

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAKSI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR TABEL .....	xviii
<b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN</b>	
I.1. BATASAN JUDUL .....	1
I.1.1. Pengertian Judul .....	1
I.2. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN .....	1
I.2.1. Perkembangan Industri Perhotelan Di Jakarta .....	2
I.2.2. Peluang Hotel Bisnis Multi Fungsi Di Jakarta .....	4
I.2.2.1. Perkembangan Industri Kepariwisata Di Jakarta ..	2
I.2.2.2. Potensi Kota Jakarta .....	4
I.2.2.3. Motif, Profil, Wisatawan Di Jakarta .....	5
I.2.2.4. Optimisme Pemerintah Dan Prioritas Pemda DKI Jakarta	6
I.2.3. Dampak Superblok dan Bentuk Penampilan Arsitektur Kota Jakarta .....	7
I.2.3.1. Fenomena Baru Arsitektur Kota Jakarta .....	8
I.2.4. Produk Dan Segmen Pasar Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	10
I.3. RUMUSAN MASALAH .....	11
I.4. PERMASALAHAN .....	13
I.4.1. Umum .....	13

I.4.2. Khusus .....	13
I.5. TUJUAN .....	13
I.6. SASARAN PENULISAN .....	13
I.7. LINGKUP PEMBAHASAN .....	13
I.8. KERANGKA PIKIR .....	14
I.8.1. Observasi .....	14
I.8.2. Analisis .....	14
I.8.3. Sintesis .....	15
I.9. SISTEMATIKA PENULISAN .....	15
I.10 KEASLIAN PENULISAN .....	16

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM PERHOTELAN, SUPERBLOK, BANGUNAN MULTI FUNGSI, FENOMENA BARU BENTUK ARSITEKTUR KOTA JAKARTA DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEWUJUDKAN CENTRE POINT**

2.1. TINJAUAN UMUM PERHOTELAN .....	18
2.1.1. Pengertian, Hakekat, Fungsi dan Status Hotel .....	18
2.1.2. Kategori Hotel .....	18
2.1.3. Klasifikasi Hotel .....	19
2.1.3.1. Ketentuan Fasilitas Hotel .....	19
2.1.4. Pelaku dan Pola Kegiatan Hotel .....	21
2.1.5. Struktur Organisasi (Departement) Hotel .....	22
2.2. TINJAUAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN .....	23
2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan .....	23
2.2.2. Jenis-jenis Pusat Perbelanjaan/ Mall .....	24
2.2.2.1. Menurut Mithland .....	24
2.2.2.2. Menurut Rubenstein .....	24
2.2.3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan .....	24
2.2.3.1. Menurut Bentuk Fisik .....	24

2.2.3.2. Menurut Jenis Barang yang Diperdagangkan .....	24
2.2.3.3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Variasi, Penyajian dan Sifat Barang .....	26
2.2.3.4. Menurut Pelayanan .....	26
2.2.3.5. Menurut Lingkup Pelayanan .....	27
2.2.3.6. Menurut Sistem Pembelian .....	27
2.2.4. Prediksi Perencanaan Kota DKI Jakarta .....	27
2.2.5. Karakter Dasar Pusat Perbelanjaan .....	28
2.2.6. Pelaku dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan .....	28
<b>2.3. TINJAUAN UMUM BISNIS DI JAKARTA .....</b>	<b>29</b>
2.3.1. Pengertian Bisnis .....	29
2.3.2. Klasifikasi Bisnis .....	29
2.3.2.1. Berdasarkan jenis pelaku dan asal Negara .....	29
2.3.2.2. Berdasarkan macam, golongan peserta dan tingkat kegiatan .....	29
2.3.3. Macam Kegiatan Bisnis .....	30
2.3.3.1. Segi penerimaan devisa .....	30
2.3.3.2. Segi market hotel .....	31
2.3.4. Hotel Tempat Kegiatan Bisnis Di Jakarta .....	31
2.3.5. Karakteristik Bisnis .....	31
<b>2.4. STUDI FASILITAS DAN BENTUK PENAMPILAN HOTEL BISNIS MULTI FUNGSI .....</b>	<b>32</b>
2.4.1. Hotel Dai-Ichi .....	32
2.4.2. Hotel Dusit Mangga Dua .....	33
2.4.3. Hotel Century Park .....	34
<b>2.5. TINJAUAN UMUM SUPERBLOK .....</b>	<b>36</b>
2.5.1. Pengertian Superblok .....	36
2.5.2. Perkembangan Superblok Di Jakarta .....	36
2.5.3. Prediksi Perkembangan Superblok SCBD Di Jakarta .....	37
<b>2.6. BANGUNAN MULTI FUNGSI .....</b>	<b>38</b>
2.6.1. Pengertian dan Tujuan Bangunan Multi Fungsi .....	38

2.6.2. Perkembangan Konsep Multi Fungsi .....	39
2.6.3. Faktor Pembentuk Bangunan Multi Fungsi .....	40
2.6.4. Keuntungan dan Kerugian Bangunan Multi Fungsi .....	40
2.7. FENOMENA BARU BENTUK ARSITEKTUR KOTA JAKARTA .....	41
2.8. BENTUK, FUNGSI, SIMBOL/ IDENTITAS/ NILAI DAN TEKNOLOGI STRUKTUR-BAHAN DALAM ARSITEKTUR .....	43
Bentuk Dalam Arsitektur .....	43
2.8.1. Fungsi Bangunan Dalam Arsitektur .....	44
2.8.2. Simbol/ Identitas Dalam Arsitektur .....	45
2.8.3. Teknologi Struktur dan Bahan Dalam Arsitektur .....	45
2.8.3.1. Sistem Struktur Rangka .....	46
2.9. FAKTOR-FAKTOR YANG MEWUJUDKAN “CENTRE POINT” .....	47
2.9.1. Pengertian “Centre Point” .....	47
2.9.2. Penentuan Ciri-ciri Visual .....	47
2.9.2.1. Wujud Dasar Bentuk .....	47
2.9.2.2. Bentuk Gubahan Massa Bangunan .....	48
2.9.3. Bentuk Komponen Bangunan .....	50
2.9.4. Unsur-unsur Bentuk .....	52
2.9.4.1. Irama .....	52
2.9.4.2. Tekstur .....	54
2.9.4.3. Warna .....	55
2.9.5. Penerapan Teknologi Struktur dan Bahan .....	55
2.9.5.1. Penerapan Teknologi Struktur .....	55
2.9.5.2. Metode Penilaian Bahan pada Bentuk Finishing Bangunan .....	57

### **BAB III**

#### **ANALISA KAWASAN SCBD KARAKTERISTIK FASILITAS DAN UNGKAPAN “CENTRE POINT” PADA HOTEL BISNIS MULTI FUNGSI**

3.1. Umum .....	59
3.2. Analisa Bentuk Penampilan Bangunan Di SCBD .....	59

<b>3.3. Kawasan Pusat Bisnis SCBD .....</b>	<b>60</b>
<b>3.3.1. Kondisi Fisik Kawasan SCBD .....</b>	<b>60</b>
<b>3.3.2. Tata Kawasan .....</b>	<b>61</b>
<b>3.3.3. Kesimpulan .....</b>	<b>63</b>
<b>3.4. Analisa Pelaku, Kegiatan dan Pola Kegiatan pada Hotel .....</b>	<b>64</b>
<b>3.5. Analisa Macam Fasilitas pada Hotel Bisnis .....</b>	<b>66</b>
<b>3.5.1. Hotel Dai-Ichi .....</b>	<b>66</b>
<b>3.5.2. Hotel Dusit Mangga Dua .....</b>	<b>67</b>
<b>3.5.3. Hotel Century Park .....</b>	<b>68</b>
<b>3.6. Analisa Kelompok Ruang Pada Hotel .....</b>	<b>69</b>
<b>3.7. Analisa Karakteristik Fungsi Unsur-unsur Bentuk, Teknologi Struktur/ Bahan</b>	
<b>3.7.1. Umum .....</b>	<b>71</b>
<b>3.7.2. Analisa Fungsi Bangunan .....</b>	<b>72</b>
<b>3.7.3. Analisa Bentuk Hotel, Perkantoran, Kondominium, Apartement     &amp; Pusat Perbelanjaan Wujud Dasar Primer, Sekunder Dan Tata     Letak pada Gedung Komersial .....</b>	<b>75</b>
<b>3.7.4. Analisa Hubungan Antara Simbol Bentuk Komponen Bangunan Dengan     Macam Karakteristik Bisnis .....</b>	<b>79</b>
<b>3.7.5. Analisa Unsur-unsur Bentuk .....</b>	<b>80</b>
<b>3.7.5.1. Tekstur, Imperium court, Hotel Century dan Atrium Segitiga         Senen .....</b>	<b>81</b>
<b>3.7.5.2. Irama; (Hotel Century Park Dai-Ichi, BNI 46, Chase Plaza ..</b>	<b>82</b>
<b>3.7.5.3. Warna/ Nada Warna, Imperium Court &amp; Hotel Century Park</b>	<b>85</b>
<b>3.7.6. Analisa Karakteristik Lingkungan .....</b>	<b>86</b>
<b>3.7.7. Analisa Bentuk Gubahan Massa Tata Letak, Pola Pencapaian Hotel     Century, Imperium Court, BNI 46 Wisma Dharmala .....</b>	<b>87</b>
<b>3.7.8. Analisa Teknologi Struktur dan Bahan; Conrad Building, Imperium     Court, BNI 46, Wisma Dharmala .....</b>	<b>90</b>

## **BAB IV**

### **PENDEKATAN KONSEP KARAKTERISTIK FASILITAS DAN UNGKAPAN “CENTRE POINT” PADA HOTEL BISNIS MULTI FUNGSI**

<b>4.1. Pendekatan Konsep Dasar</b>	
4.1.1. Pendekatan Penentuan Lokasi .....	92
4.1.2. Pendekatan Penentuan Site .....	93
<b>4.2. Pendekatan Konsep tata Ruang, Sirkulasi dan Klasifikasi Ruang pada Hotel Bisnis Multu Fungsi .....</b>	<b>94</b>
4.2.3. Pendekatan Kebutuhan Jumlah Kamar Hotel.....	94
4.2.4. Pendekatan Besaran Ruang Berdasarkan Klasifikasin Pengelompokan Macam Pelaku dan Fasilitas Ruang Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi...	95
<b>4.3. Pendekaaatn Konsep Perencanaan Fungsi Bangunan .....</b>	<b>97</b>
<b>4.4. Pendekatan Konsep Bentuk wujud Dasar Primer &amp; Sekunder Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....</b>	<b>98</b>
<b>4.5. Pendekatan Konsep Hubungan antara Bentuk dan Karakteristik Bisnis .....</b>	<b>101</b>
<b>4.6. Pendekatan Konsep Dasar Unsur-unsur Bentuk, Tekstur, Irama dan Warna .....</b>	<b>103</b>
<b>4.7. Pendekatan Konsep Gubahan Massa .....</b>	<b>106</b>
<b>4.8. Pendekatan Penerapan Teknologi Struktur dan Bahan .....</b>	<b>107</b>

## **BAB V**

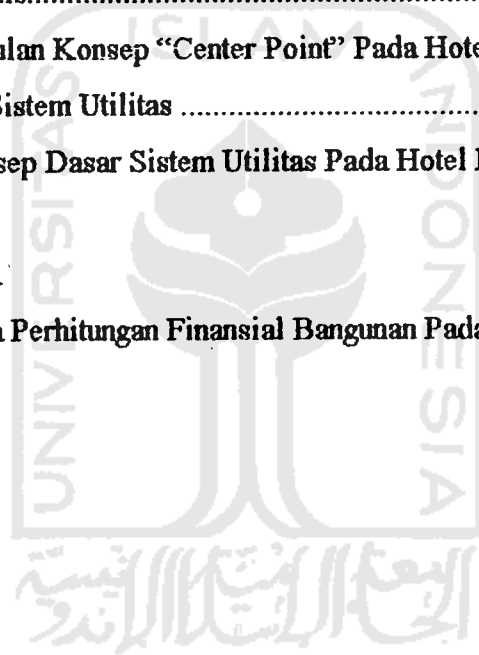
### **KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL BISNIS MULTI FUNGSI**

<b>5.1. Umum .....</b>	<b>110</b>
<b>5.2. Kriteria Jenis Hotel dan Pusat Perbelanjaan .....</b>	<b>110</b>
5.2.1. Konsep Kebutuhan Macam Ruang ; Klasifikasi, pelaku dan fasilitas.	111
5.2.2. Konsep Kelompok Ruang pada pusat Perbelanjaan .....	113
<b>5.3. Konsep Lokasi dan Site .....</b>	<b>113</b>
5.3.1. Konsep Pencapaian & Sirkulasi .....	113
5.3.2. Konsep Pola Sirkulasi Pada Hotel Bisnis .....	115
5.3.3. Konsep Pola Sirkulasi Pada Shopping Centre .....	116
<b>5.4. Konsep Hubungan Bentuk &amp; Tata Ruang .....</b>	<b>117</b>

5.5. Konsep Multi Fungsi .....	118
5.6. Konsep “Centre Point” Dasar Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	118
5.7. Konsep “Center Point” Bentuk Gubahan Massa Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	119
5.8. Konsep “Center Point” Unsur-unsur Bentuk Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	120
5.9. Konsep Hubungan Antara Bentuk, Simbol/ Nilai dengan Karakteristik Bisnis.....	121
5.10. Konsep Dasar “Center Point” Penerapan Teknologi Struktur dan Bahan Pada Hotel Bisnis.....	122
5.10.1. Kesimpulan Konsep “Center Point” Pada Hotel Multi Fungsi .....	123
5.11. Konsep Dasar Sistem Utilitas .....	124
5.11.1. Gb.Konsep Dasar Sistem Utilitas Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi	125

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN; Analisa Perhitungan Finansial Bangunan Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi**



## DAFTAR GAMBAR

### **Gambar Bab I : Pendahuluan**

1.1. Peta pusat bisnis di Jakarta .....	4
1.2. Bentuk bangunan serupa, fungsi berbeda .....	7
1.3. Bentuk penampilan hotel, sebagai kegiatan bisnis di Jakarta .....	8
1.4. Bentuk penampilan bangunan; fenomena baru arsitektur kota Jakarta ....	8

### **Gambar Bab II : Tinjauan Umum Perhotelan, Superblok, Bangunan Multi Fungsi, Fenomena Baru Arsitektur Kota Jakarta Dan Faktor Pewujud “Centre Point**

2.1. Struktur organisasi (Departemen) Hotel .....	23
2.2. Pelaku dan kegiatan pada pusat perbelanjaan .....	28
2.3. studi bentuk penampilan ; Hotel Century Park .....	34
2.4. Perkembangan superblok pusat bisnis Jakarta, superblok Anhui Cina HK dan peta superblok SCBD .....	37
2.5. Bentuk penampilan bangunan di SCBD .....	38
2.6. Nilai fenomena baru bentuk arsitektur kota Jakarta .....	43
2.7. Hubungan dan faktor pewujud bentuk .....	44
2.8. Wujud dasar bentuk .....	47
2.9. Karakteristik gubahan massa, Francis D.K Ching dan Schultz, Christian, Norberg .....	49
2.10. Bentuk pembatas & kesan komponen bangunan .....	52
2.11. Unsur-unsur bentuk; inti irama .....	53
2.12. Sifat, kesan irama .....	53
2.13. Kesan tekstur pada bentuk permukaan komposisi/ bidang .....	54
2.14. Tekstur pada design bangunan .....	54
2.15. Struktural bangunan .....	56
2.16. Perterjemahan ; sifat makna, material berdasarkan sumbu .....	57



**Gambar Bab III : Analisa Kawasan SCBD, Karakteristik Fasilitas Dan Ungkapan Centre Point Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi**

3.1. Bentuk penampilan bangunan superblok SCBD; arah Jl.Senopati .....	59
3.2. tata kawasan ; SCBD dengan tatanan kota Jakarta .....	60
3.3. Pembagian blok dan lot fasilitas komersial di SCBD	
3.4. Site perencanaan holte bisnis multi fungsi di SCBD	
3.5. Perbandingan antara bentuk penampilan bangunan serupa fungsi berbeda dengan fenomena baru bentuk arsitektur kota Jakarta .....	72
3.6. Diagram fungsi bangunan serupa fungsi berbeda dengan fenomena baru bentuk arsitektur kota Jakarta .....	72
3.7. Unsur-unsur bentuk, tekstur, imperium court & century park, hotel Dai-ichi	81
3.8. Atrium segi tiga senen & 3.9	
3.10. Unsur-unsur bentuk irama; century hotel park Dai-ichi, BNI 46 (3.110 & Chase Plaza (3.12) .....	82
3.14. Penerapan diagram pola irama pada hotel bisnis multi fungsi .....	72
3.15. Bentuk gubahan massa, Century Hotel Park, Imperium Court, Wisma Dharmala, BNI 46 (3.16), (3,17), (3,18) .....	46
3.19. Diagram hubungan struktur, pola dan prinsip penerapan terhadap kesan, ekspresi pada hotel bisnis multi fungsi .....	91

**Gambar Bab IV : Pendekatan Konsep Karakteristik Fasilitas dan Ungkapan "Centre Point" Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi**

4.1. Bentuk wujud dasar primer dan sekunder pada hotel bisnis multi fungsi ...	99
4.2. Karakteristik , ekspresi bentuk wujud dasar .....	99
4.3. Pola pertumbuhan & penentuan penerapan bentuk wujud dasar .....	100
4.5. Pola penentuan dan penerapan unsur-unsur bentuk, tekstur, irama dan warna	105
4.6. Kesan, pesan peran bentuk massa bangunan .....	107
4.7. Struktur pada hotel bisnis multi fungsi .....	108

**Gambar Bab V : Konsep Dasar Perencanaan Hotel Bisnis Multi Fungsi  
Karakteristik “Centre Point”**

5.1. Pola pencapaian & sirkulasi .....	114
5.2. Pola Sirkulasi Pada Hotel Bisnis .....	115
5.3. Pola Sirkulasi Pada Shopping Centre .....	116
5.4. Hubungan Bentuk dan Tata Ruang .....	117
5.5. BentukDasar Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi Karakteristik “Centre Point” .....	118
5.6. Bentuk Gubahan Massa pada Hotel Bisnis Multi Fungsi Karakteristik “Centre Point” .....	119
5.7. Unsur-unsur Bentuk pada Hotel Bisnis Multi Fungsi Karakteristik “Centre Point” .....	120
5.8. Hubungan Bentuk Simbol, Nilai dan Karakteristik “Centre Point” .....	121
5.9. Penerapan Teknologi Struktur Dan Bahan Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi , Karakteristik “Centre Point” .....	122
5.10. Kesimpulan “Centre Point” Pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	123
5.11. Sistem Utilitas pada Hotel Bisnis Multi Fungsi .....	125

## DAFTAR TABEL

### TABEL PENDAHULUAN

1.1. Jumlah Hotel Berbintang Di Jakarta .....	2
1.2. Kunjungan Wisman & Wisnus Yang Menginap Pada Hotel Berbintang Di Jakarta .....	2
1.3. Kegiatan Kegiatan Bisnis Di Hotel-hotel Berbintang Di Jakarta .....	5
1.4. Populasi Penduduk Jakarta .....	6

### TABEL TINJAUAN UMUM

2.1. Ketentuan Klasifikasi Hotel .....	19
2.2. Ketentuan Fasilitas Hotel, Dit Jenpar .....	20
2.3. Ketentuan Fasilitas Hotel, Lawson-Freud .....	20
2.4. Tabel % jumlah suite terhadap total ruang tamu .....	21
2.5. Pelaku, pola kegiatan pada hotel .....	22
2.6. Klasifikasi, macam, jenis unit, luas area, jangkauan pelayanan .....	27
2.7. Karakter dasar pusat perbelanjaan .....	28
2.8. Klasifikasi bisnis, berdasarkan jenis dan asal negara .....	29
2.9. Klasifikasi bisnis, berdasarkan macam, golongan peserta dan tingkat kegiatan .....	30
2.10. Kontribusi hotel; kegiatan bisnis .....	31
2.11. Studi fasilitas ; hotel Dai-Ichi .....	32
2.12. studi fasilitas ; hotel dusit Mangga Dua .....	33
2.13. studi fasilitas ; hotel Century Park .....	35
2.14. Unsur-unsur bentuk ; kesan, asosiasi dan karakteristik warna-nada warna (tone) .....	55
2.15. Jenis, sifat dan makna material .....	56
2.16. Jenis, sifat dan kesan material/ bahan-bahan struktur, fungsi pemakaian ..	58

## DAFTAR TABEL

• <b>Tabel; Analisa</b>	
3.1. Tata letak, klasifikasi fungsi superblok SCBD .....	60
3.3. Pelaku, kegiatan dan pola kegiatan ada hotel .....	64
3.4. Macam fasilitas .....	66
3.5. Pengelompokan ruang pada pusat perbelanjaan .....	69
3.6. Pengelompokan ruang pada pusat perbelanjaan .....	70
3.7. Perbandingan pengelola; hotel .....	70
3.8. Bentuk dasar primer pada gedung komersial di Jakarta .....	75
3.9. Warna. nada warna/ tone .....	85
3.10. Warna dasar pada hotel bisnis multi fungsi .....	86
• <b>Tabel ; Pendekatan Konsep</b>	
4.1. Besaran ruang pada hotel bisnis multi fungsi .....	95
4.2. Pendekatan konsep; karakteristik jenis, kegiatan & ratio bangunan ..	98
4.3. Prinsip dasar pola penerapan teknologi struktur dan bahan .....	109