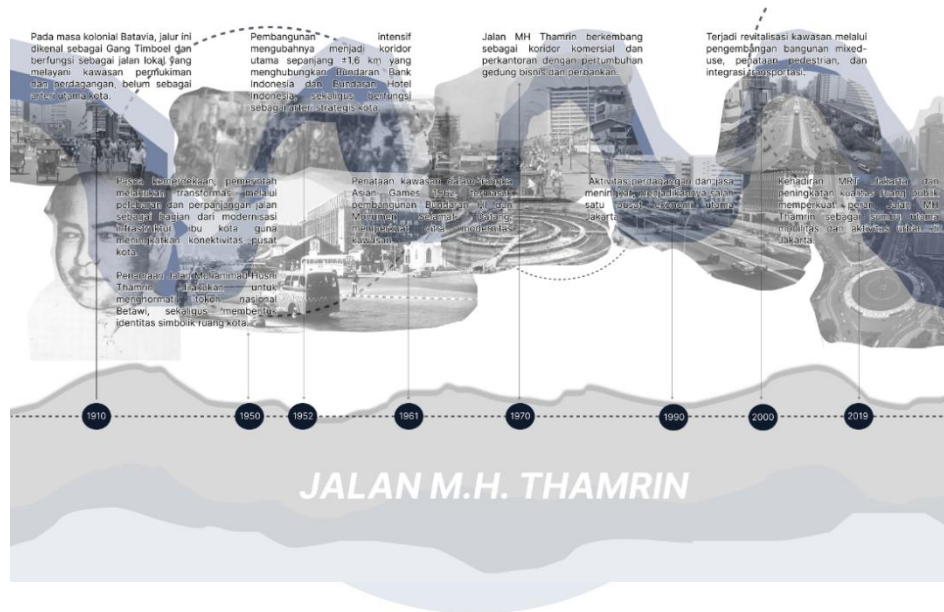


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang



Gambar 1.1 Jalan M.H. Thamrin
Sumber: Penulis (2026)

Dalam konteks urbanisasi Jakarta yang semakin kompleks, ruang jalan tidak lagi dipandang sekadar prasarana transportasi, melainkan telah berkembang menjadi ruang publik vital yang menyatukan berbagai fungsi sosial, budaya, dan ekonomi. Transformasi ini menunjukkan bahwa jalan kota kini berperan sebagai ruang hidup yang menghubungkan aktivitas manusia, bukan hanya sebagai jalur pergerakan.

Topik perancangan ini menjadi penting dan relevan karena adanya kebutuhan mendesak untuk menciptakan keterpaduan antara fungsi pergerakan (*movement*) dan fungsi tempat (*place*). Koridor M.H. Thamrin sendiri telah mengalami transformasi signifikan sejak tahun 2016 melalui pelebaran trotoar hingga 10 meter serta hadirnya sistem transportasi massal MRT. Namun demikian, potensi besar tersebut belum dimanfaatkan secara optimal oleh bangunan-bangunan

di sekitarnya. Sebagian besar bangunan masih menerapkan pola tapak yang tertutup dengan lantai dasar yang pasif (*enclosed ground floor*) serta minim ruang transisi, sehingga melemahkan hubungan visual dan fisik antara bangunan dengan pejalan kaki.

Oleh karena itu, perancangan ini menjadi penting sebagai upaya untuk membuktikan peran arsitektur bukan hanya sebagai wadah fungsi, tetapi juga sebagai *urban catalyst* yang mampu menghidupkan koridor perkotaan melalui penguatan hubungan antara bangunan dan ruang publik.

Pemilihan topik *active frontage* berawal dari analisis mendalam terhadap fenomena aktivitas pejalan kaki di kawasan pusat kota Jakarta. Fenomena ini menunjukkan bahwa terdapat potensi interaksi ruang publik yang sangat tinggi, namun belum diimbangi dengan kualitas interface bangunan yang responsif terhadap pejalan kaki. Inspirasi utama dalam perancangan ini berasal dari keberhasilan revitalisasi Gedung Sarinah yang menjadi salah satu contoh bangunan di koridor M.H. Thamrin dengan lantai dasar yang lebih terbuka, aktif, serta mampu mewadahi aktivitas sosial melalui plaza publik dan ruang duduk yang inklusif.

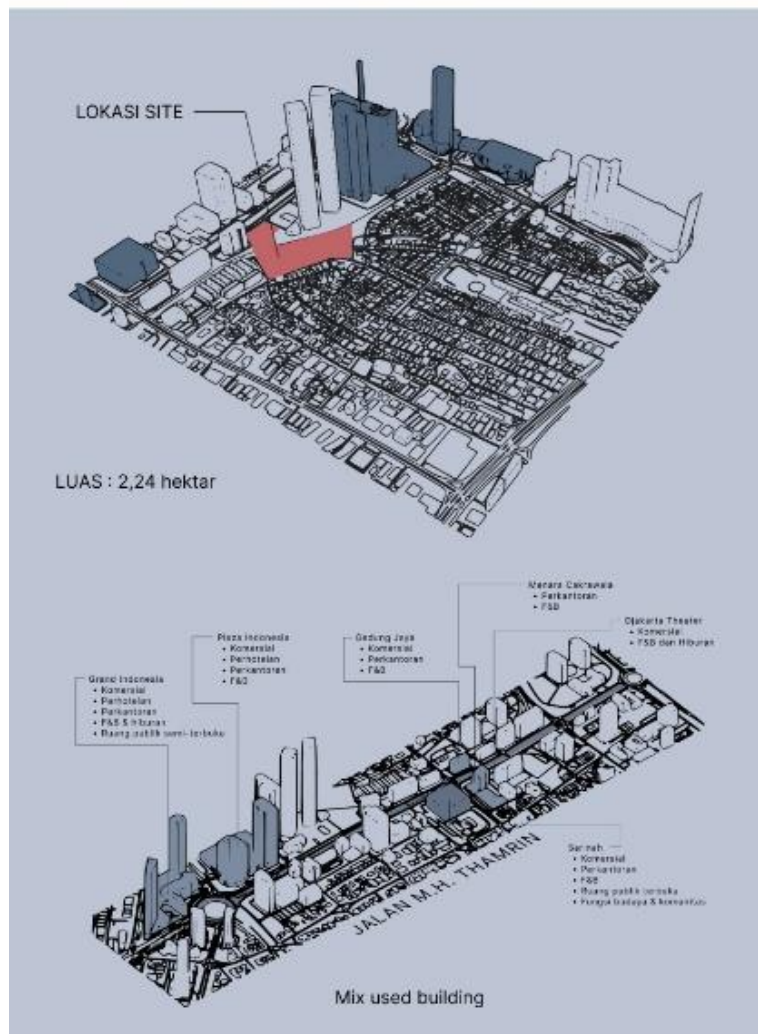


Gambar 1.1.1 Lokasi site

Sumber: Analisis Penulis (2026)

Lahan perancangan dipilih di Jalan M.H. Thamrin dengan luas 2,57 hektar.

SITE CONTEXT



TRANSPORTATION

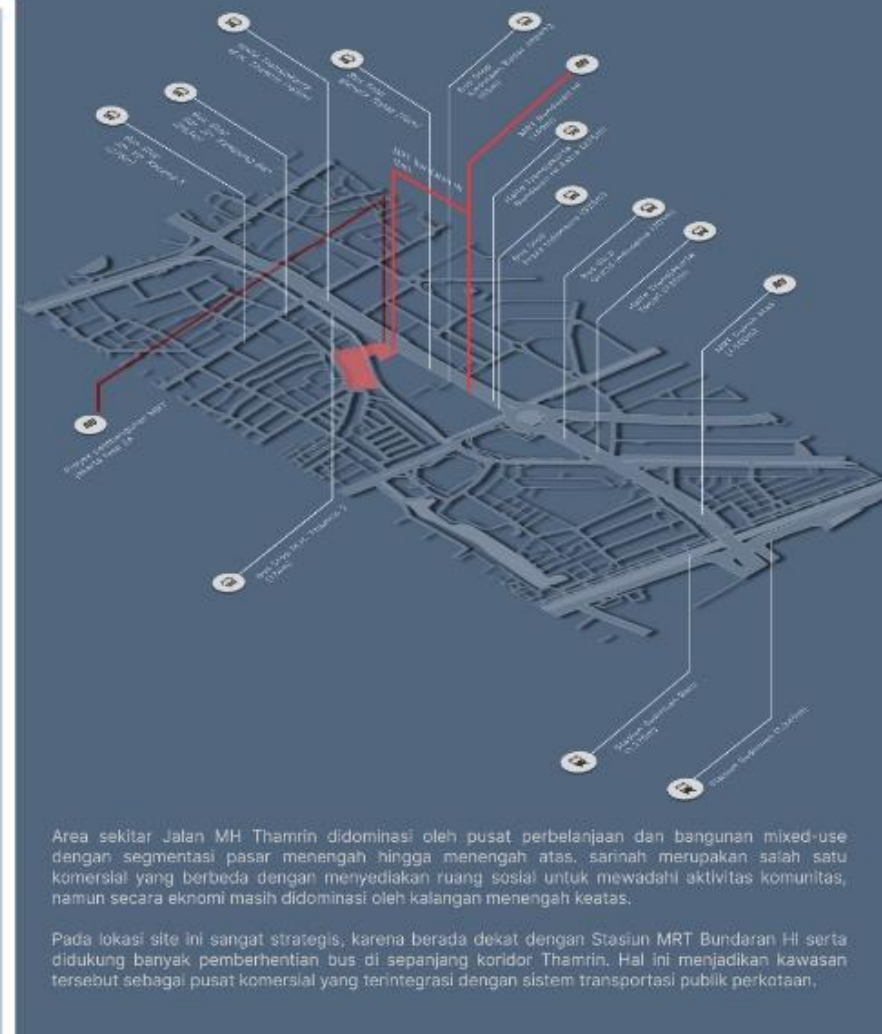


Diagram 2.1.2 Lokasi site

Sumber: Analisis Penulis (2026)

Terpilihnya area ini didasarkan pada beberapa alasan strategis:

- Simpul Transportasi Utama: Lokasi ini memiliki akses langsung ke MRT Bundaran HI dan halte TransJakarta, menjadikannya titik dengan arus manusia (*human flow*) yang sangat tinggi.
- Pusat Orientasi Ruang: Berada di jantung ekonomi Jakarta yang dikelilingi *landmark* ikonik seperti Patung Selamat Datang, serta pusat perbelanjaan besar seperti Grand Indonesia dan Plaza Indonesia.
- Potensi yang Belum Tertata: Saat ini, area tapak (yang masih berupa lahan kosong) berada di zona dengan potensi aktivitas sosial besar, namun sebagian belum terwadahi dan tidak tertata dengan baik, sehingga membutuhkan intervensi arsitektur yang kuat.

Dalam perancangan ini, *active frontage* dipahami sebagai kualitas fasad bangunan pada lantai dasar yang terbuka secara visual, mudah diakses, serta memiliki fungsi publik yang dapat menarik aktivitas manusia. Lantai dasar tidak lagi hanya sebagai akses masuk, tetapi sebagai *urban interface*, yaitu ruang transisi yang menghubungkan area privat bangunan dengan ruang publik kota secara langsung.

Berdasarkan teori Jan Gehl, kualitas ruang ini dapat dilihat dari kemampuannya dalam mendukung tiga jenis aktivitas. Pertama, aktivitas yang diperlukan (*necessary activities*), seperti berjalan atau menunggu transportasi. Kedua, aktivitas opsional (*optional activities*), seperti duduk santai atau menikmati suasana, yang muncul jika lingkungan nyaman. Ketiga, aktivitas sosial (*social activities*), seperti interaksi antar pengguna atau kegiatan komunitas, yang terjadi sebagai hasil dari dua aktivitas sebelumnya.

Dengan pemahaman ini, lantai dasar bangunan dirancang tidak hanya sebagai ruang sirkulasi, tetapi sebagai ruang aktif yang mampu menghubungkan aktivitas

di dalam bangunan dengan kehidupan ruang kota. Pendekatan ini diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang lebih hidup, inklusif, dan nyaman bagi pejalan kaki. Namun, berdasarkan kondisi eksisting, masih terdapat beberapa permasalahan utama, seperti keterputusan visual dan fisik akibat fasad yang tertutup, kurangnya kejelasan akses (*legibility*) yang membuat pengguna sulit menemukan pintu masuk, serta minimnya ruang transisi yang dapat mendukung aktivitas sosial. Selain itu, kurangnya fasilitas seperti area duduk, peneduh, ruang hijau, dan ruang interaksi juga menjadi hambatan dalam mendorong aktivitas publik.

Sebagai respon terhadap permasalahan tersebut, perancangan ini mengusung konsep *Active Urban Interface*, di mana bangunan dirancang sebagai penghubung antara ruang kota, ruang sosial, dan ruang kerja. Konsep ini diterapkan melalui dua strategi utama, yaitu *activated vertical spine* yang mengatur pembagian zona dari publik hingga privat secara jelas, serta optimalisasi perimeter bangunan agar fasad lebih terbuka dan responsif terhadap lingkungan sekitar.

Beberapa solusi desain yang diterapkan antara lain pemisahan akses masuk antara publik dan pengguna kantor (*multiple entrance*), peningkatan transparansi visual melalui penggunaan kaca pada lantai dasar, serta penyediaan ruang transisi seperti plaza, area duduk, dan ruang terbuka sebagai tempat interaksi. Selain itu, kenyamanan lingkungan juga diperhatikan dengan penambahan vegetasi sebagai peredam kebisingan dan perancangan bentuk bangunan yang mengurangi panas matahari langsung. Melalui pendekatan ini, diharapkan bangunan dapat terhubung lebih baik dengan lingkungannya dan mampu meningkatkan aktivitas serta kualitas ruang publik di kawasan Bundaran HI.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan analisis tapak dan persepsi pengguna, terdapat rumusan masalah yang akan diselesaikan dalam perancangan yaitu:

Bagaimana merancang bangunan mixed-use yang mampu menciptakan Active Frontage antara bangunan dan ruang publik pada Koridor M.H. Thamrin?

1.3 Batasan Masalah

Ruang lingkup kajian dibatasi pada:

1. Lingkup Area

Penerapan perancangan desain difokuskan pada podium bangunan yang berupa ruang komunitas di kawasan Bundaran HI, Jakarta Pusat. Area ini dipilih karena merupakan simpul urban dengan intensitas pergerakan pejalan kaki yang tinggi serta memiliki potensi interaksi publik yang kuat. Pembahasan tidak mencakup keseluruhan kawasan secara makro, melainkan menitikberatkan pada ruang antarmuka antara bangunan dan jalur pedestrian sebagai zona transisi publik yang mendorong terjadinya aktivitas sosial.

2. Objek Perancangan

Objek perancangan berupa bangunan dengan fungsi campuran (*mixed-use*) yang mengombinasikan fungsi perkantoran dan komersial. Pemilihan fungsi ini didasarkan pada karakter kawasan Bundaran HI sebagai pusat kegiatan bisnis dan komersial, sehingga bangunan dirancang untuk mengakomodasi aktivitas pekerja kantor sekaligus publik umum dalam satu kesatuan sistem ruang yang terintegrasi.

3. Variabel Fokus

Fokus utama perancangan diarahkan pada isu sosial, khususnya bagaimana ruang dapat memfasilitasi interaksi, kenyamanan, dan aktivitas publik di lantai dasar bangunan. Isu sosial tersebut kemudian diterjemahkan ke dalam kebutuhan ruang (*spatial requirements*) dan strategi desain arsitektural.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan ini adalah:

1. Merancang *Active Urban Interface* yang mengintegrasikan aktivitas internal bangunan dengan ruang publik kota melalui keterhubungan visual dan fisik yang

optimal, sehingga mampu meningkatkan vitalitas kawasan serta memperkuat interaksi antara bangunan dan jalur pedestrian

2. Merancang ruang lantai dasar yang responsif secara sosial melalui penyediaan fasilitas komunal yang memadai serta sistem sirkulasi dan orientasi yang *legible*, guna mendorong aktivitas opsional dan sosial bagi pengguna kantor maupun publik.

1.5 Manfaat Perancangan

Manfaat perancangan ini adalah:

1. Perancangan diharapkan mampu menghadirkan ruang publik inklusif, untuk semua kalangan masyarakat.
2. Perancangan diharapkan menjadi referensi dalam pengembangan yang berorientasi pada kontribusi sosial, sekaligus memberikan dampak lingkungan positif melalui integrasi ruang terbuka hijau.

1.6 Sistematika Perancangan

Sistematika perancangan ini disusun untuk memberikan gambaran mengenai susunan penulisan perancangan secara keseluruhan, sehingga pembahasan dapat disampaikan secara sistematis dan terarah. Adapun sistematika penulisan dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1.6.1 BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang perancangan yang menjelaskan fenomena dan permasalahan pada kawasan yang menjadi dasar perancangan. Selain itu, bab ini juga memuat rumusan masalah, batasan masalah, tujuan perancangan, manfaat perancangan, serta sistematika penulisan sebagai kerangka penyusunan laporan.

1.6.2 BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN PERANCANGAN

Bab ini berisi kajian teori yang digunakan sebagai dasar dalam proses perancangan. Pembahasan meliputi definisi terkait objek perancangan, teori-teori yang relevan, pendekatan perancangan yang digunakan, serta peraturan dan standar yang berlaku. Selain itu, bab ini juga memuat studi preseden sebagai referensi dalam merumuskan konsep desain.

1.6.3 BAB III METODE DAN ANALISIS PERANCANGAN

Bab ini membahas proses dan tahapan perancangan secara sistematis, mulai dari metode perancangan yang digunakan hingga analisis yang dilakukan. Pembahasan meliputi:

- Tahapan metode perancangan
- Studi fungsi bangunan (komersial dan perkantoran)
- Analisis tapak (makro, meso, mikro)
- Analisis SWOT
- Studi program ruang dan *spatial programming*
- Pengembangan skematik perancangan
- Pengembangan struktur dan utilitas
- Strategi keberlanjutan
- Penerapan teori dalam desain

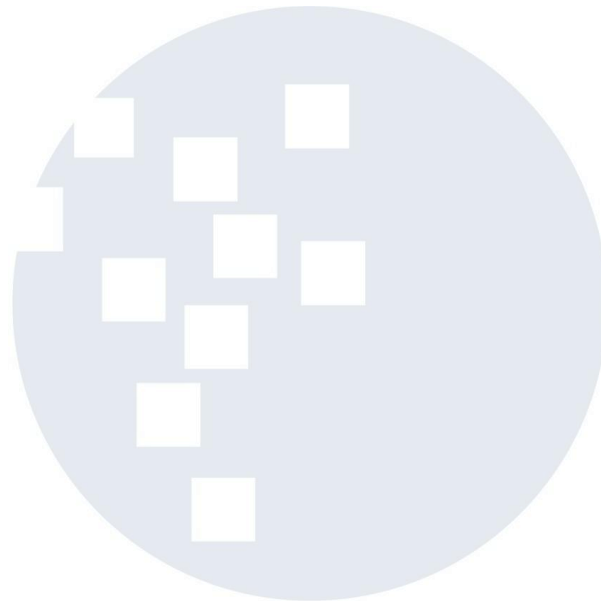
Bab ini menjadi dasar dalam merumuskan konsep dan arah perancangan.

1.6.4 BAB IV KONSEP DAN HASIL PERANCANGAN

Bab ini berisi hasil pengembangan desain berdasarkan analisis dan konsep yang telah dirumuskan. Pembahasan meliputi konsep perancangan, pengembangan bentuk dan massa bangunan, zonasi, sirkulasi, fasad, serta visualisasi desain secara keseluruhan.

1.6.5 BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil perancangan serta saran yang dapat digunakan untuk pengembangan.



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA