

LAPORAN TUGAS AKHIR
PERANCANGAN ARSITEKTUR AKHIR 86



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PERANCANGAN *ART MUSEUM*, *RETAIL*, *OFFICE*, DAN APARTEMEN DENGAN PENDEKATAN
KATALIS DALAM URBAN DESAIN

Koordinator:

Wibisono Agus Nimpuno, S.T., M.Sc.

Dosen Pembimbing:

Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T.

Disusun Oleh:

Yulian Exton

41216120050

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR
UNIVERSITAS MERCU BUANA

2021

ABSTRAK

Kota yang diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata ekonomi yang heterogen dan bercorak materialistis, serta kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Dengan kedudukan kota sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, membuat manajemen kota yang rumit karena kepentingan dari banyak pihak. Namun, banyaknya kepentingan pada sebuah kota memberi dampak pada pertumbuhan ruang yang tidak merata di dalam kota. Dalam hal ini, disarankan bahwa perancangan dengan pendekatan katalis untuk daerah pusat kota. Urban katalis dapat berupa hotel pada suatu kota, suatu kompleks perbelanjaan, atau sebuah jalur transportasi, dapat juga merupakan museum atau *theater*. Dapat berupa ruang terbuka yang dirancang atau bentuk khusus seperti kolonade atau air mancur. Sebuah *urban catalyst* memberikan kegunaan yang lebih besar daripada sekedar pemecahan masalah fungsional, atau menghasilkan investasi, atau menyediakan sarana rekreasi. Katalis adalah sebuah elemen urban yang dibentuk oleh kota dan dalam kelanjutannya membentuk konteks nya. Desain bangunan *mixed use* yang dirancang agar dapat memenuhi kebutuhan penduduk kota. Memiliki 4 fungsi yaitu sebagai hunian apartemen, retail, *office* dan *art museum*. Perancangan dengan pendekatan katalis, dalam artian agar dengan adanya bangunan ini dapat menjadi elemen yang mendorong dan mengarahkan pada perkembangan berikutnya, dalam hal: banyaknya macam fungsi yang terdapat dalam 1 bangunan untuk memberikan kemudahan bagi pengguna, desain bangunan yang mengutamakan keserasian dengan lingkungan sekitar, dan mampu menjadi penggerak perekonomian suatu kawasan sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal.

ABSTRACT

City is defined as a life network system characterized by a high population density and characterized by heterogeneous and materialistic economic strata, as well as an area that has non-agricultural main activities with an arrangement of regional functions as a place for government services, social services, and economic activities. With the position of the city as a center of economic growth, making city management complicated because of the interests of many parties. However, the many interests in a city have an impact on the uneven growth of space within the city. In this case, it is suggested that the design with a catalyst approach is for the downtown area. An urban catalyst can be a hotel in a city, a shopping complex, or a transportation route, it can also be a museum or theatre. It can be a designated open space or a special shape such as a colonade or fountain. An urban catalyst provides greater utility than simply solving functional problems, or generating investment, or providing recreational facilities. A catalyst is an urban element that is shaped by the city and in turn shapes its context. The design of the mixed use building is designed to meet the needs of city dwellers. Has 4 functions, namely as residential apartments, retail, office and art museum. Design with a catalytic approach, in the sense that the existence of this building can be an element that encourages and directs the next development, in terms of: the many kinds of functions contained in 1 building to provide convenience for users, building design that prioritizes harmony with the surrounding environment, and able to be a driving force for the economy of an area so as to improve the quality of life of the people who live.

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

Nama : Yulian Exton
NIM : 41216120050
Nama Pembimbing : Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T.
Fakultas : Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana

Dengan ini menyatakan bahwa keseluruhan isi dari Tugas Akhir ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya plagiat terhadap karya lain, serta kutipan dari hasil karya orang lain telah dicantumkan sumber referensinya.



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 30 Januari 2022



(Yulian Exton)

LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : Yulian Exton
Nim : 41216120050
Nama Pembimbing : Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T.
Fakultas : Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana

Telah menyelesaikan kegiatan dan penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir sebagai salah satu persyaratan kelulusan di Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 30 Januari 2022

Menyetujui,

Dosen Pembimbing

Kordinator Tugas Akhir


(Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T.)


(Wibisono Agus Nimpuno, S.T., M.Sc.)

Ketua Jurusan Arsitektur


(Dr. Ir. Joni Hardi, M.T.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat serta rahmat Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan perancangan Tugas Akhir dengan baik sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur (S1). Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang membantu dan memberikan ilmu, motivasi, serta dukungan dalam penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini, khususnya kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kekuatan, kesehatan serta perlindungan untuk penulis menyelesaikan laporan perancangan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Jong Miauw Loi (Alm.) dan Ibu Djap Lie Lie, selaku orang tua penulis yang memberikan dukungan, semangat, serta doa yang tiada hentinya dari awal hingga akhir dalam penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini.
3. Bapak Dr. Ir. Joni Hardi, M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Arsitektur yang telah memberikan arahan selama kegiatan serta penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini.
4. Bapak Wibisono Agus Nimpuno, S.T., M.Sc. selaku Koordinator Perancangan Tugas Akhir yang telah membimbing selama proses kegiatan penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang sudah membimbing dengan meluangkan waktunya serta memberikan arahan dan masukan dalam penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini.
6. Rekan-rekan Mahasiswa Teknik Arsitektur 2016 Universitas Mercu Buana dan Tugas Akhir 86 yang telah memberikan semangat dan masukan selama proses kegiatan maupun penyusunan laporan perancangan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan laporan ini masih banyak kekurangan. Karenanya, penulis memohon maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan laporan perancangan Tugas Akhir ini. Kritik serta saran yang membangun sangat dibutuhkan demi penulisan laporan perancangan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik di waktu yang akan datang. Penulis juga berharap, laporan perancangan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi mahasiswa Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana serta

dapat menjadi ilmu bagi yang membaca, khususnya bagi mahasiswa yang belum melaksanakan Tugas Akhir.



Jakarta, 30 Januari 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yulian Exton', written in a cursive style.

Yulian Exton

DAFTAR ISI

ABSTRAK	I
ABSTRACT	II
LEMBAR PERNYATAAN	III
LEMBAR PENGESAHAN	IV
KATA PENGANTAR	V
DAFTAR ISI	VII
DAFTAR GAMBAR	XI
DAFTAR TABEL	XV
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pernyataan Masalah	2
1.3. Maksud dan Tujuan	2
1.4. Ruang Lingkup	3
1.5. Sistematika Penulisan	3
1.6. Kerangka Berpikir	4
BAB II KERANGKA ACUAN KERJA, TEORI, TEMA, STUDI PRESEDEN	5
2.1. Kerangka Pembahasan	5
2.2. Kerangka Acuan Kerja.....	5
2.3. Tinjauan Teoritis Proyek	7
2.3.1. <i>Mixed Use Building</i>	7
2.3.2. <i>Art Museum</i>	13
2.3.3. <i>Retail</i>	17
2.3.4. <i>Office</i>	20
2.3.5. <i>Apartemen</i>	29
2.4. Tinjauan Teoritis Tema Urban Katalis.....	37
2.4.1. Definisi Urban Katalis.....	37
2.4.2. Karakteristik Urban Katalis	38
2.4.3. Elemen Penentu Urban Katalis	39
2.4.4. Sifat Urban Katalis	40

2.4.5.	Pengaturan Bangunan Tinggi dalam Konteks Urban Desain	40
2.5.	Studi Preseden.....	50
2.5.1.	Gambaran Umum Proyek.....	50
2.5.2.	Konsep Perancangan	51
2.5.3.	Konsep Ruang	53
2.5.4.	Tapak	55
2.5.5.	Bangunan	57
2.5.6.	Penerapan Tema dalam Perancangan	60
2.5.7.	Kesimpulan Studi Preseden	61
2.6.	Batasan dan Anggapan	62
2.6.1.	Batasan	62
2.6.2.	Anggapan	63
BAB III	DATA DAN ANALISA	64
3.1.	Data dan Analisa Aktivitas dan Ruang	64
3.1.1.	Analisa Pengguna	64
3.1.2.	Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65
3.1.3.	Analisa Kebutuhan dan Persyaratan Ruang.....	67
3.2.	Data dan Analisa Tapak.....	72
3.2.1.	Profil Tapak Makro.....	72
3.2.2.	Profil Tapak Mezzo.....	74
3.2.3.	Profil Tapak Mikro	77
3.2.4.	Analisa Sirkulasi.....	80
3.2.5.	Analisa <i>View</i>	81
3.2.6.	Analisa Matahari	82
3.2.7.	Analisa Kebisingan.....	83
3.2.8.	Analisa Angin.....	84
3.2.9.	Analisa Batas Tapak.....	85
3.2.10.	Analisa Ruang Luar	86
3.2.11.	Analisa <i>Signage</i> dan Pencahayaan	87
3.2.12.	Zoning dalam Tapak	88
3.3.	Data dan Analisa Struktur dan Bangunan	89
3.3.1.	Analisa Modul dan Struktur	89

3.3.2.	Analisa Fasad dan Atap.....	90
3.3.3.	Analisa <i>Signage</i> dan Pencahayaan.....	92
3.3.4.	Analisa Mekanikal Elektrikal.....	93
3.3.5.	Analisa Utilitas.....	93
3.4.	Zoning.....	94
3.4.1.	Zoning Horizontal.....	94
3.4.2.	Zoning Vertikal.....	95
BAB IV	KONSEP.....	96
4.1.	Konsep Dasar.....	96
4.2.	Konsep Ruang.....	96
4.3.	Konsep Tapak.....	97
4.4.	Konsep Bangunan.....	98
4.5.	Konsep Gubahan Massa.....	99
BAB V	HASIL RANCANGAN.....	100
5.1.	Blok <i>Plan</i>	100
5.2.	<i>Site Plan</i>	100
5.3.	Denah <i>Basement</i> Lantai 1.....	101
5.4.	Denah <i>Basement</i> Lantai 2 – 5.....	101
5.5.	Denah Lantai 1.....	102
5.6.	Denah Lantai 2 – 3.....	102
5.7.	Denah Lantai 4 – 15.....	103
5.8.	Denah Lantai 17 – 30 & 32 – 41.....	103
5.9.	Denah Lantai 16, 31, 42.....	104
5.10.	Tampak Depan & Tampak Samping Kanan.....	104
5.11.	Tampak Belakang & Tampak Samping Kiri.....	105
5.12.	Tampak Depan & Tampak Samping Kanan Kawasan.....	105
5.13.	Tampak Belakang & Tampak Samping Kiri Kawasan.....	106
5.14.	Potongan A – A' & C – C'.....	106
5.15.	Potongan B – B' & D – D'.....	107
5.16.	Detail Ruang Khusus 1.....	107
5.17.	Detail Ruang Khusus 2.....	108
5.18.	Detail Ruang Khusus 3.....	108

5.19.	Detail Ruang Khusus 4	109
5.20.	Detail Ruang Khusus 5	109
5.21.	Detail Arsitektural 1.....	110
5.22.	Detail Arsitektural 2.....	110
5.23.	Detail Arsitektural 3.....	111
5.24.	Detail Arsitektural 4.....	111
5.25.	Detail Arsitektural 5.....	112
5.26.	Aksonometri Struktur	112
5.27.	Diagram Utilitas Air Bersih & Air Kotor	113
5.28.	Diagram Utilitas Hydrant – Sprinkler & Tata Udara	113
5.29.	Aksonometri Kawasan 1	114
5.30.	Aksonometri Kawasan 2	114
5.31.	Perspektif Bangunan 1.....	115
5.32.	Perspektif Bangunan 2.....	115
5.33.	Sequences Ruang Dalam 1	116
5.34.	Sequences Ruang Dalam 2	116
5.35.	Sequences Ruang Luar 1.....	117
5.36.	Sequences Ruang Luar 2.....	117
DAFTAR PUSTAKA	118	
LAMPIRAN	120	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Berpikir.....	4
Gambar 2.1. Kerangka Pembahasan.....	5
Gambar 2.2. Konfigurasi Tata Letak Bangunan dalam Kawasan <i>Mixed Use</i>	10
Gambar 2.3. Contoh <i>Mixed Use Building</i> : Senayan City	12
Gambar 2.4. Interior <i>Art Museum</i> MACAN	16
Gambar 2.5. Perbedaan dan Persamaan Karakteristik Pusat Perbelanjaan	20
Gambar 2.6. Standar Ruang Kantor	27
Gambar 2.7. Analisa Konteks.....	41
Gambar 2.8. <i>Master Plan</i>	41
Gambar 2.9. <i>Fit and Transition in Scale</i>	42
Gambar 2.10. <i>Fit and Transition in Scale</i>	42
Gambar 2.11. <i>Fit and Transition in Scale</i>	42
Gambar 2.12. <i>Fit and Transition in Scale</i>	42
Gambar 2.13. <i>Prominent dan View dari Public Realm</i>	43
Gambar 2.14. <i>Prominent dan View dari Public Realm</i>	43
Gambar 2.15. <i>Prominent dan View dari Public Realm</i>	44
Gambar 2.16. <i>Prominent dan View dari Public Realm</i>	44
Gambar 2.17. Perletakan Bangunan	45
Gambar 2.18. Alamat dan Pintu Masuk Gedung.....	45
Gambar 2.19. Area Servis Tapak, Akses, dan Parkir	46
Gambar 2.20. Ruang Terbuka	46
Gambar 2.21. Ruang Terbuka Privat	47
Gambar 2.22. Koneksi Jalur Pejalan Kaki dan Sepeda	47
Gambar 2.23. <i>Base</i>	48
Gambar 3.1. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65
Gambar 3.2. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65
Gambar 3.3. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65
Gambar 3.4. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65

Gambar 3.5. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	65
Gambar 3.6. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	66
Gambar 3.7. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	66
Gambar 3.8. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	66
Gambar 3.9. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	66
Gambar 3.10. Analisa Alur Kegiatan Pengguna	66
Gambar 3.11. Peta DKI Jakarta	72
Gambar 3.12. Peta Jakarta Selatan	72
Gambar 3.13. Peta Kecamatan Setiabudi	73
Gambar 3.14. Peta Tapak Perancangan	73
Gambar 3.15. Hotel Ritz Carlton	75
Gambar 3.16. Mall Pacific Place	75
Gambar 3.17. Plaza Semanggi	76
Gambar 3.18. Peta Segitiga Emas Jakarta	76
Gambar 3.19. Informasi Rencana Kota	77
Gambar 3.20. Informasi Rencana Kota	77
Gambar 3.21. Peta Tapak	78
Gambar 3.22. Peta Tapak	79
Gambar 3.23. Analisa Sirkulasi	80
Gambar 3.24. Analisa View	81
Gambar 3.25. Analisa Matahari	82
Gambar 3.26. Analisa Kebisingan	83
Gambar 3.27. Analisa Angin	84
Gambar 3.28. Analisa Batas Tapak	85
Gambar 3.29. Analisa Ruang Luar	86
Gambar 3.30. Analisa <i>Signage</i> dan Pencahayaan	87
Gambar 3.31. Zoning dalam Tapak	88
Gambar 3.32. Standar Parkir Mobil	89
Gambar 3.33. Pondasi <i>Bored Pile</i>	89
Gambar 3.34. Sistem Struktur Plat Rata	90
Gambar 3.35. <i>Stairs Plaza</i>	90
Gambar 3.36. <i>Sun Shading Façade</i>	91

Gambar 3.37. <i>Diamond Shaped Building</i>	91
Gambar 3.38. <i>Slab Roof</i>	91
Gambar 3.39. <i>Signage Interior</i>	92
Gambar 3.40. Pencahayaan Interior	92
Gambar 3.41. Pencahayaan Interior	92
Gambar 3.42. Gubahan Massa Zoning Lantai 1.....	94
Gambar 3.43. Gubahan Massa Zoning Lantai 2-3	94
Gambar 3.44. Gubahan Massa Zoning Lantai 4-42.....	94
Gambar 3.45. Gubahan Massa Vertikal dari Sisi Utara Tapak.....	95
Gambar 3.46. Gubahan Massa Vertikal dari Sisi Timur Tapak	95
Gambar 3.47. Gubahan Massa Vertikal dari Sisi Barat Tapak	95
Gambar 3.48. Gubahan Massa Vertikal dari Sisi Selatan Tapak.....	95
Gambar 4.1. Gubahan Massa	99
Gambar 5.1. Blok <i>Plan</i>	100
Gambar 5.2. <i>Site Plan</i>	100
Gambar 5.3. Denah <i>Basement</i> Lantai 1	101
Gambar 5.4. Denah <i>Basement</i> Lantai 2 – 5	101
Gambar 5.5. Denah Lantai 1.....	102
Gambar 5.6. Denah Lantai 2 – 3	102
Gambar 5.7. Denah Lantai 4 – 15	103
Gambar 5.8. Denah Lantai 17 – 30 & 32 – 41.....	103
Gambar 5.9. Denah Lantai 16, 31, 42	104
Gambar 5.10. Tampak Depan & Tampak Samping Kanan	104
Gambar 5.11. Tampak Belakang & Tampak Samping Kiri	105
Gambar 5.12. Tampak Depan & Tampak Samping Kanan Kawasan.....	105
Gambar 5.13. Tampak Belakang & Tampak Samping Kiri Kawasan	106
Gambar 5.14. Potongan A – A' & C – C'	106
Gambar 5.15. Potongan B – B' & D – D'	107
Gambar 5.16. Detail Ruang Khusus 1.....	107
Gambar 5.17. Detail Ruang Khusus 2.....	108

Gambar 5.18. Detail Ruang Khusus 3	108
Gambar 5.19. Detail Ruang Khusus 4	109
Gambar 5.20. Detail Ruang Khusus 5	109
Gambar 5.21. Detail Arsitektural 1	110
Gambar 5.22. Detail Arsitektural 2	110
Gambar 5.23. Detail Arsitektural 3	111
Gambar 5.24. Detail Arsitektural 4	111
Gambar 5.25. Detail Arsitektural 5	112
Gambar 5.26. Aksonometri Struktur	112
Gambar 5.27. Diagram Utilitas Air Bersih & Air Kotor	113
Gambar 5.28. Diagram Utilitas <i>Hydrant – Sprinkler</i> & Tata Udara.....	113
Gambar 5.29. Aksonometri Kawasan 1	114
Gambar 5.30. Aksonometri Kawasan 2	114
Gambar 5.31. Perspektif Bangunan 1.....	115
Gambar 5.32. Perspektif Bangunan 2.....	115
Gambar 5.33. <i>Sequences</i> Ruang Dalam 1	116
Gambar 5.34. <i>Sequences</i> Ruang Dalam 2	116
Gambar 5.35. <i>Sequences</i> Ruang Luar 1	117
Gambar 5.36. <i>Sequences</i> Ruang Luar 2	117

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Gambaran Umum Proyek.....	51
Tabel 2.2. Konsep Perancangan.....	53
Tabel 2.3. Konsep Ruang	55
Tabel 2.4. Tapak	57
Tabel 2.5. Bangunan.....	59
Tabel 2.6. Penerapan Tema dalam Perancangan	61
Tabel 2.7. Kesimpulan Studi Preseden.....	62
Tabel 3.1. Program Ruang <i>Art Museum</i>	67
Tabel 3.2. Program Ruang Retail	68
Tabel 3.3. Program Ruang <i>Office</i>	69
Tabel 3.4. Program Ruang Apartemen.....	70
Tabel 3.5. Program Ruang Parkir	70
Tabel 3.6. Program Ruang Servis	71

