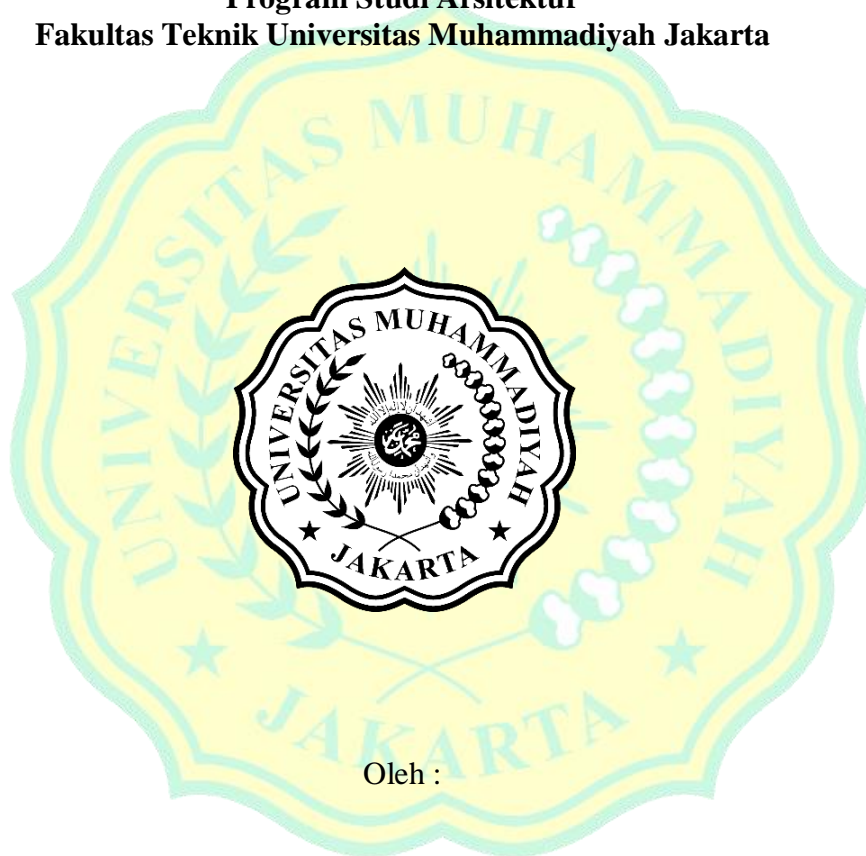


***MIXED USE BUILDING (HOTEL DAN MALL)  
DENGAN KONSEP NEO KLASIK DI BEKASI***

**Tugas Akhir**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi Strata Satu  
(S1)  
Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta**



Oleh :

AHMAD AZIS MULYANTORO

2019460037

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
AGUSTUS 2023**

## PERNYATAAN KEORISINALITASAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Azis Mulyantoro  
NIM : 2019460037  
Alamat : Perum Mekarsari Permai blok C1/36,  
Kel.Mekarsari, Tambun Selatan, Bekasi, Jawa  
Barat, 17510  
Alamat surat elektronik : ahmadazis28@gmail.com atau aaaaaaaaaa  
2019460037@ftumj.ac.id

Dengan ini menyatakan Tugas Akhir dengan judul:

Mixed Use Building (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi

---

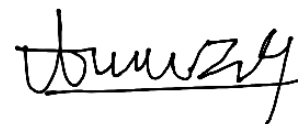
---

---

Adalah observasi, pemikiran, dan pemaparan asli yang merupakan hasil karya saya sendiri. Karya ilmiah ini merupakan karya intelektual saya dan seluruh sumber yang menjadi rujukan ini telah saya sebutkan sesuai kaidah akademik yang berlaku umum, termasuk para pihak yang telah memberikan kontribusi pemikiran pada isi, kecuali yang menyangkut ekspresi kalimat dan desain penulisan. Keaslian karya ilmiah ini dapat saya pertanggungjawabkan dan akan menerima sanksi apabila diketahui bahwa jika karya ilmiah ini terindikasi terdapat plagiarisme.

Demikian pernyataan ini saya nyatakan secara benar dengan penuh tanggung jawab.

Bekasi, 06 April 2023  
Yang Menyatakan

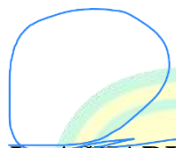

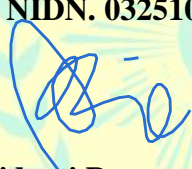




Ahmad Azis Mulyantoro

## HALAMAN PENGESAHAN

Laporan konsep perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul “**MIXED USE BUILDING (HOTEL DAN MALL) DENGAN KONSEP NEO KLASIK DI BEKASI**” yang ditulis oleh AHMAD AZIS MULYANTORO dengan NIM 2019460037 telah diujikan pada hari **Jumat, 05 Mei 2023** diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1) Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Disetujui Oleh :

1.   
Dr. Ir. ASHADI, M.Si. (Pembimbing Utama)  
NIDN. 0325026601
2.   
JUNDI JUNDULLAH AFGANI, S.Ars. (Pembimbing Pendamping)  
M.Ars  
NIDN. 0325109401
3.   
Dr. Ari Widvati Purwantiasning, S.T, MATRP (Penguji)  
NIDN. 0303017201
4.   
ANISA, ST., MT. (Penguji)  
NIDN. 0324037701
5.   
Dr. Ar. Dedi Hantono, ST. MT. IAI. (Penguji)  
NIDN. 0312087502

Ketua Program Studi Arsitektur



  
Finia Lissmia, ST, MT  
NIDN. 0306098901

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Seminar Tugas Akhir serta dapat menyelesaikan laporan tepat waktu dan tanpa adanya halangan yang berarti.

Laporan Seminar Tugas Akhir yang berjudul Mixed Use Building (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi ini disusun merupakan hasil penelitian yang dilakukan selama kurang lebih dua bulan.

Dalam penyusunan Laporan Seminar Tugas Akhir ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, oleh sebab itu penulis ingin mengungkapkan rasa terimakasih kepada:

1. Ibu Finta Lissimia , S.T, M.T. Selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta;
2. Bapak Dr, Ir.. Ashadi., M.Si selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan kepada penulis sehingga laporan ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak Jundi Jundullah Afgani, S.Ars., M.Ars. selaku dosen pembimbing pendamping yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan kepada penulis sehingga laporan ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Yeptadian Sari , S.T, M.T. Selaku koordinator Tugas Akhir yang selalu mendukung penulis agar dapat menyelesaikan laporan tepat waktu.
5. Bapak Wafirul Aqli , S.T, M.Sc. Selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan support baik secara langsung maupun tidak langsung
6. Ayahanda, Ibunda, dan kakak perempuanku tercinta yang selalu membantu memberikan kasih sayang yang tak terbatas serta menjadi support system bagi penulis untuk bias menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
7. Kepada seluruh teman-teman fakultas Teknik jurusan arsitektur Angkatan 2019 yang selalu membantu agar penulisan ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Dan kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Demikian kata pengantar ini Saya sampaikan. Semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan khususnya bagi mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jakarta Jurusan Arsitektur, dan dapat memberikan gambaran bagi mahasiswa yang akan melaksanakan Tugas Akhir. Terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



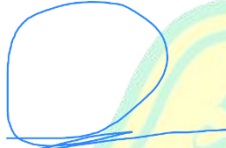


**HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG DAN PUBLIKASI ILMIAH  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

JUDUL LAPORAN : Mixed Use Building (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep  
NeoKlasik Di Bekasi  
NAMA : Ahmad Azis Mulyantoro  
NIM : 2019460037

TELAH DIPERIKSA DAN DISETUJUI UNTUK DIAJUKAN DALAM  
SIDANG TUGAS AKHIR

Diperiksa Oleh :




**Dr. Ir. ASHADI, M.Si**  
Pembimbing Utama

Disetujui Oleh :



**JUNDI JUNDULLAH AFGANI,**  
**S.Ars., M.Ars.**  
Pembimbing Pendamping

Mengetahui :



**Endang Lusmia, ST, MT**  
Ketua Program Studi Arsitektur

## ***Mixed Use Building (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi***

Nama Mahasiswa : Ahmad Azis Mulyantoro  
NIM : 2019460037  
Pembimbing Utama : Dr. Ir. Ashadi, M.Si.  
Pembimbing Pendamping : Jundi Jundullah Afgani, S.Ars., M.Ars.

### **ABSTRAK**

Populasi kota berkembang pesat setiap tahun, permintaan akan perumahan semakin meningkat, dan layanan pendukung perumahan seperti mall juga akan bersaing, namun keterbatasan lahan menjadi faktor kunci untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, perlu mengantisipasi keterbatasan medan, terutama dengan membuat bangunan vertikal.

Dalam kehidupan sehari-hari, kita membutuhkan sandang, pangan, papan dan dalam kondisi sekarang ini, dimana aktivitas manusia sangat padat dan hampir tidak ada waktu untuk perjalanan jauh, dan hampir sepanjang waktu. untuk konstruksi. Proyek ini diharapkan dapat memenuhi semua kebutuhan manusia yakni sandang,pangan,papan.

Rancangan bangunan mixed-use ini harus memenuhi kebutuhan masyarakat di satu lokasi untuk mengurangi penggunaan kendaraan bermotor, memperhatikan kenyamanan pengguna yang memiliki karakteristik berbeda pada setiap fungsi terutama dalam hal privasi, dalam hal sirkulasi, tata letak volume dan tata ruang, serta menerapkan prinsip *neoklasik* dengan memenuhi kriteria keindahan serta kemewahan.

Kata kunci : Arsitektur, Hotel, Neoklasik, Mall.

### **ABSTRACT**

*The city's population is growing rapidly every year, the demand for housing is increasing, and housing support services such as malls will also compete, but land limitations are a key factor in meeting these needs. Therefore, it is necessary to anticipate terrain limitations, especially by creating vertical buildings.*

*In daily life, we need clothing, food, shelter and in today's conditions, where human activities are very dense and there is almost no time for long trips, and almost all the time for construction. This project is expected to fulfill all human needs, namely clothing, food, shelter.*

*The design of this mixed-use building must meet the needs of the community in one location to reduce the use of motorized vehicles, pay attention to the comfort of users who have different characteristics in each function, especially in terms of privacy, in terms of circulation, volume layout and spatial layout, and apply neoclassical principles by meeting the criteria of beauty and luxury.*

*Keywords: Architecture, Hotel, Neo Classic, Mall.*

**TANDA BUKTI SELESAI BIMBINGAN  
TUGAS AKHIR**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dr. Ir. Ashadi, M.Si.  
Dosen Pembimbing : Dosen Pembimbing Utama Tugas Akhir  
Jurusan : Arsitektur

Nama : Jundi Jundullah Afgani, S.Ars., M.Ars  
Dosen Pembimbing : Dosen Pembimbing Pendamping Tugas Akhir  
Jurusan : Arsitektur

Dengan ini menyatakan telah selesai membimbing Seminar Tugas Akhir atas nama mahasiswa dibawah ini :

Nama : Ahmad Azis Mulyantoro  
NIM : 2019460037  
Judul Laporan : *Mixed Use Building (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi*  
Dimulai dan Selesai : Februari 2023 – Mei 2023

Mahasiswa Ybs

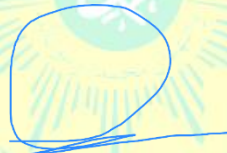
Dosen Pembimbing I

Bekasi, 10 Mei 2023

Dosen Pembimbing II



**Ahmad Azis Mulyantoro**  
NIM. 2019460037



**Dr. Ir. Ashadi, M.Si**  
NIDN. 0325026601



**Jundi Jundullah Afgani,**  
**S.Ars., M.Ars.**  
NIDN. 0325109401



# DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEORISINALITASAN.....</b>	<b>1</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>2</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>3</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG DAN PUBLIKASI ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>5</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>6</b>
<b>TANDA BUKTI SELESAI BIMBINGAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>7</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>8</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>11</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>12</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan.....	2
1.4 Manfaat.....	3
1.5 Sistematika Penulisan .....	3
1.6 Diagram Kerangka Berfikir .....	4
<b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kajian <i>Mixed Use Building</i> .....	5
2.1.1 Definisi <i>Mixed Use Building</i> .....	5
2.1.2 Manfaat <i>Mixed Use Building</i> .....	5
2.1.3 Karakteristik <i>Mixed-Use Building</i> .....	6
2.2 Kajian Hotel .....	7
2.2.1 Definisi Hotel.....	7
2.2.2 Klasifikasi Hotel .....	8
2.3 Kajian Pusat Perbelanjaan .....	9
2.3.1 Definisi Pusat Perbelanjaan.....	9

2.3.2	Klasifikasi Pusat Perbelanjaan .....	10
2.3.3	Bentuk Pusat Perbelanjaan.....	11
2.3.4	Karakteristik Pusat Perbelanjaan .....	12
2.4	Kajian Mall .....	12
2.4.1	Definisi Mall.....	12
2.4.2	Elemen-elemen Mall .....	13
2.4.3	Sistem Sirkulasi Mall .....	14
2.5	Kajian Arsitektur Neo Klasik.....	15
2.5.1	Definisi Arsitektur Neo Klasik.....	15
2.5.2	Karakteristik Arsitektur Neo Klasik.....	15
2.5.3	Prinsip-Prinsip Arsitektur Neo-Klasik .....	16
2.6	Studi Preseden.....	16
2.6.1	Preseden Konsep Luar Bangunan.....	16
2.6.2	Preseden Konsep Dala Bangunan.....	23
<b>BAB III TINJAUAN KHUSUS.....</b>		<b>25</b>
3.1	Kondisi Administratif Kabupaten Bekasi.....	25
3.2	Tinjauan Khusus Wilayah Kabupaten Bekasi.....	27
3.2.1	Kondisi Fisik Wilayah .....	27
3.2.2	Letak Geografis dan Luas Wilayah .....	27
3.2.3	Kependudukan .....	28
3.2.4	Tata Ruang Wilayah .....	29
3.2.5	Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan .....	31
3.3	Keberadaan Mall dan Hotel di Kabupaten Bekasi dan Perbandingannya di Jakarta Timur.....	35
3.3.1	Perbandingan Mall dan Hotel di Jakarta Timur.....	35
A.	Hotel.....	35
B.	Mall.....	36
3.3.2	Perbandingan Mall dan Hotel di Kabupaten Bekasi.....	36
A.	Hotel.....	36
B.	Mall.....	37
3.4	Sirkulasi Area Kecamatan Tambun Selatan .....	38
3.5	Alternatif Tapak .....	39
3.5.1	Alternatif Tapak 1 .....	39
3.5.2	Alternatif Tapak 2 .....	42
3.6	Kebutuhan Ruang Parkir .....	44

**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....47**

4.1	Analisis Site .....	47
4.1.1	Analisis Pemilihan Lokasi .....	47
4.1.2	Analisis Pemilihan Site .....	47
4.1.3	Deskripsi Tapak .....	49
4.1.4	Data Tapak .....	50
4.1.5	Batas Tapak .....	50
4.2	Analisis Tapak .....	50
4.2.1	Analisis Pencapaian Tapak .....	50
4.2.2	Analisis Aklimatisasi .....	52
4.2.3	Analisis Sirkulasi Dalam Tapak .....	53
4.2.4	Analisis Tata Ruang Luar .....	55
4.2.5	Analisis View .....	56
4.2.6	Analisis Kebisingan & Polusi .....	57
4.2.7	Penzoningan .....	58
4.3	Analisis Bangunan .....	59
4.3.1	Analisis Struktur Utama .....	59
4.3.2	Konsep Pelingkup Bangunan .....	60
4.3.3	Konsep Struktur Rigid Frame And Core .....	63
4.3.4	Konsep Utilitas .....	67
4.3.5	Mekanikal .....	68
4.3.6	Elektrikal .....	73
4.4	Analisis Rancangan .....	75
4.4.1	Analisis Fugsi .....	75
4.4.2	Analisis Aktifitas .....	76
4.4.3	Analisis Pengguna .....	78
4.4.4	Analisis <i>Flow</i> Gerak Pengguna .....	89
4.5	Analisis Parkir .....	90
4.5.1	Perhitungan Jumlah Parkir .....	90

**BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....93**

5.1	Ide Konsep Rancangan .....	93
5.2	Konsep Tapak .....	93
5.3	Konsep Bangunan .....	97
5.4	Konsep Bentuk .....	104

5.5 Konsep Ruang .....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>106</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>108</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS.....</b>	<b>112</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Perspektif Transparent Mixed Use Tower .....	17
Gambar 2: Potongan Transparent Mixed Use Tower .....	17
Gambar 3: Gubahan Massa Transparent Mixed Use Tower .....	18
Gambar 4: Perspektif Next Level Mixed Use Building .....	19
Gambar 5: Shopping Mall Floor Plan Next Level Mixed Use Building .....	20
Gambar 6: Office Floor Plan Next Level Mixed Use Building .....	20
Gambar 7: Residence Floor Plan Next Level Mixed Use Building .....	20
Gambar 8: Section Next Level Mixed Use Building .....	21
Gambar 9: Perspektif Montt Varas Square .....	21
Gambar 10: Massing Montt Varas Square .....	22
Gambar 11: Diagram Montt Varas Square .....	22
Gambar 12: Floor Plan Montt Varas Square .....	22
Gambar 13: Keperluan Unit Pullman Hotel .....	23
Gambar 14: Keperluan Ruang Pullman Hotel .....	23
Gambar 15: Peta Administrasi Kabupaten Bekasi .....	25
Gambar 16: Batasan wilayah kecamatan Tambun Selatan .....	38
Gambar 17: Peta RTRW Kabupaten Bekasi Alt Site 1 .....	40
Gambar 18: Lokasi Site Alt 1 .....	40
Gambar 19: Lokasi Sekitar site View 1 .....	41
Gambar 20: Lokasi Site Alt 1 View 1 .....	41
Gambar 21: Lokasi Sekitar Site View 3 .....	41
Gambar 22: Lokasi Site Alt 1 View 3 .....	41
Gambar 23: Lokasi Sekitar site View 4 .....	41
Gambar 24: Lokasi Site Alt 1 View 4 .....	41
Gambar 25: Peta RTRW Kabupaten Bekasi Alt Site 2 .....	42
Gambar 26: Lokasi Site Alt 2 .....	43
Gambar 27: Lokasi Sekitar site View 1 .....	43
Gambar 28: Lokasi Site Alt 2 View 1 .....	43
Gambar 29: Lokasi Sekitar site View 2 .....	43
Gambar 30: Lokasi Site Alt 2 View 2 .....	43
Gambar 32: Lokasi Site Alt 2 View 3 .....	44
Gambar 31: Lokasi Sekitar site View 3 .....	44
Gambar 34: Lokasi Site Alt 2 View 4 .....	44
Gambar 33: Lokasi Sekitar site View 4 .....	44
Gambar 35: Tapak Terpilih .....	49
Gambar 36: Pe3ncapaian Tapak .....	51
Gambar 37: Analisis Aklimatisasi Alt 1 .....	52
Gambar 38: Analisis Aklimatisasi Alt 2 .....	53
Gambar 39: Sirkulasi Linear (1) .....	54
Gambar 40: Sirkulasi Looping (2) .....	55



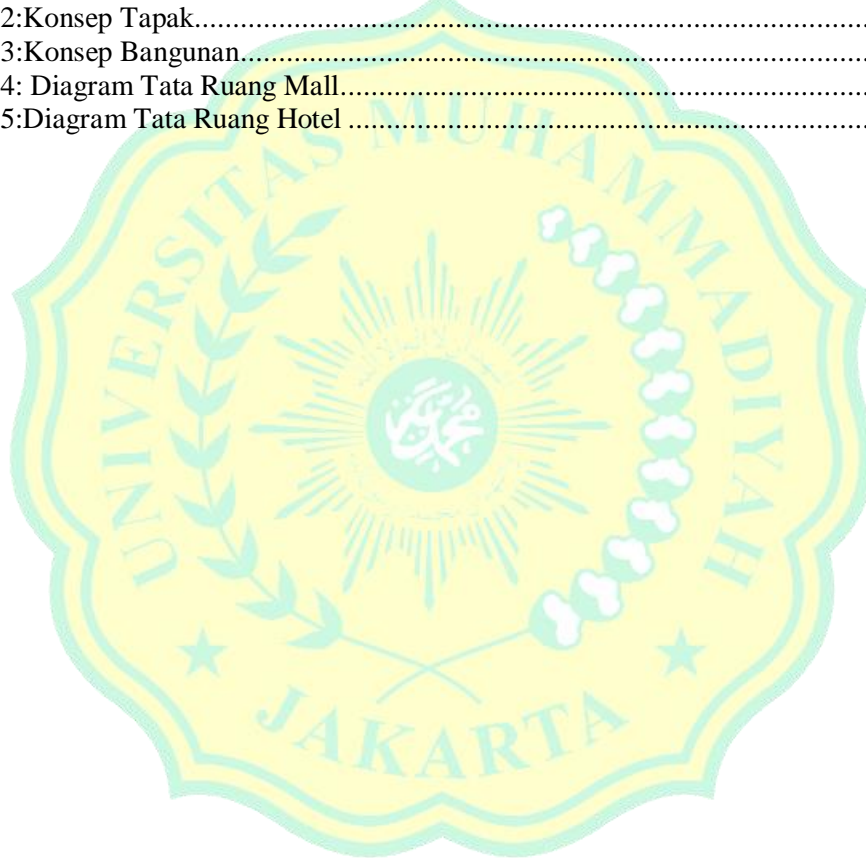
Gambar 41:Tata Ruang Luar .....	56
Gambar 42:Keyplan Analisis View .....	56
Gambar 43: Lokasi View 1.....	56
Gambar 44:Lokasi View 2.....	57
Gambar 45: Lokasi View 3.....	57
Gambar 46:Analisis Kebisingan & Polusi.....	58
Gambar 47:Zoning Berdasarkan Kebisingan & Polusi .....	59
Gambar 48: Lingkup Pekerjaan Utilitas .....	67
Gambar 49:Diagram Sistem Air Bersih .....	68
Gambar 50:Diagram Sistem Air Panas .....	68
Gambar 51:Diagram Sistem Air Kotor,Bekas&Vent.....	69
Gambar 52:Diagram Sistem Air Hujan .....	69
Gambar 53:Sistem Pemadam Kebakaran .....	70
Gambar 54:Diagram Sistem Tata Udara Komersial .....	70
Gambar 55:Diagram Sistem Tata Udara Hotel.....	71
Gambar 56:Diagram Sistem Lift.....	71
Gambar 57:Diagram Sistem Grounding.....	73
Gambar 58:Konsep Penangkal Petir .....	73
Gambar 59:Diagram Sistem Fire Alarm.....	74
Gambar 60:Diagram Sistem Tata Suara .....	74
Gambar 61:Diagram Sistem Telephone .....	75
Gambar 62:Diagram Fungsi Bangunan .....	75

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1: Diagram Kerangka Berfikir .....	4
Tabel 2:Jumlah unit Kamar Le Meridien Jakarta Hotel .....	23
Tabel 3:Demografi Dalam Porsen.....	28
Tabel 4:Jumlah Penduduk Kabupaten Bekasi .....	29
Tabel 5:Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Pusat Kota .....	31
Tabel 6:Daftar hotel di Jakarta Timur .....	35
Tabel 7:Daftar Mall di Jakarta Timur.....	36
Tabel 8:Daftar hotel di Kabupaten Bekasi .....	37
Tabel 9:Daftar Mall di Kabupaten Bekasi .....	38
Tabel 10:Penentuan Satuan Ruang Parkir (SRP).....	45
Tabel 11:Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir .....	46
Tabel 12:Ratio Kebutuhan Ruang Parkir Pusat Perdagangan.....	46
Tabel 13:Ratio Kebutuhan Ruang Parkir Hotel .....	46
Tabel 14:Tabel Analisa Pemilihan Site .....	47
Tabel 15:Tabel Penilaian Pemilihan Site .....	48
Tabel 16:Analisis Pencapaian Tapak .....	51
Tabel 17:Tabel Analisis Aklimatisasi .....	53
Tabel 18:Tabel Analisis Sirkulasi Dalam Tapak .....	55
Tabel 19:Tabel Analisis View .....	57
Tabel 20:Tabel Analisa Kebisingan & Polusi.....	58
Tabel 21: Tabel Penggunaan Struktur .....	59
Tabel 22:Konsep Pelingkup Bangunan .....	61
Tabel 23:Struktur Bawah.....	64
Tabel 24:Struktur Tengah.....	65
Tabel 25:Struktur Atas .....	66
Tabel 26: Tabel Analisa Aktifitas .....	76
Tabel 27:Tabel Analisa Pengguna Hotel.....	78



Tabel 28:Tabel Analisa Pengguna Mall .....	79
Tabel 29:Persentase Flow Gerak .....	81
Tabel 30:Jumlah kepadatan penduduk Tambun Selatan .....	81
Tabel 31: Tabel Kebutuhan & Besaran Ruang Hotel.....	83
Tabel 32:Tabel Kebutuhan & Besaran Ruang Mall .....	87
Tabel 33:Flow Gerak CEO Hotel.....	89
Tabel 34:Flow Gerak Penyewa/Penghuni Hotel.....	89
Tabel 35:Flow Gerak Tamu Hotel .....	90
Tabel 36:Flow Gerak Pegawai Hotel .....	90
Tabel 37:Flow Gerak Penjual Mall .....	90
Tabel 38:Flow Gerak Pembeli Mall.....	90
Tabel 39:Flow Gerak Staff Mall.....	90
Tabel 40:Flow Gerak Pegawai Mall .....	90
Tabel 41:Analisis Perhitungan Kebutuhan Parkir.....	90
Tabel 42:Konsep Tapak.....	93
Tabel 43:Konsep Bangunan.....	97
Tabel 44: Diagram Tata Ruang Mall.....	104
Tabel 45:Diagram Tata Ruang Hotel .....	105



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Bekasi merupakan kawasan metropolitan dengan wilayahnya strategi dan campur tangan dengan daerah perkotaan lainnya. Tepat di sebelah timur Jakarta, berbatasan dengan kota Bekasi dan provinsi DKI Jakarta di sebelah barat, provinsi tersebut Karawang di timur dan Kabupaten Bogor di selatan. Situasi ini membuat peristiwa traffic yang dilalui kawasan ini sangat ramai dan padat. Sebagai daerah urban, industrial, dan memiliki mobilitas yang tinggi, Bekasi menjadi daerah yang banyak didatangi oleh masyarakat dari berbagai penjuru wilayah dengan kebutuhan dan tujuan yang berbeda.

Jumlah penduduk Kabupaten Bekasi tahun 2020 berdasarkan hasil registrasi penduduk dari dukcapil mencapai 3.113.017 jiwa penduduk dengan rata-rata kepadatan penduduk sebesar 2.444 jiwa per km<sup>2</sup>. Wilayah yang paling padat penduduknya adalah Kecamatan Tambun Selatan (10.001 jiwa km<sup>2</sup>), sedangkan yang paling rendah kepadatannya adalah Kecamatan Muaragembong (288 jiwa per km<sup>2</sup>).

Keberadaan penduduk menurut kecamatan tidak menyebar secara merata. Penduduk paling banyak berdomisili di Kecamatan Tambun Selatan yaitu 13,85% dari total penduduk Kabupaten Bekasi, sedangkan paling sedikit di Kecamatan Bojongmangu 0,89%. (*Pemerintah Kab. Bekasi, 2020*)

Berdasarkan data di atas, hal ini mengindikasikan bahwa Indonesia, khususnya di daerah urban perkotaan, membutuhkan bangunan tempat tinggal yang semakin banyak karena jumlah penduduk yang banyak. Sayangnya, kebutuhan untuk tinggal di perkotaan tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang menjadi pertimbangan evolusi vertikal.

Permasalahan bangunan yang sering dijumpai dalam perancangannya khususnya pada bagian fasad adalah yang bentuk serta penampilannya yang membosankan, ini sejalan dengan banyaknya penggunaan konsep

arsitektur modern yang digunakan khususnya di Kabupaten Bekasi. Arsitektur neo klasik masih sangat jarang dijumpai atau bahkan hampir tidak ada karena memang gaya arsitektur ini masih jarang diketahui khususnya orang awam yang tidak tertarik dengan gaya klasik.

Gaya arsitektur neoklasik biasanya tidak memiliki kubah atau menara. Fasad bangunan biasanya datar dan panjang. Sering pula ada kolom kolom yang berdiri bebas seperti yang dapat ditemukan di beberapa gerbang atau monumen di Eropa (*Frits Novotny, 1992*). Eksterior dibangun sedemikian rupa untuk menciptakan gaya klasik yang sempurna, seperti pada pintu dan jendela. Pada bagian eksterior penggunaan dekorasi dikurangi hingga sangat sedikit, serta sering juga terdapat kebun di sekitar bangunan dengan pola geometris.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana konsep zoning dan tata ruang yang dapat menyatukan 2 fungsi kegiatan (Hotel dan Mall) dengan karakter dan jam operasional yang berbeda namun tetap memperhatikan aspek kenyamanan pada pengguna bangunan?
2. Bagaimana konsep tapak dan bangunan perancangan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi
3. Bagaimana konsep arsitektur neo klasik yang diterapkan pada perancangan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi

## 1.3 Tujuan

1. Menyusun konsep zoning dan tata ruang yang dapat menyatukan 2 fungsi kegiatan (Hotel dan pusat perbelanjaan) dengan karakter dan jam operasional yang berbeda namun tetap memperhatikan aspek kenyamanan pada pengguna bangunan.
2. Menyusun konsep tapak dan bangunan perancangan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi
3. Menyusun konsep arsitektur neo klasik yang diterapkan pada perancangan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi.

#### 1.4 Manfaat

Adapun manfaat dari penulisan laporan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti untuk mengaplikasikan ilmu yang selama ini sudah diperoleh selama menempuh pendidikan di Universitas Muhammadiyah Jakarta jurusan Arsitektur.
2. Bagi pakar disiplin ilmu arsitektur dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan atau dapat dikembangkan kembali, serta sebagai referensi terhadap penelitian yang sejenis.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam pengumpulan data pada laporan penelitian ini terdiri dari beberapa bab, dan masing-masing bab membahas dan menguraikan pokok permasalahan yang berbeda. Sebagai gambaran peneliti sertakan garis besarnya sebagai berikut:

Pada BAB I akan membahas latar belakang yang selanjutnya dibaengi dengan rumusan masalah, tujuan dan manfaat dari pembuatan laporan, sistematika penulisan, serta diagram kerangka berfikir.

Lalu pada BAB II membahas mengenai tinjauan umum yang berisikan kajian-kajian dari *mix used building*, hotel, pusat perbelanjaan, mall, serta neo klasik dengan pembahasan definisi-nya, manfaat-nya dan karakteristik-nya, dll.

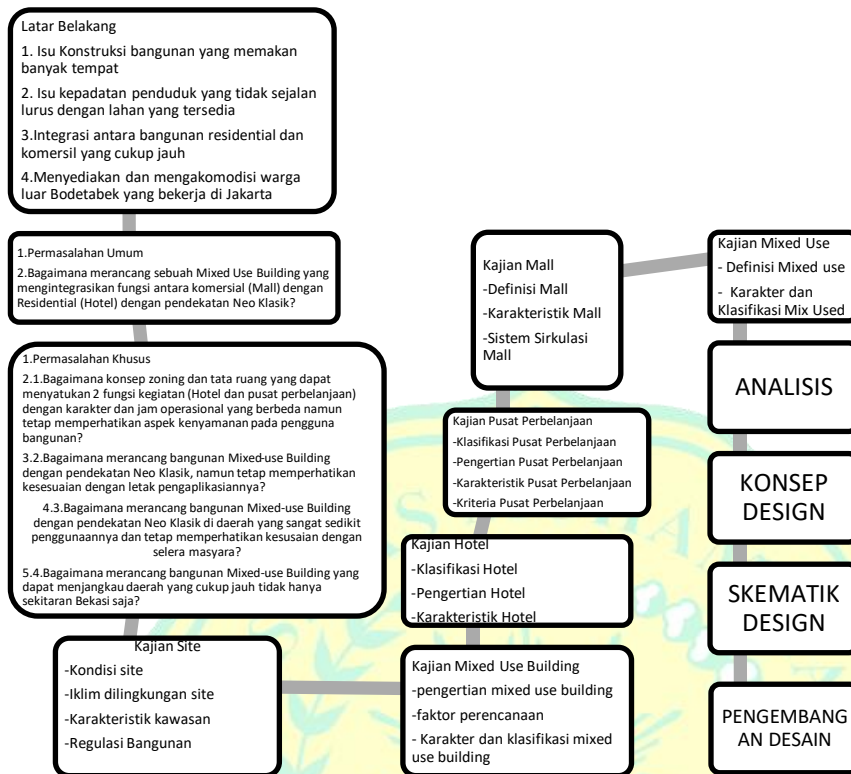
BAB III akan membahas tentang tinjauan khusus yang mana akan membahas terkait dengan deskripsi proyek dan membahas alternatif site serta kondisi fisik dan non fisik dari site tersebut.

Pada BAB IV Pada bab ini dijelaskan mengenai analisis lokasi, tapak, bangunan dan ruang-ruang yang dibutuhkan dalam perencanaan dan perancangan *Mixed Use Building* (Hotel Dan Mall) Dengan Konsep Neo Klasik Di Bekasi

BAB V ini merupakan penutup. Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan yang diambil dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian dan saran dari penulis.

## 1.6 Diagram Kerangka Berfikir

Tabel 1: Diagram Kerangka Berfikir



Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka 2021



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM**

#### **2.1 Kajian *Mixed Use Building***

##### 2.1.1 Definisi *Mixed Use Building*.

*Mixed Use Building* adalah penggunaan campuran berbagai tata guna lahan/ fungsi dalam satu bangunan/gedung yang menampung penggunaan beberapa kegiatan yang memiliki keterkaitan yang erat antara masing-masing fungsi dihubungkan dengan ruang/area transisi yang dapat menyatukan dan menyelaraskannya (*Dimitri Procos, 1976*). Menurut *William (1983) Mixed Use Building* adalah suatu kompleks dimana terdapat berbagai fungsi kegiatan termasuk hotel, pusat konveksi, Hotel dan perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan dan pusat kebudayaan lainnya.

Berdasarkan sejarahnya, adanya *Mixed Use Building* didasari atas motivasi-motivasi sebagai berikut :

- a. Penggunaan ruang secara maksimum untuk luasan permukaan tanah yang terbatas atau efisiensi tata guna lahan.
- b. Peningkatan nilai guna sarana dan prasarana perkotaan melalui penggabungan dan pengaturan berbagai fungsi non kontradiktif ke dalam matriks ruang dan waktu yang terpadu.
- c. Kemudahan komunikasi serta kelancaran pertukaran barang, jasa, dan pemikiran.
- d. Pencapaian keseimbangan antara ekspresi kebutuhan dan aspirasi manusia dengan lingkungan fisik dan mekanik yang melayani kebutuhan hidupnya.

##### 2.1.2 Manfaat *Mixed Use Building*

Pada dewasa ini, pertumbuhan penduduk semakin tinggi, begitu pula dengan permintaan lahan, *Mixed Use Building* menjadi

salah satu solusinya, selain itu manfaat *Mixed Use Building* antara lain:

- a. Kelengkapan fasilitas pada satu wadah memberikan kemudahan bagi pengunjungnya.
- b. Efisiensi pergerakan dengan pengelompokan berbagai fungsi dan aktivitas dalam suatu *superblok* berarti terdapat efisiensi pergerakan bagi pengguna *Mixed Use Building* tersebut.
- c. Peningkatan kualitas fisik lingkungan. Kelengkapan fasilitas yang direncanakan dengan matang pada suatu kawasan yang luas memungkinkan diadakannya rancangan yang baik termasuk perbaikan rancangan kualitas lingkungan.
- d. Integrasi sistem-sistem. Sesuai persyaratan sebuah *superblok*, pengembangan fungsi-fungsi di dalamnya harus dirancang secara terintegrasi, saling menguntungkan antar fungsi. Integrasi ini dapat merupakan simbiosis mutualisme antar fungsi.
- e. Penghematan pendanaan pembangunan. Pembangunan berbagai fasilitas dalam satu kompleks atau kawasan dapat mengefisienkan dana pembangunan misalnya dengan efisiensi dana pembangunan infrastruktur.
- f. Menghambat perluasan kota. *Mixed -Use Building* dapat diasumsikan sebagai pertumbuhan kota secara vertikal, karenanya pembangunan *Mixed Use Building* dapat meminimalkan perluasan kota secara horisontal.

Vitalitas dan generator pertumbuhan. Pembangunan *Mixed Use Building* pada salah satu bagian kota berpotensi meningkatkan pertumbuhan kawasan sekitarnya sebagai respon terhadap kebutuhan layanan bagi para pengguna bangunan tersebut. (REY KEVINO, 2021)

### 2.1.3 Karakteristik *Mixed-Use Building*

*Mixed-Use Building* memiliki karakteristik dan kriteria seperti berikut ini (Schwanke et all, 2003:4)

- a. Terdapat 2 fungsi bangunan / lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut misalnya terdiri dari retail, perkantoran, hunian hotel, dan *entertainment/cultural/ recreation*
- b. Terdapat pengintergrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsi- fungsi yang terdapat di dalamnya
- c. Terdapat ketergantungan kebutuhan antara masing-masing fungsi bangunan yang memperkuat sinergi dan integrasi antar fungsi tersebut.
- d. Hubungan yang relatif dekat antara satu bangunan dengan bangunan lainya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya.

## 2.2 Kajian Hotel

### 2.2.1 Definisi Hotel

Hotel adalah usaha penyediaan penginapan berbayar dalam waktu singkat. Bisnis *hospitality* berasal dari kata “host”. Penginapan pertama adalah rumah pribadi yang disewakan untuk umum. Klasifikasi hotel di Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah Deparpostal yang dibuat oleh Dirjen Pariwisata dengan SK: Kep-22/U/VI/78, sbb:

Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman dan jasa lainnya bagi pengunjung yang dikelola secara komersil. (*Fadillah, 2021*)

Bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan;

Bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum. (*KBBI, 2022*)

Jadi dapat disimpulkan bahwa hotel adalah bangunan berkamar yang disewakan sebagai tempat menginap yang juga menyediakan pelayanan dalam bentuk makanan atau minuman.

## 2.2.2 Klasifikasi Hotel

### 1. Hotel bintang 1

- Jumlah kamar standar minimum 15 kamar
- Kamar mandi dalam kamar
- Luas kamar standar minimum 20 m<sup>2</sup>.

### 2. Hotel bintang 2

- Jumlah kamar standar minimum 20 kamar
- Jumlah kamar suite minimum 1 kamar
- Kamar mandi dalam kamar
- Luas kamar standar minimum 22 m<sup>2</sup>
- Luas kamar suite minimum 44 m<sup>2</sup>

### 3. Hotel bintang 3

- Jumlah kamar standar minimum 30 kamar
- Jumlah kamar suite minimum 2 kamar
- Kamar mandi dalam kamar
- Luas kamar standar minimum 24 m<sup>2</sup>
- Luas kamar suite minimum 48 m<sup>2</sup>

### 4. Hotel bintang 4

- Jumlah kamar standar minimum 50 kamar
- Jumlah kamar suite minimum 3 kamar
- Kamar mandi dalam kamar
- Luas kamar standar minimum 24 m<sup>2</sup>
- Luas kamar suite minimum 48 m<sup>2</sup>

### 5. Hotel bintang 5

- Jumlah kamar standar minimum 100 kamar
- Jumlah kamar suite minimum 4 kamar
- Kamar mandi dalam kamar
- Luas kamar standar minimum 26 m<sup>2</sup>
- Luas kamar suite minimum 52 m<sup>2</sup>

Klasifikasi Hotel berdasarkan *Plan*

1. *European plan hotel* : Cuma bayar tarif kamar
2. *Continental plan hotel* : tarif kamar termasuk tarif



sarapan

3. *Modified American plan hotel* : tarif kamar termasuk tarif 2x makan (jam bisa dipilih)
4. *Full American plan hotel* : tarif kamar termasuk tarif 3x makan

Klasifikasi Hotel berdasarkan Jenis Pengunjung

1. *Family hotel* : untuk tamu yang membawa keluarga
2. *Business hotel* : untuk pengusaha
3. *Tourist hotel* : untuk wisatawan domestic dan mancanegara
4. *Transit hotel* : tamu singgah dalam waktu singkat
5. *Cure hotel* : rumah sakit yang menyediakan pelayanan untuk pasien rawat inap sekelah hotel berbintang

Klasifikasi Hotel berdasarkan Lokasi

1. *Resort hotel*
2. *Mountain hotel*, contoh hotel- hotel di Lembang
3. *Beach hotel*, contoh Hardrock di Kuta
4. *City hotel*, contoh Holiday Inn
5. *Highway hotel*

Dalam perancangan dalam laporan ini akan memakai hotel bintang 5 dengan jenis jenis City Hotel

## 2.3 Kajian Pusat Perbelanjaan

### 2.3.1 Definisi Pusat Perbelanjaan

Menurut Chiara dalam Fransisca (2014) pengertian pusat perbelanjaan adalah kompleks toko retail dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan pentaan barang dagangan yang terekspose secara maksimal

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern menyebutkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau



beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. (JDIH BPK RI DATABASE PERATURAN, 2007)

### 2.3.2 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

#### a. Berdasarkan Aspek Perkotaan

- *Neighborhood Centre* (Pusat Perbelanjaan Lokal) melayani kebutuhan sehari-hari yang meliputi supermarket dan toko-toko yang luas. Lantai penjualan (Gross Leasable Area /GLA) antara 30.000-100.000 *squarefeet* (2787-9290 m<sup>2</sup>).Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 jiwa penduduk (skala lingkup). Unit terbesar berupa supermarket, dan luas site yang dibutuhkan antara 3-10 Ha.
- *Community Centre* (Pusat Perbelanjaan Distrik). Melayani jenis barang yang lebih luas, meliputi Department Store, *Variety Store*, *Shop Unit* dengan GLA antara 100.000-300.000 *squarefeet* (9290-27.870 m<sup>2</sup>). Jangkauan pelayanan antara 40.000- 150.000 jiwa penduduk. Unit penjualan berupa *Junior Department Store*, *Supermarket*, dan toko-toko. Luas site yang diperlukan antara 10-30 Ha.
- *Main Centre / Regional Centre* (Pusat Perbelanjaan Regional). Pusat perbelanjaan dengan skala kota yang memiliki jangkauan pelayanan diatas 150.000 jiwa penduduk, dengan fasilitas-fasilitas meliputi pasar, toko, bioskop, dan bank yang terletak pada tempat strategis dan bergabung dengan perkantoran, tempat rekreasi dan kesenian. Luas lantai penjualan / GLA antara 300.000-1.000.000 *squarefeet* (27.870-92.900 m<sup>2</sup>). Pusat perbelanjaan tersebut terdiri atas dua atau lebih

*Department Store* dan berbagai jenis toko. Pada perancangan ini penulis memilih tipe *Community Center* berdasarkan daya tampung pengunjung dan fungsi dari pusat perbelanjaan tersebut.

b. Berdasarkan Luas dan Macam-Macam

- *Full Mall*. *Full mall* terbentuk oleh sebuah jalan, di mana jalan tersebut sebelumnya digunakan untuk lalu lintas kendaraan, kemudian diperbaharui menjadi jalur pejalan kaki, *plaza* (alun-alun) yang dilengkapi paving, pohon-pohon, bangku-bangku, pencahayaan dan fasilitas-fasilitas baru lainnya seperti patung dan air mancur.
- *Transit Mall*. *Transit mall* atau *transit way* dikembangkan dengan memindahkan lalu lintas mobil pribadi dan truk ke jalur lain dan hanya mengizinkan angkutan umum seperti bus dan taksi. Area parkir direncanakan tersendiri dan menghindari sistem parkir pada jalan (*on-street parking*), jalur pejalan kaki diperlebar dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti : paving, bangku, pohon-pohon, pencahayaan, patung, air mancur dan lain-lain. *Transit mall* telah dibangun di kota-kota dengan rata-rata ukurannya lebih besar dari *full mall* maupun *semi mall*.
- *Semi Mall*. *Semi mall* lebih menekankan pada pejalan kaki, oleh karena itu areanya diperluas dan melengkapinya dengan pohon-pohon dan tanaman, bangku-bangku, pencahayaan dan fasilitas buatan lainnya. Sedangkan jalur kendaraan dan area parkir dikurangi.

### 2.3.3 Bentuk Pusat Perbelanjaan

a. Pusat perbelanjaan terbuka

Semua jalan yang direncanakan mengutamakan kenyamanan pejalan kaki, letaknya dapat di pusat kota, sistem penghawaannya

dengan system penghawaan alami. Pusat perbelanjaan terbuka cocok untuk daerah beriklim sedang. Berjalan-jalan di dalamnya menjadi suatu keistimewaan tersendiri dan lebih menghemat energi.

b. Pusat perbelanjaan Komposit

Pusat perbelanjaandengan bagian yang terbuka dan tertutup. Bagian yang tertutup diletakkan di tengah sebagai pusat dan menjadi magnet yang menarik pengunjung untuk masuk ke pusat perbelanjaan.

c. Pusat perbelanjaan tertutup

Pusat perbelanjaan tertutup adalah mal dengan pelingkup atap. Keuntungannya berupa kenyamanan dengan kontrol iklim, dan kerugiannya adalah biaya menjadi sangat mahal dan terkesan menjadi kurang luas

2.3.4 Karakteristik Pusat Perbelanjaan

- a. Adanya variasi kegiatan, dengan pola umum, *convinience shopping, comparism shopping* (membandingkan harga barang dengan pusat perbelanjaan lain sebelum membeli).
- b. Kegiatan berlangsung terus menerus, tidak menetap.
- c. Beban kegiatan relatif sama pada setiap waktu.
- d. Pelaku kegiatan : individu, grup kecil

**2.4 Kajian Mall**

2.4.1 Definisi Mall

- Mall merupakan bentuk usaha perdagangan individual yang dilakukan secara bersama melalui penyatuan modal dengan tujuan efektivitas komersial (*Beddington, Design for Shopping Centre*).
- Mall merupakan sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operation unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko, dan area perbelanjaan dari

unit tersebut (*Urban Land Institute, Shopping Centre Development Handbook*).

- Mall merupakan suatu tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang/jasa yang bercirikan komersial, melibatkan perencanaan dan perancangan yang matang karena bertujuan memperoleh keuntungan (*profit*) sebanyak-banyaknya (*Gruen, Centers for Urban Environment: Survival of the Cities*).
- Mall Adalah pusat perbelanjaan yang berisikan satu atau beberapa departement store besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama Mall atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah pusat perbelanjaan (Mall), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (*Maitland, 1987*)

Sejumlah definisi diatas dapat digunakan untuk menarik kesimpulan dari ini Pengertian model atau makna arsitekturnya sebagai ruang rekreasi dan mal, termasuk mal tempat berlangsungnya jual beli barang dan jasa serta barter, bertemu dan bersantai.

#### 2.4.2 Elemen-elemen Mall

- *Anchor* (Magnet) Adalah transformasi dari “*nodes*”, dapat juga berfungsi sebagai “*landmark*”, perwujudannya berupa plaza dan Mall.
- *Secondary Anchor* Adalah transformasi dari “*distric*”. Perwujudannya berupa toko pengecer, retail, *supermarket*, *superstore*, bioskop, dll.
- *Street Mall* Adalah transformasi bentuk “*paths*”, perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet.



### 2.4.3 Sistem Sirkulasi Mall

A. Sistem Banyak Koridor Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan banyak koridor:

- Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / dekat pintu
- Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi
- Terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an di Indonesia. Contoh: Pasar Senen dan Pertokoan Duta Merlin.

B. Sistem Plaza Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem plaza:

- Terdapat plaza/ ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang.
- Mulai terdapat hierarki dari masing-masing lokasi toko, lokasi strategis berada di dekat plaza tersebut, serta mulai mengenal pola *vide dan mezanin*. Contoh: Plaza Indonesia, Gajah Mada Plaza, Ratu Plaza, Plaza Semanggi, ITC Cempaka Mas, dan lain-lain.

C. Sistem Mall Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem Mall:

- Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur tersebut menjadi jalur sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama. Contoh: Pondok Indah Mall, Blok M, Atrium Senen, Mall Kelapa Gading, Mall Ciputra.

## 2.5 Kajian Arsitektur Neo Klasik

### 2.5.1 Definisi Arsitektur Neo Klasik

Definisi arsitektur neo klasik jika kita melihat arti dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yakni kata arsitektur, neo, dan klasik.

Arsitektur memiliki arti “1 seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan, jembatan, dan sebagainya; 2 metode dan gaya rancangan suatu konstruksi bangunan”.

Neo memiliki arti “baru atau yang diperbarui”. Dan Klasik memiliki arti *a mempunyai nilai atau mutu yang diakui dan menjadi tolok ukur kesempurnaan yang abadi; tertinggi, n karya sastra yang bernilai tinggi serta langgeng dan sering dijadikan tolok ukur atau karya susastra zaman kuno yang bernilai kekal*

*a bersifat seperti seni klasik, yaitu sederhana, serasi, dan tidak berlebihan*

(KBBI,2022).

Jadi bisa disimpulkan definisi dari arsitektur neo klasik adalah “ilmu merancang bangunan dengan gaya zaman kuno yang telah diperbarui”

### 2.5.2 Karakteristik Arsitektur Neo Klasik

Menurut (Angkouw,2012) karakteristik arsitektur neoklasik digambarkan memiliki tatanan ruang, simetris, bertembok tebal dengan langit-langit tinggi, lantai marmer, di tengah ruang disebut 'central room' yang luas berhubungan langsung dengan beranda depan dan belakang, sayap kiri dan kanan terdapat deretan kamar tidur, fasilitas servis biasanya terpisah, dan di depan bangunan utama biasanya terdapat jalan melingkar untuk kendaraan dengan ditanami pohon-pohon cantik.

Sedangkan menurut (Pangarsa,2012), arsitektur neoklasik memiliki lebih banyak ruangan untuk aktivitas di siang hari yang akan menarik lebih banyak pengunjung di siang hari dan memiliki bangunan dengan warna yang lebih terang sebagai usaha untuk

menarik perhatian.

### 2.5.3 Prinsip-Prinsip Arsitektur Neo-Klasik

Aliran neoklasikisme menurut (*Palmer,2020*) memiliki ciri-ciri bangunan seperti berikut:

- Garis-garis bersih, elegan, penampilan yang rapi (uncluttered).
- Bentuk dan Fasad Bangunan Simetris.
- Kolom-kolom yang berdiri bebas / tinggi yang menopang tinggi bangunan.
- Pedimen segitiga.
- Atap berbentuk kubah, namun kubah tidak menjadi bentuk utama.
- Pada sisi interiornya yakni jendela dan pintu kerap diberi lapisan warna emas
- Diberi aksen-aksen pada ornament yang dapat menguatkan kesan klasik

## 2.6 Studi Preseden

### 2.6.1 Preseden Konsep Luar Bangunan

#### 2.6.1.1 *Mixed-use Building Luminous, Transparent Mixed Use Tower Will Mark the Skyline of Saint-Malo, France*

Terletak di luar stasiun kereta Saint-Malo, bangunan dengan setinggi 55 meter yang menjulang ini menjadi pintu masuk ke kota. Semaphore dengan luas area 8000 m<sup>2</sup> adalah produk arsitek Prancis a / LTA + Ateliers Laporte dan memegang identitas dan konsep yang kuat dalam menciptakan lingkungan yang dinamis dan menarik sambil memadukan secara harmonis ke lingkungan sekitarnya.

Bangunan ini dibagi menjadi tiga volume yang berbeda: *the pedestal, the attic, and the emergence*. *The Pedestal* ini melibatkan publik dalam kegiatan lingkungan pada kawasan, membawa keragaman programatik ke lingkungan. Terdapat rumah toko, kantor, pusat penitipan anak, serta fasilitas lainnya.

Selain itu, hotel ini juga memiliki taman-taman yang menyediakan sistem ekosistem yang baik pada kawasan.



*Gambar 1: Perspektif Transparent Mixed Use Tower*

*Sumber: archdaily.com, 2023*

Ruang bersama di bagian Hotel terletak di halaman depan untuk memastikan penggunaan sehari-hari sambil menghormati privasi penghuni. Ruang-ruang ini dilapisi kaca dan terlihat dari taman atap penghuninya. Perasaan tertutup namun koneksi visual ini menciptakan ruang bercahaya dengan rasa aman dan harmoni.



Coupe LONGITUDINALE \_ ech : 1/250

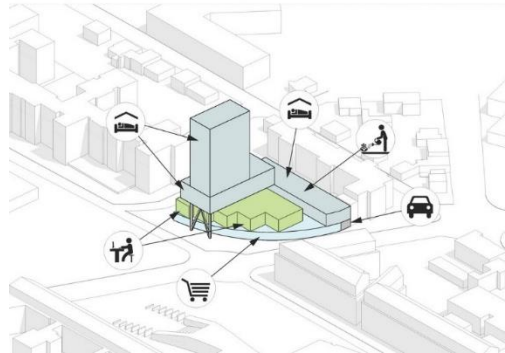
*Gambar 2: Potongan Transparent Mixed Use Tower*

*Sumber: archdaily.com, 2023*

Bangunan ini tidak memiliki bentuk yang sama dari lantai dasar ke lantai paling atas. Namun, struktur yang digunakan tetap sama. Hal ini disiasati dengan penggunaan kantilever dan pada lantai dasar hingga lantai 5 terdapat area yang hanya memiliki



kolom saja untuk menopang struktur pada lantai 5 keatas. Sehingga, bangunan tampak tidak tampak memiliki struktur yang menerus. Hal ini, tentu saja memberikan kesan yang tidak membosankan pada suatu bangunan.



Gambar 3: Gubahan Massa Transparent Mixed Use Tower  
Sumber: archdaily.com, 2023

Gubahan Massa mengikuti hirarki privasi pengguna bangunan. Mulai dari, area drop off, parkir, retail, Hotel dll. Gubahan massa juga merespon dari bentuk lingkungan disekitar seperti area jalan yang melengkung. Arsitek merespon dengan memberikan lengkungan pada bentuk gubahan massa.

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dari *Transparent Mixed Use Tower* ini adalah bahwa:

1. Dapat mewadahi lima fungsi berbeda dengan membedakan blok massanya dan fungsi-fungsi tersebut dipilih dari aktivitas terbanyak disekitar kawasan
2. Terdapat ruang transisi sebagai sarana interaksi sosial
3. Gubahan Massa menggunakan bentuk yang menyesuaikan bentuk site dengan tujuan memaksimalkan fungsi site
4. menyediakan ruang-ruang terbuka hijau karena site berada di daerah urban
5. Menyediakan balkon pada bagian Hotel sebagai tempat pengguna untuk melihat view.

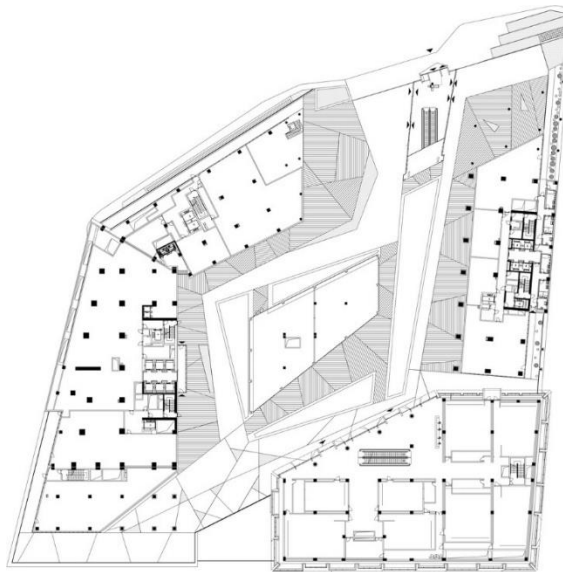
#### 2.6.1.2 Next Level Mixed Use Building

Simpang jalan Eskişehir-Konya mengubah wilayah Ankara ini

menjadi bagian kota yang paling berkembang pesat dan berharga. Persimpangan utara-selatan & barat-timur di jalur utama transportasi ini sekaligus berkembang menjadi ruang perkotaan di mana tidak hanya dunia bisnis dan kehidupan sosial bertemu di pusat ini, tetapi juga menarik orang sebagai kawasan pemukiman baru dan trendi. . Next Level telah dirancang sebagai proyek properti campuran pertama di Ibukota Turki dan terdiri dari perkantoran, tempat tinggal, dan pusat perbelanjaan. Rancangan Next Level terinspirasi oleh lokasinya yang strategis dan mencerminkan perkembangan pesat dan kehidupan aktif kawasan ini dalam tata letak umum dan fasad bangunannya.

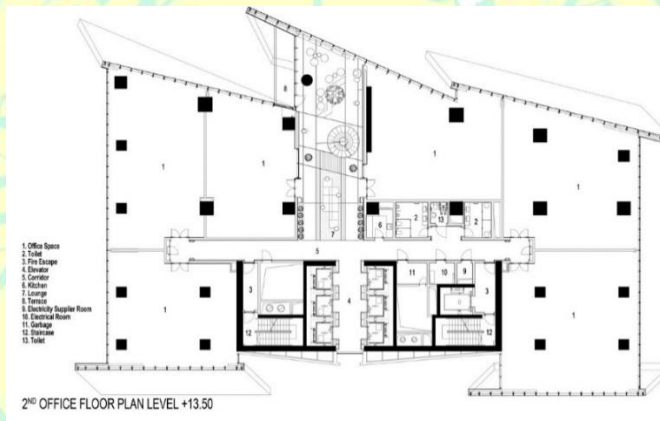


*Gambar 4: Perspektif Next Level Mixed Use Building*  
*Sumber: archdaily.com, 2023*



Gambar 5: Shopping Mall Floor Plan Next Level Mixed Use Building

Sumber: archdaily.com, 2023



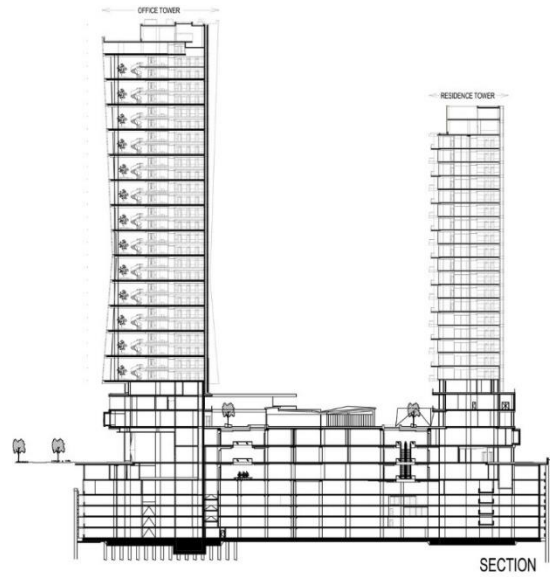
Gambar 6: Office Floor Plan Next Level Mixed Use Building

Sumber: archdaily.com, 2023



Gambar 7: Residence Floor Plan Next Level Mixed Use Building

Sumber: archdaily.com, 2023



*Gambar 8: Section Next Level Mixed Use Building*

*Sumber: archdaily.com, 2023*

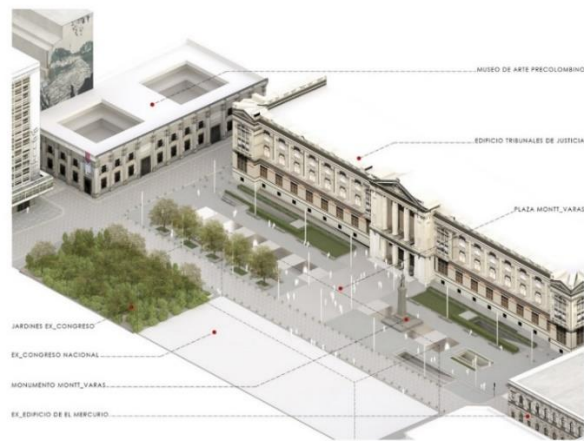
### *2.6.1.3 Montt Varas Square*



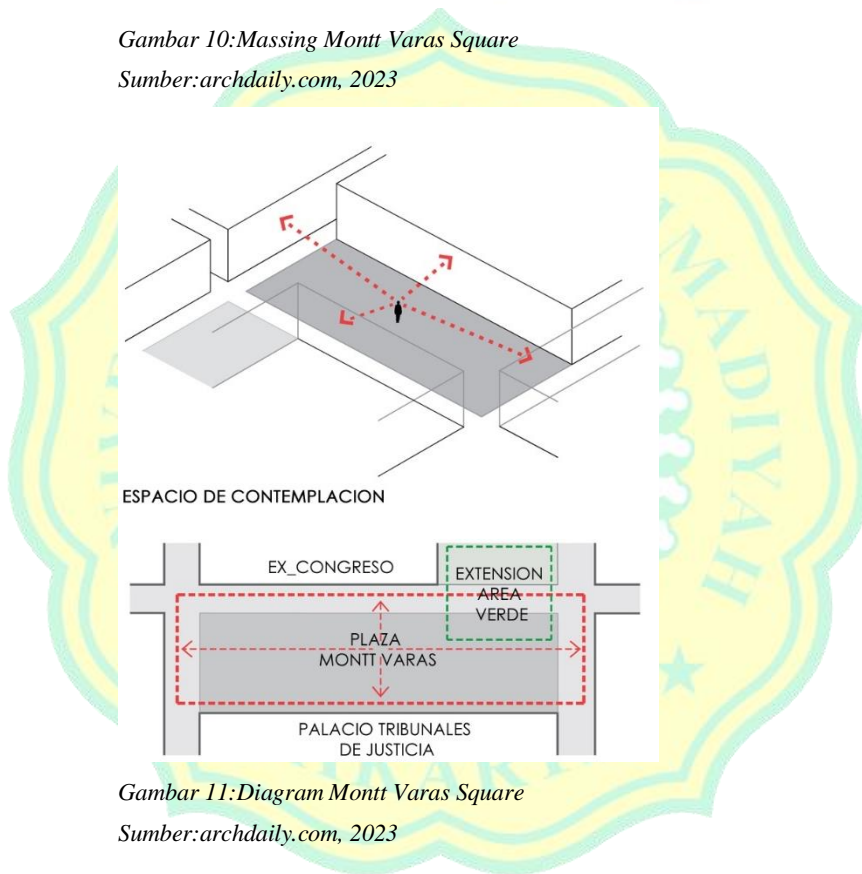
*Gambar 9: Perspektif Montt Varas Square*

*Sumber: archdaily.com, 2023*

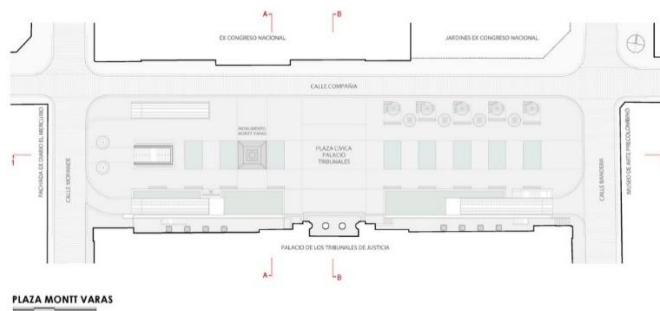




Gambar 10: Massing Montt Varas Square  
 Sumber: archdaily.com, 2023



Gambar 11: Diagram Montt Varas Square  
 Sumber: archdaily.com, 2023



Gambar 12: Floor Plan Montt Varas Square  
 Sumber: archdaily.com, 2023

## 2.6.2 Preseden Konsep Dala Bangunan

### A. Pullman Hotel



Gambar 13: Keperluan Unit Pullman Hotel

Sumber <https://www.pullmanjakartaindonesia.com/>



Gambar 14: Keperluan Ruang Pullman Hotel

Sumber <https://www.pullmanjakartaindonesia.com/>

Dari data yang tertera pada gambar 13 rasio antara kelas kamar Standar:Deluxe:Suite adalah 195:67:55 (4:2:1)

Dengan kebutuhan ruang pendukung antara lain seperti Ballroom, Function Room, Restaurant, Meeting room, Spa, Fitness Center, Swimming Pool.

### B. Le Meridien Jakarta Hotel

Tabel 2:Jumlah unit Kamar Le Meridien Jakarta Hotel

Type of bedrooms	Bedrooms capacity
Superior king bed	60 room
Superior twin bed	18 room
Deluxe king bed	72 room
Deluxe twin bed	8 room
Premiere king bed	98 room

Premiere twin bed	32 Room
Club king bed	38 Room
Club twin bed	32 Room
Junior Club Suite	24 Room
Executive Club Suite	33 Room
Diplomatic Suite	9 Room
Presidential Suite	1 Room
Kudus Penthouse	1 Room
TOTAL	396 Room

Sumber: perpustakaan Univeristas Multimedia Nusantara

Dari data yang dihasilkan tabel 2 menghasilkan rasio kamar sebesar Superior : Deluxe : Premiere : Club : Suite : Penthouse = 78 : 80 : 130 : 70 : 67 : 1

Dan kebutuhan ruang antara lain

a) Restaurant

- Al Naufoura Restaurant
- La Brasserie Restaurant
- Le Rendezvous Lounge
- Pub 30 Music Bar and Lounge
- La Boutique Gourmade
- Ryoutei Aoi Japanese Restaurant

b) Sasono Mulyo ballroom

c) Srikandi ( function room )

d) Antasena (meeting room )

e) Le spa

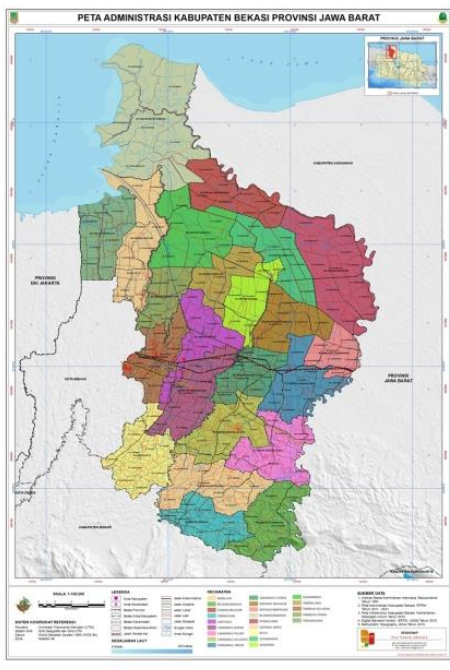
f) Fitness Center

g) Swimming pool

## BAB III

### TINJAUAN KHUSUS

#### 3.1 Kondisi Administratif Kabupaten Bekasi



*Gambar 15: Peta Administrasi Kabupaten Bekasi*  
*Sumber: www.google.com*

Kabupaten Bekasi dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950, pada tahun 1996 terjadi pemekaran wilayah sesuai dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1996 dibentuk Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi yang diresmikan pada tanggal 10 Maret 1997. Kabupaten Bekasi terbagi ke dalam 23 kecamatan yang meliputi 187 desa. Kabupaten Bekasi merupakan daerah yang memiliki kedudukan yang khas, selain sebagai daerah kawasan industri dan perdagangan, kabupaten Bekasi juga merupakan kawasan industri yang menjadi daerah pendukung bagi ibukota DKI Jakarta sebagai ibukota Negara.

Jumlah penduduk di Kabupaten Bekasi pada tahun 20110 menurut data BPS Kabupaten Bekasi Tahun 2011 sebanyak 2.630.401 jiwa. Jumlah penduduk terbanyak ada di Kecamatan Tambun Selatan sebanyak 417.008



jiwa dan jumlah penduduk yang paling rendah ada di kecamatan Tambelang sebanyak 35.376 jiwa.

Kecamatan yang paling tinggi kepadatan penduduknya adalah Kecamatan Tambun Selatan dengan angka kepadatan 9.675 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan yang paling rendah kepadatan penduduknya adalah Kecamatan Muaragembong dengan angka kepadatan 253 jiwa/km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di Kabupaten Bekasi, terlihat bahwa penduduk paling banyak terkonsentrasi di wilayah perkotaan dan sepanjang koridor timur barat yaitu Cikarang Selatan, Cikarang Utara, Cibitung, Tambun Selatan. Selain itu juga kecamatan yang berdekatan dengan Kota Bekasi dan DKI Jakarta seperti Kecamatan Tambun Utara, Tarumajaya, Babelan.

Secara administratif Kabupaten Bekasi dikepalai oleh seorang Bupati. Jumlah kecamatan yang ada di Kabupaten Bekasi sebanyak 23 kecamatan yang terdiri dari 182 desa dan 5 kelurahan. Jumlah desa/kelurahan di setiap kecamatan berkisar antara 6 sampai 13. Kecamatan dengan jumlah desa yang paling sedikit yaitu kecamatan Cikarang Pusat, Bojongmangu dan Muaragembong, sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah desa terbanyak adalah Kecamatan Pebayuran. Kecamatan terluas adalah Muaragembong (14.009 Ha) atau 11,00 % dari luas kabupaten.

Kabupaten Bekasi mempunyai letak yang strategis karena dilalui oleh jalur regional yang menjadi perlintasan antara ibu kota propinsi dan ibu kota. Secara geografis Kabupaten Bekasi terletak antara 6 0 10' 53" – 6 0 30' 6" Lintang Selatan dan 106 0 48' 28" – 107 0 27' 29" Bujur Timur. Posisi tersebut menempatkan Kabupaten Bekasi berada di sebelah barat wilayah Propinsi Jawa Barat yang memanjang dari utara ke selatan.

Secara wilayah Bekasi Raya dibagi menjadi 1 kota administratif dan 1 wilayah Kabupaten Administrasi yaitu: Wilayah Kota Administrasi Bekasi, dan Kabupaten Administrasi Bekasi. Provinsi DKI Jakarta secara administratif berbatasan dengan beberapa provinsi lainnya yaitu :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Barat : Provinsi Banten
- Sebelah Selatan : Provinsi Jawa Barat dan Provinsi Banten

- Sebelah Timur : Provinsi Jawa Barat  
Pembagian wilayah provinsi DKI Jakarta dapat dilihat pada peta seperti yang terlihat pada Gambar

### **3.2 Tinjauan Khusus Wilayah Kabupaten Bekasi**

#### **3.2.1 Kondisi Fisik Wilayah**

##### *A. Klimatologi*

Suhu udara yang terjadi di Kabupaten Bekasi berkisar antara 28°-32°C. Curah hujan tertinggi dan hari hujan terbanyak terjadi pada bulan Januari

##### *B. Kondisi Air*

Sekitar 15,5 % wilayah Kabupaten Bekasi memiliki air tanah yang terintrusi air laut terutama di Kecamatan Muaragembong dan Tarumajaya, 20,1 % memiliki air tanah dalam dan 64,4 % memiliki air tanah dangkal. Kondisi air tanah yang ada di wilayah Kabupaten Bekasi sebagian besar merupakan air tanah dangkal yang berada pada kedalaman 5 – 25 meter dari permukaan tanah, sedangkan air tanah dalam pada umumnya didapat pada kedalaman antara 90 – 200 meter

#### **3.2.2 Letak Geografis dan Luas Wilayah**

Kabupaten Bekasi mempunyai letak yang strategis karena dilalui oleh jalur regional yang menjadi perlintasan antara ibu kota provinsi dan ibu kota. Secara geografis Kabupaten Bekasi terletak antara 6 0 10' 53" – 6 0 30' 6" Lintang Selatan dan 106 0 48' 28" – 107 0 27' 29" Bujur Timur. Posisi tersebut menempatkan Kabupaten Bekasi berada di sebelah barat wilayah Propinsi Jawa Barat yang memanjang dari utara ke selatan.

Wilayah Kabupaten Bekasi mempunyai luas 127.388 Ha, meliputi 23 Kecamatan. Secara administratif Kabupaten Bekasi mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Utara : Laut Jawa
- Selatan : Kabupaten Bogor

- Barat : DKI Jakarta dan Kota Bekasi
- Timur : Kabupaten Karawang

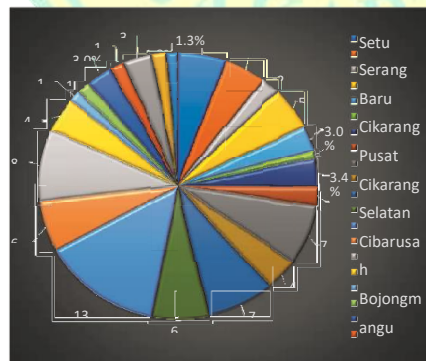
Tahun 2020 wilayah administrasi Kabupaten Bekasi terdiri dari 23 Kecamatan. Total wilayah Kabupaten Bekasi adalah 1.273,88 km<sup>2</sup>. Kecamatan dengan luas terluas adalah Kecamatan Muaragembong yaitu 140,09 km<sup>2</sup>. Sedangkan Kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Kedungwaringin yaitu 31,53 km<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Bekasi tahun 2020 berdasarkan hasil registrasi penduduk dari dukcapil mencapai 3.113.017 jiwa penduduk dengan rata-rata kepadatan penduduk sebesar 2.444 jiwa per km<sup>2</sup>. Wilayah yang paling padat penduduknya adalah Kecamatan Tambun Selatan (10.001 jiwa km<sup>2</sup>), sedangkan yang paling rendah kepadatannya adalah Kecamatan Muaragembong (288 jiwa per km<sup>2</sup>).

Keberadaan penduduk menurut kecamatan tidak menyebar secara merata. Penduduk paling banyak berdomisili di Kecamatan Tambun Selatan yaitu 13,85% dari total penduduk Kabupaten Bekasi, sedangkan paling sedikit di Kecamatan Bojongmangu 0,89%. (Pemerintah Kab. Bekasi, 2020)

Tabel 3: Demografi Dalam Persen



Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka 2021

Tabel 4: Jumlah Penduduk Kabupaten Bekasi

Kecamatan Subdistrict	Penduduk (ribu) Population (thousand)	LPP per Tahun 2010-2020 Annual Population Growth Rate (%) 2010-2020
(1)	(2)	(3)
Setu	173,656	0,04
Serang Baru	149,527	0,04
Cikarang Pusat	67,336	0,01
Cikarang Selatan	161,534	0,01
Cibarusah	94,802	0,02
Bojongmangu	27,821	0,01
Cikarang Timur	106,478	0,01
Kedungwaringin	69,437	0,02
Cikarang Utara	228,937	0,00
Karangbahagia	123,238	0,03
Cibitung	242,557	0,02
Cikarang Barat	205,333	0,00
Tambun Selatan	431,038	0,00
Tambun Utara	194,405	0,03
Babelan	270,050	0,03
Tarumajaya	132,756	0,02
Tambelang	40,862	0,01
Sukawangi	49,649	0,01
Sukatani	93,491	0,03
Sukakarya	52,016	0,02
Pebayuran	102,285	0,01
Cabangbungin	55,488	0,01
Muaragembong	40,321	0,01
<b>Kabupaten Bekasi</b>	<b>3,113,017</b>	<b>0,02</b>

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka 2021

Jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di Kabupaten Bekasi, terlihat bahwa penduduk paling banyak terkonsentrasi di wilayah perkotaan dan sepanjang koridor timur barat yaitu Cikarang Selatan, Cikarang Utara, Cibitung, Tambun Selatan. Selain itu juga kecamatan yang berdekatan dengan Kota Bekasi dan DKI Jakarta seperti Kecamatan Tambun Utara, Tarumajaya, Babelan.

### 3.2.4 Tata Ruang Wilayah

Dalam RTRW kabupaten Bekasi tahun 2011-2031, Kecamatan Tambun Selatan masuk kedalam kategori WP I atau (Wilayah Pengembangan I). Dimana fungsi dari WP I itu sendiri berupa pengembangan Industri, Perdagangan dan Jasa, Perumahan dan Permukiman, Pariwisata dan pendukung kegiatan industry.

#### A. Kebijakan Penataan Ruang

Kebijakan penataan ruang meliputi :

- a. percepatan perwujudan fungsi dan peran pusat-pusat perkotaan;
- b. pembangunan prasarana utama untuk peningkatan aksesibilitas, produksi, produktifitas, koleksi dan distribusi serta mewujudkan keterpaduan antarwilayah di Kabupaten



Bekasi dan antara wilayah Kabupaten Bekasi dengan wilayah lain;

- c. pembangunan dan peningkatan prasarana lainnya meliputi prasarana sumberdaya, energi dan kelistrikan, telekomunikasi, dan sumber daya air;
- d. pembangunan dan peningkatan prasarana lingkungan meliputi persampahan, limbah, sistem drainase dan evakuasi bencana;
- e. peningkatan pelestarian fungsi kawasan lindung meliputi kawasan hutan lindung, kawasan resapan air, kawasan sempadan sungai, sempadan pantai dan sempadan danau/waduk/situ, kawasan pantai berhutan bakau, taman wisata alam, kawasan rawan banjir dan kawasan perlindungan plasma nutfah;
- f. pengoptimalan dayaguna kawasan budidaya secara sinergi didasarka pada daya dukung dan daya tampung lingkungan dalam konteks pembangunan berkelanjutan; dan
- g. peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

## *B. Rencana Pola Ruang*

### *Kawasan Permukiman*

Pengembangan kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan. Pengembangan kawasan permukiman di perkotaan meliputi wilayah :

Kecamatan Cibitung, Karang Bahagia, Tambun Utara, Sukatani Sukawangi, Cikarang Timur, Cikarang Pusat, Tambun Selatan, Serang Baru, Setu, Cikarang Selatan, Cikarang Barat.

Pengembangan kawasan permukiman perdesaan meliputi wilayah : Kecamatan Babelan, Muaragembong, Cabangbungin, Cibusah, Bojongmangu, Serang Baru.

Pengembangan kawasan permukiman perkotaan diarahkan untuk

- a. pengembangan hunian vertikal berupa rusunami dan rusunawa diperkotaan dan kawasan industri;
- b. pengembangan kawasan permukiman mandiri; dan
- c. peningkatan sarana dan prasarana dasar permukiman.

Pengembangan permukiman kawasan perdesaan diarahkan untuk :

- a. pengembangan hunian horizontal; dan
- b. peningkatan sarana dan prasarana dasar permukimans

### 3.2.5 Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan

Kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan berdasarkan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Koefisien Dasar Bangunan adalah angka perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan dimana bangunan yang bersangkutan dibangun, besarnya koefisien dasar bangunan ditentukan oleh beberapa faktor antara lain kepadatan penduduk, ketersediaan lahan, peruntukan lahan, jenis penggunaan bangunan dan beberapa factor lainnya. Sedangkan Koefisien Lantai Bangunan adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan atau luas kapling dimana bangunan tersebut berada.

Berikut adalah Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Pusat Kota:

Tabel 5:Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Pusat Kota

Zona Peruntukan	Klasifikasi Zona	Intensitas Pemanfaatan Ruang								
		KDB Max			KLB Max			Ketinggian (lantai)		
		arteri	kolektor	lokal	arteri	kolektor	lokal	arteri	kolektor	lokal
Perumahan	Perumahan Kepadatan Tinggi (Tunggal, Kopel, Deret)	60%	60%	70%	1,8	1,8	2.1	3	3	3
	Perumahan Kepadatan Sedang (Tunggal, Kopel, Deret)	55%	55%	55%	1,6	1,6	1,6	3	3	3
	Perumahan Kepadatan Rendah (Tunggal, Kopel, Deret.)	50%	50%	50%	1,5	1,5	1,5	3	3	3
	Rumah Susun	40%	40%	40%	2	2	2	5	5	5

	Hotel	40%	40%	40%	12	12	0	30	30	0
Komersial	<b>Komersial Tunggal</b>									
	Regional	50%	50%	0%	4.0	4.0	0	8	8	0
	Kota	50%	50%	0%	4.0	4.0	0	8	8	0
	Kawasan/BWK	50%	50%	0%	2.0	2.0	0	4	4	0
	Kecamatan	50%	50%	0%	1,5	1,5	1,5	3	3	3
	Kelurahan	0%	50%	50%	0	1,5	1,5	0	3	3
	Lingkungan	0%	50%	50%	0	1,5	1,5	0	3	3
	<b>Komersial Deret</b>									
	Regional	50%	50%	0%	2.0	2.0	0	4	4	4
	Kota	50%	50%	0%	2.0	2.0	0	4	4	4
	Kawasan/BWK	50%	50%	0%	2.0	2.0	0	4	4	4
	Kecamatan	50%	50%	50%	1,5	1,5	1,5	3	3	3
	Kelurahan	0%	50%	0%	0	1,5	1,5	0	3	3
	Lingkungan	0%	50%	0%	0	1,5	1,5	0	3	3
Industri	Kecil	50%	50%	0%	1,5	1,5	0	3	3	0
	Aneka Industri	50%	50%	0%	1,5	1,5	0	3	3	0
Sarana Pelayana nUmum	<b>Sarana Pendidikan</b>									
	Regional	50%	50%	0%	9,0	9,0	0,0	15	15	0
	Kota	50%	50%	0%	9,0	9,0	0,0	15	15	0
	Kawasan/BWK	50%	50%	0%	5,0	5,0	0	10	10	0
	Kecamatan	50%	60%	60%	1,5	1,8	1,8	3	3	3
	Kelurahan	0	60%	60%	0	1,8	1,8	0	3	3
	Lingkungan	0	60%	60%	0	1,8	1,8	0	3	3
	<b>Sarana Transportasi</b>									
	Skala Pelayanan Regional	50%	60%	0%	1,5	1,8	0,0	3	3	0
	Skala Pelayanan Kawasan	50%	60%	0%	1,5	1,8	0	3	3	0
	Skala Pelayanan Kecamatan	50%	60%	60%	1,5	1,8	1,8	3	3	3
	Skala Pelayanan Kelurahan	0	60%	60%	0	1,8	1,8	0	3	3
	Skala Pelayanan Lingkungan	0	60%	60%	0	1,8	1,8	0	3	3
	<b>Sarana Kesehatan</b>									
	Skala Pelayanan Regional	50%	50%	0%	9,0	9,0	0,0	15	15	0

	Skala Pelayanan Kota	50 %	50%	0%	9,0	9,0	0,0	15	15	0	
	Skala Pelayanan Kawasan	50 %	50%	0%	5,0	5,0	0	10	10	0	
	Skala Pelayanan Kecamatan	50 %	60%	60 %	1,5	1,8	1,8	3	3	3	
	Skala Pelayanan Kelurahan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
	Skala Pelayanan Lingkungan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
<b>Sarana Olahraga</b>											
	Skala Pelayanan Regional	50 %	60%	0%	3,6	3,6	0,0	6	6		
	Skala Pelayanan Kota	50 %	60%	0%	3,6	3,6	0,0	6	6	0	
	Skala Pelayanan Kawasan	50 %	60%	0%	3,0	3,0	0	5	5	0	
	Skala Pelayanan Kecamatan	60 %	60%	60 %	1,8	1,8	1,8	3	3	3	
	Skala Pelayanan Kelurahan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
	Skala Pelayanan Lingkungan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
<b>Sarana Sosial-Budaya</b>											
	Skala Pelayanan Regional	50 %	50%	0%	3,0	3,0	0,0	6	6	0	
	Skala Pelayanan Kota	50 %	50%	0%	3,0	3,0	0,0	6	6	0	
Perkantoran	Skala Pelayanan Kawasan	50 %	50%	0%	3,0	3,0	0	6	6	0	
	Skala Pelayanan Kecamatan	60 %	60%	60 %	1,8	1,8	1,8	3	3	3	
	Skala Pelayanan Kelurahan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
	Skala Pelayanan Lingkungan	0	60%	60 %	0	1,8	1,8	0	3	3	
	<b>Sarana Peribadatan</b>										
	Skala Pelayanan Kecamatan	60 %	60%	60 %	1,8	1,8	1,8	3	3	3	
	Skala Pelayanan Kelurahan	0	60%	60 %		1,8	1,8	0	3	3	
	Skala Pelayanan Lingkungan	0	60%	60 %		1,8	1,8	0	3	3	
Perkantoran	Pemerintahan	50 %	50%	50 %	5	5	1,5	10	10	3	
	Swasta	50 %	50%	50 %	5	5	1,5	10	10	3	



Ruang Terbuka Hijau	Ruang Terbuka Hijau	10 %	10%	10 %	0,1	0,1	0,1	1	1	1
Campuran	Rumah-Toko	60 %	60%	0%	2,4	2,4	0	4	4	0
	Rumah-Kantor	60 %	60%	0%	2,4	2,4	0	4	4	0
	Hotel-Pusat Belanja	50 %	50%	0%	1.5	1.5	0	30	30	0
Kawasan Lindung	Perlindungan setempat	10 %	10%	10 %	0,1	0,1	0,1	1	1	1

Sumber: Dinas Tata Kota Bekasi, 2013

Penetapan KDB dan KLB dalam pengaturan bangunan di Kota Bekasi disesuaikan dengan tingkat jalan, penggunaan manfaat tanah serta sistem pengembangannya. Rencana Kepadatan berdasarkan RDTR kota.

Garis sempadan bangunan bertujuan untuk memberi batas keamanan bagi penduduk dan lingkungannya. Beberapa kegunaan lain, untuk mempermudah tim pemadam kebakaran dalam menjalankan tugasnya, pengamanan terhadap bahaya lalu lintas beserta polusinya, serta memberi ruang untuk masuknya cahaya.

a. Garis Sempadan Muka Bangunan

Pemberian garis sempadan muka bangunan didasarkan pada rencana struktur jalan. Penentuan garis sempadan muka bangunan pada masing - masing ruas jalan diatur sebagai berikut :

- Jalan arteri primer, berkisar antara 30 – 50 m dari as jalan.
- Jalan arteri sekunder, berkisar antara 20 – 30 m dari as jalan.
- Jalan kolektor primer, berkisar antara 20 – 30 m dari as jalan.
- Jalan kolektor sekunder, berkisar antara 8 – 30 m dari as jalan.

b. Garis Sempadan Samping Dan Belakang Bangunan

Garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan tanah tetangga ditetapkan sebagai berikut :

- Untuk bangunan tidak bertingkat dapat berhimpit atau berjarak 1,5 m.
- Untuk bangunan berderet sampai ketinggian tiga lantai dapat berhimpit.

### 3.3 Keberadaan Mall dan Hotel di Kabupaten Bekasi dan Perbandingannya di Jakarta Timur

#### 3.3.1 Perbandingan Mall dan Hotel di Jakarta Timur

##### A. Hotel

Menurut data yang dihimpun dari sumber Badan Pusat Statistik (BPS) DKI Jakarta, jumlah hotel yang berada di Jakarta Timur ada 38 buah, dan jumlah dari penduduk yang berada di Jakarta Timur ada 2.278.825 (Sumber: Data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DKI Jakarta, Hasil SP 2010)

Berikut Beberapa hotel yang ada di Jakarta Timur

Tabel 6:Daftar hotel di Jakarta Timur

NO	NAMA	ALAMAT
1	MEGA MATRA,Hotel Bintang,Bintang 2	Jl. Matraman Raya No. 115,Jakarta Timur
2	GRAND MENTENG HOTEL,Hotel Bintang,Bintang 3	Jl. Matraman Raya No. 21,Jakarta Timur
3	NEW IDOLA,Hotel Melati,Melati	Jl. Pramuka Raya No. 26,Jakarta Timur
4	PONDOK NIRWANA,Motel	Jl. MT. Haryono Kav. 26,Jakarta Timur
5	RAKACIA HOTEL,Hotel Melati	Jl. Pemuda No. 10,Jakarta Timur
6	C' ONE HOTEL PULOMAS,Motel	Jl. Jend. Achmad Yani RT. 003/09,Jakarta Timur
7	PONDOK PULO MAS,Motel	Jl. Pulo Mas Utara No. I,Jakarta Timur
8	RENSA SOFYAN,Hotel Bintang,Bintang 1	Jl. Raya Duren Sawit No. 108,Jakarta Timur
9	SANTIKA TAMAN MINI INDONESIA INDAH,Hotel Bintang,Bintang 3	Jl. Pintu Masuk I TMII Indonesia Indah,Jakarta Timur
10	ANGKASA,Hotel Bintang,Bintang 1	Jl. Sultan Hamengkubuwono IX KM. 25 RT. 001/001,Jakarta Timur
11	IBIS,Hotel Bintang,Bintang	Cawang Commercial Estate Jl. Letjend MT. Haryono No. 9,Jakarta Timur
12	BEST WESTERN PREMIERE THE HIVE,Hotel Bintang,Bintang 4	Jl. DI. Panjaitan Kav. 3-4,Jakarta Timur
13	FAVE HOTEL PGC,Hotel Bintang ,Bintang	Jl. Mayjen Sutoyo No. 76 / Jl. Dewi Sartika RT. 001/013,Jakarta Timur
14	CASABLANCA SUITES BY HORISON,Hunian Wisata,Hunian Wisata	Jl. Pahlawan Revolusi No. 2,Jakarta Timur
15	ZODIAK GEMINI MT. HARYONO,Hotel Melati,Melati	Jl. Otista Raya No. 60 RT. 004/012,Jakarta Timur

Sumber:Analisis Pribadi, 2023

Jika kita melihat perbandingan antara jumlah hotel dan jumlah penduduk yang ada di Jakarta timur maka perbandingannya akan menjadi 1: 59.970 ini berarti setiap 1 hotel yang berada di Jakarta Timur dapat menampung orang

Jakarta Timur sebanyak 59.970

## B. Mall

Menurut data yang dihimpun dari sumber Open Data DKI Jakarta, jumlah Mall yang berada di Jakarta Timur ada 13 buah, dan jumlah dari penduduk yang berada di Jakarta Timur ada 2.278.825 (Sumber: Data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DKI Jakarta, Hasil SP 2010)

Berikut Beberapa Mall yang ada di Jakarta Timur

Tabel 7:Daftar Mall di Jakarta Timur

NO	NAMA	ALAMAT
1	Mal Arion,PT. Artha Madyafam,	Jl. Pemuda Kav. 3-4 Rawamangun,Jakarta Timur
2	Cibubur Junction,PT. Cibubur Utama,	Jl. Jambore No. 1 Cibubur Jakarta Timur 13720,Jakarta Timur
3	Plaza Buaran,PT. Tri Reka Handayani,"	Jl. Raden Inten II/ Klender Duren Sawit, Jkt 13470",Jakarta Timur
4	Tamini Square,PT. Kencana Megah Lestari,	J. Taman Mini Raya Pinang Ranti ,Jakarta Timur
5	Plaza Pondok Gede,PT. Budikencana Megahjaya	"Plaza Pondok Gede Ruko Blok C 14,15",Jakarta Timur
6	Pusat Grosir Cililitan,PT. Prima Graha Citra,	Jl. Mayjen sutoyo No. 76 Cililitan ,Jakarta Timur
7	Mall Cijantung,PT. Kobame Propertindo,"	Jl. Pendidikan I, Jakarta Timur ",Jakarta Timur
8	Kramat Jati Indah Plaza,PT. Benteng Teguh Perkasa,	Jl. Raya Bogor KM 19 Kramat jati,Jakarta Timur
9	Ujung Menteng ,PT. Permata Persada Pertiwi	Jl.Raya Bekasi KM 25 Jakarta Timur ,Jakarta Timur
10	Pulo Gadung Trade Center ,PT. Nagaraja Lestari	Jl.Raya Bekasi,KM 21 Jakarta",Jakarta Timur
11	Grand Cakung ,PT. Permata Persada Pertiwi ,	Jl.Hamengkubuwono IX/DH Jl.Raya Bekasi (Depan Giant Ujung Menteng) ,Jakarta Timur
12	Cipinang Indah Mall ,PT. Inti Utama Dharma Real Estate ,"	Jl.Raya Kalimalang, Kel.Pondok Bambu, Kec. Duren Sawit Jakarta Timur ",Jakarta Timur
13	POKETS ,PT. Daksa Lestari	,Jl.Kalimalang Raya Jakarta Timur ,Jakarta Timur

Sumber:Analisis Pribadi, 2023

Jika kita melihat perbandingan antara jumlah hotel dan jumlah penduduk yang ada di Jakarta timur maka perbandingannya akan menjadi 1: 175.295 ini berarti setiap 1 mall yang berada di Jakarta Timur dapat menampung orang Jakarta Timur sebanyak 175.295

### 3.3.2 Perbandingan Mall dan Hotel di Kabupaten Bekasi

#### A. Hotel

Menurut data yang dihimpun dari sumber Badan Pusat

Statistik (BPS) Jawa Barat, jumlah hotel yang berada di Kabupaten Bekasi ada 13 buah, dan Jumlah penduduk Kabupaten Bekasi tahun 2020 berdasarkan hasil registrasi penduduk dari dukcapil mencapai 3.113.017 jiwa.

Berikut Beberapa hotel yang ada di Kabupaten Bekasi:

Tabel 8:Daftar hotel di Kabupaten Bekasi

NO	NAMA	ALAMAT
1	@HOM Premiere Tambun	Tambun, Metland Tambun, Jl. Sultan Hasanudin, Tambun, Kec. Tambun Sel., Bekasi, Jawa Barat 17510
2	Win Grand Hotel	Jl. Kyai H. Noer Ali No.8, Jatimulya, Kec. Tambun Sel., Bekasi, Jawa Barat 17510
3	Holiday Inn Cikarang Jababeka	Jl. Jababeka Raya Jl. Jababeka I No.2, Pasirsari, South Cikarang, Bekasi, West Java 17530
4	HARPER Cikarang	Jl. Mataram No.Kav. 37-39, Cibatu, Cikarang Sel., Bekasi, Jawa Barat 17530
5	AXIA South Cikarang	Jl. Pajajaran No.7, Sukaresmi, Cikarang Sel., Bekasi, Jawa Barat 17550
6	Sahid Jaya Hotel Lippo Cikarang	Jl. Moh. H. Thamrin Kav. 103 Lippo Cikarang, Cibatu, Cikarang Sel., Bekasi, Jawa Barat 17550
7	Swiss-Belinn Cikarang	Medical City, Kawasan Industri Jababeka 2 Jl. Cipto Mangunkusumo Blok A No. 2 Kavling, Simpangan, North Cikarang, Bekasi, West Java 17530
8	Java Palace Hotel	Jl. Niaga Utara, Gg. Kav. I No.2, Mekarmukti, Kec. Cikarang Utara, Bekasi, Jawa Barat 17530
9	Oakwood Residence Cikarang	Jl. Jababeka Raya Kav A-2, Kawasan Industri Jababeka 1, Pasirsari, Kec. Cikarang Utara, Bekasi, Jawa Barat 17530
10	The Regia by Tambun Ultimo	RUKO tambun business Park, Tambun, Tambun Selatan, Bekasi, West Java 17510

Sumber:Analisis Pribadi, 2023

Jika kita melihat perbandingan antara jumlah hotel dan jumlah penduduk yang ada di Jakarta timur maka perbandingannya akan menjadi 1: 239.462 ini berarti setiap 1 hotel yang berada di Jakarta Timur dapat menampung orang Jakarta Timur sebanyak 239.462

Dari perbandingan angka antara Jakarta Timur dan Kabupaten Bekasi dapat terlihat perbedaan daya tampungnya, dimana 1 hotel di Jakarta Timur dapat menampung 59.970 jiwa sedangkan di Kabupaten Bekasi 1 hotel dapat menampung 239.462 jiwa, berarti ada selisih sekitar  $239.462 - 59.970 = 179.492$  (1.794%)

#### B. Mall

Menurut analisis yang dilakukan penulis, jumlah Mall yang berada di Kabupaten Bekasi ada 5 buah, dan Jumlah penduduk Kabupaten Bekasi tahun 2020 berdasarkan hasil registrasi



penduduk dari dukcapil mencapai 3.113.017 jiwa.

Berikut Beberapa Mall yang ada di Jakarta Timur

Tabel 9:Daftar Mall di Kabupaten Bekasi

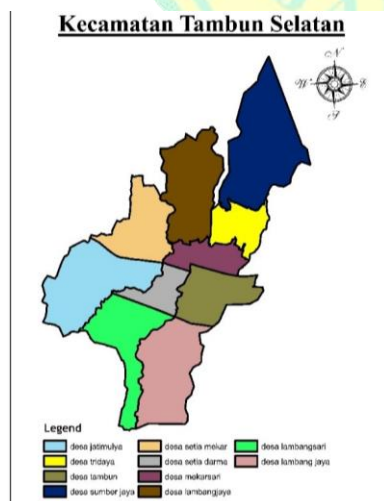
NO	NAMA	ALAMAT
1	Mal Lippo Cikarang	Jl. MH. Thamrin, Cibatu, Cikarang Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17550
2	Sentra Grosir Cikarang	Jl. RE. Martadinata No.95, Cikarang Kota, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17530
3	CityWalk Lippo Cikarang	Cibatu, Jl. MH. Thamrin No.Kav. 100, Sukaresmi, Cikarang Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17530
4	Plaza Metropolitan	Jl. Sultan Hasanudin, Tambun, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510
5	Living Plaza Jababeka	Jl. Niaga Raya Jl. Jababeka Raya No.2, Mekarmukti, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17530

Sumber: Analisis Pribadi, 2023

Jika kita melihat perbandingan antara jumlah hotel dan jumlah penduduk yang ada di Kabupaten Bekasi maka perbandingannya akan menjadi 1: 622.603 ini berarti setiap 1 mall yang berada di Kabupaten Bekasi dapat menampung orang Kabupaten Bekasi sebanyak 622.603

Dari perbandingan angka antara Jakarta Timur dan Kabupaten Bekasi dapat terlihat perbedaan daya tampungnya, dimana 1 mall di Jakarta Timur dapat menampung 175.295 jiwa sedangkan di Kabupaten Bekasi 1 mall dapat menampung 622.603 jiwa, berarti ada selisih sekitar  $622.603 - 175.295 = 447.308$  (4.473%)

### 3.4 Sirkulasi Area Kecamatan Tambun Selatan



Gambar 16: Batasan wilayah kecamatan Tambun Selatan.

Sumber: Google.com, 2023

Sirkulasi di Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi terbagi menjadi 2 jenis, antara lain :

a. Sirkulasi transportasi

Beberapa Transportasi yang dapat digunakan untuk mencapai lokasi di antaranya kendaraan pribadi (mobil & motor), maupun kendaraan umum seperti, KRL, maupun bis.

b. Sirkulasi Manusia

Sirkulasi manusia merupakan jalur dimana pejalan kaki dapat mengakses dengan aman dan nyaman. Pada area Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi terdapat jalur pedestrian yang cukup baik dengan penerangan yang sudah mencukupi.

### 3.5 Alternatif Tapak

Dalam perencanaan desain Hotel dan Mall, perlu adanya pemilihan tapak. Tapak dipilih berdasarkan tinjauan lokasi di Kabupaten Bekasi. Beberapa alternatif tapak yang dipilih dalam merencanakan dan merancang Hotel dan Pusat Perbelanjaan, antara lain :

#### 3.5.1 Alternatif Tapak 1

Alternatif site pertama yaitu dengan luasan  $\pm 30.000$  m<sup>2</sup>. Batas Site ini mengambil area kosong. Site ini berlokasi di Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510. Lokasi ini berada disekitar perumahan/pemukiman warga dan terdapat ruko/kantor disekitar site, serta berada disamping pintu akses jalan toll, Seperti yang terlihat pada gambar

##### A. Fungsi Tapak

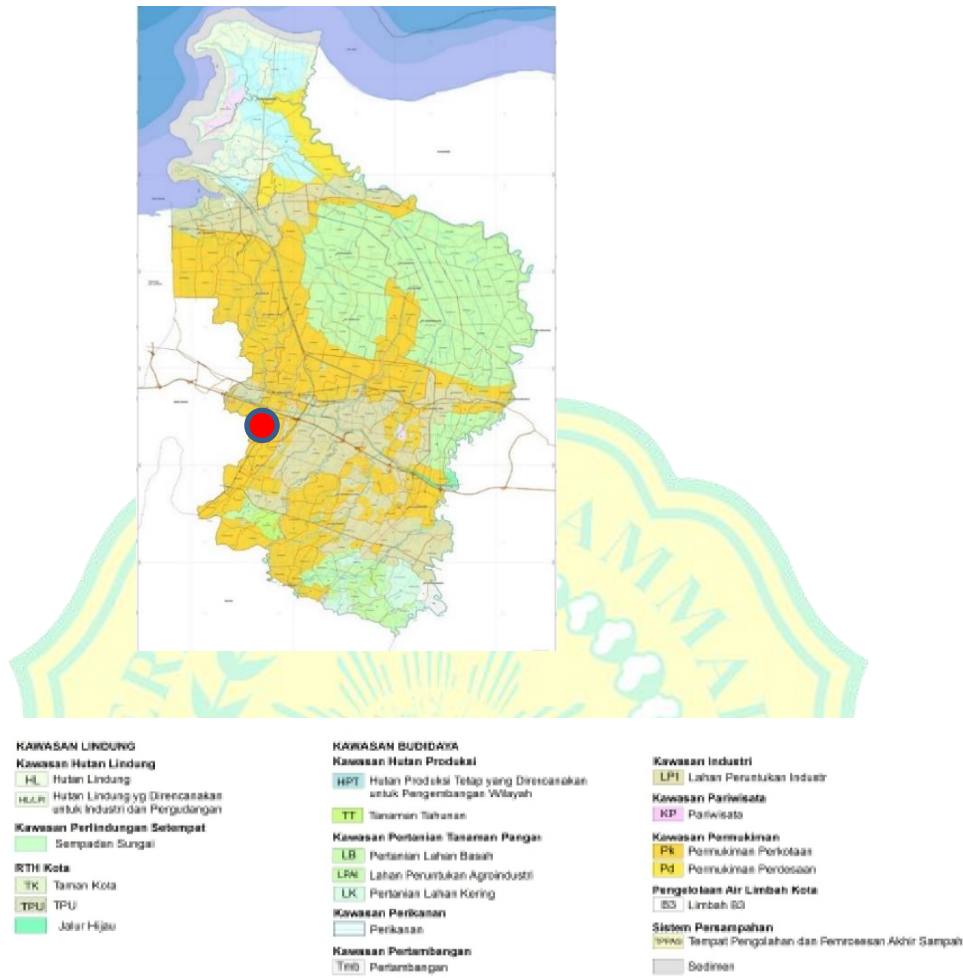
WP I diarahkan dengan fungsi utama pengembangan industri, perdagangan dan jasa, perumahan dan permukiman, pariwisata dan pendukung kegiatan industry.

Jika kita melihat pada tabel 6 karena lokasi site berada pada jalan arteri maka dapat diketahui KDB, KLB, dan KTB sebagai berikut

KDB :40%

KLB :1.5

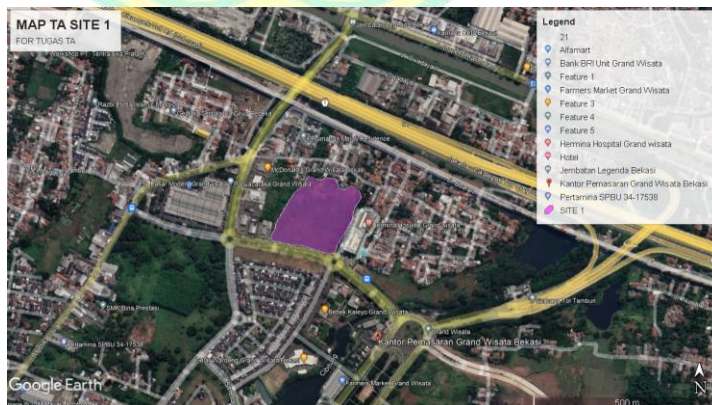
KDH :30%



Gambar 17: Peta RTRW Kabupaten Bekasi Alt Site 1

Sumber: Google.com, 2023

## B. Bangunan Sekitar Tapak



Gambar 18: Lokasi Site Alt 1

Sumber: <https://earth.google.com>



a. Sebelah Selatan Tapak

Sisi selatan tapak terdapat Jalan utama dan, serta terdapat lahan kosong, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 20: Lokasi Site Alt 1 View 1

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 19: Lokasi Sekitar site View 1

Sumber: <https://earth.google.com>

b. Sebelah Utara Tapak

c. Sebelah Timur Tapak

Sisi timur tapak terdapat bangunan rumah sakit Hermina Bekasi, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 22: Lokasi Site Alt 1 View 3

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 21: Lokasi Sekitar Site View 3

Sumber: <https://earth.google.com>

d. Sebelah Barat Tapak

Sisi barat tapak terdapat Jalan utama dan, serta terdapat barisan ruko-ruko, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 24: Lokasi Site Alt 1 View 4

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 23: Lokasi Sekitar site View 4

Sumber: <https://earth.google.com>



### 3.5.2 Alternatif Tapak 2

#### A. Fungsi Tapak

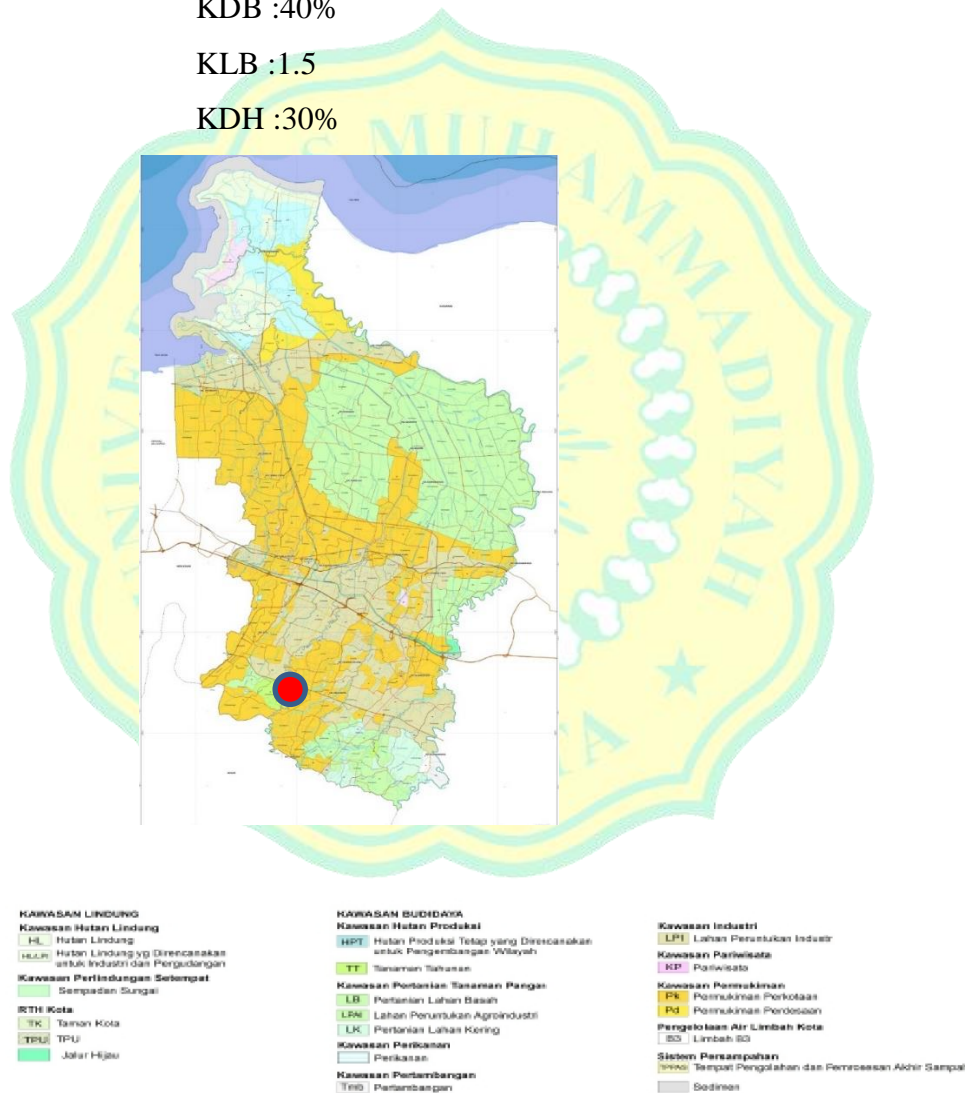
WP I diarahkan dengan fungsi utama pengembangan industri, perdagangan dan jasa, perumahan dan permukiman, pariwisata dan pendukung kegiatan industry.

Jika kita melihat pada tabel 6 karena lokasi site berada pada jalan arteri maka dapat diketahui KDB, KLB, dan KTB sebagai berikut

KDB :40%

KLB :1.5

KDH :30%



Gambar 25:Peta RTRW Kabupaten Bekasi Alt Site 2

Sumber:Google.com, 2023

## B. Bangunan Sekitar Tapak



Gambar 26: Lokasi Site Alt 2

Sumber: <https://earth.google.com>

### a. Sebelah Selatan Tapak

Sisi selatan tapak terdapat Jalan utama dan, serta terdapat lahan kosong, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 28: Lokasi Site Alt 2 View 1

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 27: Lokasi Sekitar site View 1

Sumber: <https://earth.google.com>

### b. Sebelah Utara Tapak

Sisi utara tapak terdapat Jalan utama dan, serta terdapat lahan kosong, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 30: Lokasi Site Alt 2 View 2

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 29: Lokasi Sekitar site View 2

Sumber: <https://earth.google.com>

c. Sebelah Timur Tapak

Sisi timur tapak terdapat jalan utama dan bangunan yang akan direncanakan menjadi mall living world, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 32:Lokasi Site Alt 2 View 3

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 31:Lokasi Sekitar site View 3

Sumber: <https://earth.google.com>

d. Sebelah Barat Tapak

Sisi barat tapak terdapat Jalan utama dan, serta terdapat barisan ruko-ruko, seperti yang dijelaskan oleh gambar



Gambar 34:Lokasi Site Alt 2 View 4

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 33:Lokasi Sekitar site View 4

Sumber: <https://earth.google.com>

### 3.6 Kebutuhan Ruang Parkir

A. Pengertian

1. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
2. Berhenti adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan untuk sementara dengan pengemudi tidak meninggalkan kendaraan.
3. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
4. Tempat parkir di badan jalan, (on street parking) adalah fasilitas parkir yang menggunakan tepi jalan.
5. Fasilitas parkir di luar badan jalan (off street parking) adalah fasilitas parkir kendaraan di luar tepi jalan umum yang dibuat



khusus atau penunjang kegiatan yang dapat berupa tempat parkir dan/atau gedung parkir.

6. Jalan adalah tempat jalan yang diperuntukan bagi lalu lintas umum.
  7. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu. Untuk hal-hal tertentu bila tanpa penjelasan, SRP adalah SRP untuk mobil penumpang.
  8. Jalur sirkulasi adalah tempat, yang digunakan untuk pergerakan kendaraan yang masuk dan keluar dari fasilitas parkir.
  9. Jalur gang merupakan jalur antara dua deretan ruang parkir yang berdekatan.
  10. Kawasan parkir adalah kawasan atau areal yang memanfaatkan badan jalan sebagai fasilitas parkir dan terdapat pengendalian parkir melalui pintu masuk
- Kegiatan parkir tetap
- a. Pusat perdagangan
  - b. Pusat perkantoran swasta atau pemerintah
  - c. Pusat perdagangan eceran atau pasar swalayan
  - d. Pasar
  - e. Sekolah
  - f. Tempat rekreasi
  - g. Hotel dan tempat penginapan
  - h. Rumah sakit
- Kegiatan parkir yang bersifat sementara
- a. Bioskop
  - b. Rumah ibadah

Tabel 10: Penentuan Satuan Ruang Parkir (SRP)

No	Jenis Kendaraan	SRP (m <sup>2</sup> )
1	Mobil penumpang untuk gol. I	2,30 x 5,00
2	Mobil penumpang untuk gol. II	2,50 x 5,00
3	Mobil penumpang untuk gol. III	3,00 x 5,00
4	Bus/Truk	3,40 x 12,50
5	Sepeda Motor	0,75 x 2,00

Sumber: Departemen Perhubungan Darat, 1998, Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir



Tabel 11: Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir

Peruntukan	Satuan (SRP untuk mobil dan penumpang)	Kebutuhan Ruang Parkir
<b>Pusat Perdagangan</b>		
Pertokoan	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 – 7.5
Pasar Swalayan	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 – 7.5
Pasar	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 – 7.5
<b>Pusat Perkantoran</b>		
Pelayanan bukan umum	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	1.5 – 3.5
Pelayanan umum	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	1.5 – 3.5
Sekolah	SRP / mahasiswa	0.7 – 0.1
Hotel/Tempat Penginapan	SRP / kamar	0.2 – 1.0
Rumah Sakit	SRP / tempat tidur	0.2 – 1.3
Bioskop	SRP / tempat duduk	0.1 – 0.4

Sumber: Departemen Perhubungan Darat, 1998, Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian

Fasilitas Parkir

Tabel 12: Ratio Kebutuhan Ruang Parkir Pusat Perdagangan

Luas Areal Total (100m <sup>2</sup> )	10	20	50	100	500	1000	1500	2000
Kebutuhan (SRP)	59	67	88	125	415	777	1140	1502

Sumber: <http://www.ocw.upj.ac.id/>

Tabel 13: Ratio Kebutuhan Ruang Parkir Hotel

Jumlah Kamar (buah)	100	150	200	250	350	400	550	550	600	
Tarip Standart (\$)	< 100	154	155	156	158	161	162	165	166	167
	100 - 150	300	450	476	477	480	481	484	485	487
	150 - 200	300	450	600	798	799	800	803	804	806
	200 - 250	300	450	600	900	1050	1119	1122	1124	1425

Sumber: <http://www.ocw.upj.ac.id/>

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Analisis Site

Pada analisis perkotaan ditinjau dari beberapa analisis yaitu analisis pemilihan site, analisis pemilihan tapak, dan analisis pencapaian.

##### 4.1.1 Analisis Pemilihan Lokasi

Alasan pemilihan lokasi di Grand Wisata, Tambun Selatan – Kabupaten Bekasi adalah karena lokasi ini memiliki potensi karena berada dalam Kawasan elit di Tambun Selatan. Lokasi ini cocok untuk bangunan hotel & mall karena lokasi ini strategis dekat dengan exit tol serta tingkat keramaian dan *traffic* disana, sehingga memungkinkan jika dibangun mall warga sekitar menjadi potensi target pasar. Serta bangunan mall dengan high rise building di lokasi tersebut dapat menjadi sebuah pilihan bagi masyarakat luar maupun dalam kota yang bekerja di Jakarta karena keberadaannya yang cukup strategis dekat dengan toll dan akses transportasi umum lainnya seperti KRL, Bus, dll. Analisis Pemilihan Tapak

##### 4.1.2 Analisis Pemilihan Site

Pada bagian ini akan diuraikan *point-point* penilaian untuk pemilihan site. Site tersebut ada 2 alternatif yaitu alternatif 1 yang berada di Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510. Berikut dapat dilihat sesuai pada tabel 7 untuk ringkasan dari kondisi tapak pada ketiga alternatif site tersebut.

Tabel 14: Tabel Analisa Pemilihan Site

No	Kriteria	Kondisi	
		Alternatif 1	Alternatif 2
1	Lokasi Tapak	Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510	Jl. Terrace Avenue, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510
2	Bentuk Tapak		

3	Kondisi Existing Site	Berdekatan dengan: a) Exit Tol Tambun b) Rumah Sakit Hermina c) Area Utama Kawasan perdagangan d) Area perumahan dan	Berdekatan dengan: 1. Rencana Mall Living World 2. Area berdekatan Perumahan 3. Situ Clbereum
4	Luas Lahan	± 30.000 m2	± 30.000 m2
5	KDB	50%	50%
6	Batas Site	-Barat : kompleks ruko -Utara : kompleks perkampungan -Timur : RS.Hermina Bekasi -Selatan : Jl. Boulevard Grand Wisata	- Barat : kompleks ruko dan perumahan - Utara : Jl. Terrace Avenue dan Permukiman warga. - Timur : Jl. Business Boulevard - Selatan : Jl. Grand Wisata

Sumber : Data Penulis, 2023

Berdasarkan ringkasan dari uraian di atas maka dapat dianalisis sesuai dengan kriteria yang sesuai dengan perencanaan dan perancangan Hotel dan Mall dengan pendekatan arsitektur Neo klasik di Bekasi. Dapat dilihat dari Tabel 9

Tabel 15: Tabel Penilaian Pemilihan Site

No	Kriteria	Kondisi	
		Alternatif 1	Alternatif 2
1	Kualitas Lingkungan	(**) Kondisi tapak cukup ramai dengan bangunan	(***) Kondisi tapak lebih kosong tanpa bangunan
2	Akses Menuju Tapak	(***) Sangat dekat dengan exit tol Tambun, dan dekat pemberhiantian bus damri	(***) Jalan menuju site cukup banyak namun tidak terlalu lebar
3	Kondisi Alami & Fisik Tapak	(***) Ukuran tapak luas, tapak banyak ditumbuhi pohon dan rumput, kondisi tanah datar.	(**) Ukuran tapak tidak terlalu luas karena sudah dikelilingi jalan disekelilingnya, tapak banyak ditumbuhi rumput dan pohon, tanah berkontur, ada danau ditengah tapak. Namun sudah ada bangunan serupa yang dekat dengan site
4	Orientasi Tapak	(***) Orientasi tapak menghadap ke pusat dari kompleks perumahan.	(**) Orientasi tapak menghadap ke area kosong dan sepertinya akan ada pembangunan besar disana.
5	Potensi Tapak	(***) Berpotensi untuk dijadikan <i>high rise building</i> dan pusat perbelanjaan karena sebagian besar masih dikelilingi oleh bangunan-bangunan perumahan dan ruko-ruko. Potensi untuk pengunjung dimudahkan dengan akses akses kendaraan umum yang cukup mudah yakni halte bis	(**) Potensi menjadi Hotel dan pusat perbelanjaan cukup rendah karena sudah ada pembangunan fungsi bangunan yang serupa yaitu mall living world
Jumlah		15	12

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Keterangan Bobot :

(\*) = Buruk

(\*\*) = Kurang Baik;

(\*\*\*) = Cukup Baik

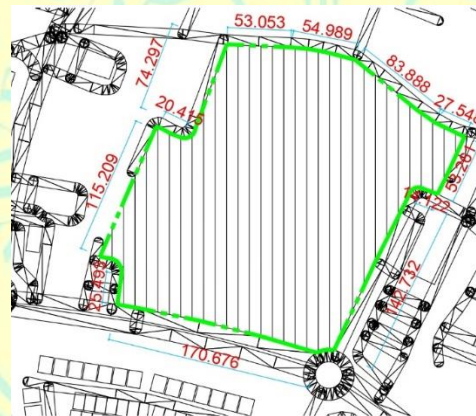
(\*\*\*\*) = Baik

(\*\*\*\*\*) = Sangat Baik

Dari analisis pada tabel 10 dapat disimpulkan bahwa site terpilih adalah site pada alternatif 1 karena memiliki penilaian lebih unggul secara kriteria.

#### 4.1.3 Deskripsi Tapak

Berdasarkan pada hasil analisis sebelumnya tapak terpilih adalah tapak dari alternatif site 1 yang akan digunakan untuk perencanaan dan perancangan *high rise building* di Bekasi, Seperti yang terlihat pada gambar



Gambar 35: Tapak Terpilih

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Site pada Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat ini dipilih karena secara penilaian dengan alternatif lainnya lebih unggul. Berikut pertimbangan-pertimbangan mengapa site ini menjadi site terpilih :

- Sangat dekat dengan pintu tol Tambun.
- Ukuran tapak luas, tapak banyak ditumbuhi rumput dan pohon, tanah datar.
- Orientasi tapak menghadap ke area yang masing terbelah kosong.



- Berpotensi untuk dijadikan *high rise building* dan pusat perbelanjaan karena sebagian besar masih dikelilingi oleh bangunan-bangunan perumahan dan ruko-ruko. Potensi untuk pengunjung dimudahkan dengan akses akses kendaraan umum yang cukup mudah yakni halte bis

#### 4.1.4 Data Tapak

- Lokasi : Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel
- Luas Tapak :  $\pm 30.000 \text{ m}^2$
- Koefisien Lantai Bangunan / KLB : 1.5
- Koefisien Dasar Bangunan / KDB : 50%
- Koefisien Dasar Hijau / KDH : 30%
- Koefisien Tapak Basement / KTB : < 10% nilai KDB
- Garis Sempadan Bangunan / GSB : 20 – 30 m dari as jalan

#### 4.1.5 Batas Tapak

- A. Barat : kompleks ruko
- B. Utara : kompleks perkampungan
- C. Timur : RS.Hermina Bekasi
- D. Selatan : Jl. Boulevard Grand Wisata

## 4.2 Analisis Tapak

Analisis tapak merupakan analisis yang bertujuan untuk mengidentifikasi faktor yang memengaruhi bangunan di dalam tapak. Pada saat menidentifikasi dan evaluasi akan menghasilkan solusi dalam merencanakan tapak dengan pendekatan arsitektur hijau. Berikut adalah bagian analisis tapak yaitu analisis pencapaian tapak, analisis sirkulasi, analisis view, analisis orientasi, analisis aklimatisasi, analisis kebisingan dan zoning.

### 4.2.1 Analisis Pencapaian Tapak

Pencapaian tapak memiliki tiga jenis, yaitu *main entrance* (pintu masuk utama), *side entrance* (pintu masuk samping) dan *service entrance* (pintu masuk servis). Berikut penjelasan lebih rincinya :

- *Main Entrance* merupakan pintu/ gerbang utama masuk kendaraan menuju bangunan yang ada di dalam tapak.
- *Service Entrance* merupakan akses masuk untuk kendaraan servis ke area zona servis yang berhubungan dengan pelayanan pendukung bangunan, seperti terlihat pada gambar
- *Side Entrance* merupakan pintu kedua/ alternatif dengan tujuan memperlancar sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki.



Gambar 36: Pe3ncapaian Tapak

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Dari gambar di atas, didapatkan data sebagai berikut :

Pada akses A berada di jalan utama dengan lebar jalan  $\pm 12$  m dapat dilalui oleh kendaraan mobil maupun motor dan jarak cukup jauh dari putaran jalan serta berpotensi terlihat dari arah jalan utama. Akses B lebar jalan  $\pm 12$  m dilalui dapat dilalui oleh kendaraan mobil dan motor, namun berdekatan dengan putaran jalan. Akses C berada disisi samping site sebagai jalan warga dengan lebar jalan  $\pm 10$  m.

Tabel 16: Analisis Pencapaian Tapak

No.	Kriteria	Akses		
		A	B	C
1	Mudah Terlihat	***	***	*
2	Akses Mudah	***	***	**
3	Pencapaian Cepat	***	***	**
4	Lebar Jalan	***	***	***
5	Tidak berpotensi menimbulkan macet	**	*	***
Total		14	13	11

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Keterangan :

(\*) = Kurang,

(\*\*) = Baik,

(\*\*\*) = Sangat Baik

Dari tabel analisis di atas, akses A dapat dijadikan sebagai

*main entrance* karena pencapaian akses yang mudah, bangunan mudah terlihat serta tidak berpotensi menimbulkan kemacetan karena titik akses masih cukup jauh putaran jalan. Akses B berpotensi menjadi *main entrance* namun akan mengakibatkan kemacetan karena titik akses masuk berdekatan putaran jalan. Akses C dapat dijadikan *service entrance* dan *side entrance* karena alur kendaraan tidak sebanyak atau sepadat akses A dan B, dan memiliki lebar jalan yang cukup besar namun tidak mudah terlihat. potensi bangunan dapat terlihat, dan akses masuk yang mudah serta memberikan kenyamanan pengguna adalah salah satu prinsip arsitektur hijau *Respect for Use* (memperhatikan pengguna bangunan) Dapat diterapkan pada Akses A.

Kesimpulan :

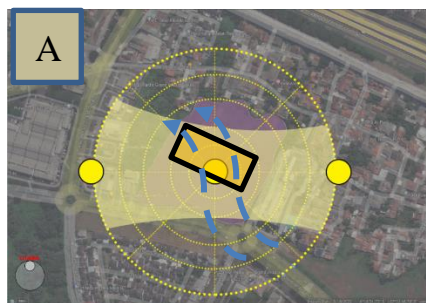
A : Untuk Maiun Entrance

B : Untuk Side Entrance

C : Untuk Service Entrance

#### 4.2.2 Analisis Aklimatisasi

Analisis aklimatisasi mengidentifikasi sinar matahari dan *flow* angin sehingga dapat dimanfaatkan energinya untuk bangunan. Pada sub bab ini akan membahas sinar matahari terbit hingga terbenam, angin dan curah hujan. Penting untuk selanjutnya menganalisis massa bangunan. Pemanfaatan angin dapat digunakan dengan cara menerapkan bukaan pada sisi bangunan sehingga penghawaan buatan dapat dikurangi, Seperti yang terlihat pada gambar



Gambar 37: Analisis Aklimatisasi Alt 1

Sumber : Analisis Penulis, 2023



Gambar 38: Analisis Aklimatisasi Alt 2

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Tabel 17: Tabel Analisis Aklimatisasi

No.	Kriteria	Aklimatisasi	
		1	2
1	Pencahayaan	***	***
2	Penghawaan	**	***
3	Respon Panas Matahari	***	*
4	Bukaan	**	*
Total		9	8

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Keterangan :

(\*) = Kurang;

(\*\*) = Baik;

(\*\*\*) = Sangat Baik

Dapat Disimpulkan bahwa sisi bangunan sebelah timur dan barat sebaiknya tidak terlalu lebar karena akan terpapar sinar matahari yang cukup luas. Akibatnya bagian dalam bangunan tidak akan baik penghawaannya. Dengan mengetahui arah sinar matahari, massa bangunan dapat disesuaikan agar memanfaatkan sinar matahari dan arah angin sebagai penghawaan alami. Pada gambar A, massa bangunan melebar ke samping serta sisi terpendek bangunan berada disisi timur dan barat merupakan pilihan terbaik untuk pemanfaatan sinar matahari dan masa bangunan yang dimiringkan akan mengalirkan arah angin (penghawaan) masuk kedalam bangunan.

#### 4.2.3 Analisis Sirkulasi Dalam Tapak

1. Sirkulasi Pengunjung yaitu jalur sirkulasi yang mudah dicapai mulai dari gerbang *main entrance* langsung menuju ke *lobby* penerimaan. Jalur ini dapat diakses oleh pejalan kaki, pengguna motor, mobil dan kendaraan umum.



2. Sirkulasi Pengelola yaitu jalur sirkulasi yang memerlukan pencapaian dan akses sirkulasi yang tidak terganggu oleh sirkulasi pengguna fasilitas lain.
3. Sirkulasi Service yaitu sirkulasi kendaraan barang, sirkulasi darurat (emergency). Sirkulasi ini harus dipisahkan dari sirkulasi pengunjung.

Dari uraian sirkulasi diatas maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa sirkulasi pengunjung dan pengguna ini terbagi atas sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki, untuk kendaraan sendiri terbagi menjadi kendaraan pribadi, umum dan service, seperti terlihat pada gambar 37 dan tabel 13

a. Sirkulasi Main Entrance



Gambar 39: Sirkulasi Linear (1)  
Sumber : Analisis Penulis, 2023



Gambar 40: Sirkulasi Looping (2)

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Tabel 18: Tabel Analisis Sirkulasi Dalam Tapak

No	Kriteria	Sirkulasi	
		1	2
1	Kemudahan Sirkulasi	*	***
2	Pencapaian ke Bangunan	***	**
3	Kenyamanan	*	***
4	Keamanan	*	***
5	Crossing	**	**
Jumlah		8	12

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Keterangan :

(\*) = Kurang;

(\*\*) = Baik;

(\*\*\*) = Sangat Baik

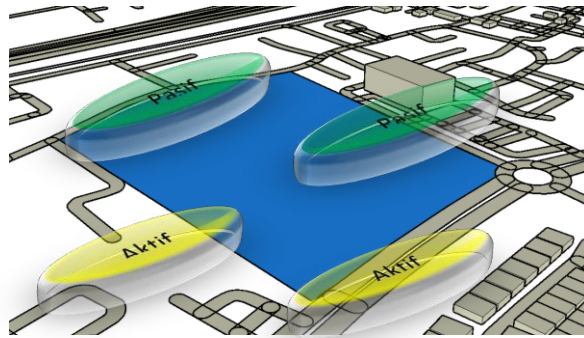
Dapat disimpulkan dari analisis di atas bahwa sirkulasi paling memenuhi kriteria di atas adalah Sirkulasi B, karena memiliki sirkulasi yang mudah dalam pencapaian dan bersifat *looping* sehingga mudah dikontrol dari segi keamanan.

#### 4.2.4 Analisis Tata Ruang Luar

Pada analisis tata ruang luar terbagi menjadi 2 jenis yaitu tata ruang aktif dan tata ruang pasif. Berikut akan diuraikan jenis-jenis tata ruang tersebut :

- Tata Ruang Aktif yaitu ruang-ruang di luar bangunan yang lebih difungsikan untuk beraktifitas seperti area taman, area parkir, *open space*, maupun pedestrian.
- Tata Ruang Pasif yaitu ruang-ruang di luar bangunan yang tidak difungsikan sebagai tempat untuk beraktifitas seperti

signage, lampu taman dan pagar pembatas, Seperti yang terlihat pada gambar



Gambar 41: Tata Ruang Luar

Sumber : Analisis Penulis, 2023

#### 4.2.5 Analisis View

Analisis view bertujuan untuk mengidentifikasi pemandangan yang terlihat dari dalam ke luar tapak, dan dari luar ke dalam tapak. Sehingga dapat didesain bukaan yang sesuai dengan view tersebut. Beberapa hal yang mempengaruhi analisis ini antara lain pemandangan dari luar tapak dan banyaknya bukaan. Seperti yang dijelaskan oleh tabel 14 berikut.



Gambar 42: Keyplan Analisis View

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 43: Lokasi View 1

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 44: Lokasi View 2

Sumber: <https://earth.google.com>



Gambar 45: Lokasi View 3

Sumber: <https://earth.google.com>

Tabel 19: Tabel Analisis View

No	Kriteria	Pemandangan (View)		
		1	2	3
1	Pemandangan	***	*	**
2	Ukuran Bukaannya	***	***	***
Jumlah		6	4	5

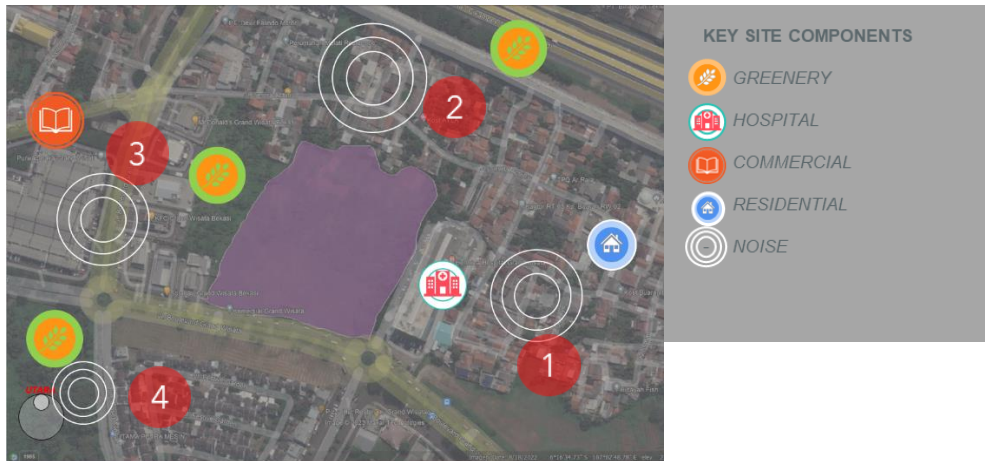
Sumber : Analisis Penulis, 2023

Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa pemandangan 1 merupakan pemandangan terbaik yaitu pemandangan dari dalam site keluar menghadap rimbunya pepohonan, pemandangan sisi 2&3 tidak sangat baik karena menghadap rumah sakit dan ruko-ruko.

#### 4.2.6 Analisis Kebisingan & Polusi

Tingkat kebisingan merupakan hal penting dalam merencanakan dan merancang sebuah bangunan. Tujuannya agar dapat mengelompokkan ruang-ruang yang ada dalam zoning. Beberapa ruang tersebut dapat dikelompokkan berdasarkan ruang publik, privat, dan servis, Seperti yang dijelaskan oleh tabel 15 dan gambar berikut ini :





Gambar 46: Analisis Kebisingan & Polusi

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Selain tata letak bangunan yang strategis, memiliki sisi negatif yaitu terjadinya polusi udara dan polusi suara yang dihasilkan dari padatnya populasi kendaraan akibat aspek kepadatan penduduk di sekitar lingkungan lahan perencanaan.

- Sisi paling tertinggi terdapat pada sisi utara karena terdapat aktivitas tol Jakarta-cikampek
- Sedangkan sisi paling terendah terdapat pada sisi selatan daya karena ada lahan kosong yang cukup luas

Tabel 20: Tabel Analisa Kebisingan & Polusi

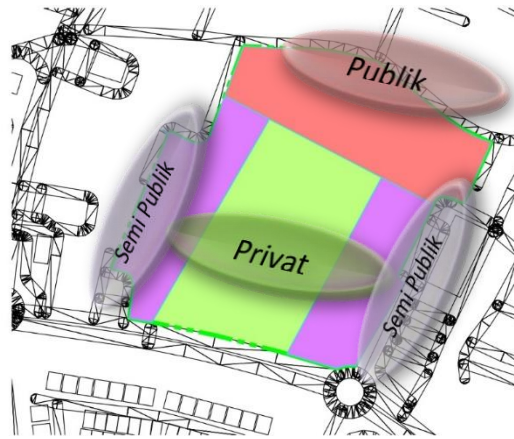
No	Zoning				Keputusan zone
	Privat	Publik	Semi Publik	Servis	
1	-	-	-	√	Servis
2	-	√	-	-	Publik
3	-	-	√	-	Semi Publik
4	√	-	-	-	Privat

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Dari hasil tabel terlihat sudah pembagian area zonasi yang akan diletakkan pada site Sisi 1 akan di plot sebagai zona servis, lalu sisi 2 akan dijadikan area public, kemudian sisi 3 akan menjadi zona semi public dan yang terahir sisi 4 akan menjadi zona privat

#### 4.2.7 Penzoningan

Dari hasil analisis 4.2.6 maka dapat disimpulkan zoning yang akan tercipta seperti gambar



Gambar 47: Zoning Berdasarkan Kebisingan & Polusi

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Pengelompokan zoning pada bangunan *mid rise hotel* dan Mall dengan penerapan arsitektur neo klasik ini meliputi:

a. Zona Privat

Zona hijau adalah zona dimana nantinya akan diprioritaskan untuk ruang yang sangat butuh ke privasian (hotel)

b. Zona Semi Publik

Merupakan zona merupakan zona yang mewadahi kegiatan yang tidak teruntuk umum, seperti pusat perbelanjaan

c. Zona Publik

Merupakan zona yang nantinya akan dipergunakan yang sifatnya semua orang bisa masuk seperti plaza, ruang paker, dsb

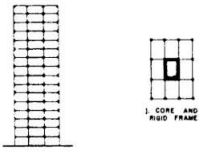
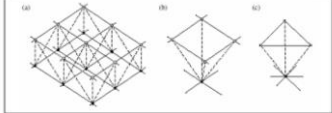
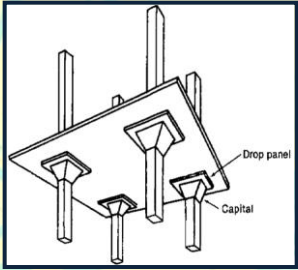
### 4.3 Analisis Bangunan

Pada tahap ini dilakukan analisis bangunan, seperti analisis lalu lintas bangunan, struktur bangunan, material, fasad bangunan, sistem utilitas bangunan, penerapan prinsip green architecture pada bangunan, analisis kebutuhan ruang dan analisis spasial.

#### 4.3.1 Analisis Struktur Utama

Tabel 21: Tabel Penggunaan Struktur

Jenis	Kelebihan	Kekurangan	Skor
	- lebih stabil - sistem	- Monoton - Hanya	***

 <p><i>Rigid frame and core</i></p>	<p>utilitas dan shaft yang tersentralisasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dapat menahan gaya lateral</li> <li>- Biaya relatif murah</li> </ul>	<p>untuk ketinggian kurang dari 50 lantai</p>	
 <p><i>Space frame</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur ringan</li> <li>- Dapat dibuat bentuk yang fleksibel</li> <li>- Kuat dan tahan lama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mahal</li> <li>- Tidak tahan api</li> <li>- Hanya untuk bangunan bentang lebar</li> </ul>	**
 <p><i>Flat slab</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rangka kerja sederhana</li> <li>- Tanpa Balok</li> <li>- Keda;aman struktur rendah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bentang sedang</li> <li>- Tidak menahan beban tinggi</li> <li>- Mudah terganggu oleh sistem pemipaan</li> <li>- Beban vertikal menghindari daerah kolom</li> </ul>	*

Sumber: Analisis Penulis, 2023

(\*) = Kurang;

(\*\*) = Baik;

(\*\*\*) = Sangat Baik




Dari tabel analisis di atas, dapat dilihat bahwa masing-masing modul memiliki kriteria yang berbeda. Untuk pola *Rigid frame and core* bisa diterapkan pada bangunan hotel dan Mall secara keseluruhan untuk meningkatkan efisiensi ruang pada bangunan.

#### 4.3.2 Konsep Pelingkup Bangunan

Pemilihan material pelingkup untuk penggunaan di dalam atau luar ruangan tentu harus diperhatikan dengan baik dan tepat. Hal ini agar pengguna bangunan dapat merasa aman, nyaman dan

tentu tidak melupakan aspek keindahan. Berikut daftar material pelengkap yang akan digunakan :

Tabel 22: Konsep Pelengkap Bangunan

<b>PENUTUP LANTAI</b>	
<b>CERAMIC TILE</b>	
 <p><i>Ceramic Tile</i> Sumber: <a href="https://hyprowira.com/">https://hyprowira.com/</a></p>	<p>Berbahan dasar alami yakni tanah liat. Tidak hanya digunakan sebagai pelapis lantai tapi juga pelapis dinding. Memiliki motif dan ukuran yang beragam.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga ekonomis</li> <li>• Tidak mudah menyerap noda</li> <li>• Material cukup familiar</li> <li>• Mudah dipotong dan dibentuk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sambungan antar keramik (nat) biasanya masih terlihat</li> <li>• Nat mudah kotor</li> <li>• Mudah pecah karena m</li> </ul>
<b>HOMOGENEOUS TILE</b>	
 <p><i>Homogeneous Tile</i> Sumber: <a href="http://www.granito.co.id">www.granito.co.id</a></p>	<p>Sama seperti keramik namun hanya dalam pembakaran dan ujungnya yang siku yang mnjadi ciri khas.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki Tingkat Penyerapan Air Rendah Aman untuk anak</li> <li>• Tidak Mudah Retak</li> <li>• Memiliki Sudut Permukaan dan Sisi Berupa Siku-siku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mahal</li> <li>• Membutuhkan pemasangan yang cermat dan teliti</li> </ul>
<b>CARPET</b>	
 <p><i>Lantai Karpet</i> Sumber: <a href="http://www.karpetimport.com">www.karpetimport.com</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berfungsi sebagai pelapis lantai</li> <li>• Memiliki notif beragam</li> <li>• Dapat digunakan sebagai peredamakustik</li> </ul>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dapat mempertahankan suhu ruangan</li> <li>• Nyaman untuk duduk dan bermain anakdi dalam ruangan</li> <li>• Harga relative murah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan susah</li> <li>• Sensitive pada noda</li> <li>• Umur pakai pendek</li> <li>• Rentan pada alergi</li> </ul>



<b>DINDING</b>	
<b>BATU BATA</b>	
 <p><i>Dinding Batu Bata</i> Sumber: <a href="https://jualbuisbeton.com/">https://jualbuisbeton.com/</a></p>	<p>Bahan utama material dinding ini berasal dari tanah liat. Berfungsi sebagai dinding pengisi maupun pelapis dinding.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedap air</li> <li>• Dapat menolak suhu panas dari luar</li> <li>• Kuat dan tahan lama</li> </ul> <p>Harga relative murah</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waktu pemasangan cukup lama</li> </ul> <p>Pembakaran bata yang tidak sempurna akan mengurangi kualitas batasehingga mudah retak</p>
<b>Precast</b>	
 <p><i>Partisi Kalsiboard</i> Sumber: <a href="https://pondasi.net">https://pondasi.net</a></p>	<p>Beton pracetak adalah produk konstruksi yang dibuat dengan cara mencetak beton dalam sebuah cetakan yang dapat digunakan kembali. Beton tersebut kemudian menjalani perawatan di lingkungan terkontrol dan dikirimkan menuju lokasi konstruksi.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modal yang Lebih Rendah</li> <li>• Lebih Ramah Lingkungan</li> <li>• Tahan Api</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membutuhkan tempat pembuatan dan perawatan</li> <li>• Membutuhkan biaya transportasi dan pemasangan</li> </ul>
<b>ALUMINIUM COMPOSIT PANEL (ACP)</b>	
 <p><i>ACP</i> Sumber: <a href="https://www.arsitag.com/">https://www.arsitag.com/</a></p>	<p>Pelapis dinding, dengan bahan utamanya berasal dari <i>polyethylene</i>. Digunakan sebagai eksterior bangunan.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tahan pada muai susut</li> <li>• Durabilitas tinggi</li> <li>• Material ringan</li> </ul> <p>Material dan pemasangan ekonomis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga relative mahal</li> <li>• Lemah dengan adanya tekanan angin</li> </ul>
<b>PLAFOND</b>	
<b>Gypsumboard</b>	
 <p><i>Plafond gypsumboard</i> Sumber: <a href="https://edu.speakarch.com/">https://edu.speakarch.com/</a></p>	<p>Sebagai penutup plafond dan memiliki nilai estetis. Bahan utama gypsum. Dimensi fabrikasi 1,2m x 2,4m</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perawatann mudah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak tahan air</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anti rayap</li> <li>Ringan, mudah dibentuk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak tahan benturan keras, harus hati-hati dalam pengerjaan.</li> </ul>
<b>PVC</b>	
 <p><i>Plafond PVC</i> Sumber: <a href="https://www.rumah.com/">https://www.rumah.com/</a></p>	<p>Sebagai penutup plafond yang memiliki nilai estetika yang tinggi. Bahan utama <i>polyvinyl chloride</i>.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond mengkilap</li> <li>• Lebih tahan air dan anti rayap</li> <li>• Ringan, kedap suara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relative mahal dan membutuhkan tenaga ahli dalam pemasangannya</li> </ul>
<b>PENUTUP ATAP</b>	
<b>ROOF DECK</b>	
 <p><i>Roof deck</i> Sumber: <a href="https://greenartiindonesia.co.id/">https://greenartiindonesia.co.id/</a></p>	<p>Dapat dibuat dari bahan utama beton yang memiliki struktur berlapi yakni lapisan waterproofing, lapisan drainase, dll</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daya Tahan yang Kuat</li> <li>• Multifungsi</li> <li>• Mudah Dibersihkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Lebih Mahal</li> <li>• Tingkat Kelembapan yang Tinggi</li> </ul>

Sumber : Analisis Penulis, 2023

#### 4.3.3 Konsep Struktur Rigid Frame And Core

*Rigid frame and core* adalah rangka komposit yang didalamnya terdapat gabungan antara sistem struktur rangka kaku dan sistem struktur pusat. Rangka kaku menanggapi beban lateral, termasuk pembengkokan balok dan kolom. Perilaku seperti itu menyebabkan pergeseran horizontal yang signifikan pada bangunan dengan ketinggian tertentu. Namun, bila dilengkapi dengan struktur inti, daya dukung lateral bangunan akan sangat meningkat karena interaksi antara inti dan rangka. Sistem pusat ini berisi transportasi vertikal dan sistem mekanis.

Kapasitas beban horizontal dengan sistem pusat yang dipadukan dengan sistem rangka. Keutuhan struktur di bawahnya membentuk inti berupa kolom lebar dan kokoh yang menopang sistem tatanan dalam denah. Solusi pertama untuk struktur

penahan beban vertikal yang dapat dicapai adalah sistem struktur pelat dinding sejajar (*bearing wall*) yang terdiri dari dinding yang mengarah ke arah yang sama. Kekakuan melintang dari sistem panel dinding juga dapat dicapai dengan sistem pipa kaku pusat, dimana sistem dinding penahan beban menjadi kaku. Solusi kedua dengan beban vertikal diimplementasikan dengan sistem struktur besar yang hanya terdiri dari dinding penahan beban. Kekakuan terhadap beban lateral dari struktur masif ini dapat dicapai dengan sistem pipa sentral yang membuat struktur kotak menjadi kaku.

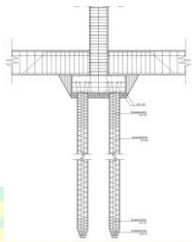
Struktur bangunan utama di atas dikelompokkan menjadi 2 bagian struktur yakni struktur bawah (*sub structure*), struktur tengah (*middle structure*) dan struktur atas (*upper structure*). Penggolongan tersebut diuraikan sebagai berikut:

A. Struktur Bawah (*sub structure*)

Merupakan struktur yang tidak terlihat atau berada di bawah permukaan tanah. Sub struktur ini bekerja sebagai penyalur beban dari bangunan itu sendiri menuju ke dalam tanah secara horizontal dan secara vertikal.

Tabel 23: Struktur Bawah

Struktur Bawah ( <i>Sub Structure</i> )	
Base Isolation	
<p>(a) (b) (c)</p> <p>Base Isolation System Sumber: <a href="http://www.civilwale.com">www.civilwale.com</a></p>	<p>Ini adalah teknik yang digunakan untuk meminimalkan dampak bangunan yang runtuh saat terjadi gempa. Bangunan dibangun di atas insulasi ini sehingga bangunan tidak terhubung langsung dengan tanah untuk meminimalkan getaran seismik. Terdiri dari 3 komponen utama yaitu Konektor kabel, karet dan baja.</p>
<p><b>Kelebihan</b></p>	<p><b>Kekurangan</b></p>

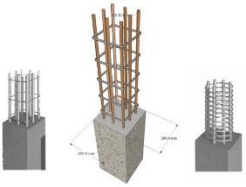
<ul style="list-style-type: none"> <li>• .Biaya perbaikan struktur setelah gempa akan lebih ringan</li> <li>• Dapat digunakan hingga 100 tahun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harus menyediakan ruang untuk perawatan struktur</li> </ul>
<b>Pondasi Tiang Pancang</b>	
 <p><i>Pondasi Tiang Pancang</i> Sumber: <a href="http://www.pengadaan.web.id">www.pengadaan.web.id</a></p>	<p>Ini adalah jenis pondasi dengan kedalaman sedang, didorong ke dalam tanah dengan pancang atau tekanan sehingga mencapai tanah yang keras.</p>
<b>Kelebihan</b>	<b>Kekurangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volume beton sedikit</li> <li>• Ujung pondasi bertumpu di tanah keras</li> <li>• Baik bila daya dukung tanah rendah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu alat bor</li> <li>• Pelaksanaan pemasangan pondasi relative susah</li> </ul>

Sumber : Analisis Penulis, 2023

## B. Struktur tengah (middle structure)

Struktur atas ini adalah struktur berbentuk atap di bagian atas bangunan. Proyek ini menggunakan rangka baja tradisional dan atap beton bertulang, yang dibahas sebagai berikut:

Tabel 24: Struktur Tengah

<b>STRUKTUR TENGAH (Middle Structure)</b>	
<b>Kolom Beton Bertulang</b>	
 <p><i>Kolom Beton Bertulang</i> Sumber: <a href="http://www.projectmedias.blogspot.co.id">www.projectmedias.blogspot.co.id</a></p>	<p>Jenis kolom yang dipilih adalah kolom beton. Kolom ini berisi tulangan besi, yang kemudian dicor dengan beton.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kuat tekan tinggi</li> <li>• Tahan terhadap api dan air</li> <li>• Kokoh dan biaya pemeliharaan rendah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waktu pengerjaan lama</li> <li>• Dibutuhkan bekisting</li> </ul>
<b>Balok</b>	



 <p><i>Balok Beton</i> Sumber: <a href="https://www.gurusipil.com/">https://www.gurusipil.com/</a></p>	<p>Ini adalah salah satu struktur beton bertulang yang berfungsi sebagai rangka penguat horizontal untuk bangunan terhadap beban.</p>
---	---

<b>Plat Lantai</b>	
 <p><i>Struktur plat lantai beton</i> Sumber: <a href="http://catatandri.blogspot.com">catatandri.blogspot.com</a></p>	<p>Ini adalah permukaan horizontal yang mendukung beban horizontal yang tidak hanya mendukung beban mati dalam bentuk struktur, tetapi juga beban manusia dan furnitur. Pelat lantai ini bertumpu pada konstruksi balok dan ditopang oleh kolom bangunan. Ketebalan pelat lantai itu sendiri dipengaruhi oleh lebar lentur masing-masing balok, dan lendutan yang akan terjadi diperhitungkan.</p>

Sumber : Analisis Penulis, 2023

### C. Struktur atas (upper structure)

Struktur atas ini adalah struktur berbentuk atap di bagian atas bangunan. Proyek ini menggunakan rangka baja tradisional dan atap beton bertulang, yang dibahas sebagai berikut:

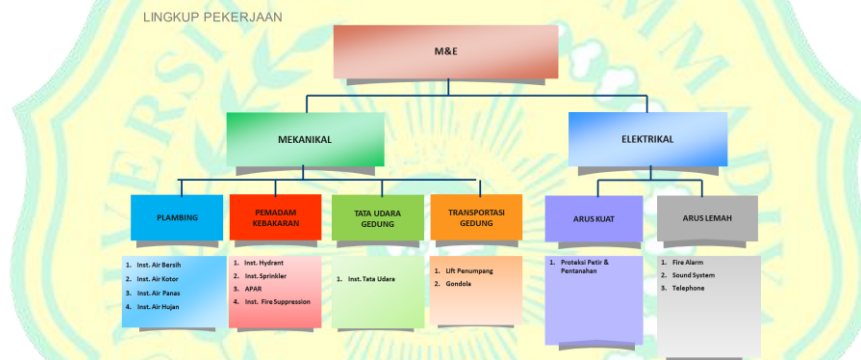
Tabel 25: Struktur Atas

<b>STRUKTUR ATAS (<i>Upper Structure</i>)</b>	
<b>Konstruksi atap Dak Beton</b>	
 <p><i>Atap Dak Beton</i> Sumber: <a href="http://rumahidolaku.com">http://rumahidolaku.com</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atap dak beton berbentuk datar dengan slope <math>\pm 1\%</math></li> <li>• Berbahan campuran pasir, semen, dan <i>split stone</i></li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Kelebihan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mudah pembersihan</li> <li>• Tidak sering di <i>maintainance</i></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Kekurangan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bersifat permanen</li> <li>• Dapat terjadi kebocoran atau retakrambut</li> </ul>
<b>Konstruksi Baja</b>	

 <p><i>Struktur Atap Baja Konvensional</i> Sumber: www.alamsakti.com</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentangan dapat mencapai 20 m, karena dikategorikan sebagai konstruksi bentang lebar</li> <li>• Menjadi struktur yang cukup sering digunakan bangunan yang membutuhkan ruang bebas kolom</li> </ul>
<p><b>Kelebihan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan material yang fabrikasi sehingga mudah dalam hal pemasangan dan pembuatan</li> <li>• Memiliki daktilitas dan elastisitas yang tinggi</li> </ul>	<p><b>Kekurangan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak fleksibel dalam pembentukan profil</li> <li>• Bisa berkarat</li> </ul>

Sumber : Analisis Penulis, 2023

#### 4.3.4 Konsep Utilitas



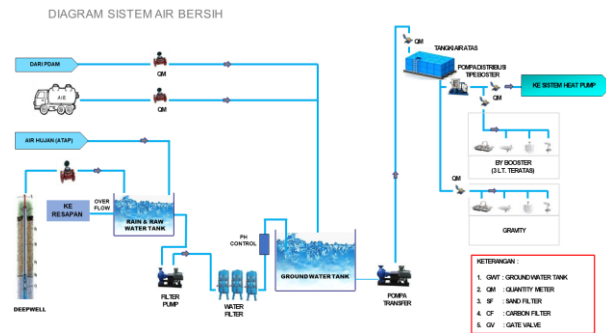
Gambar 48: Lingkup Pekerjaan Utilitas

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Konsep utilitas terdiri dari beberapa jenis pekerjaan dengan 2 pekerjaan utama yaitu Mekanikal dan Elektrikal dan dalam pekerjaan Mekanikal terdiri dari pekerjaan-pekerjaan seperti pekerjaan plumbing, pemadam kebakaran, tata udara dan transportasi Gedung. Dan pekerjaan Elektrikal terdiri dari pekerjaan Arus kuat dan Lemah.

#### 4.3.5 Mekanikal

##### A. Sistem Air Bersih

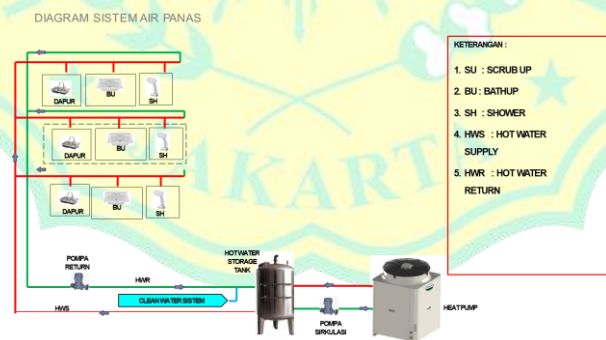


Gambar 49: Diagram Sistem Air Bersih

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sumber air bersih didapatkan dari beberapa sumber yaitu air yang didapatkan dari PDAM, dari supply air external, dari Pompa air dalam, dan Air hujan, kemudian sumbera air yang didapatkan diuruskan ke penampung besar yaitu ke dalam Ground Water Tank (GWT) untuk sumber yang didapatkan dari PDAM, dan supply air external. Sedangkan untuk sumber air yang berasal dari pompa air dalam dan air hujan diteruskan kedalam rain & RAW water tank.

##### B. Sistem Air Panas

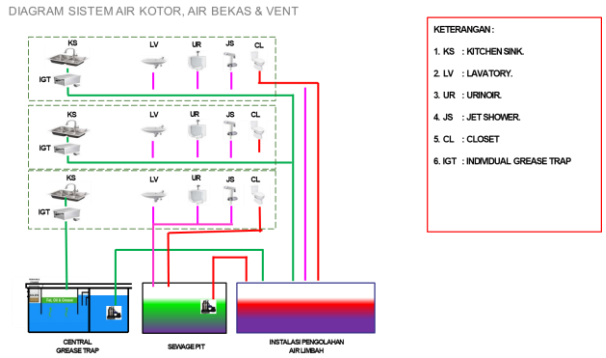


Gambar 50: Diagram Sistem Air Panas

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sumber air bersih yang digunakan untuk air panas berasal dari sumber yang sama, air bersih selain dialirkan kedalam penampung air juga diteruskan ke heatpump untuk mendapatkan sumber air panas. Sirkulasi air panas di *supply* dari heatpump ke hotwater tank dan diteruskan ke dalam bangunan

### C. Sistem Air Kotor, Bekas & Vent

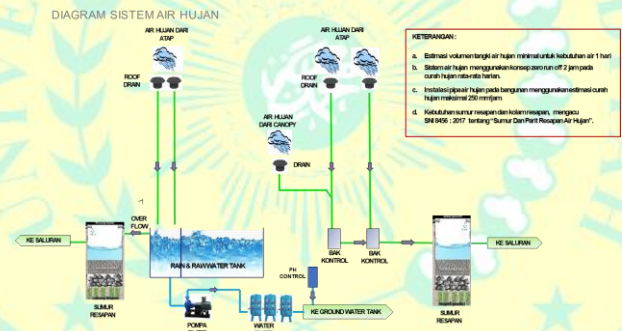


Gambar 51: Diagram Sistem Air Kotor, Bekas & Vent

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Air kotor bersumber dari peralatan-peralatan yang memiliki air limbah setelah digunakan dan akan segera dibuang ke saluran kota. Namun sebelum itu air kotor setelah masuk ke *drainage* akan diteruskan ke dalam penampungan sesuai dengan klasifikasinya

### D. Sistem Air Hujan



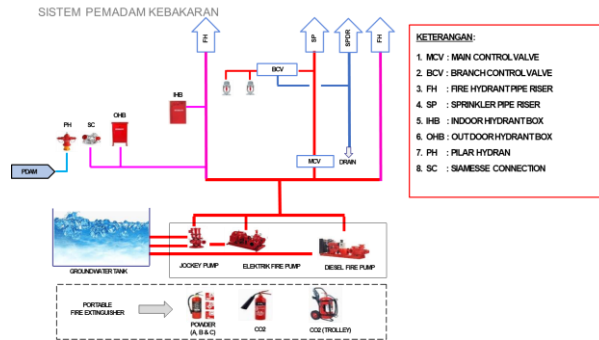
Gambar 52: Diagram Sistem Air Hujan

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sistem air hujan berasal dari air hujan yang ditampung kedalam water tank yang dialirkan kedalam bangunan menggunakan pipa-pipa dan dapat dipakai menjadi keperluan air bersih



### E. Pemadam Kebakaran

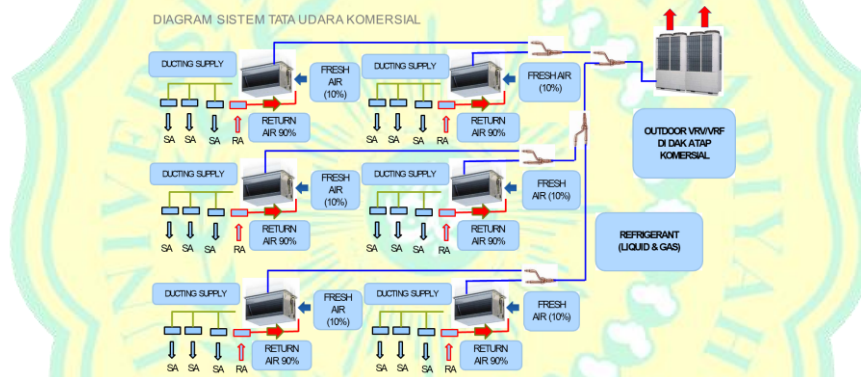


Gambar 53: Sistem Pemadam Kebakaran

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sistem pemadam kebakaran berasal dari beberapa sumber yaitu PDAM, Watertank, dan Portable (Alat Pemadam Api Ringan/APAR)

### F. Ventilasi & Tata Udara



Gambar 54: Diagram Sistem Tata Udara Komersial

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Tata udara bangunan komersial menggunakan system Air Conditioner (AC) central dengan ducting supply dan diteruskan ke output dan dalam waktu yang sama di juga dengan output yang berbeda dari output untuk intake udara

DIAGRAM SISTEM TATA UDARAHOTEL

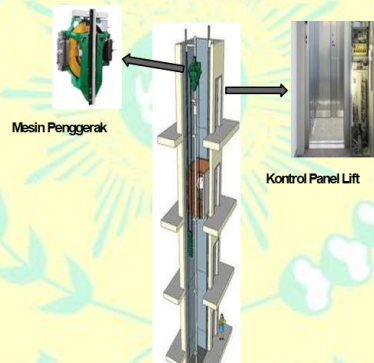


Gambar 55: Diagram Sistem Tata Udara Hotel

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Unuk tata udara bangunan hotel menggunakan system *Air Conditioner (AC) split* untuk setiap unit hotel dan unit exhaust ceiling fan di setiap unit toiletnya

### G. Transportasi Dalam Bangunans



Gambar 56: Diagram Sistem Lift

Sumber : Analisis Penulis, 2023

## DASAR PERANCANGAN LIFT

### Lift Penumpang

- a. Dasar-dasar perancangan sistem pelayanan lift terdiri dar 3 aspek
  - Kelompok konfigurasi
  - Tata letak
  - Jumlah unit, kapasitas & kecepatan
- b. Faktor yang mempengaruhi perhitungan dan pemilihan sistem lift
  - Jumlah lantai yang dilayani

- Jarak lantai ke lantai & jarak lintas
  - Jumlah penghuni tiap-tiap lantai
  - Fungsi gedung dan pola sirkulasi saat sibuk
  - Lantai – lantai fungsi khusus
- c. Kelompok lift dalam suatu sistem pelayanan harus memenuhi 2 syarat kriteria
- Waktu tunggu rata – rata (WTR) atau Waiting Time
  - Tuntutan Arus Sirkulasi (TAS) dalam istilah umum Handling Capacity, yaitu jumlah penghuni bangunan yang harus terangkat oleh sistem pelayanan lift dalam selang waktu 5 menit pada saat sibuk (Peak Time).

Batasan yang disarankan untuk bangunan hotel sesuai SNI 03-6573-2001:

Handling capacity : 6 – 8%

Waiting time : 60 - 90 detik

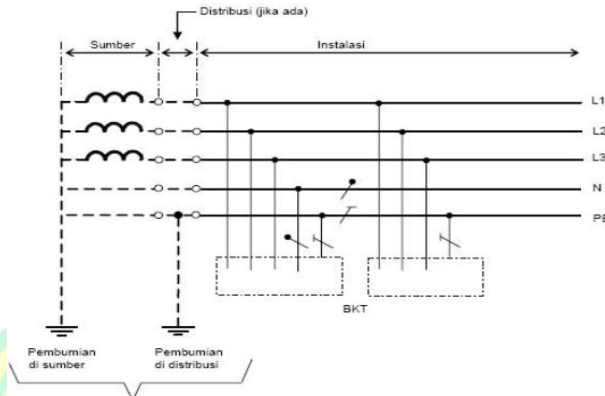
- Lift Kebakaran (Lift Service / Fire Lift)
- Lift Kebakaran (Lift Service / Fire Lift)
- Lift servis diperuntukan untuk mengangkut barang dan lainnya (servis) yang lebih besar serta berat.
- Lift servis digunakan juga sebagai lift kebakaran.
- Bangunan yang memiliki ketinggian lantai melebihi 20 m dari permukaan tanah atau level akses masuk bangunan atau yang basementnya lebih dari
  - 10 m dibawah permukaan tanah atau level akses masuk bangunan
  - gedung, harus memiliki saf untuk pemadam kebakaran yang berisi di dalamnya lif untuk pemadam kebakaran
- Bangunan Gedung kelas 9a (Rumah Sakit) yang daerah perawatan pasiennya ditempatkan di atas level permukaan jalur penyelamatan langsung ke arah jalan umum atau ruang terbuka.
- Tempo perjalanan sampai lantai teratas tidak lebih dari 60 detik.
- Lift kebakaran minimal memiliki dimensi lebar minimal 1600 mm, kedalaman 2280 mm, jarak lantai ke langit – langit minimal

2300 mm, bukaan pintu minimal 1300 mm.

(Permen PU No. 26 tahun 2008 Pergub provinsi DKI Jakarta No. 200 tahun 2015)

#### 4.3.6 Elektrikal

##### A. Sistem Grounding



Gambar 57: Diagram Sistem Grounding

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Semua peralatan elektronik yang mengandung muatan positif akan disalurkan ke dalam tanah atau biasa disebut *grounding* dengan maksud membuang muatan *positif* dengan penggunaan kabel yang cukup besar dan terdapat besi yang digunakan sebagai titik penghantar.

##### B. Penangkal Petir

PERALATAN ELEKTRIKAL



Gambar 58: Konsep Penangkal Petir

Sumber : Analisis Penulis, 2023

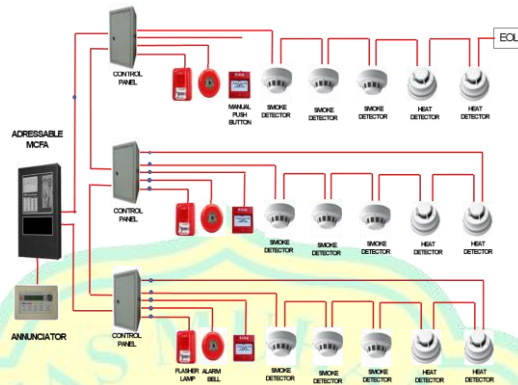
Penangkal petir biasanya dipasang di gedung-gedung besar yaitu Radiator System atau Thomas System, dengan minimal 2 lantai di gedung (terutama yang paling tinggi di dekatnya). Pemasangannya tidak perlu dilakukan di ketinggian karena sistem parasut yang digunakan memungkinkan perlindungan Jangkauan



perlindungan cukup luas sehingga dalam bangunan cukup menggunakan penangkal petir saja.

### C. Fire Alarm

DIAGRAM SISTEM FIRE ALARM



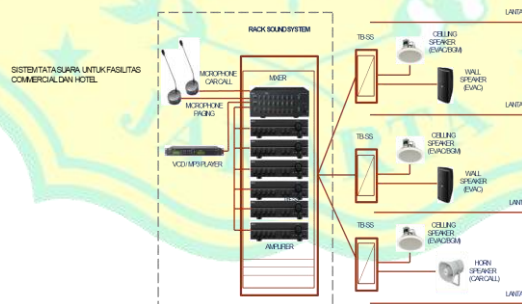
Gambar 59: Diagram Sistem Fire Alarm

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sistem Fire Alarm terdiri dari beberapa komponen yang saling berhubungan, semua sistem seperti *smoke detector*, alarm bell, dll di kontrol oleh *control panel box* dan *addressable MCPA* dan *Annunciator*

### D. Tata Suara

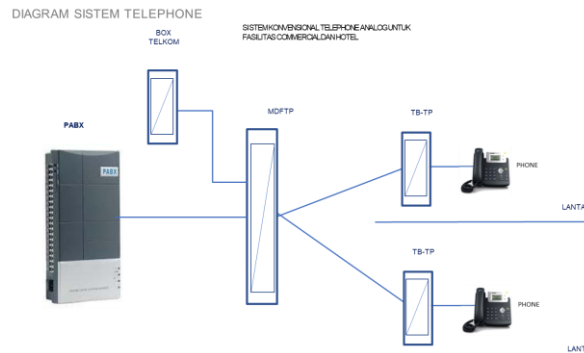
DIAGRAM SISTEM TATA SUARA



Gambar 60: Diagram Sistem Tata Suara

Sumber : Analisis Penulis, 2023

## E. Telephone



Gambar 61: Diagram Sistem Telephone

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Sistem antar telephone di masing-masing lantai saling terhubung oleh TB-TP dan pada akhirnya akan saling terhubung dengan PABX sebagai main server nya.

## 4.4 Analisis Rancangan

### 4.4.1 Analisis Fungsi

Perancangan mix-use building mall dan hotel merupakan wadah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam tempat tinggal dan mendapatkan kebutuhan sehari-hari. Fungsi dari bangunan *mix-use building* ini dibagi menjadi tiga bagian, yaitu fungsi primer, fungsi sekunder, dan fungsi penunjang



Gambar 62: Diagram Fungsi Bangunan

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Fungsi primer yaitu fungsi utama dari mall dan hotel yaitu sebagai tempat tinggal dan sarana jual beli. Fungsi sekunder merupakan fungsi yang mendukung fungsi primer. Fungsi sekunder dari mall diantaranya adalah workshop center, pameran, dan hiburan. Sedangkan fungsi sekunder dari hotel ialah sebagai

sarana berinteraksi sosial, olahraga, refreshing, dan pengobatan. Fungsi yang terakhir ialah fungsi penunjang. Fungsi penunjang merupakan fungsi yang mendukung fungsi primer dan fungsi sekunder seperti fungsi service, sarana peribadatan, pengolahan, dan area parkir

#### 4.4.2 Analisis Aktifitas

Analisis aktifitas pada objek ini merupakan analisis untuk mengidentifikasi semua kemungkinan aktivitas yang ada. Analisis ini berawal dari klasifikasi fungsi obyek yang kemudian akan menghasilkan gambaran semua aktivitas yang ada di dalam obyek.

Tabel 26: Tabel Analisa Aktifitas

Klasifikasi	Jenis Aktivitas	Pengguna	Sifat Aktivitas	Perilaku beraktivitas
Primer	Bangun tidur	Pembeli Penjual	Privat	Membuka selimut, duduk, berdoa
	MCK		Privat	Pergi ke KM/WC, melakukan aktivitas MCK
	Memasak		Semi privat	Mencuci bahan makanan, meracik bahan makanan, membuat makanan, menyajikan makanan, menyimpan makanan
	Membaca buku		Semi privat	Mengambil buku, duduk, membaca buku, mengemil/minum teh/kopi.
	Bersiap-siap		Privat	Mengganti baju, berandan, menyiapkan perlengkapan sekolah/kuliah/kerja, berangkat kerja/menuntut ilmu.
	Makan		Semi privat	Menghidangkan makanan, berdoa, Menyantap makanan, minum, mencuci piring, merapikan mejamakan.
	Mengobrol dan diskusi		Privat	Berkumpul dengan keluarga, mendiskusikan sesuatu, menonton tv, karaokean bersama.
	Beribadah		Privat	Sholat, membaca Al-Qur'an.

	Belajar		Privat	Duduk, membaca buku, mengerjakan tugas, merapikan meja belajar.
	Tidur		Privat	Membuka selimut, membaringkan badan, berdoa.
	Transaksi jual beli		Publik	Pembeli menawarkan barang, Melakukan tanya jawab seputar barang, penjual memilih barang, melakukan transaksi.
<b>Sekunder</b>	berinteraksi sosial	Penghuni unit Hotel	publik	Berdiskusi bersama, mengadakan pertemuan antar unit Hotel, pengajian bersama.
	Olah raga		publik	Melakukan pemanasan, berenang, lari lari ringan, olah raga dengan alat, pendinginan.
	Refreshing		publik	Bermain, berkumpul bersama keluarga dan teman, pesta bbq.
	Pengobatan		publik	Datang ke klinik, melakukan pemeriksaan, beli obat.
	Pameran/bazaar	Pengunjung mall, peserta bazaar/pameran	publik	Penjual melakukan persiapan bazaar, Mempromosikan barang, memilah milah barang, melakukan transaksi.
	Hiburan	Pengunjung mall	publik	Memasani tiket, menonton film, bermain di game fun.
	Pengelolaan	CEO, Direktur, Manajer, marketing, karyawan.	privat	Bekerja, istirahat, melakukan fungsi pengawasan.
<b>Penunjang</b>	Security/pengawasan	satpam	privat	Menjaga kawasan, pengunjung.
	pelayanan	Resepsionis, publik relation	publik	Melayani pertanyaan pengunjung dan penyewa unit



Makan	Pelanggan, koki, pengelola, pramu saji, kasir	publik	Koki memasak di dapur, istirahat, penyaji mulai menyiapkan menu, pelanggan memesan makanan dan mulai menyantap hidangan, melakukan transaksi di kasir.
Pengelolaan	CEO, Direktur, Manajer, marketing, karyawan.	privat	Bekerja, istirahat, melakukan fungsi pengawasan.
Security/pengawasan	satpam	privat	Menjaga kawasan, pengunjung.
pelayanan	Resepsionis, publik relation	publik	Melayani pertanyaan pengunjung, penyewa retail, dan pihak pihak yang bekerja sama.
Beribadah	jamaah	publik	Mensucikan diri, sholat.
Kajian	Jamaah, ustadz	publik	Datang ke masjid, duduk, jamaah mendengarkan kajian, ustadz berceramah, interaksi tanya jawab, berdoa bersama.
Transaksi lewat ATM	Pengguna layanan ATM	privat	Mengambil uang tunai, mengecek saldo di ATM, melakukan pembayaran dan tagihan, transfer lewat ATM

Sumber : Analisis Penulis, 2023

#### 4.4.3 Analisis Pengguna

Dalam perancangan mix-use building mall dan hotel nantinya akan memiliki jenis-jenis pengguna sesuai dengan fungsinya yang ditampung. Beberapa penggunanya adalah sebagai berikut

##### A. Hotel

Tabel 27: Tabel Analisa Pengguna Hotel

Hotel		
Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
CEO	Datang Parkir Bekerja Buang Air	Parkir Area R.Kerja Toilet Musholla

	Shalat	
Penyewa / Penghuni	Datang Parkir Tidur/Bangun Tidur Mandi Shalat Berkumpul Memasak Makan/Minum Pulang	Parkir Area R.Tidur Kamar Mandi Musholla R.Keluarga R.Kerja R.Cuci Dapur R.Makan
Pengunjung/Tamu	Datang Parkir Mencari informasi Makan/Minum Olahraga Going to facility Ibadah Buang Air Pulang	Parkir Tamu Entrance R.Informasi R.Tunggu Canteen GYM Facility Room Musholla Toilet
Pegawai/petugas (parkir, servis, MEE, keamanan)	Datang Parkir Ganti Pakaian Bekerja Menyimpan Alat Makan/Minum Ibadah Buang Air Istirahat Pulang	Parkir Tamu Entrance R.Ganti R.Kerja R.Service Gudang Pantry Musholla Janitor Lavatory

Sumber : Analisis Penulis, 2023

## B. Mall

Tabel 28: Tabel Analisa Pengguna Mall

Mall		
Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Penjual	Datang Parkir Ganti Pakaian Berjualan Buang Air Ibadah Pulang	Parkir Area Entrance R.Ganti Retail Toilet Musholla
Pembeli	Datang Parkir Bermain Makan Berbelanja Menonton Bioskop Buang Air Ibadah Pulang	Parkir Area Entrance Games Area Restaurant Retail Bioskop Toilet Musholla
Staf	Datang Parkir Bekerja	Parkir Area Entrance R.Kerja

	Rapat Buang Air Istirahat Shalat Pulang	R.Rapat Toilet R.Istirahat Musholla
Karyawan	Datang Parkir Ganti Pakaian Bekerja Menyimpan Alat Makan/Minum Ibadah Buang Air Istirahat Pulang	Parkir Tamu Entrance R.Ganti R.Kerja R.Display Gudang Pantry Musholla Janitor Lavatory
Cleaning Service	Datang Parkir Ganti Pakaian Bekerja Menyimpan Alat Makan/Minum Ibadah Buang Air Istirahat Pulang	Parkir Tamu Entrance R.Ganti R.Kerja R.Display Gudang Pantry Musholla Janitor Lavatory
Security	Datang Parkir Ganti Pakaian Bekerja Pulang	Parkir Tamu Entrance R.Ganti Pos Satpam

Sumber : Analisis Penulis, 2023

Tujuannya adalah untuk mendapatkan luasan ruang yang dibutuhkan dalam proses perancangan, dengan kriteria:

- Analisis jumlah pelaku kegiatan terhadap faktor kesesakan dan kepadatan.
- Analisis tingkat interaksi sosial antar individu pelaku kegiatan, jarak *personal space*.
- Flow tergantung pada jenis kegiatan

Efisiensi pergerakan, dalam perencanaannya berkaitan dengan hubungan antar ruang-ruang yang kegiatannya saling mendukung.

Dasar pertimbangan standarnya adalah:

- Permen PU No 29/PRT/M2006
- Permen Kesehatan RI No 15 Tahun 2013
- Asumsi (A) berdasarkan Pengamatan di Lapangan
- Perhitungan Studi Preseden (SP) berdasarkan

preseden yang sudah ada.

- Hotel, Planning, and Design
- Kebutuhan flow tiap kegiatan: perhitungan khusus: Neufert Architect data (NAD) dan Time Server Standar (TSS)

Tabel 29: Persentase Flow Gerak

-	5-10%	: Flow gerak minimum
-	20%	: Keleluasaan gerak
-	30%	: Tuntutan kegiatan akan kenyamanan fisik
-	40%	: Tuntutan kegiatan akan kenyamanan psikologis
-	50%	: Tuntutan spesifikasi kegiatan
-	60-100%	: Keterkaitan dengan banyak kegiatan / kegiatan service.
-	100-200%	: Untuk ruang Umum, Hall, Show Room

#### A. Hotels

Tabel 30: Jumlah kepadatan penduduk Tambun Selatan

Kecamatan	Penduduk		Luas Wilayah		Kepadatan
	N(Jiwa)	%	(km <sup>2</sup> )	%	(jiwa/km <sup>2</sup> )
-2	-4	-5	-6	-7	-8
Tarumajaya	110.722	3,9	54.63	4,3	2.026,76
Babelan	229.392	8,0	63.6	5,0	3.606,79
Sukawangi	49.244	1,7	67.19	5,3	732,90
Tambelang	40.901	1,4	37.91	3,0	1.078,89
Tambun Utara	171.034	5,9	34.42	2,7	4.969,02
<b>Tambun Selatan</b>	<b>412.459</b>	<b>14,3</b>	<b>43.1</b>	<b>3,4</b>	<b>9.569,81</b>
Cibitung	221.435	7,7	45.3	3,6	4.888,18
Cikarang Barat	196.818	6,9	53.69	4,2	3.665,82
Cikarang Utara	223.575	7,8	43.3	3,4	5.163,39
Karang Bahagia	116.526	4,0	46.1	3,6	2.527,67
Cikarang Timur	102.476	3,6	51.31	4,0	1.997,19
Kedungwaringin	69.975	2,4	31.53	2,5	2.219,31
Pebayuran	102.308	3,6	96.34	7,6	1.061,94
Sukakarya	51.708	1,8	42.4	3,3	1.219,52
Sukatani	89.065	3,1	37.52	2,9	2.373,80
Cabangbungin	55.810	1,9	49.7	3,9	1.122,93
Muaragembong	40.845	1,4	140.09	11,0	291,56



Setu	139.083	4,8	62.16	4,9	2.237,5
Cikarang Selatan	150.958	5,2	51.74	4,1	2.917,62
Cikarang Pusat	63.500	2,2	47.6	3,7	1.334,03
Serang Baru	125.554	4,4	63.8	5,0	1.967,93
Cibarusah	89.398	3,1	50.39	4,0	1.774,12
Bojongmangu	27.494	0,9	60.06	4,7	457,77
TOTAL	2.880.280	100	1273,88	100	59.204,45

Sumber: [open1data.bekasikab.go.id](http://open1data.bekasikab.go.id)

Berdasarkan tabel diatas dapat diambil kesimpulan bahwa jumlah kepadatan penduduk di kecamatan tambun selatan yaitu 9.569,81 jiwa dengan luas wilayah sekitar 4.310 Ha. Berdasarkan data kepadatan penduduk dan luas wilayah unit hotel dapat dihitung yaitu:

- Luas tapak yang direncanakan = 3 Ha
- Jumlah penduduk pada tapak yaitu  $9.569,81/4.310 \text{ Ha} = 222 \text{ Jiwa/Ha}$   
Jadi  $222 \text{ Jiwa/Ha} \times 3 \text{ Ha} = 666 \text{ Jiwa}$
- Asumsi 1 KK = 4 orang
- Jumlah KK =  $666 \text{ Jiwa} / 4 \text{ orang} = 166 \text{ KK}$
- Jumlah Unit Hotel = 166 Unit

Untuk memenuhi perkiraan untuk Repilita (Rencana pembangunan lima tahun) untuk 20 tahun kedepan, penduduk Kabupaten Bekasi memiliki pertumbuhan sebanyak 3,15% ( $21 \text{ Jiwa/tahun} \times 20 = 420$ ). Jadi dengan adanya Repilita, jumlah unit kamar akan menjadi  $166+105=271$  unit.

Berdasarkan tipe unit, hotel terdapat 3 tipe unit yaitu tipe Kamar Standar, Kamar Deluxe, dan Kamar Suite. Untuk jumlah unit hotel dengan 3 tipe tersebut yaitu 166 unit atau 166/3 tipe unit kamar. Hasil dari analisis tersebut akan digunakan untuk perencanaan dan perancangan bangunan hotel. Dan dari data yang tertera pada gambar 13 rasio antara kelas kamar Standar:Deluxe:Suite adalah 195:67:55 (4:2:1)

Pada daerah Kabupaten Bekasi hotel dengan klasifikasi

bintang 4 masih terbilang sedikit jumlahnya dan ini bisa dijadikan acuan dalam menentukan perancangan ruangan pada fungsi hotel

Tabel 31: Tabel Kebutuhan & Besaran Ruang Hotel

Jenis Kegiatan	Nama Ruang	Standar Ruang	Sumber	Jumlah	Kebutuhan Ruang	Luas an Ruang
Akomodasi	Kamar Standar	26 m <sup>2</sup>	Preseden	93 unit	2.418 m <sup>2</sup>	5.106 m <sup>2</sup>
	Kamar Deluxe	30 m <sup>2</sup>	Preseden	48 unit	1.440 m <sup>2</sup>	
	Kamar Suite	52 m <sup>2</sup>	Preseden	24 unit	1.248m <sup>2</sup>	
Ruang Publik	Lobi	1,2 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Motel,&Condominium	166 unit	1,2 m <sup>2</sup> x 166 = 200 m <sup>2</sup>	394 m <sup>2</sup>
	Kasir	0,04 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 unit	0,04 m <sup>2</sup> x 166 = 6.5 m <sup>2</sup>	
	Confrence	1,1 m <sup>2</sup> - 1,3 m <sup>2</sup>	Neuvert	166 orang	1,1 m <sup>2</sup> x 166 = 182.6	
	Penitipan Barang	0,03 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 unit	0,03 m <sup>2</sup> x 166= 5 m <sup>2</sup>	
Food & Beverage	Restoran:					1791 m <sup>2</sup>
	Jumlah Pengunjung	300% x kamar	Asumsi	166 kamar	300 % x 166 = 600	
	R. Duduk	1,4 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 unit	1,4 m <sup>2</sup> x 1,5 = 210 m <sup>2</sup>	
	R. Makan	2,25 x 1,8 m <sup>2</sup> /4 orang	Data Arsitek	666 orang	2,25 x 1,8 m <sup>2</sup> x 666/4= 674 m <sup>2</sup>	
	Counter	12% tempat duduk	Data Arsitek	210 m <sup>2</sup>	12% x 210 m <sup>2</sup> = 25,2 m <sup>2</sup>	
	Pantry	20% ruang duduk	Data Arsitek	600 m <sup>2</sup>	20 % x 210 m <sup>2</sup> = 42 m <sup>2</sup>	
	Dapur	40% ruang makan	Hotel, Motel,&Condominium	600 m <sup>2</sup>	40 % x 600 m <sup>2</sup> = 240 m <sup>2</sup>	
	Coffe Shop:					372 m <sup>2</sup>
	Ruang Duduk	0,8 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 unit	0,8m <sup>2</sup> x166 =199 m <sup>2</sup>	
	Pantry	20% luas ruang duduk	Asumsi	120 m <sup>2</sup>	20 % x 199 m <sup>2</sup> = 40 m <sup>2</sup>	
Pool Bar	0,81 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 unit	0,8 m <sup>2</sup> x 166 = 133 m <sup>2</sup>		
Fasilitas Olahraga dan Hiburan	Ballroom		Preseden	13 unit	6.863 m <sup>2</sup>	7.093 m <sup>2</sup>
	Fitness Center	0,5m <sup>2</sup> /ora ng	Asumsi	50 unit	0,5m <sup>2</sup> x 50 = 25m <sup>2</sup>	

	R. Penitipan	0,14m <sup>2</sup> /orang	Asumsi	50 orang	0,14 m <sup>2</sup> x 50 = 7 m <sup>2</sup>	
	Locker Pria	0,18 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	0,18 m <sup>2</sup> x 25 = 9 m <sup>2</sup>	
	Locker Wanita	0,18 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	0,18 m <sup>2</sup> x 50 = 9 m <sup>2</sup>	
	R. Ganti Pria	0,6 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	0,6 m <sup>2</sup> x 50 = 30 m <sup>2</sup>	
	R. Ganti Wanita	0,6 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	0,6 m <sup>2</sup> x 50 = 30 m <sup>2</sup>	
	WC Pria	1 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	1 m <sup>2</sup> x 50 = 50 m <sup>2</sup>	
	WC Wanita	1 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	50 orang	1 m <sup>2</sup> x 50 = 50 m <sup>2</sup>	
	Wastafel	0,15 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek	80 orang	0,15 m <sup>2</sup> x 80 = 12 m <sup>2</sup>	
	Kolam Renang Dewasa	50 x 12,5 m <sup>2</sup> = 312,5 m <sup>2</sup>	Data Arsitek	1 buah	625 m <sup>2</sup> x 0% = 0	
	Kolam Renang Anak	25 x 6,25 m <sup>2</sup> = 78,125 m <sup>2</sup>	Data Arsitek	1 buah	156 m <sup>2</sup> x 0% = 0	
	Tempat bilas Wanita	1 m <sup>2</sup> /unit	Asumsi	4 unit	1 m <sup>2</sup> x 4 = 4 m <sup>2</sup>	
	Tempat Bilas Pria	1 m <sup>2</sup> /unit	Asumsi	4 unit	1 m <sup>2</sup> x 5 = 4 m <sup>2</sup>	
<b>Ruang Penunjang</b>	Ruang Serbaguna	1,2 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Motel,& Condominium	666 orang	1,2 m <sup>2</sup> x 666 = 800 m <sup>2</sup>	1140 m <sup>2</sup>
	Ruang Meeting	1,8 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Motel,& Condominium	100 orang	1,8 m <sup>2</sup> x 100 = 180 m <sup>2</sup>	
	Function Room					
	Toilet Umum		Asumsi		60 m <sup>2</sup>	
	Gudang Umum		Asumsi		100 m <sup>2</sup>	
<b>Ruang Binatu dan 'House Keeping'</b>	Ruang Manajer Binatu	7,5 m <sup>2</sup> - 9,5 m <sup>2</sup> /orang	Time Saver	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	196,1 m <sup>2</sup>
	Binatu	0,5 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 kamar	0,5 m <sup>2</sup> x 166 = 83 m <sup>2</sup>	
	Gudang Binatu	0,024 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,024m <sup>2</sup> x 166 = 3,6 m <sup>2</sup>	
	Ruang Manajer 'House Keeping'	7,5 m <sup>2</sup> - 9,5 m <sup>2</sup> /orang	Time Saver	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	Ruang 'House Keeping'	0,08 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,08m <sup>2</sup> x 166 = 13 m <sup>2</sup>	
	Ruang	0,03	Hotel,	166	0,05m <sup>2</sup> x	

	Seragam	m <sup>2</sup> /kamar	Planning, and Design	kamar	166 = 8.3 m <sup>2</sup>	
	Ruang Penyimpanan Sprei	0,06m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,06m <sup>2</sup> x 166 = 9m <sup>2</sup>	
	Ruang Pelayan	16 m <sup>2</sup> /ruang	Data Arsitek	3 ruang	3 x 16 m <sup>2</sup> = 48m <sup>2</sup>	
	Penyimpanan Perabot	0,3 m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,3 m <sup>2</sup> x 166 = 50 m <sup>2</sup>	
<b>Administ rasi</b>	R. Tunggu	0,06 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,06m <sup>2</sup> x 166 = 9 m <sup>2</sup>	374,2 m <sup>2</sup>
	R. Sekretaris	1,8-2,3 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	2 orang	2 x 2 m <sup>2</sup> = 4 m <sup>2</sup>	
	R. General Manager	13,3 m <sup>2</sup> /orang	Time Saver	1 orang	13,3 m <sup>2</sup>	
	R. Istirahat	25 m <sup>2</sup>	Asumsi	1 ruang	25 m <sup>2</sup>	
	R. Manajer F&B	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Manajer Ruang Pendukung	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Manajer Sales	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Pemasaran	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Staff Adm.	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Rapat	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Akuntan	7,5 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	1 orang	7,5 m <sup>2</sup>	
	R. Komputer	0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3m <sup>2</sup>	
	R. Fotokopi	0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3 m <sup>2</sup>	
	R. Arsip	0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3 m <sup>2</sup>	
	Gudang	0,03 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,03m <sup>2</sup> x 166 = 4,5 m <sup>2</sup>	
	Toilet		Asumsi		30 m <sup>2</sup>	
<b>Persiapa n Makana n</b>	Dapur Utama	1 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 kamar	150 m <sup>2</sup>	429,7 m <sup>2</sup>
	Gudang Peralatan Makan	0,3 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 kamar	0,3 m <sup>2</sup> x 166 = 50 m <sup>2</sup>	



	Gudang Makanan	0,1 m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,1 m <sup>2</sup> x 166 = 16,6 m <sup>2</sup>	
	Gudang Minuman	0,18 m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,18m <sup>2</sup> x 166 = 30 m <sup>2</sup>	
	Gudang Pendingin	0,1 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,1m <sup>2</sup> x 166 = 16,6 m <sup>2</sup>	
	Gudang Bahan	0,12 m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,12m <sup>2</sup> x 166 = 20 m <sup>2</sup>	
	Ruang Cuci	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	Time Saver	166 kamar	0,2 m <sup>2</sup> x 166 = 33 m <sup>2</sup>	
	Ruang Sampah	0,12 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,12m <sup>2</sup> x 166 = 20 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kontrol Makanan	0,02 m <sup>2</sup> .kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3,5 m <sup>2</sup>	
	Ruang Pelayanan	0,054 m <sup>2</sup> /kamar	Data Arsitek	166 kamar	0,054m <sup>2</sup> x 166 = 90 m <sup>2</sup>	
<b>Ruang ME</b>	R.Pompa	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,2 m <sup>2</sup> x 166 = 33 m <sup>2</sup>	682 m <sup>2</sup>
	R.Chiller		Utilitas Bangunan	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	
	R.Boiler	0,5 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,5 m <sup>2</sup> x 166 = 83 m <sup>2</sup>	
	R.Genset	15 m <sup>2</sup> /unit	Utilitas Bangunan	5 unit	5x15 = 75 m <sup>2</sup>	
	R.PLN	0,09 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,09m <sup>2</sup> x 166= 15 m <sup>2</sup>	
	R.Trafo	15 m <sup>2</sup> /unit	Utilitas Bangunan	5 unit	5x15 = 75 m <sup>2</sup>	
	R.Switch	0,09 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,09m <sup>2</sup> x 166 = 15m <sup>2</sup>	
	R.Bahan Bakar	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	160 kamar	0,2 m <sup>2</sup> x 166 = 33 m <sup>2</sup>	
	R.Tandon Air		Asumsi	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
	R.STP		Asumsi	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
	Workshop	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Motel,&Condominium	166 kamar	0,2 m <sup>2</sup> x 166 = 33 m <sup>2</sup>	
	<b>Fasilitas Karyawan</b>	R.Personal Manager	0,03 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	
R.Wawancara		0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3,3 m <sup>2</sup>	
R.Pelatihan		0,04 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,04m <sup>2</sup> x 166 = 6,6 m <sup>2</sup>	
R.Arsip		0,01 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning,	166 kamar	0,01m <sup>2</sup> x 166 = 1,6 m <sup>2</sup>	

			and Design	ar	m <sup>2</sup>	
	R.P3K	0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02 m <sup>2</sup> x 166 = 3,3 m <sup>2</sup>	
	R.Security	0,02 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,02m <sup>2</sup> x 166 = 3,3 m <sup>2</sup>	
	Mushollah	0,6 m <sup>2</sup> /orang	Hotel, Planning, and Design	50 orang	0,6 m <sup>2</sup> x 50 = 30 m <sup>2</sup>	
	Tempat Wudhu	8 m <sup>2</sup>	Hotel, Planning, and Design	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	
	Penyimpanan	0,18 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,18 m <sup>2</sup> x 166 = 30 m <sup>2</sup>	
	Ruang Makan	0,6 m <sup>2</sup> /kamar	Hotel, Planning, and Design	166 kamar	0,6 m <sup>2</sup> x 166 = 100 m <sup>2</sup>	
	Toilet		Asumsi		40 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>						10.934 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi</b>		15% luas total	Data Arsitek	10.934 m <sup>2</sup>	0,15 x 10.934 m <sup>2</sup>	1.640 m <sup>2</sup>
<b>Grand Total</b>	<b>12.574 m<sup>2</sup></b>					

Sumber: Analisis Penulis, 2023

## B. Mall

Tabel 32: Tabel Kebutuhan & Besaran Ruang Mall

Mall						
NO.	JENIS AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	JUMLAH RUANG	DIMENSI RUANG		LUAS RUANG (m <sup>2</sup> )
				Standart ukuran	Kapasitas ruang	
<b>KEBUTUHAN RUANG PRIMER</b>						
01.	Transaksi Jual beli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retail</li> <li>• Anchor</li> <li>• Supermarket</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120</li> <li>• 2 @lantai</li> <li>• 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 m<sup>2</sup></li> <li>• Min 10% Luas lantai</li> <li>• 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 – 10 orang</li> <li>• 1000 m<sup>2</sup></li> <li>• 250</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4320 m<sup>2</sup></li> <li>• 2000 m<sup>2</sup></li> <li>• 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>
02	Food & Beverage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restoran</li> <li>• Cafeteria</li> <li>• Food Bazar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3</li> <li>• 2</li> <li>• 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1800 m<sup>2</sup></li> <li>• 675 m<sup>2</sup></li> <li>• 245(40 kursi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• @150 kursi</li> <li>• @150 kursi</li> <li>• 200 kursi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.400 m<sup>2</sup></li> <li>• 1.350 m<sup>2</sup></li> <li>• 1.225 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>KEBUTUHAN RUANG SEKUNDER</b>						
01.	Menonton	Bioskop	1	1,5 m <sup>2</sup> /orang	300 orang	450 m <sup>2</sup>
02.	Kegiatan pameran	R. pameran	1	9 m <sup>2</sup> /unit	60 pedagang	540 m <sup>2</sup>
03.	Refreshing	Game fun area	1	9 m <sup>2</sup> /game	30 permainan	270 m <sup>2</sup>

04	Refreshing	Ice skating	1			1100 m <sup>2</sup>
LUAS TOTAL						46.555 m <sup>2</sup>

PERHITUNGAN LUASAN RUANG FUNGSI PENUNJANG						
NO.	JENIS AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	JUMLAH RUANG	DIMENSI RUANG		LUAS RUANG (m <sup>2</sup> )
				Perabot	Besaran total	
01.	Pengelolaan	Kantor pelayanan	1	Kursi (20 buah) 0,4mx0,4 mx20 =23,642 m <sup>2</sup>	Kapasitas ruang 5 -20 orang	63,38 m <sup>2</sup>
				Meja (20 buah) 1,3m x 0,8mx20 = 20,8 m <sup>2</sup>	Sirkulasi 45% x44,4m <sup>2</sup> = 19,98m <sup>2</sup>	
				Total perabot 23,642 m <sup>2</sup>  + 20,8 m <sup>2</sup> 44,4m <sup>2</sup>	Dimensi total ruang 44,4m <sup>2</sup> + 19,98m <sup>2</sup> = 63,38 m <sup>2</sup>	

KEBUTUHAN RUANG SECURITY						
01	Pengawasan	R. Pengawasan/ security	1	Kursi (20 buah) 0,4mx0,4 mx20 =23,642 m <sup>2</sup>	Kapasitas ruang 5 -20 orang	63,38 m <sup>2</sup>
				Meja (20 buah) 1,3m x 0,8mx20 = 20,8 m <sup>2</sup>	Sirkulasi 45% x44,4m <sup>2</sup> = 19,98m <sup>2</sup>	
				Total perabot 23,642 m <sup>2</sup> + 20,8 m <sup>2</sup> = 44,4m <sup>2</sup>	Dimensi total ruang 44,4m <sup>2</sup> + 19,98m <sup>2</sup> = 63,38 m <sup>2</sup>	
KEBUTUHAN RUANG RESEPSIONIS DAN LOBBY						
01.	Memberikan informasi	Resepsionis dan lobby	2	Meja resepsionis 3m x 0,8m = 2,4 m <sup>2</sup>	Kapasitas ruang 2 – 20 orang	35,82 m <sup>2</sup>

			Kursi (3 buah) 3x0,4m x 0,4m= 0,48m <sup>2</sup>		
			4 set sofa 3 x 3,5m x 2m= 21 m <sup>2</sup>	Sirkulasi 50% x 23,88 m <sup>2</sup> = 11,94 m <sup>2</sup>	
			Total perabot 2,4 m <sup>2</sup> + 0,48m <sup>2</sup> + 21 m <sup>2</sup> = 23,88 m <sup>2</sup>	Dimensi total ruang 23,88 m <sup>2</sup> + 11,94 m <sup>2</sup> = 35,82 m <sup>2</sup>	
	Luas Total				71,64 m <sup>2</sup>

Sumber: Analisis Penulis, 2023

#### Keterangan Anchor Mall

- Peletakan: : di setiap pengakhiran koridor (hubungan horizontal)
- Jarak antar Anchor : ± 100-200 m
- Bentuk Anchor : square, courts, food court, atau tempat-tempat santai lainnya
- Ukuran Anchor : Min 10% Luas tiap lantai
- Perbandingan Anchor dengan Retail : 50:50

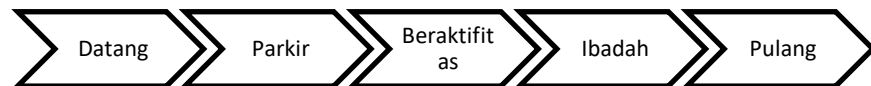
Dari Jumlah perhitungan luas kebutuhan ruang Hotel dan Mall menghas ilkan luas sebesar **20.406,55 m<sup>2</sup> + 31.789,22 m<sup>2</sup> = 52.195,77 m<sup>2</sup>**

#### 4.4.4 Analisis *Flow* Gerak Pengguna

##### A. Hotel

##### 1. CEO

Tabel 33: *Flow Gerak CEO Hotel*



##### 2. Penyewa / Penghuni

Tabel 34: *Flow Gerak Penyewa/Penghuni Hotel*





### 3. Tamu/Pengunjung

Tabel 35: Flow Gerak Tamu Hotel



### 4. Pegawai/petugas

Tabel 36: Flow Gerak Pegawai Hotel



## B. Mall

### 1. Penjual

Tabel 37: Flow Gerak Penjual Mall



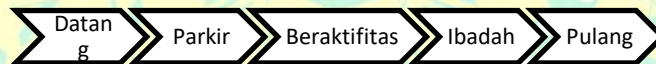
### 2. Pembeli

Tabel 38: Flow Gerak Pembeli Mall



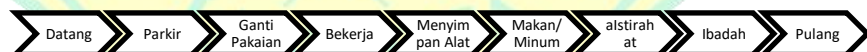
### 3. Staff

Tabel 39: Flow Gerak Staff Mall



### 4. Pegawai

Tabel 40: Flow Gerak Pegawai Mall



## 4.5 Analisis Parkir

### 4.5.1 Perhitungan Jumlah Parkir

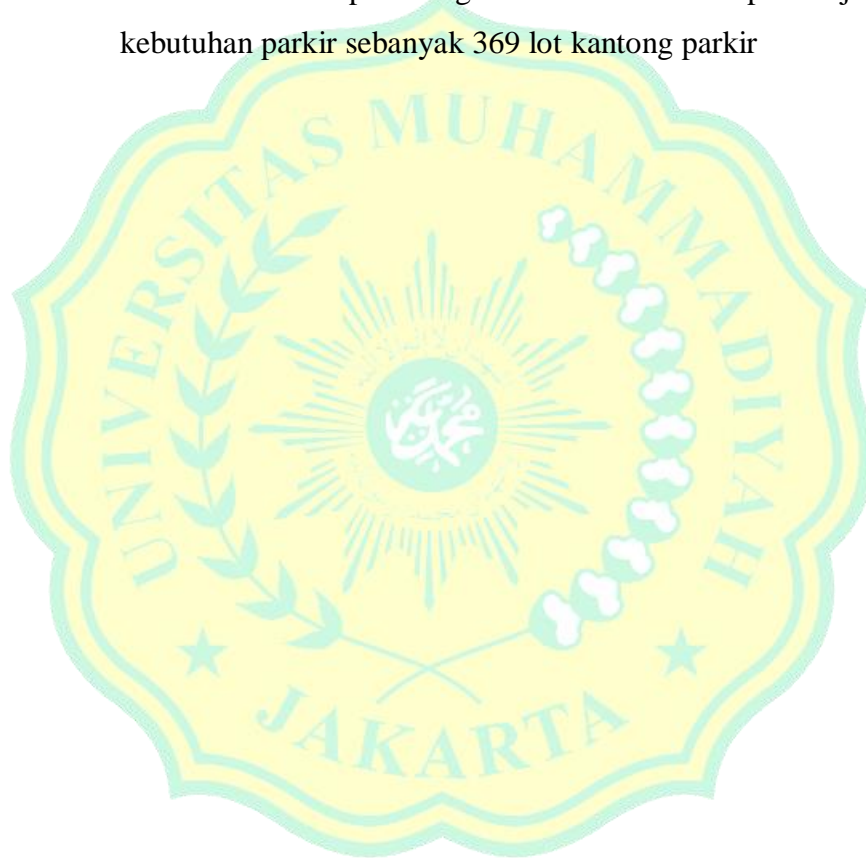
Tabel 41: Analisis Perhitungan Kebutuhan Parkir

PERHITUNGAN KEBUTUHAN PARKIR						
1	Perkantoran		0	m <sup>2</sup> bruto	:	100 0
2	Jasa Perdagangan/Toko		31.789,22	m <sup>2</sup> bruto	:	100 318
3	Bioskop	Kelas A-I	0	kursi	:	7 0
		Kelas A-II	0	kursi	:	10 0
		Kelas A-III	0	kursi	:	15 0
4	Hotel	Kelas I (Btg 4-5)	271	unit kamar	:	5 54
		Kelas II (Btg 2-3)	0	unit kamar	:	7 0
		Kelas III (Btg ≤ 1)	0	unit kamar	:	10 0
5	Restoran/ Hiburan	Kelas I	0	m <sup>2</sup> bruto	:	10 0
		Kelas II	0	m <sup>2</sup> bruto	:	20 0
6	Pasar	Tingkat Kota	0	m <sup>2</sup> bruto	:	100 0
		Tk. Wilayah	0	m <sup>2</sup> bruto	:	200 0

		Tk. Lingkungan	0	m <sup>2</sup> bruto	:	300	0	
7	Gedung Pertemuan / Konvensi	Padat	0	m <sup>2</sup> bruto	:	4	0	
		Non Padat	0	m <sup>2</sup> bruto	:	10	0	
8	Bangunan Olahraga		0	penonton/kursi	:	15	0	
9	Rumah Sakit	VIP	2	tempat tidur	:	1	2	
		Kelas I	0	tempat tidur	:	5	0	
		Kelas II	10	tempat tidur	:	10	0	
10	Perguruan tinggi		0	m <sup>2</sup> bruto	:	200	0	
11	Sekolah (Kec. Inpres & daerah MHT)		0	m <sup>2</sup> bruto	:	100	0	
12	Hunians	Rusun	0	unit hunian	:	10	0	
		≤ 70 m <sup>2</sup>	0	unit hunian	:	5	0	
		70 - 90m <sup>2</sup>	0	unit hunian	:	2	0	
		≤ 90 m <sup>2</sup>	0	unit hunian	:	1	0	
13	Fasilitas (Prefunction)		1700	m <sup>2</sup> bruto	:	100	17	
<b>TOTAL KEBUTUHAN PARKIR</b>							<b>369</b>	

Sumber: Analisis Penulis, 2023

Diketahui dari perhitungan tabel diatas mendapatkan jumlah kebutuhan parkir sebanyak 369 lot kantong parkir





“Halaman Ini Sengaja Dikosongkan”

## BAB V

### KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

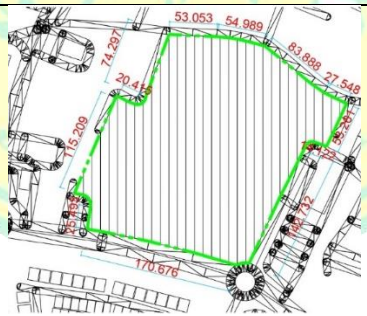
#### 5.1 Ide Konsep Rancangan

Dalam objek perancangan diperlu adanya konsep yang dapat mengaplikasikan rancangan, konsep tersebut diharapkan dapat memenuhi prinsip-prinsip yang dapat di ambil dari berbagai tahap dalam analisis yang telah dijabarkan. Sehingga diperoleh sebuah perancangan yang sesuai dengan pendekatan, prinsip, dan integrasi keislaman.



Konsep perancangan Mix-Use Building Mall dan Hotel dengan Pendekatan Arsitektur Neo Klasik di Bekasi ini adalah hasil analisis yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya. Konsep rancangan dimaksudkan untuk memudahkan pada saat perancangan serta membuat hasil rancangan memiliki karakter dan ciri khas. Ide konsep rancangan ini merupakan hasil dari kajian objek. Dengan itu terciptalah sebuah konsep yang baik.


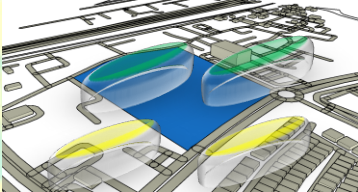

#### 5.2 Konsep Tapak

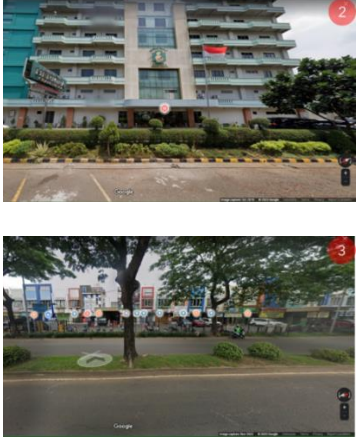

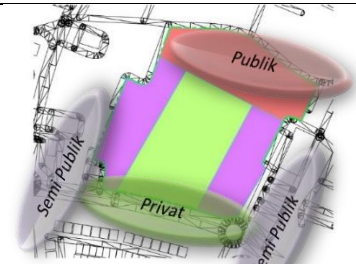
Tabel 42: Konsep Tapak

No	Identifikasi Analisis	Kesimpulan
1	Lokasi Tapak	 <p>Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat</p>
2	Peruntukan Tapak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi : Jl. Boulevard Grand Wisata, Lambangsari, Kec. Tambun Sel</li> <li>• Luas Tapak : ± 30.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Koefisien Lantai Bangunan / KLB : 12</li> <li>• Koefisien Dasar Bangunan / KDB : 40%</li> <li>• Koefisien Dasar Hijau / KDH : 30%</li> <li>• Koefisien Tapak Basement / KTB : &lt; 10% nilai KDB</li> <li>• Garis Sempadan Bangunan / GSB : 20 – 30 m dari as jalan</li> </ul>
3	Batas Tapak	- Barat : kompleks ruko



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utara : kompleks perkampungan</li> <li>- Timur : RS.Hermina Bekasi</li> <li>- Selatan : Jl. Boulevard Grand Wisata</li> </ul>
4	Pencapaian Tapak	 <p>Pada akses A berada di jalan utama dengan lebar jalan <math>\pm 12</math> m dapat dilalui oleh kendaraan mobil maupun motor dan jarak cukup jauh dari putaran jalan serta berpotensi terlihat dari arah jalan utama. Akses B lebar jalan <math>\pm 12</math> m dilalui dapat dilalui oleh kendaraan mobil dan motor, namun berdekatan dengan putaran jalan. Akses C berada disisi samping site sebagai jalan warga dengan lebar jalan <math>\pm 10</math> m.</p>
5	Aklimatisasi	 <p>Dapat Disimpulkan bahwa sisi bangunan sebelah timur dan barat sebaiknya tidak terlalu lebar karena akan terpapar sinar matahari yang cukup luas. Akibatnya bagian dalam bangunan tidak akan baik penghawaannya. Dengan mengetahui arah sinar matahari, massa bangunan dapat disesuaikan agar memanfaatkan sinar matahari dan arah angin sebagai penghawaan alami. Pada gambar A, massa bangunan melebar ke samping serta sisi terpendek bangunan berada disisi timur dan barat merupakan pilihan terbaik untuk pemanfaatan sinar matahari dan masa bangunan yang dimiringkan akan mengalirkan arah angin (penghawaan) masuk kedalam bangunan.</p>

6	Sirkulasi Dalam tapak	 <p data-bbox="660 622 1345 786">Dapat disimpulkan dari analisis bahwa sirkulasi paling memenuhi kriteria di atas adalah Sirkulasi B, karena memiliki sirkulasi yang mudah dalam pencapaian dan bersifat looping sehingga mudah dikontrol dari segi keamanan.</p>
7	Tata Ruang Luar	 <ul data-bbox="660 981 1345 1384" style="list-style-type: none"> <li>• Tata Ruang Aktif yaitu ruang-ruang di luar bangunan yang lebih difungsikan untuk beraktifitas seperti area taman, area parkir, open space, maupun pedestrian.</li> <li>• Tata Ruang Pasif yaitu ruang-ruang di luar bangunan yang tidak difungsikan sebagai tempat untuk beraktifitas seperti signage, lampu taman dan pagar pembatas, Seperti yang terlihat pada gambar</li> </ul> <p data-bbox="660 1249 1345 1384">Tata ruang luar terbagi menjadi 2 zona besar yaitu pasif dan aktif, massa pasif yang nantinya akan menjadi massa tempat berkumpul dan segala kegiatan dan pasif akan dijadikan zona seperti parkir, dll</p>
8	View	

		 <p>Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa pemandangan 1 merupakan pemandangan terbaik yaitu pemandangan dari dalam site keluar menghadap rimbunya pepohonan, pemandangan sisi 2&amp;3 tidak sangat baik karena menghadap rumah sakit dan ruko-ruko.</p>
10	Kebisingan	 <p>Selain tata letak bangunan yang strategis, memiliki sisi negatif yaitu terjadinya polusi udara dan polusi suara yang dihasilkan dari padatnya populasi kendaraan akibat aspek kepadatan penduduk di sekitar lingkungan lahan perencanaan.</p> <p>Sisi paling tertinggi terdapat pada sisi utara karena terdapat aktivitas tol Jakarta-cikampek</p> <p>Sedangkan sisi paling terendah terdapat pada sisi selatan daya karena ada lahan kosong yang cukup luas</p> <p>Dari hasil tabel terlihat sudah pembagian area zonasi yang akan diletakkan pada site Sisi 1 akan di plot sebagai zona servis, lalu sisi 2 akan dijadikan area public, kemudian sisi 3 akan menjadi zona semi public dan yang terakhir sisi 4 akan menjadi zona privat</p>
11	Zoning	 <p>Pengelompokan zoning pada bangunan mid rise hotel dan pusat perbelanjaan dengan penerapan arsitektur hijau ini meliputi:</p> <p>a.Zona Privat</p>

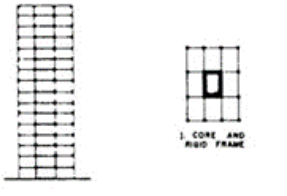




		<p>Zona hijau adalah zona dimana nantinya akan diprioritaskan untuk ruang yang sangat butuh ke privasian ( hotel)</p> <p>b. Zona Semi Publik Merupakan zona merupakan zona yang mewadahi kegiatan yang tidak teruntuk umum, seperti pusat perbelanjaan</p> <p>c.Zona Publik Merupakan zona yang nantinya akan dipergunakan yang sifatnya semua orang bisa masuk</p>
--	--	---

Sumber: Analisis Penulis, 2023

### 5.3 Konsep Bangunan

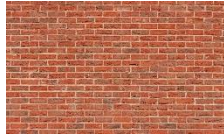
Tabel 43:Konsep Bangunan

No	Identifikasi Analisis	Kesimpulan
1	Struktur Utama	 <p>Dari tabel analisis di atas, dapat dilihat bahwa masing-masing modul memiliki kriteria yang berbeda. Untuk pola Rigid frame and core bisa diterapkan pada bangunan hotel dan Mall secara keseluruhan untuk meningkatkan efisiensi ruang pada bangunan.</p>
2	Konsep Pelingkup Bangunan	<p><b>PENUTUP LANTAI Keramik</b></p>  <p>Berbahan dasar alami yakni tanah liat. Tidak hanya digunakan sebagai pelapislantai tapi juga pelapis dinding. Memiliki motif dan ukuran yang beragam. Homogenous Tile</p>  <p>Sama seperti keramik namun terdapat beberapa perbedaan dalam bentuk dan pembakarannya</p>





### **DINDING BATU BATA**



Bahan utama material dinding ini berasal dari tanah liat. Berfungsi sebagai dinding pengisi maupun pelapis dinding.

### **Precast**



Beton pracetak adalah produk konstruksi yang dibuat dengan cara mencetak beton dalam sebuah cetakan yang dapat digunakan kembali. Beton tersebut kemudian menjalani perawatan di lingkungan terkontrol dan dikirimkan menuju lokasi konstruksi.

### **ACP**



Pelapis dinding, dengan bahan utamanya berasal dari *polyethylene*. Digunakan sebagai eksterior bangunan.

### **PLAFOND**

#### **Gypsumboard**


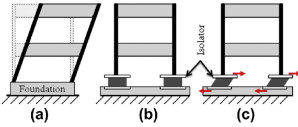
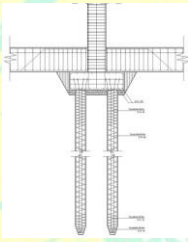
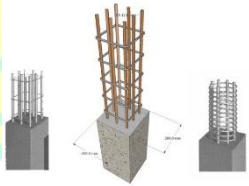

Sebagai penutup plafond dan memiliki nilai estetis. Bahan utama gypsum. Dimensi fabrikasi 1,2m x 2,4m

#### **PVC**



Sebagai penutup plafond yang memiliki nilai estetika yang tinggi. Bahan utama *polyvinyl chloride*.

### **PENUTUP ATAP ROOF DECK**

		 <p>Dapat dibuat dari bahan utama beton yang memiliki struktur berlapi yakni lapisan waterproofing, lapisan drainase, dll</p>
2	<p>Konsep Struktur Rigid Frame And Core</p>	<p><b>Struktur Bawah (Sub Structure)</b>  <b>Base Insolation</b></p>  <p>Ini adalah teknik yang digunakan untuk meminimalkan dampak bangunan yang runtuh saat terjadi gempa. Bangunan dibangun di atas insulasi ini sehingga bangunan tidak terhubung langsung dengan tanah untuk meminimalkan getaran seismik. Terdiri dari 3 komponen utama yaitu Konektor kabel, karet dan baja.</p> <p><b>Pile</b></p>  <p>Ini adalah jenis pondasi dengan kedalaman sedang, didorong ke dalam tanah dengan pancang atau tekanan sehingga mencapai tanah yang keras.</p> <p><b>Struktur tengah (middle structure)</b>  <b>Kolom beton</b></p>  <p>Jenis kolom yang dipilih adalah kolom beton. Kolom ini berisi tulangan besi, yang kemudian dicor dengan beton</p> <p><b>Balok beton</b></p>  <p>Ini adalah salah satu struktur beton bertulang yang berfungsi sebagai rangka penguat horizontal untuk bangunan terhadap beban.</p> <p><b>Plat lantai</b></p>



Ini adalah permukaan horizontal yang mendukung beban horizontal yang tidak hanya mendukung beban mati dalam bentuk struktur, tetapi juga beban manusia dan furnitur. Pelat lantai ini bertumpu pada konstruksi balok dan ditopang oleh kolom bangunan. Ketebalan pelat lantai itu sendiri dipengaruhi oleh lebar lentur masing-masing balok, dan lendutan yang akan terjadi diperhitungkan

### **STRUKTUR ATAS (*Upper Structure*).**

#### **Konstruksi atap Dak Beton**



- Atap dak beton berbentuk datar dengan slope  $\pm 1\%$
- Berbahan campuran pasir, semen, dan split stone

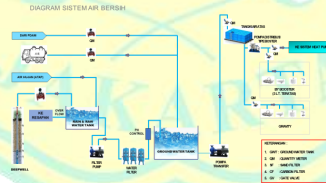
#### **Konstruksi baja**



- Bentangan dapat mencapai 20 m, karena dikategorikan sebagai konstruksi bentang lebar  
Menjadi struktur yang cukup sering digunakan bangunan yang membutuhkan ruang bebas kolom

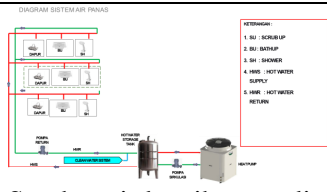
3 Konsep Utilitas

#### **Sistem Air Bersih**



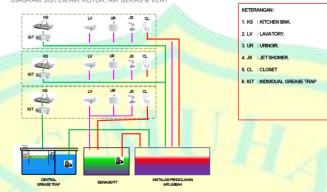
Sumber air bersih didapatkan dari beberapa sumber yaitu air yang didapatkan dari PDAM, dari supply air external, dari Pompa air dalam, dan Air hujan, kemudian sumber air yang didapatkan diteruskan ke penampung besar yaitu ke dalam Ground Water Tank (GWT) untuk sumber yang didapatkan dari PDAM, dan supply air external. Sedangkan untuk sumber air yang berasal dari pompa air dalam dan air hujan diteruskan kedalam rain & RAW water tank.

#### **Sumber Air Panas**



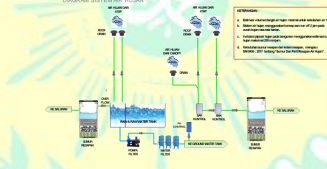
Sumber air bersih yang digunakan untuk air panas berasal dari sumber yang sama, air bersih selain dialirkan kedalam penampung air juga diteruskan ke heatpump untuk mendapatkan sumber air panas. Sirkulasi air panas di supply dari heatpump ke hotwater tank dan diteruskan ke dalam bangunan

**Sistem Air Kotor**



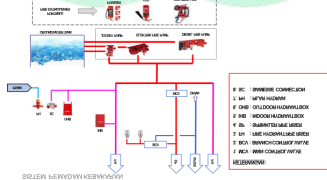
Air kotor bersumber dari peralatan-peralatan yang memiliki air limbah setelah digunakan dan akan segera dibuang ke saluran kota. Namun sebelum itu air kotor setelah masuk ke *drainage* akan diteruskan ke dalam penampungan sesuai dengan klasifikasi nya

**System Air hujan**



Sistem air hujan berasal dari air hujan yang ditampung kedalam water tank yang dialirkan kedalam bangunan menggunakan pipa-pipa dan dapat dipakai menjadi keperluan air bersih

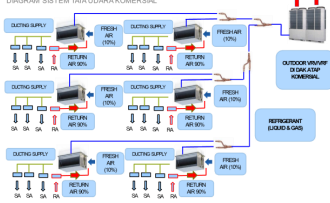
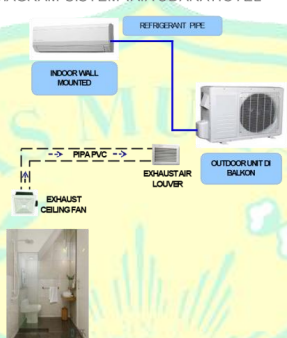
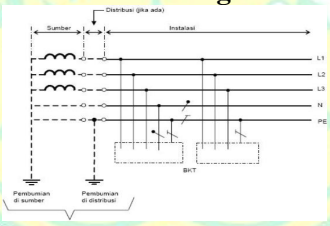

**Sistem kebakaran**



Sistem pemadam kebakaran berasal dari beberapa sumber yaitu PDAM, Watertank, dan *Portable* (Alat Pemadam Api Ringan/APAR)

**Sistem HVAC**

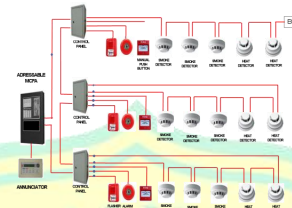


		<p>DIAGRAM SISTEM TATA UDARA KOMERSIAL</p>  <p>Tata udara bangunan komersial menggunakan system <i>Air Conditioner (AC) central</i> dengan <i>ducting supply</i> dan diteruskan ke <i>output</i> dan dalam waktu yang sama di juga dengan <i>output</i> yang berbeda dari <i>output</i> untuk <i>intake</i> udara</p> <p>DIAGRAM SISTEM TATA UDARA HOTEL</p>  <p>Unuk tata udara bangunan hotel menggunakan system <i>Air Conditioner (AC) split</i> untuk setiap unit hotel dan unit exhaust ceiling fan di setiap unit toiletnya</p>
4	Konsep elektrikal	<p><b>Sistem Grounding</b></p>  <p>Semua peralatan elektronik yang mengandung muatan positif akan disalurkan ke dalam tanah atau biasa disebut <i>grounding</i> dengan maksud membuang muatan <i>positif</i> dengan penggunaan kabel yang cukup besar dan terdapat besi yang digunakan sebagai titik penghantar.</p> <p><b>Sistem Penangkal Petir</b></p>  <p>Penangkal petir biasanya dipasang di gedung-gedung besar yaitu Radiator System atau Thomas System,</p>

dengan minimal 2 lantai di gedung (terutama yang paling tinggi di dekatnya). Pemasangannya tidak perlu dilakukan di ketinggian karena sistem parasut yang digunakan memungkinkan perlindungan Jangkauan perlindungan cukup luas sehingga dalam bangunan cukup menggunakan penangkal petir saja.

### Fire Alarm

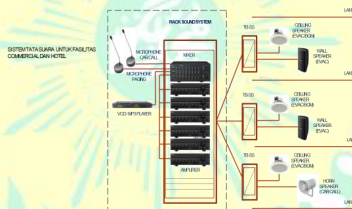
DIAGRAM SISTEM FIRE ALARM



Sistem Fire Alarm terdiri dari beberapa komponen yang saling berhubungan, semua sistem seperti smoke detector, alarm bell, dll di kontrol oleh control panel box dan addressable MCPA dan Annuciator

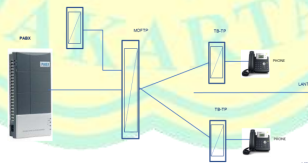
### Tata Suara

DIAGRAM SISTEM TATA SUARA



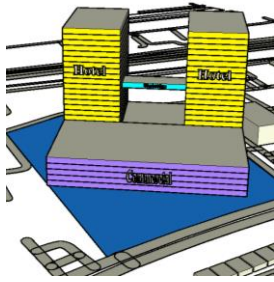
### Telephone

DIAGRAM SISTEM TELEPHONE



Sistem antar telephone di masing-masing lantai saling terhubung oleh TB-TP dan pada akhirnya akan saling terhubung dengan PABX sebagai main server nya.

## 5.4 Konsep Bentuk



Bentuk massa dasar di transformasi di potong dan dipisahkan menjadi seperti 2 tower dan disambungkan dngan skybridge dilantai yang akan diletakkan di lantai yang akan dijadikan seperti plaza untuk memberikan kesan dinamis dan sebagai respon terhadap arah lintasan matahari dan view maksimal kawasan. Nantinya salah satu akan dijadikan *sebagai parking building*

## 5.5 Konsep Ruang

Tata ruang bagi bangunan *mix used* ini, konsep tata ruang dimaksimalkan agar semua fungsi area ruang dapat sesuai dengan sifat dan kegunaannya, agar tidak menimbulkan kebingungan di dalam sirkulasi.

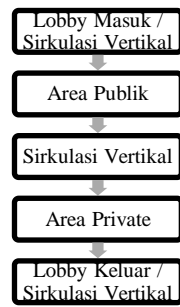
Tabel 44: Diagram Tata Ruang Mall



Sumber: Analisis Penulis, 2023

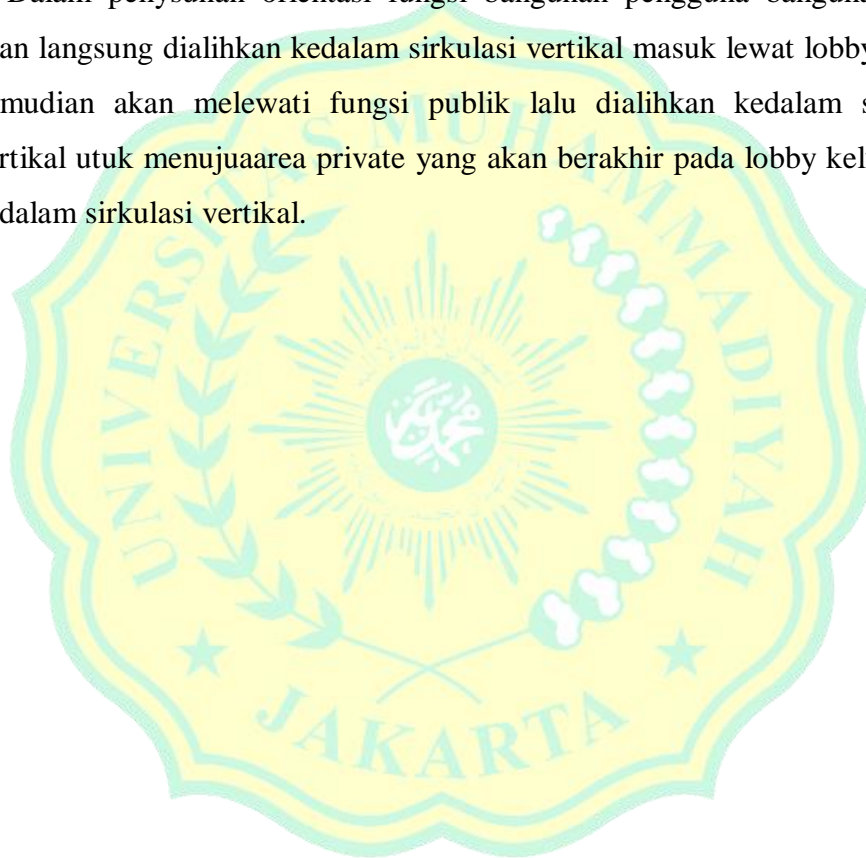
Dalam penyusunan orientasi fungsi bangunan pengguna bangunan akan diusahakan masuk lewat lobby depan, kemudian akan melewati fungsi primer lalu fungsi sekunder dan penunjang yang akan berakhir pada lobby keluar atau kedalam sirkulasi vertikal.

Tabel 45: Diagram Tata Ruang Hotel



Sumber: Analisis Penulis, 2023

Dalam penyusunan orientasi fungsi bangunan pengguna bangunan hotel akan langsung dialihkan kedalam sirkulasi vertikal masuk lewat lobby depan, kemudian akan melewati fungsi publik lalu dialihkan kedalam sirkulasi vertikal untuk menuju area private yang akan berakhir pada lobby keluar atau kedalam sirkulasi vertikal.





## DAFTAR PUSTAKA

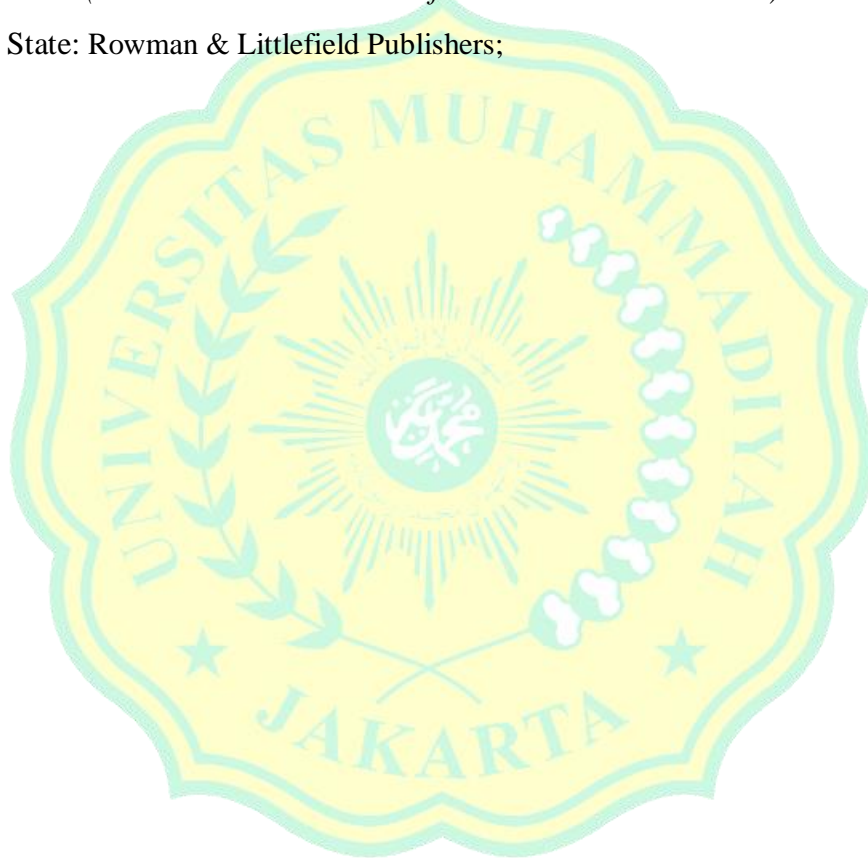
- Pemerintah Kab. Bekasi. (2020). Peraturan Pemerintah Kabupaten Bekasi Pemerintah Kabupaten Bekasi. *Https://Jabarprov.Go.Id/*.  
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/147536/perbup-kab-bekasi-no-37-tahun-2020>
- REY KEVINO. (2021). *PROYEK AKHIR SARJANA PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING DENGAN PENDEKATAN KONSERVASI ENERGI DAN TEPAT*.
- MANUHA, F. (2017). *ANALISIS KEBUTUHAN PARKIR HOTEL DAN APARTEMEN*. Yogyakarta.
- William, D. H. (1980). *Encyclopedia of American Architecture*. New York: Adventure Works.
- Novotny, F. (1992). *Painting and Sculpture in Europe, 1780-1880: 2nd edition*. United State: Yale University Press.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia. Procos, D. (1976). *Development of Mixed Use Building*. Russia: ORKJ.
- Schwanke, e. a. (2003). Mixed Use Center. *Architecture*, 4. Sunendar, D. (1994). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*.
- Fadillah, P. A. (2021). "Perancangan Hotel Resort Di Dago" tema : Arsitektur Ekologis.". *Jurnal Arsitektur Archicentre*, vol. 4, no. 1.
- KBBI. (2022, 10). Diambil kembali dari KBBI Daring: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>
- Beddington N, (1982). Design for Shopping Center.
- Fransisca. (2014). Pusat Perbelanjaan Modern Di Yogyakarta Studi Tata Ruang Luar dengan Konsep Citywalk.  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- JDIH BPK RI DATABASE PERATURAN*. (2007, 12 27). Diambil kembali dari JDIH BPK RI: [tps://peraturan.bpk.go.id](https://peraturan.bpk.go.id)
- Urban Land Institute, Shopping Centre Development Handbook
- Gruen, Centers for Urban Environment: Survival of the Cities
- Maitland, B. ( 1985). Shopping Malls-Planing and Design. *New York*:

*Langman Group Limited.*

Angkouw, Rieka; Kapugu, H. (2012). Ruang dalam Arsitektur Berwawasan Perilaku. *Media Matrasain-Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik-Universitas Sam Ratulangi Manado*, 9(1), 58–74.

Pangarsa, W. G. dkk. (2012). Tipologi Nusantara Green Architecture dalam Rangka Konservasi dan Pengembangan Arsitektur Nusantara bagi Perbaikan Kualitas Lingkungan Binaan. *Jurnal RUAS*, 10(2), 78–94.

Palmer, A. L. (2020). *Historical Dictionary of Neoclassical Art and Architecture (Historical Dictionaries of Literature and the Arts): 2nd Edition*. United State: Rowman & Littlefield Publishers;



# LAMPIRAN

← Detail Bimbingan 

---

**Info Bimbingan**

 Senin, 27 Maret 2023

 Dr. Ir. ASHADI ASHADI, M.Si.

Telah divalidasi

## Topik

Bimbingan #1

## Deskripsi

- sesuaikan format laporan
- buat indeks kebutuhan bangunan mall dan hotel di bekasi
- perjelas mengenai studi kasus

← Detail Bimbingan 

---

**Info Bimbingan**

 Jumat, 31 Maret 2023

 JUNDI JUNDULLAH AFGANI, S.Ars., M.Ars.

Telah divalidasi

## Topik

BIMBINGAN #2

## Deskripsi

- lembar pengesahan pakai yang TA sepertinya yang ada di laporan anda lembar pengesahan seminar
- abstrak dibuat dalam 1 paragraf
- daftar gambar dulu, kemudian daftar tabel
- Latarbelakang belum ada
- kata bahasa inggris ditulis miring
- cek kembali ukuran font saya lihat ada yang beda-beda
- format masih berantakan diperhatikan kembali format TA



← Detail Bimbingan 

---

**Info Bimbingan**

 Senin, 03 April 2023

 Dr. Ir. ASHADI ASHADI, M.Si.

Telah divalidasi

**Topik**

BIMBINGAN #3

**Deskripsi**

- Kondisi tapak digambar ulang dan dikasih ukura
- kesimpulan point 3.4.2
- peta tambun selatan tambahkan
- cari data buat land use
- analisis konsep, tapak, dan kebutuhan ruang jangan sampai kosong karena akan berpotensi membuat gugur
- zoning buat penuh di site
- analisis jangan mengambil gambar orang

← Detail Bimbingan 

---

**Info Bimbingan**

 Kamis, 06 April 2023

 JUNDI JUNDULLAH AFGANI, S.Ars., M.Ars.

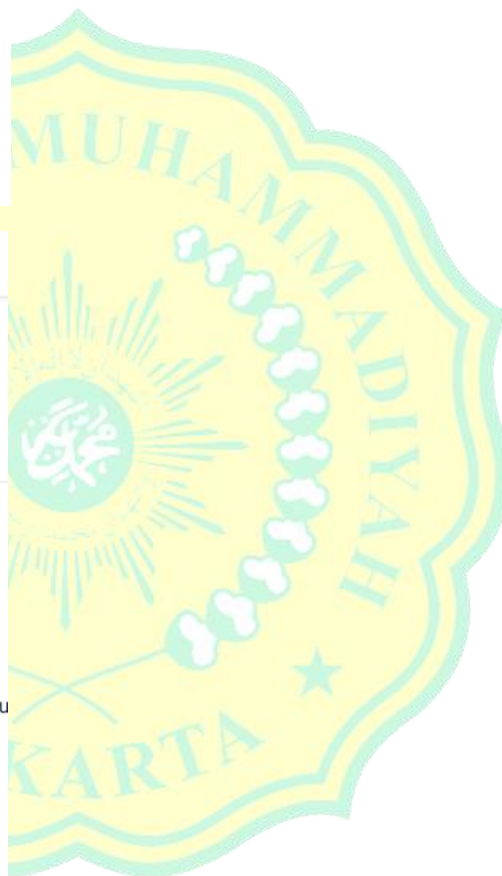
Telah divalidasi

**Topik**

BIMBINGAN #4

**Deskripsi**

1. pada latarbelakang, mall dan hotel belum dibahas.
2. pada bab 3 nama gambar belum ada, dan untu nomor tabel diletakan diatas kiri tabel.
3. abstrak masih belum diperbaiki
4. cek kembali catatan saya yang sebelumnya
5. Sumber analisis ruang
6. luas keseluruhan 23.492 m2 dibuat penjumlahannya.
7. diagram pada bab 5 sepertinya tidak perlu dimasukan.
8. bahasa inggris di italic semua
9. lebih baik diteruskan dengan site sekarang karena sudah cukup jauh





**Info Bimbingan**

 Senin, 10 April 2023

 Dr. Ir. ASHADI ASHADI, M.Si.

Telah divalidasi

**Topik**

BIMBINGAN #5

**Deskripsi**

- Jika peraturan seperti KDB,KDH,dll di kabupaten bekasi sulit ditemukan boleh menggunakan peraturan milik kota bekasi
- Peta tambun harus pada bisa menggunakan Gmaps atau wikimapia
- Hotel di plot bintang 5 karena dengan alasan belum ada nya hotel bintang 5 disana
- kebutuhan unit kamar dan penunjang disesuaikan dengan peraturan hotel bintang 5
- bagan yang sederhana saja jangan terlalu detail

**Info Bimbingan**

 Senin, 01 Mei 2023

 JUNDI JUNDULLAH AFGANI, S.Ars., M.Ars.

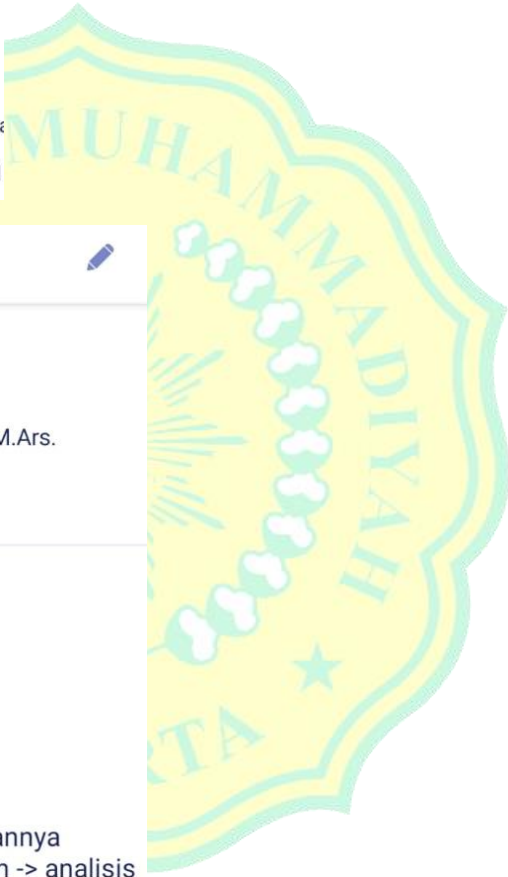
Belum divalidasi

**Topik**

Bimbingan #6

**Deskripsi**

- abstrak 1 kalimat
- penulisan masih berantakan
- analisis bangunan belum ada -urutannya
- >analisis tapak -> analisis bangunan -> analisis ruang
- Bab 5 hanya kesimpulan dari bab 4
- Pindahkan sistem struktur dan MEP dari bab 5 ke bab 4





Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Ashadi, M.Si.  
 Jundi Jundallah Afgani, S.Ars., M.Ars.  
 Nama Tugas : Mixed Use Building (Hotel dan Mall) Dengan Konsep  
 Neo Klasik Di Bekasi  
 Nama Mahasiswa : Ahmad Aziz Mulyantoro  
 NIM : 2019460037

NO	HARI/TANGGAL	URAIAN	PARAF DOSEN
1	Senin, 27-03-23	- Sesuaikan format laporan - Buat indeks kebutuhan bangunan mall dan hotel di Bekasi - Perjelas mengenai studi kasus	
2	Jum'at, 31-03-23	- Lembar pengesahan pakai format TA - Abstrak dibuat 1 paragraf - Susunannya daftar gambar selanjutnya daftar tabel - Tambahkan latar belakang - Kata bahasa Inggris ditulis miring - Cek kembali ukuran font - Format masih berantakan, sesuaikan dengan format TA	
3	Senin, 03-04-23	- Kondisi tapak digambar ulang dan diberi ukuran - Tambahkan peta Tambora Selatan - Cari data land use - Analisis konsep, tapak dan kebutuhan ruang jangan sampai kesong karena dikawatirkan membuat gugur - Zoning dibuat penuh - Analisis jangan mengambil gambar orang lain	
4	Kamis, 06-04-23	- Latar belakang hotel & mall belum dibahas - Pada gambar belum ada nama - Abstrak masih belum diperbaiki - Sumber analisis ruang ditambahkan - Liris keseluruhan dibuat totalnya - Lebih baik diturunkan dengan site yang sekarang - Diagram pada bab II tidak perlu dimasukkan - Bahasa Inggris di italic semua - Cek kembali catatan yang sebelumnya	



5	Senin, 10-04-23	- Jika peraturan seperti KDB, KDH dll di kbbi Bekasi sulit ditemukan boleh menggunakan peraturan kota Bekasi - Hotel di plot bintang 5 dengan alasan belum adanya hotel bintang 5 - Bangun yang sederhana - Kebutuhan ruang disesuaikan dengan hotel bintang 5	
6	Senin, 01-05-23	- Perizinan ditanyakan kembali - Sesuaikan format - Tambahkan sumber-sumber yang	



## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Nama : Ahmad Azis Mulyantoro

Tempat, tanggal lahir : Bekasi, 28 Januari 2000

Alamat : Perum Mekarsari Permai blok C1/36, Mekarsari, Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat, 17510

Penulis lulusan sekolah Dasar (SD) di SDN Mekarsari 09, kemudian melanjutkan kejenjang yang lebih tinggi yaitu Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP PGRI Tambun Selatan, lalu setelah lulus melanjutkan ke jenjang selanjutnya di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) di SMKN 1 Cikarang Barat dan saat ini penulis sedang menjalankan studi S1-nya di Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta mengambil jurusan kuliah Arsitektur.

Email:ahmadazis2801@gmail.com

