

**PROYEK AKHIR SARJANA ARSITEKTUR (PASA 76)
PERANCANGAN KAWASAN BISNIS DAN HUNIAN BERBASIS
T.O.D (*Transit Orriented Development*) DI MANGGARAI**

Oleh:

**Lintang Bagus Hartadi
2054050008**



**PROGAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**

**PROYEK AKHIR SARJANA ARSITEKTUR (PASA 76)
PERANCANGAN KAWASAN BISNIS DAN HUNIAN
BERBASIS T.O.D (*Transit Orriented Development*) DI
MANGGARAI**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Sarjana ArSitektur (S.Ars) Pada Program Studi ArSitektur Fakultas Teknik
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

**Lintang Bagus Hartadi
2054050008**



**PROGAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lintang Bagus Hartadi

NIM : 2054050008

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis Tugas Akhir yang berjudul “Perancangan Kawasan Bisnis dan Hunian Berbasis T.O.D (*Transit Oriented Development*) di Manggarai” adalah :

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku, dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera didalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan diatas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 24 Juni 2025



Lintang Bagus Hartadi



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERANCANGAN KAWASAN BISNIS DAN HUNIAN BERBASIS T.O.D (*Transit Oriented Development*) DI MANGGARAI

Oleh:

Nama : Lintang Bagus Hartadi
NIM : 2054050008
Program Studi : Arsitektur

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 24 Juni 2025

Menyetujui:

Pembimbing I

(Dr. Margareta Maria S, S.T., M.T.)

NIDN : 0607027101

Pembimbing II

(Dr. Ramos Pasaribu, S.T., M.T.)

NIDN : 0309126805

Ketua Program Studi

(Grace Putri Dianty, S.T, M.Ars)

Dekan

(Dikky Antonius, S.T., M.Sc)



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 24 Juni 2025 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strasa Satu pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Lintang Bagus Hartadi

NIM : 2054050008

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “Perancangan Kawasan Bisnis dan Hunian Berbasis T.O.D (*Transit Oriented Development*) di Mangagrai” oleh tim penguji yang terdiri dari:

No.	Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan	
1.	Prof. Dr. James Rilatupa, M.Si	Sebagai Ketua	1.	2.
2.	Dr. Ramos Pasaribu, S.T., M.T.	Sebagai Anggota		
3.	Ir. Ulinata, S.T.Ars, M.T.	Sebagai Anggota	3.	4.
4.	Dr. Sally Napitupulu, S.T., M.T.	Sebagai Anggota		
5.	Dr. Margareta Maria S, S.T., M.T.	Sebagai Anggota	5.	

Jakarta, 24 Juni 2025



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS TEKNIK

Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lintang Bagus Hartadi
NIM : 2054050008
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul : Perancangan Kawasan Bisnis dan Hunian Berbasis T.O.D
(*Transit Oriented Development*) di Manggarai

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing yang bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik diperguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain dan apabila saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketensuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integrasi akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademik yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 24 Juni 2025



Lintang Bagus Hartadi

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Proyek Akhir ini dengan baik. Penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian Proyek Akhir Sarjana Arsitektur (PASA) periode LXXVI tahun akademik 2025, Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Kristen Indonesia. Adapun judul Proyek Akhir yang saya ajukan dan telah disetujui oleh panitia ujian dan dosen pembimbing, yaitu:

“PROYEK AKHIR SARJANA ARSITEKTUR (PASA 76) PERANCANGAN KAWASAN BISNIS DAN HUNIAN BERBASIS T.O.D (*Transit Oriented Development*) DI MANGGARAI”

Skripsi ini dikembangkan melalui pengumpulan data yang bersumber dari berbagai literatur, survei lokasi, dan studi banding sebagai bagian integral dalam pemenuhan persyaratan kelulusan program Sarjana Arsitektur di Universitas Kristen Indonesia. Penulis menyusunnya dengan penuh kesungguhan, sebagai bentuk komitmen dan dedikasi dalam menjelajahi pengetahuan serta memperdalam pemahaman di ranah Arsitektur. Proses penyusunan ini mencerminkan upaya maksimal penulis untuk memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan dan pemahaman disiplin ilmu arsitektur, serta sebagai langkah signifikan menuju kelulusan di tingkat pendidikan sarjana. Penyusunan karya ini tidak terlepas dari bimbingan, dukungan, dan arahan berbagai pihak yang dengan tulus saya ucapkan terima kasih. Dalam kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan yang Maha Esa, atas rahmat, petunjuk, dan keberkahan-Nya yang senantiasa melimpah selama perjalanan penyusunan skripsi ini. Kepada-Nya saya tundukkan segala puji dan syukur.
2. Orang tua, yang senantiasa memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang tanpa batas. Terima kasih atas dukungannya dalam setiap proses.

3. Dr. Margareta Maria S, S.T., M.T. dan Dr. Ramos Pasaribu, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing. Atas bimbingan, arahan, dan inspirasi agar dapat melalui semua proses dengan baik. ini.

Jakarta, 24 Juni 2025 Penulis,



Lintang Bagus Hartadi



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
ABSTRAK	xviii
ABSTRACT.....	xix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Latar Belakang Perancangan	3
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Maksud dan Tujuan	7
1.4.1 Maksud.....	7
1.4.2 Tujuan	7
1.5 Kerangka Berfikir	8
1.6 Lingkup Pembahasan dan Batasan Batasan Pembahasan.....	8
1.6.1 Lingkup Pembahasan	8
1.6.2 Batasan Batasan Pembahasan	9
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II	11
TINJAUAN DAN LANDASAN TEORI	11
2.1 <i>Transit Oriented Development</i>	11
2.1.1 Definisi.....	11
2.1.2 Prinsip Prinsip T.O.D.....	12
2.1.3 Regulasi T.O.D di DKI Jakarta	18
2.1.4 Potensi , Manfaat, dan Dampak T.O.D	21
2.2 <i>Transportasi Umum</i>	22
2.2.1 <i>Mikrobus</i>	22
2.2.2 <i>Busway</i>	22
2.2.3 <i>LRT</i>	23
2.2.4 <i>MRT</i>	23

2.2.5	<i>Commuter Line</i>	24
2.3	Hunian Vertikal	24
2.3.1	Definisi.....	24
2.3.2	Jenis Jenis Hunian Vertikal.....	25
2.3.3	Manfaat Hunian Vertikal.....	26
2.4	Apartemen	28
2.4.1	Klasifikasi Apartemen.....	29
2.4.2	Aktivitas Bangunan.....	38
2.4.3	Fasilitas Bangunan	39
2.5	Hotel	42
2.5.1	Klasifikasi Hotel.....	43
2.5.2	Aktivitas Bangunan.....	47
2.5.3	Fasilitas Bangunan	48
2.5	Pusat Perbelanjaan	54
2.5.1	Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	54
2.5.2	Sirkulasi Pusat Perbelanjaan	56
2.5.3	Susunan <i>Layout</i> Denah Pusat Perbelanjaan	58
2.5.4	Susunan <i>Multi Level</i> Potongan Pusat Perbelanjaan	58
2.5.5	Berdasarkan Jenis Desain dan Luas	59
2.5.6	Fasilitas Bangunan	60
2.6	Rental Office	60
2.6.1	Jenis-Jenis Bangunan Perkantoran.....	61
2.6.2	Tipologi Kantor Sewa	61
2.6.3	Fasilitas Kantor Sewa.....	64
2.7	Studi Banding Bangunan Sejenis	66
2.7.1	Taman Anggrek.....	66
2.7.2	FX Sudirman	68
2.8	Studi Preseden Bangunan	70
2.8.1	<i>Jurong East Transportation Hub</i>	71
BAB III		73
METODE PEMBAHASAN		73
3.1	Metode	73

3.2	Metode Pengumpulan Data	73
BAB IV		75
ANALISIS.....		75
4.1	Analisa Tapak dan Lingkungan.....	75
4.1.1	Lokasi <i>Site</i>	75
4.1.2	Analisa Lingkungan Sekitar	82
4.1.3	Analisa Bangunan Sekitar	85
4.2	Analisa Pencapaian	87
4.2.1	Analisa Transportasi Umum	88
4.2.2	Analisa <i>Walkability</i>	88
4.2.3	Analisa Lalu Lintas	89
4.3	Analisa Klimatologi.....	90
4.3.1	Analisa Arah Matahari	90
4.3.2	Analisa Arah Angin.....	91
4.3.3	Analisa Suhu	91
4.4	Analisa Pengembangan Wilayah	92
4.4.1	Analisa Pengembangan <i>Ribbon Development</i>	92
4.4.2	Analisa Pusat Bisnis Terdekat.....	93
4.5	Analisa Kegiatan & Kebutuhan Ruang.....	94
4.5.1	Analisa Kegiatan & Kebutuhan Ruang Apartemen	94
4.5.2	Analisa Kegiatan & Kebutuhan Ruang Hotel	95
4.5.3	Analisa Kegiatan & Kebutuhan Ruang Pusat Perbelanjaan.....	96
4.5.4	Analisa Kegiatan & Kebutuhan Ruang Kantor Sewa	97
4.6	Analisa Studi Ukuran Ruang	98
4.6.1	Progam Ruang Apartemen	99
4.6.2	Progam Ruang Hotel	124
4.6.3	Progam Ruang Pusat Perbelanjaan.....	147
4.6.4	Progam Ruang Kantor Sewa	172
4.7	Total Luasan Progam Ruang	190
4.7.1	Apartemen	190
4.7.2	Hotel.....	190
4.7.3	Pusat Perbelanjaan	191

4.7.4	Kantor Sewa	191
4.8	Analisa Organisasi Ruang	191
4.8.1	Organisasi Ruang Apartemen	192
4.8.2	Organisasi Ruang Hotel	192
4.8.3	Organisasi Ruang Pusat Perbelanjaan	193
4.8.4	Organisasi Ruang Kantor Sewa	193
4.9	Analisa Sirkulasi Ruang	194
4.9.1	Sirkulasi Ruang Apartemen	194
4.9.2	Sirkulasi Ruang Hotel	195
4.9.3	Sirkulasi Ruang Pusat Perbelanjaan	197
4.9.4	Sirkulasi Ruang Kantor Sewa	198
BAB V		200
KONSEP DASAR DAN IMPLEMENTASI PERANCANGAN		200
5.1	Penerapan Prinsip T.O.D	200
5.1.1	Berjalan	200
5.1.2	Bersepeda	200
5.1.3	Menghubungkan	201
5.1.4	Bertransisi	201
5.1.5	Berbaur, Memadatkan, & Merapatkan	202
5.1.6	Peralihan	203
5.2	Respon Terhadap Lingkungan Existing	203
5.2.1	Peningkatan Kualitas Hidup	203
5.2.2	Peningkatan Ekonomi UMKM Sekitar	204
5.3	Respon Terhadap Klimatologi	204
5.4	Implementasi Sustainability & Smart Development	205
5.4.1	<i>Sustainability</i>	205
5.4.2	<i>Smart Development</i>	208
5.5	Bentuk Dasar Bangunan	208
BAB VI		209
KESIMPULAN		209
DAFTAR PUSTAKA		211
LAMPIRAN		214

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Populasi DKI Jakarta	1
Tabel 1. 2 Tabel Demografi DKI Jakarta.....	2
Tabel 1. 3 Tabel Pengguna Kendaraan Bermotor Jakarta 2023.....	3
Tabel 2. 1 Prasyarat Transportasi Massal Dalam Pengembangan Kawasan TOD	21
Tabel 2. 2 Kelompok Aktivitas Bangunan Apartemen.....	39
Tabel 2. 3 <i>Standard</i> Fasilitas Bangunan Hotel Berdasarkan Kelasnya.....	48
Tabel 2. 4 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Skalanya	54
Tabel 2. 5 Fasilitas Utama & Penunjang Kantor Sewa.....	64
Tabel 4. 1 Tabel Regulasi Peruntukan Lahan	78
Tabel 4. 2 Tabel Analisa Kebutuhan Ruang Apartemen	94
Tabel 4. 3 Tabel Analisa Kebutuhan Ruang Hotel	95
Tabel 4. 4 Tabel Analisa Kebutuhan Ruang Mal.....	96
Tabel 4. 5 Analisa Kebutuhan Ruang Kantor Sewa.....	97
Tabel 4. 6 Progam Ruang Penerimaan Apartemen.....	99
Tabel 4. 7 Progam Ruang Hunian Apartemen	100
Tabel 4. 8 Progam Ruang <i>Sport Amenities</i> Apartemen	108
Tabel 4. 9 Progam Ruang <i>Working Space</i> Apartemen.....	109
Tabel 4. 10 Progam Ruang <i>Comunal Space</i> Apartemen.....	110
Tabel 4. 11 Progam Ruang <i>Comercial Amenities</i> Apartemen	112
Tabel 4. 12 Progam Ruang <i>Medical Center</i> Apartemen.....	114
Tabel 4. 13 Progam Ruang Peribadahan Apartemen	117
Tabel 4. 14 Progam Ruang <i>Laundry</i> Apartemen	118
Tabel 4. 15 Progam Ruang Kolam Renang Apartemen.....	119
Tabel 4. 16 Progam Ruang Administrasi Apartemen	120
Tabel 4. 17 Progam Ruang Utilitas Bangunan Apartemen.....	122
Tabel 4. 18 Progam Ruang Parkir Apartemen	123
Tabel 4. 19 Progam Ruang Penerimaan Hotel.....	124
Tabel 4. 20 Progam Ruang Area Disewakan Hotel	126
Tabel 4. 21 Progam Ruang <i>Midclass Restaurant</i> Hotel.....	127

Tabel 4. 22 Progam Ruang <i>Highclass Restaurant Hotel</i>	128
Tabel 4. 23 Progam Ruang <i>Sky Dinning Hotel</i>	129
Tabel 4. 24 Progam Ruang <i>Breakfast Hotel</i>	130
Tabel 4. 25 Progam Ruang <i>Ballroom Hotel</i>	130
Tabel 4. 26 Progam Ruang Rapat Hotel	131
Tabel 4. 27 Progam Ruang <i>Fitness Center Hotel</i>	132
Tabel 4. 28 Progam Ruang Fasilitas Kamar Hotel	133
Tabel 4. 29 Progam Ruang Administrasi Hotel	136
Tabel 4. 30 Progam Ruang Pelayanan Makanan Hotel	138
Tabel 4. 31 Progam Ruang <i>Laundry Hotel</i>	139
Tabel 4. 32 Progam Ruang <i>House Keeping Hotel</i>	140
Tabel 4. 33 Progam Ruang Pemeliharaan Bangunan.....	141
Tabel 4. 34 Progam Ruang Utilitas Bangunan Hotel.....	142
Tabel 4. 35 Progam Ruang Kolam Renang Hotel.....	144
Tabel 4. 36 Progam Ruang Olahraga Hotel	145
Tabel 4. 37 Progam Ruang Parkir Hotel	146
Tabel 4. 38 Progam Ruang <i>Lobby</i> Pusat Perbelanjaan	147
Tabel 4. 39 Progam Ruang Unit Komersial Pusat Perbelanjaan.....	148
Tabel 4. 40 Progam Ruang Rekreasional Pusat Perbelanjaan	156
Tabel 4. 41 Progam Ruang <i>Fitness Center</i> Pusat Perbelanjaan.....	159
Tabel 4. 42 Progam Ruang <i>Tenant Restaurant</i> Pusat Perbelanjaan.....	160
Tabel 4. 43 Progam Ruang <i>Karaoke</i> Pusat Perbelanjaan	160
Tabel 4. 44 Progam Ruang Bioskop Pusat Perbelanjaan	162
Tabel 4. 45 Progam Ruang Kantin Pusat Perbelanjaan	165
Tabel 4. 46 Progam Ruang Gudang Sewa Pusat Perbelanjaan	166
Tabel 4. 47 Progam Ruang Peribadahan Pusat Perbelanjaan.....	167
Tabel 4. 48 Progam Ruang Manajemen Pusat Perbelanjaan	168
Tabel 4. 49 Progam Ruang Utilitas Bangunan.....	170
Tabel 4. 50 Progam Ruang Parkir Pusat Perbelanjaan	171
Tabel 4. 51 Progam Ruang <i>Lobby</i> Kantor Sewa.....	172
Tabel 4. 52 Progam Ruang Tipe Unit Kantor Sewa	174

Tabel 4. 53 Progam Ruang <i>Office Support</i> Kantor Sewa	177
Tabel 4. 54 Progam Ruang Penunjang Kantor Sewa	178
Tabel 4. 55 Progam Ruang Komersial Kantor Sewa	181
Tabel 4. 56 Progam Ruang Peribadahan Kantor Sewa	184
Tabel 4. 57 Progam Ruang Administrasi Kantor Sewa	185
Tabel 4. 58 Progam Ruang Utilitas Bangunan Kantor Sewa.....	187
Tabel 4. 59 Progam Ruang Parkir Kantor Sewa	188
Tabel 4. 60 Total Luasan Ruang Apartemen	190
Tabel 4. 61 Total Luasan Ruang Hotel	190
Tabel 4. 62 Total Luasan Ruang Pusat Perbelanjaan.....	191
Tabel 4. 63 Total Luasan Kantor Sewa.....	191



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Sebaran <i>Urban Sprawl</i>	2
Gambar 1. 2 <i>Site Outline</i>	4
Gambar 1. 3 Peta Jaringan Transum & Rencana <i>LRT</i>	5
Gambar 1. 4 <i>Masterplan</i> T.O.D Manggarai.....	6
Gambar 1. 5 Kerangka Berfikir	8
Gambar 2. 1 T.O.D <i>Principle</i>	13
Gambar 2. 2 <i>Thru Flat Coridor</i>	33
Gambar 2. 3 <i>Thru Duplex Coridor</i>	34
Gambar 2. 4 <i>Thru Flat Skip Stop</i>	34
Gambar 2. 5 <i>Double Loaded Coridor</i>	35
Gambar 2. 6 <i>Interior Coridor Thru Duplex</i>	35
Gambar 2. 7 <i>Interior Coridor Split & Flat Combination</i>	36
Gambar 2. 8 Sistem Banyak Koridor Mal.....	56
Gambar 2. 9 Sistem Plaza Mal.....	57
Gambar 2. 10 Sistem <i>Void</i> Mal.....	57
Gambar 2. 11 Jenis <i>Layout</i> Mal	58
Gambar 2. 12 Elevasi Mal.....	59
Gambar 2. 13 <i>Street View</i> Taman Anggrek	66
Gambar 2. 14 Denah Mal Taman Anggrek (Kiri).....	66
Gambar 2. 15 Atrium Mal Taman Anggrek (Kanan).....	66
Gambar 2. 16 <i>Exterior Skybridge</i> (Kiri)	67
Gambar 2. 17 <i>Interior Skybridge</i> (Kanan)	67
Gambar 2. 18 Apartemen Taman Anggrek (Kiri).....	68
Gambar 2. 19 <i>Core Lift</i> (Kanan)	68
Gambar 2. 20 Mal Fx Sudirman.....	68
Gambar 2. 21 Pedestrian Mal Fx Sudirman.....	69
Gambar 2. 22 <i>Lift</i> Apartemen (Kiri)	70
Gambar 2. 23 <i>Lobby</i> Hotel Harris (Kanan).....	70
Gambar 2. 24 <i>Aerial Jurong East Integrated Hub</i>	71
Gambar 2. 25 <i>Deck Connector View Jurong East Integrated Hub</i>	72

Gambar 4. 1 Peta Pulau Jawa.....	75
Gambar 4. 2 Peta Kota DKI Jakarta.....	76
Gambar 4. 3 Peta Wilayah Jakarta Selatan	76
Gambar 4. 4 Peta Wilayah Kecamatan Manggarai	77
Gambar 4. 5 Peta <i>Site</i> Manggarai.....	77
Gambar 4. 6 Peta Titik <i>View Site</i>	82
Gambar 4. 7 <i>View 1</i>	83
Gambar 4. 8 <i>View 2</i>	83
Gambar 4. 9 <i>View 3</i>	84
Gambar 4. 10 <i>View 4</i>	84
Gambar 4. 11 Peta Bangunan Sekitar	85
Gambar 4. 12 Halte Transjakarta Manggarai.....	85
Gambar 4. 13 RS Agung Manggarai.....	86
Gambar 4. 14 Stasiun Manggarai.....	87
Gambar 4. 15 Gudang Sewa	87
Gambar 4. 16 Akses Transportasi Umum.....	88
Gambar 4. 17 Analisa <i>Walkability</i>	89
Gambar 4. 18 Analisa Lalu Lintas	89
Gambar 4. 19 Analisa Arah Matahari	90
Gambar 4. 20 Analisa <i>Sunpath</i>	90
Gambar 4. 21 Analisa Arah Angin.....	91
Gambar 4. 22 Analisa Arah Gerak Angin.....	91
Gambar 4. 23 Analisa Rata Rata Suhu.....	92
Gambar 4. 24 Analisa <i>Ribbon Development</i>	93
Gambar 4. 25 Analisa Pusat Bisnis Terdekat.....	93
Gambar 4. 26 Diagram Organisasi Ruang Apartemen	192
Gambar 4. 27 Diagram Organisasi Ruang Hotel	192
Gambar 4. 28 Diagram Organisasi Ruang Pusat Perbelanjaan	193
Gambar 4. 29 Diagram Organisasi Ruang Kantor Sewa	193
Gambar 4. 30 Bagan Alur Kegiatan Penghuni Apartemen.....	194

Gambar 4. 31 Bagan Alur Kegiatan <i>Staff</i> Apartemen.....	194
Gambar 4. 32 Bagan Alur Kegiatan <i>Building Maintenance</i> Apartemen	195
Gambar 4. 33 Bagan Alur Kegiatan Penghuni Hotel.....	195
Gambar 4. 34 Bagan Alur Kegiatan Pengguna Hotel	196
Gambar 4. 35 Bagan Alur Kegiatan <i>Back of The House</i> Hotel	196
Gambar 4. 36 Bagan Alur Kegiatan Pengunjung Pusat Perbelanjaan	197
Gambar 4. 37 Bagan Alur Kegiatan <i>Staff</i> Pusat Perbelanjaan	197
Gambar 4. 38 Bagan Alur Kegiatan <i>Building Maintenance</i> Pusat Perbelanjaan	198
Gambar 4. 39 Bagan Alur Kegiatan Karyawan Kantor Sewa	198
Gambar 4. 40 Bagan Alur Kegiatan <i>Staff Retail</i> Kantor Sewa	199
Gambar 4. 41 Bagan Alur Kegiatan <i>Building Maintenance</i> Kantor Sewa ..	199
Gambar 5. 1 Konsep Pendukung <i>Walkability</i>	200
Gambar 5. 2 Konsep Titik Parkir Sepeda	201
Gambar 5. 3 Konsep Menghubungkan	201
Gambar 5. 4 Konsep Transisi Transportasi Umum.....	202
Gambar 5. 5 Konsep Pembauran, Pemadatan, & Merapatkan.....	202
Gambar 5. 6 Konsep Peralihan Moda Transportasi	203
Gambar 5. 7 Kondisi Eksisting Kualitas Hidup.....	203
Gambar 5. 8 Konsep Peningkatan Kualitas Hidup	203
Gambar 5. 9 Kondisi Eksisting Pedagang.....	203
Gambar 5. 10 Konsep Peningkatan Nilai Pedagang	204
Gambar 5. 11 Konsep Respon Terhadap Klimatologi	204
Gambar 5. 12 Referensi Implementasi <i>Sustainability</i>	205
Gambar 5. 13 Referensi Implementasi <i>Rainwater Harvesting</i>	206
Gambar 5. 14 Implementasi <i>Sustainability</i> dalam Aspek Sosial	206
Gambar 5. 15 Implementasi Plaza Aktif.....	207
Gambar 5. 16 Implementasi <i>Sustainable</i> Aspek Ekonomi	207
Gambar 5. 17 Implementasi <i>Smart Mobility</i>	208
Gambar 5. 18 Diagram Masa Bangunan.....	208

ABSTRAK

Pertumbuhan populasi yang pesat di DKI Jakarta telah mendorong terjadinya ekspansi kota secara horisontal atau *urban sprawl*, yang berkontribusi terhadap berbagai permasalahan perkotaan seperti kemacetan, banjir, dan tekanan terhadap infrastruktur kota. Kawasan Manggarai, sebagai salah satu simpul transportasi strategis di Jakarta, memiliki potensi besar untuk dikembangkan menjadi kawasan berorientasi transit atau *Transit Oriented Development (TOD)*, sejalan dengan rencana pengembangan yang telah dicanangkan oleh pemerintah.

Skripsi ini bertujuan untuk merancang kawasan bisnis dan hunian yang terintegrasi secara vertikal maupun horizontal, dengan pendekatan TOD di kawasan Manggarai. Pendekatan ini difokuskan pada optimalisasi konektivitas transportasi publik, peningkatan kualitas ruang pejalan kaki, dan pengembangan fungsi campuran (*mixed-use*) yang mendukung aktivitas warga dalam radius berjalan kaki. Perancangan dilakukan dengan mempertimbangkan konteks tapak yang rawan banjir, tingginya arus komuter harian, serta kebutuhan akan hunian terjangkau dan fasilitas publik yang layak.

Melalui integrasi antara fungsi hunian, bisnis, dan transportasi, rancangan ini diharapkan dapat menjadi model pengembangan kawasan yang efisien, inklusif, dan berkelanjutan, sekaligus memberikan kontribusi terhadap pengurangan ketergantungan pada kendaraan pribadi serta peningkatan kualitas hidup masyarakat urban Jakarta.

Kata Kunci: *Transit Oriented Development*, Perancangan Kawasan, Manggarai

ABSTRACT

The rapid population growth in Jakarta has driven horizontal urban expansion, or urban sprawl, which contributes to a range of urban issues such as traffic congestion, flooding, and increased pressure on city infrastructure. Manggarai, as one of Jakarta's key transportation nodes, holds significant potential to be developed into a Transit Oriented Development (TOD) area, aligning with the government's plans to transform the area into a transit-focused district.

This thesis aims to desain a mixed-use business and residential area in Manggarai based on TOD principles. The desain approach emphasizes optimizing connectivity to public transportation, enhancing Walkability and pedestrian spaces, and integrating mixed-use functions that support daily urban life within a walkable radius. The proposal also considers the Site's vulnerability to flooding, the high volume of daily commuters, and the urgent need for affordable housing and accessible public amenities.

By integrating residential, commercial, and transportation functions, this desain aspires to serve as a model for efficient, inclusive, and sustainable urban development, while contributing to reduced reliance on private vehicles and improving the quality of life for Jakarta's urban population.

Keyword: *Transit Oriented Development, Urban Desain, Manggarai*