh luasan program ruang yang diperlukan pada Apartemen serta ilustrasi desain berupa gambar grafis 2 dimensi dan 3 dimensi.

Kata kunci: Apartemen, Pusat Kota, Semarang, Arsitektur Modern

1. LATAR BELAKANG

Ditunjukkan oleh Badan Pusat Statistik Kota Semarang bahwa jumlah rumah penduduk di kota ini bertambah dari tahun ke tahun seiring dengan jumlah rumah tangganya. Seperti yang tertulis di Statistik Daerah Kota Semarang 2013 bahwa terjadi peningkatan rata-rata 3841 rumah penduduk tiap tahunnya dari tahun 2010 sampai tahun 2012 yang hanya berjumlah 350.525 rumah. Oleh karena itu secara otomatis pula permintaan rumah tinggal akan bertambah.

Fenomena ini melahirkan suatu masalah baru dalam penyediaan fasilitas hunian di dekat pusat aktifitas masyarakat. Hal ini disebabkan oleh tuntutan masyarakat yang bersifat konsumtif akan kebutuhan tempat tinggal tidak diimbangi oleh lahan kosong yang tersedia di Kota Semarang. Lahan-lahan kosong juga menjadi terbatas karena bangunan-bangunan non-residensial yang ikut bertambah yang dengan demikian membuat harga tanah dan harga rumah menjadi tinggi.

Sebagai wujud suatu alternatif solusi hunian bagi masyarakat modern, fasilitas hunian vertikal yaitu bangunan rumah bersusun atau yang lebih dikenal dengan nama apartemen di pusat kota dirasa tepat untuk efektifitas jarak tempuh, waktu tempuh, kepadatan lalu lintas, serta biaya. Kebutuhan-kebutuhan masyarakat yang menetap di apartemen juga dapat terwadahi dengan baik dan mudah.

2. RUMUSAN MASALAH

Dibutuhkan hunian yang nyaman, aman, dan mengutamakan keefektifan serta privasi, dimana memiliki fasilitas yang lengkap dan memberikan kemudahan untuk penghuni melakukan kegiatan sehari-hari khususnya di pusat kota sesuai dengan tuntutan pasar ada. Menurut proyeksi linier *demand*, dibutuhkan sekitar tiga ribu unit apartemen untuk tahun 2014 mendatang.

3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari tinjauan mengenai Apartemen, meliputi pengertian, sejarah dan perkembangan, jenis ruang, dan

sistem pengelolaan. Selanjutnya tinjauan mengenai Kota Semarang, meliputi data fisik dan non fisik, dan kebijakan tata ruang wilayah. Data studi banding yang diperoleh dari sejumlah Apartemen di Semarang juga dikaji untuk memperoleh standar jumlah dan luasan unit hunian.

Dalam pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan parameter konsep arsitektur modern. Selain itu, dilakukan juga pendekatan kontekstual, fungsional, teknis, dan kinerja untuk menghitung kebutuhan dan kapasitas ruang serta mewujudkan citra bangunan hunian yang modern, eksklusif, dan nyaman. Pemilihan tapak dilakukan pada beberapa alternatif tapak dengan scoring menggunakan matriks pembobotan.

Selanjutnya dilakukan tahap eksplorasi desain dan sebagai kesimpulan, diperoleh luasan program ruang yang diperlukan pada Apartemen serta ilustrasi desain berupa gambar grafis 2 dimensi dan 3 dimensi.

4. KAJIAN PUSTAKA

4.1. Tinjauan Apartemen

4.1.1. Pengertian Apartemen

Menurut beberapa sumber, pengertian apartemen adalah sebuah gedung bertingkat yang tersusun atas unit-unit ruang yang terpisah satu sama lainnya dalam suatu lingkungan bersama sebagai tempat hunian lebih dari satu rumah tangga, dimana tiap unit huniannya terdiri setidaknya satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu ruang duduk, dan satu dapur yang dimiliki atau disewakan, serta dilengkapi fasilitas-fasilitas penunjang yang sebagian besar peminatnya merupakan masyarakat golongan menengah ke atas.

4.1.2. Sejarah dan Perkembangan Apartemen

Dijelaskan pada Encyclopædia Britannica Apartemen dibangun pertama kali di Eropa yang mana didefinisikan sebagai suatu rumah besar, dibagi menjadi beberapa set ruang yang lebih kecil untuk menampung para pelayan serta pengabdikan milik seseorang yang penting. Pada pertengahan abad ke-19, sejumlah besar apartemen murah berada di bawah konstruksi untuk menampung banyaknya pembengkakan buruh industri di kota-kota di Eropa dan Amerika Serikat. Lalu gedung apartemen modern besar muncul pada awal abad ke-20 dengan menggabungkan elevator, pemanas sentral, dan kemudahan lainnya yang dapat

digunakan bersama oleh penyewa. Apartemen mulai menawarkan fasilitas lainnya seperti fasilitas rekreasi, pengiriman, layanan binatu, ruang makan komunal dan kebun.

4.1.3. Ruang-Ruang Dalam Apartemen

Menurut Eugene Henry Klaber dalam Housing Design (1954, hal.76), terdapat beberapa ruang di dalam sebuah rumah tinggal, yaitu:

- a. Ruang pribadi (di dalam unit hunian) yang terdiri dari ruang-ruang sebagai berikut:
 - Ruang tamu (*living room*), area atau tempat berinteraksi dengan tamu
 - Ruang makan (*dining room*) sebagai area penghuni untuk kegiatan makan
 - Dapur (*kitchen*), sebagai ruang persiapan makan dan penyajian
 - Kamar mandi (*bathroom*), ruang untuk melakukan kegiatan sanitasi. Umumnya telah disediakan WC.
 - Kamar tidur (*bedroom*), tempat penghuni beristirahat.

Kebutuhan ruang disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan dan dapat ditambahkan seperti ruang keluarga, ruang pembantu, ruang cuci /laundry, dan balkon.

- b. Ruang bersama (di luar unit hunian) yang mana terdiri dari:
 - Ruang umum, sebagai ruang tunggu, ruang tamu, atau ruang komunal lain.
 - Koridor untuk ruang penghubung antara dua sisi satuan unit hunian.
 - Selasar, sebagai ruang penghubung untuk sisi satuan unit hunian.
 - Ruang tangga untuk bangunan hunian lebih dari 8 lantai/ 40 meter.

4.1.4. Sistem Pengelolaan Apartemen

Seperti yang tertulis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, badan pengelolaan pada apartemen mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya
- c. Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Oleh karena itu dibentuk suatu Perhimpunan Penghuni (PP) di tiap bangunan rumah tinggal bersama untuk mengurus berbagai kepentingan bersama antara pemilik dan penghuni Kondominium. PP merupakan wakil dan para penghuni sehingga fungsinya mirip RT/ RW.

Secara garis besar manajemen pengelola apartemen meliputi:

- a. Divisi Teknik
 - Listrik dan mesin (*Mechanical Electrical*)
 - Bangunan (*Construction*)
 - Perawatan bangunan (*Maintenance*)
- b. Divisi Keuangan
 - Akuntan (*Accounting*)
 - Administrasi Umum (*Administration*)
- c. Divisi Pemasaran
 - Periklanan (*Advertising*)
 - Perjanjian Beli
 - Pelayanan kepada pembeli atau penghuni (*Tenant Relation*)
 - Divisi Keamanan (*Security Division*)

5. STUDI BANDING

5.1. Warhol Residence, Semarang



Gambar 1

Eksterior Warhol Residence Semarang

Sumber: <http://www.wrsl.co.id/> (diakses tanggal 29 Januari 2014)

Nama Proyek : Warhol Residence Semarang
 Lokasi : Jl. A. Yani No. 137, Semarang.
 Developer : Pollux Properties Indonesia
 Luas Area : ± 1200 m²
 Luas Bangunan : ± 18000 m²
 Jumlah Lantai : 20 Lantai + 1 Semi Basement
 Jumlah Unit : 420 Unit
 Jumlah Parkir : ± 85 Slot
 Fasilitas :
 Lap pool, children pool, sauna, multi-purpose hall, gym, playground, bbq area, lift hall, gazebo

5.2. Marquis De Lafayette, Semarang



Gambar 2

Eksterior Marquis de Lafayette Semarang

Sumber: <http://www.mdl.co.id/> (diakses tanggal 31 Januari 2014)

Nama Proyek : Marquis De Lafayette
 Lokasi : Jl. Pemuda No. 45-51, Semarang
 Developer : Pollux Properties Indonesia
 Luas Area : ± 4034 m²
 Luas Bangunan : ± 38000 m²
 Jumlah Lantai : 20 Lantai + 1 Semi Basement
 Jumlah Unit : 645 Unit
 Jumlah Parkir : ± 272 Slot
 Fasilitas :

Whirl Pool, Sunbath Deck, Jacuzzi & Gazebo, Multi-purpose Room, Children's Pool, Children's Playground, Gym, Lounge and Café, Lap Pool, Pool Bar, Sauna Room, BBQ Area, Cabana

5.3. The Pinnacle, Semarang



Gambar 3

Eksterior The Pinnacle Semarang

Sumber: <http://pinnaclesemarang.com/> (diakses tanggal 29 Januari 2014)

Nama Proyek : The Pinnacle
 Lokasi : Jl. Pandanaran no. 18, Semarang.
 Arsitek : Li Teck Fu (Singapura)
 Developer : Pollux Properties Indonesia
 Luas Area : ± 2.559.82 m²
 Luas Bangunan : ± 40.234.82 m²
 Jumlah Lantai : 20 Lantai + 1 Basement
 Jumlah Unit : 570 Unit dengan luas

Jumlah Parkir : ± 172 Slot
 Fasilitas :

Swimming Pool, Sunbath Deck, Jacuzzi, Multi-purpose Villa, Children's Pool, Fitness Villa, Spa Pavillion, Relaxing Pavillion, Sauna, Playground, BBQ Area, Lift Lobby, Gazebo

6. KAJIAN LOKASI

6.1. Tinjauan Kota Semarang

6.1.1. Data Fisik

Luas Wilayah Kota Semarang tercatat sebesar 373,70 km² yang terletak antara garis 6°50' dan 7°40' Lintang Selatan serta antara 109°35' dan 110°50' Bujur Timur. Kota Semarang memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal

Curah hujan 902 mm dengan hari hujan 509 hari, sedangkan bulan yang paling lamadiguyur hujan adalah Januari dan November. Kecepatan angin selama setahun kemarin berkisar antara 4 – 10 knot.

6.1.2. Data Non Fisik

Menurut BPS Kota Semarang 2012, pertumbuhan ekonomi dapat berdampak pada peningkatan pendapatan perkapita, pada akhirnya juga akan berpengaruh pada pendapatan. Pada tahun 2011, PDRB kota Semarang naik menjadi 22.736.136,19.

6.2. Tinjauan BWK I Kota Semarang



Gambar 3.4

Peta Bagian Wilayah Kota I Semarang
 Sumber: Walikota Semarang, 2004

Bagian Wilayah Kota I meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Selatan dan Kecamatan Semarang Timur dengan luas ±2223 hektar.

Wilayah ini memiliki batas-batas berikut:

- Utara : Kecamatan Semarang Utara
- Timur : Kecamatan Gayamsari
- Selatan : Kecamatan Candisari
- Barat : Kecamatan Semarang Barat

BWK I Kota Semarang mencakup kawasan-kawasan yang menjadi pusat perekonomian dan pemerintahan di Kota Semarang. Kondisi tanah di kawasan ini tergolong baik untuk digunakan sebagai daerah terbangun.

7. PENDEKATAN/ ANALISIS

7.1. Pendekatan Arsitektural

Penerapan konsep desain arsitektur modern dibagi menjadi beberapa poin berikut:

- a. Menggunakan Struktur Rangka
 Konstruksi yang ringan dapat tercapai apabila menggunakan struktur rangka. Bangunan dibangun dengan menggunakan besi/ baja dan kaca, yang menghasilkan dimensi yang impresif, juga menggunakan struktur rangka seperti yang dikenal sekarang, yaitu kombinasi dari kolom, balok dan membentuk grid.
- b. *Transparency* (Tingkat Transparansi)
 Kaca digunakan bersama dengan struktur rangka, sehingga semakin memperkuat kesan bangunan ringan.
- c. *Asymmetry and Regularity*
 Berbentuk asimetris yang dapat dilihat melalui denahnya/ bentuk secara keseluruhan, tampak yang teratur dan rapi.
- d. *Technology and Structure*
 Tampak bangunan pada umumnya mengekspos struktur yang digunakannya, serta menggunakan teknologi serta struktur yang benar.
- e. *Abstract Form* (Bentuk Abstrak)
 Bangunan tidak membentuk secara pasti, namun dapat bermacam-macam.

8. KESIMPULAN RANCANGAN

8.1. Program Ruang

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
Tipe Studio/ 1 BR		
Entryway	1 unit	3 m ²
Living Room	3 orang	12 m ²
Dining Room	4 orang	9 m ²
Kitchen	1 unit	4 m ²
Master Bedroom + Bathroom	2 orang	15 m ²
Outdoor AC Unit	1 unit	0,5 m ²
Balcony	1 unit	6 m ²
	Jumlah	49,5 m ²
	Sirkulasi (10%)	5,05 m ²
	Total Luas	±55 m²
	Total Luas 50 Unit	±2750 m²
Tipe 2 BR		
Entryway	1 unit	3 m ²
Living Room	6 orang	13 m ²
Dining Room	4 orang	9 m ²

Kitchen	1 unit	4 m ²
Master Bedroom + Bathroom	2 orang	17 m ²
Bedroom	1 orang	10 m ²
Bathroom	1 unit	3 m ²
Service Area (Laundry+ Ironer)	1 unit	4 m ²
Outdoor AC Unit	2 unit	1 m ²
Balcony	1 unit	6 m ²
Jumlah		70 m ²
Sirkulasi (10%)		7 m ²
Total Luas		±80 m²
Total Luas 40 Unit		±3200 m²

Tipe 3 BR + 1		
Entryway	1 unit	3 m ²
Living Room	5 orang	13 m ²
Dining Room	6 orang	13 m ²
Kitchen	1 unit	5 m ²
Master Bedroom + Bathroom	2 orang	17 m ²
Bedroom	1 orang	10 m ²
Bathroom	1 unit	3 m ²
Bedroom	1 orang	10 m ²
Study Room	2 orang	6 m ²
Maid Room + Bathroom	1 orang	7 m ²
Service Area (Laundry + Ironer)	1 unit	4 m ²
Outdoor AC Unit	2 unit	1 m ²
Balcony	1 unit	6 m ²
Jumlah		98 m ²
Sirkulasi (10%)		9,8 m ²
Total Luas		±110 m²
Total Luas 30 Unit		±3300 m²
Total Luas 120 Unit		±9250 m²

Tabel 1
Kelompok Ruang Penghuni
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
Receptionist Lobby	2 orang	6 m ²
Ruang General Manager	1 orang	15 m ²
Ruang Sekretaris	1 orang	6,7 m ²
Ruang Rapat	13+2 orang	30 m ²
Ruang Istirahat/ Lounge	Staff 15 orang	21 m ²
Cafetaria	20 orang	22 m ²
Pantry	1 unit	5 m ²
Mushola	10 orang	9,6 m ²
Tempat Wudhu	4 orang	4 m ²
Gudang	1 unit	5 m ²
Lavatory	1 unit wanita	
	1 unit pria	20 m ²
Ruang Locker	30 orang	27 m ²
Jumlah		151,8 m ²
Sirkulasi (20%)		30,3 m ²
Total Luas		182,1 m² = ±205 m²
Divisi Teknik		
R. Kadir Teknik	1 orang	9,3 m ²
R. Staff Teknik	6 orang	26,8 m ²

Gudang Alat	1 unit	6 m ²
Jumlah		37,1 m ²
Sirkulasi (20%)		7,42 m ²
Total Luas		±45 m²

Divisi Non Teknik		
R. Kadir Non Teknik	1 orang	9,3 m ²
R. Administrasi & Keuangan	3 orang	13,4 m ²
R. Marketing	3 orang	21 m ²
Gudang Arsip	1 unit	6 m ²
Jumlah		49,7 m ²
Sirkulasi (20%)		9,94 m ²
Total Luas		±60 m²

Divisi Keamanan		
R. Divisi Keamanan	1 orang	9,3 m ²
Pos Jaga	3 orang	9 m ²
R. Monitoring	2 unit	24 m ²
Gudang Alat	1 unit	2 m ²
Jumlah		44,3 m ²
Sirkulasi (20%)		8,86 m ²
Total Luas		±55 m²
Total Luas Ruang Pengelola		±425 m²

Tabel 2
Kelompok Ruang Pengelola
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
R. Mekanikal Elektrikal Bangunan		
R. Genset	1 unit	40 m ²
R. Trafo	1 unit	20 m ²
R. MDP	2 unit	30 m ²
R. PABX	2 unit	24 m ²
R. Chiller	2 unit	20 m ²
R. Cooling Tower	2 unit	10 m ²
R. Ground Tank	2 unit	30 m ²
R. Roof Tank	4 unit	100 m ²
R. Pompa Air	2 unit	40 m ²
R. Boiler	2 unit	40 m ²
R. IPAL (Water Treatment System)		
Bak Penampung inlet & outlet	2 unit	40 m ²
Water Treatment	2 unit	8 m ²
R. Kontrol IPAL	2 unit	40 m ²
Jumlah		382 m ²
Sirkulasi 20%		76,4 m ²
Total Luas		±460 m²
R. Perawatan Bangunan		
R. Cleaning Service	2 unit@12or g	43,2 m ²
Gudang Alat	2 unit	16 m ²
R. Penampungan Sampah	2 unit	8 m ²
Lavatory	2 unit	20 m ²
Jumlah		87,2 m ²
Sirkulasi 20%		17,5 m ²
Total Luas		±105 m²
R. Bongkar Muat Barang		
Loading Dock	1 unit	20 m ²
Gudang Barang	1 unit	10 m ²
Jumlah		30 m ²
Sirkulasi 20%		6 m ²
Total Luas		±35 m²

Total Luas Ruang Servis	±600 m²
--------------------------------	---------------------------

Tabel 3

Kelompok Ruang Servis
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
R. Mekanikal Elektrikal Bangunan		
R. Kontrol & SDP	15lt @2unit	300 m ²
	Jumlah	300 m ²
	Sirkulasi 20%	60 m ²
Total Luas		360 m²
Sirkulasi Vertikal		
Lobby Lift	15lt @15 org	180 m ²
Lift Penghuni	15lt @4 unit	330 m ²
Lift Servis	15lt @1 unit	90 m ²
Tangga darurat	15lt @4 unit	1800 m ²
	Jumlah	2400 m ²
	Sirkulasi 20%	480 m ²
Total Luas		2880 m²
Total Luas Aktivitas Servis Berulang		3240 m²

Tabel 4

Kelompok Ruang Servis yang Berulang
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
Swimming Pool + Jacuzzi + Sunbath Deck		
Kolam dewasa	1unit (100org)	144 m ²
Children's Pool	20 orang	40 m ²
Jacuzzi	4 orang	16 m ²
Sunbath Deck	10 orang	20 m ²
R. Ganti	4 unit	5,2 m ²
R. Locker	30 unit	3,9 m ²
R. Bilas	8 orang	16 m ²
	Jumlah	245,1 m ²
	Sirkulasi 20%	49,02 m ²
Total Luas		±300 m²
Children Playground		
Papan seluncur dan rumah tangga	1 unit	12,92 m ²
Ayunan	1 unit	11,25 m ²
Papan luncur	1 unit	3,4 m ²
Papan jungkat-jungkit	1 unit	4 m ²
Palang bertangga	1 unit	3,6 m ²
Kuda ayunan	3 unit	1,2 m ²
	Jumlah	36,37 m ²
	Sirkulasi 20%	7,27 m ²
Total Luas		±50 m²
BBQ Area		
BBQ Area	2 unit	18 m ²
Sitting Group	4 unit	36 m ²
	Jumlah	54 m ²
	Sirkulasi 20%	10,8 m ²
Total Luas		±70 m²
Screen Pavillion		
Ruang Penonton	40 orang	45 m ²
Ruang Operator	1 unit	9 m ²
Gudang Alat	1 unit	8 m ²
	Jumlah	62 m ²
	Sirkulasi 20%	12,4 m ²
Total Luas		±75 m²

Total Luas Outdoor Recreational Area	±525 m²
---------------------------------------------	---------------------------

Tabel 5

Kelompok Ruang Outdoor Recreational Area
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
Entrance Hall		
Entrance Hall	30 orang	24 m ²
Sitting Group	4 unit	36 m ²
Lavatory	2 unit	40 m ²
	Jumlah	100 m ²
	Sirkulasi 30%	30 m ²
Total Luas		±130 m²
Multi-Purpose Room		
Audience	2 unit @100 orang	240 m ²
Stage area	2 unit	30 m ²
Backstage	2 unit @10 orang	25 m ²
R. Panitia	2 unit	18 m ²
R. Operator	2 unit	18 m ²
Gudang Alat	1 unit	10 m ²
Lavatory	2 unit	40 m ²
	Jumlah	381 m ²
	Sirkulasi 20% Luas	76,2 m ²
Total Luas		±455 m²
Restoran		
R. Makan	100 org	216 m ²
Kasir	2 orang	4 m ²
R. Saji	2 unit	8,4 m ²
Dapur	1 unit (100org)	70 m ²
Waste disposal	1 unit (100org)	15 m ²
Gudang basah	1 unit (100org)	4 m ²
Gudang kering	1 unit (100org)	25 m ²
Gudang alat	1 unit (100org)	14 m ²
Cuci piring	1 unit (100org)	10 m ²
Lavatory	2 unit	20 m ²
R. Chef Kitchen	1 unit	12 m ²
	Jumlah	398,4 m ²
	Sirkulasi 20%	79,68 m ²
Total Luas		±435 m²
Gym		
Receptionist Lobby	11 orang	16 m ²
R. Fitness	1 unit	100 m ²
R. Aerobik dan Yoga	1 unit	50 m ²
Lounge	10 orang	14 m ²
R. Bilas	2 unit	16 m ²
Locker	2 unit	24 m ²
Lavatory	2 unit	20 m ²
	Jumlah	240 m ²
	Sirkulasi 20%	48 m ²
Total Luas		±290 m²
ATM Center		
ATM	4 unit	6 m ²
	Sirkulasi 20%	1,2 m ²
Total Luas		±7 m²
Salon		
Salon	6 unit	18 m ²
R. Bilas	2 unit	4 m ²
R. Tunggu	4 orang	5 m ²
Kasir	1 unit	2,5 m ²

Lavatory	2 unit	6,4 m ²
Jumlah		35,9 m ²
Sirkulasi 20%		7,2 m ²
Total Luas		±43 m²
Mini Market		
R. Penjualan	1 unit	150 m ²
Gudang	1 unit	10 m ²
Kasir	2 unit	10 m ²
Lavatory	2 unit	6 m ²
Locker	1 unit	6 m ²
Jumlah		182 m ²
Sirkulasi 20%		36,4 m ²
Total Luas		±220 m²
Massage and Spa		
Receptionist Lobby	11 orang	16 m ²
R. Sauna	30 orang	120 m ²
R. Ganti	2 unit	12 m ²
R. Massage	15 orang	60 m ²
Locker	2 unit	24 m ²
Lavatory	2 unit	20 m ²
Jumlah		252 m ²
Sirkulasi 20%		50,4 m ²
Total Luas		302,4 m² = ±300 m²
Klinik dan Apotek		
R. Pendaftaran	1 unit	6 m ²
R. Tunggu	5 org	6,25 m ²
R. Konsultasi	1 unit	6 m ²
R. Periksa	2 org	12 m ²
Apotek	1 unit	21 m ²
Lavatory	2 unit	6,4 m ²
Jumlah		57,65 m ²
Sirkulasi 20%		11,53 m ²
Total Luas		±70 m²
Ruang Loker Surat		
Loker Surat	2 unit	12 m ²
Jumlah		12 m ²
Sirkulasi 20%		2,4 m ²
Total Luas		±15 m²
Retail		
Retail	5 unit	60 m ²
Jumlah		60 m ²
Sirkulasi 30%		18 m ²
Total Luas		±80 m²
Laundry dan Dry Cleaning		
R Laundry	1 unit	140 m ²
Jumlah		140 m ²
Sirkulasi 20%		28 m ²
Total Luas		±170 m²
Total Luas Indoor Amenities Area		2215 m²

Tabel 6
Kelompok Ruang *Indoor Amenities Area*
Sumber: Analisa Penulis, 2014

Jenis Ruang	Kapasitas	Luas
Parkir Penghuni		
Parkir Mobil	1 BR = 50 mobil/ 50unit 2 BR = 40 mobil/ 40unit 3 BR = 60 mobil/ 30unit Total= 150 unit mobil	1800 m ²

Parkir Motor	Asumsi = 10% parkir mobil	180 m ²
Jumlah		1980 m ²
Sirkulasi 100%		1980 m ²
Total Luas		±3960 m²
Parkir Pengelola		
Parkir Mobil	10 unit mobil	120 m ²
Parkir Motor	Asumsi = 1 motor/pekerja 42 unit motor	71,4 m ²
Jumlah		191,4 m ²
Sirkulasi 100%		191,4 m ²
Total Luas		±380 m²
Parkir Tamu /Pengunjung		
Parkir Mobil	Asumsi = 20% kapasitas <i>Multi-purpose Room</i> 40 unit mobil	480 m ²
Parkir Motor	Asumsi = 10% parkir mobil	48 m ²
Jumlah		528 m ²
Sirkulasi 100%		528 m ²
Total Luas		= ±1060 m²
Total Luas Ruang Parkir		5400 m²

Tabel 6
Kelompok Ruang *Indoor Amenities Area*
Sumber: Analisa Penulis, 2014

8.2. Tapak Terpilih



Gambar 5.3

Peta Udara Lokasi Tapak II

Sumber: www.maps.google.com (diakses tanggal 24 Maret 2014)



Gambar 5.6

Peta Detail Ukuran Tapak

Sumber: Analisa Penulis, 2014

Tapak II berada di tepi jalan arteri sekunder **Pandanaran, Kecamatan Semarang Tengah, Semarang**. Tapak tersebut memiliki luas **±7501,6 m²**.

Adapun batas-batas tapak II adalah sebagai berikut:

- Utara : Jalan Pandanaran
- Timur : Ex. Bank Permata
- Selatan : Jalan Tri Lomba Juang
- Barat : Jalan Lokal Primer

Perhitungan lahan yang sesuai dengan peraturan bangunan setempat yang berlaku pada tapak terpilih adalah:

- KDB : 0,6 (BC 60%)
- GSB : Jalan Pandanaran = 29 meter
Jalan Tri Lomba uang = 17 meter
- Ketinggian Maksimum : 150 meter
- Jumlah Massa Bangunan : Bangunan Massa Tunggal
- Luas Tapak : 7501,6 m²
- KDB 60% : 4504,6 m²
- Ruang Terbuka 40% : 2997 m²
- Luas Lantai Dasar : 3336,2 m²

9. DAFTAR PUSTAKA DAN REFERENSI

9.1. Daftar Pustaka

Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2012. *Statistik Daerah Kota Semarang*. Indonesia.

Klüber, Eugene Henry, 1954, *Housing Design*, Reinhold Pub. Corp

Presiden Republik Indonesia. 1988. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Indonesia.

Pusat Bahasa. 2008. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Cetakan Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Harris, Cyril M. 2006. *Dictionary of Architecture And Construction*. Amerika: McGraw-Hill Inc.

Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan. 1973. Peraturan Bangunan Nasional, 9. Indonesia.

9.2. Referensi

<http://global.britannica.com>, 3 Februari 2014

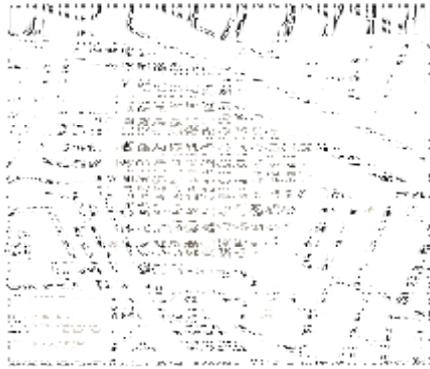
<http://maps.google.com>, 24 Maret 2014

<http://wrsl.co.id>, 29 Januari 2014

<http://pinnaclesemarang.com>, 29 Januari 2014

<http://mdl.co.id>, 31 Januari 2014

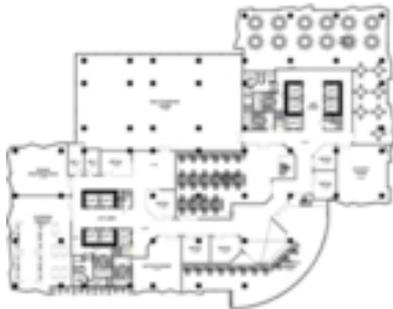
APPENDIX: ILUSTRASI PERANCANGAN



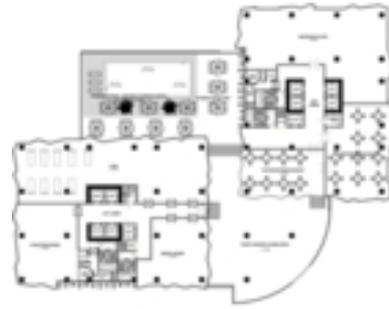
__ Block Plan



__ Denah Ground Floor



__ Denah Upper Ground Floor 1



__ Denah Upper Ground Floor 2



__ Denah Typical Floor 1



__ Denah Typical Floor 2



__ Denah Typical Floor 3



__ Tampak Utara



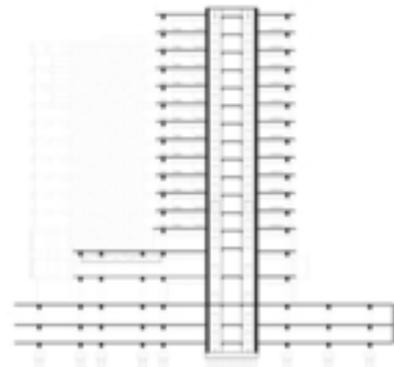
__ Tampak Timur



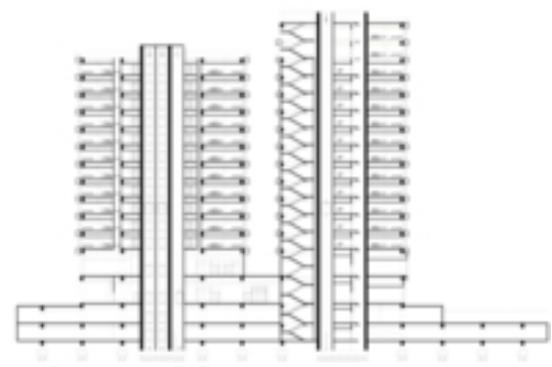
__ Tampak Selatan



__ Tampak Barat



__ Potongan A-A'



__ Potongan B-B'



__ Perspektif Apartemen



__ Sekuen Eksterior Apartemen



__ Sekuen Interior Unit Apartemen