

**TUGAS AKHIR**  
**DASAR PROGRAM PERENCANAAN DAN**  
**PERANCANGAN ARSITEKTUR (DP3A)**  
  
**PERANCANGAN *MARINA CENTRAL PLACE* DI JAKARTA UTARA**  
**(SEBAGAI LOKASI SENTRAL BISNIS DAN WISATA**  
**BERBASIS *MIXED USE AREA*)**



Disusun sebagai Pemenuhan dan Pelengkap Syarat Guna Mencapai  
Gelar Sarjana Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

**ONGKY HARJA WINATA**

D 300 080 024

---

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2012**

**LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR**  
Dasar Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur  
(DP3A)

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

Judul : “Perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara  
(Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis *Mixed Use Area*)”

Penyusun : Ongky Harja Winata

NIM : D 300 080 024

---

Disetujui untuk Disampaikan di Hadapan  
Dewan Penguji Tugas Akhir Progam Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta

Surakarta, 1 Juli 2012

Pembimbing I



**Ir. Oमारun, MM**

Surakarta, 1 Juli 2012

Pembimbing II



**Ir. Nurhasan, MT**

# LEMBAR PENILAIAN TUGAS AKHIR

## Dasar Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur (DP3A)

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

Judul : “Perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara  
(Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis *Mixed Use Area*)”

Penyusun : Ongky Harja Winata

NIM : D 300 080 024

---

Setelah Melalui Tahap Pengujian di Hadapan  
Dewan Penguji pada Tanggal 5 Juli 2012  
Dinyatakan ...**LULUS**.. dengan Nilai .....**AB**.....

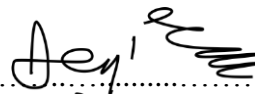
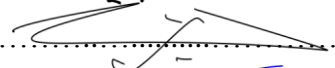

Surakarta, 18 Juli 2012

Penguji :

Penguji I : Ir. Qomarun, MM

Penguji II : Ir. Nurhasan, MT

Penguji III : Ir. Widyastuti Nurjayanti, MT

(..........)  
(..........)  
(..........)

# LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (PPA)

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

Judul : “Perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara  
(Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis *Mixed Use Area*)”

Penyusun : Ongky Harja Winata

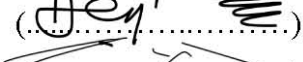
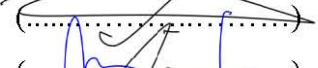

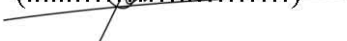
NIM : D 300 080 024

---

Setelah Melalui Tahap Pengujian di Hadapan  
Dewan Penguji pada tanggal 15 Oktober 2012  
Dinyatakan ...**LULUS**... dengan Nilai ...**79,0 (A)**...

Surakarta, ...23 Oktober...2012

Penguji :

1. Ir. Qomarun, MM	Pembimbing I/Penguji I	(  )
2. Ir. Nurhasan, MT	Pembimbing II/Penguji II	(  )
3. Dr. Ir. Dhani Mutiari, MT	Penguji III	(  )
4. Ir. Samsudin Raidi	Penguji IV	(  )

Mengetahui,

Dekan

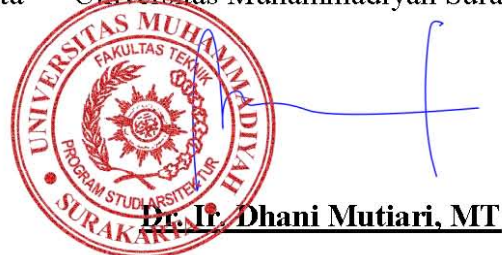
Ketua Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik

Fakultas Teknik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Universitas Muhammadiyah Surakarta



## **SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS**

*Bismillahirrahmanirrohim,*

Dengan ini, Saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi di sepanjang pengetahuan Saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ternyata kelak kemudian hari terbukti ada ketidak benaran dalam pernyataan Saya diatas, maka Saya akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Surakarta, 23 Oktober 2012

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines, enclosed in quotation marks.

(Ongky Harja Winata)

## MOTTO

1. Hidup di dunia hanyalah sementara, tak ada yang abadi. Dimana kejujuran dan loyalitas dalam mengerjakan suatu pekerjaan secara totalitas merupakan kunci keberhasilan dan kesuksesan di masa yang akan datang. (Penulis)
2. Keberhasilan yang akan dicapai merupakan mimpi semua orang, namun hal itu tidak akan menjadi kenyataan jika semua nya tidak diupayakan dalam bentuk kerja keras. Di dunia ini tak ada yang instan. Hanya orang – orang yang mau bekerja keras dan ulet lah yang mampu menggapai semua itu. (Penulis)
3. Interaksi dalam sebuah organisasi membentuk karakter dan kepribadian seseorang yang mampu membawa orang tersebut menjadi pro-aktif dalam segala hal. Mampu mengatasi masalah dengan kepala dingin, berjiwa kepemimpinan, dan peduli terhadap sesama. (Penulis)
4. Dalam segala hal, masalah, dan kesenangan yang dicapai dalam kehidupan, selalu ingat Allah SWT dalam hati dan pikiranmu. Kelak kamu akan mendapatkan kemudahan dalam menggapai apa yang kamu cita-citakan. (Ayahanda, Sukardi Harja Winata)

## PERSEMBAHAN

Sebuah karya Tugas Akhir demi menggapai sebuah gelar Sarjana Teknik (Arsitektur) yang ingin aku persembahkan untuk orang – orang yang aku cinta dan sayangi yang telah menantikan saat yang ditunggu :



1. Untuk Mama, Ida Fathonah, terima kasih *Ma* telah mendukung aku dalam segala hal pada saat kuliah sampai aku menyelesaikan Tugas Akhir ini mulai dari mental, semangat, dan materi. Yang mampu menguatkan hatiku saat aku lelah untuk berfikir, marah karena tak mampu, dan saat aku lupa melaksanakan hal kecil yang kau anggap penting untukmu. Hanya kata terima kasih dan kata maaf yang bisa terucap kali ini. Semoga kelak aku bisa menjadi anak yang membanggakan untukmu.



2. Untuk Papa, Sukardi Harja Winata, terima kasih *Pa* telah mendukung, mendoakan, menasehati, dalam segala hal pada saat kuliah sampai aku menyelesaikan Tugas Akhir ini. Kata – kata dan nasehatmu yang bijak dan tegas masuk dan terpatери dalam pikiranku. Ku ingat saat aku sedikit membantu pekerjaanmu disana dan disaat kita hanya berdua, selalu kau torehkan petuah-petuah yang membuat hati dan pikiranku tergetar. Semoga kelak aku mampu mengemban amanahmu semuanya dan menjadi apa yang kau harapkan demi membuatmu bangga.



3. Untuk Adik-Adik, Yongky Harja Winata, Anisya Rizky Ayu Permata, terima kasih bro, sis, sudah membantu kakakmu di banyak hal. Semangat cacian, makian, dan kerjasama kalian sangat membantuku dalam menyelesaikan semuanya. Yongky, terima kasih buat semuanya. Yang selalu ada waktu aku membutuhkan bantuan. Maket itu, bentuk kerjasama dan kekompakan kita, bro.



## KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Besar dan Maha Pemurah yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya dan tak lupa kepada Nabi Muhammad SAW yang telah memberi teladan bagi kita semua hingga kita masih setia berada di jalan-Nya. Karena itu lah penulis mampu menyelesaikan dan menyusun Tugas Akhir : Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) yang berjudul **Perancangan Marina Central Place di Jakarta Utara (Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis Mixed Use Area)**.

Tugas Akhir DP3A ini disusun guna melengkapi salah satu persyaratan untuk Tugas Akhir demi mencapai gelar Sarjana Teknik (ST) pada Fakultas Teknik, Program Studi Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Adapun penulisan Tugas Akhir DP3A ini berdasarkan hasil kerja, pengamatan langsung, wawancara, analisis, serta pekerjaan penulis dalam studio selama melaksanakan studi program kurang lebih satu semester.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan DP3A ini adalah berkat beberapa bantuan, bimbingan dan juga pengarahan dari berbagai pihak. Dengan demikian pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. **Dr. Ir. Dhani Mutiari, MT.**, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. **Ronim Azizah, ST., MT.**, selaku Dosen Koordinator Tugas Akhir.
3. **Ir. Qomarun, MM.**, selaku Dosen Pembimbing Pertama yang telah memberikan banyak kritik, saran, dan semangat yang sangat dibutuhkan dalam penyelesaian penyusunan DP3A ini.
4. **Ir. Nurhasan, MT.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
5. **Perpustakaan Pusat Universitas Muhammadiyah Surakarta.**
6. **Perpustakaan Jurusan Teknik Arsitektur.**
7. **Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota DKI Jakarta.**



8. **Dinas Tata Ruang Kota (DTRK) DKI Jakarta.**
9. **BAPPEDA Jakarta Utara dan Kepulauan Seribu.**
10. **Keluarga : Bpk. Sukardi Harja Winata, Ibu Ida Fathonah, Yongky Harja Winata, dan Anisya Rizky Ayu Permata** selaku orang tua dan adik – adik saya yang telah memberi cinta, kasih sayang, restu dan semangat sepenuhnya kepada saya.
11. **Teman-teman seperjuangan : Wahyulihaevnu, Shofi, Ulin, Hanaf, (Alm.) Yan Tri, Ria, Luthfi, Zella,** dan seluruh teman – teman satu angkatan tahun 2008 serta angkatan lain dan kakak-kakak alumni Program Studi Arsitektur.
12. **Mas Welly, Mba Hilmi, Mas Bowo** terima kasih atas dukungan semangat, nasehat, dan do'anya.
13. **Teman – teman “Kost Rizky II”** yang telah memberikan banyak bantuan berupa semangat dan motivasi.
14. Semua pihak yang telah mendukung dan memberi motivasi kepada saya, saya ucapkan terimakasih.

Penulis sangat menyadari atas keterbatasan serta kekurangan pada pembuatan dan penyusunan Tugas Akhir DP3A ini, sehingga jauh dari sebuah kesempurnaan. Penulis mengharapkan dan menerima sekali adanya kritik dan saran yang bersifat membangun.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir DP3A ini dapat bermanfaat dan menambah serta memperluas ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri pada khususnya maupun bagi pembaca pada umumnya.

Surakarta, 23 Oktober 2012

Penulis



(Ongky Harja Winata)

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENILAIAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR DIAGRAM.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
ABSTRAK.....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Pengertian Judul.....	1
1.2. Latar Belakang.....	2
1.3. Rumusan Permasalahan.....	3
1.4. Tujuan, Manfaat,dan Sasaran.....	4
1.4.1. Tujuan.....	4
1.4.2. Manfaat.....	4
1.4.3. Sasaran.....	4
1.5. Lingkup Pembahasan.....	5
1.5.1. Lingkup Substansi Materi.....	5
1.5.2. Lingkup Spasial Kawasan Studi Penelitian.....	6
1.5.3. Lingkup Spasial Waktu.....	6
1.6. Metode Pembahasan.....	6
1.6.1. Tahap Perumusan Masalah.....	6
1.6.2. Tahap Analisa.....	7

1.6.3.	Tahap Sintesa .....	7
1.7.	Keluaran .....	7
1.8.	Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1.	Tinjauan Umum Marina .....	10
2.1.1.	Pengertian Marina .....	10
2.1.2.	Kategori Marina .....	11
2.1.3.	Klasifikasi Marina .....	11
2.1.4.	Perkembangan Fungsi Marina.....	12
2.1.5.	Fasilitas Marina .....	14
2.1.6.	Studi Banding Marina .....	17
2.2.	Tinjauan Umum Mixed Use Building.....	20
2.2.1.	Pengertian Mixed Use Building .....	20
2.2.2.	Ciri Mixed Use Building .....	21
2.2.3.	Manfaat Mixed Use Building .....	21
2.2.4.	Studi Banding Mixed Use Building .....	22
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN UMUM KAWASAN PERANCANGAN .....</b>	<b>25</b>
3.1.	Tinjauan Umum DKI Jakarta dan Jakarta Utara .....	25
3.1.1.	Kondisi Fisik DKI Jakarta.....	25
3.1.2.	Kondisi Fisik Jakarta Utara .....	29
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISA KONSEP PERANCANGAN .....</b>	<b>39</b>
4.1.	Gagasan Perencanaan.....	39
4.1.1.	Fungsi dan Peranan .....	39
4.1.2.	Karakteristik Pengunjung .....	40
4.1.3.	Objek Yang Direncanakan .....	41
4.2.	Penentuan Lokasi Perancangan.....	42
4.2.1.	Penentuan Lokasi Site Perencanaan Umum.....	42
4.2.2.	Penentuan Lokasi Site Perencanaan Khusus .....	43
4.2.3.	Analisa dan Pemilihan Lokasi Site.....	48

4.3.	Analisa Dan Konsep Pengelolaan Tapak (Makro).....	51
4.3.1.	Analisa dan Konsep Pencapaian.....	51
4.3.2.	Analisa dan Konsep Pola Sirkulasi .....	52
4.3.3.	Analisa dan Konsep Pola Parkir.....	54
4.3.4.	Analisa Pengaruh Ombak dan Angin .....	55
4.3.5.	Analisa Potensi View .....	56
4.4.	Analisa Dan Konsep Pengelolaan Tapak (Mikro).....	56
4.4.1.	Analisa dan Konsep Site .....	56
a.	Analisa Dimensi Site.....	56
b.	Analisa Orientasi .....	58
c.	Analisa Landscape.....	59
d.	Analisa Iklim .....	61
e.	Analisa Pola Tata Hijau.....	62
f.	Analisa Penzoningan .....	63
g.	Analisa Kebisingan .....	65
h.	Analisa Cahaya Matahari .....	67
i.	Analisa Topografi.....	68
j.	Analisa Angin.....	69
k.	Analisa Hujan .....	70
4.4.2.	Analisa dan Konsep Ruang .....	71
a.	Analisa Pengguna Dan Aktifitas .....	71
b.	Kebutuhan Ruang Berdasarkan Kelompok Fungsi Bangunan.....	72
c.	Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktifitas .....	73
4.4.3.	Analisa dan Konsep Tata Massa .....	84
a.	Prioritas Massa Bangunan.....	84
b.	Lay Out Tata Massa Bangunan .....	85
4.4.4.	Analisa dan Konsep Tampilan Arsitektur (Eksterior & Interior) .....	85
a.	Tampilan Arsitektur Eksterior.....	85
b.	Tampilan Arsitektur Interior .....	88
4.4.5.	Analisa dan Konsep Struktur Dan Utilitas .....	89

a. Struktur Bangunan.....	89
b. Jaringan Air Bersih.....	92
c. Jaringan Air Kotor.....	94
d. Pembuangan Sampah .....	96
e. Jaringan Bahaya Kebakaran .....	97
f. Transportasi Vertikal (Lift, Tangga, Ramp).....	99
g. Instalasi Penghawaan .....	105
h. Instalasi Pencahayaan.....	106
i. Akustik .....	108
j. Jaringan Listrik.....	109
k. Jaringan Telepon .....	112
l. Penangkal Petir.....	113

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

## DAFTAR DIAGRAM

1. Diagram 2.1. Kategori Marina .....	11
---------------------------------------	----

# DAFTAR GAMBAR

## GAMBAR

1. Gambar 2.1. Dubai Marina, Uni Emirat Arab .....	17
2. Gambar 2.2. <i>Marina Bay Sands, Singapore</i> .....	18
3. Gambar 2.3. San Diego Marinas, California .....	19
4. Gambar 2.4. Central Park Podomoro City, Jakarta .....	22
5. Gambar 2.5. Raffles City, Singapore.....	23
6. Gambar 3.1. Peta Administratif Provinsi DKI Jakarta .....	25
7. Gambar 3.2. Peta Administratif Provinsi DKI Jakarta Utara .....	29
8. Gambar 4.1. Letak Lokasi Kawasan Perancangan Secara Umum .....	42
9. Gambar 4.2. Letak Lokasi Site Kawasan Perancangan Alternatif 01 ..	43
10. Gambar 4.3. Letak Lokasi Site Kawasan Perancangan Alternatif 02 ..	44
11. Gambar 4.4. Letak Lokasi Site Kawasan Perancangan Terpilih .....	50
12. Gambar 4.5. Dimensi Site Kawasan Perancangan Terpilih.....	50
13. Gambar 4.6. Analisa Pencapaian Site Perancangan .....	51
14. Gambar 4.7. Analisa Pengaruh Ombak dan Angin .....	55
15. Gambar 4.8. Analisa Orientasi Bangunan .....	58
16. Gambar 4.9. Analisa Landscape .....	59
17. Gambar 4.10. Analisa Penzoningan Kawasan.....	63
18. Gambar 4.11. Analisa Kebisingan.....	65
19. Gambar 4.12. Analisa Cahaya Matahari.....	67
20. Gambar 4.13. Analisa Topografi .....	68
21. Gambar 4.14. Analisa Hujan .....	70
22. Gambar 4.15. Rencana Layout dan Skematik Tata Masa Bangunan .....	85
23. Gambar 4.16. Analisa dan Konsep Tampilan Arsitektur (Eksterior) .....	86
24. Gambar 4.17. Contoh Eksterior Marina Bay Sands, Singapore .....	86
25. Gambar 4.18. Contoh Eksterior The Icon (Regata), Jakarta .....	87
26. Gambar 4.19. Contoh Ruang Terbuka pada Marina Bay Sands, Singapore .....	87
27. Gambar 4.20. Analisa dan Konsep Tampilan Arsitektur (Interior).....	88
28. Gambar 4.21. Contoh Interior Banunan pada Marina	

	Bay Sands, Singapore .....	89
29. Gambar 4.22.	Penerapan Struktur Fasad .....	90
30. Gambar 4.23.	Pendekatan Perancangan Pada Ruang Bebas Lantai Dasar .....	91
31. Gambar 4.24.	Contoh Penggunaan Struktur <i>Polygon Wall</i> sebagai Pemecah Ombak .....	92
32. Gambar 4.25.	Skema <i>Down Feed Distribution System</i> .....	93
33. Gambar 4.26.	Skema <i>Down Feed Distribution System</i> .....	95
34. Gambar 4.27.	Ramp .....	101
35. Gambar 4.28.	Tangga .....	103
36. Gambar 4.29.	Skema Panel Listrik .....	112



## DAFTAR TABEL

1. Tabel 3.1. Data Statistik Jumlah Penduduk.....	27
2. Tabel 3.2. Data Statistik Jenis Pekerjaan Penduduk Kota Jakarta .....	28
3. Tabel 4.1. Analisa Pemilihan Lokasi Site Perancangan Marina CentralPlace di Jakarta Utara .....	49
4. Tabel 4.2. Kebutuhan Ruang Marina Berdasarkan Kelompok Fungsi Makro .....	73
5. Tabel 4.3. Kebutuhan Ruang Marina Berdasarkan Kelompok Fungsi Mikro .....	73
6. Tabel 4.4. Kebutuhan Besaran Ruang Mikro Marina.....	73
7. Tabel 4.5. Kebutuhan Ruang Apartment And Hotel Berdasarkan Aktifitas .....	74
8. Tabel 4.6. Kebutuhan Besaran Ruang Apartment And Hotel .....	74
9. Tabel 4.7. Luasan Bangunan Apartment And Hotel .....	76
10. Tabel 4.8. Kebutuhan Ruang Office And MICE Function Berdasarkan Aktifitas .....	77
11. Tabel 4.9. Sifat Kegiatan Office And MICE Function.....	78
12. Tabel 4.10. Kebutuhan Ruang Office And MICE Function Berdasarkan Aktifitas .....	79
13. Tabel 4.11. Luasan Bangunan Office And MICE Function.....	80
14. Tabel 4.12. Kebutuhan Ruang Mall, Cinema, and Restaurant Berdasarkan Aktifitas .....	81
15. Tabel 4.13. Sifat Kegiatan Mall, Cinema, and Restaurant.....	82
16. Tabel 4.14. Kebutuhan Besaran Ruang Mall, Cinema, and Restaurant ..	82
17. Tabel 4.15. Asumsi Prioritas Pemakaian Fungsi Ruang Bangunan.....	84
18. Tabel 4.16. Daya Buang Perlengkapan Jaringan Air Kotor.....	95
19. Tabel 4.17. Kebutuhan Septic Tank .....	96
20. Tabel 4.18. Kapasitas Lift .....	104
21. Tabel 4.19. <i>Selection Table For a Good Lift Service</i> .....	105
22. Tabel 4.20. Kebutuhan Cahaya Untuk Ruang Dalam Bangunan.....	108

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Transformasi Desain
2. Transformasi Desain – Analisa Tapak
3. Transformasi Desain – Analisa Kebutuhan Ruang
4. Transformasi Desain – Sketsa Ide
5. Master Plan
6. Block Plan
7. Denah Rental Office and MICE Function Building
8. Tampak Rental Office and MICE Function Building
9. Potongan Rental Office and MICE Function Building
10. Denah Mall and Cinema Building
11. Tampak Mall and Cinema Building
12. Potongan Mall and Cinema Building
13. Denah Apartment and Hotel Building
14. Tampak Apartment and Hotel Building
15. Potongan Apartment and Hotel Building
16. Detail Kawasan
17. Rencana Utilitas - Air Bersih dan Proteksi Kebakaran
18. Rencana Utilitas – Sanitasi
19. Eksterior
20. Interior

# ABSTRAK

## PERANCANGAN *MARINA CENTRAL PLACE* DI JAKARTA UTARA

(Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis *Mixed Use Area*)

Berkembangnya kegiatan perekonomian yang ada di Indonesia dilatar belakangi oleh segala aspek – aspek kehidupan yang saling mendukung. Salah satu kompleksitas pendukung kegiatan perekonomian terletak pada point tempat atau site yang komersial. Berlangsungnya aktifitas atau kegiatan di suatu tempat yang dinilai baik akan meningkatkan perolehan pendapatan. Pendapatan yang didapat pun bisa diperoleh dari pihak pengelola dan masyarakat sekitar.

Pokok dari inti sebuah peradaban di Indonesia masih belum banyak melihat dan menjawab pertanyaan “dimana?” atau “where”. Tentu saja cakupan dari isi jawaban ini sangat banyak dan sangat menyangkut beberapa aspek baik sosial, ekonomi, maupun psikologi. Dari sisi arsitektur, sebagai inovator yang bekerja dalam membangun sebuah space atau ruang dimana itu bisa dijadikan sebagai tempat untuk melaksanakan berbagai macam kegiatan dan aktifitas, adalah merupakan hal terpenting yang menjadi tolak ukur keberhasilan seorang arsitek.

Namun, pada penerapannya dari segala aspek yang dituangkan dalam sebuah peradaban tersebut mendapatkan permasalahan ketika banyak terdapat lahan yang tidak berfungsi sebagai mestinya.

Apa yang mendasari ketika sebuah kawasan tepi laut menjadi kurang diminati untuk dijadikan sebuah tempat dimana tempat itu tidak hanya dijadikan sebagai tempat untuk berwisata saja namun dijadikan sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan dan aktifitas bisnis dan perekonomian. Dimana pada kawasan itu terdapat beberapa fasilitas yang kompleks dan lengkap.

Kebutuhan akan sebuah *Marina* berbasis *Mixed Use Building* sangat diperlukan karena dari data statistik kependudukan Kota DKI Jakarta khususnya Jakarta Utara, diperoleh angka 42% penempatan ruang kerja dan bisnis masih teracak pada tipologi ruko dan rukan. Yang

menyebabkan tidak meratanya dan tidak memusat nya penyebaran aktifitas bisnis yang ada di Jakarta Utara. Hal ini menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan yang berdampak pada penataan kawasan di Jakarta Utara.

Perancangan *Marina Central Place* ini diharapkan mampu menjawab kebutuhan akan sebuah *Marina* di Jakarta Utara sebagai perwujudan Kota Jakarta sebagai *International Waterfront City*. Dimana *Marina* ini bisa menampung berbagai ragam aktifitas secara kompleks dengan adanya rancangan bangunan *Rental Office (Business), Mall and Cinema (Entertainment), Big Tenant (Shopping), Apartment and Hotel (Live and Stay)*.

Kata Kunci : *Marina; Central; Place; Bisnis; Wisata*