

TUGAS AKHIR PERIODE 143

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A)



MALL DAN APARTEMEN GOLF BELLAZONA PARK DI ARCAMANIK, BANDUNG

Disusun Oleh :

Oky Septian Tiarso 21020114120041

Dosen Pemimbing I

M. Sahid Indraswara, ST, MT

Dosen Pembimbing II

Ir. Indriastjario, M.Eng

Dosen Penguji

Dr. Ir Agung Budi Sardjono, MT

Dr. Ir. Wijayanti, M.Eng

Dosen Koordinator

Ir. Budi Sudarwanto, MT

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2018**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 4 Juli 2018



Nama : Oky Septian Tiarso
NIM : 21020114120041

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Oky Septian Tiarso
 NIM : 21020114120041
 Jurusan/Program Studi : Arsitektur / S1 Teknik Arsitektur
 Judul : Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana / S1 pada Jurusan / Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : M. Sahid Indraswara, ST, MT

(.....)

Pembimbing II : Ir. Indriastjario, M.Eng

(.....)

Penguji : Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT

(.....)

Dr. Ir. Wijayanti, M.Eng

(.....)

Semarang, 4 Juli 2018

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT.

NIP. 19631020 199102 1 001

Ketua Program Studi S1 Teknik Arsitektur

Dr. Ir. Erni Setyowati, MT.

NIP. 19670404 199802 2 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Oky Septian Tiarso
NIM : 21020114120041
Jurusan / Program Studi : Arsitektur / S1 Teknik Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

MALL DAN APARTEMEN GOLF BELLAZONA PARK DI ARCAMANIK, BANDUNG

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti / Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 4 Juli 2018

Yang Menyatakan,



Oky Septian Tiarso

ABSTRAK

Kota Bandung merupakan kota dengan jumlah penduduk terbanyak ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Sebagai Ibukota Jawa Barat, Kota Bandung memiliki jumlah penduduk hampir mencapai 2,5 juta jiwa, lebih tepatnya 2.490.622 jiwa. Semakin pesatnya perkembangan di Kota Bandung menyebabkan banyak penduduk dari luar Kota Bandung melakukan migrasi ke Kota Bandung, baik untuk alasan pekerjaan maupun pendidikan.

Saat ini, masyarakat perkotaan lebih memilih untuk memiliki hunian yang dekat dengan tempat kerjanya agar lebih efisien. Namun karena lahan kosong sebagai tempat permukiman di tengah kota sangatlah terbatas, maka lahan yang ada harus digunakan seoptimal mungkin. Oleh karena itu, pembangunan hunian di area pusat kota tidak hanya menyediakan hunian bagi warga kota, namun juga memiliki fasilitas yang lengkap. Sehingga selain memenuhi kebutuhan akan hunian, juga dapat mengakomodasi gaya hidup masyarakat Kota Bandung yang modern agar hunian menjadi bernilai lebih dan bergengsi.

Oleh karena itu, dengan dibangunnya Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung dengan konsep *one stop living* diharapkan mampu menjadi daya tarik bagi para calon penghuni. Karena penghuni apartemen dekat pusat kota memiliki aktivitas yang padat, maka dengan diterapkannya konsep hunian yang memiliki lingkungan yang sehat dan asri diharapkan para penghuni tetap dapat menjaga pola hidup yang sehat di tengah-tengah padatnya aktivitas sehari-hari.

Kata Kunci : Mall dan Apartemen, Kota Bandung

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir Periode 143 berjudul Mall dan Apartemen Golf Bellazona Park di Arcamanik, Bandung dengan tepat waktu. Penyusunan LP3A ini untuk memenuhi tugas mata kuliah Tugas Akhir dan sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Arsitektur. Selesaiannya LP3A ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak M. Sahid Indraswara, ST, MT; selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan masukan dan arahnya;
2. Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng; selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan masukan dan arahnya;
3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MT; selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan arahan dan penjelasan terhadap Tugas Akhir;
4. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT; selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
5. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, MT; selaku Kaprodi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
6. Hanifah Mahdiyyah, yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis selama proses penyelesaian Tugas Akhir;
7. Teman-teman Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro 2014, khususnya Rakha Raihan, Hasna Aghnia Alin, Astrid Rizky Ramadhani, Rifqi Adjie Prasetyo, Ulul Albab, Debby Erika Meylena, Prima Pradipta, Roid Thomi, Panji Pradipta, dan Bahirul Ammar Alfarras yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir;
8. Papa, mama, dan adik tercinta yang telah membantu penulis, baik moral maupun moril;
9. Pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan sinopsis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

LP3A ini masih terdapat kekurangan di dalamnya, oleh karena itu penulis meminta saran dan masukan untuk perbaikan LP3A ini dan persiapan penyusunan eksplorasi desain agar menjadi lebih baik lagi. Akhir kata, penulis berharap semoga LP3A ini bermanfaat bagi pembaca khususnya mahasiswa dalam bidang ilmu arsitektur dan masyarakat pada umumnya.

Semarang, 4 Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1. Tujuan.....	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3 Manfaat.....	2
1.3.1. Subyektif.....	2
1.3.2. Obyektif.....	2
1.4 Ruang Lingkup	2
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial	2
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial	3
1.5 Metode Pembahasan	3
1.5.1. Metode Deskriptif	3
1.5.2. Metode Dokumentatif	3
1.5.3. Metode Komparatif.....	3
1.6 Sistematika Pembahasan	3
1.7 Alur Pikir.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Tinjauan <i>Mixed Use Building</i>	6
2.1.1. Definisi <i>Mixed Use Building</i>	6
2.1.2. Ciri-ciri <i>Mixed Use Building</i>	6
2.1.3. Tata Letak Bangunan dalam <i>Mixed Use Building</i>	6
2.2. Tinjauan Mall.....	7
2.2.1. Definisi Mall.....	7
2.2.2. Jenis-jenis Mall	8
2.2.3. Elemen-elemen Mall	8
2.3. Tinjauan Apartemen.....	8
2.3.1. Definisi Apartemen	8
2.3.2. Jenis-jenis Apartemen	9
2.3.3. Pedoman Perencanaan Apartemen	13
2.3.4. Sistem Pengelolaan dalam Apartemen	15
2.3.5. Persyaratan Teknis Apartemen	16
2.3.6. Analisa Aktivitas	17
2.3.7. Analisa Fasilitas	18

2.4.	Penekanan Desain.....	19
2.4.1.	Definisi Arsitektur Modern.....	19
2.4.2.	Ciri-ciri Arsitektur Modern	20
2.5.	Studi Banding	20
2.5.1.	Gandaria City Mall.....	21
2.5.2.	Central Park Mall & Apartment.....	28
2.5.3.	1Park Avenue Apartment.....	37
BAB III TINJAUAN LOKASI		41
3.1.	Tinjauan Lokasi.....	41
3.1.1.	Tinjauan Umum.....	41
3.1.2.	Tinjauan Detail Lokasi	41
3.2.	Kebijakan Tata Ruang Wilayah.....	42
3.3.	Tinjauan Tapak	43
3.3.1.	Lokasi Tapak	43
3.3.2.	Batas-Batas Tapak	43
3.3.3.	Kondisi Tapak	44
BAB IV ANGGAPAN DAN BATASAN		45
4.1.	Anggapan	45
4.2.	Batasan.....	45
BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR.....		46
5.1.	Dasar Pendekatan	46
5.2.	Pendekatan Fungsional	46
5.2.1.	Pendekatan Fungsi	46
5.2.2.	Pendekatan Pelaku Kegiatan.....	46
5.2.3.	Pendekatan Aktivitas.....	49
5.2.4.	Pendekatan Kebutuhan Ruang berdasarkan Aktivitas.....	50
5.2.5.	Pendekatan Sirkulasi Ruang	58
5.2.6.	Pendekatan Hubungan Ruang.....	61
5.2.7.	Pendekatan Kapasitas Mall dan Apartemen	61
5.2.8.	Besaran Ruang.....	63
5.2.9.	Rekapitulasi Luas berdasarkan Pendekatan Besaran Ruang.....	78
5.3.	Pendekatan Kontekstual	78
5.3.1.	Tapak Perencanaan	78
5.3.2.	Perhitungan Tapak Perencanaan	79
5.4.	Pendekatan Aspek Kinerja	79
5.4.1.	Sistem Mekanikal Elektrikal	79
5.4.2.	Sistem Pencahayaan	80
5.4.3.	Sistem Penghawaan	80
5.4.4.	Sistem Pencegah Kebakaran	80
5.4.5.	Sistem Penangkal Petir.....	81
5.4.6.	Sistem Telekomunikasi.....	82
5.4.7.	Sistem Jaringan Air Bersih	82
5.4.8.	Sistem Air Kotor	82

5.4.9.	Sistem Transportasi Vertikal	84
5.4.10.	Sistem Pembuangan Sampah	84
5.4.11.	Sistem Keamanan	84
5.5.	Pendekatan Aspek Teknis	85
5.5.1.	Sistem Struktur	85
5.5.2.	Sistem Modul	85
5.5.3.	Sistem Konstruksi	86
5.5.4.	Bahan Bangunan	86
5.6.	Pendekatan Arsitektural	86
5.6.1.	Penampilan Bangunan	86
5.6.2.	Massa Bangunan	86
5.6.3.	Orientasi Bangunan	86
BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		87
6.1.	Konsep Dasar Perancangan	87
6.2.	Program Ruang	88
6.3.	Tapak Perencanaan	92
6.4.	Aspek Kinerja	94
6.4.1.	Sistem Mekanikal Elektrikal	94
6.4.2.	Sistem Pencahayaan	94
6.4.3.	Sistem Penghawaan	94
6.4.4.	Sistem Pencegah Kebakaran	95
6.4.5.	Sistem Penangkal Petir	95
6.4.6.	Sistem Telekomunikasi	95
6.4.7.	Sistem Jaringan Air Bersih	96
6.4.8.	Sistem Air Kotor	96
6.4.9.	Sistem Transportasi Vertikal	98
6.4.10.	Sistem Pembuangan Sampah	98
6.4.11.	Sistem Keamanan	98
6.5.	Pendekatan Aspek Teknis	99
6.5.1.	Sistem Struktur	99
6.5.2.	Sistem Modul	99
6.5.3.	Sistem Konstruksi	99
6.5.4.	Bahan Bangunan	100
6.6.	Pendekatan Arsitektural	100
6.6.1.	Penampilan Bangunan	100
6.6.2.	Massa Bangunan	100
6.6.3.	Orientasi Bangunan	100
DAFTAR PUSTAKA		101
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Konfigurasi Tata Letak Bangunan dalam Kawasan <i>Mixed Use Building</i>	7
Gambar 2.2 Gandaria City Mall	21
Gambar 2.3 Lantai LG Gandaria City Mall	22
Gambar 2.4 Lantai G Gandaria City Mall.....	23
Gambar 2.5 Lantai UG Gandaria City Mall	23
Gambar 2.6 Lantai 1 Gandaria City Mall	24
Gambar 2.7 Lantai 2 Gandaria City Mall	25
Gambar 2.8 Retail yang Menghadap ke Koridor Gandaria City Mall	26
Gambar 2.9 Gandaria Mainstreet pada Gandaria City Mall.....	26
Gambar 2.10 Piazza pada Gandaria City Mall	27
Gambar 2.11 Central Park Mall & Apartment.....	28
Gambar 2.12 Lantai Lower Ground Central Park Mall	28
Gambar 2.13 Lantai Ground Central Park Mall	29
Gambar 2.14 Lantai Upper Ground Central Park Mall	30
Gambar 2.15 Lantai 1 Central Park Mall	31
Gambar 2.16 Lantai 2 Central Park Mall	31
Gambar 2.17 Lantai 3 Central Park Mall	32
Gambar 2.18 Lantai 3 Mezzanine Central Park Mall.....	33
Gambar 2.19 Lantai 8 Central Park Mall	33
Gambar 2.20 Tribeca Park Central Park Mall	33
Gambar 2.21 Interior Central Park Mall.....	34
Gambar 2.22 Tribeca Park sebagai Ruang Terbuka Hijau di Central Park Mall.....	34
Gambar 2.23 Central Park Residence.....	35
Gambar 2.24 Lobby Central Park Residence	36
Gambar 2.25 Fasilitas Kolam Renang Central Park Residence	36
Gambar 2.26 Interior Kamar Apartemen	37
Gambar 2.27 Interior Ruang Keluarga Apartemen	37
Gambar 2.28 Apartemen 1Park Avenue	38
Gambar 2.29 Playground dalam 1Park Avenue	39
Gambar 2.30 Fitness Center dalam 1Park Avenue.....	39
Gambar 2.31 Interior Ruang Keluarga 1Park Avenue	39
Gambar 2.32 Interior Dapur 1Park Avenue.....	40
Gambar 2.33 interior Kamar 1Park Avenue	40
Gambar 3.1 Peta Wilayah Kota Bandung	41
Gambar 3.2 Tapak Perancangan	43
Gambar 3.3 Kondisi Tapak.....	44
Gambar 3.4 Kondisi Tapak.....	44
Gambar 5.1 Analisa Kegiatan Penghuni Apartemen	46
Gambar 5.2 Analisa Kegiatan Tamu Penghuni Apartemen	47
Gambar 5.3 Analisa Kegiatan Pengguna Fasilitas Apartemen	47
Gambar 5.4 Analisis Kegiatan Pengunjung Mall.....	47
Gambar 5.5 Analisa Kegiatan Pegawai Mall.....	48
Gambar 5.6 Analisa Kegiatan Pengelola Mall dan Apartemen	48
Gambar 5.7 Analisa Kegiatan Operasional Mall dan Apartemen.....	48
Gambar 5.8 Analisa Sirkulasi Penghuni Apartemen.....	58
Gambar 5.9 Analisa Sirkulasi Tamu Penghuni Apartemen.....	58
Gambar 5.10 Analisa Sirkulasi Pengguna Fasilitas Apartemen	59
Gambar 5.11 Analisis Sirkulasi Pengunjung Mall	59
Gambar 5.12 Analisa Sirkulasi Pegawai Mall.....	59

Gambar 5.13 Analisa Sirkulasi Pengelola Mall dan Apartemen	60
Gambar 5.14 Analisa Sirkulasi Operasional Mall dan Apartemen	60
Gambar 5.15 Pendekatan Hubungan Ruang Mall dan Apartemen.....	61
Gambar 5.16 Tapak Perencanaan	79
Gambar 6.1 Tapak Perencanaan	92
Gambar 3.3 Kondisi Tapak.....	93
Gambar 3.4 Kondisi Tapak.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pelaku dengan kegiatannya, Kebutuhan ruang, dan Tuntutan Ruang	18
Tabel 2.2 Tenant Lantai LG Gandaria City Mall	22
Tabel 2.3 Tenant Lantai G Gandaria City Mall	23
Tabel 2.4 Tenant Lantai UG Gandaria City Mall	23
Tabel 2.5 Tenant lantai 1 Gandaria City Mall	24
Tabel 2.6 Tenant Lantai 2 Gandaria City Mall	25
Tabel 2.7 Tenant Lantai Lower Ground Central Park Mall	29
Tabel 2.8 Tenant Lantai Ground Central Park Mall	30
Tabel 2.9 Tenant Lantai Upper Ground Central Park Mall	30
Tabel 2.10 Tenant Lantai 1 Central Park Mall	31
Tabel 2.11 Tenant Lantai 2 Central Park Mall	32
Tabel 2.12 Tenant Lantai 3 Central Park Mall	32
Tabel 2.13 Tenant Lantai 3 Mezzanine Central Park Mall	33
Tabel 2.14 Tenant Lantai 8 Central Park Mall	33
Tabel 2.15 Tenant Tribeca Park Central Park Mall	34
Tabel 2.16 Keterangan Central Park Residence	35
Tabel 2.17 Keterangan 1Park Avenue	38
Tabel 5.1 Pendekatan Aktivitas Apartemen	49
Tabel 5.2 Pendekatan Aktivitas Mall	49
Tabel 5.3 Kebutuhan Ruang terhadap Aktivitas Apartemen	50
Tabel 5.4 Kebutuhan Ruang Terhadap Aktivitas Mall	54
Tabel 5.5 Banyaknya Pengunjung Mall Studi Banding dan Luas Lahan	61
Tabel 5.6 Jumlah Unit Apartemen Baru di Bandung	62
Tabel 5.7 Pendekatan Kapasitas Pengelola	62
Tabel 5.8 Pendekatan Kebutuhan Ruang Kegiatan Utama Mall	63
Tabel 5.9 Pendekatan Besaran Ruang Retail	65
Tabel 5.10 Total Besaran Ruang Kelompok Kegiatan Utama Mall	65
Tabel 5.11 Pendekatan Besaran Ruang Kegiatan Pelayanan Mall	65
Tabel 5.12 Pendekatan Besaran Ruang Kegiatan Privat Apartemen	66
Tabel 5.13 Jumlah Unit Apartemen	71
Tabel 5.14 Pendekatan Besaran Ruang Fasilitas Apartemen	72
Tabel 5.15 Pendekatan Besaran Ruang Kelompok Kantor Pengelola Mall dan Apartemen	73
Tabel 5.16 Pendekatan Besaran Ruang Karyawan Operasional Mall dan Apartemen	74
Tabel 5.17 Pendekatan Besaran Ruang Tenant Relation Office	74
Tabel 5.18 Pendekatan Besaran Ruang Kegiatan Servis	75
Tabel 5.19 Pendekatan Besaran Ruang Parkir Pengunjung Mall	76
Tabel 5.20 Pendekatan Besaran Ruang Parkir Apartemen	77
Tabel 5.21 Pendekatan Besaran Ruang Parkir Pengelola	78
Tabel 5.22 Total Besaran Ruang Aktivitas Parkir Mall dan Apartemen	78
Tabel 5.23 Total Besaran Ruang Mall dan Apartemen	78
Tabel 5.24 Perhitungan Tapak	79
Tabel 6.1 Program Ruang Kegiatan Utama Mall	88
Tabel 6.2 Program Ruang Kegiatan Pelayanan Mall	88
Tabel 6.3 Program Ruang Kegiatan Privat Apartemen	88
Tabel 6.4 Program Ruang Kegiatan Publik Apartemen	89
Tabel 6.5 Program Ruang Kegiatan Pengelolaan Mall dan Apartemen	89
Tabel 6.6 Program Ruang Kegiatan Operasional Mall dan Apartemen	90
Tabel 6.7 Program Ruang Tenant Relation Office	90
Tabel 6.8 Program Ruang Kegiatan Servis	90
Tabel 6.9 Program Ruang Kegiatan Parkir	91

Tabel 6.10 Total Program Ruang Mall dan Apartemen.....	91
Tabel 6.11 Perhitungan Tapak.....	92