

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul “PENERAPAN PRINSIP *NEW URBANISM* PADA PERANCANGAN KEMBALI AREA HUNIAN VERTIKAL *U - RESIDENCE* (KASUS STUDI: CBD MALL DAN *U RESIDENCE* DI LIPPO KARAWACI)” ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur Strata Satu Universitas Pelita Harapan, Tangerang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Dr. Martin Luqman Katoppo, S.T., M.T. selaku Dekan Fakultas Desain.
2. Bapak Ferry Gunawan, S.T.,M.ARTS. selaku Ketua Program Studi Arsitektur.
3. Ibu Dr. Susinety Prakoso, MAUD, MLA. selaku pembimbing Tugas Akhir.
4. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama berkuliah di program studi Arsitektur Universitas Pelita Harapan.
5. Semua staff administrasi Jurusan dan Fakultas yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
6. Kedua orang tua dan kakak penulis, Papa (Antonius GimAn), dan Mama (Damajanti Susanto) yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dorongan materil maupun non materil selama saya berada di Universitas Pelita Harapan.
7. Irene Violeta Sutanto, Adrian Tirta Kusuma, Eria Martina, John Steven, Steven, dan Evander Nathanael selaku rekan satu jurusan yang telah banyak memberikan dukungan dan nasihat-nasihat selama penulis menyelesaikan tugas akhir ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karenanya saran dan kritikan dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 12 Desember 2018

Evander Nathanael Satyaputra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II KAJIAN TEORI	7
2.1 <i>New Urbanism</i>	7
2.1.1 Latar Belakang <i>New Urbanism</i>	7
2.1.2 Konsep <i>New Urbanism</i>	10
2.1.3 Prinsip <i>New Urbanism</i>	12
2.2 Hunian Vertikal	20
2.2.1 Tipologi Hunian Vertikal.....	20
2.2.2 Standar Perancangan Hunian Vertikal	29
2.2.3 Kesimpulan Tipologi dan Standar Perancangan Hunian Vertikal	31
2.3 Studi Preseden Hunian Vertikal	34
2.3.1 <i>Namba Parks</i>	34
2.3.2 <i>De Citadel</i>	44

2.3.3 Kesimpulan Studi Preseden.....	57
BAB III ANALISIS CBD KARAWACI DAN U RESIDENCE.....	61
3.1 Kasus Studi.....	61
3.2 Analisa Standar Perancangan CBD dan <i>U Residence</i>	63
3.3 Analisis Prinsip <i>New Urbanism</i>	70
3.4 Kesimpulan Observasi dan Analisa	78
3.5 Usulan Konsep Perancangan <i>Mixed Use</i> dan <i>U Residence</i>	81
BAB IV PROSES PERANCANGAN GREEN VERTICAL RESIDENCE.....	83
4.1 Konsep Perancangan <i>Green Vertical Residence</i>	83
4.2 Proses dan Hasil Desain Perancangan <i>Green Vertical Residence</i>	84
4.3 Evaluasi Hasil Desain Perancangan <i>Green Vertical Residence</i> dengan Prinsip <i>New Urbanism</i>	90
4.4 Desain Final	92
BAB V KESIMPULAN.....	105
5.1 Kesimpulan.....	105
5.2 Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN.....	110

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Contoh Siteplan Perumahan Horizontal.....	2
Gambar 1.2	Gambar yang Menunjukkan Presentase Kegunaan Ruang pada Hunian Vertikal di Jakarta.....	3
Gambar 1.3	Diagram 3 Konsep Magnet Ebenezer Howard.....	4
Gambar 2.1	Menggambarkan Jaman Industri di Inggris.....	8
Gambar 2.2	Diagram Menunjukkan Letak Strategis <i>Garden City</i>	9
Gambar 2.3	Model Konsep Perancangan <i>Garden City</i>	10
Gambar 2.4	Diagram Evolusi Konsep <i>Garden City</i>	13
Gambar 2.5	Perspektif Konsep <i>The Garden Town</i>	15
Gambar 2.6	Perspektif Konsep <i>The Garden Town</i>	15
Gambar 2.7	Perspektif Konsep <i>The Garden Neighbourhood</i>	16
Gambar 2.8	Perspektif Konsep <i>The Garden Neighbourhood</i>	16
Gambar 2.9	Unit Tipe <i>Simplex</i>	20
Gambar 2.10	Unit Tipe <i>Duplex</i>	21
Gambar 2.11	Unit Tipe <i>Triplex</i>	21
Gambar 2.12	Unit Tipe <i>Efficiency</i>	22
Gambar 2.13	Model Unit Tipe <i>Simplex, Duplex, Triplex</i>	22
Gambar 2.14	Model Bangunan yang dilihat dari Tipe Ketinggian Bangunannya.....	23
Gambar 2.15	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Center Corridor Plan</i>	23
Gambar 2.16	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Tower Plan</i>	24
Gambar 2.17	Tipe Apartemen <i>Open Corridor Plan</i>	24
Gambar 2.18	Tipe Apartemen bentuk <i>Three Wing Plan</i>	25
Gambar 2.19	Tipe Apartemen bentuk <i>Cross Plan</i>	25
Gambar 2.20	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Five Wing Plan</i>	26
Gambar 2.21	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Circular Plan</i>	26

Gambar 2.22	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Free Form Plan</i>	27
Gambar 2.23	Tipe Apartemen dengan bentuk <i>Terrace Plan</i>	27
Gambar 2.24	Gambar Tiga Dimensi Bentuk Apartemen.....	28
Gambar 2.25	Gambar Tiga Dimensi Bentuk Apartemen.....	28
Gambar 2.26	Gambar yang Menunjukkan aspek <i>Visual, Breeze, Circulation</i> di Namba Parks.....	37
Gambar 2.27	Gambar yang Menunjukkan aspek <i>Public Open Space</i> di Namba Parks.....	38
Gambar 2.28	<i>Zoning Land Use</i> sekitar Namba Parks.....	39
Gambar 2.29	<i>Zoning</i> Namba Parks.....	40
Gambar 2.30	<i>Zoning</i> Namba Parks.....	40
Gambar 2.31	Gambaran Visualisasi terhadap Ruang Publik Namba Parks....	41
Gambar 2.32	Analisis <i>Range of Jobs, Range of Housing</i> di Namba Parks.....	42
Gambar 2.33	Gambar yang menunjukkan jembatan penghubung stasiun untuk menuju ke Namba Parks.....	43
Gambar 2.34	Analisis <i>Recreational Facilities, Cultural Facilities</i> di Namba Parks.....	44
Gambar 2.35	Perspektif De Citadel.....	45
Gambar 2.36	Gambar Menunjukkan Aspek <i>Breeze, Circulation, Smoke & Dust, Sunlight, Public Open Space</i>	50
Gambar 2.37	<i>Zoning</i> De Citadel.....	51
Gambar 2.38	<i>Zoning Land Use</i> sekitar De Citadel.....	51
Gambar 2.39	Analisis De Citadel.....	52
Gambar 2.40	<i>Range of Housing</i> De Citadel.....	54
Gambar 2.41	Gambaran Visualisasi terhadap Ruang Publik De Citadel.....	55
Gambar 2.42	Zona Fasilitas Rekreasi De Citadel.....	56
Gambar 2.43	Zona Lahan Parkir De Citadel	56
Gambar 2.44	Sirkulasi Sepeda De Citadel.....	57
Gambar 3.1	<i>Zoning Land Use</i> Kawasan Sekeliling <i>U Residence</i> radius 400 sqm.....	62
Gambar 3.2	Data Densitas dan Parkir Kendaraan di sekitar CBD Karawaci.....	64

Gambar 3.3	Data Letak Tangga Darurat dan <i>Elevator U Residence</i>	65
Gambar 3.4	Data Analisa Kebisingan yang Ada di Sekeliling <i>U Res</i>	66
Gambar 3.5	Data Analisa Pancaran Cahaya Sinar Matahari terhadap <i>U Residence</i>	67
Gambar 3.6	Data Analisa <i>Outdoor Ventilation</i>	67
Gambar 3.7	Gambar Potongan Mixed Use Mall CBD Karawaci.....	68
Gambar 3.8	Analisa <i>Cross Ventilation</i>	68
Gambar 3.9	Analisa Polusi yang Ada di Jalan Raya CBD Karawaci	69
Gambar 3.10	Data <i>Roofdeck</i> yang Terdapat Pada CBD Karawaci	70
Gambar 3.11	Analisa <i>Walkability</i> dari <i>U Residence</i>	71
Gambar 3.12	Analisa Konektivitas CBD Karawaci	72
Gambar 3.13	Analisa dan Data <i>Mixed Use</i> CBD Karawaci.....	73
Gambar 3.14	Analisa Tipe Hunian <i>U Residence</i>	74
Gambar 3.15	Analisa <i>Quality of Architecture & Urban Design</i> CBD Karawaci	75
Gambar 3.16	Analisa Densitas CBD Karawaci.....	76
Gambar 3.17	Data dan Analisa terhadap Letak Transportasi Umum.....	77
Gambar 3.18	Foto Interior Mall dan Eksterior <i>U Residence</i>	78
Gambar 4.1	Grafik yang menunjukkan proses desain <i>Green Vertical Residence</i>	84
Gambar 4.2	Gambar yang Menunjukkan Analisa Konteks dan Proses Peletakkan <i>Elevator</i>	85
Gambar 4.3	Gambar yang Menunjukkan Proses Peletakkan <i>Massing</i> Desain Hunian yang Baru.....	85
Gambar 4.4	Gambar yang Menunjukkan Perhitungan Kebutuhan Lahan untuk Hunian Desain <i>Green Vertical Residence</i>	86
Gambar 4.5	Gambar yang Menunjukkan Fungsi Bentuk Permukaan Desain <i>Green Vertical Residence</i>	87
Gambar 4.6	Gambar yang Menunjukkan Detail Dari Fungsi Lahan <i>Skybridge</i>	88
Gambar 4.7	Gambar yang Menunjukkan Penambahan Unit Hunian <i>Green Vertical Residence</i>	88

Gambar 4.8	Gambar yang Menunjukkan Proses Desain untuk Meminimalisir Panas Cahaya Matahari	89
Gambar 4.9	Gambar yang Menunjukkan Lokasi Penambahan <i>Roof Deck</i> Pada Desain <i>Green Vertical Residence</i>	89
Gambar 4.10	Diagram yang Menjelaskan Proses dan Konsep <i>Massing Green Vertical Residence</i>	90
Gambar 4.11	Perspektif <i>Green Vertical Residence</i>	90
Gambar 4.12	Gambar yang Menunjukkan Desain Kawasan <i>Smart Transportation Green Vertical Residence</i>	93
Gambar 4.13	Gambar yang Menunjukkan Basement untuk <i>Green Vertical Residence</i>	94
Gambar 4.14	Gambar yang Menunjukkan Desain Konektivitas antar Hunian dengan Konteks yang Ada.....	95
Gambar 4.15	Gambar yang Menunjukkan Pilihan Tipe Hunian yang Terdapat pada <i>Green Vertical Residence</i>	96
Gambar 4.16	Gambar yang Menunjukkan Pilihan Tipe Unit 1 dan 2 Yang Terdapat pada <i>Green Vertical Residence</i>	96
Gambar 4.17	Gambar yang Menunjukkan Pilihan Tipe Unit 3 dan 4 Yang Terdapat Pada <i>Green Vertical Residence</i>	97
Gambar 4.18	Gambar yang Menunjukkan Kualitas Ruang <i>Green Vertical Residence</i>	98
Gambar 4.19	Gambar yang Menunjukkan <i>Quality of Life</i> di lantai 1 <i>Green Vertical Residence</i>	99
Gambar 4.20	Gambar yang Menunjukkan Program Ruang <i>Green Vertical Residence Lounge</i> Lantai 2.....	100
Gambar 4.21	Gambar yang Menunjukkan Program Ruang <i>Green Vertical Residence</i> di Lantai 18.....	100
Gambar 4.22	Gambar yang Menunjukkan Program Ruang <i>Green Vertical Residence</i> di Lantai 19.....	101
Gambar 4.23	Gambar yang Menunjukkan Program Ruang <i>Green Vertical Residence</i> di Lantai 27,32-34.....	102

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tabel Prinsip <i>Garden City</i>	19
Tabel 2.2	Standar Perancangan Tipe Unit <i>One Bedroom</i>	29
Tabel 2.3	Tabel untuk Menganalisa Tipologi dan Standar Hunian Vertikal.....	32
Tabel 2.4	Tabel Data Namba Parks.....	34
Tabel 2.5	Tabel Data Residensial Namba Parks.....	35
Tabel 2.6	Tabel Data De Citadel.....	45
Tabel 2.7	Tabel Tipologi dan Standar Hunian Vertikal yang Diterapkan Pada De Citadel	46
Tabel 2.8	Tabel Kesimpulan Namba Parks dan De Citadel yang dianalisis Berdasarkan Standar Perancangan Hunian Vertikal	58
Tabel 2.9	Tabel Kesimpulan Namba Parks dan De Citadel yang dianalisis Prinsip <i>New Urbanism</i>	60
Tabel 3.1	Tabel Observasi Data CBD dan <i>U Residence</i>	63
Tabel 3.2	Tabel Analisis dan Usulan untuk Memenuhi Standar Perancangan Hunian Vertikal dan Prinsip <i>New Urbanism</i> terhadap CBD Karawaci	81
Tabel 4.1	Tabel Hasil Evaluasi Massing <i>Green Vertical Residence</i> Dengan Teori Standar Perancangan Hunian Vertikal dan Prinsip <i>New Urbanism</i>	91
Tabel 4.2	Tabel Perbandingan <i>Massing Green Vertical Residence</i> dengan <i>U Residence</i> terhadap prinsip <i>New Urbanism</i> dan Standar Perancangan Hunian Vertikal.....	102

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 01	Gambar Perancangan Blok Plan	
	Blok Plan	A01
Lampiran 02	Gambar Perancangan Site Plan	
	Site Plan.....	A02
Lampiran 03	Gambar Perancangan Tampak	
	Tampak A	1-A03
	Tampak B.....	2-A03
Lampiran 04	Gambar Perancangan Potongan	
	Potongan A.....	1-A04
	Potongan B.....	2-A04
Lampiran 05	Gambar Perancangan Detail	
	Detail HighRise	A05
Lampiran 06	Gambar Perancangan Floor Plan 1	
	Rooftop	1-A06
	Floor Plan LT 2.....	2-A06
Lampiran 07	Gambar Perancangan Floor Plan 2	
	Floor Plan LT 3-17, 20-26, 28-31.....	1-A07
Lampiran 08	Gambar Perancangan Floor Plan 3	
	Floor Plan LT 27, 32-34.....	1-A08
Lampiran 09	Gambar Perancangan Floor Plan 4	
	Floor Plan LT 18.....	1-A09
Lampiran 10	Gambar Perancangan Floor Plan 5	
	Floor Plan LT 19.....	1-A10