

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR
Periode LXIII, Semester Genap , Tahun 2012/2013
LANDASAN TEORI DAN PROGRAM

Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang

**Tema Desain
Urban Cruise**

**Fokus Kajian
Integrasi Fungsi Pada Desain Futuristik Superblok**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur

**Disusun oleh:
Viviana Esthi H.S
NIM. 10.11.0099**

**Dosen pembimbing
Ir. Albertus Sidharta M. MSA, IAI
NPP.058.1.1987.022**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR, FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA**

April 2013

| | |
|---|---|
|  | PERPUSTAKAAN Universitas Katolik Soegijapranata |
| No. Inv. | 0787 / S / TA / C. I |
| Tanggal | 29 Januari 2015 |
| Paraf |  |

HALAMAN PENGESAHAN

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR

Periode LXIII, Semester Genap, Tahun 2012/ 2013

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR, FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

Judul : Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang

Tema Desain : Urban Cruise

Fokus Kajian : Integrasi Fungsi Pada Futuristik Desain Superblok

Penyusun : Viviana Esthi . H / 10.11.0099

Pembimbing : Ir. Albertus Sidharta M. MSA. IAI

NPP. : 058.1.1987.022

Penguji : 1. Ir. Afriyanto Sofyan St.B, MTA. IAI

2. Ir. Riandy Tarigan ,MT

3. Ir.Ign. Dono Sayoso , MSR

Semarang, 10 April 2013

Dekan

Ketua

Koordinator

Fakultas Arsitektur dan Desain

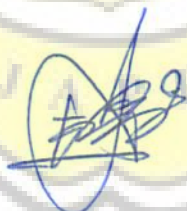
Program Studi Arsitektur

Proyek Akhir Arsitektur



Ir. IM. Tri Hesti Mulyani, MT

NPP: 058.1.1989.048



Ir. Fx. Bambang Suskiyatno, MT

NPP: 058.1.1992.124

Ir. Yulita Titik S, MT

NPP: 058.1.1988.034

HALAMAN PENGESAHAN

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR

Periode LXIII, Semester Genap, Tahun 2012/ 2013

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR, FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA**

Judul : Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang
Tema Desain : Urban Cruise
Fokus Kajian : Integrasi Fungsi Pada Desain Futuristik Superblok
Penyusun : Viviana Esthi . H
NIM. : 10.11.0099
Pembimbing : Ir. Albertus Sidharta M. MSA.IAI
NPP. : 058.1.1987.022
Penguji : 1. Ir. Afriyanto Sofyan St.B, MTA. IAI
2. Ir. Riandy Tarigan ,MT
3. Ir.Ign. Dono Sayoso , MSR

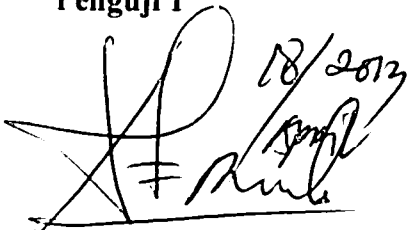
Semarang, 10 April 2013
Mengetahui dan mengesahkan

Pembimbing



Ir. Albertus Sidharta M. MSA, IAI
058.1.1987.022

Penguji 1



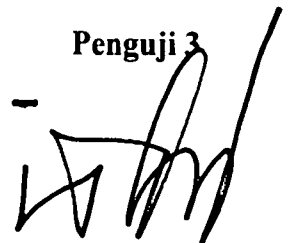
Ir. Afriyanto Sofyan St.B, MTA. IAI
NPP: 058.1.1986.013

Penguji 2



Ir. Riandy Tarigan ,MT
NPP: 058.1.1991.097

Penguji 3



Ir. Ign Dono Sayoso, MSR
NPP: 058.1.1986.013

SURAT PERNYATAAN

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR

Periode LXIII, Semester Genap, Tahun 2012/2013

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR, FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

NAMA : Viviana Esthi.H

NIM : 10.11.0099

Menyatakan bahwa karya ilmiah :

Judul : Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang

Tema Desain : Urban Cruise

Fokus Kajian : Integerasi Fungsi Pada Futuristik Superblok

Pembimbing : Ir. Albertus Sidharta M,MSA,IAI

NPP. : 058.1.1987.022

Adalah bukan karya plagiasi, Bila dikemudian hari diketemukan tindak plagiasi dalam penyusunan karya ilmiah tersebut, maka pembuat pernyataan di atas siap menerima segala konsekuensinya.

Semarang, 17 April 2013

Penulis



Viviana Esthi

NIM : 10.11.0099

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat dan karuniaNya dari awal hingga akhir penyusunan Landasan Teori dan Program Proyek Akhir Arsitektur ini, hingga dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Landasan Teori dan Program Proyek Akhir Arsitektur periode 63 semester genap 2013 dengan judul Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang. Dengan Tema “Urban Cruise” ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur, Jurusan Arsitektur Fakultas Arsitektur dan Desain Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyempurnakan materi Landasan Teori dan Program ini, tetapi penyusun juga menyadari keterbatasan sehingga terdapat kesalahan yang tidak disengaja dalam penyusunan materi dan penyajiannya.

Selain itu, tanpa bantuan pihak-pihak terkait, materi Landasan Teori dan Program Arsitektur ini tidak dapat diselesaikan. Karena itu, penyusun ingin menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih kepada yang tercinta :

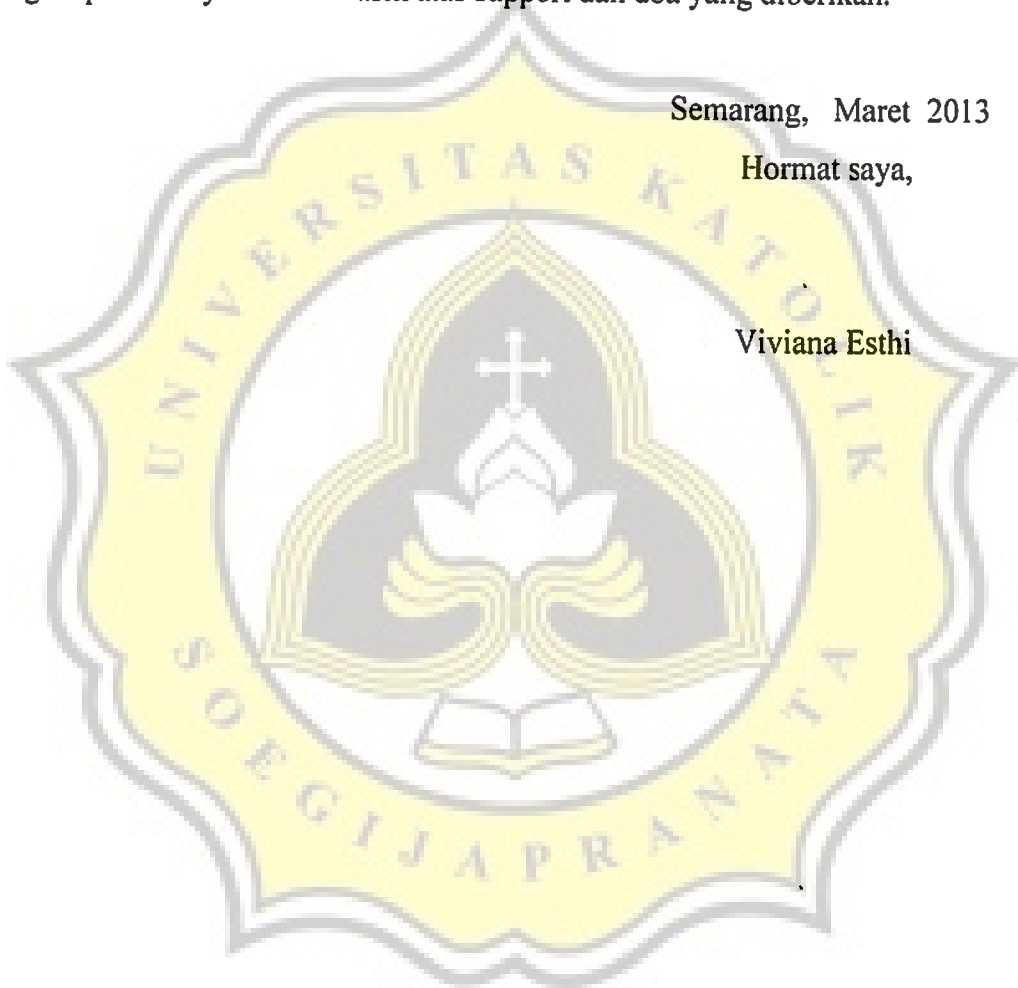
1. Ir. Albertus Sidharta M,MSA,IAI selaku Dosen Pembimbing Proyek Akhir Arsitektur yang dengan kesabaran dan pembelaan yang luar biasa dari awal hingga akhir penyusunan proyek ini.
2. Tim Dosen Review yang memberikan kritik maupun saran yang membangun dalam penyusunan landasan teori dan program.
3. Mamah, Dra. Sri Rejeki yang selalu mendoakan dan memberi dukungan moral, materiil, omelan dan nasehat sehingga penulis dapat terus semangat menyelesaikan LTP ini.
4. Mr. Winda Nova, atas segala dukungan, nasehat, dan inspirasi yang banyak diberikan.
5. Sahabat – sahabat tercinta selama menempuh studi Arsitektur, atas segala bantuan dan doa di saat yang tepat., Ayu Catherine(Srintil), Maria Ratu Rosario Putri, Maria Angelina Carizza, Mario Octora dan Rachmadanti

6. Rekan – rekan satu bimbingan dan seperjuangan studio PAA 63
7. Kakak kelas atas kemauan dan kerelaan meluangkan waktu memberikan bimbingan , Yovita Ratna Dewi, Ubaid Danang, Freddy Kurniawan , Berliana Hapsari, dll.
8. Staff Progdi Arsitektur, Mba Tarmi, Pak Obed, Mas Rahmat ,Pak Gunarto , yang banyak membantu kelancaran studi penulis.
9. Pihak – pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Penulis mengucapkan banyak terimakasih atas support dan doa yang diberikan.

Semarang, Maret 2013

Hormat saya,

Viviana Esthi



ABSTRAK

Viviana Esthi H / 10.11.0099

Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang

Judul Pusat Bisnis dan Entertainment di Tanjungpinang ini diterjemahkan sebagai satu bangunan superblok medium highres pertama di ibukota kepulauan Riau. Superblok yang di dalamnya terdapat satu fungsi mixed use rental office, mall dan apartment memenuhi tiga fungsi pokok manusia yaitu hunian, hiburan dan kerja. Sebagai Mall pertama atau pusat perbelanjaan pertama di kota tersebut, maka konsep yang diutamakan adalah bangunan sebagai landmark kota. Hal ini mengakibatkan citra pariwisata dan bisnis makin terekspos lewat bangunan superblok tersebut. Sektor utama perdagangan berasal dari kelautan, hasil laut yang melimpah dan hasil tambang yang hanya dapat diproduksi di Kepulauan Riau semakin menambah aset utama.

Keutamaan desain adalah penekanan nya pada tema Urban Cruise yang diterjemahkan dalam bahasa Indonesia yakni Kapal Pesiar di Tengah Kota. Seperti yang kita ketahui, Bisnis modern dan Mall hanya terdapat di tengah kota tidak ada di tengah desa oleh sebab itu inilah fenomena Urban. Kebutuhan dari masyarakat kota. Sedangkan Cruise yang berarti Kapal Pesiar merupakan simbol keutamaan hasil laut Tanjungpinang. Sedangkan fokus kajian berupa integrasi fungsi dari superblok tersebut. Integrasi yaitu berupa arus sirkulasi indoor maupun outdoor yang terarah dengan jelas.

Berkaitan dengan letak lokasi dari perencanaan proyek ini, penyusun memilih pusat kepulauan Riau yakni Kota Tanjungpinang dengan memanfaatkan lahan bekas tambang. Kondisi tapak yang gersang membutuhkan perhatian penanaman kembali. Keuntungan dari lokasi adalah kemudahan pencapaian dan kondisi bisnis kota Tanjungpinang yang terus berkembang, sehingga membutuhkan sarana infrastruktur yang memadai. Selain daripada itu kebutuhan masyarakat lokal akan sarana pusat perbelanjaan cukup besar. Proyek ini dapat terus diharapkan mencukupi kebutuhan yang berkelanjutan dalam bidang bisnis entertainment dan komoditas utama.

Kata kunci : Bisnis, Entertainment, Superblok, Tanjungpinang.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PRAKATA | vii |
| ABSTRAK..... | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR TABEL..... | xv |
| DAFTAR DIAGRAM | xvii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xx |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| I.1 Gambaran Umum Proyek..... | 1 |
| I.2 Perumusan Masalah | 11 |
| I.2.1 Latar Belakang Masalah | 11 |
| I.2.2 Identifikasi Masalah..... | 13 |
| I.2.3 Batasan Masalah | 14 |
| I.2.4 Rumusan Masalah..... | 14 |
| I.2.5 Maksud dan Tujuan..... | 15 |
| BAB II KAJIAN TEORI | 15 |
| II.1 Office Building..... | 23 |
| II.1.1 Pengertian Rental Office | 24 |
| II.1.2 Istilah dalam Kantor Sewa..... | 25 |
| II.1.3 Klasifikasi Kantor Sewa | 25 |
| II.1.4 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Layout Denah | 26 |
| II.1.5 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Kedalaman..... | 27 |
| II.1.6 Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan Tipikal Jalur Pencapaian..... | 30 |
| II.1.7 Faktor Utama Desain Rental Office | 31 |
| II.1.8 Pengertian Tata Ruang Kantor | 33 |
| II.1.9 Macam Tata Ruang Kantor..... | 34 |

| | |
|--|-----------|
| II.1.10 Studi Preseden Office Park..... | 35 |
| II.1.11 Open Office Interior | 36 |
| II.2 Entertainment Building..... | 37 |
| II.2.1 Pengertian Mall..... | 39 |
| II.2.2 Bentuk Mall | 41 |
| II.2.3 Pola Mall..... | 42 |
| II.2.4 Elemen Mall | 42 |
| II.2.5 Open Mall | 43 |
| II.2.6 Studi Preseden Open Mall | 43 |
| II.2.6.1 Paris Van Java Mall , Bandung | 43 |
| II.2.6.2 Ciampelas Walk (Ciwalk , Bandung)..... | 46 |
| II.2.7 Dimensi Mall | 47 |
| II.2.8 Penataan Letak Retail di Sepanjang Mall..... | 47 |
| II.2.9 Pencahayaan di Mall..... | 48 |
| II.2.10 Elemen Arsitektural di Mall | 48 |
| II.2.11 Kriteria Disain di Dalam Mall..... | 49 |
| II.3 Hospitality Building (Apartment)..... | 50 |
| II.3.1 Pengertian Apartment..... | 50 |
| II.3.2 Penataan Bangunan Apartment | 51 |
| II.3.3 Klasifikasi Apartment..... | 52 |
| II.4 Permasalahan Desain | 54 |
| BAB III. GAGASAN AWAL & PENDEKATAN | 55 |
| III.1 Pendekatan Fungsional..... | 55 |
| III.1.1 Pendekatan Fasilitas dan Kebutuhan Ruang | 55 |
| III.1.1.1 Studi Pelaku Kelompok Rental Office..... | 55 |
| III.1.1.2 Studi Pelaku Kelompok Mall | 57 |
| III.1.1.3 Studi Pelaku Kelompok Apartment | 58 |
| III.1.2 Pendekatan Fasilitas dan Kegiatan..... | 61 |
| III.1.2.1 Fasilitas dan Kegiatan Rental Office | 61 |
| III.1.2.2 Fasilitas dan Kegiatan Mall | 64 |

| | |
|--|-----|
| III.1.2.3 Fasilitas dan Kegiatan Apartment..... | 66 |
| III.1.3 Studi Pendekatan Kelompok Ruang..... | 69 |
| III.1.3.1 Zona Publik..... | 69 |
| III.1.3.2 Zona Semi Publik..... | 69 |
| III.1.3.3 Zona Privat..... | 70 |
| III.1.3.4 Zona Servis | 70 |
| III.1.4 Studi Pendekatan Kapasitas | 70 |
| III.1.4.1 Kapasitas Kantor Sewa | 70 |
| III.1.4.2 Kapasitas Mall | 70 |
| III.1.4.3 Kapasitas Apartment..... | 71 |
| III.1.5 Aktivitas, Pola Kegiatan dan Sifat Kegiatan..... | 71 |
| III.1.6 Pola Sirkulasi..... | 75 |
| III.1.7 Studi Pendekatan Fasilitas..... | 78 |
| III.1.7.1 Fasilitas Indoor & Outdoor | 78 |
| III.1.7.2 Studi Kebutuhan Luas Bangunan | 87 |
| III.1.7.3 Studi Kebutuhan Luas Lahan..... | 87 |
| III.1.7.4 Studi Kebutuhan Ruang Khusus | 89 |
| III.1.8 Pendekatan Penyelesaian Struktur | 90 |
| III.1.9 Pendekatan Penyelesaian Utilitas..... | 101 |
| III.1.9.1 Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih..... | 102 |
| III.1.9.2 Sistem Pendistribusian Air Kotor | 103 |
| III.1.10 Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran | 105 |
| III.1.11 Sistem Elektrikal | 108 |
| III.1.12 Sistem Penghawaan..... | 109 |
| III.1.13 Sistem Penangkal Petir..... | 111 |
| III.1.14 Sistem Transportasi Vertikal..... | 112 |
| III.1.15 Sistem Keamanan Bangunan..... | 115 |
| III.1.16 Sistem Pengaman Bangunan | 116 |
| III.1.17 Sistem Pencahayaan | 117 |
| III.1.18 Sistem Pembuangan Sampah | 117 |

| | | |
|----------------|--|------------|
| III.1.19 | Sistem Pendekatan Teknologi | 118 |
| III.1.20 | Pendekatan Penyelesaian Lingkungan | 120 |
| III.2 | Pendekatan Lokasi..... | 121 |
| III.2.1 | Penetapan Kota Tanjungpinang | 121 |
| III.2.1.1 | Luas dan Batas Wilayah Administrasi..... | 122 |
| III.2.1.2 | Letak dan Kondisi Geografis | 123 |
| III.2.1.3 | Topografi | 124 |
| III.2.1.4 | Geologi..... | 125 |
| III.2.15 | Ekonomi Daerah | 126 |
| III.2.2 | Perumusan Kriteria Lokasi..... | 127 |
| III.2.3 | Kelayakan Lokasi..... | 128 |
| III.2.3.1 | Faktor Letak Geografis | 130 |
| III.2.3.2 | Faktor Pelaku Bisnis | 130 |
| III.2.3.3 | Faktor Kondisi Sosial & Budaya Masyarakat..... | 132 |
| III.2.3.4 | Faktor Pencapaian Lokasi | 132 |
| III.3 | Penulusuran Tema Desain | 133 |
| III.3.1 | Penekanan Masalah Desain..... | 133 |
| III.3.1.2.1 | Perumusan Desain Kantor Sewa..... | 133 |
| III.3.1.2.2 | Perumusan Desain Mall | 134 |
| III.3.1.2.3 | Perumusan Desain Apartment | 136 |
| III.3.1.2.4 | Perumusan Desain Mixed Use | 137 |
| III.3.2 | Penekanan Tema | 137 |
| III.3.3 | Kajian Teori Tentang Tema | 139 |
| III.3.4 | Studi Preseden Futuristik | 148 |
| III.3.5 | Kemungkinan Teori Penekanan Desain | 150 |
| III.3.6 | Teori Permasalahan Dominan | 150 |
| BAB IV. | PROGRAM | 152 |
| IV.1 | Konsep Program..... | 152 |
| IV.1.1 | Aspek Citra..... | 152 |
| IV.1.2 | Aspek Fungsi | 152 |

| | |
|---|------------|
| IV.1.3 Aspek Teknologi..... | 153 |
| IV.1.4 Aspek Ramah Lingkungan | 153 |
| IV.2 Tujuan Perancangan, Faktor Penentu Perancangan , Faktor Persyaratan | |
| Perancangan | 154 |
| IV.2.1 Tujuan Perancangan | 154 |
| IV.2.2 Faktor Penentu Perancangan | 154 |
| IV.2.3 Faktor Persyaratan Perancangan..... | 155 |
| IV.2.3.1 Persyaratan Arsitektur..... | 155 |
| IV.2.3.2 Persyaratan Konteks Lingkungan | 155 |
| IV.3 Program Arsitektur..... | 156 |
| IV.3.1 Program Kegiatan..... | 156 |
| IV.3.1.1 Program Besaran Ruang | 156 |
| IV.3.1.2 Program Pola Ruang..... | 157 |
| IV.3.1.3 Program Zoning Fungsi | 162 |
| IV.3.2 Program Sistem Struktur | 162 |
| IV.3.3 Program Sistem Utilitas..... | 166 |
| IV.3.3.1 Listrik..... | 166 |
| IV.3.3.2 Air Bersih..... | 166 |
| IV.3.3.3 Air Kotor..... | 167 |
| IV.3.3.4 Sampah..... | 168 |
| IV.3.4 Sistem Telekomunikasi..... | 168 |
| IV.3.5 Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran..... | 169 |
| IV.3.6 Sistem Transportasi Vertikal | 169 |
| IV.3.7 Sistem Penghawaan | 170 |
| IV.3.8 Sistem Pencahayaan | 171 |
| IV.4 Program Lokasi dan Tapak | 172 |
| BAB V RESUME..... | 175 |
| DAFTAR PUSTAKA | 177 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 2.1. Ilustrasi Bisnis | 20 |
| Gambar 2.2 Ilustrasi Bisnis | 21 |
| Gambar 2.3 Ilustrasi Superblok Ciputra..... | 22 |
| Gambar 2.5 Single Zone Central Core | 28 |
| Gambar 2.6 Single Double Zone..... | 28 |
| Gambar 2.7 Pola Medium Depth Space dengan Single Core..... | 29 |
| Gambar 2.8 Pola Medium Depth Space dengan Double Zone..... | 29 |
| Gambar 2.9 Pola Medium Depth Space dengan Double Zone..... | 30 |
| Gambar 2.10 Kompleks Officepark Mini Low Building | 35 |
| Gambar 2.11 Open Office Interior (google Office) | 36 |
| Gambar 2.12 Foto Survey Paris Van Java Mall Bandung..... | 45 |
| Gambar 2.13 Foto Survey Ciwalk Mall Bandung..... | 46 |
| Gambar 3.1 Besaran Ruang Khusus Unit A..... | 89 |
| Gambar 3.2 Besaran Ruang Khusus Unit B..... | 90 |
| Gambar 3.3 Besaran Ruang Khusus Unit C..... | 90 |
| Gambar 3.4 Pondasi Sumuran | 92 |
| Gambar 3.5 Pondasi Tiang Pancang..... | 93 |
| Gambar 3.6 Pondasi Bored Pile | 94 |
| Gambar 3.7 Kolom dan Balok..... | 95 |
| Gambar 3.8 Beton Komposit..... | 95 |
| Gambar 3.9 Beton Pracetak | 96 |
| Gambar 3.10 Curtain Wall | 97 |
| Gambar 3.11 Dinding Hebel | 98 |
| Gambar 3.12 Dinding Beton Pracetak..... | 98 |
| Gambar 3.13 Dinding Gypsum | 98 |
| Gambar 3.14 Plat Lantai..... | 99 |

| | |
|--|-----|
| Gambar 3.15 Plat Lantai..... | 100 |
| Gambar 3.16 Atap Dak Beton | 101 |
| Gambar 3.17 Green Roof | 101 |
| Gambar 3.18 Sistem Distribusi Down Feed System | 102 |
| Gambar 3.19 Sistem Distribusi UP Feed..... | 102 |
| Gambar 3.20 Hydrant & Fire Box..... | 106 |
| Gambar 3.21 SprinMer..... | 106 |
| Gambar 3.22 Heat Detector..... | 107 |
| Gambar 3.23 Stand pipe Hose System & System Hose Real..... | 108 |
| Gambar 3.24 Cross Ventilation | 109 |
| Gambar 3.25 AC Split..... | 110 |
| Gambar 3.26 VRV System..... | 110 |
| Gambar 3.27 Sistem AC Central..... | 111 |
| Gambar 3.28 Sistem AC Central..... | 111 |
| Gambar 3.29 Penangkal Petir..... | 112 |
| Gambar 3.30 Penampang Lift Hidrolik..... | 113 |
| Gambar 3.31 Tangga Darurat dan Pintu Tahan Api..... | 114 |
| Gambar 3.32 Ramp..... | 114 |
| Gambar 3.33 Metal Detector | 116 |
| Gambar 3.34 Sistem Elektrikal | 117 |
| Gambar 3.35 Automatic Sliding Door | 118 |
| Gambar 3.36 Diagram Kerja Card System..... | 118 |
| Gambar 3.37 Kerja Card System..... | 119 |
| Gambar 3.38 Automatic Gate..... | 119 |
| Gambar 3.39 Solar Panel..... | 119 |
| Gambar 3.40 Peta Kepulauan Riau | 120 |
| Gambar 3.41 Peta Kepulauan Riau | 121 |
| Gambar 3.42 Foto Bird View Kepulauan Riau | 121 |
| Gambar 3.43 Foto Bird View Kota Tanjungpinang | 122 |
| Gambar 3.44 Peta Kawasan Strategis Tanjungpinang | 123 |

| | |
|---|-----|
| Gambar 3.45 Peta Geografis Kota Tanjungpinang | 124 |
| Gambar 3.46 Peta Jenis Tanah Kota Tanjungpinang | 125 |
| Gambar 3.47 Lokasi Lahan Kosong Jl. DI. Panjaitan | 128 |
| Gambar 3.48 Ukiran Khas Tanjungpinang..... | 139 |
| Gambar 3.49 Diagram Signage | 141 |
| Gambar 3.50 Conceptual sketches Maxxi museum, Evelin grace academy, Central bank of Irak..... | 147 |
| Gambar 3.51 Teknologi struktur pada bangunan guangzhou opera house..... | 147 |
| Gambar 3.52 Conceptual Sketches London City Hall | 147 |
| Gambar 3.53 Modern visualization for structure & cladding | 147 |
| Gambar 3.54 Vodafone Office | 147 |
| Gambar 3.55 Mixed Use Concept Office Building | 147 |
| Gambar 3.56 Milwaukee Art Museum by Santiago Calatrava | 148 |
| Gambar 3.57 Main Level Plan | 149 |
| Gambar 3.58 Partial Section..... | 149 |
| Gambar 3.59 Isometric View of Pavilion..... | 149 |
| Gambar 3.60 Pengolahan Air Hujan Dengan Klorine..... | 153 |
| Gambar 3.61 Pengolahan Air Hujan Dengan Klorine..... | 153 |
| Gambar 4.1 Alur Rental Office | 158 |
| Gambar 4.2 BSD Office Park..... | 158 |
| Gambar 4.3 Office Park..... | 158 |
| Gambar 4.4 Luxurious Interior Apartment..... | 160 |
| Gambar 4.5 Gerai Mc'donald 24 jam | 161 |
| Gambar 4.6 Foodcourt Area..... | 161 |
| Gambar 4.7 Gamezone | 161 |
| Gambar 4.8 Anchor Bioskop XXI..... | 161 |
| Gambar 4.9 Interior Bioskop XXI..... | 161 |
| Gambar 4.10 Hypermart..... | 161 |
| Gambar 4.11 Diagram Zoning Horizontal | 162 |
| Gambar 4.12 Certain Wall..... | 164 |

| | |
|--|-----|
| Gambar 4.13 Dinding Gypsum Penyekat..... | 164 |
| Gambar 4.14 Dinding Kaca Penyekat | 164 |
| Gambar 4.15 Lantai Keramik..... | 165 |
| Gambar 4.16 Lantai marmer | 165 |
| Gambar 4.17 Lantai Bata Outdoor | 165 |
| Gambar 4.18 Dak Beton..... | 165 |
| Gambar 4.19 Atap Green..... | 165 |
| Gambar 4.20 Sprinkle,Fire extinguisher,Hydrant box & Hydrant Pole..... | 169 |
| Gambar 4.21 Passenger Elevator..... | 170 |
| Gambar 4.22 Escalator | 170 |
| Gambar 4.23 Travelator | 170 |
| Gambar 4.24 Penghawaan Horisontal..... | 170 |
| Gambar 4.25 Penghawaan Vertical | 170 |
| Gambar 4.26 Sistem AC VRV | 170 |
| Gambar 4.27 Lokasi Tapak Jl. DI Panjaitan | 172 |
| Gambar 4.28 Jl.DI Panjaitan | 173 |
| Gambar 4.29 Lahan Berumput..... | 173 |
| Gambar 4.30 Lahan Bekas Tambang | 173 |
| Gambar 4.31 Lahan Kosong..... | 173 |
| Gambar 4.32 Jl. DI Panjaitan | 173 |
| Gambar 4.33 Saluran Kota..... | 173 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|-----|
| Tabel 1.1 Daftar Superblok di Jakarta Dan Sekitarnya | 6 |
| Tabel 2.1 Daftar Penyewa Tenant di PVJ Mall Bandung | 43 |
| Tabel 3.1 Tabel Kebutuhan Ruang Rental Office | 61 |
| Tabel 3.2 Tabel kebutuhan Ruang Mall | 63 |
| Tabel 3.3 Tabel kebutuhan Apartment | 66 |
| Tabel 3.4 Tabel Kebutuhan Ruang Rental Office | 79 |
| Tabel 3.5 Tabel Kebutuhan Ruang Mall | 81 |
| Tabel 3.6 Tabel Kebutuhan Ruang Apartment..... | 83 |
| Tabel 3.7 Tabel Kebutuhan Ruang Penunjang..... | 84 |
| Tabel 3.8 Tabel Kebutuhan Ruang Outdoor | 85 |
| Tabel 3.9 Tabel Kebutuhan Ruang outdoor | 87 |
| Tabel 3.10 Tabel Kebutuhan Ruang Parkir..... | 87 |
| Tabel 3.11 Kelebihan Kekurangan Pondasi Sumuran..... | 92 |
| Tabel 3.12 Kelebihan Kekurangan Pondasi Tiang Pancang | 93 |
| Tabel 3.13 Kelebihan Kekurangan Pondasi Bored Pile | 94 |
| Tabel 3.14 Kelebihan Kekurangan Kolom dan Balok | 95 |
| Tabel 3.15 Kelebihan Kekurangan Kolom dan Balok | 96 |
| Tabel 3.16 Kelebihan Kekurangan Beton Pracetak..... | 97 |
| Tabel 3.17 Kelebihan Kekurangan Plat Lantai beton Bertulang..... | 99 |
| Tabel 3.18 Kelebihan Kekurangan Kolom dan Balok | 99 |
| Tabel 3.19 Kelebihan Kekurangan Plat Lantai Beton Komposit | 100 |
| Tabel 3.20 Kelebihan Kekurangan Sistem Air Kotor | 103 |
| Tabel 3.21 Kelebihan Kekurangan Sistem Tercampur | 103 |
| Tabel 3.22 Tabel Kelebihan Kekurangan..... | 129 |
| Tabel 3.23 Tabel Penilaian Kondisi Tapak Pilihan..... | 129 |
| Tabel 4.1 Tabel Kelompok Ruang Indoor..... | 156 |

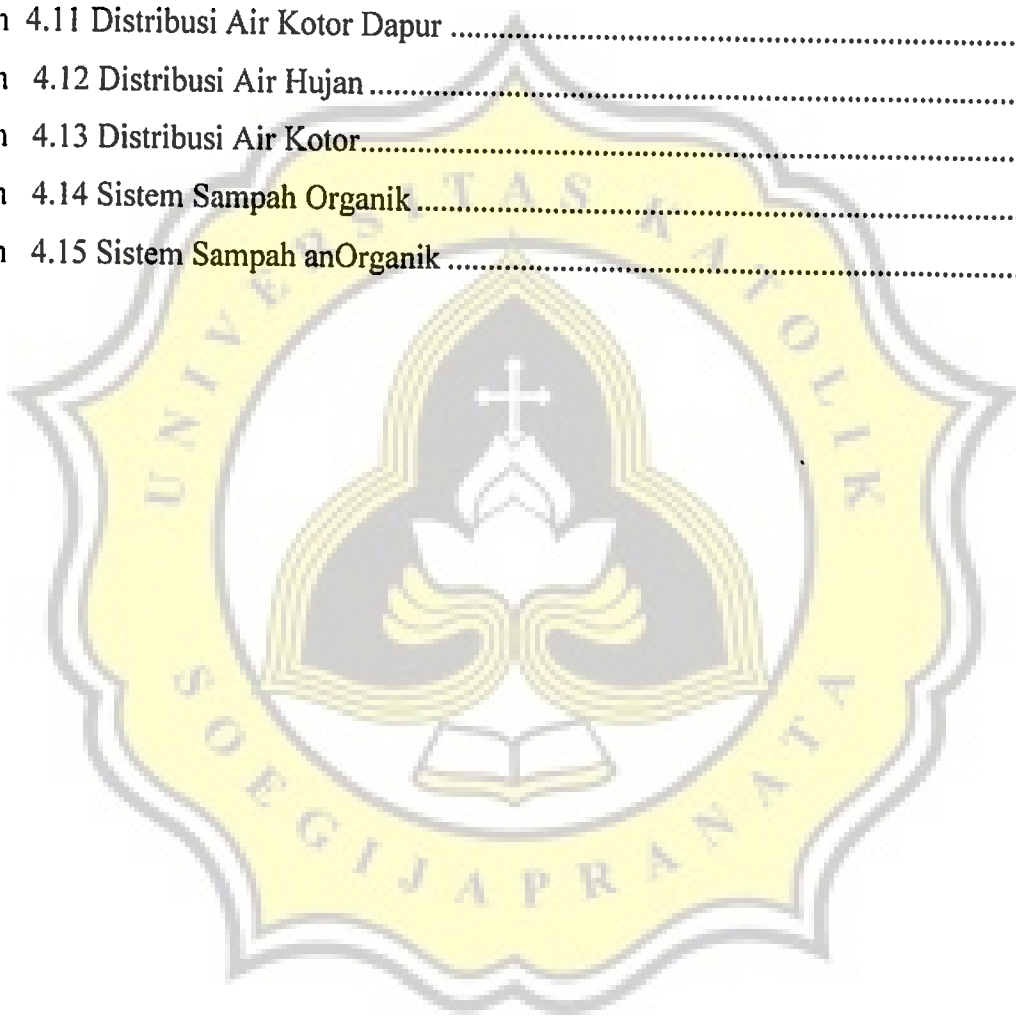
| | |
|---|-----|
| Tabel 4.2 Tabel Kelompok Ruang Outdoor | 156 |
| Tabel 4.3 Tabel Total Luas Indoor + Outdoor | 156 |
| Tabel 4.4 Tabel Besaran Luas Bangunan..... | 157 |
| Tabel 4.5 Tabel Kriteria Penilaian Tapak | 172 |



DAFTAR DIAGRAM

| | |
|--|-----|
| Diagram 3.1 Aktivitas Pengunjung Rental Office..... | 71 |
| Diagram 3.2 Aktivitas Pengunjung Mall..... | 72 |
| Diagram 3.3 Aktivitas Pengunjung Apartment..... | 72 |
| Diagram 3.4 Aktivitas Pengelola & Staff..... | 73 |
| Diagram 3.5 Aktivitas Penyewa Rental Office..... | 73 |
| Diagram 3.6 Aktivitas Penyewa Rental Office (Pemilik Apartment)..... | 74 |
| Diagram 3.7 Aktivitas Penyewa Apartment..... | 74 |
| Diagram 3.8 Aktivitas Penyewa Tenant Mall..... | 74 |
| Diagram 3.9 Aktivitas Cleaning Service & Security..... | 75 |
| Diagram 3.10 Pola Sirkulasi Pengunjung Rental Office..... | 75 |
| Diagram 3.11 Pola Sirkulasi Pengunjung Mall..... | 75 |
| Diagram 3.12 Pola Sirkulasi Pengunjung Apartment..... | 76 |
| Diagram 3.13 Pola Sirkulasi Pengelola & Staff..... | 76 |
| Diagram 3.14 Pola Sirkulasi Penyewa Unit Rental Office..... | 76 |
| Diagram 3.15 Pola Sirkulasi Penyewa Unit Rental Office..... | 77 |
| Diagram 3.16 Pola Sirkulasi Penyewa Unit Mall..... | 77 |
| Diagram 3.17 Pola Sirkulasi Maintenance..... | 77 |
| Diagram 3.18 Pola Sirkulasi Barang..... | 78 |
| Diagram 3.19 Pola Distribusi Air Kotor..... | 105 |
| Diagram 3.20 Sistem Penyediaan Distribusi Listrik..... | 108 |
| Diagram 3.21 Diagram Penelusuran Tema Desain..... | 139 |
| Diagram 3.22 Alur Pikir Tema Desain..... | 151 |
| Diagram 3.23 Penerapan Prinsip Energi Berkelanjutan..... | 152 |
| Diagram 4.1 Alur Rental Office..... | 158 |
| Diagram 4.2 Alur Apartment..... | 159 |
| Diagram 4.3 Alur Mall..... | 160 |

| | |
|---|-----|
| Diagram 4.4 Pola Ruang Pada Area Parkir | 161 |
| Diagram 4.5 Analisis Pemilihan Struktur Inti | 162 |
| Diagram 4.6 Analisa Pemilihan Struktur Tengah | 163 |
| Diagram 4.7 Analisa Pemilihan Material Dinding..... | 164 |
| Diagram 4.8 Analisa Pemilihan Material Lantai..... | 164 |
| Diagram 4.9 Distribusi Listrik..... | 166 |
| Diagram 4.10 Distribusi Air Bersih | 167 |
| Diagram 4.11 Distribusi Air Kotor Dapur | 167 |
| Diagram 4.12 Distribusi Air Hujan | 167 |
| Diagram 4.13 Distribusi Air Kotor..... | 167 |
| Diagram 4.14 Sistem Sampah Organik..... | 168 |
| Diagram 4.15 Sistem Sampah anOrganik | 168 |



DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|-----|
| LAMPIRAN..... | 177 |
| Perda No. 2 Th. 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah..... | 178 |
| Perda No. 7 Th 2010 Tentang Bangunan Gedung Di Tanjungpinang..... | 179 |
| Peta RTRW..... | 180 |

