



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
MIXED USE BATAVIA TOWER APARTEMEN, RETAIL DAN
KANTOR ARSITEKTUR TROPIS JAKARTA**

TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH:

LALA HIDAYAT_41215310021

KOORDINATOR :

RONA FIKA JAMILA ST.,MT.

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2022**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lala Hidayat

NIM : 41215310021

Judul Penelitian : Perencanaan Dan Perancangan Mixed Use Batavia Tower
Apartemen, Retail Dan Kantor

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

Jakarta, 05 Februari 2022



(Lala Hidayat)

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lala Hidayat
NIM : 41215310021
Jurusan : Teknik
Universitas : Mercu Buana
Judul Proposal TA : Perencanaan Dan Perancangan Mixed Use Batavia Tower
Apartemen, Retail Dan Kantor

Telah menyelesaikan kegiatan dan laporan tugas akhir sebagai salah satu persyaratan kelulusan dalam mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir (PAA) di Program Studi Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 05 Februari 2022

Mengesahkan,

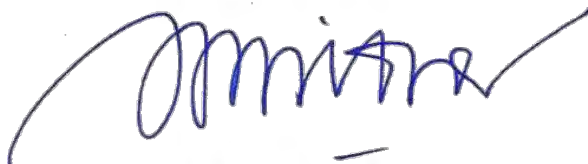
Dosen Pembimbing

Koordinator Perancangan Arsitektur


Rona Fika Jamila, ST.MT.


Rona Fika Jamila, ST.MT.

Ketua Program Studi



Dr. Ir. Joni Hardi, MT

PERSEMBAHAN

Penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir Mata Kuliah Perancangan Arsitektur Akhir (PAA) dengan judul: **“Perencanaan dan Perancangan Mixed Use Batavia Tower Apartemen, Retail Dan Kantor”**. Laporan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak laporan penelitian ini tidak akan terselesaikan. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut membantu, khususnya:

1. Ibu Rona Fika Jamila ST.,MT. selaku dosen pembimbing dan Kordinator Perancangan Arsitektur Akhir yang telah membimbing Mahasiswa Arsitektur Mercu Buana dalam pelaksanaan Tugas Akhir.
2. Ibu dan Bapak selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan kepada penulis untuk melengkapi penelitian ini menjadi lebih baik.
3. Orang Tua, kaka dan adik selaku Keluarga yang selalu memberikan doa dan dukungan dalam segala hal baik moril dan materil sehingga penulisan dapat berjalan dengan lancar, kepada orang tua yang telah memberikan kekuatan dan semangat dalam menyelesaikan laporan penelitian ini.
4. Serta Teman-teman yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang tidak bisa penelti sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis berharap semoga proposal ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama manfaat bagi ilmu Arsitektur.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan Karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan Laporan tugas akhir ini. Tak lupa shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi kita Muhammad Shallallahu' alaihi wa sallam , untuk putra – putri beliau, untuk istri-istri beliau, untuk keluarga dan para Sahabat Rasullulah Shallallahu' alaihi wa sallam.

Laporan ini berjudul **“Perencanaan dan Perancangan Mixed Use Batavia Tower Apartemen, Retail Dan Kantor”** Sebagai syarat untuk mencapai gelar sarjana S-1 pada program studi Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu selama penelitian berlangsung. Tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala rahmat, hidayah serta inayah-Nya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
2. Orang tua yang telah memberikan motivasi, dukungan serta doanya dan memberikan dukungan moril kepada penulis.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. Ngadino Surip, MS, selaku Rektor Universitas Mercu Buana
4. Bapak Dr. Ir. Mawardi Amin, MT, selaku dekan Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana
5. Bapak Ir, Joni Hardi, M.T, selaku ketua jurusan Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana
6. Ibu Rona Fika Jamila ST, MT, Selaku kordinator dan Pembimbing Perancangan Arsitektur Akhir yang telah membimbing Mahasiswa Arsitektur Mercu Buana dalam pelaksanaan Tugas Akhir Arsitektur.

Penulis berharap semoga penulisan ini dapat memberi manfaat bagi pembacanya. Penulis juga menyadari akan keterbatasannya dalam penyusunan laporan tugas akhir ini. Bila ada kekurangan penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun demi sempurnanya laporan penulisan.

DAFTAR ISI

URUTAN HALAMAN BAGIAN	Halaman
Halaman Judul Luar (Cover)	
Halaman Judul	
Lembar Pernyataan.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Abstrak.....	iii
Abstract.....	iv
Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Diagram.....	xv
Daftar Lampiran.....	xvi

Bab I: PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pernyataan Masalah	2
1.3. Maksud dan Tujuan	3
1.3.1. Maksud	3
1.3.2. Tujuan	3
1.4. Ruang Lingkup Penulisan	3
1.5. Sistematika Penulisan	4
1.6. Kerangka Berpikir	5
Bab II: TINJAUAN UMUM	6
2.1. Kerangka Tinjauan Umum	6
2.2. Pemahaman terhadap KAK	6
2.3. Tinjauan Teoritis Proyek	8
2.3.1. Definisi Bangunan Mixed Use	8
2.3.2. Definisi Apartemen	9
2.3.3. Definisi Retail dan Mall	10
2.3.4. Definisi Kantor	11
2.4. Kajian Teoritis Tema	12
2.4.1. Bangunan Hijau	12
2.4.2. Ramah Disabilitas	15
2.4.3. Arsitektur Tropis	18
2.5. Studi Preseden	22
2.5.1. Concrete Waves/G&A Arsitek & Perkotaan	22
2.5.2. The Avery Mixed Use/OMA + Fougeron Arsitek	25
2.6. Batasan dan Anggapan	30
2.6.1. Batasan	30

2.6.2. Anggaran.....	31
Bab III: DATA DAN ANALISA	32
3.1. Data Tapak.....	32
3.1.1. Data Proyek Lahan	32
3.2. Analisa Non Fisik	35
3.2.1. Analisis Alur perilaku pengguna	35
3.2.2. Analisis Kebutuhan Ruang	37
3.2.3. Organisasi Ruang.....	39
3.2.4. Analisa Kebutuhan Ruang	41
3.2.5. Program Ruang	43
3.3. Analisa Fisik	47
3.3.1. Analisa Makro	47
3.3.2. Analisa Mezzo	49
3.3.3. Analisa Mikro	51
3.3.4. Kesimpulan terhadap potensi dan permasalahan.....	55
3.4. Zoning Akhir.....	56
3.4.1. Zoning Horizontal	56
3.4.2. Zoning Vertikal	57
Bab IV: KONSEP RANCANGAN	58
4.1. Konsep Dasar.....	58
4.2. Konsep Gubahan Massa.....	59
4.3. Konsep Perancangan Bangunan.....	61
4.4. Konsep Tapak dan Lingkungan.....	63
4.5. Konsep Green Building	64
4.6. Konsep Ramah Disabilitas.....	67
4.7. Konsep Aspek Kinerja	67
4.5.1. Sistem Pencahayaan	67
4.5.2. Sistem penghawaan udara	68

4.5.3. Sistem air bersih	68
4.5.4. Sistem Air Kotor.....	69
4.5.5. Sistem Pembuangan air limbah	70
4.8. Konsep Sistem Struktur	71
Bab v: HASIL RANCANGAN	72
Bab vI: PENUTUP	73
6.1. Kesimpulan	73
6.2. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74
LAMPIRAN.....	75



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Analisa Kebutuhan Ruang.....	42
Tabel 3.2. Program Ruang Apartemen.....	44
Tabel 3.3. Program Ruang Retail.....	45
Tabel 3.4. Program Ruang Kantor.....	46
Tabel 3.5. Program Ruang Kebutuhan Parkir.....	47
Tabel 3.6. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang.....	47



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.4.1 diagram green building.....	15
Gambar 2.4.2 Akses Difabel.....	17
Gambar 2.5.1 Tampak Depan.....	22
Gambar 2.5.2 Desain Void.....	23
Gambar 2.5.3 Denah.....	24
Gambar 2.5.4 Potongan.....	24
Gambar 2.5.2.1 Main View Exterior.....	25
Gambar 2.5.2.2 Zoning Vertikal.....	26
Gambar 2.5.2.3 Denah Tipikal.....	27
Gambar 2.5.2.4 Blokplan.....	28
Gambar 2.5.2.5 Interior Hunian.....	29
Gambar 3.1. Peta Regulasi Lahan Perancangan.....	32
Gambar 3.2. Peta Lokasi Perancangan.....	34
Gambar 3.3. Analisa kegiatan penghuni apartemen.....	35
Gambar 3.4. Analisa kegiatan pengunjung dan karyawan.....	36
Gambar 3.5. Analisa kegiatan pengguna kantor sewa.....	36
Gambar 3.6. Analisa kegiatan pengelola.....	37
Gambar 3.7. Analisa kegiatan petugas loading dock.....	37
Gambar 3.8. Buble diagram Makro.....	39
Gambar 3.9. Buble diagram mikro.....	40
Gambar 3.10. Analisa Makro.....	47
Gambar3.11. Analisa Mezzo.....	49
Gambar 3.12. Analisa Mezzo.....	50

Gambar 3.13. Analisa Pencapaian.....	51
Gambar 3.14. Analisa View.....	52
Gambar 3.15. Analisa Orientasi Bangunan.....	52
Gambar 3.16. Analisa Kebisingan.....	53
Gambar 3.17. Analisa Matahari.....	54
Gambar 3.18. Analisa Bayangan dan Matahari.....	54
Gambar 3.19. Tanggapan Analisa Site.....	55
Gambar 3.20 Zoning Horizontal.....	56
Gambar 3.21 Zoning Vertikal.....	57
Gambar 4.1 Konsep Gubahan Massa.....	59
Gambar 4.2. Aplikasi Konsep gubahan massa.....	60
Gambar 4.3. Transformasi Bentuk.....	61
Gambar 4.4. Aplikasi Konsep Facade.....	62
Gambar 4.5. Aplikasi Konsep Open Space.....	62
Gambar 4.6. Aplikasi Konsep tapak dan lingkungan.....	63
Gambar 4.7. Sistem Air Hujan.....	64
Gambar 4.8. Sistem Listrik.....	65
Gambar 4.9. Detail Sistem Jalur Listrik Solar Panel.....	66
Gambar 4.10. Konsep Sistem Façade Bangunan.....	66

Gambar 4.12. Konsep Bangunan Ramah Disabilitas.....	67
Gambar 4.13. Air Bersih.....	69
Gambar 4.14. Air bekas.....	70



DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.6 Kerangka Pikir.....	5
Diagram 2.1 Kerangka Tinjauan umum.....	6
Diagram 3.1 Konsep Dasar.....	58



DAFTAR LAMPIRAN

Kartu Asistensi Kuning.....	76
Lembar Nilai Sidang.....	77

