



LAPORAN PERANCANGAN (STA) PERIODE 10
PERANCANGAN DAN PERENCANAAN
MIXED USE BUILDING (SHOPING CENTER & OFFICE TOWER)
PENDEKATAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT

TUGAS AKHIR

PENELITI :

YANA MULYANA

41216310013

DOSEN PEMBIMBING :

RONA FIKA JAMILA ST. MT.

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2022

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yana Mulyana

NIM : 41216310013

Judul Penelitian : Perencanaan Dan Perancangan Kantor dan Mall
Pendekatan TOD

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



(Yana Mulyana)

LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yana Mulyana

NIM : 41216310013

Jurusan : Teknik

Universitas : Mercu Buana

Judul Proposal TA : Perencanaan Dan Perancangan Kantor dan Mall
Pendekatan TOD

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

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 Kantor dan Mall Pendekatan Transit Oriented Development”**. 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 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 KANTOR DAN MALL PENDEKATAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT”** 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.

Laporan Perancangan Tugas Akhir
Perencanaan dan Perancangan *Mixed Use Building (Shopping Center & Office Tower)*
Pendekatan Transit Oriented Development

DAFTAR ISI

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

Laporan Perancangan Tugas Akhir

Perencanaan dan Perancangan *Mixed Use Building (Shopping Center & Office Tower)*
Pendekatan Transit Oriented Development

Bab I: PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pernyataan Masalah.....	2
1.3. Maksud dan Tujuan	2
1.3.1. Maksud.....	2
1.3.2. Tujuan	2
1.4. Ruang Lingkup Penulisan	3
1.5. Sistematika Penulisan.....	3
1.6. Kerangka Berpikir	4
Bab II: TINJAUAN UMUM.....	5
2.1. Kerangka Tinjauan Umum	5
2.2. Pemahaman terhadap Kerangka Acuan Kerja.....	5
2.3. Tinjauan Teoritis Proyek	6
2.3.1. Definisi Transit Oriented Development.....	6
2.3.2. Definisi Kantor.....	7
2.3.3. Definisi Mall	8
2.4. Tinjauan Teoritis Tema	8
2.4.1. Tema umum Bangunan Hijau	8
2.4.2. Tema umum ramah disabilitas	11
2.4.3. Tema Khusus Transit oriented development atau disingkat menjadi TOD	15
2.4.4. Arsitektur Modern.....	17
2.4.5. Kajian terhadap Faktor Sosial dan Ekonomi.....	18
2.5. Studi Preseden	19
2.5.1. Marine Gateway	19
2.5.2. K11 Art Mall Shanghai/Kokaistudios.....	22
2.6. Batasan dan Anggapan	26
2.6.1. Batasan	26

Laporan Perancangan Tugas Akhir

Perencanaan dan Perancangan *Mixed Use Building (Shopping Center & Office Tower)*
Pendekatan Transit Oriented Development

2.6.2. Anggapan	27
Bab III: KAJIAN TERHADAP TAPAK	28
3.1. Data Tapak	28
3.1.1. Data Proyek Lahan	28
3.2. Analisa Non Fisik	29
3.2.1. Analisa Pelaku Kegiatan Kantor dan Mall	29
3.2.2. Analisa Alur Kegiatan	33
3.2.3. Analisa Hubungan Ruang dan Organisasi Ruang	36
3.2.4. Analisa Kebutuhan Ruang	37
3.2.5. Studi Besaran Ruang	42
3.2.6. Program Ruang	48
3.3. Analisa Fisik	57
3.3.1. Analisa Makro	57
3.3.2. Analisa Mezzo	58
3.3.3. Analisa Mikro	59
3.3.4. Kesimpulan terhadap potensi dan permasalahan	61
3.4. Zoning Akhir	62
3.4.1. Zoning Horizontal	62
3.4.2. Zoning Vertikal	62
Bab IV: KONSEP	63
4.1. Konsep Dasar	63
4.2. Konsep Gubahan Massa Bangunan	64
4.3. Transformasi Bentuk	65
4.4. Konsep Perancangan Bangunan	65
4.5. Konsep Tapak dan Lingkungan	66
4.6. Konsep Eksterior Bangunan	66
4.7. Konsep Interior Bangunan	68
4.8. Konsep Struktur	70
4.7.1. Sistem Struktur Bawah	70
4.7.2. Sistem Struktur Atas	70
Bab V: HASIL RANCANGAN	74
DAFTAR PUSTAKA	75

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Analisa kebutuhan ruang.....	40
Tabel 3.2 Analisa Kebutuhan kantor.....	40
Tabel 3.3 Analisa Pengelola	41
Tabel 3.4 Analisa Kebutuhan Ruang pengunjung.....	42
Tabel 3.5 Program Ruang.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ramp.....	7
Gambar 2.2 Konsep TOD.....	16
Gambar 2.3 Foto.....	19
Gambar 2.4 Zoning Vertikal.....	20
Gambar 2.5 Siteplan & Denah.....	21
Gambar 2.6 Denah.....	23
Gambar 2.8 Tampak.....	24
Gambar 2.9 Potongan.....	25
Gambar 3.1 Peta Lokasi.....	28
Gambar 3.2 Peta Regulasi.....	28
Gambar 3.3 Analisa makro.....	57
Gambar 3.4 Analisa mezo.....	58
Gambar 3.5 Analisa Mikro.....	59
Gambar 3.6 Analisa Matahari.....	60
Gambar 3.7 Analisa View dan Orientasi Bangunan.....	61
Gambar 3.8 Kesimpulan Analisa.....	61
Gambar 3.9 Zoning Vertikal.....	62
Gambar 3.10 Zoning Horizontal.....	62
Gambar 4.1 Konsep Dasar.....	64
Gambar 4.2 Konsep Gubahan Massa.....	64
Gambar 4.3 Transformasi Bentuk.....	65
Gambar 4.4 Konsep Rancangan.....	65
Gambar 4.5 Konsep Tapak dan Lingkungan.....	66

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.6 Kerangka Pikir Penelitian	4
Diagram 2.1 Kerangka Tinjauan Umum	5
Diagram 2.6 Diagram TOD	27
Diagram 3.1 Organisasi Ruang pengelola.....	32
Diagram 3.2 Alur Penyewa	33
Diagram 3.3 Alur Kegiatan Pengelola	34
Diagram 3.4 Alur Pengunjung	35
Diagram 3.5 Analisa hubungan ruang	36
Diagram 3.6 Organisasi Ruang kantor.....	36
Diagram 3.7 Organisasi Ruang pengelola.....	37

Laporan Perancangan Tugas Akhir
Perencanaan dan Perancangan *Mixed Use Building (Shopping Center & Office Tower)*
Pendekatan Transit Oriented Development
DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Gambar Rancangan..... 76