

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

**PERANCANGAN *MIXED USE BUILDING* DENGAN FUNGSI  
HOTEL DAN *SHOPPING CENTRE* PADA PASAR RAYA  
MANGGARAI**

**Tema : Arsitektur Kubisme**

(Studi Kasus : Pasar Raya Manggarai, Jakarta Selatan)



**DIAJUKAN SEBAGAI SYARAT UNTUK MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA ARSITEKTUR STRATA (S1)**

**MERCU BUANA**

**DISUSUN OLEH :**

**NAMA : ALVIE ADITYA RAMDANI**

**NIM : 41220010027**

**DOSEN PEMBIMBING**

**Ir. Muji Indarwanto, M.M, M.T.**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**TAHUN 2024**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Alvie Aditya Ramdani  
NIM : 41220010027  
Program Studi : Arsitektur  
Judul Tugas Akhir : Perancangan *Mix Use Building* Dengan Fungsi Hotel dan *Shopping Centre* Pada Pasar Raya Manggarai

Menyatakan bahwa keseluruhan isi dari Laporan Tugas Akhir ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Adapun kutipan hasil karya orang lain, telah dicantumkan sumber referensinya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Laporan Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiat terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 3 Maret 2024



Alvie Aditya Ramdani

## LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa :

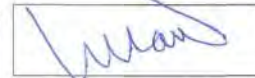
Nama : Alvie Aditya Ramdani  
NIM : 41220010027  
Program Studi : Arsitektur  
Judul Tugas Akhir : Perancangan *Mixed Use Building* dengan Fungsi Hotel dan *Shopping Centre* Pada Pasaraya Manggarai

Telah berhasil dipertahankan pada sidang dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana

Disahkan oleh,

Tangga tangan,

Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Muji Indarwanto, M.M., M.T  
NIDN : 0309076401



Penguji 1 : Rona Fika Jamila, S.T., M.T  
NIDN : 0329048401



Penguji 2 : Annizar Bachri, M.Arch  
NIDN : 0316129104



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta,

2024

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas Mercu Buana



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.  
NIDN: 0307037202

Kaprodi S1 Arsitektur  
Fakultas Teknik  
Universitas Mercu Buana



Rona Fika Jamila, S.T., M.T  
NIDN: 0329048401

# PERANCANGAN *MIXED USE BUILDING* DENGAN FUNGSI HOTEL DAN *SHOPPING CENTRE* PADA PASARAYA

## MANGGARAI

(Architecture Kubisme)

Alvie Aditya Ramdani

Program Sudi Arsitektur, Universitas Mercu Buana, Jakarta

e-mail : [Alvieramdani@gmail.com](mailto:Alvieramdani@gmail.com)

### ABSTRAK

DKI Jakarta, sebagai sebuah kota megapolitan di Indonesia, mengalami pertumbuhan penduduk yang terus meningkat sebesar 1.19% setiap tahunnya (BPS, 2020). Fenomena suburbanisasi menjadi dampak dari pertumbuhan jumlah penduduk dan keterbatasan ruang yang tersedia. Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia, DKI Jakarta memiliki peran ganda sebagai pusat pemerintahan dan daerah otonom, menyebabkan kompleksitas permasalahan yang berbeda dengan provinsi lain. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) DKI Jakarta 2017-2022 menetapkan pendekatan sinergis untuk mengatasi permasalahan tersebut. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta Tahun 2030 menetapkan Kawasan Stasiun Kereta Manggarai sebagai Pusat Kegiatan Primer DKI Jakarta. Namun, kawasan Manggarai memerlukan peningkatan karena lingkungan kumuh di sekitarnya dan masalah kepadatan lalu lintas. Pembangunan fasilitas di Pasar Raya Manggarai, termasuk mixed use building yang mengintegrasikan hotel transit dan Shopping Centre, diharapkan dapat mendukung statusnya sebagai Pusat Kegiatan Primer. Konsep Mixed Use building, didasarkan pada integrasi fungsi-fungsi berbeda dalam satu lokasi, memberikan keuntungan efisiensi dan ekonomi dalam pengadaan infrastruktur. Dengan visibilitas tinggi dan konsep perancangan yang ambisius, dampak pengembangan ini diharapkan lebih baik. Mixed use building di Pasar Raya Manggarai dengan tema architecture brutalism akan menjadi fasilitas penunjang mobilitas masyarakat dan meningkatkan kualitas stasiun sebagai Pusat Kegiatan Primer DKI Jakarta.

**Kata Kunci** : *Mixed Use Building, Kubisme, Hotel, Shopping Centre*

**PERANCANGAN *MIXED USE BUILDING* DENGAN FUNGSI  
HOTEL DAN *SHOPPING CENTRE* PADA PASARAYA  
MANGGARAI**

**(Architecture Cubism)**

**Alvie Aditya Ramdani**

Program Sudi Arsitektur, Universitas Mecu Buana, Jakarta

e-mail : [Alvieramdani@gmail.com](mailto:Alvieramdani@gmail.com)

**ABSRTACT**

DKI Jakarta, as a megacity in Indonesia, experiences continuous population growth of 1.19% annually (BPS, 2020). The phenomenon of suburbanization results from the increasing population and the limited available space. As the capital of the Unitary State of the Republic of Indonesia, DKI Jakarta plays a dual role as both the center of government and an autonomous region, leading to a complexity of issues that are different from other provinces. The DKI Jakarta Regional Medium-Term Development Plan (RPJMD) 2017-2022 establishes a synergistic approach to address these issues. The DKI Jakarta Regional Spatial Plan (RTRW) 2030 designates the Manggarai Train Station Area as a Primary Activity Center of DKI Jakarta. However, the Manggarai area requires improvement due to the surrounding slum environment and traffic congestion problems. The development of facilities in Pasar Raya Manggarai, including a mixed-use building integrating a transit hotel and a shopping center, is expected to support its status as a Primary Activity Center. The mixed-use building concept, based on integrating different functions in one location, offers efficiency and economic benefits in infrastructure provision. With high visibility and ambitious design concepts, the impact of this development is expected to be more positive. The mixed-use building in Pasar Raya Manggarai, with a brutalism architecture theme, will become a supporting facility for public mobility and enhance the quality of the station as a Primary Activity Center of DKI Jakarta.

***Keyword*** : *Mixed Use Building, Architectur Cubism, Hotel, Shopping Centre*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **“Perancangan *Mixed Use Building* Dengan Fungsi Hotel dan *Shopping Centre* Pada Pasaraya Manggarai”**. Skripsi ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Dalam menyusun skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, bantuan, dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin berterima kasih pada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng. selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Zulfa Ikatnasari, S.T., M.T. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
3. Ibu Rona Fika Jamila, S.T. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana
4. Bapak Ir. Muji Indarwanto, M.M., M.T. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan dan nasehat-nasehat yang sangat bermanfaat demi terselesaikannya proposal skripsi ini.
5. Seluruh dosen dan staf Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana yang telah memberikan segenap ilmunya.
6. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, do'a, serta memberikan motivasi dan inspirasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Angkatan Arsitektur 2020, yang selalu memberikan arahan dan bersedia mendengarkan keluh kesah penyusunan skripsi, serta telah berjuang bersama dari awal hingga akhir penyelesaian skripsi.

8. Teman penulis yaitu Fadhil dan Thoriq yang selalu ada dan bersedia menemani proses berjalannya skripsi, terima kasih telah memberikan dukungan dan memberikan semangat bagi kelancaran skripsi penulis.
9. Pemilik NIM 43220010046, terima kasih telah berkontribusi dalam pembuatan skripsi ini serta meluangkan tenaga, pikiran dan waktunya, memberikan semangat dan dukungan penuh bagi kelancaran skripsi penulis.
10. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, motivasi serta doanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan dapat menambah pengetahuan bagi penulis, pembaca, dan dunia ilmu pengetahuan. Akhir kata dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila ada kesalahan dalam skripsi ini.

Jakarta, 27 Maret 2024



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Latar Belakang Proyek.....	1
1.1.2. Latar Belakang Tema.....	2
1.2. Pernyataan Masalah.....	4
1.3. Maksud dan Tujuan.....	4
1.3.1. Maksud Perancangan.....	4
1.3.2. Tujuan Perancangan.....	4
1.4. Ruang Lingkup dan Batasan.....	5
1.5. Sistematika Pembahasan.....	5
1.6. Kerangka Berfikir.....	7
BAB II TINJAUAN PROYEK DAN TEMA.....	8
2.1. Tinjauan Teoritis Proyek.....	8
2.1.1. Pengertian <i>Mixed-Use Building</i> .....	8
2.1.2. Pengertian <i>Shopping Mall</i> .....	10



2.1.3. Pengertian Hotel.....	16
2.2. Tinjauan Teoritis Tema .....	23
2.2.1. Pengertian Arsitektur Kubisme .....	23
2.2.2. Ciri-Ciri Konsep Kubisme .....	24
2.3. Studi Preseden.....	25
2.3.1. The Ned Doha, Qatar .....	25
2.3.2. Fx Sudirman, Jakarta Indonesia .....	29
2.3.3. D-Auto Mall, Yuseong, South Korea.....	32
<b>BAB III DATA DAN ANALISIS.....</b>	<b>36</b>
3.1. Data Tapak .....	36
3.1.1. Regulasi Tapak.....	36
3.1.2. Data Tapak Makro.....	37
3.1.3. Data Tapak Mezzo .....	39
3.1.4. Data Tapak Mikro .....	41
3.2. Data, Analisis Aktifitas, dan Ruang.....	44
3.2.1. Profil Pengguna.....	44
3.2.2. Struktur Organisasi Mall dan Hotel .....	45
3.2.3. Analisis Organisasi Ruang .....	46
3.2.4. Analisis Organisasi Kegiatan .....	47
3.2.5. Kebutuhan Ruang.....	49
3.3. Data Analisis Tapak .....	56
3.3.1. Analisis Aksesibilitas/Pencapaian.....	56
3.3.2. Analisis View .....	57
3.3.4. Analisis Matahari .....	58
3.3.5. Analisis Angin.....	59
3.3.6. Analisis Kebisingan .....	60

3.3.7. Analisis Ruang Luar dan Vegetasi.....	61
3.3.8. Zoning Akhir.....	62
3.4. Pertimbangan Arsitektur .....	63
3.4.1. Bentuk Massa Bangunan.....	63
3.5. Data Analisis Bangunan dan Struktur.....	63
3.5.1. Pondasi atau <i>Sub Structure</i> .....	64
3.5.2. Upper Structure .....	66
3.5.3. Sistem Modular .....	66
3.5.4. Utilitas Bangunan.....	67
3.5.5. Pengelolaan Air Limbah .....	68
3.5.6. Pencegahan Kebakaran .....	68
3.5.7. Sistem Transportasi.....	70
BAB IV KONSEP .....	71
4.1. Konsep Dasar .....	71
4.2. Konsep Perimbangan Arsitektur .....	72
4.2.1. Bentuk Massa Bangunan.....	72
4.2.2. Konsep Pengolahan Massa Bangunan .....	72
4.2.3. Konsep Sirkulasi .....	74
4.2.4. Konsep Struktur .....	75
4.2.5. <i>Secondary Facade</i> .....	77
4.2.6. Konsep Perancangan Ruang.....	78
4.2.7. Gubahan Bangunan Akhir.....	79
BAB V HASIL RANCANGAN .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN.....	82

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Kebutuhan Ruang Pengelola Hotel .....	49
Tabel 3.2. Kebutuhan Ruang Unit Hotel.....	50
Tabel 3.3. Kebutuhan Ruang dan Standar Ruang Komersial.....	50
Tabel 3.4. Kebutuhan Ruang dan Standar Ruang Service .....	50
Tabel 3.5. Kebutuhan Ruang Olahraga dan Spa .....	51
Tabel 3.6. Kebutuhan Ruang Musholla.....	51
Tabel 3.7. Kebutuhan Ruang Zona Penunjang Indoor.....	51
Tabel 3.8. Kebutuhan Ruang Zona Service .....	52
Tabel 3.9. Kebutuhan Ruang Zona Foodcourt.....	53
Tabel 3.10. Kebutuhan Ruang Zona Hiburan .....	54
Tabel 3.11. Kebutuhan Ruang Zona Entertaument.....	54
Tabel 3.12. Pembagian Lantai.....	55
Tabel 3.13. Analisis dan Tanggapan Aksesibilitas .....	56
Tabel 3.14. Analisis View.....	57
Tabel 3.15. Analisis dan Tanggapan Matahari.....	58
Tabel 3.16. Analisis dan Tanggapan Angin .....	59
Tabel 3.17. Analisis dan Tanggapan Kebisingan.....	60
Tabel 3.18. Analisis dan Tanggan Ruang Luar Serta Vegetasi.....	61
Tabel 3.19. Pola Bentuk Massa Bangunan.....	63
Tabel 3.20. Analisis Pondasi.....	64

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. The Ned Doha .....	25
Gambar 2.2. Siteplan The Ned Doha .....	26
Gambar 2.3. Floor Plan The Ned Doha .....	26
Gambar 2.4. Floor Plan The Ned Doha .....	27
Gambar 2.5. Floor Plan The Ned Doha .....	27
Gambar 2.6. Aksonometri The Ned Hotel .....	28
Gambar 2.7. Fx Sudirman .....	29
Gambar 2.8. Lokasi Fx Sudirman .....	30
Gambar 2.9. Sirkulasi Fx Sudirman .....	30
Gambar 2.10. Struktur D-Auto Mall .....	31
Gambar 2.11. D - Auto Mall .....	32
Gambar 2.12. Site D-Auto Mall .....	32
Gambar 2.13. Lantai 1 D-Automall .....	33
Gambar 2.14. Lantai 2 D-Automall .....	33
Gambar 2.15. Lantai 3 D-Automall .....	34
Gambar 2.16. Bangunan D-Automall .....	34
Gambar 3.1. Lokasi Site .....	36
Gambar 3.2. Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan .....	37
Gambar 3.3. Fasilitas-Fasilitas di Kecamatan Setiabudi .....	38
Gambar 3.4. Kelurahan Ps. Manggis, Setiabudi, Jakarta Selatan .....	39
Gambar 3.5. Fasilitas-Fasilitas di Kelurahan Pasar Manggis .....	40
Gambar 3.6. Pasar Raya Manggarai .....	41
Gambar 3.7. Fasilitas-Fasilitas Sekitar Tapak Dengan Radius 2km .....	41
Gambar 3.8. Fasilitas Radius 2 km Dari Tapak .....	42
Gambar 3.9. Fasilitas-Fasilitas Sekitar Tapak Dengan Jarak 1 Km .....	42
Gambar 3.10. Fasilitas 1 km Dari Tapak .....	43
Gambar 3.11. Fasilitas-Fasilitas Sekitar Tapak Dengan Jarak 500 m .....	43
Gambar 3.12. Fasilitas-Fasilitas Sekitar Tapak Dalam Radius 500 m .....	44
Gambar 3.13. Struktur Organisasi Mall .....	45
Gambar 3.14. Struktur Organisasi Hotel .....	45

Gambar 3.15. Analisis Organisasi Ruang Mall.....	46
Gambar 3.16. Analisis Organisasi Ruang Hotel .....	46
Gambar 3.17. Analisis Kegiatan Pengguna Mall/Retail .....	47
Gambar 3.18. Analisis Kegiatan Pengguna Hotel Transit .....	49
Gambar 3.19. Zoning Akhir Dalam Tapak .....	62
Gambar 3.20. Zoning Akhir Dalam Tapak .....	62
Gambar 3.22. Retaining Wall.....	66
Gambar 3.23. Analisis Sistem Modular .....	67
Gambar 3.24. Diagram Pengelolaan Air Limbah .....	68
Gambar 3.26. Atap Dak dan Core Struktur Utilitas .....	75
Gambar 3.27. Struktur Bore Pile.....	76
Gambar 3.28. Konsep Sistem Modular .....	76
Gambar 4.1. Design Guideline.....	71
Gambar 4.2. Bentuk Massa Bangunan.....	72
Gambar 4.3. Gubahan Massa .....	72
Gambar 4.4. Gubahan Massa Dibentuk .....	73
Gambar 4.5. Gubahan Membuat Ruang.....	73
Gambar 4.6. Kombinasi Gubahan dengan Analisis .....	73
Gambar 4.7. Konsep Sirkulasi Pada Tapak.....	74
Gambar 4.8. Konsep Ruang Luar Pada Tapak.....	75
Gambar 4.9. Secondary Façade.....	77
Gambar 4.10. Referensi Design Façade.....	77
Gambar 4.11. Moodboard Interior Hotel .....	78
Gambar 4.12. Gubahan Bangunan .....	79

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kartu Asistensi Kuning .....	82
Lampiran 2. Kartu Asistensi Revisi Sidang .....	83
Lampiran 3. Kartu Biru Asistensi Progress.....	84
Lampiran 4. Lembar Penilaian Sidang.....	85

