

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA	i
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.2.1 Permasalahan Umum	2
1.2.2 Permasalahan Khusus	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	3
1.3.1 Tujuan	3
1.3.2 Sasaran	3
1.4 Lingkup dan Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	3
1.4.1 Lingkup Penelitian	3
1.4.2 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	4
1.5 Sistematika Penulisan	5
1.6 Keaslian Penulisan	6
1.7 Kerangka Berpikir	7
BAB II	8
KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 <i>Mixed use Building</i>	8
2.1.1 Pengertian.....	8
2.1.2 Prinsip	9
2.1.3 Manfaat	11
2.1.4 Komponen	11

2.1.5 Studi Preseden.....	13
2.2 Apartemen.....	22
2.2.1 Pengertian.....	22
2.2.2 Klasifikasi Apartemen.....	22
2.2.3 Keuntungan tinggal di apartemen	28
2.2.4 Permasalahan yang timbul dari apartment	30
2.2.5 Studi Preseden.....	31
2.3 Rental Office	37
2.3.1 Pengertian.....	37
2.3.2 Klasifikasi	37
2.3.3 Karakteristik Penyewa Kantor	43
2.3.4 Persyaratan Umum Perancangan.....	43
2.3.5 Persyaratan Ruang Kantor	44
2.3.6 Studi Preseden.....	47
2.4 <i>Highest and Best Use</i>	50
2.4.1 Pengertian.....	50
2.4.2 Kriteria Highest and Best Use.....	51
2.5 <i>Active Design</i>	54
2.5.1 Pengertian.....	54
2.5.2 Variabel 5D	54
2.5.3 Kriteria Active Desain di lingkungan urban	55
2.5.4 Kriteria <i>Active Desain</i> Bangunan.....	61
2.6 Industri Kreatif.....	66
2.6.1 Pengertian.....	66
2.6.2 Klasifikasi	66
BAB III.....	71
TINJAUAN LOKASI.....	71
3.1 Profil Kota Tangerang Selatan	71
3.2 Profil Tapak.....	72
3.2.1 Topografi.....	73
3.2.2 Iklim	73

3.2.3 Suhu	73
3.2.4 Kelembapan Udara.....	74
3.2.5 Intensitas Angin	74
BAB IV ANALISIS HIGHEST AND BEST USE	77
4.1 Market Analysis	77
4.1.1 Studi Demografi.....	77
4.1.2 Statistik Pertumbuhan Ekonomi.....	78
4.1.3 Statistik Pertumbuhan Properti	79
4.1.4 Analisis Data Properti	80
4.2 <i>Legally Permissible</i>	82
4.3 <i>Physically Possible</i>	83
4.3.1 Lokasi Lahan.....	83
4.3.2 Aksesibilitas	85
4.4 <i>Financial Feasible</i>	89
4.4.1 Biaya Investasi	89
4.4.2 Rencana Pemasukan.....	90
4.4.3 Rencana Pengeluaran	94
4.4.4 Arus Kas.....	96
4.4.5 Perhitungan NPV	96
4.4.6 Kesimpulan	99
4.5 <i>Maximally Productive</i>	99
BAB V KONSEP PERANCANGAN.....	100
5.1 Konsep Bangunan	100
5.2 Detail Konsep Desain.....	100
5.2.1. Pencapaian.....	100
5.2.1 Zonasi.....	100
5.2.2 Sirkulasi	101
5.2.3 Massa Bangunan	102
5.3 Program Ruang Bangunan	103
5.3.1 Apartemen	103
5.3.2 Kantor Sewa.....	104

5.3.3 Retail	105
5.3.4 Ruang Penunjang	106
5.3.5 Ruang Pengelola.....	108
5.3.6 Area Servis	108
5.4 Hubungan Antar Ruang.....	109
5.4.1 Ruang Penunjang Publik.....	110
5.4.2 Lobby	111
5.4.3 Retail	111
5.4.4 Kantor Sewa.....	112
5.4.5 Apartemen	113
5.4.6 Ruang Penunjang Penghuni Apartemen dan Penyewa Kantor ..	114
5.4.7 Ruang Pengelola.....	114
5.4.8 Ruang Service	115
DAFTAR PUSTAKA	116