DAFTAR ISI

Halaman

Lembar Judul I
Lembar Pengesahan II
Persembahan III
Motto IV
Kata Pengantar V
Daftar Isi VII
Daftar Tabel XI
Daftar Grafik XII
Daftar Diagram XII
Daftar Gambar XIII
Daftar Lampiran XV
Abstraksi XVI

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1 **LATAR BELAKANG PERMASALAHAN** 1
1.1.1 Jakarata Diarahkan Sebagai Sevice City/ Kota Jasa 1
1.1.2 Perkembangan Investor di Jakarta 3
1.1.3 Sistem Transportasi Didalam Kota Jakarta 5
1.1.4 Perkantoran Pada Umumnya Di Kawasan Pusat Bisnis Thamrin Sudirman 6
1.1.5 Fungsi – Fungsi Bangunan Komersial Di Thamrin – Sudirman ... 9

1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN 13
1.2.1 Umum 13
1.2.2 Khusus 13

1.3 TUJUAN DAN SASARAN 13
1.3.1 Tujuan 13
1.3.1.1 Tujuan Umum 13
1.3.1.2 Tujuan Khusus 13
1.3.2 Sasaran 14
1.3.2.1 Sasaran Umum 14
1.3.2.2 Sasaran Khusus 14

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN 14
1.4.1 Lingkup Spasial 14
1.4.2 Lingkup Substansi 15

1.5 METODELOGI PEMBAHSAN 15
1.5.1 Tahap Pengungkapan Masalah 15
1.5.2 Tahap Spesifikasi Data 15

1.5.3 Tahap Analisis..... 16
1.5.4 Tahap Sintesis..... 16

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN..... 16
1.7 KEASLIAN PENULISAN 17

BAB II TINJAUAM HUMANISTIK RUANG DAN BANGUNAN MULTI FUNGSI 18

2.1 HUMANISTIK RUANG..... 18
2.1.1 Aspek Psikologis 18
2.1.1.1 Aspek Psikologis Manusia Dalam Bangunan Tinggi..... 18
2.1.1.2 Ruang Humaninstik Pada Bangunan Multi Fungsi..... 20
2.1.1.3 Tipologi Bangunan Tinggi Yang Humanis..... 21
2.1.2 Ruang Komunikatif..... 23
2.1.3 Aspek Kenyamanan..... 24
2.1.3.1 Kenyamanan Privacy..... 25
2.1.3.1 Kenyamanan Privacy Dalam Bangunan Multi Fungsi..... 29
2.1.3.2 Kenyamanan Sirkulasi..... 32
2.1.4 Aspek Fleksibilitas..... 38
2.1.5 Kesimpulan Humanistik Ruang..... 39

2.2. TINJAUAN BANGUNAN MULTI FUNGSI..... 40
2.2.1 Pengertian dan Tujuan..... 40
2.2.2 Perkembangan Konsep Bangunan Multi Fungsi..... 40
2.2.3 Faktor Pembentuk Bangunan Multi Fungsi..... 41
2.2.4 Tipologi Fasilitas Komersial Multi Fungsi..... 42
2.2.5 Peruangan Dalam Bangunan Multi Fungsi..... 43

2.3 REKOMENDASI..... 43

BAB III ANALISA BANGUNAN MULTI FUNGSI PADA KAWASAN PUSAT BISNIS THAMRIN – SUDIRMAN..... 45

3.1 KAWASAN PUSAT BISNIS THAMRIN – SUDIRMAN..... 45
3.1.1 Kondisi Kawasan Perencanaan..... 45
3.1.1.1 Aspek Fisik..... 45
3.1.1.2 Aspek Non Fisik..... 45
3.1.2 Sirkulasi Sekitar Kawasan..... 45
3.1.3 Kegiatan Kawasan..... 46
3.1.4 Kaitan Kawasan Dengan Pusat Kota..... 46
3.1.5 Tata Ruang dan Pendekatan Penataan Kawasan..... 47

3.2 ANALISA TAPAK..... 48
3.2.1 Dasar Pertimbangan..... 48
3.2.2 Potensi dan Kendala Tapak..... 49

3.2.2.1 Fungsi Fungsi Pendukung Tapak..... 50
3.2.2.2 Jenis – Jenis dan Sebaran Fasilitas Kemersial..... 50
3.2.2.3 Orientasi Matahari..... 52
3.2.2.4 Jalur Sirkulasi..... 52
3.2.2.5 Pandangan Kc Luar dan Kc Dalam Tapak..... 53
3.2.2.6 Zone Kebisingan..... 53
3.2.3 Rekomendasi..... 54

3.3 FUNGSI DAN PELAYANAN BANGUNAN MULTI FUNGSI 55
3.3.1 Fungsi Yang Diwadahi..... 55
3.3.1.1 Kantor Sewa..... 55
3.3.1.2 Fungsi Perbelanjaan..... 59
3.3.1.3 Fungsi Hunian Apartemen..... 61
3.3.1.4 Hiburan dan Rekreasi..... 65
3.3.2 Skala Pelayanan..... 67
3.3.2.1 Makro..... 67
3.3.2.2 Mikro..... 67
3.3.3 Rekomendasi..... 69

3.4 HUMANISTIK RUANG BANGUNAN MULTI FUNGSI..... 70
3.4.1 Analisa Kegiatan..... 70
3.4.1.1 Macam Kegiatan..... 70
3.4.1.2 Pelaku Kegiatan..... 70
3.4.1 3 Karakteristik Pelaku Kegiatan..... 71
3.4.2 Humanistik Ruang 73
3.4.2.1 Ruang Bersama..... 73
3.4.2.2 Ruang Alamiah..... 76
3.4.2.3 Ruang Komunikatif..... 81
3.4.2.4 Ruang Privacy..... 81
3.4.2.5 Sirkulasi Ruang Dalam..... 85
3.4.2.6 Sirkulasi Ruang Luar..... 88
3.4.2.7 Ruang Fleksibel..... 90
3.4.3 Rekomendasi..... 96

3.5 NILAI KOMERSIAL BANGUNAN MULTI FUNGSI..... 98
3.5.1 Segmen Pasar Fungsi Bangunan..... 98
3.5.1.1 Segmen Pasar Pusat Perbelanjaan..... 98
3.5.1.2 Segmen Pasar Kantor Sewa..... 99
3.5.1.3 Segmen Pasar Apartemen..... 100
3.5.2 Luasan Jenis Kegiatan..... 101

BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN MULTI FUNGSI..... 104

4.1 KONSEP DASAR TAPAK DAN LINGKUNGANNYA..... 104
4.1.1 Orientasi Matahari..... 104

4.1.2 Zone Kebisingan..... 105
4.1.3 Pencapaian Sirkulasi Ke Bangunan..... 105
4.1.4 Zoning Fungsional secara Horizontal..... 106
4.1.5 Zonig Fungsional secara Vertikal..... 108

4.2 KONSEP DASAR PERANCANGAN RUANG..... 109
4.2.1 Konsep Dasar Perancanga Humanistik Ruang 109
4.2.1.1 Ruang Bersama Atau Ruang Interaksi..... 109
4.2.1.2 Ruang Alamiah..... 111
4.2.1.3 Ruang Komunikatif..... 111
4.2.1.4 Sirkulasi Yang Teintergrasi..... 112
4.2.1.5 Sirkulasi Menembus Bangunan..... 112
4.2.1.6 Kualitas Ruang Sirkulasi..... 113
4.2.1.7 Kenyamanan Privacy..... 113
4.2.1.8 Fleksibilitas Ruang..... 115
4.2.2 Penampilan Bangunan..... 116

4.3 SISTEM TEKONLOGI BANGUNAN..... 116
4.3.1 Sistem Utilitas Bangunan..... 117
4.3.1.1 Sistem Komunikasi..... 117
4.3.1.2 Sistem Penerangan..... 118
4.3.1.3 Sistem Pengkondisian Udara..... 118
4.3.1.4 Sistem Keamanan..... 120
4.3.1.5 Management Kabel..... 120
4.3.1.6 Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran..... 121
4.3.1.7 Sistem Distribusi Air Bersih..... 121
4.3.1.8 Sistem Pembuangan Air Kotor..... 121
4.3.1.9 Sistem Penangkal Petir..... 122
4.3.2 Sistem Struktur..... 122

Daftar Pustaka

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1	Perkembangan PMDN dan PMA di DKI Jakarta 1996 –1997.....	4
Tabel 1.2	Fungsi – fungsi kegiatan di Thamrin – Sudirman.....	7
Tabel 3.1	Klasifikasi fisik kantor sewa.....	58
Tabel 3.2	Analisa interval waktu kegiatan.....	67
Tabel 3.3	Jumlah manusia perlantai.....	74
Tabel 3.4	Perbandingan jumlah lantai untuk memenuhi ruang bersaman.....	75
Tabel 3.5	Kriteria bahan.....	77
Tabel 3.6	Penentuan bahan yang tepat untuk dinding.....	77
Tabel 3.7	Penentuan bahan yang tepat untuk sirkulasi manusia (pedestrian).....	78
Tabel 3.8	Batasan unit hunian.....	85
Tabel 3.9	Besaran ruang untuk representatif office.....	91
Tabel 3.10	Besaran ruang untuk Branch office.....	91
Tabel 3.11	Besaran ruang untuk Head office.....	91
Tabel 3.12	Modul besaran ruang.....	94
Tabel 3.13	Perbandingan segmen pusat perbelanjaan.....	99
Tabel 3.14	Transaksi pada pusat perbelanjaan.....	99
Tabel 3.15	Pekerja asing yang benar – benar tinggal di KPB Thamrin – Sudirman.	100
Tabel 3.16	Luasan produktif bangunan.....	102
Tabel 3.17	Tabel kebutuhan parkir kantor sewa.....	103

DAFTAR DIAGRAM

Halaman

Diagram 2.1 Hubungan ruang antara privacy, ruang pribadi, teritorialitas dan kesesakan..... 25
Diagram 3.1 Kegiatan ruang bersama pada pusat perbelanjaan..... 75
Diagram 3.2 Kegaitn ruang bersama pada kantor sewa..... 76
Diagram 3.3 Kegiatan ruang bersama pada apartemen..... 76
Diagram 4.1 Sistem penghawaan di BMF T – S..... 119
Diagram 4.2 Sistem penganggulangan bahaya kebakaran..... 121
Diagram 4.3 Sistem distribusi air bersih..... 121
Diagram 4.4 Sistem pembuangan air kotor, kotoran dan limbah..... 122

DAFTAR GRAFIK

Halaman

Grafik 1.1 Perbandingan pertumbuhan penduduk Jakarta dan New York..... 2
Grafik 3.1 Penawaran dan permintaan..... 100

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1	Bentuk denah ruang bersama dan ruang alamiah pada bangunan tinggi	22
Gambar 2.2	Perletakan ruang bersama pada bangunan tinggi	22
Gambar 2.3	Sistem penghawaan pada bangunan tinggi	23
Gambar 2.4	Ruang komunikatif yang dihadirkan melalui bentuk dan simbol	25
Gambar 2.5	Ruang privacy tewujud secara psikis yang didukung dengan elemen publik	29
Gambar 2.6	Batasan ruang untuk kedudukan randah	30
Gambar 2.7	Batasan ruang untuk kedudukan menengah	31
Gambar 2.8	Batasan ruang untuk kedudukan atas	31
Gambar 2.9	Bentuk – bentuk organisasi ruang sirkulasi terintegrasi	33
Gambar 2.10	Sirkulasi menembus bangunan	34
Gambar 2.11	Ruang sirkulasi yang dilengkapi dengan ruang terbuka atau plaza, bangku untuk duduk, dan air terjun	36
Gambar 2.12	Ruang sirkulasi yang dilengkapi dengan kolam dan memberikan peluang orang untuk duduk – duduk di pinggirnya	36
Gambar 2.13	Air muncrat sebagai daya tarik pada ruang sirkulasi	37
Gambar 2.14	Tata lampu dan tata vegetasi memberikan arah bagi pejalan kaki	37
Gambar 3.1	Sirkulasi sekitar kawasan	46
Gambar 3.2	Kaitan kawasan dengan pusat kegiatan kota	47
Gambar 3.3	Lokasi perencanaan	49
Gambar 3.4	Daerah fungsi pendukung tapak	50
Gambar 3.5	Daerah jenis fasilitas komersial	51
Gambar 3.6	Daerah sebaran fasilitas komersial	51
Gambar 3.7	Analisa orientasi matahari	52
Gambar 3.8	Analisa jalur sirkulasi	52
Gambar 3.9	Analisa pandangan keluar dan kedalam tapak	53
Gambar 3.10	Analisa kebisingan	53
Gambar 3.11	Single koridor	56
Gambar 3.12	Jalur pergerakan loop	57
Gambar 3.13	Jalur pergerakan perimeter loop	57
Gambar 3.14	Jalur pergerakan doubel interior tends	57
Gambar 3.15	Jalur pergerakan loop with single link	57
Gambar 3.16	Jalur pegerakan perimeter with loop	57
Gambar 3.17	Jalur pergerakan double interior tends with double link	57
Gambar 3.18	Jalur pergerakan interior loop	58
Gambar 3.19	Jalur pergerakan eksterior shaft / core	58
Gambar 3.20	Jalur pergerakan semi internal shaft/core	58
Gambar 3.21	Jalur pergerakan internal core	58
Gambar 3.22	Hubungan ruang dalam apartemen	64
Gambar 3.23	Air sebagai elemen pembentuk penghawaan alami dan penyejuk	

	pada bangunan	80
Gambar 3.24	Air sebagai elemen yang misterius dapat menggugah rasa dan emosional. Gerakan air yang dinamis selalu menimbulkan perhatian dan daya tarik	80
Gambar 3.25	Organisasi secara vertikal dan horizontal pada atrium	81
Gambar 3.26	Hierarki ruang privacy vertikal	83
Gambar 3.27	Hierarki ruang privacy horizontal	83
Gambar 3.28	Zoning ruang internal dan eksternal privacy	84
Gambar 3.29	Jenis dan bentuk batasan ruang	84
Gambar 3.30	Konfigurasi jalur pergerakan	85
Gambar 3.31	Hubungan ruang dengan jalur sirkulasi	86
Gambar 3.32	Bentuk dan ruang sirkulasi	86
Gambar 3.33	Bentuk bentuk sirkulasi anak tangga	87
Gambar 3.34	Bentuk sirkulasi eskalator	87
Gambar 3.35	Sistem sirkulasi vertikal multi zone	88
Gambar 3.36	Pencapaian ke bangunan secara frontal	89
Gambar 3.37	Pencapaian ke bangunan secara tersamar	89
Gambar 3.38	Pencapaian ke bangunan secara berputar	89
Gambar 3.39	Bentuk – bentuk pintu masuk ke bangunan	90
Gambar 3.40	Perencanaan modular pada ruang kantor	92
Gambar 3.41	Ruang kantor yang menggunakan modul	93
Gambar 3.42	Luasan kantor secara modular	95
Gambar 4.1	Orientasi matahari	104
Gambar 4.2	Zone kebisingan	105
Gambar 4.3	Pencapaian sirkulasi kebangunan	106
Gambar 4.4	Zoning fungsional secara horizontal	106
Gambar 4.5	Tata massa bangunan	107
Gambar 4.6	Zoning fungsional secara vertikal	108
Gambar 4.7	Letak ruang bersama pada bangunan multi fungsi	109
Gambar 4.8	Perletakan nama peruahaan pada atrium bangunan multi fungsi	111
Gambar 4.9	Bentuk sirkulasi terintegrasi	112
Gambar 4.10	Bentuk sirkulsi menembus bangunan	113
Gambar 4.11	Bentuk – bentuk kualitas ruang sirkulasi	113
Gambar 4.12	Hierarki ruang privacy secara vertikal	114
Gambar 4.13	Jenis – jenis batasan ruang untuk berbagai jabatan	114
Gambar 4.14	Berbagai cara perwujudan ruang privacy di pusat perbelanjaan	115
Gambar 4.15	Jumlah unit pada setiap lantai pada apartemen	115
Gambar 4.16	Fleksibilitas pada unsur kegiatan ruang kantor	116

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1	Sistematika integrasi intelegent building sistem.....	I
Lampiran 2	Skema intelegent building sistem.....	II
Lampiran 3	Skema building automation sistem.....	III
Lampiran 4	Office automation sistem dan jaringan kabel.....	IV
Lampiran 5	Tipe obyektif sistem pengkabelan.....	V
Lampiran 6	Klasifikasi sistem pengkabelan.....	VI
Lampiran 7	Sistem pengkabelan free acces floor sistem.....	VII
Lampiran 8	Pola oprasional elektronika pengendalian keamanan.....	VIII
Lampiran 9	Pencegahan aktif kebakaran.....	IX
Lampiran 10	Pencegahan pasif kebakaran.....	X
Lampiran 11	Sistem pengkondisian udara.....	XI
Lampiran 12	HVAC sistem : VAV Control sistem.....	XII
Lampiran 13	Sistem energi listrik.....	XIII
Lampiran 14	Alternatif sistem pemilihan distribusi air bersih	XIV
Lampiran 15	Sistem plumbing.....	XV
Lampiran 16	Sistem telekomunikasi.....	XVI
Lampiran 17	Ligting kontrol sistem.....	XVII
Lampiran 18	Besaran ruang.....	XVIII