

**LAPORAN PERANCANGAN ARSITEKTUR AKHIR 73**



UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

**PERANCANGAN KAWASAN TERPADU  
STASIUN PASAR SENEN, JAKARTA PUSAT**

**'ARCHITECTURAL CONSERVATION'**

UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

**RAHMAT FAIZ ABDULLAH**

**NIM: 41210010012**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
TAHUN 2015**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : Rahmat Faiz Abdullah
2. NIM : 41210010012
3. Judul Perancangan : Perancangan Kawasan Terpadu Stasiun Pasar Senen, Jakarta Pusat

Menyatakan bahwa keseluruhan isi dari laporan Perancangan Arsitektur Akhir 73 ini merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan sumber referensinya.

Jakarta, 14 Agustus 2015,

  
METERAI  
TEMPEL  
REPUBLIK INDONESIA  
C5AB2ACF543795365  
ENAM RIBU RUPIAH  
6000 DJP  
Rahmat Faiz Abdullah

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa:

1. Nama : Rahmat Faiz Abdullah
2. NIM : 41210010012
3. Judul PAA : Pengembangan Kawasan Stasiun Pasar Senen

Telah menyelesaikan studio dan pelaporan Perancangan Arsitektur Akhir sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 09 Agustus 2015,

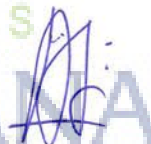
Mengesahkan,

Pembimbing

Koordinator Perancangan Arsitektur Akhir

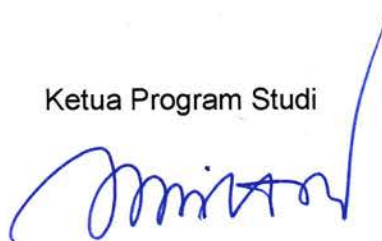


**Ir. Joni Hardi, MT.**



**Abraham Seno, ST, M.Ars**

Ketua Program Studi



**Ir. Joni Hardi, MT.**

## DAFTAR ISI

Daftar Isi.....	1
Daftar Gambar .....	4
Daftar tabel .....	6
Pengantar .....	7
Ucapan Terima Kasih.....	8
Bab I: Pendahuluan.....	9
1.1. Latarbelakang .....	9
1.2. Pernyataan Masalah.....	10
1.3. Tujuan.....	10
1.4. Sistematika Penulisan.....	11
1.5. Kerangka Berpikir .....	12
Bab II: Studi .....	13
2.1. Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja .....	13
2.2. Kajian Pustaka.....	14
2.2.1. Tinjauan Transit Oriented Development (TOD).....	14
2.2.1.1. Jenis Transit Oriented Development.....	18
2.2.1.2. Transit System .....	18
2.2.1.3. Keuntungan Dari Transit Oriented Development.....	20
2.2.1.4. Beberapa Variabel Yang Harus Ada Dalam Satu Pengembangan Kawasan TOD	20

2.2.2.	Tinjauan Stasiun .....	22
2.2.3.	Tinjauan Stasiun Intermoda .....	24
2.2.4.	Tinjauan MRT.....	25
2.2.5.	Tinjauan Mixed Use .....	26
2.2.5.1.	Pengertian Mixed Use Building .....	26
2.2.5.2.	Ciri Mixed Use Development Project .....	26
2.2.5.3.	Manfaat Mixed Use Development Project .....	27
2.2.6.	Tinjauan Hotel .....	28
2.2.6.1.	Pengertian Hotel.....	28
2.2.6.2.	Klasifikasi Hotel.....	29
2.2.6.3.	Organisasi Fungsional Hotel .....	33
2.2.6.4.	Karakter Pengunjung Hotel .....	38
2.2.6.5.	Standar Ruang Hotel Bintang 3 (***) .....	39
2.3.	Studi Banding TOD Beijing Changyang Station.....	39
2.4.	Studi Banding Perencanaan Stasiun Lebak Bulus.....	42
<b>Bab III: Data dan Analisa.....</b>		<b>43</b>
3.1.	Data Fisik dan Non Fisik.....	43
3.1.1.	Data Non Fisik.....	43
3.1.2.	Data Fisik .....	43
3.2.	Analisa Non Fisik.....	44
3.3.	Analisa Fisik .....	46
3.3.1.	Analisa Matahari.....	47
3.3.2.	Analisa Kebisingan .....	49
3.3.3.	Analisa Angin .....	50
3.3.4.	Analisa Entrance .....	51
3.3.5.	Analisa View .....	52
3.4.	Konsep Zoning .....	54
<b>Bab IV: Konsep .....</b>		<b>56</b>
4.1.	Konsep Dasar .....	56
4.2.	Konsep Perancangan .....	56

Bab V: Hasil Rancangan .....	57
Terlampir .....	57
Daftar Pustaka .....	58



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Pengembangan Suatu Kota Menggunakan TOD .....	16
Gambar 2 Area Komersil Dalam Sebuah TOD .....	17
Gambar 3 Konfigurasi Letak Daerah Komersial Pada TOD .....	17
Gambar 4 Letak Titik Transit Sekunder .....	19
Gambar 5 Suasana Titik Sekunder.....	19
Gambar 6 Diagram Penzoningan Area Privat, Publik dan Semipublik pada Hotel ...	37
Gambar 7 Diagram Penzoningan Area Servis pada Hotel .....	37
Gambar 8 Area Komersil Beijing Changyang Station .....	40
Gambar 9 Sky Bridge Beijing Changyang Station Perspektif Mata Burung.....	41
Gambar 10 Sky Bridge Yang Membentang Melewati Jalan Arteri Menuju Stasiun Metro.....	41
.Gambar 11 Gambar Perencanaan Stasiun Lebak Bulus .....	42
Gambar 12 Hard Data Analisa Matahari.....	47
Gambar 13 Analisa Kebisingan .....	49
Gambar 14 Hard Data Analisa Angin .....	50
Gambar 15 Analisa Entrance Stasiun.....	51
Gambar 16 Analisa Entrance Hotel .....	51
Gambar 17 Hard Data Analisa View.....	52

Gambar 18 Gambaran Zoning Horizontal.....	54
Gambar 19 Gambaran Zoning Vertikal.....	55





## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Karakter Pengunjung Hotel.....	38
Tabel 2 Tabel Analisa Matahari.....	48
Tabel 3 Tabel Penilaian View .....	52



## PENGANTAR

Tingginya mobilitas penduduk di kota-kota besar terutama Jakarta yang juga dikelilingi kota-kota penunjang di sekitarnya menjadikan stasiun sebagai tempat paling sibuk, terhitung 600 ribu penumpang menggunakan moda transportasi kereta jabodetabek setiap harinya. Melihat peluang besar ini pemerintah sebenarnya telah berinisiatif untuk menjadikan stasiun sebagai sentra bisnis dengan konsep kawasan ekonomi terpadu, hampir semua stasiun kereta di Jabodetabek memiliki area komersial untuk usaha pertokoan, rumah makan dan jasa publik lainnya, perkembangan fungsi ini didorong oleh Peraturan Pemerintah No.69 tahun 1998 tentang prasarana dan sarana kereta api yang membolehkan stasiun melakukan kegiatan penunjang berupa usaha pertokoan, rumah makan, perkantoran dan/atau akomodasi.

Untuk memaksimalkan pengembangan fungsi stasiun sebagai pusat pertumbuhan ekonomi kawasan, diperlukan tata kelola atau sistem manajemen yang mengintegrasikan fungsi stasiun kereta dengan kawasan residensial, sentra bisnis dan jasa publik lain yang tumbuh di sekitar stasiun. Tata kelola ini diperkenalkan sebagai prinsip pengembangan kawasan transit (transit oriented development/TOD). Sebelumnya, pengembangan kawasan transit telah sukses diimplementasikan di beberapa negara di Eropa, Amerika dan sebagian negara di Asia.

Pada dasarnya transit oriented development (TOD) dimaksudkan untuk mengurangi mobilitas penduduk antar kawasan dengan mengintegrasikan dan mendekatkan sistem transportasi kota, kawasan pemukiman, sentra bisnis dan pusat kegiatan masyarakat sehingga tercipta sebuah kota yang efisien. Dengan mengimplementasikan TOD maka waktu tempuh dan biaya transportasi bisa ditekan sehingga produktifitas masyarakat makin meningkat. Manfaat lain dari pengembangan kawasan transit adalah menciptakan efisiensi dalam pemanfaatan lahan menganggur, meningkatkan nilai tanah dan properti serta menciptakan kawasan ekonomi yang terpadu.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT karena karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini setelah melalui proses yang panjang dan tidak mudah. Dalam penyusunan laporan ini penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

- Ibu Qurotul Aeni, terima kasih atas doa-doa senyap nan menenangkaninya di sepertiga malam dan setiap selesai shalat.
- Bapak Wahidin, terima kasih atas dukungan materiil selama perkuliahan dan selama proses perancangan berlangsung.
- Adik-adik yang sangat saya cintai, Ainur Rifqoh dan Aina Rizqiya Rahmah, terima kasih atas segala bentuk dukungan dan perhatian kalian.
- Bapak Ir. Joni Hardi, MT., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan saya selama proses perancangan berlangsung.
- Bapak Abraham Seno, ST, M. Ars., selaku koordinator Perancangan Arsitektur Akhir 73.
- Seluruh dosen-dosen Program Studi Teknik Arsitektur dan staf TU FTPD,
- Teman-teman seperjuangan Arsitektur 2010 yang saling menyemangati, Yeni, Astrimalia, Amirul.
- Bagus M. Rifai dan Musmuallim atas bantuan ide dan tenaganya selama proses perancangan berlangsung.
- Pretty Jasmine terima kasih atas kesabaran dan pengertiannya, serta dukungan moral dan doa-doa yang begitu sangat berarti.