

TOWNHOUSE KOTA SEMARANG

DENGAN PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR MODERN

Oleh: Bhakti Damar Jati, Bambang Suyono, Hermin Werdiningsih

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.

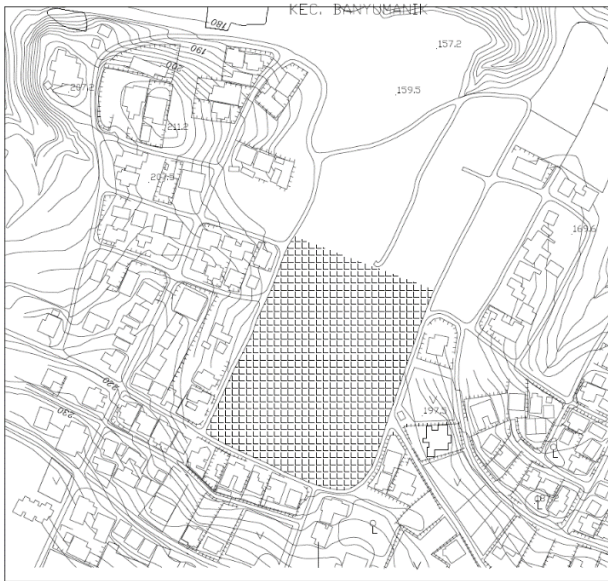
1. Latar Belakang

Hunian di pusat kota pada saat ini lebih didominasi oleh model hunian seperti apartemen dan kondominium seiring dengan menyempitnya lahan kosong di tengah kota. Namun, sebagian besar masyarakat Indonesia masih lebih menyenangi model hunian yang “langsung menyentuh dengan tanah” atau lebih dikenal dengan sebutan “*landed house*”. Fenomena-fenomena tersebut menggambarkan potensi Kota Semarang sebagai kota yang berkembang dan menjadi Kota Metropolitan yang membutuhkan penyediaan fasilitas pendukung sektor properti berupa fasilitas hunian berupa *townhouse* yang diperuntukkan bagi masyarakat kelas atas dan ekspatriat.

2. Tinjauan Pustaka

Townhouse merupakan suatu hunian *residential* yang terdiri dari satu atau dua lantai yang saling berkaitan dengan unit lainnya yang sama, dimana penghuni kompleks *townhouse* biasanya berbagi ruang dan fasilitas umum dengan penghuni lainnya secara bersama-sama yang berada di pusat kota atau daerah kuning kota dengan efisiensi lahan yang tinggi, dimana tiap hunian dapat menggunakan dinding bersama (*party walls*) dan jumlah unit tiap clusternya berkisar 6-8 unit dengan total unit berkisar 40-80 unit.

3. Lokasi



Lokasi: Karang Roto, Bukit Sari Semarang
 Luas : ± 34.900 m²
 Garis Sempadan Bangunan (GSB): 23 m
 Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 40%
 Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 0,8
 Ketinggian Bangunan : 2 lantai

Batas-batas

Utara: Perumahan Citra Sun Garden
 Timur: Kawasan Permukiman
 Selatan: Kawasan Permukiman
 Barat: Kawasan Permukiman

4. Konsep

“One-Stop Living”

One-Stop Living yang berarti dalam suatu lokasi hunian dilakukan penambahan berbagai fasilitas termasuk di dalamnya fasilitas kesehatan, hiburan dan olahraga, serta komersial.

5. Desain



LEGENDA ZONASI TOWNHOUSE:



TABEL PROGRAM RUANG

Tabel Kelompok Ruang Penghuni Townhouse

Jenis Ruang	Luas
Tipe C/ 2 Kamar Tidur	
Entryway	3 m ²
Living Room	12 m ²
Dining Room	9 m ²
Kitchen	4 m ²
Master Bedroom	15 m ²
Bedroom	10 m ²
Bathroom	3 m ²
Balcony	6 m ²
Carport	15 m ²

Jumlah	77 m²
Sirkulasi (10 %)	7,7 m²
Total Luas	85 m²
Luas 30 Unit Rumah	2550 m²
<i>Tipe B/3 Kamar Tidur + 1</i>	
Entryway	3 m ²
Living Room	13 m ²
Dining Room	9 m ²
Kitchen	4 m ²
Master Bedroom	17 m ²
Bedroom	20 m ²
Bathroom	3 m ²
Maid Room	7 m ²
Service Area	4 m ²
Balcony	6 m ²
Carport	15 m ²
Jumlah	101 m²
Sirkulasi (10%)	10,1 m²
Total Luas	111 m²
Luas 15 Unit Rumah	1665 m²
<i>Tipe A/ 4 Kamar Tidur + 1</i>	
Entryway	3 m ²
Living Room	13 m ²
Dining Room	13 m ²
kitchen	5 m ²
Master Bedroom	17 m ²
Bedroom	30 m ²
Bathroom	3 m ²
Study Room	6 m ²
Maid Room	7 m ²
Service Area	4 m ²
Balcony	6 m ²
Carport	15 m ²
Jumlah	122 m²
Sirkulasi (10%)	12,2 m²
Total Luas	134 m²
Luas 5 Unit Rumah	670 m²

Tabel Kelompok Ruang Penunjang Townhouse

<i>Outdoor Recreational Area</i>	
<i>Swimming Pool + Jacuzzi + Sunbath Deck</i>	
Kolam Dewasa	144 m ²
Children's Pool	40 m ²
Jacuzzi	16 m ²
Sunbath Deck	20 m ²
R. Ganti	5,2 m ²
R. Locker	3,9 m ²
R. Bilas	16 m ²
Jumlah	245,1 m²
Sirkulasi (20 %)	49,02 m²
Total Luas	300 m²
<i>Children Playground</i>	
Papan selencur dan Rumah tangga	12,92 m ²
Ayunan	11,25 m ²
Papan Luncur	3,4 m ²
Papan jungkat - jungkit	4 m ²
Palang Bertangga	3,6 m ²
Kuda Ayunan	1,2 m ²
Jumlah	36,37 m²
Sirkulasi (20 %)	7,27 m²
Total Luas	50 m²
Total Luas Outdoor Recreational Area	350 m²
<i>Indoor Amenities Area</i>	
<i>Entrance Hall</i>	
Entrance Hall	16 m ²
Sitting Group	9 m ²
Jumlah	25 m²
Sirkulasi (30 %)	11 m²
Total Luas	35 m²
<i>Multi-Purpose Room</i>	
Audience	120 m ²
Stage Area	15 m ²
Backstage	12,5 m ²
R. Panitia	9 m ²
R. Operator	9 m ²
Gudang Alat	10 m ²
Lavatory	20 m ²
Jumlah	175,5 m²

Sirkulasi (20 %)	35,1 m²
Total Luas	215 m²
Restoran	
R. Makan	90 m ²
Kasir	4 m ²
R. Saji	8,4 m ²
Dapur	70 m ²
Waste disposal	15 m ²
Gudang Basah	4 m ²
Gudang Kering	25 m ²
Gudang Alat	14 m ²
Cuci Piring	10 m ²
Lavatory	20 m ²
Jumlah	362,4 m²
Sirkulasi (20 %)	72,48 m²
Total Luas	435 m²
Gym	
Receptionist Lobby	16m ²
R.Fitness	100 m ²
R.Aerobik dan Yoga	50 m ²
Lounge	14 m ²
R.Bilas	16 m ²
Locker	24 m ²
Lavatory	20 m ²
Jumlah	240 m²
Sirkulasi 20%	48 m²
Total Luas	290 m²
ATM Center	
ATM Center	6 m ²
Sirkulasi 20%	1,2 m²
Total Luas	7 m²
Salon	
Salon	18 m ²
R.Bilas	4 m ²
R.Tunggu	5 m ²
Kasir	2,5 m ²
Lavatory	6,4 m ²
Jumlah	35,9 m²
Sirkulasi 20%	7,2 m²

Total Luas	43 m²
Mini Market	
R.Penjualan	150 m ²
Gudang	10 m ²
Kasir	10 m ²
Lavatory	6 m ²
Locker	6 m ²
Jumlah	182 m²
Sirkulasi 20%	36,4 m²
Total Luas	220 m²
Massage and Spa	
Receptionist Lobby	16 m ²
R.Sauna	120 m ²
R.Ganti	12 m ²
R.Massage	60 m ²
Locker	24 m ²
Lavatory	20 m ²
Jumlah	252 m²
Sirkulasi 20%	50,4 m²
Total Luas	300 m²
Klinik dan Apotek	
R.Pendaftaran	6 m ²
R.Tunggu	6,25 m ²
R.Konsultasi	6 m ²
R.Periksa	12 m ²
Apotek	21 m ²
Lavatory	6,4 m ²
Jumlah	57,65 m²
Sirkulasi 20%	11,53 m²
Total Luas	70 m²
Loungery dan Dry Cleaning	
R.Loungery	140 m ²
Jumlah	140 m²
Sirkulasi 20%	28 m²
Total Luas	170 m²
Total Luas Indoor Amenities Area	2112 m²

Tabel Kelompok Ruang Teknis Townhouse

JENIS RUANG	LUAS
R.Mekanikal Elektrikal	
R.Genset	40 m ²
R.Trafo	20 m ²
R.MDP	30 m ²
R.SDP	132 m ²
R.Pompa Air	40 m ²
R.Boiler	40 m ²
R.IPAL (Water Treatment System)	
Bak Penampungan inlet & outlet	40 m ²
Water Treatment	8 m ²
R.Kontrol IPAL	40 m ²
Jumlah	390 m²
Sirkulasi 20%	78 m²
Total Luas	460 m²
R.Bongkar Muat Barang	
Loading Dock	20 m ²
Gudang Barang	10 m ²
Jumlah	30 m²
Sirkulasi 20%	6 m²
Total Luas	36 m²
Total Luas Ruang Teknis	504 m²

Tabel Kelompok Ruang Pengelola Townhouse

JENIS RUANG	LUAS
Receptionist Lobby	6 m ²
R.General Manager	15 m ²
R.Sekretaris	6,7 m ²
R.Rapat	30 m ²
R.Istirahat/Staff Lounge	21 m ²
Cafeteria	22 m ²
Pantry	5 m ²
Mushola	9,6 m ²
Tempat Wudhu	4 m ²
Gudang	5 m ²
Lavatory	20 m ²
R.Locker	27 m ²
Jumlah	171,3 m²
Sirkulasi 20%	34,3 m²
Total Luas	205 m²

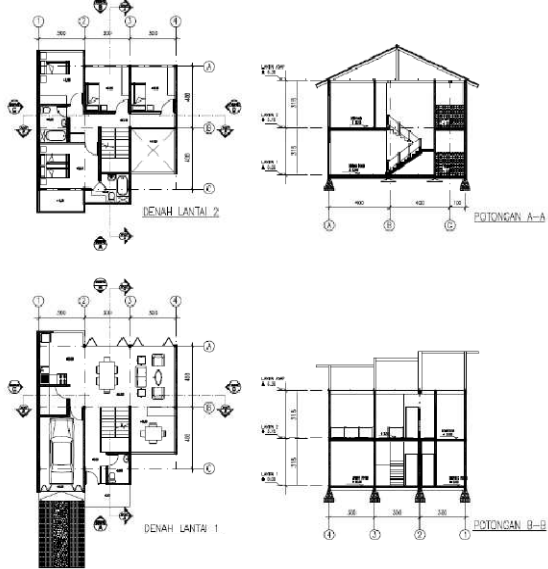
Divisi Teknik	
R. Kadiv Teknik	9,3m ²
R. Staff Teknik	26,8 m ²
Gudang Alat	6 m ²
Jumlah	37,1 m²
Sirkulasi 20%	7,42 m²
Total Luas	45 m²
Divisi Non Teknik	
R. Kadiv Non Teknik	9,3 m ²
R. Administrasi & Keuangan	13,4 m ²
R. <i>Marketing</i>	21 m ²
Gudang Arsip	6 m ²
Jumlah	49,7 m²
Sirkulasi 20%	9,94 m²
Total Luas	60 m²
Divisi Keamanan	
R. Divisi Keamanan	9,3m ²
Pos Jaga	9 m ²
R. Monitoring	12 m ²
Gudang Alat	2 m ²
Jumlah	44,3 m²
Sirkulasi (20%)	8,86 m²
Total Luas	55 m²
Total Luas Ruang Pengelola	365 m²

Tabel Kelompok Ruang Parkir Townhouse

Jenis Ruang	Luas
Parkir mobil umum	600 m ²
Parkir motor umum	30 m ²
Parkir mobil pengelola	45 m ²
Parkir motor pengelola	60 m ²
Jumlah	735 m²
Sirkulasi (100%)	735 m²
Total Luas	1470 m²

Sumber: Analisa Penyusun

Hunian Tipe A



Hunian Tipe B



TAMPAK A



TAMPAK A

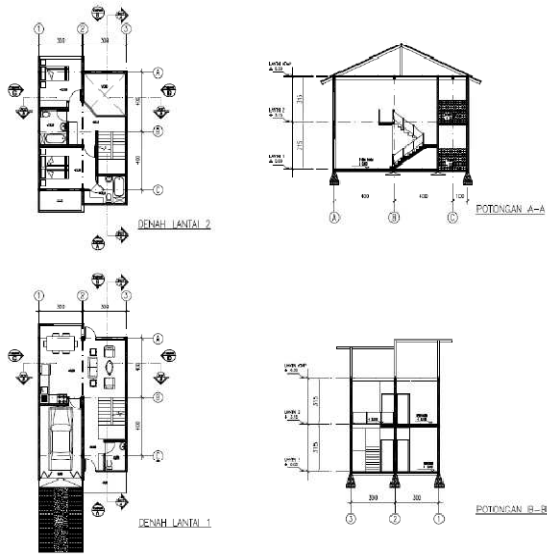


TAMPAK B



TAMPAK B

Hunian Tipe C

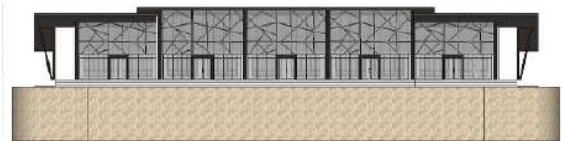
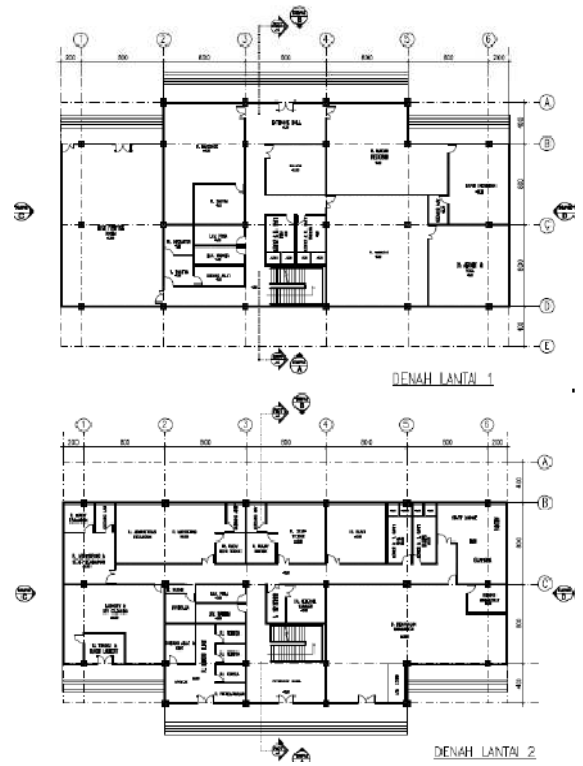


TAMPAK A



TAMPAK B

Bangunan Penunjang



TAMPAK A



TAMPAK B



TAMPAK D

EKSTERIOR



INTERIOR



DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik Kota Semarang Jawa Tengah dalam Angka 2012

De Chiara, Joseph (ed). *Time Saver Standards for Housing and Residential Development, 2nd edition*. New York : McGraw-Hill Book Company.

- De Chiara, Joseph & Lee 'E. Koppelman . 1989. *Standar Perencanaan Tapak*. Jakarta: Erlangga.
- Direktorat Jenderal Cipta Karya, SNI 03-1733 2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.
- Handaningtyas, Nur Azizah. 2008. *Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Bukit Semarang Baru*. Semarang: Undip.
- Jarvis, Frederick. 1944. *Site Planning and Community Design*. Michigan; Home Builder Pr.
- Neufert, Ernest. 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33. jilid 1. terjemahan Sunarto Tjahyadi. Jakarta: Erlangga.
- Neufert, Ernest. 2006. *Data Arsitek*. Edisi 33. jilid 2. terjemahan Sunarto Tjahyadi. Jakarta: Erlangga.
- Sliwa, Leslie. 1973. *AJ Metric Handbook*. London : The Architectural Press.
- Undang-Undang Republik Indonesia No.4 tahun 1992, tentang perumahan dan permukiman.
- Untermann , Richard dan small, Robert, *Site Planning for Cluster Housing*. United State of America. 1977; Van Nostrand Reinhold Company.
- <http://www.semarangkota.go.id/portal/index.php/article/details/visi-dan-misi> diakses pada 15 April 2014 pukul 20.03
- http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang diakses pada 16 April 2014 pukul 11.28
- <http://www.newindianexpress.com/business/news/Central-Java-to-facilitate-Indian-investment/2013/10/31/article1866258.html> diakses pada 16 April 2014 pukul 11.33
- <http://properti.kompas.com/read/2009/05/22/10570390/Apa.Sih.Town.House.Itu>. diakses pada 21 April 2014 pukul 19.24

