

SKRIPSI 50

**KUALITAS LANDMARK BANGUNAN
SUPERBLOCK MENARA JAKARTA**



NAMA : KELLY JOSEPHINE

NPM : 2017420043

PEMBIMBING:

DR. IR. Y. KARYADI KUSLIANSJAH, M.T., IAI

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019

BANDUNG

2021

SKRIPSI 50

**KUALITAS LANDMARK BANGUNAN
SUPERBLOCK MENARA JAKARTA**



NAMA : KELLY JOSEPHINE

NPM : 2012420043

PEMBIMBING:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karyadi Kusliansjah', is written over a horizontal line.

DR. IR. Y. KARYADI KUSLIANSJAH, M.T., IAI

PENGUJI :

DR. YASMIN SURIANYAH, IR. M.S.P.

DR. PELE WIDJAJA, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019

BANDUNG

2021

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kelly Josephine
NPM : 2017420043
Alamat : Jl. Kelapa Cengkir Barat X FR 2 No. 7
Judul Skripsi : Kualitas Landmark Bangunan Superblock Menara Jakarta

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplaiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 1 Juli 2021



Kelly Josephine

Abstrak

KUALITAS LANDMARK BANGUNAN SUPERBLOCK MENARA JAKARTA

Oleh
Kelly Josephine
NPM: 2017420043

Menara Jakarta adalah sebuah superblock yang terletak di Kota Baru Bandar Kemayoran. Awalnya pada tahun 1987-1988, Menara Jakarta direncanakan untuk menjadi salah satu gedung tertinggi di dunia yang berfungsi sebagai menara telekomunikasi untuk pemancar radio, televisi, telepon. Menara Jakarta pada awalnya direncanakan setinggi 558 meter, yang akan menjadi menara tertinggi di dunia. Namun, ketika terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1997 pengerjaan menara ini menjadi tertunda. Sejak itu, perubahan 100% terjadi pada seluruh perencanaan dan gagasan yang telah dilakukan sebelumnya menjadi superblock. Superblock Menara Jakarta tetap direncanakan menjadi sebuah landmark di Kota Baru Bandar Kemayoran pada Urban Design Guidelines nya.

Suatu bangunan bila akan menjadi suatu landmark, perlu memerhatikan perannya dalam memberi kualitas dan nilai-nilai landmark yang baik di tempat bangunan tersebut berada. Dari sebuah ide awal yang sangat idealis dan ikonik dari desain, struktur penempatan, tingginya yang menominasi, bentuknya dan seterusnya, diubah menjadi bangunan superblock oleh developer yang dari segi bentuk, desain, dan sebagainya memiliki banyak kesamaan dengan tower-tower high rise lainnya. Karena pergantian desain dan rencana awal tersebut, tentunya akan muncul banyak perubahan kualitas dari landmark tersebut. Hal ini akan dibahas berkaitan dengan landmark kota, prinsip-prinsip landmark, elemen fisik grand manner, dan kriteria desain skyline. Masalah yang diangkat pada penelitian ini adalah ketidakjelasan atau ambiguitas kualitas landmark yang dapat diberi bangunan superblock Menara Jakarta di kawasannya.

Kata-kata kunci: landmark, grand manner, Menara Jakarta

Abstract

LANDMARK QUALITY OF JAKARTA TOWER SUPERBLOCK

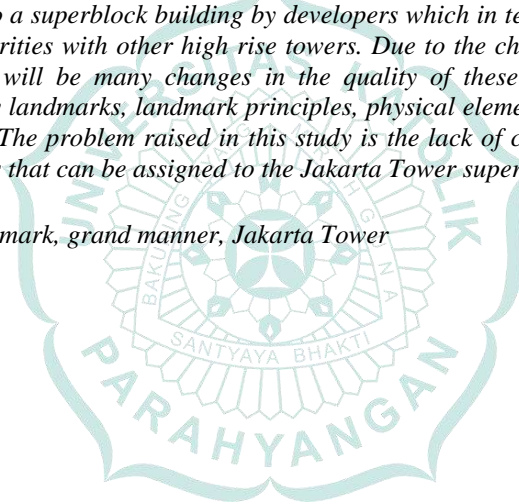
by

Kelly Josephine
NPM: 2017420043

Menara Jakarta is a superbloc located in Kota Baru Bandar Kemayoran. Initially in 1987-1988, the Jakarta Tower was planned to be one of the tallest buildings in the world that functioned as a telecommunications tower for radio, television and telephone transmitters. The Jakarta Tower was originally planned to be 558 meters high, which would be the tallest tower in the world. However, when the economic crisis occurred in 1997, the construction of this tower was delayed. Since then, a 100% change has occurred in all previous plans and ideas into superblocs. The Menara Jakarta superbloc is still planned to be a landmark in Kota Baru Bandar Kemayoran in its Urban Design Guidelines.

If a building is to become a landmark, it is necessary to pay attention to its role in providing quality and good landmark values in the place where the building is located. From a very idealistic and iconic initial idea of design, placement structure, nominating height, shape and so on, it was turned into a superbloc building by developers which in terms of shape, design, and so on have many similarities with other high rise towers. Due to the change in design and initial plans, of course there will be many changes in the quality of these landmarks. This will be discussed related to city landmarks, landmark principles, physical elements of grand manner, and skyline design criteria. The problem raised in this study is the lack of clarity or ambiguity in the quality of the landmarks that can be assigned to the Jakarta Tower superbloc in its area.

Keywords: *landmark, grand manner, Jakarta Tower*



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Bapak Dr. Ir. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang berharga.
- Dosen penguji, Ibu Dr. Yasmin Suriansyah, Ir., M.S.P. dan Bapak Dr. Pele Widjaja S.T, M.T. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Bapak Adiansyah dari PPK Kemayoran yang telah memberikan data yang diperlukan untuk skripsi ini.
- Orang tua dan kedua kakak yang telah menyemangati dan mendoakan selama proses pengerjaan skripsi.
- Dan yang terakhir kepada Carlos Indra dan teman-teman atas dukungannya kepada saya dalam seluruh proses skripsi ini.

Bandung, Januari 2021



Kelly Josephine



DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	.vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii

BAB I 1

PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.7 Kerangka Konseptual.....	4
1.8 Kerangka Penelitian.....	5

BAB II 7

KERANGKA DASAR TEORI	7
TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Kerangka Teoritikal.....	7
2.2 Pengertian dan Tipe Landmark.....	7
2.3 Kriteria Landmark.....	10
2.3.1 Kemonumentalan Landmark.....	11
2.4 Elemen Fisik Grand Manner.....	13
2.5 Kriteria Desain Skyline.....	21
2.6 Visibilitas Landmark.....	23

BAB III 25

METODE PENELITIAN.....	25
1.5. 3.1 Jenis Penelitian.....	25
1.6. 3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	25
1.7. 3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.3.1 Observasi.....	25

3.3.2	Studi Literatur	26
3.3.3	Wawancara.....	26
3.4	Teknik Analisis Data	26
BAB IV 28		
MENARA JAKARTA DAN KOTA BARU BANDAR KEMAYORAN		28
4.1	Konsep Kota Baru Bandar Kemayoran.....	28
4.2	Menara Jakarta Dahulu	30
4.2.1	Wujud dan Dimensi	34
4.3	Superblock Menara Jakarta Saat Ini	36
4.3.1	Wujud & Dimensi	37
4.4	Pembagian Lingkup Spasial.....	40
4.4.1	Elemen Sekitar Lingkup Spasial Menara Jakarta.....	42
BAB V 49		
KUALITAS LANDMARK SUPERBLOCK MENARA JAKARTA DI KOTA		
BARU BANDAR KEMAYORAN		49
5.1	Kerangka Analisis dan Sintesis.....	49
5.2	Kriteria Landmark Bangunan Menara Jakarta.....	50
5.3	Menara Jakarta dalam Konteks Grand Manner	72
5.4	Rangkuman.....	88
5.4.1	Kualitas Objek Landmark Menara Jakarta.....	88
5.4.2	Kualitas Menara Jakarta sebagai Landmark di Kawasan.....	90
BAB VI 92		
KESIMPULAN		92
DAFTAR PUSTAKA.....		94



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Menara Jakarta Awal	1
Gambar 1. 2 Superblock Menara Jakarta.....	1
Gambar 1. 3 Skyline Kota Baru Bandar Kemayoran 2021.....	2
Gambar 1. 4 Kerangka Konseptual.....	4
Gambar 1. 5 Kerangka Penelitian.....	5
Gambar 2. 1 Kerangka Teoritikal	7
Gambar 2. 2 Duomo of Florence	9
Gambar 2. 3 The Little Gray Lady	9
Gambar 2. 4 Ilustrasi D/H.....	13
Gambar 2. 5 Colosseum, Rome	14
Gambar 2. 6 Detail from Daniel Burnham and Edward Bennett, Plan of Chicago (1909).....	15
Gambar 2. 7 Paris, Place de France, a Project of the Time of Henri IV (1589-1610).	15
Gambar 2. 8 Versailles (France), View of the Palace and Town.....	16
Gambar 2. 9 Boulevard & Avenue Street.....	16
Gambar 2. 10 Berlin, Friedrichstrasse, Rowhouses Under Construction	18
Gambar 2. 11 Timgad (Algeria), the colonnaded main east-west street and the Arch of Trajan, 2nd century AD.....	19
Gambar 2. 12 Rome, Strada Pia, designed by Michelangelo for Pope Pius IV (1559-65);	19
Gambar 2. 13 Paris, a mid-19th-century bird's-eye view looking southeast toward the Arc de Triomphe	20
Gambar 2. 14 Berlin, the Brandenburg Gate, by K. G. Langhans, 1789-94,.....	20
Gambar 4. 1 Kota Baru Bandar Kemayoran.....	28
Gambar 4. 2 Pembagian Kuadran Kota Baru Bandar KemayoranSumber: UDGL Kemayoran 2021.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 3 Pembagian Kuadran Kota Baru Bandar Kemayoran	29
Gambar 4. 4 Desain Menara Jakarta Dahulu	30
Gambar 4. 5 Desain Menara Jakarta Dahulu 2	31

Gambar 4. 6 Tinggi dan Fungsi Menara Jakarta Lama.....	32
Gambar 4. 7 Maket Menara Jakarta.....	33
Gambar 4. 8 Tinggi Menara Jakarta	33
Gambar 4. 9 Skyline Menara Jakarta Lama.....	35
Gambar 4. 10 Fungsi dan Tinggi Menara Jakarta.....	35
Gambar 4. 11 Simulasi Superblock Menara Jakarta.....	36
Gambar 4. 12 Konsep Street WallSumber: UDGL Kemayoran 2021	36
Gambar 4. 13 Konsep Street Wall	36
Gambar 4. 14 PRK Kemayoran	37
Gambar 4. 15 Proyek Menara Jakarta 2021.....	37
Gambar 4. 16 Drone Proyek Menara JakartaSumber: Youtube	37
Gambar 4. 17 Rendering Superblock Menara Jakarta	38
Gambar 4. 18 Siteplan Menara Jakarta.....	39
Gambar 4. 19 Tampak Menara Jakarta.....	39
Gambar 4. 20 Masterplan Menara Jakarta.....	40
Gambar 4. 21 Pembagian Lingkup Analisis	40
Gambar 4. 22 Radius Setiap Lingkup Spasial	41
Gambar 4. 23 Titik Elemen Sekitar Menara Jakarta Radius 0-600 m	42
Gambar 4. 24 Titik Elemen Sekitar Menara Jakarta Radius 0-600 m	45
Gambar 5. 1 Kerangka Analisis dan Sintesis.....	49



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Teknik Analisis Data	26
Tabel 4. 1 Data Elemen Sekitar Lingkup Spasial Plot Building & Street Edge	43
Tabel 4. 2 Data Elemen Sekitar Lingkup Spasial Block & Surrounding dan District	45
Tabel 5. 1 Analisis Distinct Ukuran	50
Tabel 5. 2 Analisis Distinct Bentuk	58
Tabel 5. 3 Analisis Distinct Desain	65
Tabel 5. 4 Analisis Prinsip Grand Manner	72
Tabel 5. 5 Hasil Analisis Kriteria Landmark	88
Tabel 5. 6 Hasil Analisis Sifat Grand Manner	90



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang



Gambar 1. 1 Menara Jakarta Awal
Sumber: Google

Menara Jakarta adalah sebuah superblok yang terletak di Kota Baru Bandar Kemayoran. Awalnya pada tahun 1987-1988, Menara Jakarta direncanakan untuk menjadi salah satu gedung tertinggi di dunia yang berfungsi sebagai menara telekomunikasi untuk pemancar radio, televisi, telepon. Kemudian, sebagian dari menara ini akan dibangun World Trade Center. Menara Jakarta pada awalnya direncanakan setinggi 558 meter, yang akan menjadi menara tertinggi di dunia. Namun, ketika terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1997 pengerjaan menara ini menjadi tertunda.

Proyek ini mengalami banyak masalah dan banyak perpindahan tangan sehingga pada akhirnya

raksasa property Agung Sedayu Group mengambil alih pembangunan Menara Jakarta. Sejak itu, perubahan 100% terjadi pada seluruh perencanaan dan gagasan yang telah dilakukan sebelumnya. Agung Sedayu Group mengubah desainnya menjadi konsep superblok. Superblok Menara Jakarta saat ini direncanakan menjadi “*One Stop Living Concept*” yang terdiri dari 6 tower dengan fungsi perkantoran, mall, apartemen, dan hotel. Pada saat ini Menara Jakarta masih dalam pembangunan.

Superblok Menara Jakarta tetap direncanakan untuk menjadi landmark di Kota Baru Bandar Kemayoran pada *Urban Design Guidelines* nya. Suatu bangunan bila akan menjadi suatu landmark, perlu memerhatikan perannya dalam memberi kualitas dan nilai-nilai landmark yang baik di tempat bangunan tersebut berada. Fenomena awalnya merupakan pupusnya rencana awal Menara Jakarta sebagai landmark negara Indonesia dan digantikan dengan rancangan bangunan desain superblok oleh developer. Dari



Gambar 1. 2 Superblok Menara Jakarta
Sumber: Agung Sedayu Group

sebuah ide awal yang sangat idealis dan ikonik dari desain, struktur penempatan, tingginya yang menominasi, bentuknya dan seterusnya, diubah menjadi bangunan superblock oleh developer yang dari segi bentuk, desain, dan sebagainya memiliki banyak kesamaan dengan *tower-tower high rise* lainnya. Karena pergantian desain dan rencana awal tersebut, tentunya akan muncul banyak perubahan kualitas dari landmark tersebut. Timbul banyak pertanyaan apakah bangunan ini tetap dapat menjadi landmark dengan



Gambar 1. 3 Skyline Kota Baru Bandar Kemayoran 2021

Sumber: Dokumentasi Priibadi

konfigurasi dan desain barunya. Hal ini akan dibahas berkaitan dengan landmark kota, prinsip-prinsip landmark, elemen fisik grand manner, dan kriteria desain skyline.

Maka dari itu masalah yang diangkat pada penelitian ini adalah ketidakjelasan atau ambiguitas kualitas landmark yang dapat diberi bangunan superblock Menara Jakarta di kawasannya.

1.2 Perumusan Masalah

Pupusnya rencana awal Menara Jakarta sebagai landmark negara Indonesia. Kemudian realitanya adalah rancangan bangunan landmark Menara Jakarta akan diubah desainnya yaitu menjadi superblock oleh developer. Rancangan baru ini dilakukan pada blok lahan yang sama dengan Menara Jakarta awalnya, karena blok lahan tersebut telah disiapkan khusus untuk landmark. Superblok Menara Jakarta tetap direncanakan untuk menjadi landmark di Kota Baru Bandar Kemayoran, bahkan di Kota Jakarta. Namun saat ini masih dalam proses pembangunan. Karena perubahan rancangan Menara Jakarta, terjadi perubahan kualitas dari landmark tersebut. Aspek-aspek yang akan dibahas pada penelitian ini adalah landmark kota, prinsip-prinsip landmark, elemen fisik grand manner, dan kriteria desain skyline. Jadi masalah yang diangkat pada penelitian ini adalah

ketidakjelasan/ambiguitas kualitas landmark yang dapat diberi superblock Menara Jakarta di kawasanannya.

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Apa saja kriteria landmark yang terpenuhi pada lingkup spasial Menara Jakarta?
2. Apa saja elemen fisik grand manner yang terpenuhi pada landmark Menara Jakarta di Kawasan Kemayoran?
3. Bagaimana kualitas bangunan landmark Menara Jakarta di Kawasan Kemayoran?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui terpenuhi atau tidaknya kriteria landmark pada lingkup spasial Menara Jakarta, mengetahui elemen fisik grand manner yang terpenuhi pada landmark Menara Jakarta di Kawasan Kemayoran, dan mengetahui kualitas bangunan landmark Menara Jakarta di Kawasan Kemayoran dan penyebabnya.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah menambah pengetahuan mengenai kriteria landmark yang terpenuhi pada objek Menara Jakarta, elemen-elemen fisik grand manner yang membentuk Kota Baru Bandar Kemayoran dan peran Menara Jakarta di dalamnya, dan memahami kualitas bangunan rancangan baru Menara Jakarta ketika telah selesai terbangun. Penelitian ini juga diharapkan menjadi masukan pada pihak berwenang untuk mempersiapkan segala hal yang berkaitan pada bangunan tersebut dan lokasinya ketika sebuah bangunan *high rise* direncanakan untuk menjadi sebuah landmark.

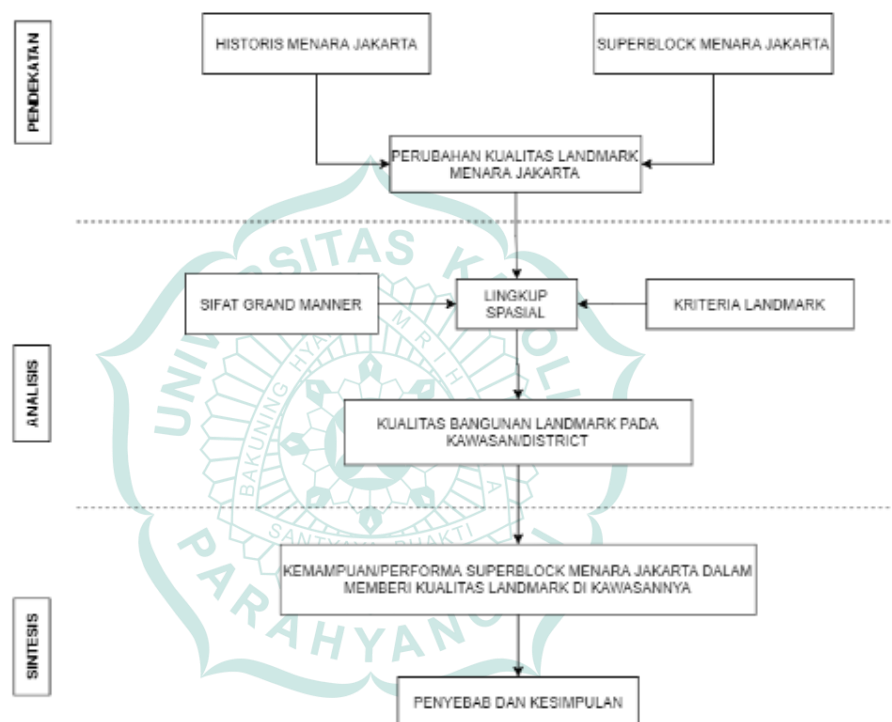
1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan sebagai berikut:

- Lingkup pembahasan pada kriteria landmark adalah pada segi fisik dari objek landmark yaitu kontrasan pada skala/ukuran objek dengan sekitarnya, kontrasan bentuk objek dengan sekitarnya, dan kontrasan desain objek dengan sekitarnya. Pembahasan kriteria landmark adalah pada objek Menara Jakarta itu sendiri dengan bangunan lainnya di Kota Baru Bandar Kemayoran.

- Lingkup pembahasan pada elemen fisik grand manner adalah pada 10 elemen pembentuk *pattern* kota grand yaitu *straight street*, *baroque diagonal*, *trivium & polyvium*, *boulevard & avenue street*, *uniformity & continuous frontage*, *variety in unity*, *the vista*, *monuments & markers*, dan *ceremonial axis*. Pembahasan elemen fisik grand manner pada *structure plan* dan kondisi dari Kota Baru Bandar Kemayoran.

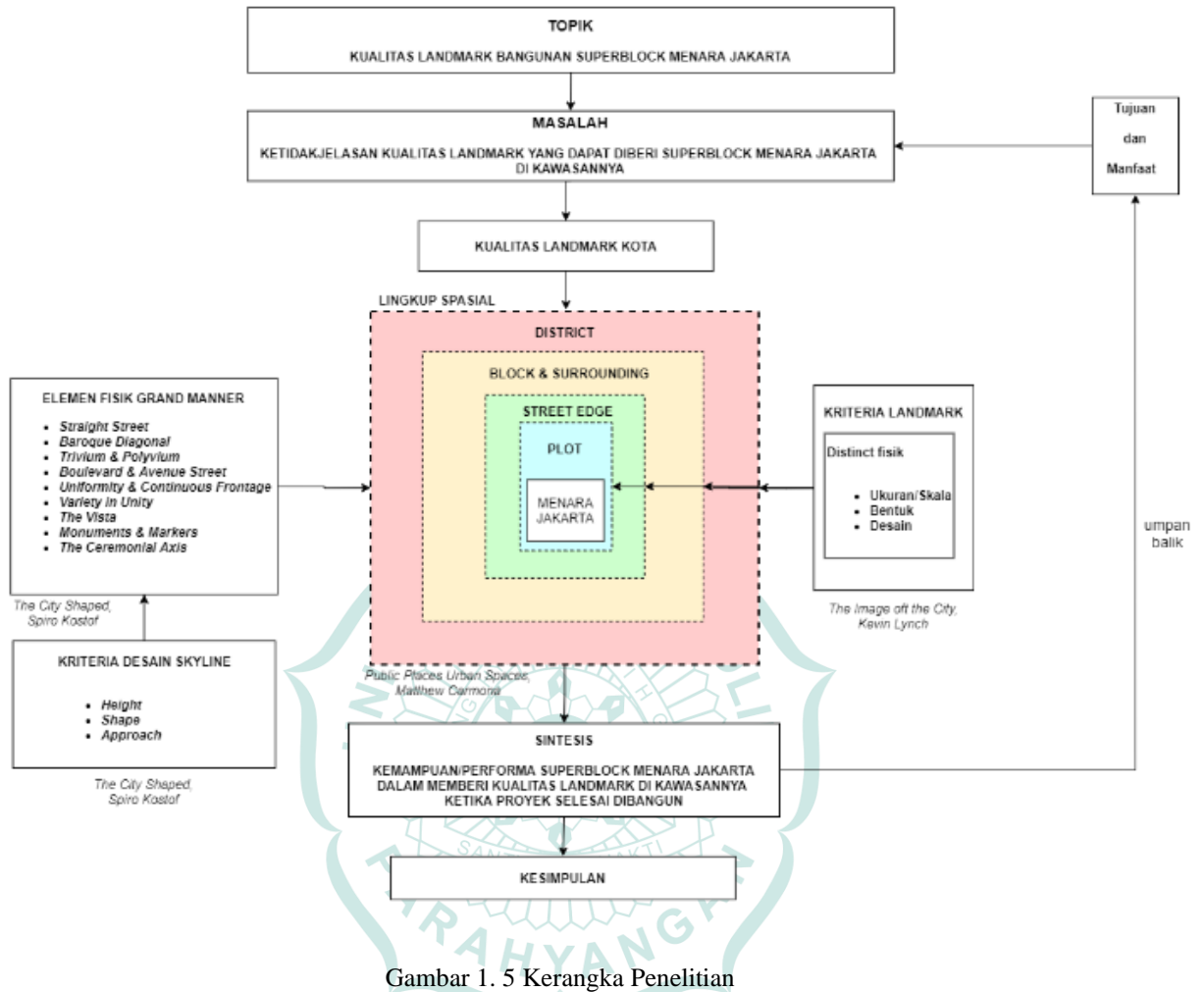
1.7 Kerangka Konseptual



Gambar 1. 4 Kerangka Konseptual

Sumber: Data Pribadi

1.8 Kerangka Penelitian



Gambar 1. 5 Kerangka Penelitian

Sumber: Data Pribadi