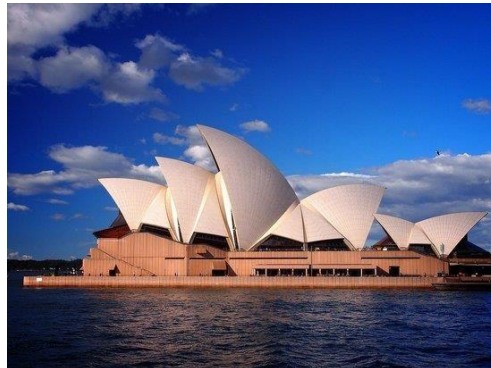


berubah seiring gaya tidak konvensional dari arsitektur kontemporer kelak akan menjadi konvensional seiring perkembangan arsitektur.



Gambar 4. 17. langgam arsitektur kontemporer



Gambar 4. 18. langgam arsitektur kontemporer

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Program dasar perencanaan

Berdasarkan pendekatan besaran kebutuhan ruang pada setiap kelompok ruang, maka diperoleh ruang sebagai berikut :

5.1.1. Program ruang Mall.

Tabel 5. 1. Program ruang mall

No	Kelompok ruang	Ruang	Kapasitas	Luas total (m ²)
KEBUTUHAN RUANG MALL				
1	Main anchor	Departemen Store	6 unit	15000
		bioskop	1 unit	2500
		Playland for kids	1 unit	2500
		Hall / atrium	1 unit	2500
		sirkulasi 30%		6750
				29250
2	Secondary anchor	Retail	100 unit	9000
		sirkulasi 30%		2700
3	Street mall	Retail	20 unit	1800
		sirkulasi 30%		540
4	Service	R. Chiller	1 unit	12
		Ruang lost & fund	1 unit	12
		R. Genset	1 unit	20
		R. Trafo	1 unit	20
		R. Panel	1 unit	15
		R. PABX	1 unit	12
		R. Roof tank	1 unit	15
		R. Ground water tank	1 unit	15
		R. Pompa air	1 unit	25
R. Filter	1 unit	25		

		R. Kontrol IPAL	1 unit	20
		R. Cleaning service	1 unit	12
		Gudang	1 unit	100
		R. CCTV	1 unit	12
		R. Server	1 unit	12
		sirkulasi 20%		65,4
			TOTAL	392,4
5	Penunjang	Ruang security & informasi	1 unit	12
		mushola	15 orang	30
		Smooking area	1 unit	30
		Ruang laktasi	1 unit	12
		Ruang medical center	1 unit	72
		sirkulasi 20%		31,2
			TOTAL	187,2
6	pelengkap	ATM center	10 unit	30
		Ruang tunggu dan istirahat	40 orang	120
		anteroom / check point	20 orang	200
		sirkulasi 20%		70
			TOTAL	420
7	pengelola	R. Kepala manajemen mall	1 unit	12
		R. Kepala Acounting mall	1 unit	12
		R. Staff accounting mall	1 unit	12
		R. Kepala Sekretaris mall	1 unit	12
		R. Staff sekretaris mall	1 unit	12
		R. Kepala Marketing mall	1 unit	12
		R. Staff marketing mall	1 unit	12
		R. Kepala Engginering mall	1 unit	12
		R. Staff engineering mall	1 unit	48
		R. Kepala Divisi retail	1 unit	12
		R. Staff retail	5 unit	12
		R. Kepala Divisi Security & Parking	1 unit	12
		R. Meeting	1 unit	48

		R. arsip	1 unit	12
		Gudang	1 unit	224
		Mushola	25 orang	50
		Lavatory	5 orang	15
		R. Istirahat	5 orang	20
		R. Staff Security & Parking	1 unit	56
		Dapur dan R.makan	unit	56
		sirkulasi 20%		132,2
			TOTAL	793,2
8	parkir	parkir sepeda motor	150	240
		parkir mobil	150	1875
		parkir bus dan truk	10	425
		Loading dock	5	262,5
		parkir sepeda	50	50
		Parkir sepeda motor pengelola	50	80
		Parkir mobil Pengelola	45	562,5
		Parkir VVIP	5	62,5
		Ruang transisi ke stasiun MRT	1	3000
		parkir ambulance	2	25
			sirkulasi 20%	
			TOTAL	7898,9
9	utilitas	Shaf elektrikal	1 lubang	1
		Shaft plumbing	1 lubang	1
		Shaft sampah	3 lubang	3
		Tangga kebakaran	1 unit	15
		Lift pengunjung	1 unit	6
		Lift barang	1 unit	9
		eskalator	1 unit	30
		ramp	2 unit	30
		lavatory	5 unit	25
			sirkulasi 20%	
			TOTAL	156

TOTAL KEBUTUHAN MALL 53.137,7 m²

5.1.2. Program ruang Apartemen

Tabel 5. 2. Program ruang apartemen

KEBUTUHAN RUANG APARTEMEN				
1	Unit apartemen	Type studio	245	9187,5
		Type 1 BR	245	18375
		Type 2 BR	100	11250
		Type 3 BR	25	3750
		sirkulasi 30%		12768,66
		TOTAL		55331,16
2	Service	Ruang laundry	1 unit	12
		Ruang linen	1 unit	12
		Ruang lost & fund	1 unit	12
		R. Dapur	1 unit	12
		R. Genset	1 unit	20
		R. Trafo	1 unit	20
		R. Panel	1 unit	15
		R. PABX	1 unit	12
		R. Roof tank	2 unit	30
		R. Ground water tank	2 unit	30
		R. Pompa air	1unit	25
		R. Filter	1 unit	25
		R. Kontrol IPAL	1 unit	20
		R. Cleaning service	1 unit	12
		Gudang	1 unit	100
		R. CCTV	1 unit	12
		R. Server	1 unit	12
		Helipad		202
sirkulasi 20%		116,6		
TOTAL		699,6		
3	Penunjang	Swimming pool	1	125

		R. refuge	1	3500
		Hall,Lobby & retail	1	700
		Mushola	25 orang	50
		R. security & informasi	1	6
		children day care	1	225
		R. Mini perpustakaan	1	100
		R. pertemuan & pelatihan	1	75
		Pos PAUD dan TK	30orang	60
		R. Gym	1	225
		sirkulasi 20%		1041,2
		TOTAL		6107,2
4	Pelengkap	anteroom / cek point	10orang	100
		Ruang tunggu dan istirahat	20 orang	60
		sirkulasi 20%		32
		TOTAL		192
5	pengelola	R. Kepala manajemen apartemen	1	12
		R. Kepala Acouting apartemen	1	12
		R. Staff accounting apartemen	1	12
		R. Kepala Sekretaris apartemen	1	12
		R. Staff sekretaris apartemen	1	12
		R. Kepala Marketing apartemen	1	12
		R. Staff marketing apartemen	1	12
		R. Kepala Engginering apartemen	1	12
		R. Staff engineering apartemen	1	46
		R. Kepala Divisi residential	1	12
		R. Staff residensial	1	12
		R. Front liner apartemen	1	12
		R. Kepala Divisi Security & Parking	1	12

		R. Staff Security & Parking	1	12
		R. Meeting	1	46
		R. arsip	1	12
		Gudang	1	6
		Mushola	15 orang	30
		Lavatory	5 orang	15
		R. Istirahat	5 orang	20
		Dapur dan R.makan	1	37,5
		R. Ganti	1	37,5
		sirkulasi 20%		81,2
		TOTAL		487,2
6	utilitas	Shaf elektrik	1	1
		Shaft plumbing	1	1
		Shaft sampah	3	3
		Tangga kebakaran	2	30
		Lift pengunjung	4	12
		Lift barang	1	9
		ramp	2	60
		lavatory	5 orang	15
		sirkulasi 20%		26,2
		TOTAL		157,2
TOTAL KEBUTUHAN APARTEMEN				62.974,36 m²

5.1.3. Program ruang office

Tabel 5. 3. Program ruang office

KEBUTUHAN RUANG OFFICE				
1	Unit office	shared office space (unit office kecil)	154	23100
		coworking space	15	6750
		sirkulasi 30%		8955
		TOTAL		38805
2	Service	Ruang laundry	1	12
		Ruang linen	1	12

		Ruang lost & fund	1	12
		R. Dapur	1	12
		R. Genset	1	20
		R. Trafo	1	20
		R. Panel	1	15
		R. PABX	1	30
		R. Roof tank	2	30
		R. Ground water tank	2	30
		R. Pompa air	1	25
		R. Filter	1	25
		R. Panel	1	15
		R. Kontrol IPAL	1	20
		R. Cleaning service	1	12
		Gudang	1	100
		R. CCTV	1	12
		R. Server	1	12
		Helipad	1	202
		sirkulasi 20%		123,2
			TOTAL	739,2
3	Penunjang	Swimming pool	1	125
		R. refuge	1	3500
		Hall,Lobby, retail	1	3500
		R. security & informasi	1	12
		Ruang gym	1	54
		Mushola	25 orang	50
		lavatory	5 orang	15
		ballroom	1	900
		sirkulasi 20%		1631,2
			TOTAL	9787,2
4	Pelengkap	anteroom	10orang	100
		Ruang tunggu dan istirahat	20 orang	60
		sirkulasi 20%		32
			TOTAL	192

5	pengelola	R. Kepala manajemen office	1	12
		R. Kepala Accounting office	1	12
		R. Staff accounting office	1	12
		R. Kepala Sekretaris office	1	12
		R. Staff sekretaris office	1	12
		R. Kepala Marketing office	1	12
		R. Staff marketing office	1	12
		R. Kepala Engginering office	1	12
		R. Staff engineering office	1	46
		R. Kepala Divisi rent office	1	12
		R. Staff manager rent office	1	12
		R. Front liner office	1	12
		R. Kepala Divisi Security & Parking	1	12
		R. Staff Security & Parking	1	12
		R. Meeting	1	37,5
		R. arsip	1	37,5
		Gudang	1	6
		Mushola	15 orang	30
		Lavatory	5 orang	15
		R. Istirahat	5 orang	20
R. Staff Security & Parking	1	37,5		
Dapur dan R.makan	1	37,5		
sirkulasi 20%		84,6		
		TOTAL	507,6	
6	utilitas	Shaf elektrik	1	1
		Shaft plumbing	1	1
		Shaft sampah	3	3
		Tangga kebakaran	2	30
		Lift pengunjung	4	12
		Lift barang	1	9
		ramp	2	60
		lavatory	5 orang	15

		sirkulasi 20%	26,2
		TOTAL	157,2
TOTAL KEBUTUHAN OFFICE			50.188,2 m²

5.1.4. Program ruang publik

Tabel 5. 4. Program ruang publik

KEBUTUHAN RUANG PUBLIK			
1	Ruang publik podium	swimmingpool	1 250
		ATM Center	10 20
		open theater	1 225
		Agriculture center	1 225
		Health, fitness center	1 225
		Masjid	500 orang 1000
		BBQ Lawn	10 200
		retail	20 15
		R. Karantina & medical centre	5 187,5
		sirkulasi 20%	469,5
		TOTAL	2817
2	Ruang publik Plaza	foodcourd	10 150
		titik pick up transportasi daring	3 54
		sirkulasi 20%	40,8
		TOTAL	244,8
3	pengelola mixed use	R. Direktur utama	1 50
		R. Wakil direktur utama	1 50
		R. Jajaran komisaris	1 100
		R. General accounting	1 15
		R. General sekretaris	1 15
		R. General marketing	1 15
		R. HRD	1 15
		R. Staff HRD	1 15
		R. Manajemen proyek dan Engineering	1 15

		R. Staff manajemen proyek dan engineering	1	15
		R. General Security dan parkir	1	15
		R. Manajemen properti	1	15
		R. hukum	1	15
		R. Staff hukum	1	15
		R. Meeting	2	46
		R. arsip	1	50
		Gudang	1	6
		Mushola	15 orang	30
		Lavatory	5 orang	15
		R. Istirahat	5 orang	20
		Dapur dan R.makan	1	56
		sirkulasi 20%		117,6
			TOTAL	705,6
4	parkir apartemen	parkir sepeda motor	124	198,4
		parkir mobil	247	3087,5
		Loading dock	4	170
		Parkir sepeda motor pengelola	50	80
		Parkir mobil Pengelola	10	125
		parkir mobil pengunjung	25	1062,5
		parkir sepeda motor pengunjung	13	20,8
		Parkir VVIP	5	62,5
		sirkulasi 20%		744,68
				TOTAL
5	parkir office	parkir sepeda motor	300	480
		parkir mobil	150	1875
		Loading dock	4	170
		Parkir sepeda motor pengelola	50	80
		Parkir mobil Pengelola	10	125
		Parkir VVIP	5	62,5
		sirkulasi 20%		558,5

		TOTAL	3351
		TOTAL KEBUTUHAN RUANG PUBLIK	12.669,78 m²

5.1.5. Rekapitulasi Program ruang

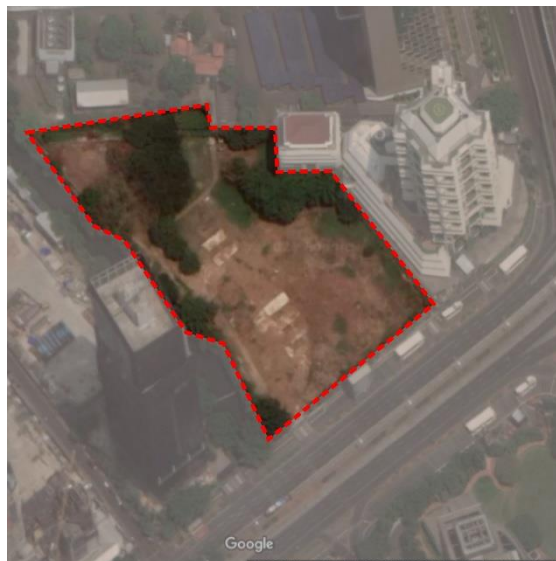
Tabel 5. 5. Rekapitulasi program ruang

No	Kelompok Ruang	Luas (m2)
Fungsi Mall		
1	Main anchor	29250
2	Secondary anchor	11700
3	Street mall	2340
4	Service	392,4
5	Penunjang	187,2
6	pelengkap	420
7	pengelola	793,2
8	parkir	7898,9
9	utilitas	156
10	TOTAL	53137,7
Fungsi apartemen		
11	Unit apartemen	55331,16
12	Service	699,6
13	Penunjang	6107,2
14	Pelengkap	192
15	pengelola	487,2
16	utilitas	157,2
17	TOTAL	62974,36
Fungsi office		
18	Unit office	38805
19	Service	739,2
20	Penunjang	9787,2
21	Pelengkap	192
22	pengelola	507,6
23	utilitas	157,2
24	TOTAL	50188,2
Fungsi Ruang Publik		

25	Ruang publik podium	2817
26	Ruang publik Plaza	244,8
27	pengelola mixed use	705,6
28	parkir apartemen	5551,38
29	parkir office	3351
30	TOTAL	12669,78

Luas total bangunan 178.970 m²

5.2. Tapak terpilih



Gambar 5. 1. Tapak terpilih

Sumber : google maps

Lokasi : Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 35, RT.3/RW.2, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220

Luas lahan : 20.055 m²

Batas lahas :

Utara : Lahan kosong

Timur : Intiland tower

Selatan : Jalan Jendral Sudirman, Stasiun MRT Bendungan hilir

Barat : Kali krukut

Tata guna lahan :

(1 of 3)

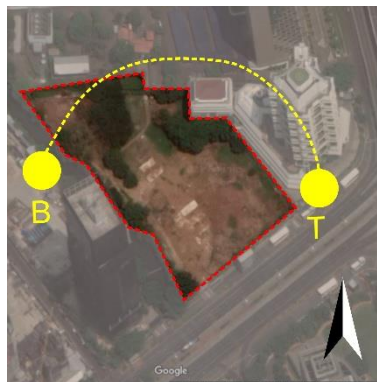
Informasi Rencana Kota

Kode Blok	04
Sub Blok	012
Sub Zona	K.1 Sub Zona Perkantoran
TPZ	PUSAT KEGIATAN TERSIER KAWASAN BENDUNGAN HILIR
CD TPZ	a.b
ID Sub Blok	012.K.1.a.b
Zona	Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa
PSL	P
KDB	40
KLB	9
KB	100
KDH	30
KTB	55
Tipe	T
Bangunan Bersyarat	Rumah Sangat Kecil, Rumah Kecil, Rumah Sedang, Rumah Besar, Rumah Susun Umum, Asrama, Rumah Kos, Guest House, Masjid, Gereja, Pura, Kelenteng, Vihara, PKL, Pendaratan Helikopter, Multifungsi (mix-used), Pertambangan Strategis, Pendidikan Tinggi, Pesantren, Rumah Sakit, Rumah Sakit Bersalin, Balai Pengobatan
Bangunan Diizinkan	Panti Jompo, Panti Asuhan dan Yatim Piatu, Musholla, Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain, Lembaga Keuangan, Warung Telekomunikasi, SPBU dan SPBG, Ruang Pertemuan, Katering, Biro Perjalanan, Transport Shuttle, Warnet dan Game Center, Pangkas Rambut dan Salon, Penitipan Anak, Pencucian Kendaraan Bermotor, ATM Drive-thru, Hotel, Losmen, Kondominium Hotel (Kondotel), Tempat Bermain Lingkungan, Taman Rekreasi, Lapangan Olahraga, Gelanggang Remaja, Gedung Olahraga, Gedung Olah Seni, Pusat Olahraga dan Kesehatan Jasmani, Bola Gelinding (Bowling) dan Bola Sodik (Billiard), Gelanggang Renang, Taman Hiburan, Studio Keterampilan, Panti Mandi Uap, Griya Pijat, Spa dan Fitness, Klub malam, Diskotek dan Bar, Teater Terbuka, Bioskop, Musik Hidup dan Karaoke, Restoran, Pusat Jajanan, Jasa Boga dan Bakeri, Cafe dan Kedai Kopi, Perkantoran Pemerintahan Nasional, Perkantoran Pemerintahan Daerah, Perkantoran Perwakilan Negera Asing, Parkir Sepeda, Parkir Kendaraan, Pool Bus, Pool Taxi, Pool Mikrolet, Reklame, Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi, Puskesmas, Praktek Dokter Umum dan Praktek Dokter Spesialis, Klinik dan Poliklinik, Apotek, Laboratorium Kesehatan, Klinik dan Rumah Sakit Hewan, Museum, Kantor Lembaga Sosial dan Organisasi Kemasyarakatan, TPS-3R, Instalasi Pengolahan Air Limbah, Instalasi Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja, Hutan Kota, Taman Kota, Kolam Retensi, Kegiatan Kepentingan Pertahanan
Bangunan Terbatas	Rumah Susun, Toko, Penokoan, Pusat Perbelanjaan, Mall dan Plaza, Supermarket, Mini Market, Laundry, Penjahit (Tailor), Penitipan Hewan, Gudang Tertutup
Bangunan Terbatas Bersyarat	-

[Zoom to](#)

5.2.1. Analisa Tapak

5.2.1.1. Analisa matahari



Gambar 5. 2. analisa matahari

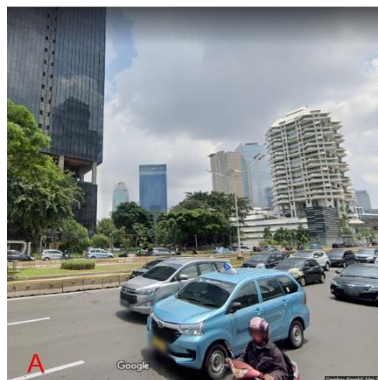
Sumber : google maps

Orientasi tapak lebih mengarah ke tenggara. Sisi memanjang tapak berada pada arah timur dan barat. Strategi dalam penempatan massa bangunan terhadap orientasi matahari sisi panjang bangunan pada arah utara dan selatan.

5.2.1.2. Anlisa view to site



Gambar 5. 3. analisa view to site
Sumber : google maps



Gambar 5. 4. view to site A
Sumber : google maps



Gambar 5. 5. View to site B
Sumber : google maps

Secara visual tapak diapit oleh 2 bangunan intiland tower dan sudirman suites apartemen. Bangunan yang akan dirancang akan menjadi vocal point dari kedua bangunan tersebut dengan konsep tampilan arsitektural yang berbeda dari kedua bangunan tersebut. Dengan begitu bangunan mixed use akan menjadi bangunan ikonik tersendiri di area tersebut.

5.2.1.3. View from site



Gambar 5. 6. View from site

Sumber : google maps

Terdapat beberapa potensi view dari tapak. Pada sisi utara cenderung view ke monas dan laut. Pada sisi selatan cenderung view mengarah ke gunung gede pangrango dan gunung salak. Pada sisi barat cenderung melihat view GBK. Pada sisi timur cenderung melihat kota saja.

5.2.1.4. Analisa vegetasi existing



Gambar 5. 7. Analisa vegetasi eksisting

Sumber : google maps

Pada kondisi tapak terdapat beberapa pohon eksisting. Pohon ekisting tersebut dimanfaatkan sebagai area terbuka hijau pada tapak bangunan tanpa harus memotongnya. Selain sebagai area hijau, pohon tersebut dapat mengurangi suhu panas mikro disekitar tapak.

5.2.1.5. Analisa build area

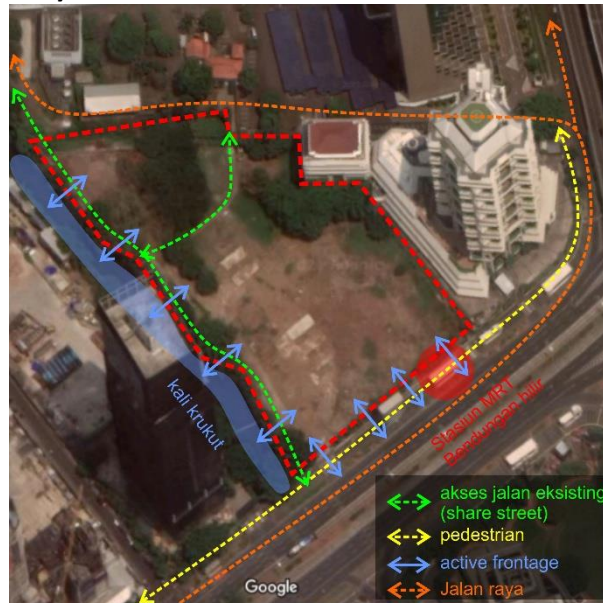


Gambar 5. 8. analisa build area

Sumber : google maps

Pada site terdapat beberapa garis sempadan yang harus dipenuhi guna keselamatan, kenyamanan, keamanan pada bangunan tersebut terhadap pengaruh kondisi lingkungan sekitar. Area merah tersebut merupakan area yang diperbolehkan untuk dibangun bangunan masif.

5.2.1.6. Analisa walkability



Gambar 5. 9. analisa walkability

Sumber : google maps

Tepat didepan tapak terdapat jalur pedestrian yang sudah lebar dan memenuhi syarat walkability. Selain itu juga terdapat stasiun MRT bawah tanah bendungan hilir yang dapat menjadi stimulus perkembangan bangunan di tapak tersebut. Dengan adanya stasiun MRT dan jalur pedestrian yang sudah baik sebaiknya pada area depan bangunan jangan dibuat masif, namun

antara bangunan dan jalur pedestrian disatukan supaya seolah olah bangunan menjadi satu dengan jalur pedestrian. Dengan begitu akan dapat menjadi daya tarik magnet tersendiri bagi orang yang melewati bangunan tersebut untuk masuk ke dalam banguna.

5.2.2. Data regulasi tapak

- **Koefisien dasar bangunan (KDB)**

$$\begin{aligned} \text{KDB 40\%} &= 40\% \times \text{luas tapak} \\ &= 40\% \times 20.055 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{8.022 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

- **Koefisien lantai bangunan (KLB)**

$$\begin{aligned} \text{KLB 9} &= 9 \times \text{luas tapak} \\ &= 9 \times 20.055 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{180.495 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

- **Koefisien Tapak Basemen (KTB)**

$$\begin{aligned} \text{KTB 55\%} &= 55\% \times \text{luas tapak} \\ &= 55\% \times 20.055 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{11.030,25 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

- **Garis sempadan Bangunan (GSB)**

Berdasarkan RDTRK provinsi DKI Jakarta Jalan dengan lebar rencana antara 12m sampai 26m GSB sebesar 8m. Jalan yang ada dan tidak ada pada rencana jalan GSB sebesar 2m.

- **Garis sempadan samping (GSS)**

Jarak dinding terluar basemen paling kurang 3 m dari GSJ atau kavling