

**LAPORAN PERENCANAAN ARSITEKTUR AKHIR**



UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

**Perancangan Transit Oriented Development (TOD)**

**Cipete, Jakarta Selatan**

**Disusun Oleh:**

**RANDI ALFIKI (NIM: 41214110015)**

UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS ARSITEKTUR

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**TAHUN 2020**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Randi Alfiki

Nim : 41214110015

Judul Laporan : Perancangan Hotel Bintang IV & MICE Dikawasan TOD  
(*Transit Oriented Development*)

Menyatakan bahwa keseluruhan isi dari laporan ini merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan sumber referensinya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 06 Maret 2020



Randi Alfiki

Program Studi Arsitektur – Universitas Mercu Buana | 1

## LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : Randi Alfiki

Nim : 41214110015

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Telah menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu yang sudah ditentukan dengan judul laporan Perancangan Hotel Bintang IV& MICE Dikawasan TOD (*Transit Oriented Development*) Cipete, Jakarta Selatan.

Jakarta, 06 Maret 2020

Mengesahkan,

Dosen Pembimbing

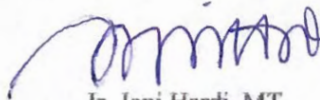
Koordinator Tugas Akhir



Dr. Ir. Tin Budi Utami, MT.,

Christy Vidiyanti, S.T., M.T.,

Kepala Program Studi Arsitektur



Ir. Joni Hardi, MT.,

## ABSTRAK

Ibu Kota besar seperti Jakarta dalam beberapa tahun terakhir mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi sehingga mendorong perkembangan kota dengan pesat. Diperlukan model perencanaan kota yang dapat mengatasi berbagai persoalan perkotaan secara terintegrasi. Salah satu konsep perencanaan sarana transportasi publik sekaligus pengembangan kawasan dikenal sebagai Transit Oriented Development (TOD). Dalam perencanaan kota, pembangunan berorientasi transit (TOD) adalah jenis pembangunan perkotaan yang memaksimalkan jumlah ruang hunian, bisnis, dan rekreasi dalam jarak berjalan kaki dari transportasi umum. TOD bertujuan untuk meningkatkan penggunaan angkutan umum dan mendorong pertumbuhan kota yang berkelanjutan.



## ABSTRACT

*Major capitals such as Jakarta in recent years have experienced high population growth, which has encouraged rapid development of the city. Urban planning models are needed that can address various urban problems in an integrated way. One concept of planning for public transportation as well as regional development is known as Transit Oriented Development (TOD). In urban planning, transit-oriented development (TOD) is a type of urban development that maximizes the amount of residential, business and recreational space within walking distance of public transportation. TOD aims to increase the use of public transportation and encourage sustainable city growth.*



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Gambar.....	ix
Daftar tabel.....	xii
Pengantar.....	xiii
Bab I: Pendahuluan .....	1
1.1. Latar belakang .....	1
1.2. Pernyataan Masalah.....	3
1.2.1.1. Tujuan dan Sasaran Perancangan .....	3
1.3. Sistematika Penulisan .....	4
1.4. Ruang Lingkup .....	5
1.5. Kerangka Pikir.....	6
Bab II: STUDI PUSTAKA .....	8
2.1. Pemahaman terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) .....	8

2.1.1	Persyaratan Perancangan .....	8
2.1.2	Kriteria Dan Ketentuan Perancangan.....	9
2.2.	Transite Oriented Development (TOD) .....	15
2.2.1.	Transite Oriented Development (TOD).....	15
2.2.2.	HOTEL .....	17
2.2.3.	MICE .....	20
2.2.4.	Arsitektur Hijau .....	25
2.2.5.	Bedah Karya .....	27
<b>Bab III: DATA DAN ANALISA .....</b>		<b>50</b>
3.1.	Data Tapak.....	50
3.1.1	Geografis, Administratif dan Kondisi Fisik Jakarta Selatan.....	50
3.1.2	Data Fisik.....	51
3.2.	Analisa Non Fisik.....	52
3.2.1	Analisa Pengguna.....	52
3.2.2	Kebutuhan Ruang .....	53
3.3.	Analisa Fisik .....	58
3.3.1	Analisa Lokasi Tapak .....	58
3.3.2	Analisa Lingkungan .....	59
3.3.3	Analisa Matahari.....	59
3.3.4	Analisa Kebisingan .....	61
<b>Bab IV: KONSEP .....</b>		<b>62</b>
4.1	Konsep Dasar .....	62
4.2	Konsep Gubahan Massa .....	62
4.3	Konsep Perencanaan Bangunan.....	62
4.4	Konsep Struktur.....	64
4.4.1	Pondasi.....	64
4.4.2	Struktur Plat & Balok .....	64

4.4.3 Struktur Atap .....	65
Bab V: HASIL .....	66
Site Plan .....	67
Block Plan .....	68
Denah Basement .....	69
Denah Ground Hotel .....	70
Denah Lantai 2 Hotel .....	71
Denah Lantai 3 Hotel .....	72
Denah Lantai 4 Hotel .....	73
Denah Lantai 5 & Lantai 6 .....	74
Denah Lantai 7 & Lantai 8 .....	75
Denah Lantai 9 & Lantai 10 Hotel .....	76
Denah Lantai 11 & Lantai 12 Hotel .....	77
Denah Lantai 13 & Lantai 14 Hotel .....	78
Denah Lantai 15 & Lantai 16 Hotel .....	79
Denah Lantai 17 & Lantai 18 Hotel .....	80
Denah Lantai 19 & Lantai 20 Hotel .....	81
Denah Lantai 21 & Lantai 22 Hotel .....	82
Denah Lantai 23 & Lantai 24 Hotel .....	83
Denah Lantai 25 & Lantai Atap Hotel .....	84
Denah Ground MICE .....	85
Denah Lantai 2 MICE .....	86
Tampak Depan .....	87
Tampak Samping .....	88
Detail Arsitektur .....	89
Detail Arsitektur .....	90
Sequence 1 .....	91
Sequence 2 .....	92



Sequence 3 .....	93
Sequence 4 .....	94
Sequence 5 .....	95
Perspektif Siang 1 .....	96
Perspektif Siang 2 .....	97
Perspektif Malam 1 .....	98
Perspektif Malam 2 .....	99
Detail Interior 1 .....	100
Detail Interior 2 .....	101
Detail Interior 3 .....	102
Detail Kamar 1 .....	103
Detail Kamar 2 .....	104
Detail Kamar 3 .....	105
Detail Kamar 4 .....	106
Detail Ruang Khusus .....	107
daftar pustaka .....	108



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka pikir.....	7
Gambar 1. 2 Gandaria City .....	28
Gambar 1. 3 Informasi Bangunan .....	28
Gambar 1. 4 View Sekitar Gandaria City .....	29
Gambar 1. 5 Site View .....	29
Gambar 1. 6 Analisa Site .....	30
Gambar 1. 7 Analisa Massa Bangunan .....	30
Gambar 1. 8 Analisa Facade .....	31
Gambar 1. 9 Analisa View .....	31
Gambar 1. 10 Hubungan Ruang.....	32
Gambar 1. 11 Site Plan.....	32
Gambar 1. 12 Denah Basement.....	33
Gambar 1. 13 Denah Basement 1.....	33
Gambar 1. 14 Denah Lower Ground.....	34
Gambar 1. 15 Denah Lantai Ground .....	34
Gambar 1. 16 Denah Lantai Upper Ground .....	35

Gambar 1. 17 Denah Lantai 1 .....	35
Gambar 1. 18 Denah Lantai 4 .....	36
Gambar 1. 19 Denah Lantai 4A .....	36
Gambar 1. 20 Denah Lantai 5 .....	37
Gambar 1. 21 Denah Lantai 5A – 6A .....	37
Gambar 1. 22 Tampak Samping.....	38
Gambar 1. 23 Tampak Depan .....	38
Gambar 1. 24 Tampak Samping.....	39
Gambar 1. 25 Tampak Belakang.....	39
Gambar 1. 26 Potongan Melintang .....	40
Gambar 1. 27 Potongan Memanjang.....	40
Gambar 1. 28 Potongan Memanjang.....	41
Gambar 1. 29 Potongan Memanjang.....	41
Gambar 1. 30 Potongan Memanjang.....	42
Gambar 1. 31 Denah Core.....	42
Gambar 1. 32 Type Kamar.....	43
Gambar 1. 33 Interior Mall .....	43
Gambar 1. 34 Marine Gateway Mixed-Use Development .....	44
Gambar 1. 35 Analisa Pengguna Lantai 1.....	46

Gambar 1. 36 Analisa Pengguna Lantai 2.....	46
Gambar 1. 37 Analisa Pengguna Lantai 3.....	47
Gambar 1. 38 Potongan Bangunan .....	47
Gambar 1. 39 Hubungan Ruang.....	48
Gambar 1. 40 Hubungan Ruang Apartment.....	48
Gambar 1. 41 Zoning Pengguna.....	48
Gambar 1. 42 Denah Lantai Typical .....	49
Gambar 1. 43 Peta Jakarta.....	51
Gambar 1. 44 Tapak.....	52
Gambar 1. 45 3D Site.....	58
Gambar 1. 46 Pemanfaatan Air Limbah .....	59
Gambar 1. 47 Analisa Matahari .....	60
Gambar 1. 48 Analisa Kebisingan .....	61
Gambar 1. 49 Solar Panel .....	63
Gambar 1. 50 System Pondasi Dalam.....	64
Gambar 1. 51 Sistem Pembalokan .....	65
Gambar 1. 52 Struktur Atap .....	65

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 KAK Perancangan TOD .....	53
Tabel 1. 2 Kebutuhan Ruang MICE.....	54
Tabel 1. 3 Kebutuhan Ruang Hotel.....	56
Tabel 1. 4 Kebutuhan Ruang Penunjang TOD.....	57



## PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini. Perancangan Arsitektur Akhir ini merupakan salah satu syarat kelulusan yang harus dilaksanakan oleh mahasiswa program studi Arsitektur Universitas Mercu Buana. Judul perancangan yang penulis kerjakan adalah Perancangan Hotel Bintang IV & MICE Dikawasan TOD (*Transit Oriented Development*) Cipete, Jakarta Selatan.

Pada saat penyusunan laporan penelitian ini penulis mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa terima kasih kepada:

1. **Bapak Sutrisno dan Ibu Sumini**, selaku kedua orang tua penulis yang memberikan dukungan dari segi moril dan materil, serta do'a yang tidak henti kepada penulis sehingga saya dapat menyelesaikan studi Strata 1 penulis hingga Tugas Akhir ini.
2. **Alfian Raka Aditia**, selaku adik dari penulis yang sudah meluangkan waktu untuk membantu mengerjakan Tugas Akhir ini serta memberi semangat yang tiada henti hentinya.
3. **Laras Puji Atuti**, selaku pacar dari penulis yang sudah meluangkan waktu untuk membantu mengerjakan Tugas Akhir ini serta memberi semangat yang tiada henti hentinya.
4. **Andi Setiawan & Salut Utomo**, selaku sahabat penulis yang sudah meluangkan waktu serta membantu penulis menyelesaikan Tugas Akhir ini.

5. **Ibu dr. Ir. Tin Budi Utami, ST., MT.** selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak ilmu, pengarahan, dan wawasan selama penyusunan laporan dan perancangan arsitektur akhir.
6. **Bapak Ir. Joni Hardi, MT.,** selaku Kaprodi Teknik Arsitektur.
7. **Ibu Christy Vidiyanti, ST., MT.** selaku Koordinator Perancangan Akhir Arsitektur yang telah memberikan pengarahan pada peserta PAA 82 dengan baik.
8. Seluruh pihak Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik yang telah banyak membantu dalam hal teknis maupun administratif penyusunan laporan Perancangan Arsitektur Akhir.
9. Serta semua pihak atas kontribusinya yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari terdapat ketidak sempurnaan dalam penelitian ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.



Jakarta, 20 Januari 2020

**Randi Alfiki**