

SKRIPSI

PERANCANGAN BANGUNAN MULTI FUNGSI (MIXED USE) DAN FASILITAS TRANSPORTASI PADA KAWASAN BERBASIS TRANSIT DI DUKUH ATAS, JAKARTA

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Tugas Akhir Strata 1
(S-1) pada Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya



Disusun Oleh :

VICIA DWIARTHA RINI

03061381520045

DOSEN PEMBIMBING:

Ir. Ari Siswanto, MCRP, Ph.D

195812201985031002

Dr. Ir. Tuter Lusetyowati, M.T.

196509251991022001

Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik

Universitas Sriwijaya

2019

HALAMAN PENGESAHAN

**PERANCANGAN BANGUNAN MULTI FUNGSI (MIXED USE) DAN
FASILITAS TRANSPORTASI PADA KAWASAN BERBASIS TRANSIT
DI DUKUH ATAS, JAKARTA**

Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana S1

Oleh :

VICIA DWIARTHA RINI

03061381520045

Palembang, Oktober 2019

Menyetujui,

Dosen Pembimbing 1



Ir. Ari Siswato, MCRP, Ph.D

NIP. 195812201985031002

Menyetujui,

Dosen Pembimbing 2



Dr. Ir. Tutur Lussetvowati, M.T.

NIP. 196509251991022001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Perancangan



Ir. Helmi Haki, M.T.

NIP. 196107031991021001

HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah Laporan Perancangan Tugas Akhir dengan judul “Perancangan Bangunan Multi Fungsi (*Mixed Use*) dan Fasilitas Transportasi Pada Kawasan Berbasis Transit di Dukuh Atas, Jakarta” telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Karya Ilmiah Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya pada tanggal 11 Oktober 2019.

Palembang, Oktober 2019

Tim Penguji Karya Ilmiah

Pembimbing :

1. Ir. Ari Siswanto, MCRP, Ph.D
NIP. 195812201985031002

()

2. Dr. Ir. Tuter Lusetyowati, M.T.
NIP. 196509251991022001

()

Penguji :

3. Anjuma Perkasa Jaya, S.T.,M.Sc.
NIP. 197707242003121005

()

4. Dr. Johannes Adiyanto, S.T.,M.T.
NIP. 197409262006041002

()

Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Perancangan



Ir. Helmi Haki, M.T.

NIP. 196107031991021001

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Vicia Dwiarta Rini

NIM : 03061381520045

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Alamat : Jl. Patra Komala No. 13 Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, RT 002 RW 001, Jakarta Barat

Dengan ini menyatakan bahwa Laporan Perancangan Tugas Akhir dengan judul **Perancangan Bangunan Multi Fungsi (*Mixed Use*) dan Fasilitas Transportasi Pada Kawasan Berbasis Transit di Dukuh Atas, Jakarta**

Merupakan hasil karya sendiri didampingi tim pembimbing dan bukan hasil penjiplakan/plagiat. Apabila ditemukan unsur penjiplakan/plagiat dalam Laporan Perancangan Tugas Akhir ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Sriwijaya sesuai aturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan akan saya pertanggungjawabkan.

Palembang, Oktober 2019



Vicia Dwiarta Rini

NIM : 03061381520045

ABSTRAK

Rini, Vicia Dwiarta. 2019. *Perancangan Bangunan Multifungsi (Mixed use) dan Fasilitas Transportasi pada Kawasan Berbasis Transit di Dukuh Atas. Laporan Tugas Akhir, Sarjana, Program Studi Arsitektur, Universitas Sriwijaya, 2019.*
viciadwi@gmail.com

Kawasan Dukuh Atas adalah kawasan yang berlokasi di Jakarta Pusat dan merupakan salah satu kawasan perdagangan dan jasa terbesar di Jakarta. Jakarta Pusat sendiri setiap tahunnya mengalami pertumbuhan ekonomi sebesar 6,39% dari pertumbuhan ekonomi di Provinsi DKI Jakarta yang hanya sebanyak 5,88 % (BPS Jakarta Pusat 2015). Dengan besarnya perkembangan perekonomian tersebut, membuat kawasan ini menjadi strategis dan menguntungkan untuk berinvestasi. Kemacetan dan keterbatasan lahan merupakan permasalahan yang ada di kawasan strategis Dukuh Atas. Merubah paradigma warga Jakarta untuk beralih dari kendaraan pribadi ke kendaraan umum menjadi solusi baru untuk mengatasi permasalahan kemacetan warga dan membangun bangunan multi fungsi untuk menerapkan pembangunan berkelanjutan di perkotaan yang cenderung memiliki lahan yang terbatas dapat mengatasi permasalahan keterbatasan lahan. Untuk mendukung solusi tersebut Pemerintah Provinsi Jakarta sedang merencanakan konsep Kawasan Berorientasi Transit sebagai pendekatan terhadap perkembangan kota Jakarta yang mengedepankan integrasi antara penggunaan lahan dengan transportasi.

Kata Kunci : *Mixed use, Office building, Area berbasis transit, Jakarta, lahan terbatas, kemacetan, transportasi.*

Menyetujui,

Dosen Pembimbing 1



Ir. Ari Siswato, MCRP, Ph.D

NIP. 195812201985031002

Menyetujui,

Dosen Pembimbing 2



Dr. Ir. Tutur Lusetyowati, M.T.

NIP. 196509251991022001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Perancangan



Ir. Helmi Haki, M.T.

NIP. 196107031991021001

ABSTRACT

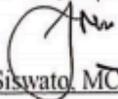
Rini, Vicia Dwiarta. 2019. Design of Mixed Use Building and Transportation Facility at Transit Oriented Development Area in Dukuh Atas, Jakarta. Final Assignment, Bachelor, Architecture Study Program, Sriwijaya University, 2019. viciadwi@gmail.com

Dukuh Atas is an area located in Central Jakarta and one of the largest trading area in Jakarta. Central Jakarta itself experiences economic growth of 6.39% every year from the economic growth in DKI Jakarta Province which is only 5.88% (Statistic Indonesia, Central Jakarta, 2015). With its massive economic growth, make this area become strategic and profitable for investment. Traffic and land limitations are the problems that exists in this strategic area, Dukuh Atas. Change the paradigm of Jakarta citizens from private car to public transportation is a new solution to resolve traffic problem and build a mixed use building for applying the sustainable development in the city that have a land limitation that can resolve the land limitations problem. To support that solution, Government of Central Jakarta is planning a Transit Oriented Development concept as a concept to approach the development of the city that puts forward integration between land users and transportation.

Keywords : Mixed use, Office building, Transit Oriented Development Area, Jakarta, land limitations, Traffic, Transportations.

Approved by,

1st Supervisor

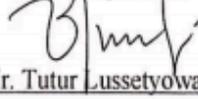


Ir. Ari Siswato, MCRP, Ph.D

NIP. 195812201985031002

Approved by,

2nd Supervisor



Dr. Ir. Tatur Lusetyowati, M.T.

NIP. 196509251991022001

Acknowledged by,

Head of Civil Engineering and Planning Program



Ir. Helmi Haki, M.T.

NIP. 196107031991021001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penullis haturkan kepada Tuhan Yang Mahas Esa karena berkah dan kerunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir. Dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini penulis sendiri dapat selesai mengerjakan laporan ini berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

- Bapak Ir. Ari Siswanto, MCRP, Ph.D Dan Ibu Dr. Ir. Tuter Lussetyowati, M.T. selaku dosen pembimbing,
- Bapak Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch. , Bapak Johannes Adiyanto, S.T., M.T. selaku dosen penguji,
- Bapak Dessa Andriyali, S.T., M.T. selaku pembimbing akademik,
- Papa, Mama, Kakak dan Adik selaku keluarga penulis,
- Teman – Teman Arsitektur Unsri Bukit 2015 dan khususnya teman – teman dekat saya yaitu Rizaldi, Aisyah, Fadhila, Viky, Akhir, Rasyid dan Paris.

Palembang, Oktober 2019

Vicia Dwiarta Rini
NIM. 03061381520045

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN.....	III
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS	IV
ABSTRAK	IV
<i>ABSTRACT</i>	V
KATA PENGANTAR	VIII
DAFTAR ISI.....	VIII
DAFTAR GAMBAR	XI
DAFTAR TABEL.....	XIV
DAFTAR LAMPIRAN.....	XV
BAB 1 Pendahuluan	166
1. 1 Latar Belakang	166
1. 2 Masalah Perancangan.....	188
1. 3 Tujuan dan Sasaran	188
1. 4 Ruang Lingkup.....	188
1. 5 Sistematika Pembahasan	199
BAB 2 Tinjauan Pustaka	Error! Bookmark not defined.
2. 1 Pemahaman Proyek.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 Kawasan Berbasis Transit.....	20
2.1.1.1 Kawasan Berbasis Transit Dukuh Atas	21
2.1.2 Bangunan Multi Fungsi (<i>Mixed Use</i>)	24
2.1.2.1 Kantor Sewa.....	26
2.1.2.4 Retail.....	28
2.1.3 Fasilitas Transportasi	29
2.1.3.1 Halte Bus	30
2.1.3.2 Bus Trans Jakarta.....	31
2.1.4 Arsitektur Modern	31
2.1.4.1 Arsitektur Kontemporer.....	32
2. 2 Tinjauan Fungsional.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.1 Kegiatan dan Pelaku	35
2.2.2 Zonasi dan Organisasi Ruang	35
2. 3 Tinjauan Obyek Sejenis	36
BAB 3 Metode Perancangan	Error! Bookmark not defined.
3. 1 Pendekatan Perancangan.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.1 Pendekatan Makro	41
3.1.2 Pendekatan Mikro.....	41

3. 2 Tahapan Perancangan.....	41
3. 2. 1 Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined. 1
3. 2. 2 Proses Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
3. 2. 3 Perangkuman Sintetis dan Perumusan Konsep.....	Error! Bookmark not defined.
3. 3 Kerangka Berpikir Perancangan	Error! Bookmark not defined.
BAB 4 Analisis perancangan.....	Error! Bookmark not defined.
4. 1 Analisis Fungsional.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.1 Analisis Fungsi	45
4.1.2 Analisis Pelaku	46
4.1.2.1 Kelompok Pelaku Kantor Sewa.....	46
4.1.2.2 Kelompok Pelaku Retail	48
4.1.2.3 Kelompok Pelaku Fasilitas Transportasi	48
4.1.3 Analisa Aktivitas	49
4.1.3.1 Kelompok Aktivitas Kantor Sewa.....	49
4.1.3.2 Kelompok Aktivitas Retail	52
4.1.3.3 Kelompok Aktivitas Fasilitas Transportasi	53
4.1.4 Kebutuhan Ruang	54
4.1.4.1 Kantor Sewa.....	54
4.1.4.2 Retail.....	57
4.1.4.3 Fasilitas Transportasi	58
4. 2 Analisis Spasial / Ruang.....	58
4.2.1 Kantor Sewa.....	58
4.2.2 Retail.....	64
4.2.3 Fasilitas Transportasi	66
4.2.4 Kebutuhan Parkir	68
4.2.6 Organisasi Hubungan Ruang	69
4. 3 Analisis Kontekstual / Tapak	Error! Bookmark not defined.
4.3.1 Tujuan dan Dasar Pertimbangan.....	73
4.3.2 Identifikasi Tapak	73
4.3.3 Potensi Tapak Eksisting.....	74
4.3.3.1 Klimatologi	74
4.3.3.2 Topografi	77
4.3.3.3 Vegetasi	78
4.3.3.4 Jalan	79
4.3.3.5 Kebisingan	81
4.3.3.6 Bangunan Sekitar dan Tautan Lingkungan.....	82
4.3.3.7 View.....	84
4.3.3.8 Regulasi dan Tata Wilayah.....	85
4.3.3.9 Infrastruktur	85
4. 4 Analisis Geometri dan Enclosure.....	86
4.4.1 Bentuk Dasar	86
4.4.2 Pengaturan Sistem Ikatan Ruang.....	88
4.4.3 Penggabungan Geometri Kelompok Ruang	89
4.4.4 Analisa Enclosure	91
4.4.4.1 Analisa Arsitektural	91

4.4.4.2 Analisa Sktruktural	91
4.4.4.3 Analisa Utilitas	93
BAB 5 Sintesis dan Konsep Perancangan	96
5.1 Sintesis Perancangan.....	96
5.1.1 Sintesis Perancangan Tapak	96
5.1.1.2 Tata Masa dalam Tapak.....	97
5.1.1.3 Tata Hijau	98
5.1.2 Sintesis Perancangan Arsitektur	99
5.1.2.1 Gubahan Massa.....	99
5.1.2.2 Fasad Bangunan.....	99
5.1.2.3 Tata Ruang.....	99
5.1.3 Sintesis Perancangan Struktur	100
5.1.4 Sintesis Perancangan Utilitas	100
5.2 Konsep Perancangan	101
5.2.1 Konsep Perancangan Tapak.....	101
5.2.1.1 Konsep Tata Masa dan Sirkulasi	101
5.2.1.2 Konsep Vegetasi	102
5.2.2 Konsep Perancangan Arsitektur	103
5.2.2.1 Gubahan Massa dan Fasad Bangunan	103
5.2.2.2 Konsep Fasad Bangunan.....	104
5.2.2.3 Tata Ruang Dalam	105
5.2.3 Konsep Perancangan Struktur.....	106
5.2.4 Konsep Perancangan Utilitas.....	109
 LAPORAN PERANCANGAN	
BAB I PENDAHULUAN	109
1.1 Objek Perancangan.....	109
1.2 Kondisi Eksisting	111
1.2.1 Analisa Lokasi	111
BAB II TRANSFORMASI KONSEP PERANCANGAN	113
2.1 Analisa Pendekatan Rancangan	113
2.1.1 Tema Perancangan.....	113
2.1.2 Pendekatan Perancangan	113
2.2 Pendekatan Perancangan.....	113
2.3 Konsep Perangan Arsitektur	114
2.3.1 Perspektif Eksterior	114
2.3.2 Perspektif Interior	115
BAB III HASIL PERANCANGAN.....	117
DAFTAR PUSTAKA	117
LAMPIRAN	119

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Peta Area Kawasan Berbasis Transit Dukuh Atas	19
Gambar 2	Draft Rencana Pembangunan Bangunan Multi Fungsi dan Fasilitas Transportasi di Jalan Kendal	20
Gambar 3	Rencana Masterplan Kawasan Berbasis Transit Dukuh Atas	21
Gambar 4	Peta RTRWK Jl. Kendal Jakarta Pusat	22
Gambar 5	Fasad Regreeneration Jakarta.....	31
Gambar 6	Massa Regreeneration Jakarta.....	31
Gambar 7	Taman Transit	32
Gambar 8	Taman Transit	33
Gambar 9	The Urban Acupuncture	34
Gambar 10	Kerangka Berpikir	38
Gambar 11	Draft Rencana Pembangunan Bangunan Multi Fungsi dan Fasilitas Transportasi di Jalan Kendal	39
Gambar 12	Organisasi Hubungan Ruang Kantor Sewa.....	63
Gambar 13	Organisasi Hubungan Ruang Pengelola.....	64
Gambar 14	Organisasi Hubungan Ruang Retail	65
Gambar 15	Organisasi Hubungan Ruang Fasilitas Transportasi	66
Gambar 16	Organisasi Hubungan Ruang Antar Fungsi.....	67
Gambar 17	Lokasi Perancangan.....	68
Gambar 18	Analisa Klimatologi Tapak	69
Gambar 19	Analisa Arah Angin.....	70
Gambar 20	Analisa Topografi.....	71
Gambar 21	Eksisting vegetasi Tapak.....	72
Gambar 22	Arah Sirkulasi Sekitar Tapak	73
Gambar 23	Analisa Rencana Sirkulasi pada Pengembangan Kawasan Dukuh Atas	74
Gambar 24	Analisa Kebisingan	75
Gambar 25	Analisa Tautan Lingkungan dan Bangunan Sekitar	76
Gambar 26	Rencana Masterplan Kawasan Dukuh Atas	77
Gambar 27	Analisa View Tapak	78

Gambar 28 Analisa View Tapak	78
Gambar 29 Analisa Infrastruktur	79
Gambar 30 Bentuk Dasar Bujur Sangkar.....	80
Gambar 31 Bentuk Dasar Segitiga.....	81
Gambar 32 bentuk Dasar Lingkaran	81
Gambar 33 Gabungan Geometri Vertikal	83
Gambar 34 Gabungan Geometri Horizontal Kantor Sewa	83
Gambar 35 Gabungan Geometri Horizontal Pengelola	84
Gambar 36 Gabungan Geometri Horizontal Retail.....	84
Gambar 37 Gabungan Geometri Fasilitas Transportasi	84
Gambar 38 Arsitektur Modern pada SCBD di Singapore.....	85
Gambar 39 Struktur Pondasi Bore Pile	86
Gambar 40 Struktur Rigid Frame dengan Shear Wall untuk Core	86
Gambar 41 Plat Atap Beton	87
Gambar 42 Sintesis Tapak Sirkulasi dan Pencapaian	90
Gambar 43 Sintesis Tapak Tata Massa	91
Gambar 44 Sintesis Tapak Tata Hijau	92
Gambar 45 Konsep Tata Massa dan Sirkulasi Tapak	95
Gambar 46 Konsep Vegetasi.....	96
Gambar 47 Skema Gubahan Massa	97
Gambar 48 Konsep Fasad Bangunan	98
Gambar 49 Detail Konsep Fasad Bangunan	98
Gambar 50 Konsep Struktur Bangunan	100
Gambar 51 Detail Konsep Struktur Bangunan.....	100
Gambar 52 Konsep Distribusi Air Bersih	101
Gambar 53 Konsep Distribusi Air Kotor	102
Gambar 54 Konsep Pencahayaan Alami.....	103
Gambar 55 Konsep Pencahayaan Buatan	103
Gambar 56 Konsep Transportasi Vertikal.....	104
Gambar 57 Konsep Pembuangan Sampah	105
Gambar 58 Konsep Proteksi Kebakaran	106
Gambar 59 Konsep Penangkal Petir	106

Gambar 60 Konsep Distribusi Listrik	107
Gambar 61 Konsep Penghawaan Buatan	108
Gambar 62 Peta Lokasi	111
Gambar 63 Lokasi Perancangan.....	112
Gambar 64 Fasad Bangunan (Tampak Depan)	114
Gambar 65 Fasad Bangunan	114
Gambar 66 Perspektif.....	115
Gambar 67 Interior Kantor Sewa	115
Gambar 68 Interior Rooftop Garden	116
Gambar 69 Site Plan.....	117
Gambar 70 Block Plan	117
Gambar 71 Denah Basement & Semi Basement.....	118
Gambar 72 Denah Lantai 1&2	118
Gambar 73 Denah Lantai 3-4 Retail & Lantai 5	119
Gambar 74 Denah Lantai 6-15 Kantor Sewa & Atap	119
Gambar 75 Tampak Depan & Samping	120
Gambar 76 Tampak Samping Kiri & Tampak Belakang.....	120
Gambar 77 Potongan A-A Bangunan	121
Gambar 78 Potongan B-B Bangunan.....	121
Gambar 79 Tampak Kawasan	122
Gambar 80 Potongan Kawasan	122

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Ketentuan Jarak Halte	27
Tabel 2	Tinjauan Fungsional Kebutuhan Ruang.....	30
Tabel 3	Analisa Aktivitas Kantor Sewa	45
Tabel 4	Analisa Aktivitas Retail	46
Tabel 5	Analisa Aktivitas Fasilitas Transportasi	47
Tabel 6	Analisis Kebutuhan Ruang Kantor Sewa.....	48
Tabel 7	Analisa Kebutuhan Ruang Retail.....	51
Tabel 8	Analisa Kebutuhan Ruang Fasilitas Transportasi	52
Tabel 9	Analisa Spasial Kantor Sewa	55
Tabel 10	Analisa Spasial Retail	59
Tabel 11	Analisa Spasial Fasilitas Transportasi.....	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Rubrik Penilaian Sidang Proposal**Error! Bookmark not defined.**

Lampiran B Hasil Suliet.....**Error! Bookmark not defined.**

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkara kemacetan menjadi hal yang umum terjadi di kota – kota besar dan memberikan dampak tidak baik bagi lingkungan, sosial dan ekonomi di kota tersebut. Kemacetan biasanya disebabkan oleh pertumbuhan jumlah kendaraan ditambah dengan pembangunan proyek – proyek infrastruktur yang dikerjakan pada waktu yang bersamaan. Data Badan Pusat Statistik (BPS) DKI Jakarta mencapai, per 2016, jumlah kendaraan di Jakarta sebanyak 18 juta unit. Jumlah itu meningkat jika dibandingkan dengan tahun 2010 sebesar 50% dan dari jumlah itu, sekitar 70% merupakan sepeda motor, sedangkan mobil sekitar 24%. Persoalan kemacetan di kota – kota besar di Indonesia biasanya diatasi melalui pelebaran jalan. Hal tersebut merupakan solusi mudah tetapi hanya bersifat sementara dan juga mengakibatkan makin parahnya tingkat pertumbuhan kendaraan bermotor di perkotaan yang pada akhirnya tidak dapat memecahkan permasalahan kemacetan yang berdampak kepada kondisi perkotaan tersebut.

Perkembangan pemakai kendaraan pribadi di Ibukota Jakarta berdasarkan data, lebih dari 18,6 juta kendaraan pribadi di Jakarta tetapi pengguna angkutan umum baru mencapai 24% dan berdasarkan BPS tercatat sekitar 1,4 juta pelajar dari daerah sekitar Jakarta. Karena perkembangan yang cepat dan tidak terkendali ini mengurangi tingkat mobilitas yang mengakibatkan penurunan kualitas hidup.

Kawasan Dukuh Atas adalah kawasan yang berlokasi di Jakarta Pusat dan merupakan salah satu kawasan perdagangan dan jasa terbesar di Jakarta. Jakarta Pusat sendiri setiap tahunnya mengalami pertumbuhan ekonomi sebesar 6,39% dari pertumbuhan ekonomi di Provinsi DKI Jakarta yang hanya sebanyak 5,88 % (BPS Jakarta Pusat 2015). Dengan besarnya perkembangan perekonomian tersebut, membuat kawasan ini menjadi strategis dan menguntungkan untuk berinvestasi. Tetapi hal tersebut berdampak terhadap pertumbuhan pembangunan gedung – gedung di kawasan ini yang mengakibatkan keterbatasan lahan

Dalam rencana pembangunan sarana transportasi massa di Jakarta menurut Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek (BPTJ), Kawasan Dukuh Atas terdapat Stasiun Kereta Api yaitu Stasiun Sudirman direncanakan menjadi stasiun pusat dan awal menuju Terminal Lebak Bulus, Stasiun ini juga akan terhubung dengan stasiun MRT dan menjadi Stasiun yang dekat dengan akses Transjakarta koridor 1 (Blok M-Kota), koridor 4 (Sudirman-Pulogadung dan koridor 6 (Sudirman-Ragunan). Kearah barat stasiun ini, sebelum Stasiun Karet, terdapat Stasiun khusus untuk kereta api bandara yaitu BNI City (Sudirman Baru). Semua fasilitas tersebut membuat Kawasan Dukuh Atas unggul dan strategis.

Kemacetan dan keterbatasan lahan merupakan permasalahan yang ada di kawasan strategis Dukuh Atas. Merubah paradigma warga Jakarta untuk beralih dari kendaraan pribadi ke kendaraan umum menjadi solusi baru untuk mengatasi permasalahan kemacetan warga dan membangun bangunan multi fungsi untuk menerapkan pembangunan berkelanjutan di perkotaan yang cenderung memiliki lahan yang terbatas dapat mengatasi permasalahan keterbatasan lahan.

Untuk mendukung solusi tersebut Pemerintah Provinsi Jakarta sedang merencanakan konsep Kawasan Berorientasi Transit sebagai pendekatan terhadap perkembangan kota Jakarta yang mengedepankan integrasi antara penggunaan lahan dengan transportasi. Terdapat beberapa wilayah yang sedang dikembangkan menjadi Kawasan Berbasis Transit salah satunya Kawasan Dukuh Atas

Menurut Booklet Rencana Pengembangan Kawasan Berbasis Transit oleh Pemerintah Provinsi DKI yang diserahkan ke PT MRT untuk mengelola kawasan tersebut. terdapat beberapa langkah pemerintah dalam pengembangan Kawasan Berbasis Transit ini salah satunya dengan memanfaatkan lahan pemerintah yang berada di Dukuh Atas dengan membangun bangunan multi fungsi berupa kantor sewa, retail dan fasilitas transportasi berupa halte Bus untuk mendukung kegiatan bangunan multifungsi tersebut.

Dalam pembangunan hal tersebut bertujuan agar dapat menciptakan nilai tambah melalui peningkatan properti dan mendukung mobilitas warga dengan fasilitas transportasi umum dalam di kawasan Dukuh Atas ini.

Konsep Modern yang diterapkan untuk Perancangan Bangunan Multi Fungsi dan Fasilitas Transportasi dikarenakan mengacu kepada fungsi bangunan dan dan efektifitas penggunaan ruang sebab beberapa fungsi yang terdapat pada satu bangunan diharapkan dapat menerapkan penyusunan antar ruang berdasarkan fungsinya terbagi dengan baik dan juga karakteristik kawasan dikelilingi oleh gedung tinggi bernuansa modern

1.2 Masalah Perancangan

Adapun masalah perancangan yang diharapkan mampu terselesaikan adalah:

1. Bagaimanakah konsep perancangan bangunan multi fungsi yang terintegrasi dengan sarana transportasi sebagai fungsi pendukung bangunan dengan pendekatan arsitektur modern?
2. Bagaimanakah menerapkan sirkulasi yang cocok untuk pengguna bangunan Multi fungsi dan Fasilitas Transportasi?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan perancangan bangunan multi fungsi dan fasilitas transportasi ini adalah:

1. Menyusun konsep perancangan Bangunan Multi Fungsi yang berintegrasi dengan Fasilitas Transportasi
2. Menghasilkan konsep perancangan Bangunan yang memiliki sirkulasi yang cocok bagi pengguna bangunan Multi Fungsi maupun Fasilitas Transportasi

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penulisan mengenai perancangan bangunan multi fungsi dan fasilitas transportasi meliputi beberapa hal sebagai berikut:

1. Pengumpulan data mengenai bangunan multi fungsi dan fasilitas transportasi
2. Perancangan bangunan multi fungsi difokuskan pada kantor sewa dan retail.

3. Perancangan fasilitas transportasi berupa halte bus Transjakarta jenis *lower deck* sebagai pendukung bangunan Multi Fungsi

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika perancangan Bangunan Multi Fungsi (*Mixed Use*) dan Fasilitas Transportasi pada Kawasan Berbasis Transit di Dukuh Atas, Jakarta sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Berisikan tentang latar belakang penulisan, masalah perancangan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan sistematika pembahasan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan tentang gambaran umum mengenai objek perancangan, tinjauan fungsional dan tinjauan objek sejenis

BAB III METODE PERANCANGAN

Berisikan tentang kerangka berpikir perancangan, pengumpulan data, proses analisis data, perangkuman sistetis dan perumusan konsep

BAB IV ANALISIS PERANCANGAN

Berisikan analisis fungsional, analisis spasial / ruang, analisis kontekstual / tapak, dan analisis geometrid an enclosure

BAB V SINTETIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Berisikan konsep dari perancangan Bangunan Multifungsi (*Mixed Use*) pada Kawasan Berbasis Transit di Dukuh Atas, Jakarta berdasarkan hasil analisis, pendekatan perancangan dan tinjauan pustaka.

DAFTAR PUSTAKA

- Curtis, C., Renne, J. L., Bertolini, L. (2009): Transit Oriented Development: Making It Happen. Inggris: Ashgate Publishing Limited..
- Marlina. Endy. (2008): Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: Andi Offset.
- De Chiara, Joseph and John Callender. (1987): Time-Saver Standards For Building Types: 2nd edition. Singapura: National Printers Ltd.
- Cyrill, M. Harris. (1975): Dictionary of Architecture and Construction. New York: Mc Graw Hill Book Comp.
- Manasseh, Leonard and Cunliffe, Roger. (1962): Office Buildings. New York: Reinhold Publishing, Corp.
- Berman and Evans (2010): Retail Management: 12th Edition. Jakarta: Pearson.
- Kamaluddin (2003): Ekonomi Transportasi. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sukarto, Haryono (2006): "Transportasi Perkotaan dan Lingkungan" Jurnal Teknik Sipil, Vol. 3, No. 2. Banten
- Tamin, O. Z. (1997): "Perencanaan dan Permodelan Transportasi" Bandung: ITB
- Save, M. Dagun (2006): Busway: Terobosan Penanganan Transportasi Jakarta. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Departemen Perhubungan (1996): "Pedoman Teknis Perhentian Kendaraan Penumpang Umum" Jakarta: Departemen Perhubungan.

Daftar Pustaka dari Situs Internet (*web site*):

- Fani - Institute for Transportation & Development Policy. 2016. "TOD Jakarta" diakses pada tanggal 25 Februari 2019 dari <http://www.itdp-indonesia.org/tod/tod-jakarta/>
- Leaflet Kawasan Berorientasi Transit Dukuh Atas, diperoleh melalui situs internet: www.jakartamrt.co.id. Diunduh pada tanggal 25 Februari 2019.