

**No. TA : 003/TA-20/UNW/BP/VII/2025**

**LAPORAN TUGAS AKHIR**  
**PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING DI KOTA**  
**BANDUNG : ARSITEKTUR KONTEMPORER**

*Diajukan untuk Memenuhi Syarat dalam Menempuh Gelar Sarjana*  
*(S-1) Program Studi Arsitektur*

**ALDI FADILAH**

**4122.3.21.12.0003**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK PERANCANGAN DAN**  
**ARSITEKTUR**  
**UNIVERSITAS WINAYA MUKTI**  
**2024**

No. TA : 003/TA-20/UNW/BP/VII/2025

## **LEMBAR PENGESAHAN**

### **PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING DI KOTA BANDUNG : ARSITEKTUR KONTEMPORER**

Diajukan guna melengkapi penilaian sebagai syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana (Stara-1) Program Studi Arsitektur

**ALDI FADILAH**

4122.3.21.12.0003

Telah lulus sidang sarjana pada tanggal : 19 Juli 2025

Periode Maret - Juli 2025 Semester 8, Tahun 2024/2025

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Risma Viantara, S.T., M.T.

NIDN. 403087806

Mengetahui dan Disahkan

Ketua Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik Perencanaan dan Arsitektur

Dian Kusbandiah, S.T., M.T.

NIDN. 430037604

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aldi Fadilah  
NIM : 4122.3.21.12.0003  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Fakultas Teknik Perencanaan dan Arsitektur  
Institusi : Universitas Winaya Mukti  
Judul Tugas Akhir : Perancangan Mixed-Use Building di Kota Bandung :  
Arsitektur Kontemporer

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penyusunan laporan tugas akhir ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak memanipulasi dan memalsukan data;
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab.

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas laporan tugas akhir ini dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan membuktikan bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap dikenakan sanksi berdasarkan aturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sungguh dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bandung, 9 Agustus 2025

Aldi Fadilah  
4122321120003

## ABSTRAK

Peningkatan kebutuhan masyarakat akan akomodasi, pekerjaan, pendidikan, dan rekreasi seiring dengan pertumbuhan populasi mendorong terciptanya sistem dan bangunan yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut secara efektif dan efisien. Salah satu solusi yang diterapkan adalah konsep bangunan campuran (*mixed-use building*) yang menggabungkan beberapa fungsi dalam satu kawasan, seperti hunian, komersial, perkantoran, dan fasilitas publik. Konsep ini dinilai mampu mendukung kehidupan urban yang praktis serta menjawab kebutuhan masyarakat modern.

Arsitektur kontemporer sebagai pendekatan desain dalam perancangan mixed-use building memberikan fleksibilitas dalam bentuk, fungsi, dan estetika bangunan. Gaya ini memungkinkan terciptanya bangunan yang tidak hanya fungsional, namun juga memiliki nilai visual dan identitas yang kuat. Kota Bandung dipilih sebagai lokasi perancangan karena merupakan pusat aktivitas masyarakat sekaligus tujuan pendatang dari luar kota, terutama dengan hadirnya moda transportasi baru, yaitu Kereta Cepat Indonesia–Cina (KCIC) atau Whoosh. Data menunjukkan bahwa jumlah penumpang Whoosh meningkat signifikan, terutama pada rute Halim–Padalarang yang mencapai jutaan penumpang per tahun. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan terhadap fasilitas penunjang di sekitar stasiun, khususnya di Padalarang.

Perancangan mixed-use building dengan pendekatan arsitektur kontemporer dan prinsip *Transit Oriented Development* (TOD) diharapkan dapat menjawab kebutuhan tersebut, sekaligus memberikan kontribusi terhadap peningkatan kualitas kawasan. Tujuan utama dari perancangan ini adalah menciptakan bangunan multifungsi yang mengintegrasikan area komersial, hunian, dan perkantoran dalam satu kesatuan desain yang responsif terhadap konteks lokasi serta memiliki daya tarik visual sebagai ikon kota.

**Kata kunci:** mixed-use building, arsitektur kontemporer, Kota Bandung, KCIC, transit oriented development (TOD)



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini dengan judul *“Perancangan Mixed-Use Building dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer”*. Laporan ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Perencanaan dan Arsitektur, Universitas Winaya Mukti.

Tugas akhir ini merupakan bentuk penerapan dari seluruh pengetahuan, keterampilan, dan pemahaman yang telah penulis pelajari selama masa studi. Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini tidak terlepas dari dukungan, bantuan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih yang tulus, penulis menyampaikan apresiasi kepada:

1. Allah SWT, yang senantiasa memberikan kekuatan dan kelapangan dalam menyelesaikan tugas ini.
2. Orang tua dan keluarga tercinta, yang senantiasa memberikan doa, semangat, dan dukungan moril maupun materil selama proses perkuliahan dan penyusunan tugas akhir ini.
3. Bapak Risma Viantara selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berharga dalam proses perancangan dan penulisan laporan ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Arsitektur Universitas Winaya Mukti yang telah membekali penulis dengan ilmu dan pengalaman selama masa perkuliahan.
5. Rekan-rekan mahasiswa/i Arsitektur yang telah menjadi teman diskusi, berbagi inspirasi, dan memberikan dukungan emosional selama proses perkuliahan dan penyusunan laporan.
6. Pihak-pihak dan orang-orang tersayang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu namun telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa dalam laporan ini masih terdapat kekurangan, baik dari segi isi maupun teknik penulisan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang. Semoga laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis sendiri, institusi, maupun pembaca yang tertarik pada bidang arsitektur dan pengembangan kawasan berbasis transportasi publik.

Bandung, 9 Agustus 2025

Aldi Fadilah  
4122321120003

## DAFTAR ISI

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| LEMBAR PENGESAHAN .....                           | i   |
| LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....                  | ii  |
| ABSTRAK .....                                     | iii |
| KATA PENGANTAR .....                              | iv  |
| DAFTAR ISI .....                                  | vi  |
| DAFTAR GAMBAR .....                               | ix  |
| DAFTAR TABEL .....                                | xi  |
| BAB I PENDAHULUAN .....                           | 1   |
| 1.1 Latar Belakang .....                          | 1   |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                         | 2   |
| 1.3 Tujuan Perancangan .....                      | 3   |
| 1.4 Kerangka Berpikir .....                       | 3   |
| 1.4.1 Latar Belakang .....                        | 5   |
| 1.4.2 Rumusan Masalah dan Tujuan .....            | 5   |
| 1.4.3 Definisi Mixed-Use .....                    | 5   |
| 1.4.4 Definisi Arsitektur Kontemporer .....       | 5   |
| 1.4.5 Studi Preseden .....                        | 5   |
| 1.4.6 Pemilihan Site .....                        | 5   |
| 1.4.7 Analisis .....                              | 5   |
| 1.4.8 Konsep Perancangan .....                    | 6   |
| 1.5 Sistem Penulisan .....                        | 6   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KAJIAN TEORITIS ..... | 7   |
| 2.1 Mixed-Use Building .....                      | 7   |
| 2.1.1 Konfigurasi Mixed-Use Building .....        | 8   |
| 2.1.2 Aksesibilitas Mixed-Use Building .....      | 9   |
| 2.2 Mal .....                                     | 10  |
| 2.2.1 Bentuk .....                                | 11  |
| 2.3 Kantor Sewa .....                             | 11  |
| 2.3.1 Klasifikasi Kantor Sewa .....               | 11  |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.2 Kriteria Lokasi Kantor Sewa .....                | 16        |
| 2.4 Hotel .....                                        | 16        |
| 2.4.1 Klasifikasi Hotel .....                          | 17        |
| 2.4.2 Jenis Hotel.....                                 | 17        |
| 2.5 Arsitektur Kontemporer .....                       | 19        |
| 2.5.1 Karakteristik Arsitektur Kontemporer .....       | 19        |
| 2.5.2 Ciri-Ciri Arsitektur Kontemporer .....           | 20        |
| 2.6 Studi Preseden .....                               | 21        |
| 2.6.1 Bentuk.....                                      | 22        |
| 2.6.2 Elemen .....                                     | 23        |
| 2.6.3 Material.....                                    | 23        |
| <b>BAB III TINJAUAN UMUM DAN ANALISIS LOKASI .....</b> | <b>24</b> |
| 3.1 Lokasi Site .....                                  | 24        |
| 3.2 Pemilihan lokasi Site .....                        | 24        |
| 3.2.1 Analisa Pemilihan Site.....                      | 24        |
| 3.2.2 Luasan Site.....                                 | 25        |
| 3.2.3 Batasan Site.....                                | 25        |
| 3.2.4 Regulasi .....                                   | 25        |
| 3.3 Analisis Site.....                                 | 26        |
| 3.3.1 Analisis view.....                               | 26        |
| 3.3.2 Analisis Arah Matahari.....                      | 27        |
| 3.3.3 Analisis Aksesibilitas.....                      | 27        |
| 3.3.4 Analisis Kebisingan .....                        | 28        |
| 3.3.5 Analisis Vegetasi .....                          | 29        |
| 3.3.6 Analisis Arah Angin .....                        | 30        |
| <b>BAB IV KONSEP PERANCANGAN .....</b>                 | <b>31</b> |
| 4.1 Konsep Desain.....                                 | 31        |
| 4.2 Konsep Bentuk .....                                | 32        |
| 4.3 Zoning .....                                       | 33        |
| 4.4 Konsep Fasad .....                                 | 33        |
| 4.5 Kosep Struktur.....                                | 34        |
| 4.6 Program Ruang.....                                 | 34        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 4.6.1 Mal.....                                      | 37        |
| 4.6.2 Kantor Sewa.....                              | 44        |
| 4.6.3 Hotel.....                                    | 50        |
| 4.6.4 Area Parkir.....                              | 56        |
| 4.7 Alur Pengguna.....                              | 58        |
| <b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN PERANCANGAN .....</b> | <b>59</b> |
| 5.1 Deskripsi Umum Proyek .....                     | 59        |
| 5.2 Tata Guna Lahan .....                           | 59        |
| 5.3 Denah & Tata Ruang Internal .....               | 60        |
| 5.3.1 Zoning.....                                   | 60        |
| 5.3.2 Denah.....                                    | 62        |
| 5.4 Potongan & Analisis Massa Bangunan .....        | 65        |
| 5.4.1 Potongan .....                                | 65        |
| 5.4.2 Analisis Massa .....                          | 67        |
| 5.5 Fasad & Ekspresi Visual .....                   | 68        |
| 5.6 Perspektif Visualisasi .....                    | 69        |
| 5.7 Sistem Struktur & Konstruksi .....              | 70        |
| <b>BAB VI PENUTUPAN .....</b>                       | <b>72</b> |
| 6.1 Kesimpulan.....                                 | 72        |
| 6.2 Saran.....                                      | 72        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                         | <b>74</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                | <b>75</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1 Bagan Kerangka Berpikir Perancangan Mixed-use building dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer ..... | 4  |
| Gambar 2.1 Pembentukan Ruang Transisi Publik-Privat Pada Apartemen Di Dalam Kawasan Mixed-Use, .....             | 9  |
| Gambar 2. 2 Cellular system.....                                                                                 | 14 |
| Gambar 2. 3 Group space system.....                                                                              | 14 |
| Gambar 2. 4 Open plan system .....                                                                               | 15 |
| Gambar 3. 1 Peta Lokasi .....                                                                                    | 24 |
| Gambar 3. 2 Luasan Site .....                                                                                    | 25 |
| Gambar 3. 3 Analisis View .....                                                                                  | 26 |
| Gambar 3. 4 Analisis Arah Matahari .....                                                                         | 27 |
| Gambar 3. 5 Analisis Aksesibilitas .....                                                                         | 27 |
| Gambar 3. 6 Analisis Kebisingan .....                                                                            | 28 |
| Gambar 3. 7 Analisis Vegetasi.....                                                                               | 29 |
| Gambar 3. 8 Analisis Vegetasi.....                                                                               | 30 |
| Gambar 4. 1 Transformasi Bentuk Massa.....                                                                       | 32 |
| Gambar 4. 2 Zoning Tipologi Bangunan .....                                                                       | 33 |
| Gambar 4. 3. Alur Pengguna.....                                                                                  | 58 |
| Gambar 5. 1 Groundplan.....                                                                                      | 59 |
| Gambar 5. 2 Zoning Tipologi Bangunan .....                                                                       | 61 |
| Gambar 5. 3 Zoning Fungsi Ruang.....                                                                             | 61 |
| Gambar 5. 4 Denah Lantai 1 .....                                                                                 | 62 |
| Gambar 5. 5 Denah Lantai 2 .....                                                                                 | 62 |
| Gambar 5. 6 Denah Lantai 3 .....                                                                                 | 63 |
| Gambar 5. 7 Denah Lantai 4-12 .....                                                                              | 63 |
| Gambar 5. 8 Denah B1 ( Basement 1) .....                                                                         | 64 |
| Gambar 5. 9 Denah B2 ( Basement 2) .....                                                                         | 64 |
| Gambar 5. 10 Denah B3 ( Basement 3) .....                                                                        | 64 |
| Gambar 5. 11 Potongan Memanjang Mal .....                                                                        | 65 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Gambar 5. 12 Potongan Melintang .....       | 65 |
| Gambar 5. 13 Potongan Memanjang Hotel.....  | 66 |
| Gambar 5. 14 Potongan Melintang Hotel ..... | 66 |
| Gambar 5. 15 Potongan Siteplan.....         | 67 |
| Gambar 5. 16 Massa Bangunan .....           | 67 |
| Gambar 5. 17 Transformasi Bentuk .....      | 68 |
| Gambar 5. 18 Fasad Belakang .....           | 68 |
| Gambar 5. 19 Fasad Depan .....              | 69 |
| Gambar 5. 20 Fasad Hotel.....               | 69 |
| Gambar 5. 21 Perspektif.....                | 70 |
| Gambar 5. 22 Struktur Bangunan .....        | 70 |
| Gambar 5. 23 Struktur Kolom.....            | 71 |
| Gambar 5. 24 Struktur Balok .....           | 71 |

## DAFTAR TABEL

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Table 1. Studi Preseden Perancangan Mixed-Use .....                  | 21 |
| Tabel 4. 1 Konsep desain Mixed-use Building .....                    | 31 |
| Tabel 4. 2 Bentuk dan Material fasad .....                           | 33 |
| Tabel 4. 3 Tabel Klasifikasi dan Spesifikasi Material Struktur ..... | 34 |



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Meningkatnya kebutuhan primer dan sekunder masyarakat memberikan dorongan untuk menciptakan sebuah sistem yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat tersebut. Kebutuhan masyarakat akan penunjang kehidupan sebanding dengan meningkatnya jumlah populasi dan kebutuhan seperti akomodasi, pekerjaan, Pendidikan dan rekreasi, Kebutuhan tersebut menciptakan sarana dan prasarana yang praktis dan dapat memudahkan penggunaannya. Penunjang berupa akomodasi, pekerjaan, Pendidikan dan rekreasi mulai diperhatikan dari segi epektifitas, kemudahan dan kenyamanan. Untuk itulah fungsi campuran mulai diterapkan pada bangunan yang biasa disebut dengan mixed-use building.

Mixed-use building development merujuk kepada pengembangan pada bangunan yang menggabungkan beberapa tipologi atau fungsi, seperti bangunan perumahan atau hunian, bangunan komersial seperti toko dan restoran, dan bisa juga menggabungkan fasilitas ruang public seperti taman, ataupun fasilitas komunitas dalam satu Lokasi. Konsep Mixed-Use building bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang beragam dan juga dinamis disaat bersamaan.

Sedangkan arsitektur kontemporer merupakan bentuk arsitektur dengan gaya, bentuk, elemen yang lebih beragam. Arsitektur kontemporer juga lebih ekspresional dan lebih dinamis sehingga menampilkan bentuk yang lebih beragam.

Bandung merupakan kota dengan kepadatan penduduk dan pendatang yang tinggi. Selain itu, Bandung juga merupakan kota dengan fasilitas dan penunjang yang tersedia dalam satu kota tersebut sehingga semua kebutuhan tersedia di kota bandung (One Stop Living). Dengan demikian kebutuhan bangunan campuran meningkat sesuai dengan kebutuhan pengguna fasilitas. Salah satu faktor meningkatnya pendatang atau pengunjung ke- Kota Bandung adalah dengan adanya sarana transportasi baru yaitu KCIC (Kereta Cepat Indonesia Cina).

Meningkatnya jumlah penumpang KCIC (Kereta Cepat Indonesia Cina) yang diberi nama *Whoosh* memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi nasional khususnya untuk sekitar Jawa Barat dan Jakarta. Dengan Meningkatnya jumlah penumpang sesuai dengan data di laman website resmi KCIC pada tahun 2023 *Whoosh* melayani 1,1 Juta penumpang dan pada sepanjang tahun 2024 jumlah penumpang mencapai 6,06 juta penumpang. Sehingga total pengunjung sejak awal beroperasi sampai dengan 31 Desember 2024, total penumpang *Whoosh* telah mencapai 7,1 juta penumpang. Dan mengalami peningkatan dari 9 ribu penumpang per hari di Oktober 2023 meningkat lebih dari 100% menjadi 18 hingga 22 ribu penumpang per hari di Oktober 2024. Dengan Rute Halim – Padalarang mencapai 2 juta penumpang yang dilayani dari total seluruh penumpang, sebaliknya rute padalarang-halim mencapai 1,9 juta penumpang.

Sedangkan rute Halim- Tegalluar sebanyak 748 ribu penumpang. Ini membuktikan bahwa jumlah penumpang yang pulang pergi di rute Halim – Padalarang memiliki persentase tinggi dibanding pulang pergi Halim – Tegalluar. kebutuhan penumpang diperlukan di sekitar Stasiun Halim, Padalarang dan Tegalluar. Pembangunan Mixed Use di daerah yang memiliki persentase yang tinggi tersebutlah yang memiliki peluang untuk meningkatkan ekonomi wilayah tersebut dan memberikan kemudahan bagi penumpang *Whoosh* tersebut.

Pemilihan lokasi di sekitar Stasiun khususnya di kota Bandung yang merupakan pusat kota di Jawa Barat merupakan pemilihan lokasi Dengan pertimbangan aspek kebutuhan penumpang dan kebutuhan dari masyarakat urban.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari apa yang dijelaskan pada sub bab “Latar Belakang” maka dapat dirumuskan masalah seperti berikut.

1. Bagaimana merancang Mixed-Use dengan pendekatan arsitektur kontemporer?
2. Bagaimana merancang mixed use yang memenuhi standar akomodasi, kantor dan retail atau Mall?
3. Bagaimana merancang Mixed-Use Building yang dapat berorientasi terhadap Transportasi umum untuk memudahkan aksesibilitas pengguna.

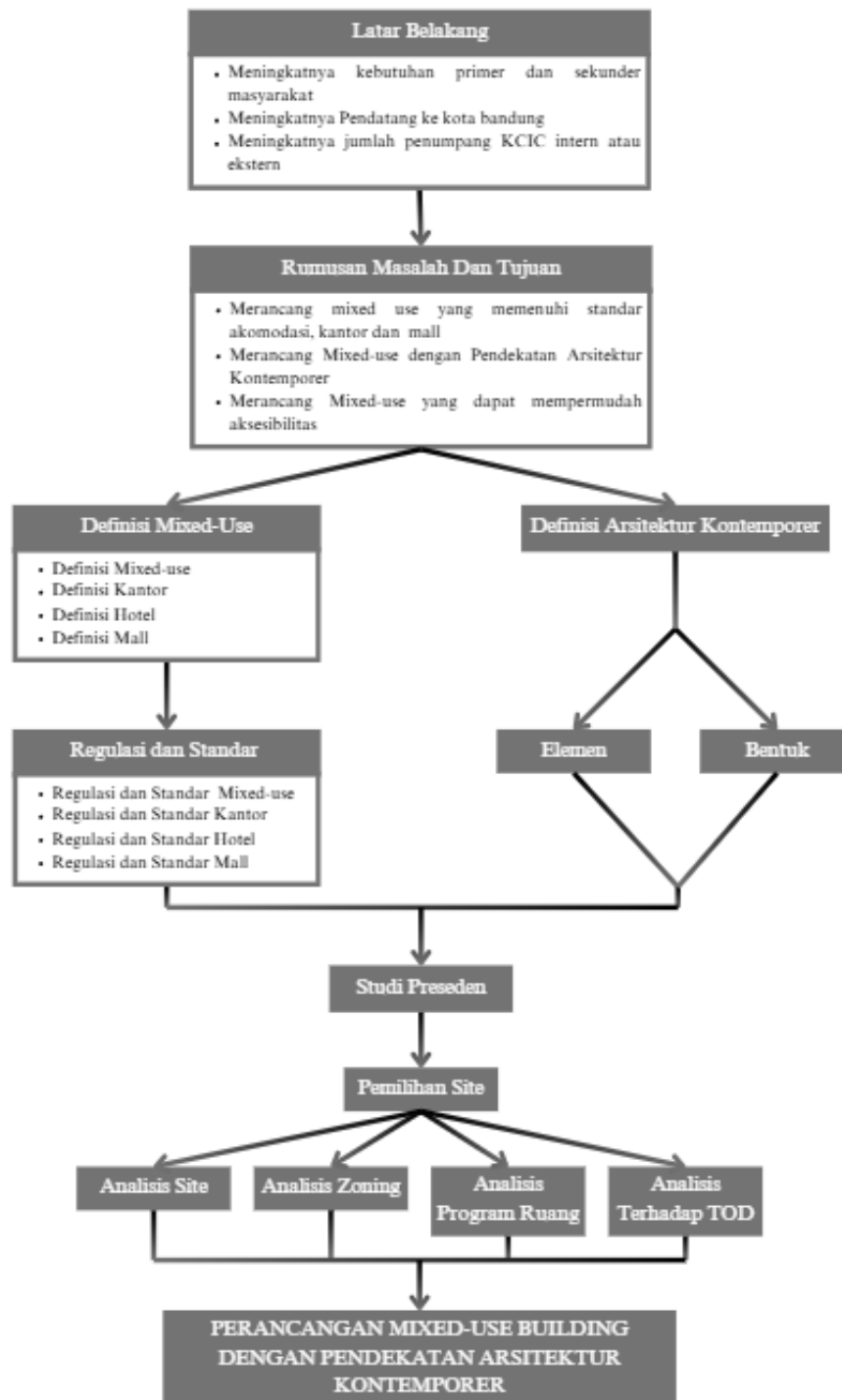
### **1.3 Tujuan Perancangan**

Dari rumusan masalah diatas dapat disimpulkan beberapa tujuan dari dirancangnya Mixed-Use Building dengan pendekatan arsitektur kontemporer.

1. Merancang mixed-use building yang menggabungkan tipologi Mal, hotel dan perkantoran dalam satu bangunan atau kawasan dengan pendekatan arsitektur kontemporer.
2. Perancangan Mixed-use dengan konsep kontemporer yang menggabungkan fungsi hunian dan juga area komersil yang berorientasi pada Transit Oriented Development (TOD).
3. Merancang mixed use building yang memiliki citra dan bisa menjadi ikon dari wilayah sekitar dan memberikan daya tarik dengan tema arsitektur kontemporer.

### **1.4 Kerangka Berpikir**

Membangun kerangka berpikir untuk bangunan mixed-use dengan pendekatan arsitektur kontemporer memerlukan tahapan yang selain berfokus pada definisi bangunan dan konsep tapi juga dalam perancangan mixed use diperlukan studi tipologi yang terfokus pada tipologi yang membentuk mixed-use tersebut.



Gambar 1.1 Bagan Kerangka Berpikir Perancangan Mixed-use building dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer

Pada Gambar 1.1 dijelaskan tahapan dalam merancang *Mixed-use building* dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer.

#### **1.4.1 Latar Belakang**

Dengan dimulai dari hal yang melatarbelakangi sehingga munculnya penanganan dengan merancang *Mixed-Use Building*.

#### **1.4.2 Rumusan Masalah dan Tujuan**

Dari permasalahan yang melatarbelakangi kasus sehingga ditemukan tujuan dalam merancang *Mixed-use building* dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer.

#### **1.4.3 Definisi Mixed-Use**

Setelah Menentukan tujuan perancangan maka tahapan selajutnya adalah mendefinisikan tipologi Mixed-use dan tipologi yang ada di dalamnya yang akan menjadi bangunan campuran dalam merancang merancang *Mixed-use building* dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer. Setelah mendefinisikan maka regulasi dan standar untuk masing masing tipologi akan teruraikan.

#### **1.4.4 Definisi Arsitektur Kontemporer**

Selain mendefinisikan tipologi Mixed-use dan tipologi bangunan campuran lainnya. Tahapan selanjutnya adalah mendefinisikan jenis pendekatan arsitektur Kontemporer beserta dengan Ciri, Elemen dan bentuk pembangun arsitektur kontemporer

#### **1.4.5 Studi Preseden**

Tahapan selanjutnya adalah studi preseden terhadap bangunan dengan pendekatan arsitektur yang serupa untuk memberikan Gambaran dan juga penjelasan lebih mendetail mengenai tipologi yang dirancang.

#### **1.4.6 Pemilihan Site**

Setelah mengenal tipologi yang dirancang tahapan selanjutnya adalah memilih site untuk merancang merancang *Mixed-use building* dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer dengan berlandaskan pada latar belakang masalah.

#### **1.4.7 Analisis**

Setelah menentukan Site maka dibutuhkan beberapa tahapan Analisis untuk menyesuaikan rancangan terhadap site yang terpilih.

#### **1.4.8 Konsep Perancangan**

Konsep Perancangan adalah respon terhadap Analisis yang telah dilakukan dengan memberikan jawaban atas masalah yang melatarbelakangi.

#### **1.5 Sistem Penulisan**

Berikut adalah sistematik penulisan yang dapat digunakan dalam proposal Tugas Akhir

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan latar belakang dari pemulihan objek penelitian, rumusan masalah yang terjadi, batasan penelitian, tujuan dari penelitian, manfaat dari penelitian, kerangka penelitian serta sistem penulisan

##### **BAB 2: KAJIAN PUSTAKA**

Pada Bab 2 menjelaskan landasan dari kajian yang berupa teori serta literatur dari peneliti terdahulu mengenai mixed-use dengan tema arsitektur kontemporer dengan kelengkapan studi preseden.

##### **BAB 3: TINJAUAN LOKASI, ANALISIS SITE DAN PROGRAM RUANG**

Pada bagian ini, dibahas penentuan lokasi dan Analisis site yang dipilih untuk perancangan bangunan. Lokasi site ditentukan berdasarkan kesesuaian dengan masalah yang ada. Pemilihan lokasi site mempertimbangkan latar belakang masalah, luasan, batasan, dan regulasi di lokasi tersebut. Selanjutnya, dilakukan Analisis site untuk memahami kondisi fisik, aksesibilitas, lingkungan sekitar, dan potensi pengembangan area tersebut.

##### **BAB 4: KONSEP PERANCANGAN**

Dalam Bab 4 konsep dari perancangan dijabarkan dari mulai tema bangunan, program ruang, zoning, gubahan massa serta konsep dari fasad, struktur, utilitas dan mekanikal, elektrik

##### **BAB 5: PENUTUPAN**

Pada bab penutupan terdapat Kesimpulan dari hasil rancangan beserta saran dan rekomendasi.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN KAJIAN TEORITIS

#### 2.1 Mixed-Use Building

Mixed-use building merupakan hasil dari penggabungan beberapa tipologi atau fungsi bangunan untuk memudahkan aksesibilitas pengguna dan juga untuk memaksimalkan tapak. Sesuai dengan penjelasan dalam buku yang berjudul *Mixed-Use Building Handbook* (2003) Pengembangan *mixed-use* adalah proyek yang mengusung konsep integrasi dengan menggabungkan berbagai fungsi, seperti ritel, perkantoran, hunian, hotel, rekreasi, dan fungsi lainnya, yang dirancang untuk mendukung mobilitas pejalan kaki dan memaksimalkan pemanfaatan lahan (Schwanke, 2003). Menurut Muthiah (2018) bangunan mixed-use adalah pendekatan integrasi fungsi. Integrasi pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengefisienkan materi, energi, ruang, dan waktu sehingga dapat digunakan pada bangunan. Dalam hal ini, bangunan mixed-use dengan berbagai fungsinya baiknya mampu terintegrasi dengan baik sehingga dapat mencapai tujuan *mixed-use development* yaitu meningkatkan penggunaan lahan. (Fadhilah<sup>1</sup> et al., 2018)

Salah satu pendekatan yang dapat merespon masalah utama dalam perencanaan pengembangan kawasan Mixed-use adalah dapat mengatasi masalah yang sering terjadi di daerah perkotaan. Menurut Medtry ada beberapa permasalahan yang menjelaskan kenapa kawasan mixed-use itu perlu untuk dipertimbangkan dalam kawasan perkotaan.

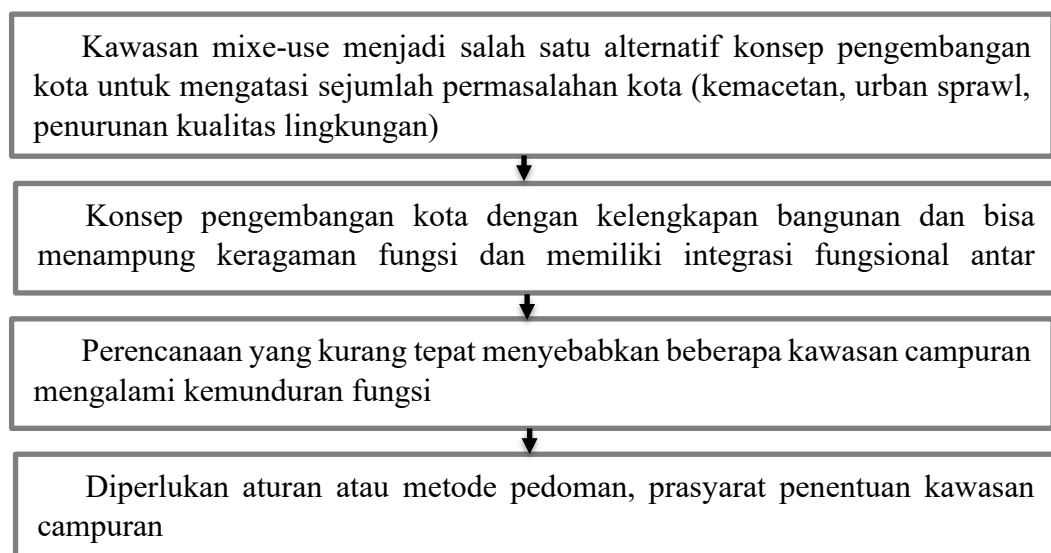


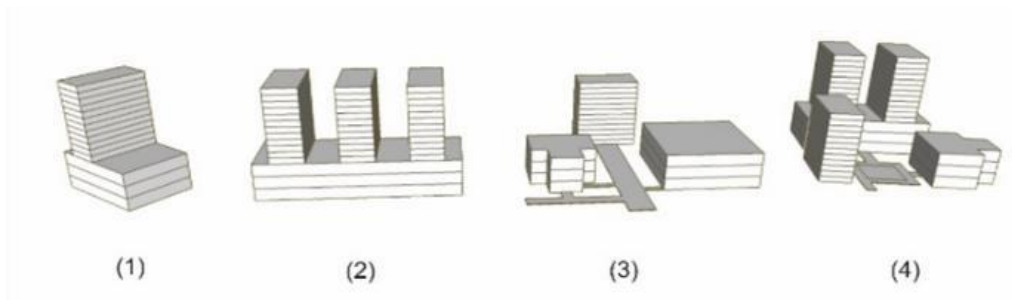
Diagram diatas menjelaskan mengapa kawasan mixed-use diperlukan di area perkotaan(MEDTRY, 2021).

### **2.1.1 Konfigurasi Mixed-Use Building**

Untuk bisa mengatasi permasalahan tersebut diperlukan pengembangan dan perencanaan yang matang dalam membentuk sebuah kawasan Mixed-use yang dapat memenuhi kebutuhan fungsi. Salah satu hal terpenting dalam perancangan mixed-use adalah konfigurasi tata letak bangunan terhadap kawasan mixed use tersebut. terdapat beberapa konfigurasi yang digunakan sebagai berikut:

- 1) *Mixed-use Tower*, berstruktur tunggal dari segi massa ataupun ketinggian dengan peletakkan fungsi-fungsi dalam lapisan-lapisan tersebut. Biasanya berupa high rise tower dengan fungsi tumpuk atau dengan struktur bawah yang diperbesar.
- 2) *Multitowerered Megastructure*, memiliki podium dengan tower-tower yang menyatu secara arsitektural dengan atrium atau kompleks perbelanjaan. Struktural ini mengintegrasikan semua komponen pada podium sebagai common base. Pada konfigurasi ini akses tercampur menjadi satu.
- 3) *Freestanding Structure with Pedestrian Connection*, kumpulan bangunan tunggal yang disatukan oleh jalur pedestrian. Dengan demikian fungsi masing-masing bangunan tidak akan bersinggungan secara langsung karena akses dari setiap fungsi terpisah. Bersinggungan hanya terjadi pada area pedestrian.
- 4) *Combination*, merupakan penggabungan dari ketiga bentuk tersebut dalam sebuah kawasan.(Nurani, 2008)





*Gambar 2.1 Pembentukan Ruang Transisi Publik-Privat Pada Apartemen Di  
Dalam Kawasan Mixed-Use,*

### **2.1.2 Aksesibilitas Mixed-Use Building**

Selain dari tata letak bangunan yang perlu diperhatikan tapi juga aksesibilitas dan sirkulasi dari pengguna menjadi bahan pertimbangan penting dalam merancang sebuah bangunan. Setiap bangunan memiliki aksesibilitas dan sistem sirkulasi yang berbeda tergantung dengan fungsi bangunan dan tata letak bangunan tersebut. Pertimbangan Aksesibilitas dan sistem sirkulasi pada bangunan mixed-use harus dipikirkan dengan baik. Dalam Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum No.30 Tahun 2006 Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam kegiatan pembangunan gedung (1) ukuran dasar ruang/ ruang lantai bebas, (2) jalur pedestrian, (3) jalur pemandu, (4) area parkir, (5) pintu, (6) ram, (7) tangga, (8) lif, (9) lift tangga (*stairway lift*), (10) toilet, (11) pancuran, (12) wastafel, (13) telepon, (14) perabot, (15) perlengkapan dan peralatan kontrol, (16) rambu dan marka.

Aksesibilitas harus bisa memenuhi kebutuhan pengguna secara umum dan dari semua kalangan pengguna. Selain itu aksesibilitas harus bersifat informatif, mudah dan jelas.

Selain dari aksesibilitas sirkulasi pada ruang juga perlu diperhatikan dalam merancang bangunan khususnya dalam merancang bangunan mixed-use. Sirkulasi pada bangunan mixed-use harus dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan untuk tipe pengguna. Penggabungan fungsi bangunan menjadikan sirkulasi pada bangunan mixed use harus diperhatikan dengan baik.

#### **1) Pola sirkulasi linear**

Pola sirkulasi ini jalurnya berbentuk lurus dan linear. Jalurnya dapat berbentuk kurvalinear, bersimpangan dengan jalur lain, bercabang, atau berbentuk putaran balik.

#### 2) Pola sirkulasi radial

Pola sirkulasi dengan ciri memiliki pusat ruang, berkembang ke seluruh arah, sirkulasi tidak terlalu panjang, membutuhkan luasan tapak yang besar, dan adanya hubungan antar ruang yang erat. Memiliki jalur yang menyebar dari satu titik atau berpusat ke satu titik.

#### 3) Pola sirkulasi spiral

Merupakan sebuah jalur tunggal yang menerus yang berasal dari satu titik pusat dan berputar mengelilingi titik pusatnya dengan bergerak melingkar atau berputar menjauhinya.

#### 4) Pola sirkulasi grid

Terdiri atas 2 jalur sejajar yang berpotongan yang berkembang ke segala arah dan tidak memiliki titik pusat. Menciptakan ruang berbentuk persegi atau persegi panjang.

#### 5) Pola sirkulasi jaringan

Terdiri dari jalur-jalur yang menghubungkan titik-titik yang terbentuk di dalam ruang dan dapat menyesuaikan kondisi tapak.(Ching, 2008)

## 2.2 Mal

Menurut (Harvey, 1997), Shopping Mal dapat dipahami sebagai sebuah area pergerakan linier yang terletak di pusat bisnis kota, yang dirancang khusus untuk pejalan kaki, dengan bentuk pedestrian yang menggabungkan plaza dan ruang-ruang untuk interaksi sosial sedangkan menurut (Maitland,1885), Shopping Mal merupakan pusat perbelanjaan yang terdiri dari satu atau lebih department store besar yang berfungsi menarik pengunjung ke berbagai retail kecil dan restoran. Bangunannya memiliki tipologi seperti toko yang menghadap ke koridor utama atau pedestrian, yang menjadi elemen utama dari sebuah shopping Mal, dengan fungsi sebagai jalur sirkulasi serta ruang komunal yang mendukung interaksi antara pengunjung dan pedagang.

### **2.2.1 Bentuk**

Terdapat dua jenis bentuk mal, yaitu mal yang ditentukan oleh penutup bangunan dan mal yang berdasarkan komposisi serta bentuknya. Berikut adalah penjelasan mengenai bentuk-bentuk mal:

a. Bentuk mal berdasarkan penutup bangunan

Menurut Maitland (1991), terdapat tiga jenis mal yang umumnya dikenal, yaitu mal terbuka (open Mal), mal tertutup (enclosed Mal), dan mal terpadu (integrated Mal).

b. Bentuk mal berdasarkan komposisi dan bentuknya

Bentuk-bentuk mal yang umum meliputi bentuk L, segi tiga, jalur, U, bluster, double dumbbell shape, dan bentuk T.

## **2.3 Kantor Sewa**

Menurut Marlina (2008) dalam buku Panduan Perancangan Bangunan Marlina Kantor sewa adalah bagian dari sebuah gedung yang disewakan kepada pihak lain, biasanya untuk keperluan bisnis. Ruang ini bisa berupa seluruh lantai atau hanya sebagian dari lantai dalam gedung yang lebih besar.

1. Fungsi Bisnis: Kantor sewa digunakan untuk berbagai aktivitas bisnis, mulai dari administrasi, pemasaran, hingga kegiatan operasional lainnya. Kantor sewa sering kali dirancang agar fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan penghuninya.
2. Fasilitas dan Infrastruktur: Kantor sewa biasanya dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang seperti sistem pendingin udara, jaringan listrik, jaringan internet, dan keamanan yang mendukung aktivitas bisnis.
3. Penyewaan Jangka Waktu: Kantor sewa biasanya disewakan dengan jangka waktu tertentu, misalnya tahunan atau bulanan, sesuai dengan kesepakatan antara pemilik gedung dan penyewa.

### **2.3.1 Klasifikasi Kantor Sewa**

A. Berdasarkan pada Modul Ruang Sewa

Dimensi modul ruang sewa dapat ditentukan dengan memperhatikan tiga hal sebagai berikut (Marlina, 2008):

1. Kesesuaian dengan modul struktur bangunan dalam upaya

mencapai efisiensi biaya bangunan serta efektivitas ruang yang terbentuk.

2. Standar ruang gerak dari berbagai aktivitas sesuai dengan fungsi-fungsi yang direncanakan diwadahi dalam kantor sewa tersebut.
3. Kelengkapan fasilitas yang direncanakan sesuai tuntutan aktivitas, keamanan, dan kenyamanan bagi pengguna bangunan.

#### B. Berdasarkan Peruntukan

Pada umumnya kantor sewa direncanakan untuk menaungi fungsi tertentu yang berpengaruh pada kebutuhan ruang-ruang yang mewadahi aktivitas tertentu dilengkapi dengan fasilitas yang turut menyesuaikan. Oleh karena itu, kantor sewa dapat diklasifikasikan berdasar pada kelengkapan dan karakter ruang serta fasilitas yang ada, pembagiannya ialah sebagai berikut:

1. Kantor sewa dengan fungsi tunggal:

Kantor sewa yang hanya mewadahi satu fungsi.

2. Kantor sewa dengan fungsi majemuk:

Kantor sewa yang di dalamnya menaungi berbagai fungsi.

Peruntukan yang digunakan dalam objek perancangan nantinya ialah kantor sewa dengan fungsi majemuk karena selain memiliki fungsi sebagai ruang perkantoran serta akan ada pula fasilitas tambahan berupa ruang kerja bersama untuk mendukung kolaborasi antar pengguna bangunan.

#### C. Berdasarkan Jumlah Penyewa

Sesuai dengan tujuan komersial dari kantor sewa yaitu menyewakan ruang, tiap ruang-ruang di dalamnya dapat disewa oleh perorangan atau kelompok penyewa sesuai kemampuan konsumen (Azmi, 2013). Berdasar pada *Time Saver Standards for Building Types*, kantor sewa dapat diklasifikasikan sesuai jumlah penyewa ruangnya sebagai berikut:

- 1) Penyewa bangunan tunggal:

Bangunan kantor sewa yang hanya disewa oleh satu penyewa.

- 2) Penyewa lantai tunggal:

Kantor sewa yang hanya disewa oleh satu penyewa pada setiap lantainya.

3) Penyewa lantai majemuk:

Kantor sewa yang digunakan lebih dari satu penyewa atau unit kantor pada tiap lantainya.

Jenis penyewa lantai yang digunakan pada objek perancangan ialah penyewa lantai majemuk sehingga unit kantor pada tiap lantainya dapat disewa oleh lebih dari satu orang.

D. Berdasarkan Pengelola

Menurut (Marlina, 2008) selain dari sisi konsumen yang menyewa, kantor sewa juga diklasifikasikan berdasarkan aspek pengelolanya sebagai berikut

1. *Tenant owned office building*:

Kantor sewa yang dibangun oleh pemilik sekaligus penyewa bangunan sehingga layout ruang serta komponen lainnya menyesuaikan dengan keinginan pemilik.

2. *Speculative office building*:

Kantor sewa yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan pasar serta secara spekulatif mampu mendatangkan penyewa lewat studi kelayakan sebelumnya.

3. *Investment type of office building*:

Kantor sewa yang dipasarkan secara spesifik (ciri khusus) dengan perusahaan khusus yang menyewa satu bangunan sehingga citra bangunan mengikuti keinginan penyewa tunggal.

4. *Tailor made building*:

Kantor sewa yang dibangun dengan maksud untuk digunakan sendiri seperti kantor pemerintahan atau departemen.

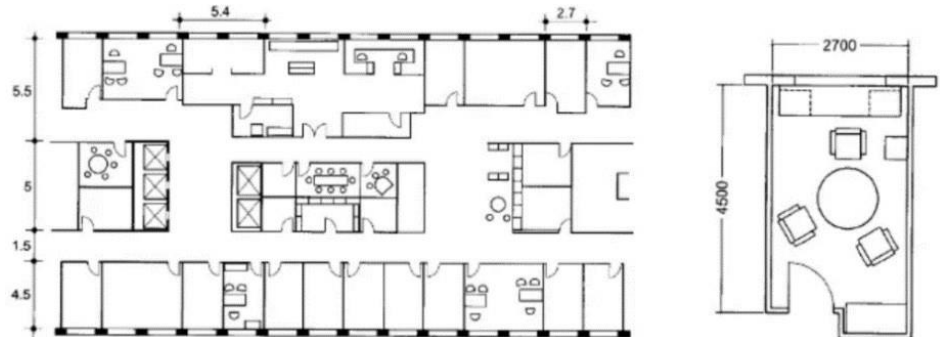
Objek perancangan nantinya akan masuk ke dalam jenis *speculative office building* di mana bangunan dibangun atas demand pasar di lokasi sekitar dengan asumsi proyek kepemilikan swasta.

E. Berdasarkan Layout Denah

Pembagian jenis kantor sewa dapat dilakukan dengan melihat tata letak atau denah ruangnya sebagai berikut (Marlina, 2008):

1. *Cellular system*: memiliki bentuk memanjang yang panjang

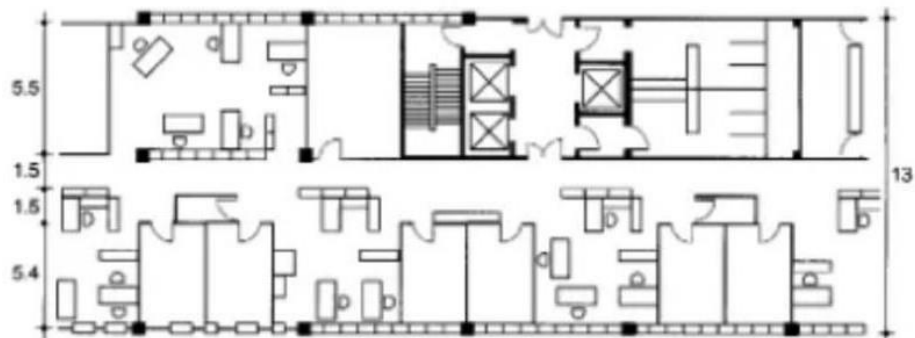
koridornya setara dengan panjang bangunan dan memiliki tingkat privasi ruang yang tinggi.



*Gambar 2. 2 Cellular system*

*Sumber : Data Arsitek*

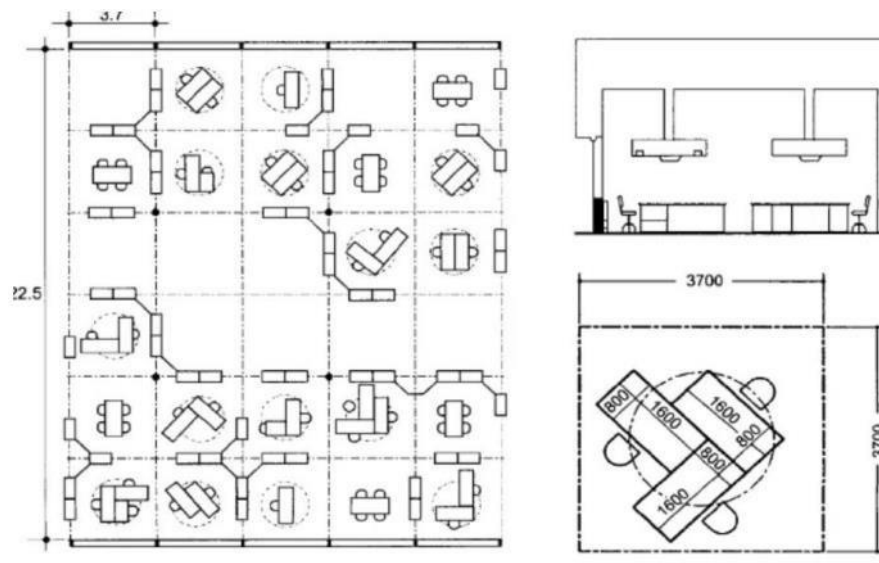
- 2) *Group space system*: dalam sistem ini disediakan ruangan berukuran sedang untuk menampung 5-15 pengguna dalam satu ruang.



*Gambar 2. 3 Group space system*

*Sumber: Data Arsitek*

- 3) *Open plan system*: sistem ini disusun secara fleksibel berdasarkan pada kebutuhan pengguna dengan pemberian partisi, furniture, dan vegetasi sebagai penanda rute sirkulasi.



Gambar 2. 4 Open plan system

Sumber: Data Arsitek

#### F. Berdasarkan Modul Ruang

Kantor sewa erat kaitannya dengan ruang, dalam Buku Panduan Perancangan Banguna Komersial, golongan ruangan kantor sewa dibagi menjadi tiga berdasarkan modul ruangnya, yaitu:

1. *SMal*: berukuran minimal 8 m<sup>2</sup> dan maksimal 40 m<sup>2</sup>
2. *Medium*: berukuran minimal 40 m<sup>2</sup> dan maksimal 150 m<sup>2</sup>
3. *Large*: berukuran di atas 150 m<sup>2</sup>

Ruangan unit pada kantor sewa dalam objek perancangan akan menggunakan ketiga modul ruang sehingga penyewa memiliki opsi untuk memilih ukuran ruangan yang dibutuhkan berdasarkan pada jumlah karyawan yang dimiliki perusahaan.

#### G. Berdasarkan Kategori Kelas

Pembedaan kategori kelas kantor sewa didasarkan pada lokasi bangunan, fasilitas, dan biaya pelayanan-pemeliharaan. Klasifikasi kategori kelas dilakukan sebagai berikut:

1. Kelas satu:
  - Berada di jalan utama dan kawasan bisnis

- Bangunan tinggi di atas 5 lantai
- Fasilitas kantor lengkap
- Dikelola oleh tim manajemen dan dipelihara oleh pengelola

2. Kelas dua:

- Tidak harus berada di jalan utama atau kawasan bisnis
- Tinggi bangunan kurang dari 5 lantai
- Fasilitas kantor standar
- Dikelola sendiri oleh pemilik

Objek perancangan termasuk ke dalam kategori kelas satu karena berada di jalan arteri utama dengan fasilitas memadai serta dikelola oleh karyawan pengelola namun tinggi bangunan tidak melebihi 5 lantai untuk mengikuti peraturan setempat yang ada (Marlina, 2008).

### **2.3.2 Kriteria Lokasi Kantor Sewa**

Lokasi menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi minat dari pihak pasar, selain itu sebuah fungsi bangunan pun dapat ditunjang dari lokasi yang dipilih. Dalam pemilihan lokasi kantor, Prajudi (1982) menyatakan beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi kantor yaitu:

- a) Dekat dengan gedung perkantoran umum
- b) Dilalui oleh kendaraan umum
- c) Merupakan pusat kegiatan finansial
- d) Dekat dengan gedung pemerintahan

## **2.4 Hotel**

Menurut PERMEN KEMENPAREKRAF RI No.4 tahun 2021 Tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata, Hotel Adalah usaha penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1 (satu) atau lebih bangunan, termasuk losmen, penginapan, pesanggrahan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya dengan standar hotel adalah rumusan kualifikasi usaha Hotel dan/atau klasifikasi usaha Hotel yang mencakup aspek



produk, pelayanan dan pengelolaan usaha Hotel. Menurut (Noviastuti,2020) Hotel adalah jenis usaha yang dikelola secara komersial dengan tujuan untuk memberikan layanan terbaik kepada tamu atau wisatawan yang menginap.(Noviastuti & Cahyadi, 2020)

#### **2.4.1 Klasifikasi Hotel**

Hotel dapat difklasifikasikan berdasarkan kualitas pelayanan, fasilitas yang disediakan, penunjang lainnya, suasana dan penampilan. Menurut Prakoso (2017:6) klasifikasi hotel berdasarkan kelas ada 6 diantaranya:

- a. Hotel melati.
- b. Hotel bintang satu (\*) : jumlah kamar standar minimum 15 kamar, kamar mandi didalam, luas kamar standar minimal 20m<sup>2</sup>.
- c. Hotel bintang dua (\*\*) : jumlah kamar standar minimum 20 kamar, kamar *suite* minimal 1 kamar, kamar mandi didalam, luas kamar standar minimal 22m<sup>2</sup>, luas kamar *suite* minimal 44m<sup>2</sup>
- d. Hotel bintang tiga (\*\*\*) : jumlah kamar standar minimum 30 kamar, kamar *suite* minimal 2 kamar, kamar mandi didalam, luas kamar standar minimal 24m<sup>2</sup>, luas kamar *suite* minimal 48m<sup>2</sup>.
- e. Hotel bintang empat (\*\*\*\*) : jumlah kamar standar minimum 50 kamar, kamar *suite* minimal 3 kamar, kamar mandi didalam, luas kamar standar minimal 24m<sup>2</sup>, luas kamar *suite* minimal 48m<sup>2</sup>.
- f. Hotel bintang lima (\*\*\*\*\*) : jumlah kamar standar minimum 100 kamar, kamar *suite* minimal 4 kamar, kamar mandi didalam, luas kamar standar minimal 26m<sup>2</sup>, luas kamar *suite* minimal 52m<sup>2</sup>.

#### **2.4.2 Jenis Hotel**

Dengan berkembangnya industri pariwisata global, pembangunan hotel pun semakin pesat. Dalam persaingan yang ketat dan berdasarkan karakteristik daerah wisata, terdapat berbagai macam jenis hotel. Hotel dapat dikategorikan dan dikelompokkan ke dalam beberapa tipe berdasarkan ukuran dan kriteria tertentu, di antaranya adalah:

1. Menurut Trisna (2018:80) menerangkan jenis hotel menurut ukuran (*size*) hotel diantaranya:

- a. *SMal Hotel*, yaitu hotel dengan jumlah kamar maksimal 25 kamar, hotel ini biasanya dibangun didaerah dengan angka kunjungan rendah.
- b. *Medium-Average Hotel*, yaitu hotel dengan jumlah kamar 29-299 kamar, hotel ini biasanya dibangun didaerah dengan angka kunjungan sedang.
- c. *Large Hotel*, yaitu hotel dengan jumlah kamar minimal 300 kamar, hotel ini biasanya dibangun didaerah dengan angka kunjungan tinggi.

2. Jenis hotel berdasarkan lamanya tamu menginap.

- a. *Transit Hotel*, hotel dengan waktu inap tak lama (harian). Fasilitas yang dapat mendukung hotel seperti ini adalah layanan pada tamu dalam waktu singkat seperti *laundry*, restoran, dan agen perjalanan.
- b. *Semi-Residential Hotel*, hotel dengan rata-rata waktu inap cukup lama (mingguan). Fasilitas hotel seperti ini perlu dilengkapi dengan fasilitas yang lebih bervariasi, tidak membosankan, dan untuk waktu yang relatif lebih lama.
- c. *Residential Hotel*, hotel dengan waktu kunjungan tamu yang tergolong (bulanan). Hotel seperti ini mengedepankan rasa nyaman dan keamanan pada tamu hotel, tidak heran fasilitas yang harus dilengkapi memang harus lebih banyak dan kebanyakan juga perletakan hotel seperti ini biasanya digabungkan dengan tempat perbelanjaan. (Trisna, 2018:78)

3. Jenis hotel menurut lokasi hotel.

- a. *City Hotel*, merupakan hotel yang terletak di pusat kota dan biasanya menampung tamu yang berujuan bisnis atau dinas.
- b. *Down Town Hotel*, yaitu hotel yang berlokasi didekat perdagangan dan perbelanjaan. Sasaran konsumen dari hotel ini adalah pengunjung yang ingin berwisata belanja ataupun menjalin relasi dagang.
- c. *Sub-urban Hotel*, hotel yang berlokasi dipinggir kota. Sasaran dari tamu ini adalah tamu yang menginap dengan waktu pendek yang sedang melakukan perjalanan.
- d. *Resort Hotel*, yaitu hotel yang dibangun di tempat-tempat wisata. Tujuan pembangunan hotel ini adalah sebagai fasilitas akomodasi dari suatu aktifitas wisata. (Gusti, 2016:46)

4. Jenis hotel menurut tujuan kedatangan tamu.

- a. *Bussiness hotel*, merupakan hotel yang dirancang untuk mengakomodasi tamu yang mempunyai tujuan berbisnis.
- b. *Pleasure Hotel*, merupakan hotel yang sebagian besar fasilitasnya ditujukan untuk memfasilitasi tamu yang bertujuan untuk berekreasi.
- c. *Country Hotel*, merupakan hotel khusus bagi tamu antar Negara. Hotel seperti ini sangat memerlukan privasi dan keamanan yang sangat tinggi.
- d. *Sport Hotel*, merupakan hotel yang fasilitasnya ditujukan terutama untuk melayani tamu yang bertujuan untuk berolahraga. (Gusti, 2016:43)

## **2.5 Arsitektur Kontemporer**

Dalam buku "Contemporary Architecture: A Critical History" oleh Peter Gössel dan Gabriele Leuthäuser, arsitektur kontemporer didefinisikan sebagai bentuk arsitektur yang berkembang dari pertengahan abad ke-20 hingga saat ini, yang mencerminkan perubahan dalam teknologi, material, serta sosial budaya masyarakat. Buku ini menyoroti bagaimana arsitektur kontemporer mengadopsi berbagai pendekatan inovatif, mulai dari fungsionalisme hingga eksperimen dengan bentuk dan struktur yang lebih bebas.

### **2.5.1 Karakteristik Arsitektur Kontemporer**

Definisi dan karakteristik utama arsitektur kontemporer menurut buku ini mencakup beberapa poin penting:

#### **1. Pengaruh Teknologi dan Material Baru**

Arsitektur kontemporer sering kali didorong oleh kemajuan dalam teknologi konstruksi dan material baru, yang memungkinkan arsitek untuk menciptakan bentuk yang sebelumnya tidak mungkin diwujudkan. Ini termasuk penggunaan kaca, beton, dan baja dalam cara yang lebih inovatif.

#### **2. Fokus pada Fungsi dan Keberlanjutan**

Arsitektur kontemporer menekankan pentingnya fungsi bangunan yang responsif terhadap kebutuhan penghuninya, serta memperhatikan keberlanjutan lingkungan. Desain bangunan lebih memperhitungkan

efisiensi energi dan dampak lingkungan, seperti penggunaan energi terbarukan, ventilasi alami, dan desain hemat energi.

### 3. Eksperimen Bentuk dan Gaya

Dalam arsitektur kontemporer, ada kecenderungan untuk mengeksplorasi bentuk dan ekspresi desain yang lebih bebas dan eksperimental, mengesampingkan keterikatan pada gaya tertentu. Hal ini mengarah pada keberagaman dalam pendekatan desain yang melibatkan struktur geometris yang kompleks dan desain yang berfokus pada inovasi visual.

### 4. Reaksi Terhadap Modernisme dan Postmodernisme

Arsitektur kontemporer juga merupakan reaksi terhadap arsitektur modernis yang mendominasi abad ke-20, serta terhadap postmodernisme yang menekankan eklektisisme. Arsitektur kontemporer cenderung lebih menyatukan aspek-aspek globalisasi dan lokalitas, serta merespons kebutuhan spesifik konteks sosial dan budaya.(Haddad et al., 2014)

#### **2.5.2 Ciri-Ciri Arsitektur Kontemporer**

Selain itu menurut Nasution (2019) Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan ciri-ciri arsitektur kontemporer, yaitu:

- a. Ekspresi bangunan bersifat subjektif.
- b. Kontras dengan lingkungan sekitar
- c. Menonjolkan bentuk unik, diluar kebiasaan, dan atraktif.

Beberapa ciri lain dari Arsitektur Kontemporer Louis Kahn meliputi:

- a. Artikulasi adalah bagian badan bangunan yang akan memperjelas ruang-ruang atau lantai-lantai ‘pelayanan’ dan ‘dilayani’,
- b. Ruang harus bersifat mengundang untuk dipakai,
- c. Harmoni diantara bahan, bentuk dan proses pabrikan, jadi rancangharus mempertimbangkan hukum-hukum yang menjadi dasar penyesuaian baha,
- d. Pembatasan terhadap satu atau beberapa bahan, e. Penekanan bentuk ruang sesuai dengan karakternya, pencarian.(Nasution & Nurzal, 2019)

## 2.6 Studi Preseden

Studi literatur mengenai bangunan mixed-use dan bangunan yang berorientasi pada TOD (Transit-Oriented Development) umumnya berfokus pada pengembangan kota yang lebih efisien,

**Table 1. Studi Preseden Perancangan Mixed-Use**

| NO | Nama Bangunan                   | Gambar                                                                                                               | Karakteristik                                                                                                                                 | Tata Unit /Sirkulasi | Konsep Bentuk                                                                                                                                                                     | Konsep Material                                                                                              |
|----|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | South Quarter residence         |  <p>Sumber: dokumentasi pribadi</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk tipikal</li> <li>• Dinamis</li> <li>• Garis vertikal yang tegas</li> <li>• seirama</li> </ul> |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontemporer</li> <li>• Dinamis</li> <li>• Garis vertikal Tegas</li> <li>• Menggemuk di Tengah bangunan</li> <li>• Bukaan Kaca</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baja</li> <li>• Kaca</li> <li>• Alumunium</li> <li>• Pvc</li> </ul> |
| 2  | Podomoro City Deli Medan (PCDM) |  <p>Sumber :<br/>delipark.com</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mewah</li> <li>• Modern</li> </ul>                                                                   |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk Geometri</li> <li>• Garis bidang Volume</li> <li>• Unsur Garis</li> <li>• Modern Kontemporer</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baja</li> <li>• Kaca</li> <li>• Alumunium</li> <li>• Pvc</li> </ul> |

|   |                                |                                                                                     |                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                         |                                                                                           |
|---|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Mixed-Use<br>Beachwalk<br>Bali |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyatu dengan Alam</li> <li>• Tropis</li> <li>• Warna Bangunan Krem</li> <li>• Kesan Alami</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tropis</li> <li>• Bentuk Kontur Pantai</li> <li>• Alur Terasiring Sawah</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kayu</li> <li>• Baja</li> <li>• Beton</li> </ul> |
| 4 | Pavilion<br>Kuala Lumpur       |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modern</li> <li>• Mewah</li> <li>• Buka lebar</li> </ul>                                               |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Simetris</li> <li>• Modern</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baja</li> <li>• Beton</li> <li>• Kaca</li> </ul> |
| 5 | Ciputra<br>World<br>Jakarta 1  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mewah</li> <li>• Modern</li> <li>• Buka lebar</li> <li>• Orientasi TOD</li> </ul>                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontemporer</li> <li>• Dinamis</li> <li>• Garis vertikal Tegas</li> <li>• Buka Kaca</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baja</li> <li>• Beton</li> <li>• Kaca</li> </ul> |
| 6 | ION<br>Orchard                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinamis</li> <li>• Orientasi TOD</li> <li>• Kesan Ruang Luas</li> </ul>                                |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontemporer</li> <li>• Dinamis</li> <li>• Fasad Kaca</li> <li>• Buka Kaca Lebar</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baja</li> <li>• Beton</li> <li>• Kaca</li> </ul> |

Dari table 1 tersebut dapat disimpulkan bahwa penerapan gaya arsitektur kontemporer dominan digunakan dalam bangunan mixed-use.

### 2.6.1 Bentuk

Dari studi yang dilakukan dapat disimpulkan bangunan Mixed-use dengan pendekatan kontemporer memiliki bentuk massa yang Dinamis dan memberikan kesan modern dikarenakan pemilihan material yang tepat.

### **2.6.2 Elemen**

Elemen yang menonjol dari arsitektur kontemporer adalah sebagai berikut.

1. Garis : Garis penggunaan garis horizontal dan vertikal yang memberikan kesan tertentu pada bangunan.
2. Bidang : Bidang yang lebar memberikan kesan luas pada bangunan
3. Volume : Penggabungan antara garis dan bidang memberikan bentuk yang Dinamis pada massa bangunan
4. Ukuran : Proporsi yang diberikan fasad dan secondary skin memberikan kesan pada bangunan
5. Warna : Penggunaan warna yang didominasi oleh material fasad yaitu kaca memberikan kesan modern
6. Irama : proses pengulangan pada irama dan irama dari bentuk memberikan kesan alami

### **2.6.3 Material**

Material Modern pada arsitektur bangunan merupakan material baru yang digunakan pada bangunan modern

1. Baja :  
Penggunaan baja pada struktur dan fasad atau elemen konstruksi lainnya. Sifat baja yang memiliki elektibilitas yang tinggi memungkinkan untuk inovasi pada bentuk, warna dan Irama yang beragam.
2. Beton  
Penggunaan Beton pada Struktur dan partisi memberikan kekuatan yang tinggi untuk menahan beban bangunan yang memiliki volume yang besar.
3. Kaca  
Penerapan material kaca yang bisa dijadikan fasad memberikan kesan modern dan bersih pada bangunan.

## BAB III

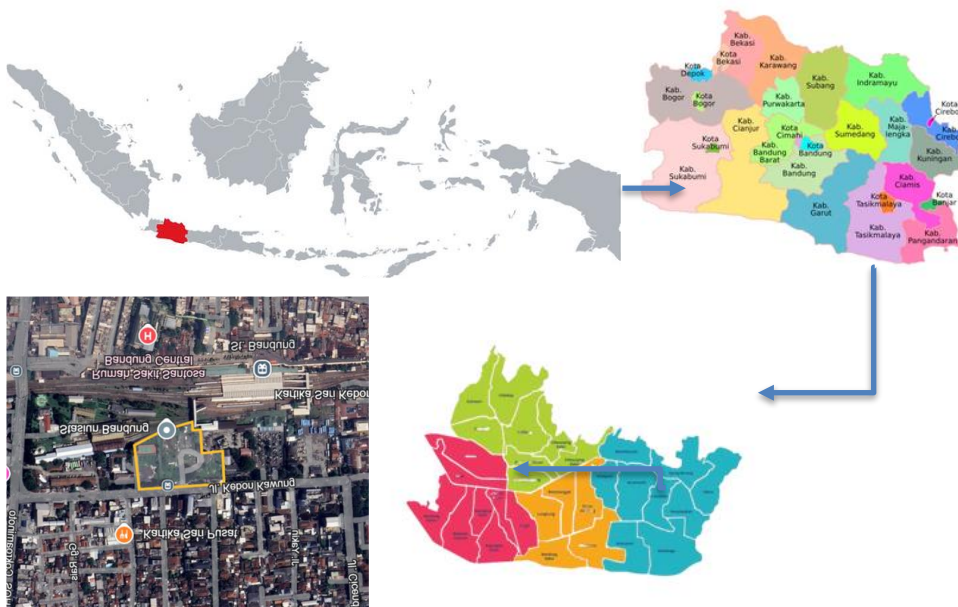
### TINJAUAN UMUM DAN ANALISIS LOKASI

#### 3.1 Lokasi Site

Pemilihan site ditentukan dari kebutuhan bangunan mixed-use tersebut. Bangunan mixed-use dibutuhkan sesuai dengan fungsi campurannya itu sendiri, oleh karena itu lokasi bangunan mixed-use biasanya dibangun di area perkotaan karena tingkat kebutuhan dari bangunan mixed-use yang tinggi di banding area lain. Selain aspek fungsi dan kebutuhan, pemilihan lokasi site juga harus sesuai dengan zona peruntukan bangunan mixed-use tersebut yang tertera dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di wilayah yang akan dibangun bangunan mixed-use tersebut.

#### 3.2 Pemilihan lokasi Site

Dalam kasus perancangann mixed-use kali ini. Lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang berada di pusat kota Bandung. Lokasi site tersebut berada di Jl. Kebon Kawung No.38, Pasir Kaliki, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40171



Gambar 3. 1 Peta Lokasi

Sumber : google.com

##### 3.2.1 Analisa Pemilihan Site

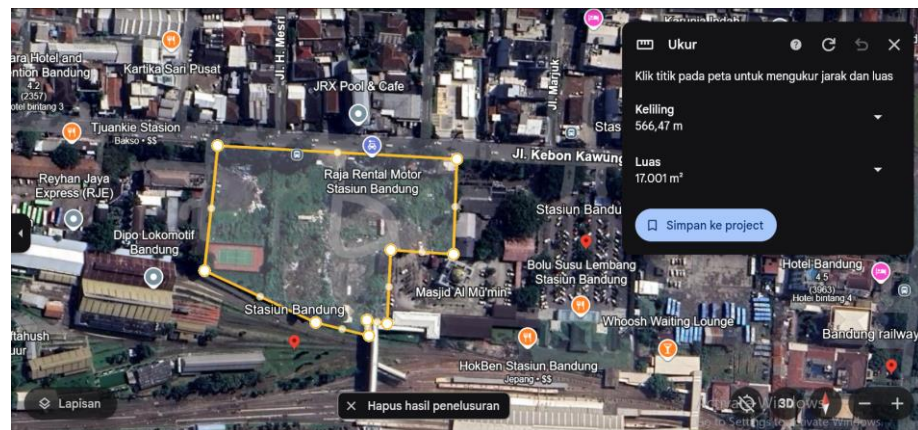
Kriteria pemilihan site yang dipilih untuk perancangan mixed-use di kota bandung adalah :



- Kemudahan aksesibilitas terhadap site.
- Lokasi site berada di pusat perkotaan
- Lokasi strategis site yang berorientasi pada transportasi umum.
- Lokasi sarana dan prasarana yang mudah diakses.

### 3.2.2 Luasan Site

Luasan site yang dipilih memiliki luas 17.000 m<sup>2</sup>



Gambar 3. 2 Luasan Site

Sumber : Pribadi

### 3.2.3 Batasan Site

Batasan pada site yang dipilih adalah sebagai berikut.

- Sebelah utara site : Jl. Kebon Kawung
- Sebelah selatan site: Rel kereta dan Stasiun Bandung
- Sebelah barat site : Wiswa PENKA
- Sebelah timur site : Area Utara Stasiun Bandung

### 3.2.4 Regulasi

Regulasi pada daerah yang dipilih sebagai site adalah sebagai berikut:

- KDB : 70% : 11.900m<sup>2</sup>
- KLB : 2,8 : 47.600m<sup>2</sup>
- KDH Min : 20% : 3.400m<sup>2</sup>
- KTB : 100% : 17.000m<sup>2</sup>
- Tinggi bangunan : 4 lantai apabila tiap lantai mempunyai luas KDB

8 Lantai apabila tiap lantai mempunyai setengah luas KDB

### 3.3 Analisis Site

#### 3.3.1 Analisis view



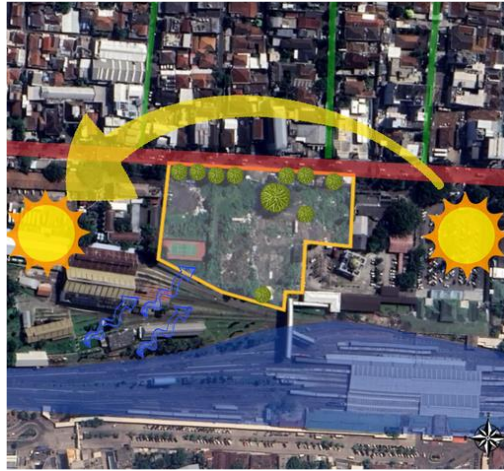
Gambar 3. 3 Analisis View

Sumber : Pribadi

#### Respon :

Untuk mendapatkan pemandangan yang baik maka uka bangunan dibuat menghadap utara, untuk sebelah Selatan bangunan hotel dan kantor dibuat terbuka agar melihat pemandangan kereta yang beroperasi. Dan pada area timur bentuk bangunan dan Tenggara dibuat bangunan harus menampilkan desain yang menarik untuk menunjukkan bangunan pada pengunjung stasiun kereta api.

### 3.3.2 Analisis Arah Matahari



*Gambar 3. 4 Analisis Arah Matahari*

*Sumber : Pribadi*

#### **Respon :**

Muka Bangunan dibuat menghadap utara agar mengurangi intensitas cahaya matahari dari arah timur ke arah barat. Sehingga membuat pencahayaan di arah utara dan Selatan site tetap stabil.

### 3.3.3 Analisis Aksesibilitas



*Gambar 3. 5 Analisis Aksesibilitas*

*Sumber : Pribadi*

#### **Respon :**

Site dapat diakses melalui jalan kebon kawung yang memiliki sistem satu arah atau one way system. Selain dari jalan kebon kawung akses lain untuk emncapai site bisa diakses dari stasiun bandung dengan orientasi langsung pada stasiun bandung. Ini memungkinkan untuk perancangan mixed-use menggunakan TOD untuk sistem aksesibilitas.

### 3.3.4 Analisis Kebisingan



Gambar 3. 6 Analisis Kebisingan

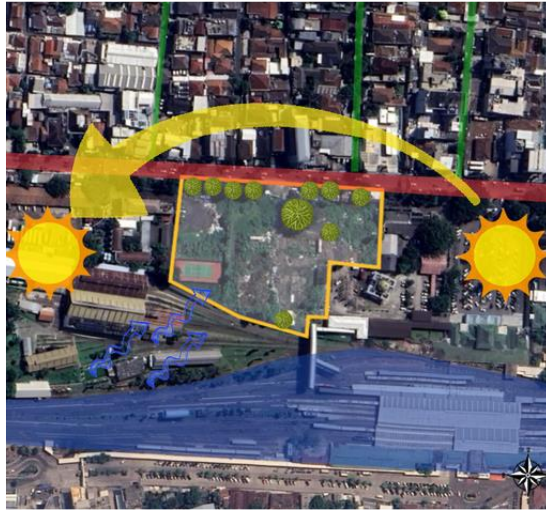
Sumber : Pribadi

### Respon :

Dengan tingkat kebisingan yang tinggi maka kebutuhan vegetasi pada area Selatan harus diperbanyak dan area Selatan yang berbatasan langsung dengan kereta api dibuat untuk area service. Sedangkan untuk area barat dan timur memiliki tingkat kebingan yang rendah.



### 3.3.5 Analisis Vegetasi



Kondisi site dipenuhi oleh sampah dan reruntuhan jugadi tumbuhi banyak rumput liar.

**Respon :**



*Gambar 3. 7 Analisis Vegetasi*

*Sumber : Pribadi*

Vegetasi harus dipetakan dengan pemetaan penghijauan di area Selatan sebagai filter untuk kebisingan dan getaran dari kereta yang lewat, juga pada area utara dan timur sebagai muka dari bangunan dibutuhkan tanaman yang bisa menunjukan area hijau pada bangunan

### 3.3.6 Analisis Arah Angin



*Gambar 3. 8 Analisis Vegetasi*

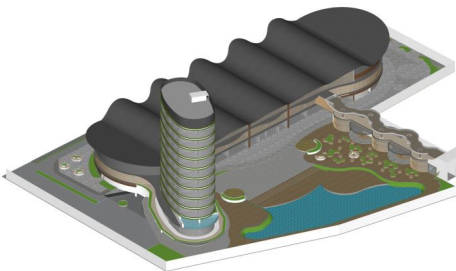
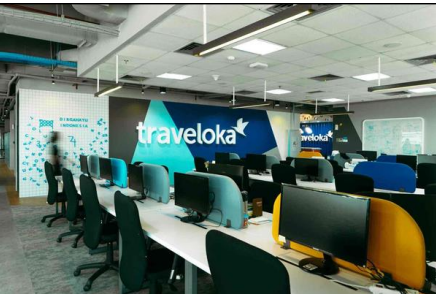
*Sumber : Pribadi*

## BAB IV

### KONSEP PERANCANGAN

#### 4.1 Konsep Desain

*Tabel 4. 1 Konsep desain Mixed-use Building*

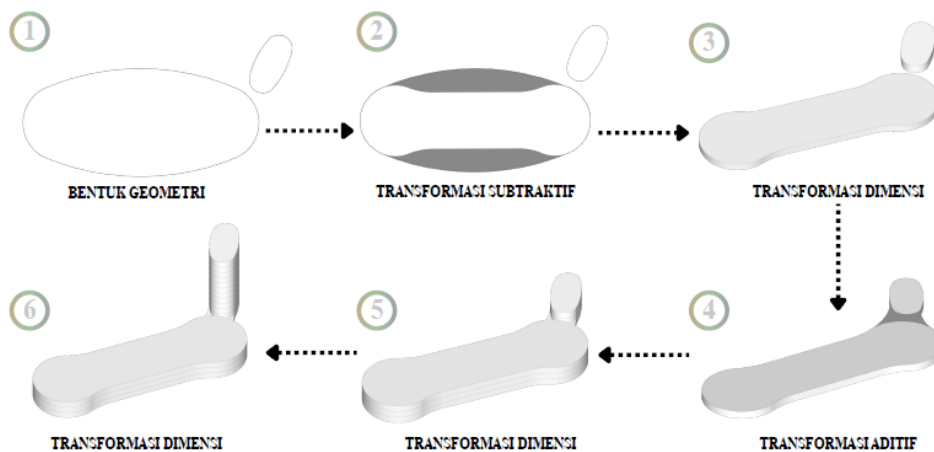
| No | Jenis       | Preseden                                                                            | Keterangan                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Mixed-Use   |   | <p>Konsep Mal Kontemporer dengan desain yang terintegrasi dengan transportasi umum (TOD)</p>                                                                                                                                                              |
| 2  | Mal         |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsep Mal Kontemporer</li> <li>• Pengalaman Belanja dan Hiburan</li> <li>• Ruang Terbuka yang Interaktif</li> <li>• Akses Strategis dari Stasiun Kereta Api Bandung</li> </ul>                                  |
| 3  | Kantor Sewa |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsep Kantor Retail</li> <li>• Target Penyewa: Wisata, Ekspedisi, Pelayanan Masyarakat</li> <li>• Lokasi Strategis di Pusat Perbelanjaan dan Kuliner</li> <li>• Akses Langsung ke Stasiun Kereta Api</li> </ul> |

|   |           |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Hotel     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsep Hotel Transit Tematik</li> <li>• Terhubung dengan Mal &amp; Kantor</li> <li>• Kemudahan Akses Rekreasi &amp; Bisnis</li> <li>• Akses Langsung ke Stasiun Kereta Api</li> </ul> |
| 5 | Skybridge |  | Menjadi jembatan penghubung antara stasiun kereta api dan mixed-use building                                                                                                                                                   |

Sumber : Analisis Pribadi

## 4.2 Konsep Bentuk

1. Bentuk Geometri : Bentuk awal diambil dari bentuk geometris elips.
2. Transformasi Subtraktif 3,5 dan 6: tahap pemotongan dari objek
3. Transformasi Dimensi : Perubahan bentuk 2D menjadi objek 3D



Gambar 4. 1 Transformasi Bentuk Massa

Sumber : Analisis Pribadi

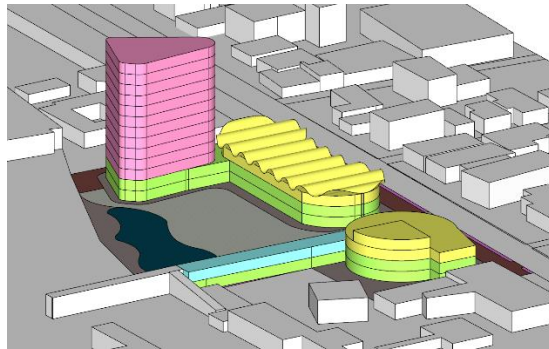
Pada konsep bentuk terdapat 6 tahap transformasi bentuk dimana 6 tahapan tersebut dibagi menjadi :

4. Bentuk Geometri : Bentuk awal diambil dari bentuk geometris elips.



5. Transformasi Subtraktif 3,5 dan 6: tahap pemotongan dari objek
6. Transformasi Dimensi : Perubahan bentuk 2D menjadi objek 3D
7. Transformasi Aditif : Tahap penambahan pada objek

### 4.3 Zoning



*Gambar 4. 2 Zoning Tipologi Bangunan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Konsep *zoning* (penzonaan) pada mixed-use building dibagi menjadi 2 tipe zoning 1). Zoning tipologi bangunan, dan 2). Zoning sirkulasi ruang

#### 1. Zoning Tipologi Bangunan

Zoning ini menzonakan area berdasarkan tipologi bangunan yang ada di mixed-use building tersebut

#### 2. Zoning Sirkulasi Ruang

Zoning ini menzonakan area pada bangunan berdasarkan fungsi ruang tersebut dengan membagi zona menjadi 4 yaitu, 1) Publik, 2) Semi Publik, 3) Private dan, 4) Service

### 4.4 Konsep Fasad

Dari gambar 4. di atas dapat disimpulkan konsep dari fasad bentuk dan material yang digunakan dalam table berikut.

*Tabel 4. 2 Bentuk dan Material fasad*

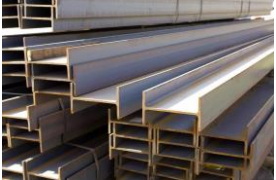
| No | Nama  | Bentuk           | Material                                                                                                                         |
|----|-------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Hotel | Dinamis          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Curtain Wall</li> <li>• Kaca</li> </ul>                                                 |
| 2  | Atap  | Wave (Gelombang) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Shell</li> <li>• Beton</li> </ul>                                                       |
| 3  | Mal   | Dinamis          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Curtain Wall</li> <li>• Kaca</li> <li>• Laser Ornamen</li> <li>• Baja Hollow</li> </ul> |

|   |          |         |                                    |
|---|----------|---------|------------------------------------|
|   |          |         | • acp                              |
| 5 | Skybrige | Dinamis | • acp<br>• kaca tempered<br>• baja |

#### 4.5 Kosep Struktur

Penggunaan Material kontemporer membutuhkan struktur yang kuat da stabil. Berdasarkan gambar 4.5 sistem struktur yang digunakan dapat diklasifikasikan sebagai berikut.

*Tabel 4. 3 Tabel Klasifikasi dan Spesifikasi Maerial Struktur*

| No | Nama     | Spesifikasi                      | Keterangan/image                                                                      |
|----|----------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Struktur | WF 550x550x20x12<br>Covering HPL |    |
| 2  | Balok    | WF 450x450x18x10<br>covering hpl |   |
| 3  | Pondasi  | Tiang Pancang                    |  |

#### 4.6 Program Ruang

| NO                              | PELAKU DAN<br>JENIS<br>KEGIATAN | AKTIVITAS | KEBUTUHAN RUANG |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|-----------------|
| <i>Kelompok Aktivitas Utama</i> |                                 |           |                 |

|                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Pengunjung           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan belanja</li> <li>• Kegiatan rekreasi</li> </ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retail Store</li> <li>• Restaurant</li> <li>• Café</li> <li>• Foodcourt</li> <li>• Bersantai di Taman</li> </ul>                                         |
|                                            | Penyewa Retail       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjual produk barang atau jasa</li> <li>• Melayani pembeli</li> <li>• Menerima pembayaran</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retail Store</li> <li>• Gudang</li> <li>• Kasir</li> </ul>                                                                                               |
|                                            | Restoran & foodcourt | <ul style="list-style-type: none"> <li>• menerima stok barang</li> <li>• menyiapkan bahan masakan</li> <li>• menyediakan menu</li> <li>• menerima pembayaran</li> <li>• membersihkan alat makan</li> <li>• istirahat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loading dock</li> <li>• dapur</li> <li>• gudang bahan</li> <li>• ruang makan</li> <li>• kasir</li> <li>• ruang cuci</li> <li>• ruang karyawan</li> </ul> |
|                                            | Café                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• menyiapkan bahan minuman</li> <li>• menyediakan menu</li> <li>• menerima pembayaran</li> <li>• membersihkan alat makan dan minum</li> <li>• istirahat</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dapur</li> <li>• gudang bahan</li> <li>• kasir</li> <li>• ruang cuci</li> <li>• ruang karyawan</li> </ul>                                                |
| <b><i>Kelompok Aktivitas Pengelola</i></b> |                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                   |
|                                            | General Manager      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pengelolaan administratif</li> <li>• pengelolaan pusat Mal</li> </ul>                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang kerja</li> <li>• ruang rapat</li> </ul>                                                                                                            |

|                                            |                               |                                                                                                                               |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• koordinasi pengelola</li> <li>• istirahat</li> <li>• lavatory</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang tamu</li> <li>• lavatory</li> </ul>                                               |
|                                            | Manajer                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pengelolaan bangunan</li> <li>• pemelihara bangunan</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang kerja</li> </ul>                                                                  |
|                                            | Kepala Divisi                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• melakukan koordinasi divisi</li> <li>• pengelolaan</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang rapat</li> <li>• ruang kerja</li> </ul>                                           |
|                                            | Kepala Seksi                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• melakukan koordinasi divisi dan staff</li> <li>• pengelolaan</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang kerja</li> </ul>                                                                  |
|                                            | Staff                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• menyimpan arsip</li> <li>• pengelolaan</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang kerja</li> </ul>                                                                  |
| <b><i>Kelompok Aktivitas Pelengkap</i></b> |                               |                                                                                                                               |                                                                                                                                  |
|                                            | Perbankan                     | Menyediakan jasa mesin<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• ATM</li> </ul>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ATM</li> </ul>                                                                          |
| <b><i>Kelompok Aktivitas Pendukung</i></b> |                               |                                                                                                                               |                                                                                                                                  |
|                                            | Kegiatan pelayanan pengunjung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan sembahyang</li> <li>• Kesehatan dan keamanan</li> <li>• lavatory</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mushola</li> <li>• Ruang wudhu</li> <li>• Ruang PPPK</li> <li>• Pos Keamanan</li> </ul> |
|                                            | Teknisi Mekanikal Elektrikal  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pemeliharaan</li> <li>• mechanical electrical</li> <li>• penyimpanan</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang utilitas</li> <li>• gudang alat</li> <li>• gudang perabot</li> </ul>              |

|  |        |                                                                                                                            |                                                                                                                      |
|--|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |        | dan<br>pemeliharaan<br>• pengelolaan utilitas<br>bangunan                                                                  |                                                                                                                      |
|  | Parkir | <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkir pengunjung</li> <li>• parkir pengelola</li> <li>• parkir servis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkir umum</li> <li>• parkir pengelola</li> <li>• parkir servis</li> </ul> |

Kebutuhan dan program ruang untuk bangunan mixed-use dibagi menjadi 3 program dan kebutuhan ruang yaitu 1) Mal, 2) Kantor, 3) Hotel.

- EN : Ernest Neufert, Data Arsitek
- TS : Joshep de Chiara, Time Saver Standarts for Building Types
- ED : Edward D. Milis, Planning Building for Habitation Commerce and Industry
- SB : Studi Banding
- As : Asumsi
- SNI : Standar Nasional Indonesia

#### **4.6.1 Mal**

Mal dengan konsep kontemporer yang dapat memberikan pengalaman berbelanja dan rekreasi yang unik dikota bandung, dengan menawarkan ruang terbuka yang disajikan kepada pengunjung khususnya bagi para pengunjung dari luar kota bandung yang dapat mengakses langsung mal dengan aksesibilitas yang terhubung langsung dengan stasiun kereta api bandung.

##### **4.6.1.1 Kebutuhan Ruang**

Program ruang Mal meliputi area retail, food court, restoran, bioskop, dan ruang hiburan, serta fasilitas pendukung seperti, toilet, dan ruang event. Sirkulasi yang efisien, seperti koridor dan eskalator, dirancang untuk memudahkan pergerakan pengunjung, menciptakan pengalaman belanja dan rekreasi yang nyaman.

#### 4.6.1.2 Program Ruang

##### KELOMPOK AKTIVITAS UTAMA

##### Reatil Store

| JENIS RUANG             |  | SUMBER | STANDAR            | KAPASITAS | PERHITUNGAN            | LUAS                       |
|-------------------------|--|--------|--------------------|-----------|------------------------|----------------------------|
| Retail Store            |  |        |                    |           |                        |                            |
| Retail Besar            |  | SB     | 100 m <sup>2</sup> | 6 unit    | 6 x 100 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup>         |
| Retail Sedang           |  | SB     | 65 m <sup>2</sup>  | 9 unit    | 9 x 65 m <sup>2</sup>  | 585 m <sup>2</sup>         |
| Retail Kecil            |  | SB     | 40 m <sup>2</sup>  | 8 unit    | 8 x 40 m <sup>2</sup>  | 320 m <sup>2</sup>         |
| Luas Total Retail Store |  |        |                    |           |                        | <b>1.505 m<sup>2</sup></b> |

##### Main Anchor

| JENIS RUANG                                     | SUMBER | STANDAR                    | KAPASITAS | PERHITUNGAN                | LUAS                        |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Restoran</b><br>5 unit @250 orang            |        |                            |           |                            |                             |
| R. Makan                                        | EN     | 6,25 m <sup>2</sup> / meja | 20 meja   | 20 x 6,25 m <sup>2</sup>   | 125 m <sup>2</sup>          |
| Kasir                                           | EN     | 3 m <sup>2</sup>           | 2 orang   | 2 x 3 m <sup>2</sup>       | 6 m <sup>2</sup>            |
| Dapur                                           | As     | 30 m <sup>2</sup>          |           | 30 m <sup>2</sup>          | 30 m <sup>2</sup>           |
| Gudang                                          | As     | 15 m <sup>2</sup>          |           | 15 m <sup>2</sup>          | 15 m <sup>2</sup>           |
| Sirkulasi                                       | As     | 30 % R. Makan              |           | 0.3 x 125 m <sup>2</sup>   | 37.5 m <sup>2</sup>         |
| Total Restoran/Unit                             |        |                            |           |                            | 213.5 m <sup>2</sup>        |
| Total Luas Lantai 5 Restoran                    |        |                            |           |                            | <b>1.067,5m<sup>2</sup></b> |
| <b>Foodcourt</b><br>1 unit (500 orang)          |        |                            |           |                            |                             |
| Area makan                                      | EN     | 6,25 m <sup>2</sup> / meja | 50 meja   | 50 x 6,25 m <sup>2</sup>   | 312.5 m <sup>2</sup>        |
| Sirkulasi                                       | As     | 30 % R. Makan              |           | 0,3 x 312.5 m <sup>2</sup> | 93,75 m <sup>2</sup>        |
| Servis                                          | As     | 20% R. Makan               |           | 0,2 x 312.5 m <sup>2</sup> | 62.5 m <sup>2</sup>         |
| Counter                                         | TS     | 3,7m <sup>2</sup> / unit   | 3 unit    | 3 x 3,7 m <sup>2</sup>     | 11,1 m <sup>2</sup>         |
| Total Luas Lantai Foodcourt                     |        |                            |           |                            | <b>480 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Coffee Shop</b><br>3 unit (1 unit @50 orang) |        |                            |           |                            |                             |

|                                 |    |                            |          |                          |                              |
|---------------------------------|----|----------------------------|----------|--------------------------|------------------------------|
| Area duduk                      | TS | 1,2 m <sup>2</sup> / orang | 50 orang | 50 x 1,2 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>            |
| sirkulasi                       | As | 30% Area duduk             |          | 0,3 x 120 m <sup>2</sup> | 36 m <sup>2</sup>            |
| Servis                          | As | 20% Area duduk             |          | 0,2 x 120 m <sup>2</sup> | 24 m <sup>2</sup>            |
| Counter                         | TS | 3,7 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit   | 2 x 3,7 m <sup>2</sup>   | 7,4 m <sup>2</sup>           |
| Total Luas Lantai 2 Coffee Shop |    |                            |          |                          | <b>352.2 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Luas total Anchor Tenant</b> |    |                            |          |                          | <b>1.899,7 m<sup>2</sup></b> |

Dari studi besaran ruang di atas maka diperoleh Area Perdagangan (*Sales Area*):

| Jenis Ruang                        | Luas                         |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Luas Totas Retail Store</b>     | <b>1.705 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Total Luas Anchor Tenant</b>    | <b>1.899,7 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Luas Total Area Perdagangan</b> | <b>3.604,7 m<sup>2</sup></b> |

### ***KELOMPOK AKTIVITAS PENGELOLA***

| JENIS RUANG                            | SUMBER | STANDAR           | KAPASITAS | PERHITUNGAN           | LUAS              |
|----------------------------------------|--------|-------------------|-----------|-----------------------|-------------------|
| <b>R. General Manajer</b>              |        |                   |           |                       |                   |
| <b>R. Kerja</b>                        | EN     | 25 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 25 m <sup>2</sup> | 25 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Sekretaris</b>                   | EN     | 15 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 15 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Tamu</b>                         | EN     | 12 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Manajer</b>                      |        |                   |           |                       |                   |
| <b>R. Manajer Office Operation</b>     | EN     | 20 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Manajer Building Operation</b>   | EN     | 20 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kepala Divisi</b>                |        |                   |           |                       |                   |
| <b>R. Kadiv General Affair</b>         | EN     | 20 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Marketing</b>              | EN     | 20 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Finance and Accounting</b> | EN     | 20 m <sup>2</sup> | 1 orang   | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |

|                                        |    |                          |         |                       |                   |
|----------------------------------------|----|--------------------------|---------|-----------------------|-------------------|
| <b>R. Kadiv Customer Service</b>       | EN | 20 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Housekeeping</b>           | EN | 20 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Security and Parking</b>   | EN | 20 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Engineering</b>            | EN | 20 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kadiv Entertainment</b>          | EN | 20 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kepala Seksi (Kasi)</b>          |    |                          |         |                       |                   |
| <b>R. Kasi Finance</b>                 | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Accounting</b>              | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Housekeeping</b>            | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Gardener</b>                | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Sipil</b>                   | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Security</b>                | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Parking</b>                 | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Mechanical</b>              | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Electrical</b>              | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi AC</b>                      | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Kasi Elevator</b>                | EN | 12 m <sup>2</sup>        | 1 orang | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Staff</b>                        |    |                          |         |                       |                   |
| <b>R. Staff General Affair</b>         | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 9 orang | 9 x 2 m <sup>2</sup>  | 18 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Staff Marketing</b>              | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 5 orang | 5 x 2 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup> |
| <b>R. Staff Finance and Accounting</b> | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 4 orang | 4 x 2 m <sup>2</sup>  | 8 m <sup>2</sup>  |
| <b>R. Staff Customer</b>               | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 8 orang | 8 x 2 m <sup>2</sup>  | 16 m <sup>2</sup> |



|                                             |    |                          |          |                         |                               |
|---------------------------------------------|----|--------------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Service</b>                              |    |                          |          |                         |                               |
| <b>R. Staff Housekeeping</b>                | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 30 orang | 30 x 2 m <sup>2</sup>   | 60 m <sup>2</sup>             |
| <b>R. Staff Security</b>                    | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 60 orang | 60 x 2 m <sup>2</sup>   | 120 m <sup>2</sup>            |
| <b>R. Staff Parking</b>                     | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 30 orang | 30 x 2 m <sup>2</sup>   | 60 m <sup>2</sup>             |
| <b>R. Staff Engineering</b>                 | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 20 orang | 20 x 2 m <sup>2</sup>   | 40 m <sup>2</sup>             |
| <b>R. Staff Entertainment</b>               | EN | 2 m <sup>2</sup> / orang | 5 orang  | 5 x 2 m <sup>2</sup>    | 10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Total Luas Lantai</b>                    |    |                          |          |                         | <b>726 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ruang Rapat</b>                          | EN | 4% Luas Total            |          | 0,04x726 m <sup>2</sup> | 29,04 m <sup>2</sup>          |
| <b>Lavatory Pengelola</b>                   |    |                          |          |                         |                               |
| Pria 2 unit                                 | EN | 1,2 m <sup>2</sup>       | 5 unit   | 5x1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>              |
| - KM/WC                                     | EN | /unit                    | 5 unit   | 5x0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>              |
| - Urinoir                                   |    | 0,6 m <sup>2</sup>       | 2 unit   | 2x1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>            |
| Wastafel                                    |    | /unit                    |          |                         |                               |
|                                             |    | 1,2 m <sup>2</sup> /unit |          |                         |                               |
| Luas 1 unit Lavatory Pria                   |    |                          |          |                         | 11,4 m <sup>2</sup>           |
| Luas Lantai 2 unit Lavatory Pria            |    |                          |          |                         | 22,8 m <sup>2</sup>           |
| Pria 2 unit                                 |    |                          |          |                         |                               |
| - KM/WC                                     | EN | 1,2 m <sup>2</sup> /unit | 6 unit   | 6x1,2 m <sup>2</sup>    | 7,2 m <sup>2</sup>            |
| Wastafel                                    | EN | 1,2 m <sup>2</sup> /unit | 3 unit   | 3x1,2 m <sup>2</sup>    | 3,6 m <sup>2</sup>            |
| Luas 1 unit Lavatory Wanita                 |    |                          |          |                         | 10,8 m <sup>2</sup>           |
| Luas Lantai 2 unit Lavatory Wanita          |    |                          |          |                         | 21,6 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total Luas Lantai Lavatory Pengelola</b> |    |                          |          |                         | <b>44,4 m<sup>2</sup></b>     |
| - Gudang                                    | As | 25 m <sup>2</sup> / unit | 1 unit   | 1 x 25 m <sup>2</sup>   | 25 m <sup>2</sup>             |
| - Pantry                                    | As | 15 m <sup>2</sup> / unit | 8 unit   | 8x15 m <sup>2</sup>     | 120 m <sup>2</sup>            |
| - R. Istirahat                              | EN | 4% Luas Total            |          | 0,04x726 m <sup>2</sup> | 29,04 m <sup>2</sup>          |
| - Sirkulasi                                 | EN | 20% Luas Total           |          | 0,2x 726 m <sup>2</sup> | 145,2 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Luas Lantai</b>                    |    |                          |          |                         | <b>392,68 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Total Luas Lantai Kegiatan Pengelola</b> |    |                          |          |                         | <b>1.118,68 m<sup>2</sup></b> |

**KELOMPOK AKTIVITAS PELENGKAP**

| JENIS RUANG                          | SUMBER | STANDAR                 | KAPASITAS | PERHITUNGAN           | LUA S                   |
|--------------------------------------|--------|-------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Anjungan Tunai Mandiri (ATM)</b>  | SB     | 2 m <sup>2</sup> / unit | 10 unit   | 10 x 2 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup>       |
| Total Luas Lantai Kegiatan Pelengkap |        |                         |           |                       | <b>20 m<sup>2</sup></b> |

**KELOMPOK AKTIVITAS PELAYANAN**

| JENIS RUANG                               | SUMBER | STANDAR                    | KAPASITAS | PERHITUNGAN               | LUA S                      |
|-------------------------------------------|--------|----------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Musholla</b>                           |        |                            |           |                           |                            |
| R. Sholat                                 | As     | 1,5 m <sup>2</sup> / orang | 30 orang  | 30 x 1,5 m <sup>2</sup>   | 45 m <sup>2</sup>          |
| R. Wudhu                                  | As     | 15 % R. Sholat             |           | 0,15 x 45 m <sup>2</sup>  | 6,75 m <sup>2</sup>        |
| Sirkulasi                                 | As     | 10 % R. Sholat             |           | 0,1 x 45 m <sup>2</sup>   | 4,5 m <sup>2</sup>         |
| Total Luas Lantai Mushola                 |        |                            |           |                           | <b>56.25 m<sup>2</sup></b> |
| <b>R. PPPK</b>                            | As     | 18 m <sup>2</sup> / unit   | 1 unit    | 1 x 18 m <sup>2</sup>     | 18 m <sup>2</sup>          |
| <b>Pos Keamanan</b>                       | As     | 4 m <sup>2</sup> / unit    | 4 unit    | 4 m <sup>2</sup> x 4 unit | 16 m <sup>2</sup>          |
| Total Luas Lantai Ruang PPPK Dan Keamanan |        |                            |           |                           | <b>34 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Lavatory Umum</b>                      |        |                            |           |                           |                            |
| Lavatory Pria 6 unit                      |        |                            |           |                           |                            |
| - KM / WC                                 | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit    | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>           |
| - Urinal                                  | EN     | 0,6 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit    | 5 x 0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>           |
| - Wastafel                                | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit    | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>         |
| Sirkulasi                                 | As     | 30% luas lantai            |           | 30% x 11,4 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>        |
| Luas 1 unit Lavatory Pria                 |        |                            |           |                           | 14,82 m <sup>2</sup>       |
| Total Luas 6 unit Lavatory Pria           |        |                            |           |                           | 88,92 m <sup>2</sup>       |
| Lavatory Wanita 6 unit                    |        |                            |           |                           |                            |
| - KM / WC                                 | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit    | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>           |
| - Wastafel                                | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit    | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>         |

|                                      |    |                 |  |                          |                             |
|--------------------------------------|----|-----------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| Sirkulasi                            | As | 30% Luas Lantai |  | 30% x 8,4 m <sup>2</sup> | 2,52 m <sup>2</sup>         |
| Luas 1 unit Lavatory Wanita          |    |                 |  |                          | 10,92 m <sup>2</sup>        |
| Total Luas 6 unit Lavatory Wanita    |    |                 |  |                          | 65,52 m <sup>2</sup>        |
| Total Luas Lantai Lavatory Umum      |    |                 |  |                          | 154,44 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Luas Kegiatan Pelayanan</b> |    |                 |  |                          | <b>244,69 m<sup>2</sup></b> |

### ***KELOMPOK AKTIVITAS PENDUKUNG***

| JENIS RUANG                                       | SUMBER | STANDAR           | KAPASITAS | PERHITUNGAN           | LUAS                     |
|---------------------------------------------------|--------|-------------------|-----------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Pelayanan Teknis</b>                           |        |                   |           |                       |                          |
| Gudang Peralatan                                  | As     | 9 m <sup>2</sup>  | 1 unit    | 1 x 9 m <sup>2</sup>  | 9 m <sup>2</sup>         |
| R. Perawatan Bangunan                             | As     | 4 m <sup>2</sup>  | 1 unit    | 1 x 4 m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>2</sup>         |
| R. PABX                                           | As     | 12 m <sup>2</sup> | 1 unit    | 1 x 12 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup>        |
| R. AHU                                            | As     | 12 m <sup>2</sup> | 9 unit    | 9 x 12 m <sup>2</sup> | 108 m <sup>2</sup>       |
| R. Genset                                         | As     | 72 m <sup>2</sup> | 1 unit    | 1 x 72 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup>        |
| R. Panel Kontrol                                  | As     | 6 m <sup>2</sup>  | 1 unit    | 1 x 6 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>         |
| R. Pompa                                          | As     | 3 m <sup>2</sup>  | 2 unit    | 2 x 3 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>         |
| Penampungan sampah                                | As     | 9 m <sup>2</sup>  | 1 unit    | 1 x 9 m <sup>2</sup>  | 9 m <sup>2</sup>         |
| R. Transform & MDP                                | As     | 18 m <sup>2</sup> | 1 unit    | 1 x 18 m <sup>2</sup> | 18 m <sup>2</sup>        |
| R. SDP                                            | As     | 6 m <sup>2</sup>  | 3 unit    | 3 x 6 m <sup>2</sup>  | 18 m <sup>2</sup>        |
| Total Luas Lantai Ruang Pendukung Teknis          |        |                   |           |                       | <b>262 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Area Bongkar Muat Barang</b>                   |        |                   |           |                       |                          |
| R. Kontrol                                        | As     | 9 m <sup>2</sup>  | 1 unit    | 1 x 9 m <sup>2</sup>  | 9 m <sup>2</sup>         |
| Gudang                                            | As     | 50 m <sup>2</sup> | 3 unit    | 3 x 50 m <sup>2</sup> | 150 m <sup>2</sup>       |
| R. Parkir Truk                                    | EN     | 48 m <sup>2</sup> | 3 unit    | 3 x 48 m <sup>2</sup> | 144 m <sup>2</sup>       |
| R. Bongkar Muat                                   | EN     | 12 m <sup>2</sup> | 3 unit    | 3 x 12 m <sup>2</sup> | 36 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Luas Lantai Area Bongkar Muat Barang</b> |        |                   |           |                       | <b>339 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Luas Lantai Kegiatan Pendukung</b>       |        |                   |           |                       | <b>601 m<sup>2</sup></b> |

Dari studi besaran ruang di atas maka diperoleh Are Non Perdagangan (*Non-Selling Area*):

| Total Luas Lantai                      | Luas                          |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| Total Luas Lantai Kegiatan Pengelola   | 1.118,68 m <sup>2</sup>       |
| Total Luas Lantai Kegiatan Pelengkap   | 20 m <sup>2</sup>             |
| Total Luas Lantai Kegiatan Pelayanan   | 244,69 m <sup>2</sup>         |
| Total Luas Lantai Kegiatan Pendukung   | 601 m <sup>2</sup>            |
| <b>Luas Total Area Non Perdagangan</b> | <b>1.984,37 m<sup>2</sup></b> |

Total Ruang yang digunakan untuk tipologi Mal adalah sebagai berikut.

| JENIS AKTIVITAS      | DESKRIPSI                                 | LUAS                          |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Utama                | Terdiri dari retail store dan main anchor | 3.504,7 m <sup>2</sup>        |
| Pengelola            | Terdiri dari ruangan untuk pengelola      | 1.118,68 m <sup>2</sup>       |
| Pelengkap            | Mesin ATM                                 | 20 m <sup>2</sup>             |
| Pelayanan            | Terdiri dari ruang keamanan dan toilet    | 244,69 m <sup>2</sup>         |
| Pendukung            | Ruang teknis                              | 1.466,72 m <sup>2</sup>       |
| LUAS TOTAL RUANG MAL |                                           | <b>6.354,79 m<sup>2</sup></b> |

#### 4.6.1.3 Analisis Alur Pengguna

#### 4.6.2 Kantor Sewa

Kantor Sewa yang berbentuk retail dengan fungsi sebagai *co-working space* yang disewakan kepada perusahaan yang berhubungan dengan wisata,ekspedisi dan pelayanan masyarakat seperti kantor ecommerce dan lainnya. Suanana kantor yang nyaman dengan fungsi bangunan yang berada di pusat perbelanjaan mal sehingga memudahkan aksesibilitas dan juga memudahkan kegiatan service lainnya.

##### 4.6.2.1 Kebutuhan Ruang

| No | Kelompok Aktivitas | Pelaku Kegiatan | Kebutuhan Ruang |
|----|--------------------|-----------------|-----------------|
|----|--------------------|-----------------|-----------------|

|    |                       |                         |                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Aktivitas perkantoran | Penyewa Kantor          | Unit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area Parkir</li> <li>• Ruang Kantor</li> <li>• Cafeteria</li> <li>• Ruang konferensi</li> <li>• Mushola</li> <li>• Toilet</li> </ul> |
| 2. | Aktivitas pelatihan   | Member                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Kerja</li> <li>• Ruang workshop</li> <li>• Ruang pameran</li> </ul>                                                                 |
| 3. | Aktivitas pengunjung  | Tamu perkantoran        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waiting room</li> <li>• Co working</li> </ul>                                                                                             |
| 4. | Aktivitas Pengelola   | Koordinator bangunan    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Manager</li> <li>• Ruang Sekretaris</li> <li>• Ruang rapat</li> <li>• Lobby/waiting room</li> <li>• Ruang Kerja</li> </ul>          |
|    |                       | Staff Bangunan          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang rapat</li> <li>• Lobby</li> <li>• Ruang kerja staff</li> <li>• Resepsionis</li> </ul>                                               |
| 5. | Aktivitas Penunjang   | Staff kebersihan        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang cleaning servis</li> </ul>                                                                                                          |
|    |                       | Seluruh pelaku kegiatan | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lobby</li> <li>• Ruang pameran</li> <li>• Mushola</li> <li>• Cafeteria</li> <li>• cafeshop</li> </ul>                                     |

|  |  |  |                                                                                            |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang workshop</li> <li>• Mini bioskop</li> </ul> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.6.2.2 Program Ruang

##### **OFFICE SPACE**

| JENIS RUANG                |                   | SUMBER | STANDAR            | KAPASITAS | PERHITUNGAN            | LUAS                       |
|----------------------------|-------------------|--------|--------------------|-----------|------------------------|----------------------------|
|                            | Tipe Office       |        |                    |           |                        |                            |
| Rental Office Space tipe A |                   | As     | 120 m <sup>2</sup> | 3         | 3 x 120 m <sup>2</sup> | 360 m <sup>2</sup>         |
| Rental Office Space tipe B |                   | As     | 70 m <sup>2</sup>  | 10        | 10 x 70 m <sup>2</sup> | 700 m <sup>2</sup>         |
| Rental Office Space tipe C |                   | As     | 40 m <sup>2</sup>  | 4         | 4 x 40 m <sup>2</sup>  | 160 m <sup>2</sup>         |
| Sirkulasi                  |                   |        | 30 % kantor        |           |                        | 366 m <sup>2</sup>         |
|                            | Luas Total Office |        |                    |           |                        | <b>1.586 m<sup>2</sup></b> |

##### **KELOMPOK AKTIVITAS PENGELOLA**

| JENIS RUANG                         | SUMBER | STANDAR                                            | KAPASITAS              | PERHITUNGAN | LUAS              |
|-------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------|-------------------|
| - Ruang Direktur                    | EN     | 27 m <sup>2</sup>                                  | 1 orang                |             | 27 m <sup>2</sup> |
| - Ruang Manager                     | EN     | 10 m <sup>2</sup>                                  | 1 orang                |             | 10 m <sup>2</sup> |
| - Ruang Sekertaris                  | EN     | 6 m <sup>2</sup> /orang                            | 2 unit                 |             | 12 m <sup>2</sup> |
| - R. divisi Pemasaran               | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ<br>dan 2 staff |             | 19 m <sup>2</sup> |
| - R. divisi Administrasi & Keuangan | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ<br>dan 2 staff |             | 19 m <sup>2</sup> |
| - R. divisi Pemeliharaan Bangunan   | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ<br>dan 2 staff |             | 19 m <sup>2</sup> |
| - R. divisi MEP                     | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ<br>dan 2 staff |             | 15 m <sup>2</sup> |

|                   |     |                           |                   |                           |                             |
|-------------------|-----|---------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
| - Ruang rapat     | POS | 2 m <sup>2</sup> /orang   | 16 orang          |                           | 32 m <sup>2</sup>           |
| - R. Tamu & Lobby | POS | 4 m <sup>2</sup> /orang   | 5 orang           |                           | 20 m <sup>2</sup>           |
| - R. Arsip        | POS | 1,5 m <sup>2</sup> /orang | 6 filling cabinet |                           | 9 m <sup>2</sup>            |
| - Resepsionis     | As  | 2 m <sup>2</sup> /orang   | 1 orang           |                           | 2 m <sup>2</sup>            |
| - Pantry          | EN  | 3 m <sup>2</sup> /orang   | 3 orang           |                           | 9 m <sup>2</sup>            |
| - Mushola         | As  | 2 m <sup>2</sup> /orang   | 8 orang           |                           | 16 m <sup>2</sup>           |
| Sirkulasi         | As  | 20%                       |                   | 0.2 x 209 m <sup>2</sup>  | 41,8                        |
| Total             |     |                           |                   |                           | 250,9                       |
| Lavatory Pria     |     |                           |                   |                           |                             |
| - KM/ WC          | EN  | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit            | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>            |
| - Urinal          | EN  | 0,6 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit            | 5 x 0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>            |
| - Wastafel        | EN  | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 2 unit            | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>          |
| Sirkulasi         | As  | 30% luas lantai           |                   | 30% x 11,4 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Total             |     |                           |                   |                           | 14,82 m <sup>2</sup>        |
| Lavatory Wanita   |     |                           |                   |                           |                             |
| - KM/ WC          | EN  | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit            | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>            |
| - Wastafel        | EN  | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 2 unit            | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>          |
| Sirkulasi         | As  | 30% Luas Lantai           |                   | 30% x 8,4 m <sup>2</sup>  | 2,52 m <sup>2</sup>         |
| Total             |     |                           |                   |                           | 10,92 m <sup>2</sup>        |
|                   |     |                           |                   |                           | <b>276,64 m<sup>2</sup></b> |

### ***KELOMPOK AKTIVITAS PENUNJANG***

| JENIS RUANG        | SUMBER | STANDAR                    | KAPASITAS | PERHITUNGAN             | LUAS               |
|--------------------|--------|----------------------------|-----------|-------------------------|--------------------|
| - Lobby            | EN     | 1,6 m <sup>2</sup> / orang | 30 orang  | 30 x 1,6 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup>  |
| - Resepsionis      | EN     | 1,6 m <sup>2</sup> / orang | 2 orang   | 2 x 1,6 m <sup>2</sup>  | 3,2 m <sup>2</sup> |
| - Waiting Room     | EN     | 1,6 m <sup>2</sup> / orang | 10 orang  | 10 x 1,6 m <sup>2</sup> | 16 m <sup>2</sup>  |
| - Ruang Konferensi | TS     | 50 m <sup>2</sup> /unit    | 2 unit    | 2 x 50 m <sup>2</sup>   | 100 m <sup>2</sup> |

|                    |    |                         |           |                            |                             |
|--------------------|----|-------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|
| - Mushola          | HP | 2 m <sup>2</sup> /orang | 30 orang  | 2 m <sup>2</sup> /orang    | 60 m <sup>2</sup>           |
| - Co working space | As | 2m <sup>2</sup> /orang  | 100 orang | 2m <sup>2</sup> /orang     | 200 m <sup>2</sup>          |
| Sirkulasi          |    | 20%                     |           | 0.2 x 852,2 m <sup>2</sup> | 170 m <sup>2</sup>          |
| Total              |    |                         |           |                            | <b>597,64 m<sup>2</sup></b> |

### ***KELOMPOK AKTIVITAS SERVIS***

| JENIS RUANG                       | SUMBER | STANDAR                    | KAPASITAS          | PERHITUNGAN                | LUA S                      |
|-----------------------------------|--------|----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Mushola &amp; Tempat Wudhu</b> |        |                            |                    |                            |                            |
| - R. Sholat                       | As     | 1,5 m <sup>2</sup> / orang | 30 orang           | 30 x 1,5 m <sup>2</sup>    | 45 m <sup>2</sup>          |
| - R. Wudhu                        | As     | 15 % R. Sholat             |                    | 0,15 x 45 m <sup>2</sup>   | 6,75 m <sup>2</sup>        |
| Sirkulasi                         | As     | 10 % R. Sholat             |                    | 0,1 x 45 m <sup>2</sup>    | 4,5 m <sup>2</sup>         |
| Total Luas Lantai Mushola         |        |                            |                    |                            | <b>56.25 m<sup>2</sup></b> |
| - Lift                            | SNi    | 2,75 m <sup>2</sup> /unit  | 8 unit             | 2 x 50 m <sup>2</sup>      | 22 m <sup>2</sup>          |
| - Lift barang                     | SNi    | 4 m <sup>2</sup> /unit     | 2 unit             | 2 m <sup>2</sup> /orang    | 8 m <sup>2</sup>           |
| - Tangga darurat                  | 8      | 9,2 m <sup>2</sup> /unit   | 2 unit             | 45 m <sup>2</sup> /unit    | 18,4 m <sup>2</sup>        |
| - Gudang Peralatan                | A      | 10m <sup>2</sup>           | 1 unit x 20 lantai | 2m <sup>2</sup> /orang     | 200 m <sup>2</sup>         |
| - Janitor                         | A      | 3 m <sup>2</sup>           | 1 unit x 20 lantai | 2m <sup>2</sup> /orang     | 60 m <sup>2</sup>          |
| - R. Panel listrik                | TSS    | 4 m <sup>2</sup>           | 2 unit             | 0.2 x 852,2 m <sup>2</sup> | 4 m <sup>2</sup>           |
| - R. Genset                       | TSS    | 40 m <sup>2</sup>          | 1 unit             |                            | 40 m <sup>2</sup>          |
| - R. Trafo                        | TSS    | 20 m <sup>2</sup>          | 1 unit             |                            | 20 m <sup>2</sup>          |
| - R. Pompa                        | TSS    | 20 m <sup>2</sup>          | 1 unit             |                            | 20 m <sup>2</sup>          |
| - R. AHU                          | TSS    | 10 m <sup>2</sup> / unit   | 3 unit             |                            | 10 m <sup>2</sup>          |



|                               |    |                           |        |                           |                             |
|-------------------------------|----|---------------------------|--------|---------------------------|-----------------------------|
| - R. Supir                    | A  | 10 m <sup>2</sup> / unit  | 3 unit |                           | 30 m <sup>2</sup>           |
| - R. satpam                   | A  | 10 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit |                           | 20 m <sup>2</sup>           |
| - R. Cleaning service         | A  | 10 m <sup>2</sup> / unit  | 1 unit |                           | 10 m <sup>2</sup>           |
| - R. Mesin lift               | SB | 6 m <sup>2</sup> / unit   | 1 unit |                           | 6 m <sup>2</sup>            |
| - R. Mesin AC                 | SB | 24 m <sup>2</sup>         | 1 unit |                           | 24 m <sup>2</sup>           |
| <b>Lavatory Pria 2 Unit</b>   |    |                           |        |                           |                             |
| - KM/ WC                      | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>            |
| - Urinal                      | EN | 0,6 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit | 5 x 0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>            |
| - Wastafel                    | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 2 unit | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>          |
| Sirkulasi                     | As | 30% luas lantai           |        | 30% x 11,4 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Total Lavatory / Unit         |    |                           |        |                           | 14,82 m <sup>2</sup>        |
| Total Lavatory Pria 2 Unit    |    |                           |        |                           | <b>29,64 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Lavatory Wanita 2 Unit</b> |    |                           |        |                           |                             |
| - KM/ WC                      | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 5 unit | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>            |
| - Wastafel                    | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit | 2 unit | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>          |
| Sirkulasi                     | As | 30% Luas Lantai           |        | 30% x 8,4 m <sup>2</sup>  | 2,52 m <sup>2</sup>         |
| Total Lavatory / Unit         |    |                           |        |                           | 10,92 m <sup>2</sup>        |
| Total Lavatory Wanita 2 Unit  |    |                           |        |                           | <b>21,84 m<sup>2</sup></b>  |
| Total Kebutuhan Ruang Servis  |    |                           |        |                           | <b>600.13 m<sup>2</sup></b> |

Dapat disimpulkan bahwa fasilitas ruang, zonasi serta luas ruang total pada objek perancangan berdasarkan kelompok fasilitasnya adalah sebagai berikut:

| JENIS AKTIVITAS              | DESKRIPSI                              | LUAS                          |
|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| Utama                        | Terdiri dari retail 3 tipe kantor sewa | <b>1.586 m<sup>2</sup></b>    |
| Pengelola                    | Terdiri dari ruangan untuk pengelola   | <b>276,64 m<sup>2</sup></b>   |
| Penunjang                    | Ruang teknis                           | <b>597,64 m<sup>2</sup></b>   |
| Service                      | Terdiri dari ruang keamanan dan toilet | <b>600.13 m<sup>2</sup></b>   |
| LUAS TOTAL RUANG KANTOR SEWA |                                        | <b>3.060,41 m<sup>2</sup></b> |

#### 4.6.2.3 Analisis Alur Pengguna

#### 4.6.3 Hotel

Hotel yang memiliki konsep sebaga hotel transit bagi pengunjung baik dari dalam atau luar kota bandung. Hotel dengan fungsi yang terhubung langsung dengan mal dan kantor sehingga memberikan pengalaman rekreasi secara mudah dengan akses yang dapat mudah dijangkau oleh pengunjung karna menawarkan aksesibilitas yang terhubung langsung dengan stasiun kereta api.

##### 4.6.3.1 Kebutuhan Ruang

| Kelompok Aktifitas Utama |                                       |                        |                    |                |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| NO                       | Pelaku                                | Aktifitas/<br>Kegiatan | Kebutuhan<br>Ruang | Sifat          |
| 1                        | Pengunjung /<br>wisatawan<br>menginap | Menginap               | Standard room      | Privat         |
|                          |                                       |                        | Family room        | Privat         |
|                          |                                       |                        | Suite room         | Privat         |
|                          |                                       | Makan dan<br>minum     | Restoran           | Semi<br>public |

|                              |                                                    |                           |                      |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
|                              |                                                    | Memarkirkan kendaraan     | Tempat parkir tamu   | Public      |
|                              |                                                    | Checkin room              | Resepsionis          | Public      |
|                              |                                                    |                           | Mencari informasi    | Public      |
|                              |                                                    | Beristirahat dan menunggu | lobby                | Public      |
|                              |                                                    | BAB dan BAK               | Public toilet        | Service     |
|                              |                                                    | Bersantai                 | Pantai Sepanjang     | Public      |
|                              |                                                    |                           | Outdoor landscape    | Public      |
| Kelompok Aktifitas Penunjang |                                                    |                           |                      |             |
| NO                           | Pelaku                                             | Aktifitas/kegiatan        | Kebutuhan Ruang      | Sifat       |
| 1                            | Pengunjung / Wisatawan menginap dan tidak menginap | Memarkirkan kendaraan     | Publik parking       | Public      |
|                              |                                                    | Mencari informasi         | Resepsionis          | Public      |
|                              |                                                    | Menunggu dan beristirahat | Lobby                | Public      |
|                              |                                                    | BAB dan BAK               | Publik toilet        | Public      |
|                              |                                                    | Berenang                  | Outdoor swimmingpool | Semi public |
|                              |                                                    | Jalan – jalan             | Outdoor landscape    | Public      |
|                              |                                                    | Bersantai                 | Pantai sepanjang     | Public      |

|  |  |             |                       |             |
|--|--|-------------|-----------------------|-------------|
|  |  | Pijat       | Ruang pijat           | Semi public |
|  |  | Mandi sauna | Ruang sauna dan steam | Semi public |
|  |  | Mandi steam |                       |             |
|  |  | Ratus       | Ruang ratus           | Semi public |

#### 4.6.3.2 Program Ruang

##### **OFFICE SPACE**

| JENIS RUANG                        | SUMBER | STANDAR            | KAPASITAS | PERHITUNGAN                | LUAS                       |
|------------------------------------|--------|--------------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| Tipe Kamar                         |        |                    |           |                            |                            |
| President Suites                   | EN     | 100 m <sup>2</sup> | 6         | 5 x 100 m <sup>2</sup>     | 600 m <sup>2</sup>         |
| Suite Rooms                        | EN     | 60 m <sup>2</sup>  | 24        | 24 x 60 m <sup>2</sup>     | 1.440 m <sup>2</sup>       |
| Deluxe Rooms                       | EN     | 35 m <sup>2</sup>  | 50        | 50 x 35 m <sup>2</sup>     | 1.750 m <sup>2</sup>       |
| Standard Rooms                     | EN     | 24 m <sup>2</sup>  | 120       | 120 x 24 m <sup>2</sup>    | 2.880 m <sup>2</sup>       |
| Sirkulasi                          |        | 30%                |           | 0.3 x 6.670 m <sup>2</sup> | 2.001 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Kebutuhan Ruang Kamar</b> |        |                    |           |                            | <b>8.671 m<sup>2</sup></b> |

##### **OFFICE PENUNJANG**

| JENIS RUANG         | SUMBER | STANDAR | KAPASITAS | PERHITUNGAN | LUAS          |
|---------------------|--------|---------|-----------|-------------|---------------|
| <b>Front Office</b> |        |         |           |             |               |
| - Plasa Penerima    |        |         | 1 Unit    |             | 57,6          |
| - Lounge            |        |         | 1         |             | 16,2          |
| - Lobby             |        |         | 1         |             | 24            |
| - Front Office      |        |         | 1 orang   |             | 9             |
| Sirkulasi           |        | 30%     |           | 0,3 x 106,8 | 32,04         |
| Total               |        |         |           |             | <b>138,84</b> |
| <b>Restaurant</b>   |        |         |           |             |               |
| - Dining room       |        |         | 1 Unit    |             | 57            |
| - Dapur             |        |         | 1 Unit    |             | 19            |

|                                        |    |                            |          |                           |                               |
|----------------------------------------|----|----------------------------|----------|---------------------------|-------------------------------|
| Sirkulasi                              |    | 30%                        |          | 0,3 x 76                  | 22,8                          |
| Total                                  |    |                            |          |                           | <b>98,8</b>                   |
| <b>Bar</b>                             |    |                            |          |                           |                               |
| - R. Pengunjung                        |    |                            | 1 Unit   |                           | 20                            |
| - Lounge                               |    |                            | 1 Unit   |                           | 7,5                           |
| - Panggung                             |    |                            | 1 Unit   |                           | 15                            |
| - R. Persiapan                         |    |                            | 1 orang  |                           | 15                            |
| - R. Operator                          |    |                            | 1 orang  |                           | 2                             |
| - R. Bartender                         |    |                            | 1 orang  |                           | 25                            |
| Sirkulasi                              |    | 30%                        |          | 0,3 x 84,5                | 25,35                         |
| Total                                  |    |                            |          |                           | <b>109,85</b>                 |
| <b>Mushola &amp; Tempat Wudhu</b>      |    |                            |          |                           |                               |
| - R. Sholat                            | As | 1,5 m <sup>2</sup> / orang | 20 orang | 20 x 1,5 m <sup>2</sup>   | 30 m <sup>2</sup>             |
| - R. Wudhu                             | As | 15 % R. Sholat             |          | 0,15 x 30 m <sup>2</sup>  | 4,5 m <sup>2</sup>            |
| - Sirkulasi                            | As | 10 % R. Sholat             |          | 0,1 x 30 m <sup>2</sup>   | 3 m <sup>2</sup>              |
| Total Luas Lantai Mushola              |    |                            |          |                           | <b>37,5 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Lavatory Pria 4 Unit</b>            |    |                            |          |                           |                               |
| - KM/ WC                               | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit   | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>              |
| - Urinal                               | EN | 0,6 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit   | 5 x 0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>              |
| - Wastafel                             | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit   | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>            |
| Sirkulasi                              | As | 30% luas lantai            |          | 30% x 11,4 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>           |
| Total Lavatory / Unit                  |    |                            |          |                           | <b>14,82 m<sup>2</sup></b>    |
| Total Lavatory Pria 4 Unit             |    |                            |          |                           | <b>59,28 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Lavatory Wanita 4 Unit</b>          |    |                            |          |                           |                               |
| - KM/ WC                               | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 5 unit   | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>              |
| - Wastafel                             | EN | 1,2 m <sup>2</sup> / unit  | 2 unit   | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>            |
| Sirkulasi                              | As | 30% Luas Lantai            |          | 30% x 8,4 m <sup>2</sup>  | 2,52 m <sup>2</sup>           |
| Total Lavatory / Unit                  |    |                            |          |                           | <b>10,92 m<sup>2</sup></b>    |
| Total Lavatory Wanita 4 Unit           |    |                            |          |                           | <b>43,68 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Total Kebutuhan Ruang Penunjang</b> |    |                            |          |                           | <b>1.503,31 m<sup>2</sup></b> |

### OFFICE PENGELOLA

| JENIS RUANG                         | SUMBER | STANDAR                                            | KAPASITAS              | PERHITUNGAN               | LUAS                       |
|-------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| - Ruang Direktur                    | EN     | 27 m <sup>2</sup>                                  | 1 orang                |                           | 27 m <sup>2</sup>          |
| - Ruang Manager                     | EN     | 10 m <sup>2</sup>                                  | 1 orang                |                           | 10 m <sup>2</sup>          |
| - Ruang Sekertaris                  | EN     | 6 m <sup>2</sup> /orang                            | 2 unit                 |                           | 12 m <sup>2</sup>          |
| - R. divisi Pemasaran               | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ dan<br>2 staff |                           | 19 m <sup>2</sup>          |
| - R. divisi Administrasi & Keuangan | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ dan<br>2 staff |                           | 19 m <sup>2</sup>          |
| - R. divisi Pemeliharaan Bangunan   | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ dan<br>2 staff |                           | 19 m <sup>2</sup>          |
| - R. divisi MEP                     | EN     | 9 m <sup>2</sup> /kativ<br>5 m <sup>2</sup> /staff | 1 kativ dan<br>2 staff |                           | 15 m <sup>2</sup>          |
| - Ruang rapat                       | POS    | 2 m <sup>2</sup> /orang                            | 16 orang               |                           | 32 m <sup>2</sup>          |
| - R. Tamu & Lobby                   | POS    | 4 m <sup>2</sup> /orang                            | 5 orang                |                           | 20 m <sup>2</sup>          |
| - R. Arsip                          | POS    | 1,5 m <sup>2</sup> /orang                          | 6 filling cabinet      |                           | 9 m <sup>2</sup>           |
| Sirkulasi                           | As     | 20%                                                |                        | 0.2 x 209 m <sup>2</sup>  | 41,8                       |
| <b>Lavatory Pria</b>                |        |                                                    |                        |                           |                            |
| - KM/ WC                            | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit                          | 5 unit                 | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>           |
| - Urinal                            | EN     | 0,6 m <sup>2</sup> / unit                          | 5 unit                 | 5 x 0,6 m <sup>2</sup>    | 3 m <sup>2</sup>           |
| - Wastafel                          | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit                          | 2 unit                 | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>         |
| Sirkulasi                           | As     | 30% luas lantai                                    |                        | 30% x 11,4 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>        |
| Total Lavatory / Unit               |        |                                                    |                        |                           | <b>14,82 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Lavatory Wanita</b>              |        |                                                    |                        |                           |                            |
| - KM/ WC                            | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit                          | 5 unit                 | 5 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 6 m <sup>2</sup>           |
| - Wastafel                          | EN     | 1,2 m <sup>2</sup> / unit                          | 2 unit                 | 2 x 1,2 m <sup>2</sup>    | 2,4 m <sup>2</sup>         |
| Sirkulasi                           | As     | 30% Luas Lantai                                    |                        | 30% x 8,4 m <sup>2</sup>  | 2,52 m <sup>2</sup>        |
| Total Lavatory / Unit               |        |                                                    |                        |                           | <b>10,92 m<sup>2</sup></b> |

|                                        |                                 |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Total Kebutuhan Ruang Pengelola</b> | <b>276,64<br/>m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------------|---------------------------------|

### **OFFICE PELAYANAN**

| JENIS RUANG                            | SUMBER | STANDAR | KAPASITAS | PERHITUNGAN | LUAS          |
|----------------------------------------|--------|---------|-----------|-------------|---------------|
| - Ruang Karyawan                       |        |         | 1         |             | 262,4         |
| - Ruang Roomboy                        |        |         | 1         |             | 15            |
| - Ruang Security                       |        |         | 1         |             | 12            |
| - Housekeeping Office                  |        |         | 1         |             | 21            |
| - Laundry&Dry Cleaning                 |        |         | 1         |             | 18,9          |
| - Ruang Linen                          |        |         | 1         |             | 12            |
| <b>Ruang Mechanical Engineering</b>    |        |         |           |             |               |
| - Ruang Genset                         |        |         | 1         |             | 12            |
| - Ruang PABX                           |        |         | 1         |             | 15            |
| - Ruang Kontrol Panel                  |        |         | 1         |             | 16            |
| - Ruang Pompa Air                      |        |         | 1         |             | 9             |
| Loading Dock                           |        |         | 1         |             | 21            |
| Dapur                                  |        |         | 1         |             | 27            |
| <b>Gudang</b>                          |        |         |           |             |               |
| - Gudang kering                        |        |         | 1         |             | 5,4           |
| - Gudang dingin                        |        |         | 1         |             | 6,75          |
| - Gudang sayuran                       |        |         | 1         |             | 6,75          |
| - Gudang peralatan dapur               |        |         | 1         |             | 13,5          |
| - Gudang minuman                       |        |         | 1         |             | 6             |
| - Gudang botol kosong                  |        |         | 1         |             | 6             |
| - Gudang perabot                       |        |         | 1         |             | 27            |
| - Gudang peralatan                     |        |         | 1         |             | 6             |
| - Gudang bahan bakar                   |        |         | 1         |             | 7,5           |
| - Gudang penerimaan                    |        |         | 1         |             | 9             |
| Sirkulasi                              |        | 30%     |           | 0,3 x 536,2 | 160,86        |
| <b>Total Kebutuhan Ruang Pelayanan</b> |        |         |           |             | <b>697,06</b> |

| JENIS AKTIVITAS            | DESKRIPSI                              | LUAS                    |
|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| Kamar                      | Terdiri dari retail 3 tipe kantor sewa | 3.931,2 m <sup>2</sup>  |
| Penunjang                  | Ruang teknis                           | 1.503,31 m <sup>2</sup> |
| Pengelola                  | Terdiri dari ruangan untuk pengelola   | 276,64 m <sup>2</sup>   |
| Service                    | Terdiri dari ruang keamanan dan toilet | 697,06                  |
| LUAS KEBUTUHAN RUANG HOTEL |                                        | 6.408,21 m <sup>2</sup> |

#### 4.6.4 Area Parkir

##### 4.6.4.1 Area Parkir Mal

Parkir Pengunjung dan Penyewa :

Jumlah parkir mobil yang dibutuhkan untuk pengunjung Mixed- Use adalah satu unit parkir mobil setiap 100m<sup>2</sup> luas ruang retail dan jumlah parkir motor adalah per 30m<sup>2</sup> dari luas

Jumlah Parkir Mobil = SNI / standar parkir shopping center

$$= 6.358,5 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2 = 63 \text{ unit}$$

Jumlah Parkir Motor = per 30 m<sup>2</sup>

$$= 6.358,5 \text{ m}^2 \div 30 \text{ m}^2 = 212$$

##### 4.6.4.2 Area Parkir Kantor Sewa

Parkir Pengunjung dan Penyewa :

Jumlah parkir mobil yang dibutuhkan untuk pengunjung Mixed- Use adalah satu unit parkir mobil setiap 70m<sup>2</sup> luas kantor dan jumlah parkir motor adalah dibagi 10 dari total karyawan

Jumlah Parkir Mobil = Luas kantor / 70 m<sup>2</sup>

$$= 6.480 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 44 \text{ Unit}$$

Jumlah Parkir Motor = per 30 m<sup>2</sup>

jumlah karyawan = jumlah luas kantor / 2m<sup>2</sup>

$$= 6.480 \text{ m}^2 / 2 \text{ m}^2 = 3.240$$

Jumlah Parkir Motor = per 30 m<sup>2</sup>

$$= 3.240 / 30 = 102 \text{ Unit}$$



#### 4.6.4.3 Area Parkir Hotel

Parkir Pengunjung dan Penyewa :

Jumlah parkir mobil yang dibutuhkan untuk pengunjung Mixed- Use adalah satu unit parkir mobil setiap 2 kamar hotel dan jumlah parkir motor adalah satu lot parkir motor setiap 10 kamar

Jumlah Parkir Mobil = jumlah kamar / 2

$$= 98/2$$

$$= 49 \text{ Unit}$$

Jumlah Parkir Motor = jumlah kamar / 4

$$= 98 / 4$$

$$= 25$$

Sedangkan Untuk Karyawan diasumsikan 100, jadi

Mobil = jumlah karyawan / 3

$$= 60 / 3 = 20$$

Motor = Jumlah Karyawan / 3

$$= 60 / 3 = 20$$

#### **KEBUTUHAN UNIT PARKIR**

| JENIS RUANG        | SUMBER | STANDAR                      | PERHITUNGAN                  | TOTAL           |
|--------------------|--------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Mal</b>         |        |                              |                              |                 |
| Mobil              | SNI    | L Retail / 100m <sup>2</sup> | 1 x 6.358,5 m <sup>2</sup>   | 63 Unit         |
| Motor              | EN     | Per 30 m <sup>2</sup>        | 179 X 6.358,5 m <sup>2</sup> | 212 Unit        |
| <b>Kantor Sewa</b> |        |                              |                              |                 |
| Mobil              | SNI    | L Kantor/ 70m <sup>2</sup>   | 70 x 3.060,41 m <sup>2</sup> | 44 Unit         |
| Motor              | EN     | Per 30 m <sup>2</sup>        | 30 x 3.060,41 m <sup>2</sup> | 102 Unit        |
| <b>Hotel</b>       |        |                              |                              |                 |
| Mobil              | EN     | J. Kamar / 2                 | 98 / 2                       | 49 Unit         |
| Motor              | EN     | j. Kamar / 4                 | 98 / 4                       | 25 Unit         |
| Mobil Pengelola    | EN     | J. Karyawan / 3              | 60 / 3                       | 20 Unit         |
| Motor Pengelola    | EN     | J. Karyawan / 3              | 60 / 3                       | 20 Unit         |
| <b>Total Mobil</b> |        |                              |                              | <b>176 unit</b> |
| <b>Total Motor</b> |        |                              |                              | <b>359 unit</b> |

#### **KEBUTUHAN RUANG PARKIR**



## BAB V

### HASIL DAN PEMBAHASAN PERANCANGAN

#### 5.1 Deskripsi Umum Proyek

Proyek ini merupakan perancangan bangunan mixed-use yang menggabungkan fungsi komersial, hunian sementara, dan perkantoran dalam satu kawasan terpadu. Lokasi proyek berada di sekitar Stasiun Kota Bandung dengan tujuan mendukung pengembangan kawasan berorientasi transit (TOD).

Perancangan dilakukan dengan pendekatan arsitektur kontemporer, yang menekankan kesederhanaan bentuk, fungsionalitas, dan ekspresi visual modern. Bangunan dirancang untuk mendukung efisiensi ruang, aksesibilitas, dan integrasi antar fungsi, sekaligus memberikan identitas visual kawasan. Luas tapak yang digunakan 17.000 m<sup>2</sup> dengan perencanaan massa bangunan yang mempertimbangkan aspek keberlanjutan dan kenyamanan pengguna.

#### 5.2 Tata Guna Lahan



*Gambar 5. 1 Groundplan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Tata guna lahan dalam proyek ini dirancang secara efisien dan fungsional, mengintegrasikan berbagai elemen aktivitas pengguna dalam satu kawasan terpadu. Lahan seluas  $\pm 15.250 \text{ m}^2$  dibagi menjadi beberapa zona fungsi utama, yaitu:

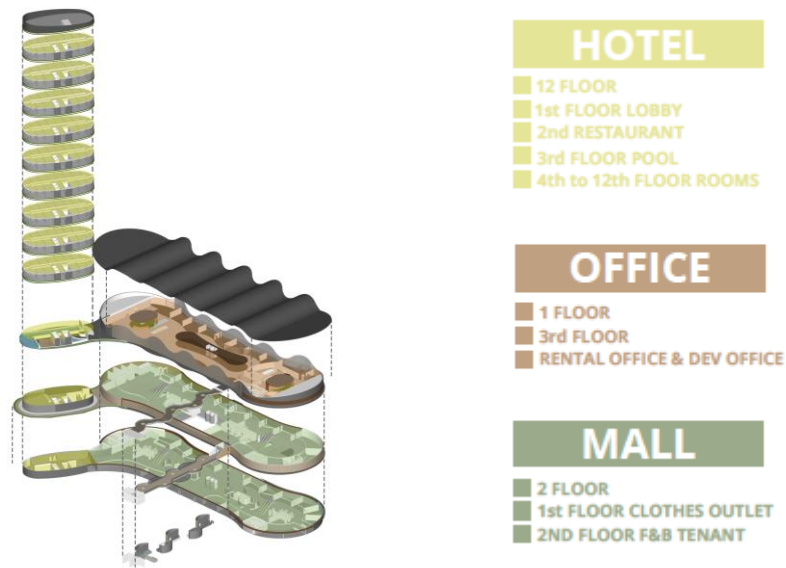
1. Zona Publik: Terdiri dari area **drop off** (2), **lobby utama** (4), dan **retail/tenant** (5) yang berada di sisi depan bangunan untuk kemudahan akses pengunjung.
2. Zona Komersial & Pelayanan: Meliputi **food court** (11), **ATM center** (7), serta **lavatory** (6) yang tersebar di area strategis untuk mendukung kenyamanan pengguna.
3. Zona Sirkulasi: Jalur kendaraan masuk dan keluar (**1, 3, 15, 16**) serta area parkir tersebar di bagian perimeter, dirancang agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
4. Zona Hijau & Relaksasi: **Inner garden** (8), **dry garden** (12), **deck area** (13), dan **danau buatan** (14) menjadi ruang terbuka hijau yang menunjang kenyamanan visual dan iklim mikro.
5. Zona Pelayanan Bangunan: Area untuk **lift** (10), **akses staff hotel** (9), serta ruang pelayanan lainnya berada di posisi yang tidak mengganggu jalur utama pengunjung.

Penempatan fungsi-fungsi ini didasarkan pada prinsip keterhubungan antar zona, kenyamanan akses, dan keberlanjutan lingkungan dengan menghadirkan ruang terbuka yang cukup besar sebagai penyeimbang dari massa bangunan.

## 5.3 Denah & Tata Ruang Internal

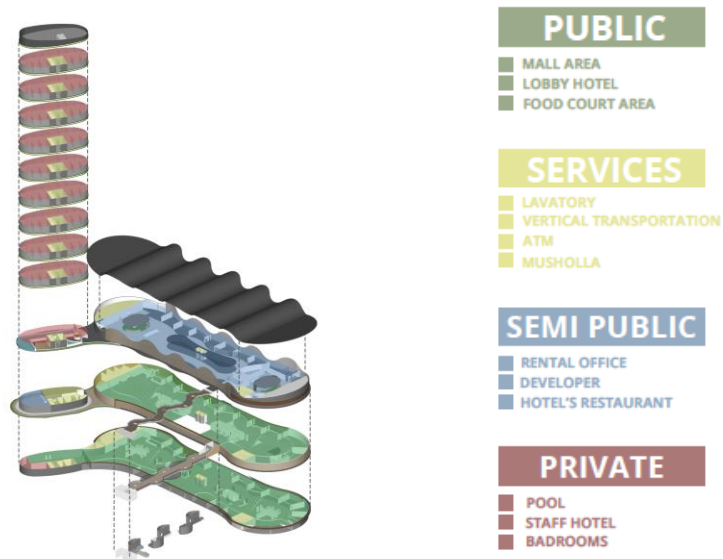
### 5.3.1 Zoning

Pembagian zona pada bangunan dibagi menjadi 2 yaitu, 1) Zoning berdasarkan tipologi, dan 2) Zoning berdasarkan fungsi Ruang.



*Gambar 5. 2 Zoning Tipologi Bangunan*

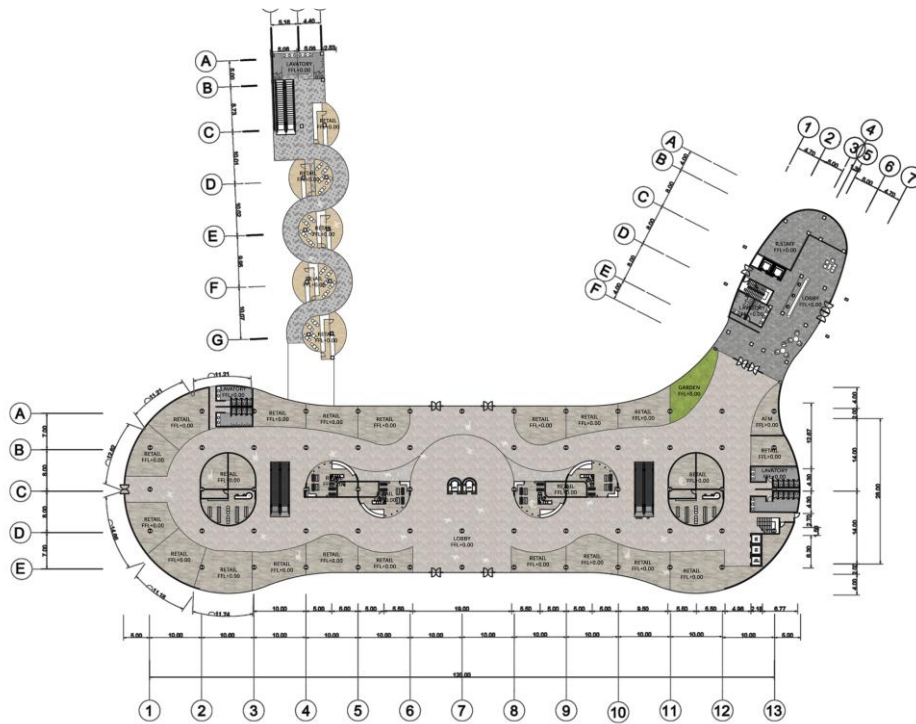
*Sumber : Analisis Pribadi*



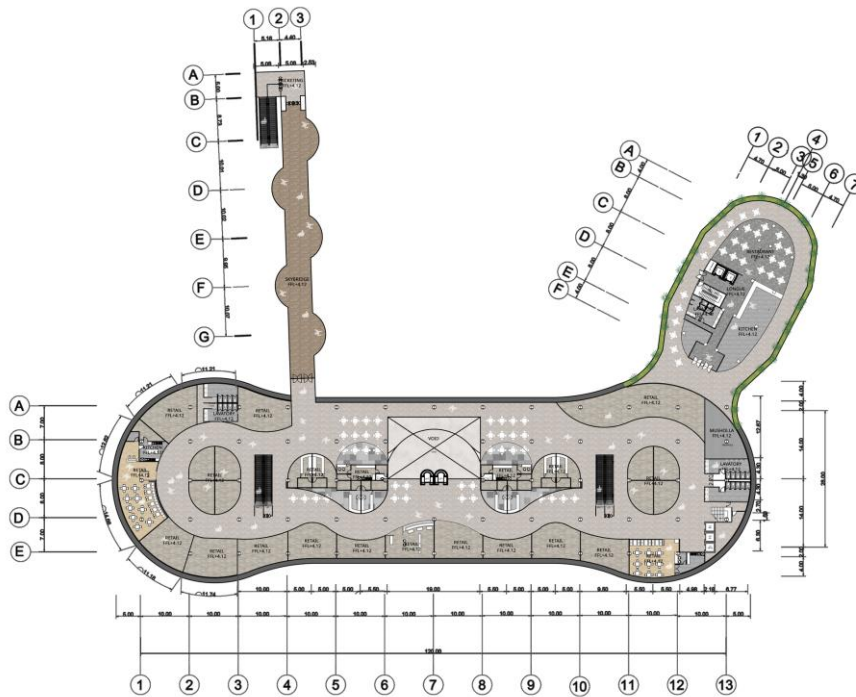
*Gambar 5. 3 Zoning Fungsi Ruang*

*Sumber : Analisis Pribadi*

### 5.3.2 Denah



Gambar 5. 4 Denah Lantai 1  
Sumber : Analisis Pribadi



Gambar 5. 5 Denah Lantai 2  
Sumber : Analisis Pribadi



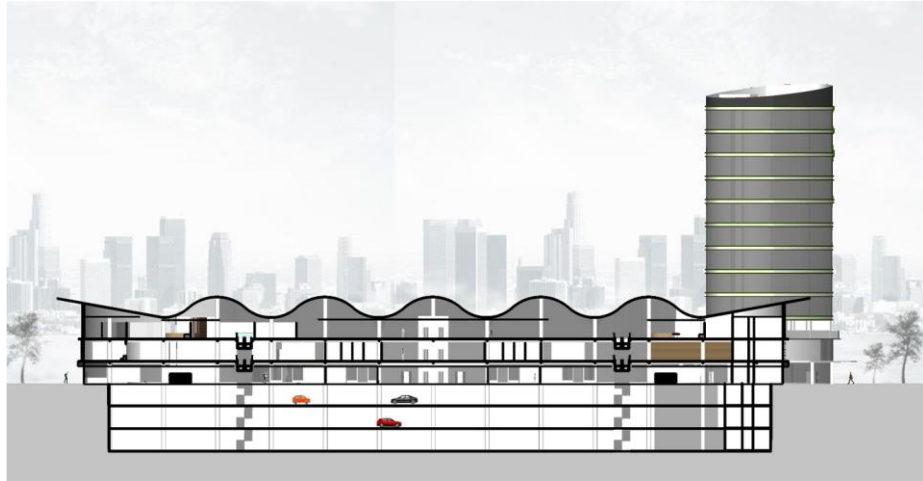






## 5.4 Potongan & Analisis Massa Bangunan

### 5.4.1 Potongan



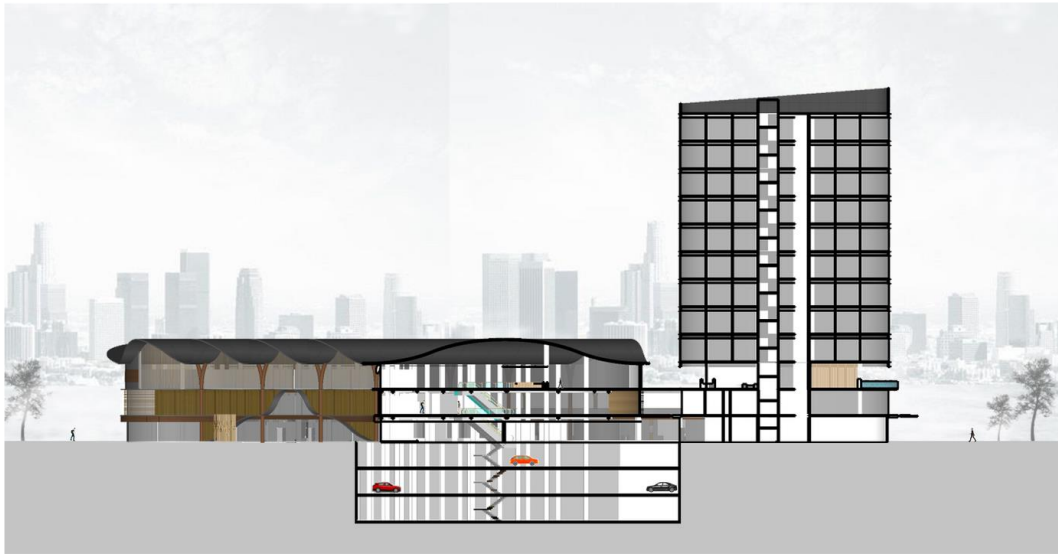
*Gambar 5. 11 Potongan Memanjang Mal*

*Sumber : Analisis Pribadi*



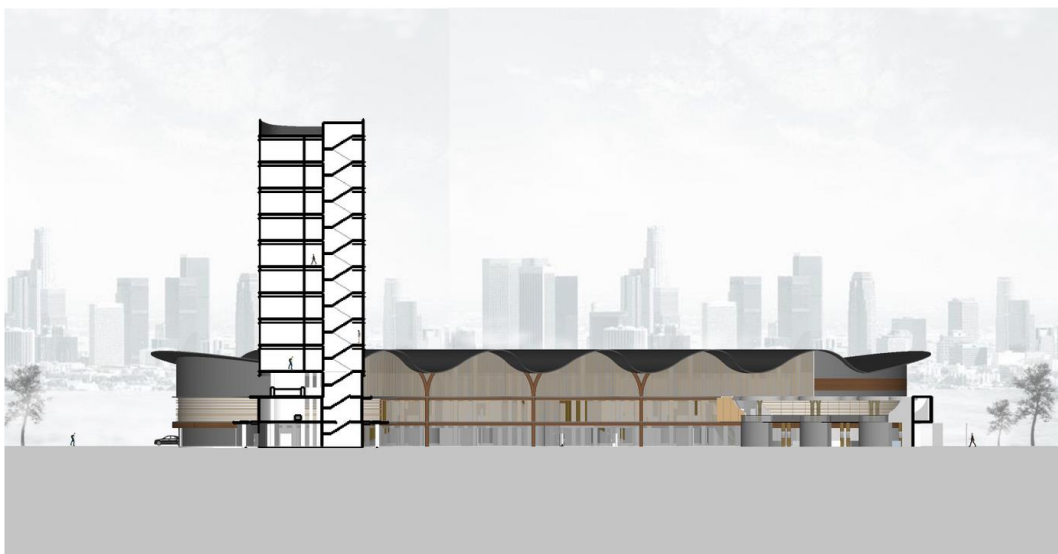
*Gambar 5. 12 Potongan Melintang*

*Sumber : Analisis Pribadi*



*Gambar 5. 13 Potongan Memanjang Hotel*

*Sumber : Analisis Pribadi*



*Gambar 5. 14 Potongan Melintang Hotel*

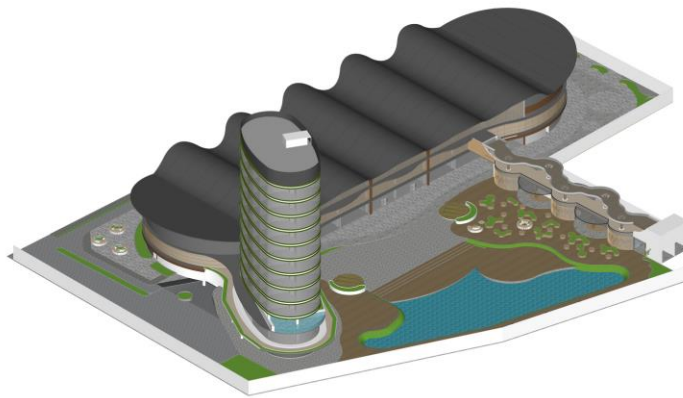
*Sumber : Analisis Pribadi*



*Gambar 5. 15 Potongan Siteplan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

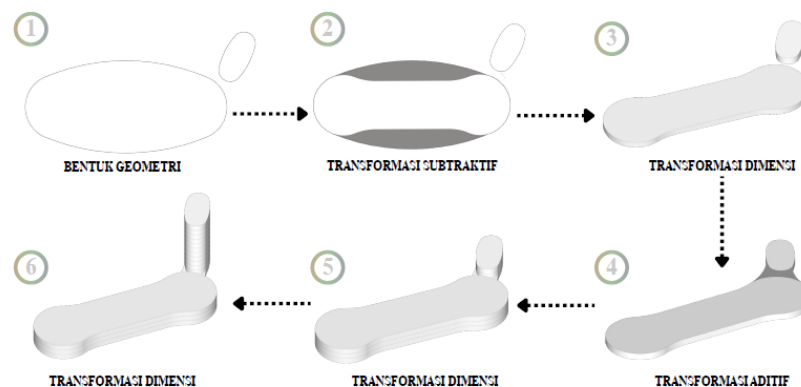
#### **5.4.2 Analisis Massa**



*Gambar 5. 16 Massa Bangunan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Gambar 5.16 menunjukkan massa Bangunan Bangunan diambil dari bentuk geometric elips seperti pada Gambar 5.17



*Gambar 5. 17 Transformasi Bentuk*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Transformasi yang digunakan pada bangunan meliputi :

1. Bentuk Geometri : Bentuk awal diambil dari bentuk geometris elips.
2. Transformasi Subtraktif 3,5 dan 6: tahap pemotongan dari objek
3. Transformasi Dimensi : Perubahan bentuk 2D menjadi objek 3D

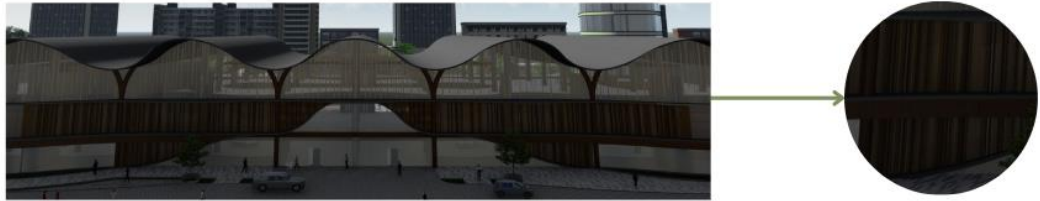
## 5.5 Fasad & Ekspresi Visual



*Gambar 5. 18 Fasad Belakang*

*Sumber : Analisis Pribadi*

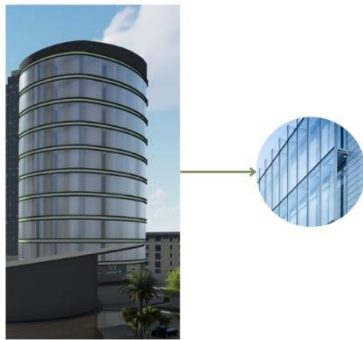
Di bagian kaca bangunan, penggunaan Curtain Wall dengan finishing cutting laser motif kayu memberikan shading dan filter untuk cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan.



*Gambar 5. 19 Fasad Depan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Lalu di bagian depan bangunan diberikan material anyaman bambu sintetis sebagai visual dan sebagai aksen natural dari bangunan. Selain itu, anyaman ini berfungsi sebagai filterisasi ultraviolet yang diterima oleh interior bangunan.



*Gambar 5. 20 Fasad Hotel*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Pada area hotel, penggunaan curtain wall dibiarkan terbuka tanpa shading atau filter untuk cahaya matahari. Hal ini berfungsi untuk memberikan pengalaman visual yang maksimal bagi pengguna. Untuk penutup atau partisi dari luar ke dalam diberikan gorden yang sesuai dengan fasad bangunan sehingga tidak mengganggu visual dari hotel tersebut.

## 5.6 Perspektif Visualisasi



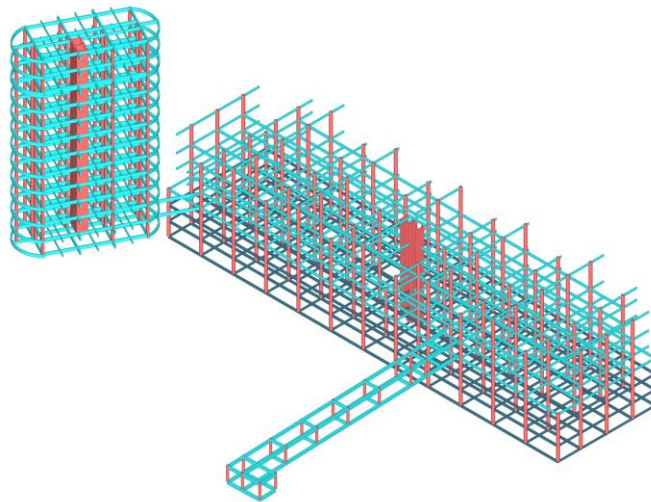




*Gambar 5. 21 Perspektif*

*Sumber : Analisis Pribadi*

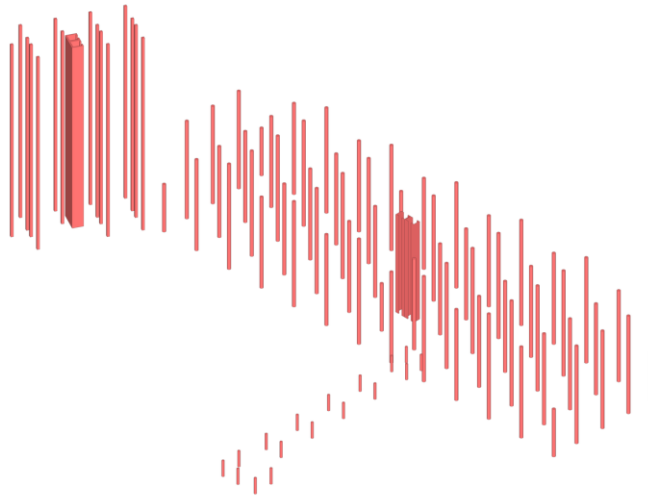
## 5.7 Sistem Struktur & Konstruksi



*Gambar 5. 22 Struktur Bangunan*

*Sumber : Analisis Pribadi*

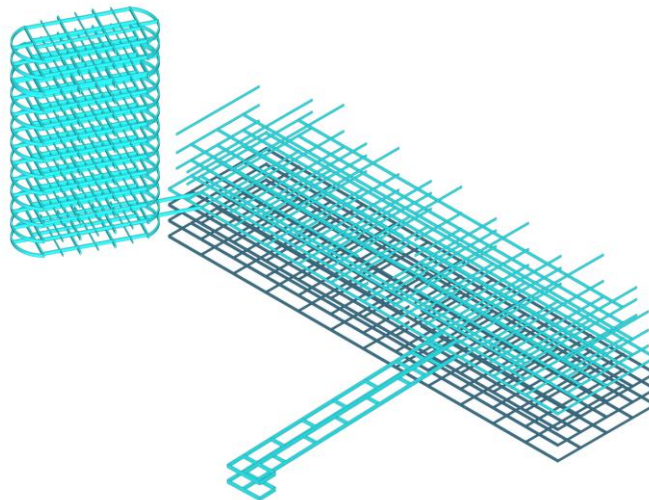
Penggunaan material pada perancangan sesuai dengan tabel 3.4 spesifikasi material dengan pembagian seperti berikut.



*Gambar 5. 23 Struktur Kolom*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Struktur berwarna merah seperti pada gambar merupakan penggunaan kolom pipa baja.



*Gambar 5. 24 Struktur Balok*

*Sumber : Analisis Pribadi*

Sedangkan untuk pembalokan digambarkan oleh warna biru seperti pada gambar. Dengan penggambaran biru muda untuk balok area mall, kantor sewa dan hotel. Sedangkan untuk biru muda merupakan pembalokan untuk area basemen.

## **BAB VI**

### **PENUTUPAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil kajian, analisis, dan proses perancangan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pembangunan mixed-use building dengan pendekatan arsitektur kontemporer dan berorientasi pada Transit Oriented Development (TOD) di kawasan sekitar Stasiun Kota Bandung, merupakan solusi yang tepat dalam menjawab kebutuhan masyarakat urban terhadap akomodasi, pekerjaan, serta fasilitas komersial yang terpadu dan mudah diakses.

Konsep mixed-use memungkinkan integrasi beberapa fungsi dalam satu kawasan, seperti fungsi hunian, perkantoran, dan komersial, yang saling mendukung dan menciptakan efisiensi ruang. Pendekatan arsitektur kontemporer memberikan fleksibilitas bentuk serta kebebasan dalam berekspresi secara desain, sehingga menghasilkan bangunan yang tidak hanya fungsional tetapi juga memiliki nilai estetika dan daya tarik visual yang tinggi.

Penerapan konsep Transit Oriented Development (TOD) memperkuat konektivitas antara kawasan bangunan dengan moda transportasi publik, khususnya KCIC (Kereta Cepat Indonesia–Cina), yang memiliki jumlah penumpang tinggi di rute Halim–Padalarang. Hal ini menunjukkan perlunya penyediaan fasilitas penunjang di sekitar stasiun, untuk mendukung mobilitas penumpang serta menghidupkan aktivitas sosial dan ekonomi kawasan.

Dengan demikian, perancangan mixed-use building ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan kualitas ruang kota, efisiensi mobilitas, serta menjadi ikon baru yang merepresentasikan perkembangan arsitektur urban di Kota Bandung secara progresif, adaptif, dan berkelanjutan.

#### **6.2 Saran**



Berdasarkan proses analisis dan perancangan yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang dapat dijadikan pertimbangan dalam pengembangan proyek serupa, antara lain:

1. Studi kebutuhan pengguna sebaiknya dilakukan secara mendalam agar rancangan fungsi dan ruang dapat benar-benar menjawab kebutuhan masyarakat urban di kawasan perencanaan.
2. Pendekatan arsitektur kontemporer perlu disesuaikan dengan konteks lokal, baik dari segi budaya, iklim, maupun karakter visual kawasan agar tidak lepas dari identitas lingkungan sekitar.
3. Integrasi fungsi dalam bangunan mixed-use harus dirancang dengan mempertimbangkan zonasi, sirkulasi, dan hierarki ruang, agar aktivitas di dalam bangunan berjalan secara optimal.
4. Konektivitas dengan transportasi publik seperti KCIC perlu menjadi fokus utama dalam desain, melalui perencanaan akses yang langsung, nyaman, dan mendukung prinsip Transit Oriented Development (TOD).
5. Pengembangan desain sebaiknya dilanjutkan dengan kajian teknis dan struktural yang lebih mendalam agar dapat diwujudkan secara nyata dan sesuai standar bangunan yang berkelanjutan.

Dengan mempertimbangkan saran-saran tersebut, diharapkan perancangan ini dapat menjadi referensi dalam pengembangan kawasan terpadu yang mendukung mobilitas, kenyamanan, dan kualitas lingkungan kota secara keseluruhan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ching, D. K. (2008). Francis. *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tatanan. Trans Hanggan Situmorang. Jakarta: Erlangga.*
- Fadhilah<sup>1</sup>, M., Sardiyarso<sup>2</sup>, S., Iskandar<sup>3</sup>, J., Immaculata, M., Wulandari, R.,  
Arsitektur, M. J., Usakti, F., Dosen, P., Mata, K., Publikasi, I., Program, S., &  
S1, A. (2018). KOMPARASI KONSEP INTEGRASI FUNGSI PADA  
BANGUNAN MIXED-USE DI JAKARTA Dosen Pembimbing Utama Tugas  
Akhir Program Studi S1 Arsitektur, FTSP Usakti 4). *Seminar Nasional  
Cendekiawan Ke, 4*, 515–520. [www.agoda.com](http://www.agoda.com)
- Haddad, E. G., Rifkind, D., & Deyong, M. S. (2014). *A critical history of  
contemporary architecture: 1960-2010*. Ashgate Publishing, Ltd.
- Marlina, E. (2008). Panduan perancangan bangunan komersial. *(No Title)*.
- MEDTRY, M. (2021). Kajian Pengembangan Kawasan Campuran (Mixed Use) Di  
Perkotaan. *Jurnal IPTEK*, 5(1), 1–10. <https://doi.org/10.31543/jii.v5i1.171>
- Nasution, M. A., & Nurzal, E. (2019). Arsitektur kontemporer pada bangunan.  
*Rumoh Journal of Architecture*, 9(18), 33–38.
- Noviastuti, N., & Cahyadi, D. A. (2020). Peran Reservasi Dalam Meningkatkan  
Pelayanan Terhadap Tamu Di Hotel Novotel Lampung. *Jurnal Nusantara*,  
3(1), 31–37.
- Nurani, D. (2008). Pembentukan Ruang Transisi Publik-Privat pada Apartemen di  
dalam Kawasan Mixed-Use. *Skripsi Sarjana Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Indonesia.*
- Schwanke, D. (2003). *Mixed Use Development Handbook* (ed.). Washington DC:  
*The Urban Land Institute (ULI).*

## LAMPIRAN

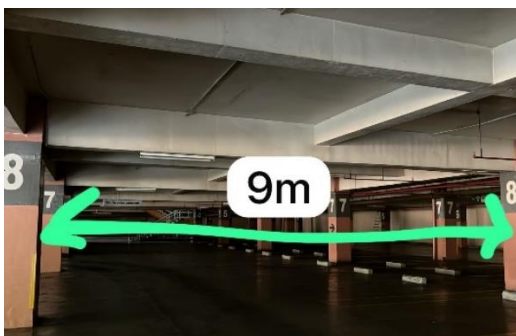


DOKUMENTASI MAKET





## DOKUMENTASI SURVEI LOKASI



## DOMENTASI STUDI LAPANGAN

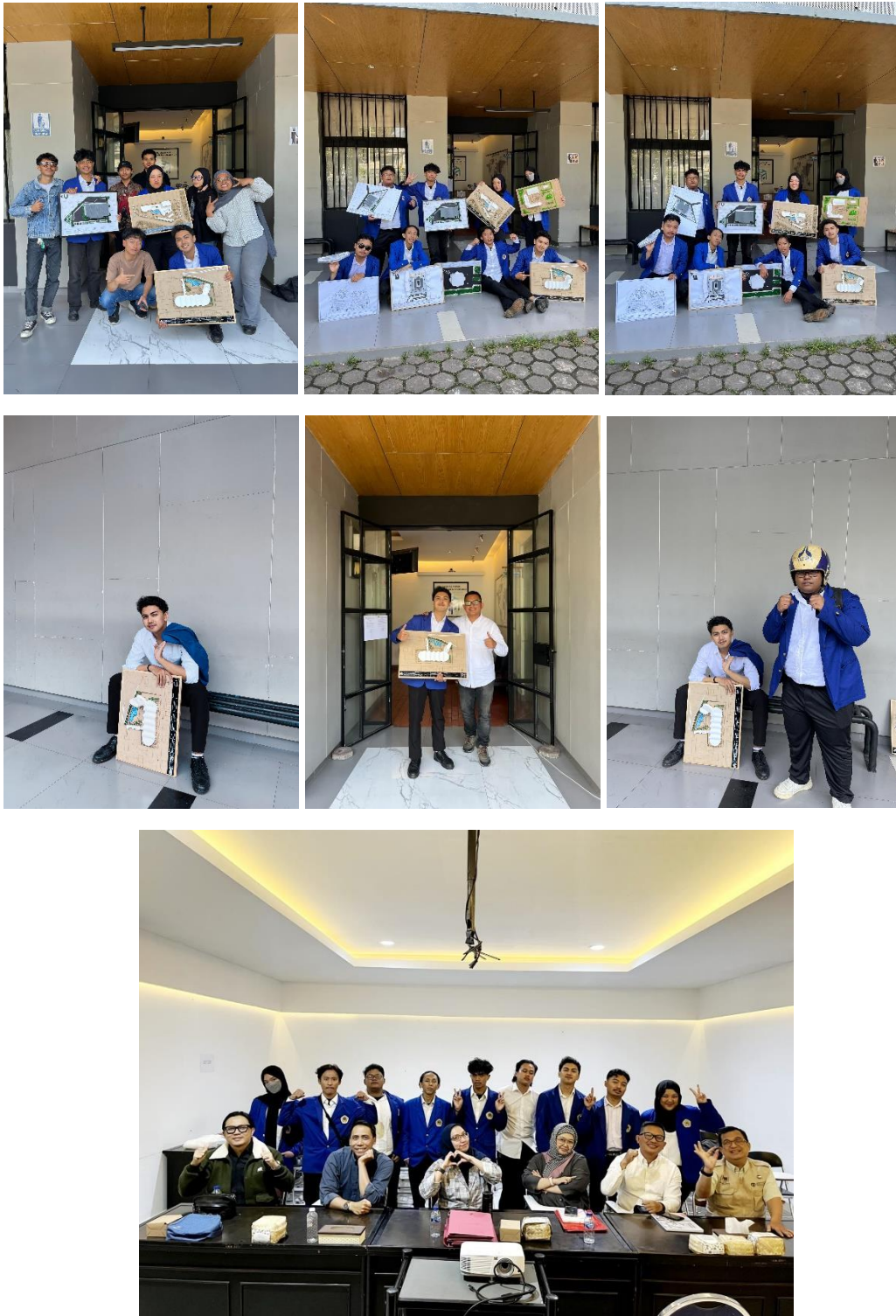


DOKUMENTASI SIDANG 1

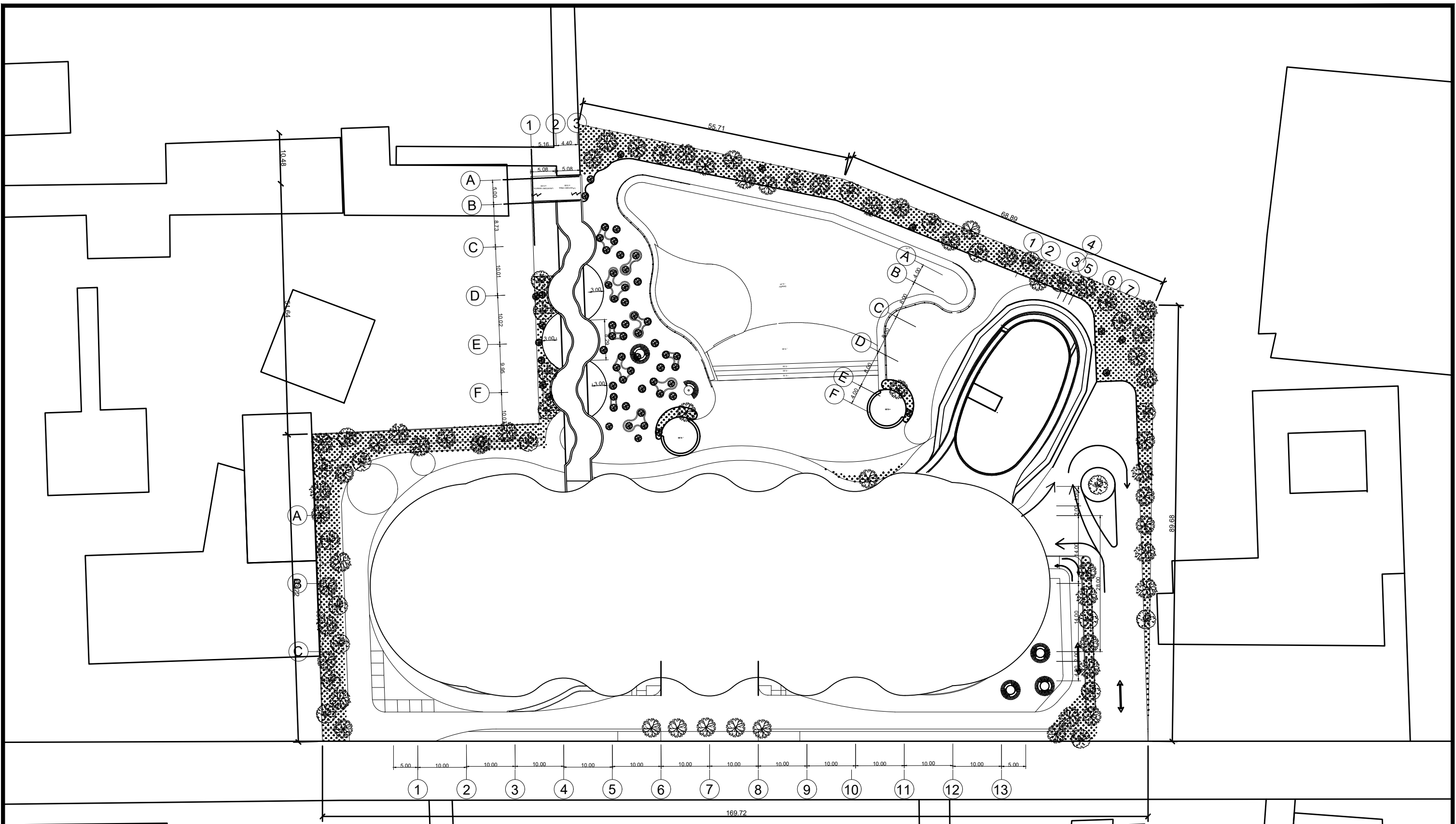


DOKUMENTASI SIDANG 2



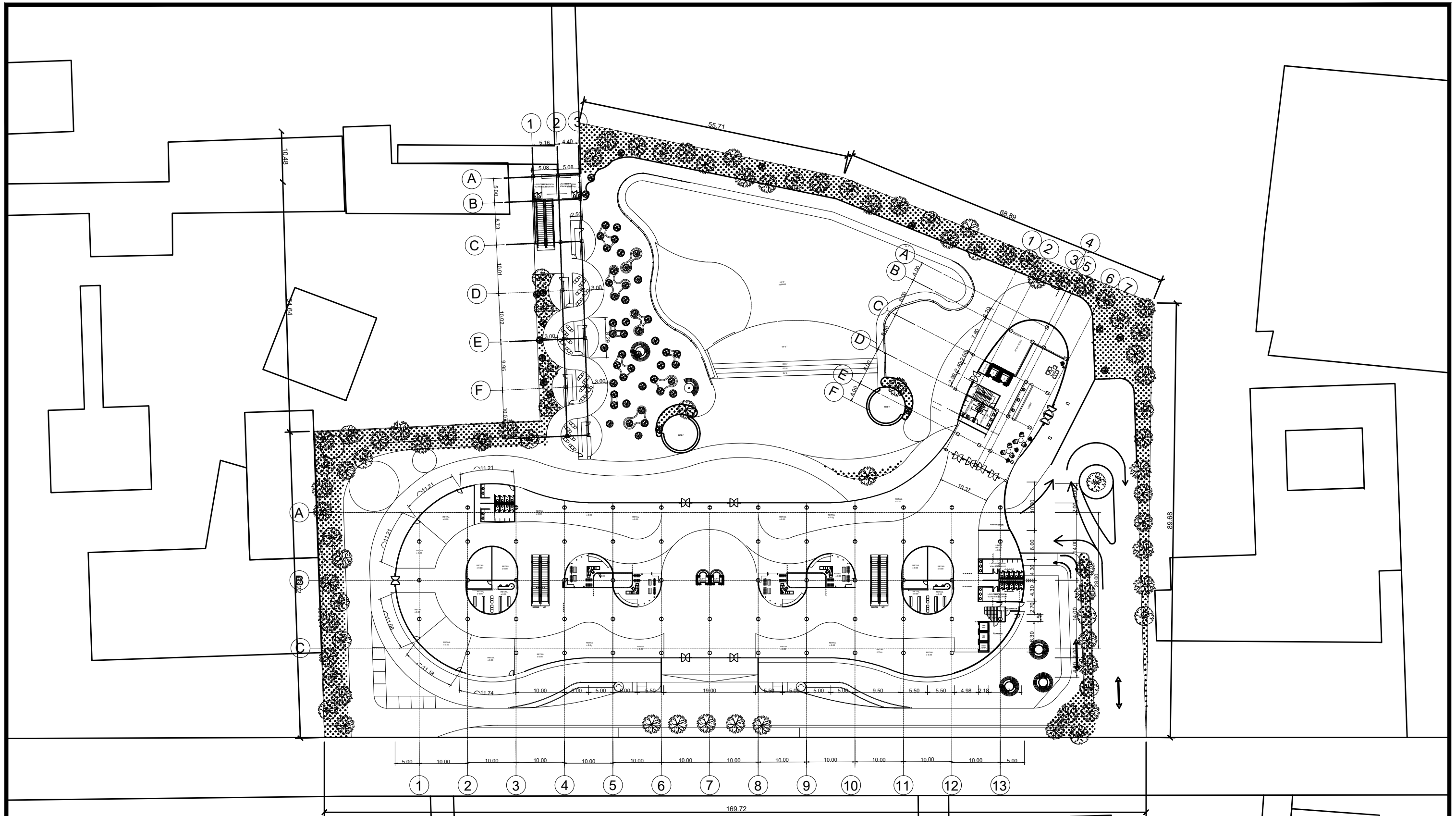


DOKUMENTASI SIDANG 3



SITEPLAN  
SKALA 1:750

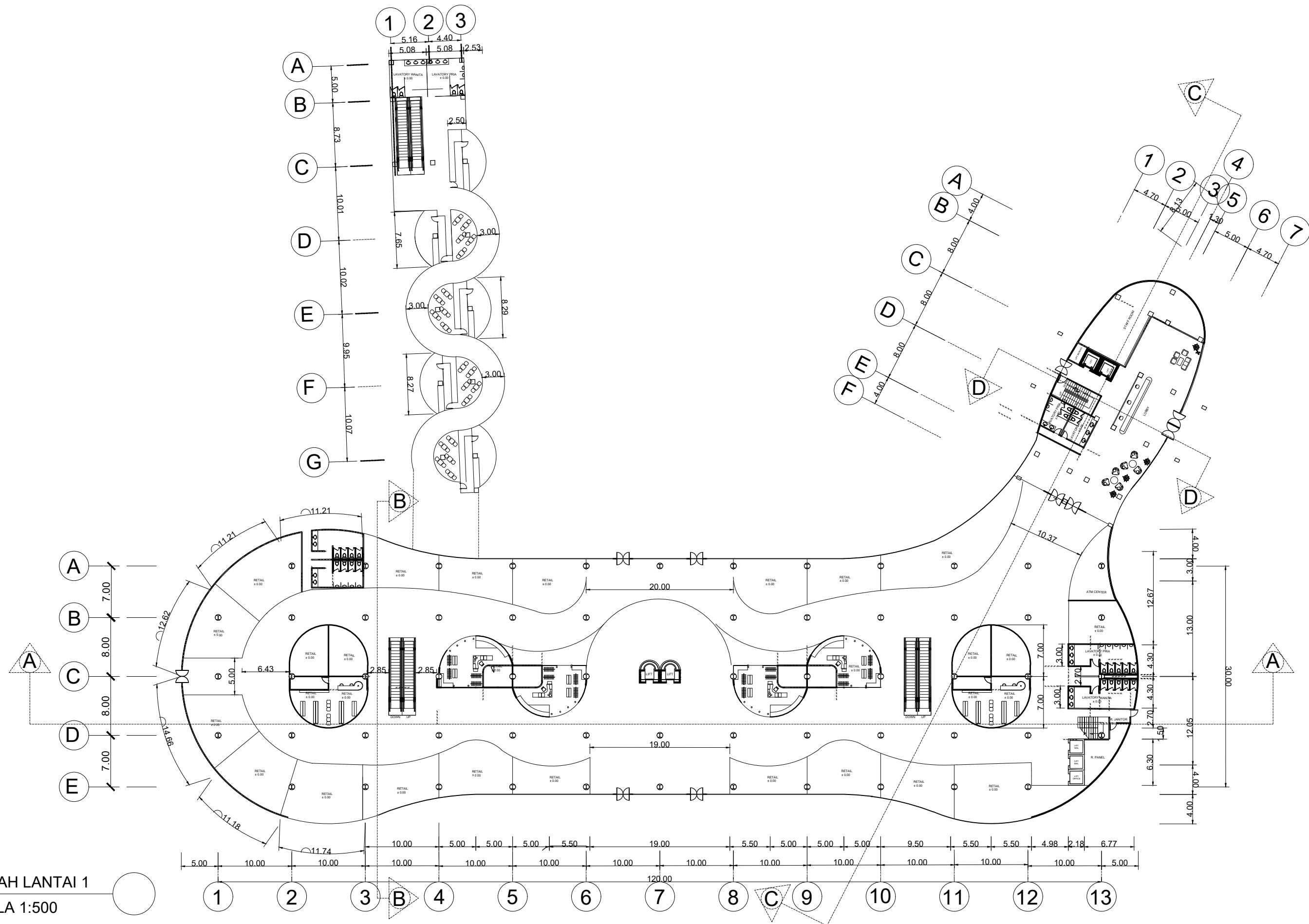
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                       |               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------|
|  <div>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI<br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</div> | MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VANTARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>SITEPLAN</b> | NOMOR LEMBAR  | 1     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE : | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :                                          | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                       | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                       | SKALA         | 1:750 |

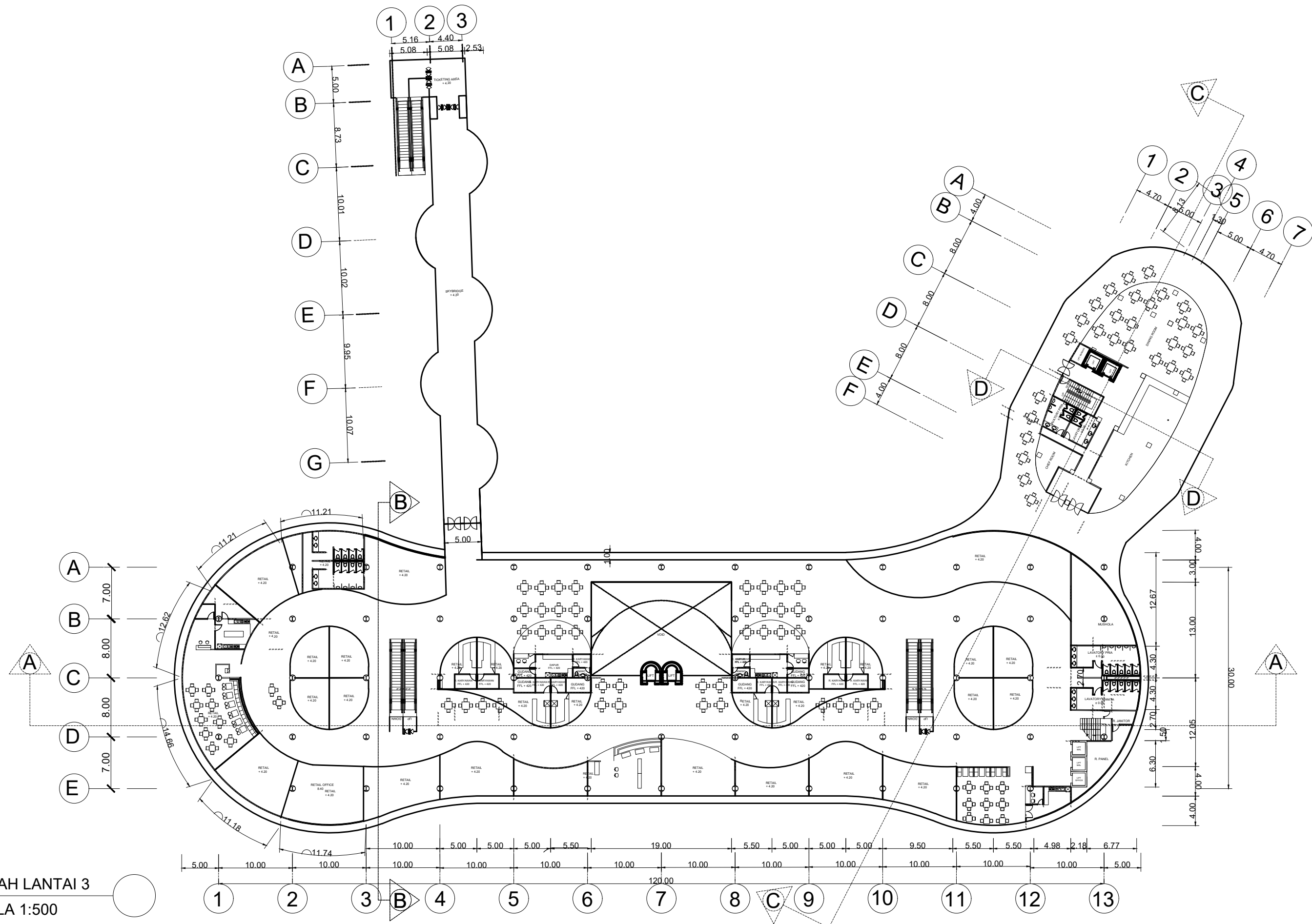


GROUNDPLAN  
SKALA 1:750

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                         |               |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|--------------|
|  <div>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI<br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</div> | MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VIANARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>GROUNDPLAN</b> | NOMOR LEMBAR  | <b>2</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE : | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :                                          | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                         | JUMLAH LEMBAR | <b>18</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                         | SKALA         | <b>1:750</b> |



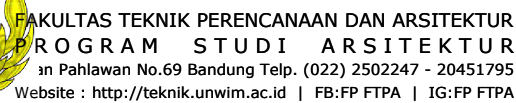
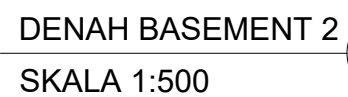
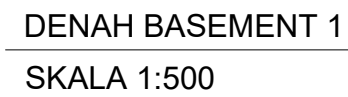




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |        |       |                         |           |                                                 |                        |                                    |  |                                             |  |               |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------|-------------------------|-----------|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------------|--|---------------|----|
|  <p><b>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI</b><br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jl. Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</p> | MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |       | KELAS :<br><b>SIANG</b> |           | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VIANARA,ST,MT</b> |                        | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> |  | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> |  | NOMOR LEMBAR  | 4  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SEMESTER :                          | KODE : | SKS : | PAKET :                 | NIDN :    | NIM :                                           | TEMA :                 | <b>DENAH LANTAI 2</b>              |  | JUDUL GAMBAR :                              |  | JUMLAH LEMBAR | 18 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8                                   |        | 8     | REGULER                 | 403087806 | 4122321120003                                   | ARSITEKTUR KONTEMPORER |                                    |  | SKALA                                       |  | 1:500         |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |        |       |                         |           |                                                 |                        |                                    |  |                                             |  |               |    |

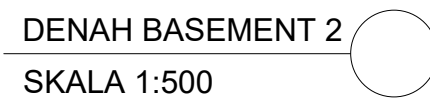




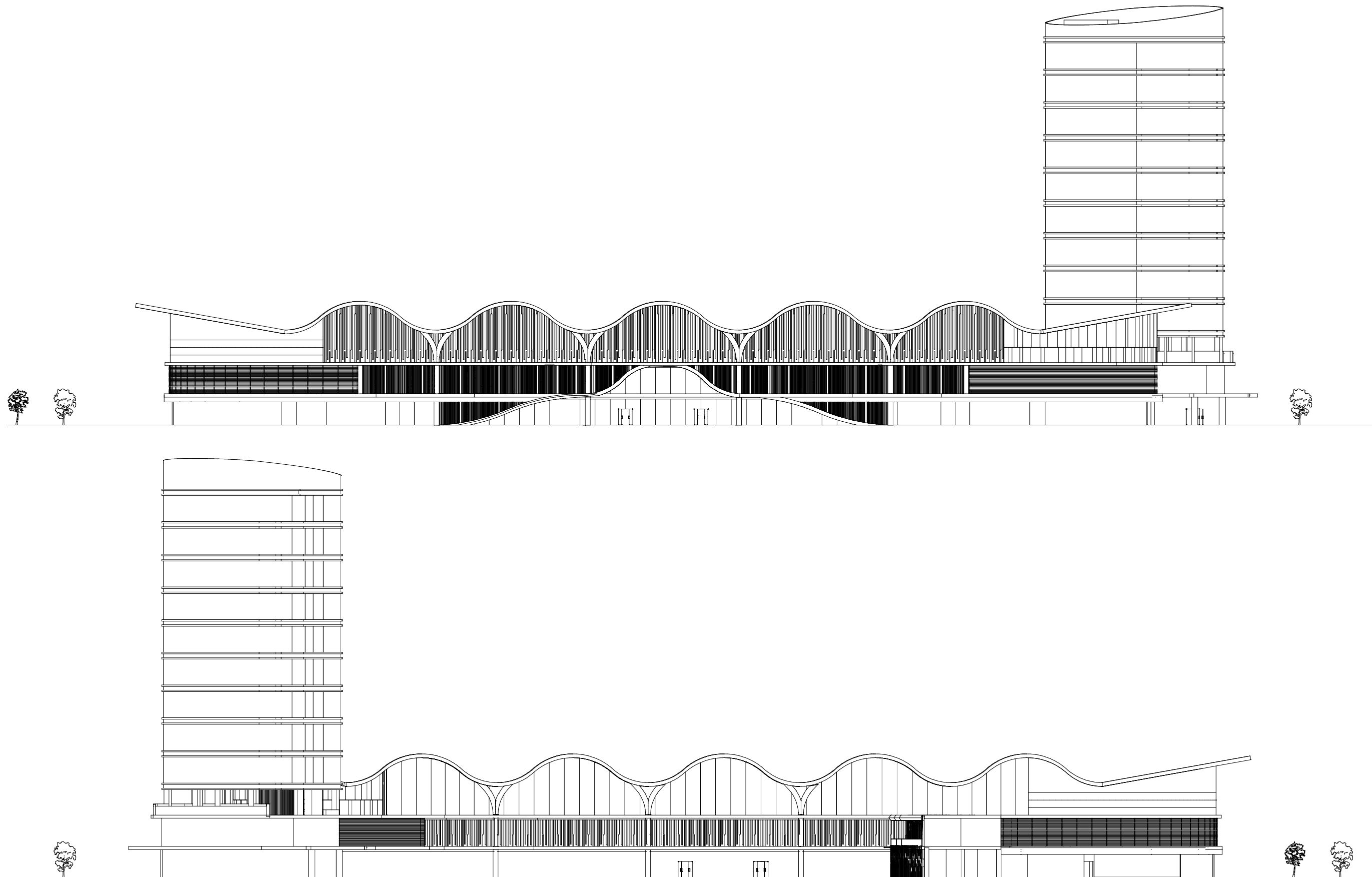


|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                                                          |               |       |
|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VIANARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>DENAH BASEMENT 1</b><br><b>DENAH BASEMENT 2</b> | NOMOR LEMBAR  | 7     |
| SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE : | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :<br><b>403087806</b>                      | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                                                          | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                                                          | SKALA         | 1:500 |





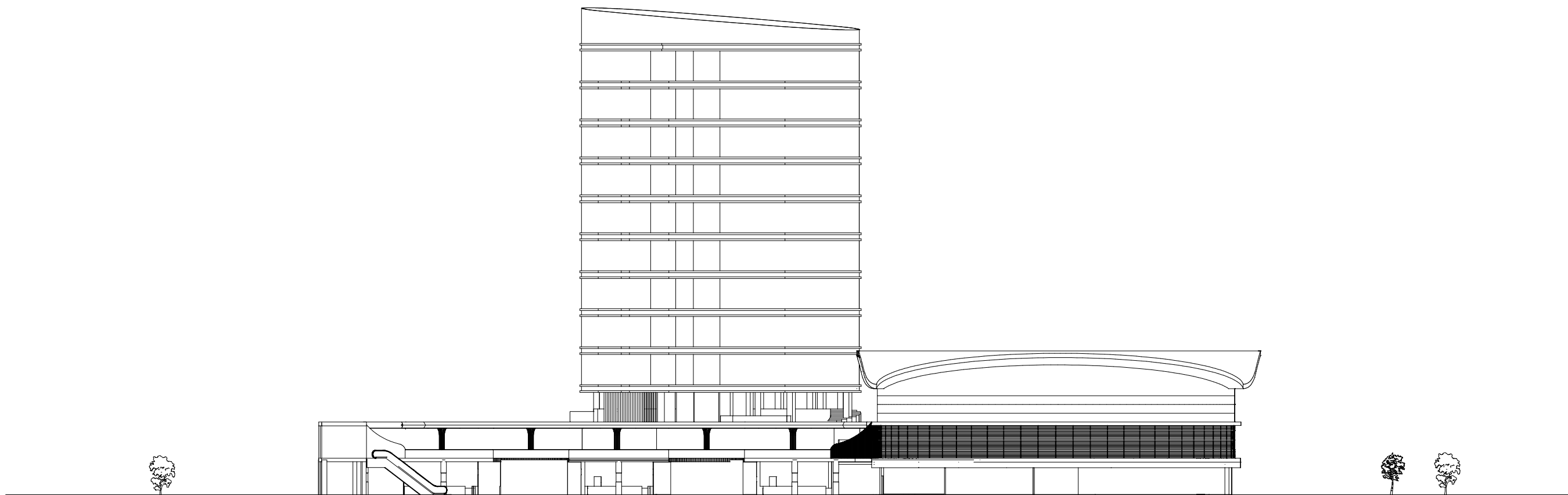
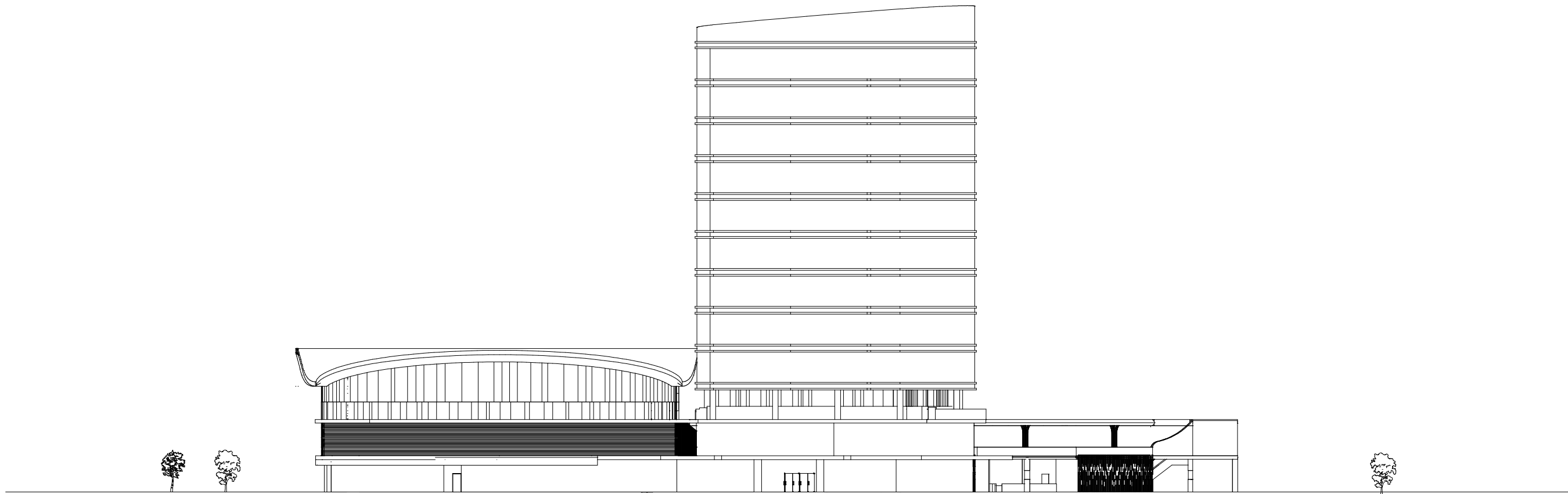
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                    |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                               |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
|  <p><b>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI</b><br/>         FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>         PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>         Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>         Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</p> | MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |                    |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VANTARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>DENAH BASEMENT 3</b> | NOMOR LEMBAR<br><b>8</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE :<br><b>8</b> | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :<br><b>403087806</b>                      | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                               | JUMLAH LEMBAR<br><b>18</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                    |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                               | SKALA<br><b>1:500</b>      |



**UNIVERSITAS WINAYAMUKTI**

FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795  
Website : <http://teknik.unwim.ac.id> | FB:FP FTPA | IG:FP FTPA

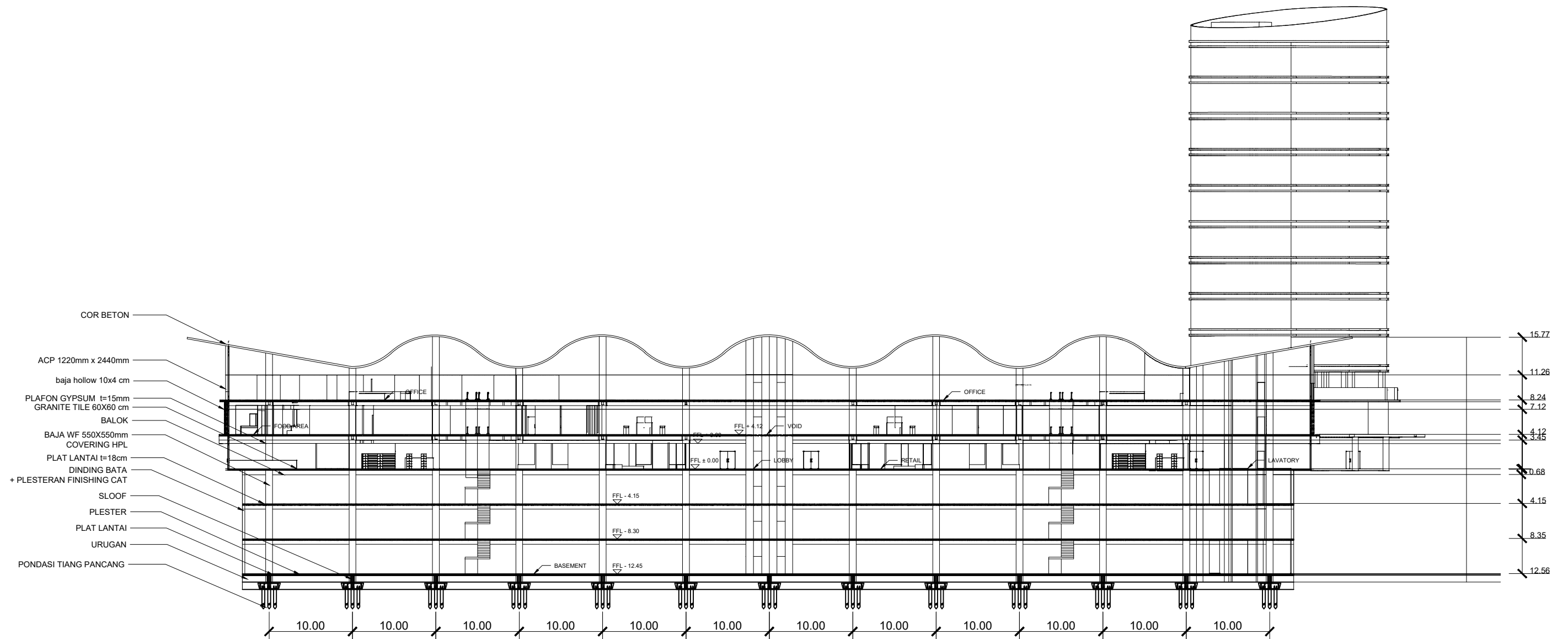
|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                                               |               |       |
|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VANTARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>TAMPAK DEPAN<br/>TAMPAK BELAKANG</b> | NOMOR LEMBAR  | 9     |
| SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE : | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :<br><b>403087806</b>                      | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                                               | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                                               | SKALA         | 1:500 |



**UNIVERSITAS WINAYAMUKTI**  
FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795  
Website : <http://teknik.unwim.ac.id> | FB:FP FTPA | IG:FP FTPA

|                              |        |            |                    |                                          |                             |                                      |                                    |               |       |
|------------------------------|--------|------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------|
| MATA KULIAH :<br>TUGAS AKHIR |        |            | KELAS :<br>SIANG   | DOSEN PEMBIMBING:<br>RISMA VANTARA,ST,MT | MAHASISWA :<br>ALDI FADILAH | JUDUL PROYEK :<br>MIXED-USE BUILDING | JUDUL GAMBAR :<br><br>TAMPAK DEPAN | NOMOR LEMBAR  | 10    |
| SEMESTER :<br>8              | KODE : | SKS :<br>8 | PAKET :<br>REGULER | NIDN :<br>403087806                      | NIM :<br>4122321120003      | TEMA :<br>ARSITEKTUR KONTEMPORER     |                                    | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                              |        |            |                    |                                          |                             |                                      |                                    | SKALA         | 1:500 |



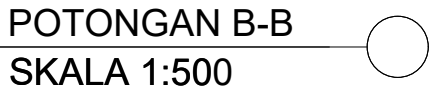


POTONGAN A-A  
SKALA 1:500

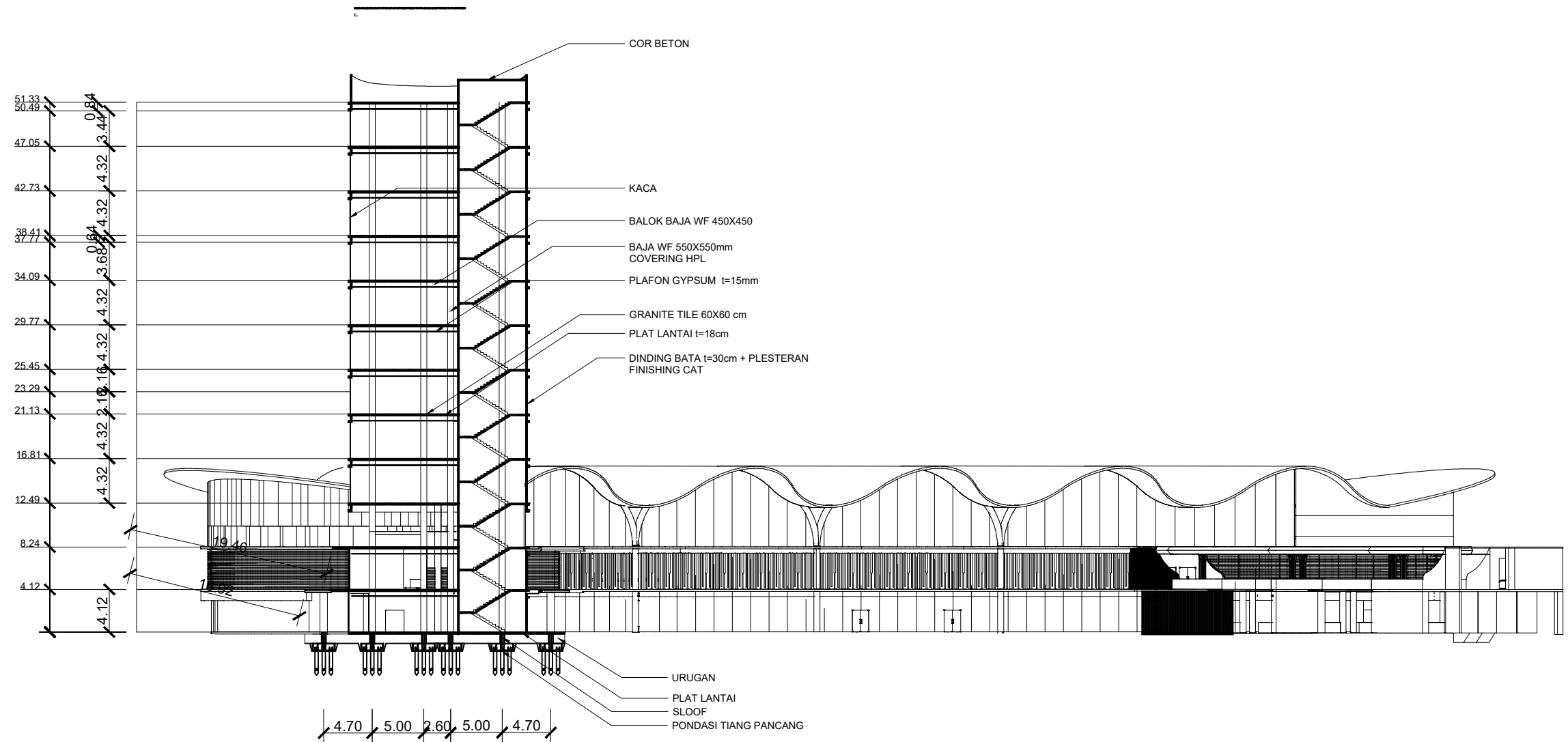


**UNIVERSITAS WINAYAMUKTI**  
FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795  
Website : <http://teknik.unwim.ac.id> | FB:FP FTPA | IG:FP FTPA

|                  |                                  |                |                |                        |                                              |                                 |                                          |                                    |               |       |
|------------------|----------------------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------|
| I<br>R<br>5<br>A | MATA KULIAH :<br><br>TUGAS AKHIR |                |                | KELAS :<br><br>SIANG   | DOSEN PEMBIMBING:<br><br>RISMA VIANARA,ST,MT | MAHASISWA :<br><br>ALDI FADILAH | JUDUL PROYEK :<br><br>MIXED-USE BUILDING | JUDUL GAMBAR :<br><br>POTONGAN A-A | NOMOR LEMBAR  | 11    |
|                  |                                  |                |                |                        |                                              |                                 |                                          |                                    | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                  | SEMESTER :<br><br>8              | KODE :<br><br> | SKS :<br><br>8 | PAKET :<br><br>REGULER | NIDN :<br><br>403087806                      | NIM :<br><br>4122321120003      | TEMA :<br><br>ARSITEKTUR KONTEMPORER     |                                    | SKALA         | 1:500 |







POTONGAN D-D  
SKALA 1:500



**UNIVERSITAS WINAYAMUKTI**

FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795  
Website : <http://teknik.unwim.ac.id> | FB:FP FTPA | IG:FP FTPA

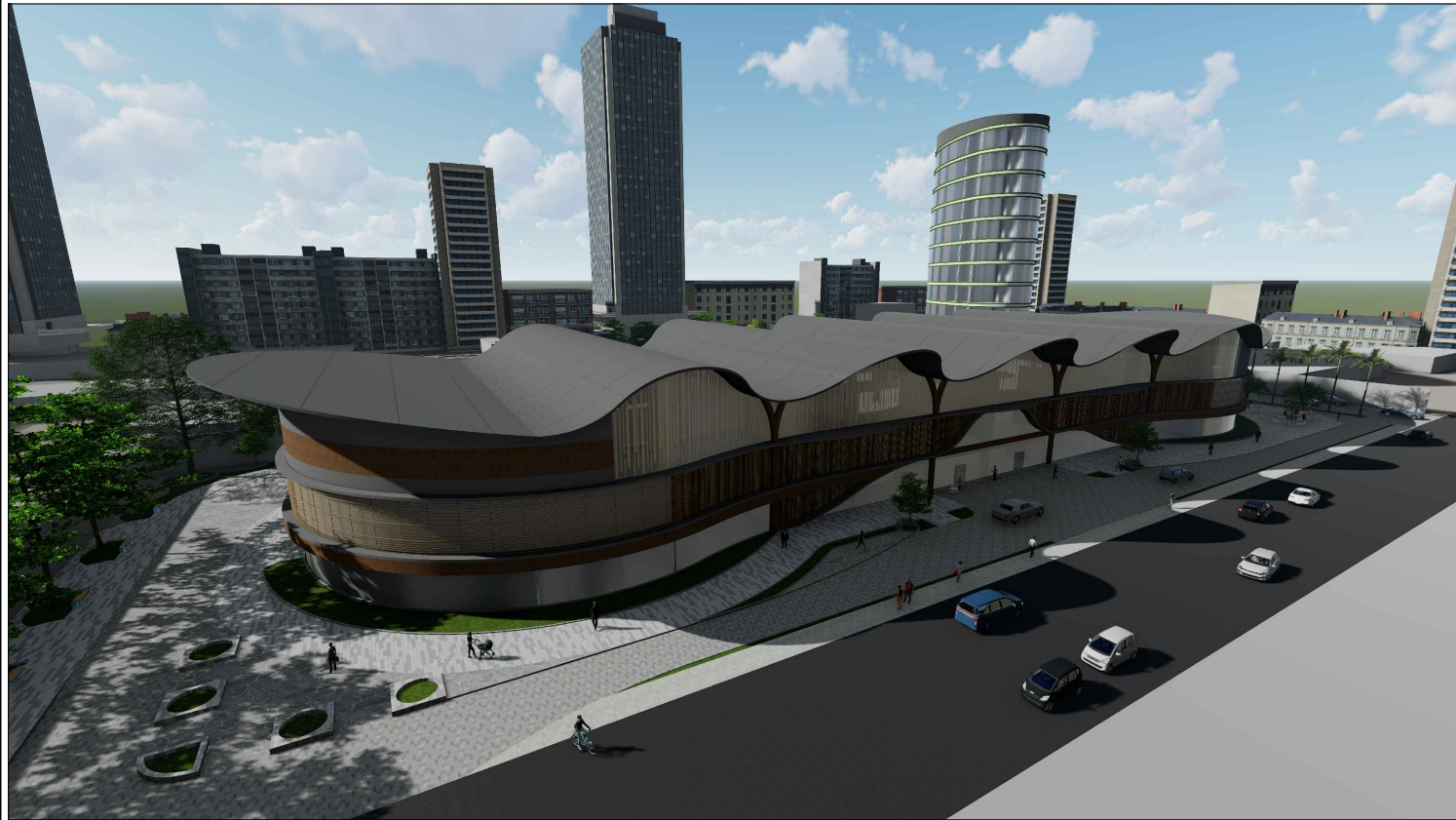
|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                           |               |       |
|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------|
| MATA KULIAH :<br><b>TUGAS AKHIR</b> |        |                   | KELAS :<br><b>SIANG</b>   | DOSEN PEMBIMBING:<br><b>RISMA VIANARA,ST,MT</b> | MAHASISWA :<br><b>ALDI FADILAH</b> | JUDUL PROYEK :<br><b>MIXED-USE BUILDING</b> | JUDUL GAMBAR :<br><br><b>POTONGAN D-D</b> | NOMOR LEMBAR  | 14    |
| SEMESTER :<br><b>8</b>              | KODE : | SKS :<br><b>8</b> | PAKET :<br><b>REGULER</b> | NIDN :<br><b>403087806</b>                      | NIM :<br><b>4122321120003</b>      | TEMA :<br><b>ARSITEKTUR KONTEMPORER</b>     |                                           | JUMLAH LEMBAR | 18    |
|                                     |        |                   |                           |                                                 |                                    |                                             |                                           | SKALA         | 1:500 |





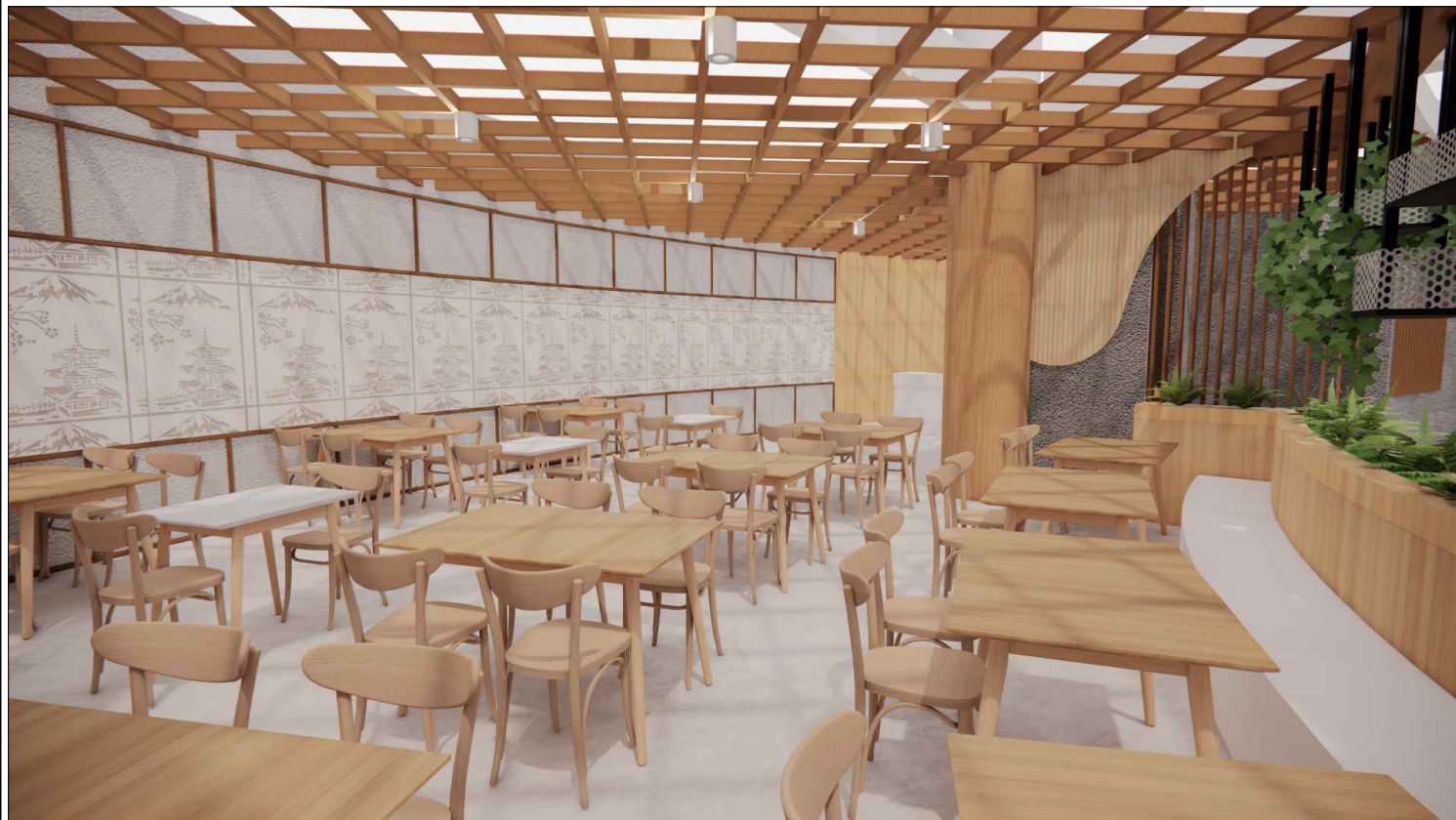
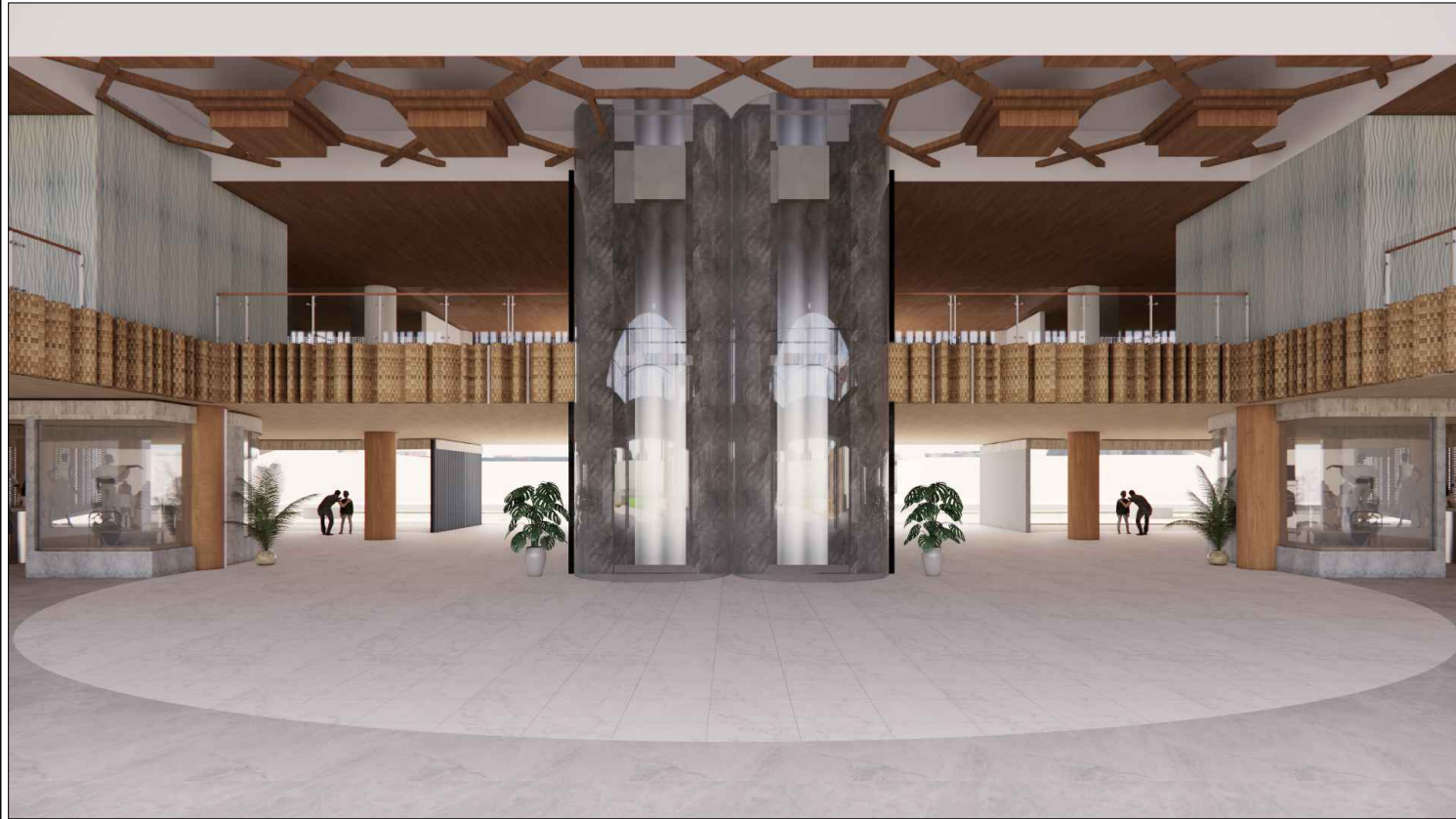
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |        |            |                    |                                          |                             |                                      |                                        |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
|  <div>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI<br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</div> | MATA KULIAH :<br>TUGAS AKHIR |        |            | KELAS :<br>SIANG   | DOSEN PEMBIMBING:<br>RISMA VANTARA,ST,MT | MAHASISWA :<br>ALDI FADILAH | JUDUL PROYEK :<br>MIXED-USE BUILDING | JUDUL GAMBAR :<br>PERSPEKTIF EKSTERIOR | NOMOR LEMBAR<br>15 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SEMESTER :<br>8              | KODE : | SKS :<br>8 | PAKET :<br>REGULER | NIDN :<br>403087806                      | NIM :<br>4122321120003      | TEMA :<br>ARSITEKTUR KONTEMPORER     | JUMLAH LEMBAR<br>18                    |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |        |            |                    |                                          |                             | SKALA<br>NS                          |                                        |                    |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |        |            |                    |                                          |                             |                                      |                      |               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------|----|
|  <div>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI<br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</div> | MATA KULIAH :<br>TUGAS AKHIR |        |            | KELAS :<br>SIANG   | DOSEN PEMBIMBING:<br>RISMA VANTARA,ST,MT | MAHASISWA :<br>ALDI FADILAH | JUDUL PROYEK :<br>MIXED-USE BUILDING | JUDUL GAMBAR :       | NOMOR LEMBAR  | 16 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SEMESTER :<br>8              | KODE : | SKS :<br>8 | PAKET :<br>REGULER | NIDN :<br>403087806                      | NIM :<br>4122321120003      | TEMA :<br>ARSITEKTUR KONTEMPORER     | PERSPEKTIF EKSTERIOR | JUMLAH LEMBAR | 18 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |        |            |                    |                                          |                             |                                      |                      | SKALA         | NS |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |            |            |                    |                                          |                             |                                      |                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|  <div>UNIVERSITAS WINAYAMUKTI<br/>FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN DAN ARSITEKTUR<br/>PROGRAM STUDI ARSITEKTUR<br/>Jalan Pahlawan No.69 Bandung Telp. (022) 2502247 - 20451795<br/>Website : <a href="http://teknik.unwim.ac.id">http://teknik.unwim.ac.id</a>   FB:FP FTPA   IG:FP FTPA</div> | MATA KULIAH :<br>TUGAS AKHIR |            |            | KELAS :<br>SIANG   | DOSEN PEMBIMBING:<br>RISMA VANTARA,ST,MT | MAHASISWA :<br>ALDI FADILAH | JUDUL PROYEK :<br>MIXED-USE BUILDING | JUDUL GAMBAR :<br>PERSPEKTIF INTERIOR | NOMOR LEMBAR<br>17  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SEMESTER :<br>8              | KODE :<br> | SKS :<br>8 | PAKET :<br>REGULER | NIDN :<br>403087806                      | NIM :<br>4122321120003      | TEMA :<br>ARSITEKTUR KONTEMPORER     |                                       | JUMLAH LEMBAR<br>18 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |            |            |                    |                                          |                             |                                      |                                       | SKALA<br>NS         |



