

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
***SHOPPING MALL* DAN KANTOR SEWA DI KAWASAN *MIXED USE* TOD**
HALIM SUPERBLOCK

TUGAS AKHIR

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur di Program Studi Arsitektur
Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri Universitas Pendidikan Indonesia



OLEH:
NOOR SALEH
NIM: 2003327

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNIK DAN INDUSTRI
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
2025

SHOPPING MALL DAN KANTOR SEWA DI KAWASAN MIXED USE TOD HALIM SUPERBLOCK

Oleh
Noor Saleh

Sebuah skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana
Pendidikan pada Fakultas Pendidikan Bahasa dan Seni

© Noor Saleh 2025
Universitas Pendidikan Indonesia
Agustus 2025

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa izin dari penulis.

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Noor Saleh
NIM : 2003327
Judul : *Shopping Mall dan Kantor Sewa di Kawasan Mixed Use TOD Halim Superblock*

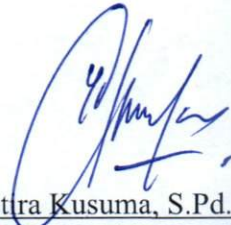
Disetujui dan disahkan oleh:

Dosen Pembimbing 1 Tugas Akhir

Dosen Pembimbing 2 Tugas Akhir



Dr. Fauzi Rahmannullah, S.Pd. M.T.
NIP 197612072005011003



Yudhistira Kusuma, S.Pd., M.Ars.
NIP 920200419930603101

Mengetahui:

Ketua Program Studi Arsitektur (S-1)



Prof. Dr. Ir. Asep Yudi Permana, S.Pd., M.Des
NIP 196904111997031002

ABSTRAK

Nama : Noor Saleh
NIM : 2003327
Program Studi : Arsitektur
Judul : *Shopping Mall dan Kantor Sewa di Kawasan Mixed Use TOD Halim Superblock*
Pembimbing : 1. Dr. Fauzi Rahmannullah, S.Pd., M.T. (Pembimbing 1)
2. Yudhistira Kusuma, S.Pd., M.Ars. (Pembimbing 2)

Dengan luas wilayah 11.037 km² dan jumlah penduduk sekitar 35,4 juta jiwa, wilayah metropolitan Jabodetabek merupakan metropolitan terbesar kedua di dunia (Demographia World Urban Areas, 2024). Jumlah peningkatan penduduk yang terus menerus terjadi akibat pertumbuhan dan perkembangan ekonomi di Jakarta Raya, khususnya di DKI Jakarta sebagai kota inti. Pertumbuhan ekonomi ini mendorong penduduk di kota-kota sekitar untuk bekerja dan beraktivitas pada pusat-pusat kegiatan di DKI Jakarta. Hal tersebut berdampak pada tingginya intensitas mobilitas komuter yang dapat menyebabkan berbagai jenis masalah. Maka dari itu, diperlukan pengembangan kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di kota Jakarta untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur moda transportasi massal yang efektif, efisien, dan berkelanjutan untuk mengurangi beban lalu lintas serta mendukung mobilitas komuter yang tinggi. Salah satu proyek TOD yang dikembangkan dalam rangka meningkatkan aksesibilitas dan produktivitas pada kawasan Kereta Cepat Jakarta-Bandung adalah Halim *Superblock* yang terintegrasi dengan Stasiun KCIC Halim di Jakarta Timur. Kawasan ini akan dikembangkan di Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan konsep “*A New Central Business District*” dengan luas lahan 19,2 hektar. Sebagai calon kawasan bisnis yang potensial, diperlukan perencanaan dan perancangan bangunan *mixed use* dengan fungsi *shopping mall*, perkantoran, dan hotel pada kawasan TOD Halim *Superblock* untuk mengintegrasikan antar fungsi bangunan dan transportasi dengan harapan TOD Halim dapat menjadi simpul perekonomian baru di kota Jakarta.

Kata Kunci: *Mixed-Use, Shopping Mall, Kantor Sewa, Halim Superblock, Jakarta Timur*

ABSTRACT

Name : Noor Saleh
NIM : 2003327
Study Program : Architecture
Title : *Planning and Design of Shopping Mall and Rental Office in The Mixed Use TOD Halim Superblock Area*
Counsellor : 1. Dr. Fauzi Rahmannullah, S.Pd., M.T.
2. Yudhistira Kusuma, S.Pd., M.Ars.

With an area of 11,037 km² and a population of approximately 35.4 million, the Greater Jakarta metropolitan area is the second largest metropolitan area in the world (Demographia World Urban Areas, 2024). The continuous increase in population is due to economic growth and development in Greater Jakarta, especially in DKI Jakarta as the core city. This economic growth encourages residents in surrounding cities to work and carry out activities in the activity centers in DKI Jakarta. This has an impact on the high intensity of commuter mobility which can cause various types of problems. Therefore, the development of Transit Oriented Development (TOD) areas in the city of Jakarta is needed to meet the need for effective, efficient, and sustainable mass transportation infrastructure to reduce traffic loads and support high commuter mobility. One TOD project that is being developed in order to improve accessibility and productivity in the Jakarta-Bandung High-Speed Rail area is the Halim Superblock which is integrated with the KCIC Halim Station in East Jakarta. This area will be developed in Makasar District, East Jakarta with the concept of "A New Central Business District" with a land area of 19.2 hectares. As a potential business area, planning and designing of mixed-use buildings with shopping mall, office, and hotel functions is needed in the Halim Superblock TOD area to integrate building and transportation functions with the hope that Halim TOD can become a new economic hub in the city of Jakarta.

Keywords: *Mixed-Use, Shopping Mall, Rental Office, Halim Superblock, East Jakarta*

DAFTAR ISI

	halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran	4
1.4. Penetapan Lokasi	4
1.5. Metode Perancangan	6
1.6. Ruang Lingkup Perancangan	7
1.7. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	10
2.1. Tinjauan Umum.....	10
2.1.1. Pengertian Judul Proyek Tugas Akhir	10
2.1.2. Studi Literatur	12
2.1.3. Studi Kasus	34
2.1.4. Analisis Studi Kasus	38
2.2. Elaborasi Pendekatan	42
2.2.2. Analisis Studi Banding.....	44
2.3. Tinjauan Khusus.....	48
2.3.1. Lingkup Pelayanan.....	48

2.3.2.	Analisis Pelaku.....	48
2.3.3.	Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	56
2.3.4.	Pengelompokan Ruang.....	68
2.3.5.	Perhitungan Luas Ruang	72
BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		109
3.1.	Latar Belakang Lokasi	109
3.2.	Penetapan Lokasi	110
3.3.	Kondisi Fisik Lokasi	110
3.4.	Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat.....	119
3.5.	Tanggapan Fungsi	120
BAB IV KONSEP RANCANGAN		122
4.1.	Konsep Rancangan Tapak	122
4.2.	Konsep Rancangan Bentuk	125
4.3.	Konsep Rancangan Struktur.....	126
4.4.	Konsep Rancangan Utilitas	128
4.5.	Analisis Ekonomi Bangunan.....	133
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		136
5.1.	Kesimpulan	136
5.2.	Saran.....	136
DAFTAR PUSTAKA.....		138
LAMPIRAN.....		140

DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar I. 1. Masterplan Halim Superblock	3
Gambar I. 2. Peta DKI Jakarta	5
Gambar I. 3. Peta Jakarta Timur.....	5
Gambar I. 4. Lokasi Lahan.....	5
Gambar I. 5. Skema Perancangan	6
Gambar II. 1. Lobby Water	34
Gambar II. 2. Kuningan City.....	34
Gambar II. 3. Shuttle Bus.....	34
Gambar II. 4. Akses AXA Tower	34
Gambar II. 5. Pacific Place Mall	35
Gambar II. 6. Pacific Place Bay	36
Gambar II. 7. District 8	36
 Gambar III. 1. Site Perancangan	 110
Gambar III. 2. Batas-batas Lahan	111
Gambar III. 3. Tautan Lingkungan.....	112
Gambar III. 4. Sirkulasi sekitar Site.....	113
Gambar III. 5. Jenis Tanah	114
Gambar III. 6. Topografi Tapak.....	114
Gambar III. 7. Elevasi B-B	115
Gambar III. 8. Elevasi A-A	115
Gambar III. 9. Elevasi C-C	115
Gambar III. 10. View Timur.....	116
Gambar III. 11. View Barat	116
Gambar III. 12. View Utara.....	116
Gambar III. 13. View Selatan.....	116
Gambar III. 14. Kebisingan Sekitar Site	117
Gambar III. 15. Simulasi Sun Path.....	118
Gambar III. 16. Wind Rose Angin	118
Gambar III. 17. Rata-rata Suhu	118

Gambar III. 18. Rata-rata Curah Hujan.....	118
Gambar III. 19. Regulasi Site.....	119
Gambar III. 20. Klasifikasi Aktivitas	121
Gambar IV. 1. Zonasi Tapak.....	122
Gambar IV. 2. Isometri <i>Green Plaza</i>	123
Gambar IV. 3. Isometri Kawasan	123
Gambar IV. 4. Tampak Atas <i>Green Plaza</i>	123
Gambar IV. 5. Site Plan.....	124
Gambar IV. 6. Transformasi Bentuk	125
Gambar IV. 7. Tampak Depan Bangunan.....	126
Gambar IV. 8. View Kawasan dari Rel LRT	126
Gambar IV. 9. Detail <i>Green Roof</i>	127
Gambar IV. 10. Aksonometri Sistem Struktur Bangunan	128
Gambar IV. 11. Sistem Utilitas Air Bersih	129
Gambar IV. 13. Sistem Utilitas Air Kotor (<i>Black Water</i>).....	130
Gambar IV. 12. Sistem Utilitas Air Bekas (<i>Grey Water</i>).....	130
Gambar IV. 14. Sistem Utilitas Elektrikal.....	131
Gambar IV. 15. Sistem Utilitas Pengkondisian Udara	132
Gambar IV. 16. Sistem Utilitas Kebakaran	133

DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel II. 1. Detail Tower District 8	37
Tabel II. 2. Pebandingan Studi Kasus	38
Tabel II. 3. Perbandingan Studi Banding	44
Tabel II. 4. Pelaku Kegiatan <i>Shopping Mall</i>	49
Tabel II. 5. Pelaku Kegiatan Kantor Sewa	51
Tabel II. 6. Pelaku Kegiatan Hotel	53
Tabel II. 7. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang <i>Shopping Mall</i>	56
Tabel II. 8. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Kantor Sewa	61
Tabel II. 9. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Hotel	64
Tabel II. 10. Pengelompokan Ruang <i>Shopping Mall</i>	68
Tabel II. 11. Pengelompokan Ruang Kantor Sewa	70
Tabel II. 12. Pengelompokan Ruang Hotel Bisnis	71
Tabel II. 13. Staff Pengelola <i>Shopping Mall</i>	73
Tabel II. 14. Perhitungan Luas Ruang <i>Shopping Mall</i>	75
Tabel II. 15. Perhitungan Ruang Parkir <i>Shopping Mall</i>	81
Tabel II. 16. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang <i>Shopping Mall</i>	82
Tabel II. 17. Perhitungan Luas Ruang Kantor Sewa	83
Tabel II. 18. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Kantor Sewa	90
Tabel II. 19. Jumlah Tamu Menginap Pada Hotel Berbintang di DKI Jakarta	90
Tabel II. 20. Jumlah Akomodasi, Kamar, dan Tempat Tidur yang Tersedia pada Hotel Bintang di DKI Jakarta	92
Tabel II. 21. Rata-rata Lama Menginap Tamu Hotel Berbintang di DKI Jakarta	93
Tabel II. 22. Staff Pengeola Hotel Bisnis	94
Tabel II. 23. Perhitungan Luas Ruang Hotel Bisnis	96
Tabel II. 24. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Hotel Bisnis	108
Tabel II. 25. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Bangunan di Kawasan <i>Mixed Use</i> TOD Halim <i>Superblock</i>	108
 Tabel III. 1. Total Kebutuhan Ruang	 121

Tabel IV. 1. Faktor Pengali Jumlah Lantai	134
Tabel IV. 2. Perhitungan Estimasi Biaya Pembangunan	135

DAFTAR LAMPIRAN

	halaman
Lampiran 1. SK Dosen Pembimbing 1	140
Lampiran 2. SK Dosen Pembimbing 2	141
Lampiran 3. Lembar Asistensi	142
Lampiran 4. Gambar Kerja	148

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2019). *Hasil Survei Komuter Jabodetabek 2019*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Berlina, Stella. (2021). Perancangan Bangunan Mixed Use di Kota Bekasi Penekanan Pada Coworking Space Dengan Interior Open Layout. S1 thesis, Universitas Islam Indonesia.
- Broadbent, G. (1973). *Design in Architecture: Architecture and Human Sciences*.
- Calthorpe, Peter. (2004). *Travel Characteristics of Transit-Oriented Development in California*. USA. California.
- Chairil, Amiuza, & Ridjal, A. M. (2015). Semantik Arsitektur Pada Pasar Seni Kabupaten Sidoarjo. *Arsitektur Student Journal*, 1-7.
- Chandra, Erica. (2020). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Hotel Bisnis di Kota Dumai dengan Pendekatan Morfologi Arsitektur. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Chowandy, Eric. (2018). Hotel Bisnis Bintang Lima di Surabaya. *JURNAL eDIMENSI ARSITEKTUR*, 4(1), 809-816.
- City of Winnipeg. (2011). *Winnipeg TOD Handbook*. Winnipeg: PB's PlaceMaking Group.
- Demographia. (2023). *Demographia World Urban Areas: 19th Annual Edition 202308*. (Built-Up Urban Areas or World Agglomerations). USA. World Bank. <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>
- Fathurrahman, Muhammad & Irwin, Irwin & Khaliesh, Hamdil. (2021). PERANCANGAN HOTEL BISNIS DI KABUPATEN SINTANG. *JMARS: Jurnal Mosaik Arsitektur*, 9(1), 228-242.
- Hendrian, Steven Aldi. (2017). Mixed Use Building di Jakarta Selatan dengan Mempertimbangkan Keseimbangan antara Manusia, Alam, dan Teknologi. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Jogiyanto, H.M. (2005). *Analisa dan Desain Sistem Informasi: Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktik Aplikasi Bisnis*. Yogyakarta: ANDI.

- Kevino, Rey. (2020). Perancangan Mixed-Use Building Dengan Pendekatan Konservasi Energi Dan Tepat Guna Lahan di Kota Batam. Universitas Islam Indonesia: Yogyakarta
- Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andy Publisher.
- M, Dennis. et al (2020). The application of threshold space concept on culinary center in Jakarta for sustainable architectural design. *IOP Conf. Ser.: Earth Environ*. DOI 10.1088/1755-1315/426/1/012103
- Michael, Julius (2015). *Hotel Bisnis Bintang Empat di Kota Medan*. S1 thesis, Universitas Diponegoro.
- Pribadi, Gerry Utama. (2013). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Hotel Konvensi di Daerah Istimewa Yogyakarta. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Purnomo, Aisyah D. A. (2020). Perancangan Mixed-Use Building dalam Kawasan Central Business District. *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 9(2), 52-57. doi: 10.12962/j23373520.v9i2.57100
- Sari, Hikmah Purnama & Wardianto, Gatoet. (2021). PUBLIC SPACE ZONING PATTERNS IN MIXED USE BUILDING POLA ZONING RUANG RUANGPUBLIK PADA BANGUNAN MIXED USE. *ARSIP Jurnal Arsitektur*. 1(2), 41-53.
- Schwanke, D. (2003). *Mixed-use Development Handbook*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Shrode, William, A. dan Dan Voich, J. (1974) *Organization and Management: Basic System Concepts*. Kuala Lumpur: Irwin Book Co.
- Siegel, S. (2000). *Commercial and Mixed-Use Development Handbook*. Oregon: The Oregon Transportation and Growth Management.
- Sumargo, P. S. (2003). Penerapan Konsep Mixed Use dalam Pengembangan Kawasan Kota. *KILAS Jurnal Arsitektur FTUI*, 5(1), 58
- Zeni, K. S., & Prayogi, L. (2020). Penerapan Konsep Arsitektur Pragmatik Pada Bangunan Bandar Udara Kertajati. *Journal of Architectural Design and Development*, 98.