

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Kantor Pemasaran Sebagai Elemen Penting dalam Properti....	3
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Pembatasan Masalah	4
1.4 Rumusan Masalah	4
1.5 Tujuan dan Kegunaan	4
1.5.1 Tujuan.....	4
1.5.2 Kegunaan.....	5
1.6 Sistematika Penulisan.....	5
1.7 Kerangka Pemikiran.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Kantor Pemasaran	8
2.1.1 Tinjauan tentang Kantor	8
2.1.1.1 Pengertian Kantor	8
2.1.1.2 Kriteria kantor.....	8
2.1.2 Tinjauan tentang pemasaran	9
2.1.2.1 Pengertian Pemasaran.....	9
2.1.2.2 Fungsi Pemasaran	10
2.1.2.3 Peran Komunikasi Pemasaran	10
2.1.2.4 Komunikasi pemasaran dan ekuitas merek	11
2.1.2.5 Persepsi	13
2.1.3 Tinjauan tentang properti	14
2.1.3.1 Definisi Properti dalam Peraturan Perundang-undangan.....	15
2.1.3.2 Pengertian “Properti” menurut Hukum Anglo Saxon (<i>Common Law</i>)	15
2.1.3.3 Pengertian Properti dan Padanannya dalam Hukum Positif Indonesia	16
2.2 Pengertian dan Pentingnya Kantor Pemasaran Properti.....	18
2.3 Tinjauan “The Green Andara”	18
2.3.1 Penatan Ruang Luar menggunakan konsep Chaterine Dee	25

2.4	Tinjauan Tentang Ruang	29
2.4.1	Pengertian Ruang	29
2.4.2	Elemen Pembentuk Ruang	30
2.4.3	Fungsi Ruang	30
2.4.4	Peran Ruang dalam Meningkatkan Kualitas sebuah kantor Pemasaran	31
2.5	Tinjauan Ruang Luar	31
2.5.1	Aspek Perencanaan Ruang Luar	32
2.5.2	Ruang Luar	38
2.6	Ruang Dalam dan Standarisasinya	43
2.6.1	Aktivitas Yang Ada Di Dalamnya	43
2.7	Sirkulasi	43
2.8	Pencapaian ke Bangunan	44
2.8.1	Jalan Masuk Menuju Bangunan	45
2.9	Teori Bentuk dan Tampilan	47
2.9.1	Bentuk	47
2.9.2	Tampilan Bangunan	48
2.10	Unsur dan Prinsip Dalam Desain	49
2.11	Tinjauan Taman	59
2.11.1	Pengertian dan Sejarah Taman	59
2.11.2	Elemen Penyusun Taman	61
2.11.3	Jenis-Jenis Taman	64
2.12	Detail Pada landscape	66
2.12.1	Bahan untuk perkerasan	66
2.12.2	Batu	66
2.12.2.1	Bata	66
2.12.2.2	Beton	67
2.12.2.3	Tangga	67
2.12.3	“Skulptur” atau patung	67
2.12.4	Kolam dan Air mancur	68
2.12.5	Lampu Penerangan	69
2.12.6	Bangku tempat duduk	69
2.12.7	Bak Pohon dan pot	69
2.12.8	Area Parkir	70

BAB III METODE KAJIAN

3.1 Metode Pengumpulan Data.....	71
3.1.1 Data Primer.....	71
3.1.1.1 Metode observasi.....	71
3.1.1.2 Metode wawancara.....	72
3.1.2 Data Sekunder	72
3.1.2.1 Studi Literatur	72
3.2 Pengolahan Data.....	73
3.3 Metode Perancangan.....	75
3.4 Diagram Kerangka Kajian.....	78

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Tinjauan Umum Kota Jakarta Selatan.....	79
4.1.1 Kondisi Fisik Kota Jakarta Selatan	80
4.1.1.1 Geografis.....	80
4.1.1.2 Klimatologi.....	80
4.1.2 Kebijakan Pembangunan kota Jakarta Selatan.....	81
4.1.3 Peraturan Pemerintah Tentang Perumahan	81
4.1.3.1 Pengembangan wilayah.....	83
4.1.3.2 Kriteria Penyusunan Konsep Komponen Perancangan Kawasan.....	84
4.1.3.3 Kriteria Penetapan Blok-blok Pengembangan Kawasan.....	84
4.2 Tinjauan Khusus Wilayah Perencanaan.....	85
4.2.1 Pengembangan Kecamatan Cilandak	85
4.2.1.1 Aksesibilitas dan Pencapaian Menuju tapak.....	86
4.2.1.2 Kondisi Umum Masyarakat	88
4.2.2 Tinjauan Lingkungan Sekitar	89
4.3 Tinjauan Perumahan The Green Andara.....	89
4.3.1 Deskripsi Obyek Rancangan	89
4.3.2 Tapak Terpilih	90
4.3.2.1 Data Eksisting Tapak	91
4.3.2.2 Kondisi eksisting sekitar tapak.....	93
4.3.3 Pengelolaan dan Kepengurusan.....	94
4.3.4 Analisa Karakteristik Konsumen dan Daya Tarik Konsumen ..	95

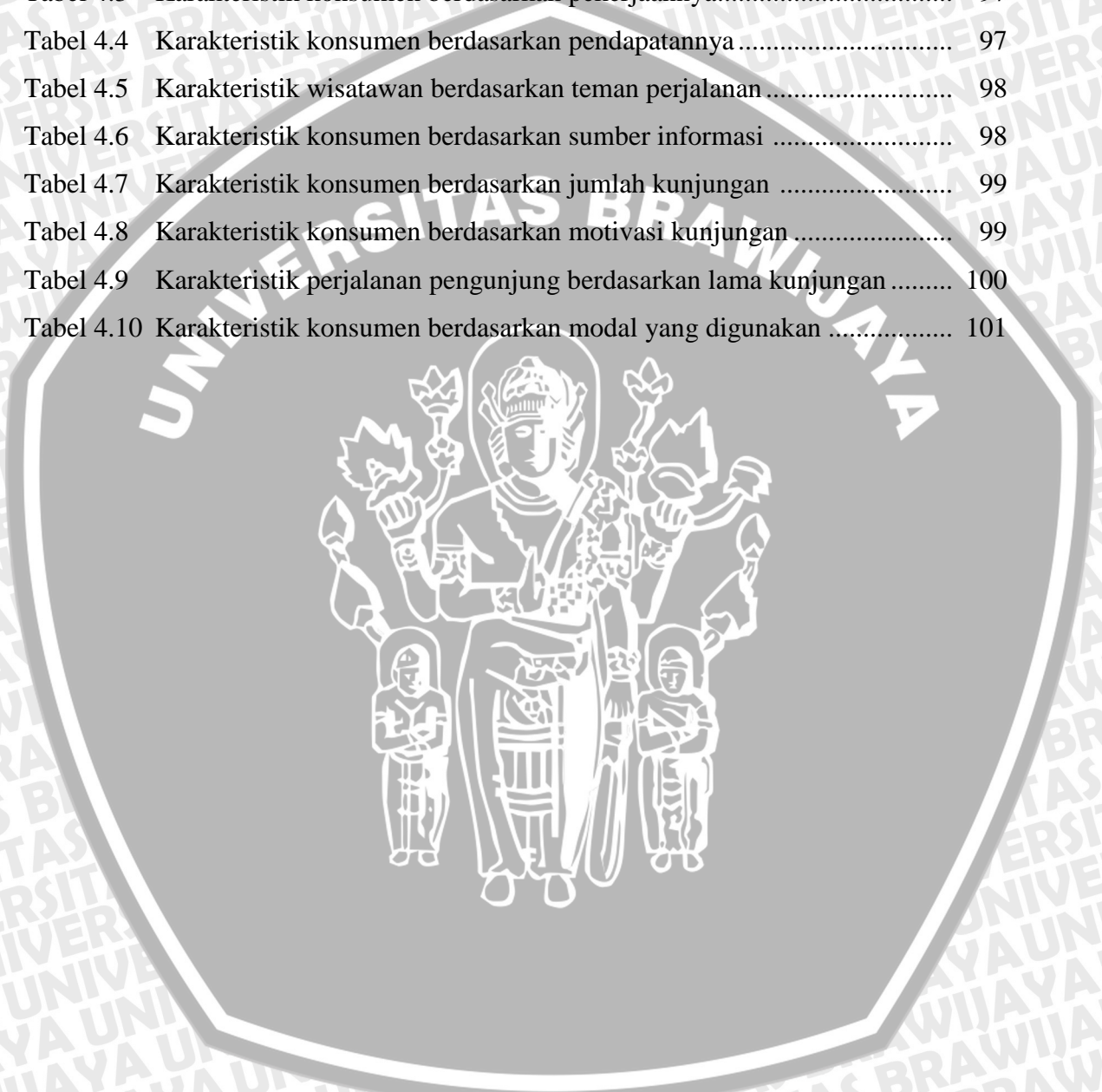
4.3.4.1	Analisa Karakteristik Konsumen	96
4.3.4.2	Analisa Daya tarik Konsumen.....	101
4.4	Studi Komparasi Obyek Rancangan Sejenis.....	102
4.4.1	Marketing Office perumahan Alam Sutera	102
4.4.2	Marketing Office Epicentrum	104
4.5	Analisa Arsitektural	107
4.5.1	Analisa Fungsi dan aktivitas.....	111
4.5.1.1	Analisa Fungsi Primer.....	111
4.5.1.2	Analisa Fungsi Sekunder.....	111
4.5.1.3	Analisa Fungsi Tersier	111
4.5.1.4	Analisa Pelaku dan Aktivitas	112
4.5.1.5	Identifikasi Pelaku dan Aktivitas	114
4.5.1.6	Analisa Alur Aktivitas Pelaku dan Hubungan Ruang	114
4.5.2	Analisa Ruang	119
4.5.2.1	Analisa Kebutuhan Ruang Kualitatif1	119
4.5.2.2	Analisa Program ruang dan Besaran Ruang Kuantitatif.....	120
4.5.3	Analisa Tapak.....	128
4.5.3.1	Analisa View dan Orientasi.....	128
4.5.3.2	Analisis sinar matahari dan angin	129
4.5.3.3	Analisis kebisingan (noise)	131
4.5.3.4	Analisa Zoning.....	132
4.5.3.5	Analisa sirkulasi dan pencapaian	134
4.5.3.6	Analisa Vegetasi dan ruang luar (Green Environment).....	139
4.5.3.7	Analisa Bangunan	143
4.5.3.8	Analisa Penataan Ruang dan massa Bangunan.....	147
4.6	Konsep Perencanaan	153
4.6.1	Konsep Dasar	153
4.6.2	Konsep Tapak.....	154
4.6.2.1	Konsep View Bangunan.....	154
4.6.2.2	Konsep Matahari dan Penghawaan	155
4.6.2.3	Konsep sirkulasi manusia.....	156
4.6.2.4	Konsep sequence	159

4.6.2.5	Konsep Kebisingan (Noise)	162
4.6.2.6	Konsep Zoning	163
4.6.2.7	Konsep Landscape.....	166
4.6.3	Konsep Bangunan.....	180
4.6.3.1	Konsep, Bentuk dan Tampilan Bangunan.....	180
4.6.3.2	Sistem Utilitas Bangunan	183
BAB V PENUTUP		
5.1	Kesimpulan	188
5.2	Saran.....	189
DAFTAR PUSTAKA		190



DARTAR TABEL

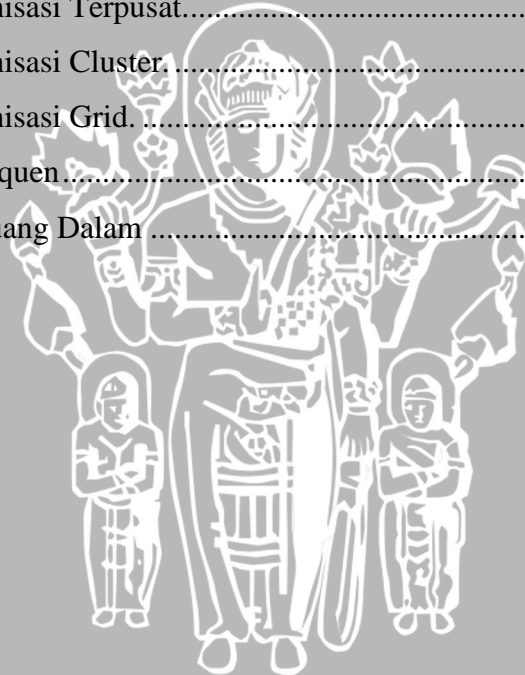
Tabel 2.1	Sarana Komunikasi umum.....	12
Tabel 4.1	Karakteristik kunjungan konsumen berdasarkan asal tempat tinggal.....	96
Tabel 4.2	Karakteristik Konsumen berdasarkan jenis pengunjung.....	96
Tabel 4.3	Karakteristik konsumen berdasarkan pekerjaannya.....	97
Tabel 4.4	Karakteristik konsumen berdasarkan pendapatannya.....	97
Tabel 4.5	Karakteristik wisatawan berdasarkan teman perjalanan.....	98
Tabel 4.6	Karakteristik konsumen berdasarkan sumber informasi.....	98
Tabel 4.7	Karakteristik konsumen berdasarkan jumlah kunjungan.....	99
Tabel 4.8	Karakteristik konsumen berdasarkan motivasi kunjungan.....	99
Tabel 4.9	Karakteristik perjalanan pengunjung berdasarkan lama kunjungan.....	100
Tabel 4.10	Karakteristik konsumen berdasarkan modal yang digunakan.....	101



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Ilustrasi persepsi.....	14
Gambar 2.2	Penggolongan Property.....	17
Gambar 2.3	Tinjauan The green Andara pada tapak.....	21
Gambar 2.4	Beberapa produk The Green Andara serta visualisasi rencana pengembangannya	22
Gambar 2.5	Pengertian konsep “Natural Park for Family Living”.....	23
Gambar 2.6	Batas Ruang dengan Perbedaan Ketinggian	32
Gambar 2.7	Perilaku Manusia Dalam Menyikapi Ketinggian Dinding.....	34
Gambar 2.8	Pengaruh Sudut Pandang Manusia terhadap jarak dan ketinggian bangunan/gedung	35
Gambar 2.9	Tingkatan Ruang	36
Gambar 2.10	Penggunaan Perbedaan Ketinggian Level.....	37
Gambar 2.11	Batas yang terbentuk oleh perbedaan material.....	38
Gambar 2.12	Standarisasi Ukuran Pelaku Kegiatan.....	43
Gambar 2.13	Pencapaian Langsung.....	44
Gambar 2.14	Pencapaian Tersamar	44
Gambar 2.15	Pencapaian Berputar.....	45
Gambar 2.16	Pintu Masuk Rata Dinding.....	45
Gambar 2.17	Pintu Masuk Menjorok Keluar.....	46
Gambar 2.18	Pintu Masuk Menjorok Kedalam	46
Gambar 2.19	Pintu Konfigurasi Alur.....	46
Gambar 2.20	Beberapa Ciri ciri visual dari bentuk	50
Gambar 2.21	Unsur visual utama penyebab utama timbulnya suatu bentuk.....	51
Gambar 2.22	Komposisi	54
Gambar 2.23	Pengaruh sifat sifat ruang tertutup terhadap kualitas ruang.....	55
Gambar 2.24	Jenis tanaman penutup tanah.....	63
Gambar 2.25	Taman dengan sirkulasi perkerasan	66
Gambar 2.26	Detail Tangga.....	67
Gambar 2.27	Detail Kursi Taman	69
Gambar 2.28	Detail Dinding Tempat tanaman	69
Gambar 4.1	Peta wilayah Administratif DKI Jakarta	76
Gambar 4.2	Peta persebaran DAERAH Pemukiman di jakarta selatan.....	79

Gambar 4.3	Pembagian Zona Kecamatan Cilandak	85
Gambar 4.4	Analisis Pencapaian	87
Gambar 4.5	Lingkungan sekitar perumahan The Green Andara	88
Gambar 4.6	Analisa View Dan Orientasi	128
Gambar 4.7	Analisis Angin dan Pola Pergerakan Matahari	130
Gambar 4.8	Analisis Kebisingan Pada Tapak	131
Gambar 4.9.	Lampu Taman1	142
Gambar 4.10.	Biopori.....	142
Gambar 4.11	AnalisisFasade Bangunan	145
Gambar 4.12	Tampilan Bangunan	146
Gambar.4.13	Pola Organisasi Linear.....	148
Gambar.4.14	Pola Organisasi Radial.....	148
Gambar 4.15	Pola Organisasi Terpusat.....	149
Gambar 4.16	Pola Organisasi Cluster.....	149
Gambar 4.17	Pola Organisasi Grid.....	149
Gambar 4.18	Konsep Sequen.....	158
Gambar 4.19	Konsep Ruang Dalam	182



DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.1 Kerangka Pemikiran	7
Diagram 3.1 Kerangka Kajian	78

