



# 2.4%

SIMILARITY OVERALL

SCANNED ON: 13 JUL 2024, 12:44 AM

## Similarity report

Your text is highlighted according to the matched content in the results above.

● IDENTICAL  
0.13%

● CHANGED TEXT  
2.26%

## Report #22006477

1 BAB I PENDAHULUAN 1.1. Latar Belakang Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan salah satu provinsi terpadat sekaligus tersibuk di Pulau Jawa dan bahkan di Indonesia. Hal ini salah satunya dilatarbelakangi oleh kegiatan perekonomian dan juga bisnis. Sebagaimana yang sudah diketahui, Jakarta selain menjadi pusat pemerintahan saat ini, juga turut menjadi pusat dari sektor bisnis maupun ekonomi. Tingginya kegiatan ekonomi dan bisnis di Jakarta ini dibuktikan dengan adanya sebutan kawasan “segitiga emas” di provinsi tersebut. Segitiga emas sendiri merupakan pusat kawasan bisnis dan perdagangan di Jakarta atau bahkan di seluruh Indonesia. Merujuk informasi menurut (Budhiman, 2023), Segitiga emas Jakarta merupakan sebuah daerah yang membentuk segitiga imajiner yang membentang dari Jakarta Pusat hingga Jakarta Selatan. Daerah imajiner ini diapit oleh tiga titik utama Jakarta yang masing-masing membentuk segitiga. Daerah ini merupakan Central Business District utama di Jakarta yang mana menjadi tempat dari aktivitas bisnis, perkantoran, keuangan, dan lain-lain sehingga membuatnya menjadi kawasan paling sibuk dan padat. Area segitiga emas Jakarta mencakup tiga titik utama yaitu Mega Kuningan seluas 54 hektar, Kuningan Persada seluas 17 hektar, dan SCBD ( Sudirman Central BusinessDistrict ) seluas 45 hektar yang mana turut meliputi jalan-jalan utama seperti Jalan M.H. Thamrin, Jenderal Sudirman, Gatot Subroto, Rasuna Said, dan Mas Mansyur. Dari ketiga area yang berada di kawasan

segitiga emas tersebut, yang akan menjadi fokus dari lokasi perancangan ini adalah Kawasan SCBD. 2 Gambar 1. 1 : Lokasi Titik Segitiga Emas Jakarta (Sumber: skyscrapercity.com, 2023) Kawasan SCBD merupakan satu dari berbagai kawasan perekonomian di Jakarta yang menjadi jantung dari kegiatan bisnis. Berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan bisnis tersedia di kawasan ini. Karena faktor fungsi dan peruntukannya, SCBD menjadi salah satu kawasan dengan harga tanah termahal di Indonesia yang mana mampu mencapai angka 200 juta / m<sup>2</sup>. Melihat lokasinya sebagai pusat ekonomi dan bisnis, tentu kawasan ini didominasi oleh pekerja dalam usia dewasa muda (produktif). 16 Merujuk data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, penduduk di Kota Jakarta Selatan maupun Jakarta Pusat didominasi oleh Generasi Milenial dan juga Generasi Z. Merujuk informasi tambahan menurut (Rosariana, 2021) Generasi Milenial merupakan generasi yang lahir pada 1981 – 1996 (rentang usia saat ini di 27 hingga 42 tahun) . Sedangkan generasi Z merupakan generasi yang lahir pada 1997 – 2012 (rentang usia saat ini di 11 hingga 26 tahun). Melihat data tersebut, bisa dikatakan bahwa pekerja dominan yang berada di kawasan SCBD saat ini yakni pada kalangan Milenial yang kemudian akan disusul oleh generasi Z pada beberapa tahun atau masa mendatang. 3 Tabel 1. 1 : Persebaran Jumlah Penduduk Jakarta Sesuai Generasi (Sumber: BPS, 2020) Dominannya generasi Z maupun milenial ini tentu menjadi isu tersendiri yang harus diperhatikan khususnya dalam sektor ekonomi maupun pekerjaan yang mana kedua generasi ini memiliki pandangan dan budaya kerja yang sudah bergeser dari generasi-generasi sebelumnya. Hal ini dibuktikan dengan maraknya berbagai isu belakangan ini khususnya terkait generasi Z maupun milenial yang kerap kali berpindah-pindah pekerjaan dalam waktu singkat. Merujuk data dari tirto.id (2022) yang melakukan riset kuesioner yang terdiri atas 749 responden generasi Z dan 751 responden generasi milenial, didapatkan data bahwa baik generasi Z dan milenial, memiliki kriteria pekerjaan ideal yang hampir serupa. Salah satu faktor penentu kriteria ideal yang dominan adalah lingkungan kerja (generasi Z

sebesar 18,38% dan generasi milenial sebesar 20,15%). Selain itu ditemukan data bahwa dominan generasi Z dan milenial akan memilih untuk meninggalkan pekerjaannya jika tidak sesuai dengan kriteria ideal mereka. Maka dari itu, dapat diambil hipotesis bahwa penyebab utama generasi Z dan milenial berpindah-pindah kerja karena banyak lingkungan kerja yang ada saat ini kurang mendukung bagi mereka. Selain dengan tingginya populasi generasi Z dan milenial, SCBD merupakan salah satu kawasan elit di Jakarta yang menjadi incaran berbagai investor. Menurut (Hilda B, 2020), alasan SCBD menjadi salah satu incaran investor karena kawasan ini berpotensi untuk terus dikembangkan menjadi lebih baik selayaknya koridor-koridor bisnis di berbagai kota besar dunia. Tingginya minat investor untuk menanamkan modal di kawasan SCBD semakin diperkuat dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang juga semakin meningkat pada kuartal II 2023 berdasarkan data menurut (Badan Pusat Statistik, 2023) yang mana salah satu penyumbang dari peningkatan ekonomi ini yakni dari sektor perdagangan pada posisi kedua (menyumbang peningkatan sebesar 0,68%). Dengan status SCBD sebagai pusat bisnis dan perdagangan, tentu kawasan ini berperan penting mendukung peningkatan ekonomi pada masa mendatang sekaligus harus mampu menarik minat investor secara lebih luas lagi agar terus datang dan menanamkan modal pada kawasan ini. Status Kawasan SCBD sebagai superblok bisnis terkemuka tentu memiliki komitmen untuk terus mengembangkan atau bahkan melakukan ekspansi bisnisnya. **1 19** Salah satu yang turut mendukung hal tersebut adalah MICE yang merupakan singkatan dari Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition. MICE merupakan sebuah industri yang mulai perlahan tumbuh dan diterapkan di Indonesia. Kegiatan MICE ini umumnya banyak diselenggarakan di hotel yang mana terdapat ruang besar atau convention center. MICE ini bisa dikatakan mengkombinasikan antara pariwisata dengan pekerjaan sehingga untuk menunjang hal tersebut tentu dibutuhkan beberapa fasilitas penunjang, salah satu diantaranya adalah keberadaan hotel bisnis yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas dan mampu menaungi kegiatan MICE. Dengan menekankan pada MICE tentu akan

mendorong kegiatan bisnis di SCBD agar selalu up to date serta sesuai dengan budaya dan tren kerja pada masa sekarang. Namun, lekatnya SCBD sebagai kawasan elit bisnis tentu juga memengaruhi fasilitas yang ada di dalamnya. Bila diperhatikan secara detail, SCBD dominannya didirikan bangunan tinggi dengan fungsinya yang terkait dengan bisnis dan komersial. Hal ini secara tidak langsung membuat Kawasan SCBD minim sekali dengan ruang terbuka yang dapat diakses oleh pengunjung maupun pekerja yang ada di dalam kawasan. Keterbatasan ruang terbuka ini diperkuat dengan para pekerja yang kerap memanfaatkan area depan gedung menjadi tempat duduk istirahat bahkan merokok di siang hari, yang mana tidak memiliki fasilitas yang memadai, serta area duduk yang terbatas. Hal ini tentu menjadi isu karena dengan 5 minimnya ruang terbuka, akan membuat pekerja di kawasan ini sulit mendapat tempat yang mumpuni untuk beristirahat setelah berjam-jam bekerja di dalam ruangan ber AC yang mana hal tersebut juga tidak baik terutama bagi kesehatan pekerja. Dengan demikian, berdasarkan isu maupun potensi yang sudah dipaparkan tersebut, dicetuskanlah bangunan mixed use high rise berupa Cityhub Plaza yang mampu mengakomodasi berbagai fungsi dalam satu lokasi yang sama. Rancangan ini harapannya mampu merespon isu yang telah dibahas sebelumnya. Beberapa fungsi bangunan yang akan dirancang beserta isu yang akan ditangani diantaranya adalah: 1. Office Tower (Merespon kebutuhan kantor fisik yang masih aktif mengalami penyerapan di Jakarta dengan tetap berupaya menyesuaikan ritme kerja baru bagi generasi Z dan milenial serta merespon kegiatan MICE yang membutuhkan perkantoran). 2. Shopping Mall (Merespon Kawasan SCBD yang kerap diminati investor serta mendorong peningkatan perekonomian salah satunya melalui sektor perdagangan. Selain itu mall mampu menjadi katalis dari berbagai fungsi yang dirancang dengan fasilitas sekitar kawasan agar dapat saling terintegrasi dan bisa diakses oleh siapa saja). 3. 5-star Business Hotel (Merespon tren serta kegiatan pada sektor MICE yang mana membutuhkan hotel dengan fasilitas mumpuni untuk menunjang aspek meeting, incentive, dan convention). 4. Outer Communal Space (Merespon minimnya

ruang terbuka komunal dalam kawasan yang dapat diakses oleh publik maupun pekerja serta mampu mengakomodir berbagai fasilitas yang bisa diakses oleh siapa saja). Lokasi perancangan berada di Kawasan SCBD, spesifiknya berada di Utara SCBD dan tepat berada di sisi Jalan Jenderal Sudirman. Luas tapak rancangan sebesar 15.075,5 m<sup>2</sup>. Titik lokasi tersebut dipilih atas beberapa pertimbangan. 6 Pertimbangan pertama adalah akses dengan transportasi publik yang sangat memadai. Terdapat satu halte metrotrans, satu halte Transjakarta, dan juga satu akses masuk stasiun MRT. Ketiga fasilitas transportasi ini dapat dijangkau paling cepat dalam waktu kurang dari 30 detik hingga yang terjauh selama 4 menit. Pertimbangan kedua adalah lokasinya yang berada di persimpangan dan tepat di muka Jalan Jenderal Sudirman, sehingga rancangan ini akan mudah dilihat oleh pengunjung luar, tidak terhalangi oleh bangunan tinggi lain di kompleks SCBD, serta bisa memiliki dua sisi fasad sekaligus. Pertimbangan ketiga adalah fasilitas pejalan kaki yang juga memadai, mulai dari trotoar yang luas dan rapi, jembatan penyebrangan orang yang terawat, dan tersedianya guiding block untuk tuna netra. Beberapa alasan tersebut dengan didukung latar belakang Isu yang ada menjadi salah satu pertimbangan dipilihnya lokasi tapak ini pada Kawasan SCBD. Diusulkannya perancangan Cityhub Plaza pada lokasi ini harapannya mampu mengatasi berbagai isu baik dalam skala mikro kawasan maupun makro serta turut memberikan opsi fasilitas baru yang dapat dikunjungi bagi pengunjung maupun pekerja pada Kawasan SCBD. Gambar 1. 2 : Batas, Luasan, dan Kondisi Tapak pada Kawasan SCBD (Sumber: Google Earth, diolah oleh Penulis, 2023) 7 1.2.

15 Rumusan Masalah Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan pada sub bab sebelumnya, rumusan masalah dalam Perancangan ini adalah sebagai berikut: 1.2 1 Bagaimana menghadirkan ruang perkantoran baru yang mampu menyesuaikan dengan ritme dan budaya kerja baru dari generasi Z dan milenial? 1.2.2 Bagaimana mengintegrasikan rancangan yang memiliki beraneka ragam fungsi dengan level penggunaan atau aktivitas yang berbeda dalam satu masa bangunan yang sama? 1.2.3 Bagaimana menghadirkan open communal space yang

bersifat inklusif namun tetap berkesinambungan dengan rancangan pusat bisnis dan komersial pada kawasan SCBD? 1.2.4 Bagaimana rancangan ini mampu menunjang tren kegiatan MICE serta TOD (Transit Oriented Development) dengan potensinya yang berada di titik pemberhentian tiga moda transportasi publik? 1.3. Tujuan Perancangan Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirincikan, didapatkan beberapa tujuan dari Perancangan ini. Diantaranya adalah: 1.3.1 Menghadirkan ruang perkantoran baru yang menyesuaikan dengan ritme, budaya kerja, dan karakter dari generasi Z dan milenial sekaligus menggantikan tipologi perkantoran tradisional yang sudah tidak lagi sesuai. 1.3.2 Mampu mengintegrasikan desain dengan berbagai macam fungsi bangunan yang berbeda dalam satu massa bangunan yang sama, mulai dari komersial (shopping mall), hotel, serta bisnis (office tower). Tujuannya agar ketiga fungsi ini bisa berdiri secara harmonis meskipun dengan cakupan pengguna dan level aktivitas yang berbeda. 1.3.3 Dapat menghadirkan ruang terbuka komunal yang bisa secara fleksibel diakses oleh siapa saja yang ingin berkunjung tanpa menimbulkan rasa kesenjangan sosial ataupun eksklusifitas yang terlalu tinggi. 1.3.4 Mampu menghadirkan rancangan mixed use building yang merespon tren kegiatan MICE serta memanfaatkan potensi tapak yang strategis dilalui oleh tiga moda transportasi publik dengan menghadirkan transit hub yang terintegrasi dengan mall. 1.4. Manfaat Perancangan Beberapa manfaat yang diperoleh dari perancangan ini, yaitu: 1.4.1 Manfaat Akademis Perancangan Cityhub Plaza ini dapat dijadikan masukan maupun referensi dalam pengembangan ilmu di ranah arsitektur, khususnya yang terkait perancangan bangunan dengan tipologi mixed used high rise, commercial, dan hospitality. Selain itu juga menyediakan rancangan bagi berbagai kalangan sosial untuk beraktivitas di Kawasan SCBD, menyediakan fasilitas yang menunjang tren kegiatan MICE dengan turut merespon TOD kawasan. 1.4.2 Manfaat Praktis Manfaat praktis dari perancangan Cityhub Plaza ini, yakni dapat memberikan pemahaman baru dalam perancangan perkantoran yang menyesuaikan dengan generasi masa kini serta bagaimana arsitektur mampu merespon berbagai isu yang ada dalam kawasan

perkotaan baik secara makro maupun mikro. 9 1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan proposal dilakukan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN Berisi data dan latar belakang masalah terkait isu

kontekstual di Kawasan SCBD yakni seputar ritme dan budaya kerja baru

bagi generasi Z dan milenial, pertumbuhan ekonomi, munculnya tren MICE

dalam pariwisata dan pekerjaan, dan juga minimnya ruang terbuka. Setelah

itu menjelaskan identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan perancangan,

manfaat perancangan serta sistematika penulisan. 17 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan kajian teori seputar perancangan mixed used high

rise & commercial building . Mulai dari definisi dari keseluruhan fungsi

bangunan, standar perancangan dari masing-masing fungsi, serta menelusuri

preseden bangunan sejenis yang sudah ada sebelumnya, baik di Indonesia

maupun mancanegara. BAB III : METODOLOGI DESAIN Membahas metode desain

yang didapat dari hasil menyintesis data-data teori, preseden dan

referensi, serta analisis makro dan mikro tapak. BAB IV : ANALISIS

KONSEP & HASIL RANCANGAN Bab ini akan menceritakan analisis dalam

merancang, konsep dan strategi yang digunakan, serta menampilkan hasil

rancangan yang telah dibuat. 22 BAB V : PENUTUP Bab ini berisi kesimpulan

dari seluruh proses dan hasil rancangan beserta saran. 10 (halaman ini sengaja

dikosongkan) 11 BAB II TINJAUAN PUSTAKA 2.1 Kajian Teori 2.1.1. Definisi

Perkantoran Kantor memiliki berbagai definisi yang berbeda-beda berdasarkan

ahli maupun sumber yang ada. 13 Menurut (Halimah, 2014) kantor adalah tempat

diselenggarakannya kegiatan menangani informasi yang mana proses tersebut

dimulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan, hingga mendistribusikan informasi.

Sedangkan menurut (Marsofiyanti & Eryanto, 2014) kantor berarti ruang

kerja, ruang berkumpul, ruang dimana pengusaha beserta pegawainya menjalankan

aktivitas pekerjaannya. Berdasarkan dua definisi tersebut, dapat disimpulkan

bahwa perkantoran adalah ruang ataupun tempat bagi pengusaha maupun pegawai

menjalankan pekerjaan yang mana berupamenerima, mengolah, dan menyimpan,

serta mendistribusikan informasi. 2.1.1.1. Fungsi Perkantoran Menurut J.C

Denyer dalam (Halimah, 2014) kantor terdiri atas lima fungsi utama.

Fungsi pertama adalah menerima informasi (misalnya seperti surat), mencatat informasi (persediaan, data pegawai), Menyusun informasi (pembukuan), memberikan informasi (misalnya seperti faktur penjualan), serta menjamin aset. Itu terkait dengan lingkup pekerjaan serta dokumen yang ditangani. Namun, jika melihat dari sisi organisasi, kantor memiliki fungsi lain yakni untuk membantu pimpinan dalam perumusan pekerjaan, penyederhanaan sistem, serta membantu mencapai tujuan organisasi.

### 2.1.1.2. Jenis Perkantoran

Menurut L. Manaseh dan R. Cunliffe dalam (Simanjuntak & Anggakara, 2012), perkantoran terbagi atas empat jenis, diantaranya adalah:

- a. Kantor Komersial (Misal: toko, kantor sewa, perusahaan trading, asuransi, dsb.).
- b. Kantor Industri (berada satu kesatuan dengan pabrik).
- c. Kantor Profesional (tidak digunakan dalam rentang waktu Panjang).
- d. Kantor Pemerintahan (berbentuk Lembaga dan digunakan dalam waktu lama).

Gambar 2. 1 : Ilustrasi Perkantoran Komersial (Sumber : Goel Ganga Developments, 2019)

Berdasarkan jenisnya, maka rancangan Cityhub Plaza ini termasuk dalam Kantor Komersial. Hal ini karena sistemnya yang akan berupa kantor sewa ataupun kantor retail serta lokasinya yang memang berada di pusat kawasan komersial dan bisnis.

### 2.1.1.3. Klasifikasi Kelas Perkantoran Menurut L. Manaseh dan R. Cunliffe dalam (library.binus.ac.id, 2015)

perkantoran terbagi atas berbagai kelas, diantaranya adalah:

- a. Kelas Premium (Luas Gedung minimal 20.000 m<sup>2</sup> serta berada di Central Business District)
- b. Kelas A (Luas minimum gedung 6.000 m<sup>2</sup> serta terletak di daerah pusat bisnis)
- c. Kelas B (Luas dan lokasi tidak ditentukan namun memiliki kualitas material yang baik dan cukup modern).

Gambar 2. 2 : Perkantoran Kelas Premium pada Treasury Tower SCBD (Sumber : Rukita.co, 2020)

Berdasarkan klasifikasi kelas, maka rancangan Cityhub Plaza ini termasuk ke dalam Kelas Premium yang mana lokasinya berada di CBD Sudirman serta luas gedung yang mencapai >20.000 m<sup>2</sup>.

### 2.1.1.4. Klasifikasi Kantor Berdasarkan Bentuk Ruang

Sebuah perkantoran pastinya memiliki ruang yang berbeda-beda baik secara layout ataupun konfigurasi. Hal ini salah satunya dipengaruhi oleh kebutuhan pengguna



di dalamnya. Menurut Sedarmayanti, dalam (Rahmadani, 2022), tata ruang kantor terbagi menjadi empat, yaitu: a. Ruang kantor berkamar ( Cubicle Type Office ) Tata ruang kerja yang dipisahkan oleh sekat antar pekerjaanya. b. Ruang Kantor Terbuka ( Open Plan Office ) menggunakan sebuah ruang yang besar untuk digunakan bekerja oleh beberapa pengguna. c. Ruang Kantor Lanskap ( Landscape Office ) 14 Menghadirkan ruang yang nyaman dengan ornamen atau dekorasi berupa tanaman. d. Ruang Kantor Gabungan ( Mixed Office ) Penggabungan dari ketiga bentuk tata ruang yang telah dijelaskan sebelumnya. Gambar 2. 3 : Ilustrasi Perkantoran Cubical Type (Atas), Open Plan (Tengah), Landscape (Bawah) (Sumber : Google, 2023) 15 2.1.1.5. Justifikasi Kebutuhan Perkantoran di Era Digital Nomad

Semakin majunya zaman dan teknologi, pekerjaan bisa dilakukan secara flexible dari mana saja. Hal ini ditandai dengan munculnya tren digital nomad , artinya tren yang mana seseorang bekerja secara lepas dengan memanfaatkan teknologi dan tidak terikat di satu tempat. Namun, adanya tren digital nomad ini tidak membuat perkantoran fisik semata-mata ditinggalkan. Menurut (Effist Suite Office, 2023) ada beberapa faktor mengapa perkantoran fisik tetap dibutuhkan, diantaranya adalah: a. Membangun citra perusahaan Kantor fisik berguna sebagai tempat bagi stakeholders , klien, karyawan, atau bahkan anggota pers dapat merasakan citra perusahaan. b. Memfasilitasi proses kolaborasi pekerja Komunikasi antar tim akan lebih efisien jika dilakukan secara langsung karena ketika bekerja dalam ruangan yang sama akan lebih mudah untuk menyampaikan ide. c. Meningkatkan produktivitas kerja Terdapat berbagai macam karakter pekerja, dan tidak sedikit pekerja merasa lebih produktif jika bekerja di tempat kerja selayaknya kantor. d. Mengantisipasi risiko keamanan Mengandalkan sistem bekerja secara remote dapat menimbulkan risiko keamanan terutama perihal data yang bisa dengan mudah tersebar ke berbagai pihak. Selain keempat faktor tersebut, menghimpun informasi menurut Head of Property and Asset Management JLL Indonesia, Naomi P. Santosa dalam (Medcom, 2020), sektor e-commerce masih aktif mencari ruang perkantoran. Tidak hanya itu, tren

perpindahan penyewa dari gedung lama ke gedung baru dengan kualitas lebih juga masih tetap terjadi. Hal ini diperkuat dengan data dari (Kontan, 2023) yang mana mengungkapkan bahwa penyerapan bersih ruang perkantoran kelas A diperkirakan mencapai 180.000 m<sup>2</sup> pada tahun 2023.

2.1.2. Agile Workspace  
2.1.2.1. Definisi Agile Workspace Secara definisi, menurut (Hogarty, 2021) agile workspace adalah lingkungan kerja yang dirancang dengan fleksibilitas penuh. Hal ini berbeda dengan kantor-kantor “tradisional” yang mana karyawan ataupun staff ditempatkan pada meja yang sudah ditetapkan, agile workspace ini mendorong pekerja untuk bisa bergerak secara bebas di kantor dan dapat memanfaatkan ruang manapun yang sesuai dengan apa yang tengah mereka kerjakan. Gambar 2.4 : Ilustrasi Agile Workspace (Sumber : Spaceiq.com, 2023) Definisi lainnya menurut The Agile Organization dalam (Knight Frank, 2023), agile workspace adalah tentang menyatukan orang, proses, konektivitas, teknologi, waktu, dan tempat untuk menemukan cara kerja yang paling tepat dan efektif. Hal ini berbeda dengan kerja fleksibel pada umumnya yang mana hanya mengaitkan pada lokasi kantor maupun kebebasan jam kerja. Konsep agile workspace lebih mengaitkannya dengan apa yang ditawarkan oleh tempat kerja. Misalnya saja dengan menyediakan ruang selain untuk bekerja seperti ruang istirahat, dapur, ruang makan, tempat atau ruang bersosialisasi, ruang tenang, atau menyediakan ruang apapun yang melayani kebutuhan seluruh pekerja secara spesifik.

2.1.2.2. Karakter Rancangan Agile Workspace Menurut (Keeling, Clements, & Roesch, 2015) salah satu karakteristik dari perkantoran yang menggunakan konsep agile workspace adalah memiliki berbagai opsi ruang kerja tambahan. Seperti meja bersama, ruang pertemuan informal, ruang kolaboratif, ruang istirahat, dan juga ruang kontemplatif. Sedangkan menurut (Grossman, 2019) setidaknya terdapat lima fitur penting dari agile workspace, diantaranya adalah: a. Open Plan Office Open office turut meningkatkan fleksibilitas yang mana merupakan salah satu poin penting dari agile workspace. Selain itu tipe open office ini juga mampu memfasilitasi komunikasi dengan lebih baik serta sangat memungkinkan untuk

dikonfigurasi atau ditata ulang dengan mudah oleh pekerja jika memang diperlukan untuk menunjang pekerjaan. b. Quiet Spaces Selain menyediakan open office , konsep agile workspace juga perlu memiliki ruang yang tenang. Hal ini karena open office cenderung menghasilkan kebisingan yang lebih tinggi, sehingga bagi pekerja individu yang tengah menghadapi tantangan pekerjaan yang berat membuat kondisi tersebut menjadi kurang ideal. Adanya quiet space ini bisa menjadi opsi bagi pekerja- pekerjaan yang membutuhkan fokus dan konsentrasi tinggi. 18 c. Breakout Areas Konsep agile workspace sangat mendorong terjadinya komunikasi secara spontan. Adanya breakout areas ini juga memberikan sarana bagi karyawan yang membutuhkan diskusi maupun kolaborasi dalam melaksanakan pekerjaannya namun dengan nuansa yang lebih santai dibandingkan dengan ruang konferensi tradisional. d. Flexible Furniture Konsep agile workspace membutuhkan furniture yang dapat dengan mudah ditata sesuai kebutuhan. Hal ini sejalan dengan open plan office yang mengedepankan pada kemudahan penataan maupun konfigurasi ulang jika memang dibutuhkan. e. Resource stations Menempatkan peralatan kerja yang sulit dipindahkan ke dalam satu area yang sama (misalnya printer, mesin fax, dsb). Selain itu juga menempatkan sumber pengisian daya ( charging port ) pada tempat yang mudah diakses tanpa mengganggu pekerja lainnya. 2.1.3. Definisi Shopping Center / Shopping Mall Secara harfiah, shopping center merupakan pusat perbelanjaan. Akan tetapi jika melihat secara lebih dalam menurut (Wiratno, Trisno, Priyomarsono, & Lianto, 2019), shopping center atau mall merupakan bentuk evolusi dari pasar tradisional yang pada hakikatnya adalah satu lokasi pusat perdagangan yang dikunjungi oleh banyak konsumen untuk membeli segala kebutuhan. Demi kemudahan, kenyamanan, dan juga keamanan pengunjung maka pusat perbelanjaan yang pada mulanya bersifat terbuka kemudian ditutupi oleh atap untuk melindungi dari cuaca seperti hujan lebat, terik matahari, dan lainnya. Menurut Lynda dan Wing dalam (Wiratno, Trisno, Priyomarsono, & Lianto, 2019) shopping center adalah 19 sekelompok bisnis ritel dan komersial lainnya yang direncanakan,

dikembangkan, dimiliki, dan dikelola oleh satu properti. Merujuk dari sumber yang sama, shopping center merupakan tempat yang digunakan oleh kelas sosial tertentu untuk berbelanja dan melakukan aktivitas yang berhubungan dengan rekreasi. Sehingga, shopping center ini tidak hanya menjadi sentra kegiatan bisnis dan perdagangan tetapi juga menjadi pusat hiburan dalam rancangan ini. Shopping center ini merupakan salah satu fungsi yang memiliki level aktivitas paling tinggi dibandingkan dengan fungsi lainnya, baik perkantoran, capsule hotel, maupun communal space. Gambar 2.5 : Ilustrasi Shopping Center (Sumber : Fairmont Quasar Istanbul, 2023)

2.1.3.1. Klasifikasi Shopping Center Shopping Center sebagai fasilitas publik tentu memiliki berbagai jenis yang berbeda sesuai dengan luasan bangunan maupun fasilitas yang disediakan. Menurut (ICSC, 2023) terdapat kurang lebih lima klasifikasi dari shopping center berdasarkan luasan maupun fasilitas yang disediakan. Kelima klasifikasi tersebut diantaranya seperti pada tabel di bawah ini: 20 Tabel 2. 1 : Tabel Klasifikasi Shopping

Center Menurut International Council of Shopping Centers (Sumber : ICSC, 2023) Berdasarkan tabel klasifikasi yang dikeluarkan oleh ICSC, rancangan shopping center ini akan termasuk dalam kategori sub-regional (luasan berkisar antara 18.580 m<sup>2</sup> – 46.451 m<sup>2</sup>). Sesuai dengan tabel

tersebut, maka shopping center ini dapat memiliki beberapa fasilitas, diantaranya adalah supermarket, hypermarket, general merchandise store, small department store, discount department store).

2.1.3.2. Elemen Shopping Center Menurut Nadine Beddington dalam (Wiratno, Trisno, Priyomarsono, & Lianto, 2019) terdapat tiga elemen penting yang memengaruhi kualitas dari shopping center, diantaranya adalah:

a. Aksesibilitas : kemudahan akses dan kedekatan terhadap sarana dan juga fasilitas. b. Arsitektur : desain yang mampu membedakan satu retail dengan retail lainnya. Selain juga mencakup desain eksterior, harmoni desain interior, serta tata letak pertokoan. c. Software a. Fasilitas penunjang bagi pengunjung yang nyaman misalnya parkir, AC, escalator, lift, toilet, bank, dan ATM. 21 b. Fasilitas yang menunjang keramaian

pengunjung Salah satu fasilitas yang mendukung keramaian pengunjung adalah kelengkapan penyewa toko. c. Kekuatan daya tarik penyewa utama Penyewa utama merupakan pelaku usaha retail yang besar dengan reputasi baik dan terkenal. ❑ Brainware a. Manajemen gedung b. Fasilitas penunjang kenyamanan pengunjung c. Promosi dan publikasi

### 2.1.3.3. Sistem Sirkulasi Shopping Center Menurut Nadine Beddington dalam (Wiratno, Trisno, Priyomarsono, & Lianto, 2019) terdapat sistem sirkulasi yang umum digunakan pada pusat perbelanjaan, diantaranya adalah:

- Many Corridor System** : Sesuai dengan namanya, tipe sirkulasi ini memiliki banyak koridor. Seluruh tenant maupun store dianggap sama karena tidak adanya penekanan. Gambar 2. 6 : Tipe Sirkulasi Corridor System (Sumber : Olahan Penulis, 2023)
- System Plaza** : karakter dari tipe sirkulasi ini adalah adanya ruang berskala besar yang menjadi pusat aktivitas. Namun, masih tetap menggunakan koridor untuk efisiensi ruang 22 hanya saja lebih menekankan pada hierarki lokasi dan kedekatannya dengan area plaza. Pola sirkulasi ini sudah mulai menerapkan void . Gambar 2. 7 : Tipe Sirkulasi System Plaza (Sumber : Olahan Penulis, 2023)
- System Mall** : Pola sirkulasi ini berfokus pada satu jalur yang mana Jalur tersebut menjadi sirkulasi utama antar pertokoan. Selain itu, jalur ini juga akan menjadi penghubung kedua sumbu yang pada akhirnya akan menghasilkan satu sirkulasi yang saling terkoneksi. Gambar 2. 8 : Tipe Sirkulasi System Mall (Sumber : Olahan Penulis, 2023)

### 2.1.3.4. Pengaruh Generasi Z dan Milenial terhadap Rancangan Pusat Perbelanjaan Menurut Nadine Beddington dalam (Wiratno, Trisno, Priyomarsono, & Lianto, 2019) karakter generasi Z 23 berpengaruh terhadap beberapa aspek dari perancangan pusat perbelanjaan, diantaranya adalah:

- Eksterior** Generasi masa kini, khususnya generasi Z maupun milenial sangat menyukai segala sesuatu yang bernuansa modern. Sehingga penerapan unsur modernisme dalam rancangan fasad perlu diperhatikan. Gambar 2. 9 : Penerapan Eksterior Modern pada fasad Mall (Sumber : Benoy.com, 2023)
- Tata ruang** Pola perilaku generasi Z sudah bergeser dengan generasi masa lalu. Generasi saat ini seringkali datang ke pusat perbelanjaan untuk berkumpul,

minum kopi, bekerja, atau bahkan menghabiskan waktu. Jadi, tujuan utama mereka datang saat ini tidak lagi untuk berbelanja melainkan lebih untuk menikmati makanan dan minuman. Ini bisa menjadi dasar dalam menata konfigurasi ruang yang lebih bisa menyesuaikan dengan pola konsumen generasi Z maupun milenial.

24 c. Interior Pada sisi interior, pola perilaku generasi Z tidak memberikan pengaruh signifikan. Hanya saja lebih perlu berfokus pada variasi toko baru, memperbanyak tenant makanan dan minuman, serta selalu memperbarui konsep toko setidaknya lima hingga sepuluh tahun sekali agar tetap sesuai trend.

d. Software Fasilitas penunjang standar seperti ATM, AC, lift, fasilitas anak, hingga bank harus tersedia. Selain itu, Generasi Z memiliki ketertarikan pada tenant makanan dan minuman. Sehingga hadirnya merek makanan dan minuman ternama bisa menjadi daya tarik tersendiri.

e. Brainware Mengembangkan informasi digital maupun promosi melalui website maupun media sosial sehingga mempermudah perolehan informasi terlebih lagi generasi Z maupun milenial sangat melek dengan teknologi dalam kesehariannya.

f. Anchor (Penyewa Utama) Menghadirkan department store yang lebih modern dan terkini. Selain itu juga menghadirkan ruang terbuka untuk makan maupun minum yang mudah diakses dari pintu utama. Hal ini mengingat adanya perubahan pola kebiasaan generasi Z Ketika mengunjungi pusat perbelanjaan.

g. Sistem / Pola Sirkulasi Menggunakan pola koridor system plaza dengan terdapat area yang menjadi titik pusat kegiatan. Namun tetap menggunakan koridor dengan dihadirkan booth atau stall berupa merchandise maupun F&B sehingga dapat menghadirkan aktivitas / interaksi agar tidak menimbulkan kesan kosong pada koridor.

25 Gambar 2. 10 : Penempatan Booth pada Koridor Sirkulasi Mall (Sumber : Grand Indonesia, 2023) Berdasarkan uraian di atas, bisa dikatakan bahwa perubahan pola konsumen generasi Z memberikan pengaruh yang sangat signifikan pada perancangan pusat perbelanjaan. Pada sisi eksterior harus mampu menonjolkan aksen modern sesuai dengan selera milenial dan generasi Z. Penataan ruang yang lebih terorganisir sesuai dengan tipe pertokoan serta menyesuaikan dengan pola perilaku mereka dalam berkunjung.

Dari segi fasilitas penunjang standar, harus dapat terpenuhi mengingat generasi terkini sangat mengedepankan kepraktisan. Sistem sirkulasi dengan koridor terpusat dan void, serta yang tidak kalah penting adalah aksesnya yang terbuka sehingga mudah diakses oleh segala kalangan baik secara kelas sosial maupun difabel. Pada intinya pusat perbelanjaan masa kini mengalami pergeseran fungsi, tidak hanya sekedar tempat untuk berbelanja kebutuhan, tetapi juga untuk berkumpul, window shopping, bahkan sekedar menghabiskan waktu.

2.6.2.1.3.5. Justifikasi Perancangan Shopping Mall di Tengah Sepinya Pusat Perbelanjaan di Jakarta Berdasarkan data Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) dalam (Data Indonesia, 2023), jumlah pusat perbelanjaan di Jakarta mencapai 96 unit, dengan 76 diantaranya merupakan mall. Merujuk dari sumber yang sama, pusat perbelanjaan yang spesifiknya berada di Jakarta Selatan yakni sebanyak 28 unit. Secara jumlah, bisa dikatakan cukup banyak, namun beberapa diantaranya mulai ditinggalkan oleh pengunjung.

11 Menurut Ketua Umum Hippindo (Himpunan Peritel & Penyewa Pusat Perbelanjaan Indonesia) Budihardjo Iduansjah, mall yang ditinggalkan ini salah satunya disebabkan karena kesulitan menghadapi perkembangan zaman. Menurutnya terdapat beberapa faktor yang menyebabkan pusat perbelanjaan menjadi sepi pengunjung, diantaranya adalah: a. Konsep yang diterapkan tidak tepat walaupun berada di lokasi yang strategis. b. Tenant tidak cocok dengan perilaku pengunjung (setidaknya tenant F&B harus lengkap terpenuhi). c. Beberapa mall yang sepi sudah tergolong mall generasi lama, sehingga perlu adanya proses transformasi (pembaruan konsep dan tenant). d. Kurangnya inovasi jika dibandingkan dengan pusat perbelanjaan terkini. Namun demikian, menurut Budihardjo Iduansjah salah satu hal yang menjadi penyumbang peningkatan konsumsi dari pusat perbelanjaan adalah adanya kegiatan pertemuan karyawan yang bekerja seperti bertemu klien, makan siang, rapat, dan lain-lain. Lokasi SCBD sebagai pusat koridor bisnis tentu akan membuat pusat perbelanjaan selalu dilirik ditambah lagi dengan lokasinya yang juga berdekatan dengan pusat kegiatan publik utama di Indonesia seperti Gelora Bung Karno sehingga membuat segmen dan cakupan

target pasarnya semakin luas dan kompleks. Menghimpun informasi tambahan menurut (Dewi, Widodo, & Budiarti, 2016) unsur alam merupakan salah satu alasan yang paling menarik konsumen untuk berkunjung ke mall (45,5%) disusul oleh brand dan fasilitas rekreasi (21,21%), makanan dan minuman (9,1%), serta fasilitas olahraga (3,03%). Unsur alam yang ditekankan disini meliputi dua unsur yakni air dan tanaman. Merujuk dari sumber yang sama, elemen air yang bergerak mampu menjadi daya tarik dalam sebuah mall yang mana terbukti memiliki pengaruh positif yaitu meningkatkan minat berkunjung kembali konsumen. Marcus Pichler dalam (Dewi, Widodo, & Budiarti, 2016) mengungkapkan bahwa air sebagai elemen desain juga mampu memperbaiki iklim di dalam mall. Atmosfer yang diciptakan oleh suara aliran air memiliki interpretasi modern, menenangkan, dan membawa kesegaran. Sedangkan Tanaman mampu merangsang indera penciuman karena aroma alaminya serta mampu menjauhkan pengguna dari kualitas udara yang rendah. Selain itu terdapat penelitian yang dilakukan oleh Kathleen L. Wolf tahun 2007 yang mana menyatakan bahwa tanaman atau vegetasi mampu menciptakan rasa betah, membangun suasana hati, serta menyediakan pemandangan visual yang jauh lebih baik. Dalam lingkup interior, tanaman mampu menjadi aksen atau titik fokus dari rancangan, mengurai refleksi matahari ke dalam ruangan, serta mampu mengurangi kesan interior yang kaku. Penerapan konsep mall yang bersinergi dengan alam merupakan konsep yang belum banyak diimplementasikan oleh mall di Indonesia khususnya di Jakarta, sehingga adanya konsep ini mampu menarik pengunjung terlebih belum ada 28 pusat perbelanjaan yang menerapkan konsep yang serupaspesifiknya di Kawasan SCBD dan sekitarnya.

#### 2.1.4. Definisi Hotel Secara definisi, hotel memiliki makna yang beragam. Menurut Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 53 Tahun 2013 dalam (Pradaana, 2022) Hotel merupakan sebuah usaha yang menyediakan akomodasi dalam suatu bangunan yang menyediakan kamar-kamar yang disewakan beserta dilengkapi dengan pelayanan pelengkap lain seperti restoran dan fasilitas lainnya yang bertujuan untuk sebuah keuntungan. Definisi lainnya menurut SK Dirjen Pariwisata No. 14 dalam (Pradaana, 2022) hotel



merupakan jenis usaha akomodasi yang menggunakan suatu bangunan yang digunakan untuk jasa penginapan, beserta dengan fasilitas pelengkap lainnya. Melalui dua definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada intinya hotel merupakan akomodasi penginapan berupa kamar yang disewakan disertai fasilitas penunjang yang berguna bagi pengunjung. Sebagai sebuah jasa akomodasi, hotel terdiri dari berbagai jenis sesuai kelas maupun tujuan yang ingin dicapai yang mana akan diuraikan pada sub bab selanjutnya. Gambar 2.

11 : Ilustrasi Business Hotel (Sumber : Tiket.com, 2024) 29 2.1.4.1.

Klasifikasi Hotel Berdasarkan Tujuan Menurut SK Menteri Perhubungan No. 16




Tahun 1977 dalam (Pradaana, 2022), berdasarkan tujuannya, hotel terbagi menjadi beberapa macam, diantaranya: a. Business Hotel : Sebuah hotel yang mana kepentingan bisnis menjadi nilai utamanya. Umumnya, tipe hotel ini menyediakan fasilitas yang berkaitan dengan kegiatan bisnis seperti convention hall dan meeting room . b. Tourist Hotel : Penginapan yang target utamanya berupa wisatawan pada suatu objek wisata. c. Sport Hotel : Hotel yang bertujuan melayani wisatawan yang akan berolahraga. d.






Research Hotel : Fasilitas penginapan yang diberikan pada tamu yang akan melakukan penelitian di suatu tempat. 2.1.4.2. Klasifikasi Hotel Berdasarkan

Kelas Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata No. 53 Tahun 2013 dalam (Pradaana, 2022) hotel dapat diklasifikasikan dalam beberapa kelas, diantaranya:





a. Hotel Bintang 1 Jumlah minimum kamar standar sebanyak 15 unit dengan




luas minimal 20 m<sup>2</sup> serta kamar mandi dalam.  Hotel Bintang 2 Jumlah minimum

kamar standar sebanyak 20 unit dengan luas minimal 22 m<sup>2</sup>.    Kamar suite

minimum sebanyak 1 unit dengan luas minimal 44 m<sup>2</sup>.      Baik tipe standar








maupun suite memiliki kamar mandi dalam. c. Hotel Bintang 3 Jumlah

minimum kamar standar sebanyak 30 unit dengan luas minimal 24 m<sup>2</sup>.     Kamar suite

minimum sebanyak 2 unit dengan luas minimal 48 m<sup>2</sup>.    Baik tipe standar maupun

suite memiliki kamar mandi dalam. d.  Hotel Bintang 4 30 Jumlah minimum

kamar standar sebanyak 50 unit dengan luas minimal 24 m<sup>2</sup>.     Kamar suite

minimum sebanyak 3 unit dengan luas minimal 48 m<sup>2</sup>.        Baik tipe standar

maupun suite memiliki kamar mandi dalam. e. Hotel Bintang 5 Jumlah

minimum kamar standar sebanyak 100 unit dengan luas minimal 26 m<sup>2</sup>. 2 4 5 Kamar suite

minimum sebanyak 10 unit dengan luas minimal 52 m<sup>2</sup>. 4 Baik tipe standar maupun

suite memiliki kamar mandi dalam. Berdasarkan klasifikasi tersebut, maka hotel

bisnis yang akan dirancang termasuk ke dalam hotel bintang 5. Hal ini

dikarenakan tujuan perancangan hotel yang berfokus pada tren MICE sehingga

membutuhkan fasilitas penunjang yang beragam dan kompleks. 2.1.4.3. Standar

Perancangan Hotel Bintang 5 Merujuk informasi menurut (Pradaana, 2022),

ada beberaps standar yang wajib terpenuhi dalam perancangan hotelbintang 5,

diantaranya adalah: a. Jumlah minimal 100 kamar pada hotel bintang 5

untuk keseluruhan kelas standar dengan luas minimal 26 m<sup>2</sup> . b.

Kamar suite pada hotel berbintang 5 minimal memiliki 4 unit dengan

luasan minimal dua kali luas kamar standar atau 52m<sup>2</sup> dengan standar

lain yang mengikuti dengankamar standar. c. Ruang makan pada hotel

berbintang 5 minimal memiliki 3 jenis restoran atau ruang makanan yaitu

restoran utama, restoran all day dining atau banquette dan speciality

restaurant . Dengan ketentuan dimensi 1 tempat duduk adalah 2 m<sup>2</sup> .

d. Function Room . e. Tempat parkir kendaraan tamu hotel memiliki

kapasitas satu tempat parkir untuk enam kamar hotel. 31 f. Koridor

memiliki dimensi minimal 1,6 m. g. Menyediakan 2 sarana olahraga dan

rekreasi lainnya yang merupakan pilihan dari : Fitness center, Sauna,

Squash, Game room, Bowling , atau Tenis. h. Pencegahan Bahaya Kebakaran.

Hotel menyediakan alat deteksi dini (asap/panas) di setiap ruangan. Hotel

juga menyediakan alat pencegah pemadam kebakaran yang terdiri dari Fire

extinguisher, Fire hydrant, Sprinkler system , dan alat kontrol kebakaran.

2.1.4.4. Organisasi Ruang Hotel Berdasarkan Fungsi Ruang Berdasarkan

informasi menurut (Pradaana, 2022), hotel memiliki fungsi ruang yang

beragam mulai dari yang bersifat publik seperti lobby atau restoran

hingga yang private seperti unit kamar. Perbedaan fungsi yang signifikan

ini tentu membutuhkan perlakuan khusus agar pengunjung tetap merasa nyaman

namun alur pergerakan servis tetap bisa berjalan normal. Jika diuraikan,

fungsi-fungsi tersebut diantaranya: a. Area Publik : ruang umum yang

dapat diakses oleh seluruh pengunjung hotel pada umumnya termasuk lobby, front office dan function room. b. Area sewa : area yang disediakan khusus untuk disewakan berbagai keperluan seperti rapat, pernikahan atau kegiatan lainnya. c. Food and Beverage Store Space : kelompok ruang yang mengurus tentang makanan yang didalamnya terdapat restoran, dapur, dan area penyimpanan makanan. d. General service space : kelompok ruang yang mengurus operasional hotel yang dilakukan oleh pengelola. e. Guest Room Service : kelompok ruang yang terdiri atas kamar tidur tamu serta fasilitas pelengkap. f. Recreation and Sport Space : merupakan kelompok ruang yang bertujuan untuk hiburan bagi pengunjung. 32 Menurut Adler, dalam (Pradaana, 2022) penataan sirkulasi pada hotel bisa diilustrasikan seperti di bawah ini: Bagan 2. 1 : Alur Sirkulasi Hotel (Sumber : Adler, dalam (Pradaana, 2022) 2.1.5. Definisi Communal Space Menurut Wellman dan Leighton dalam (Tamariska, Lestari, Septania, & Ulum, 2019), ruang komunal merupakan kebutuhan ruang yang berfungsi sebagai ruang sosial, yaitu sebagai salah satu kebutuhan pokok pemukim untuk mengembangkan kehidupan bermasyarakat. Definisi lainnya menurut Herutomo dalam (Hayuningtyas & Setyowati, 2022), communal space adalah bagian dari ruang yang memiliki definisi sebagai wadah yang menampung aktivitas manusia dalam suatu lingkungan yang tidak mempunyai penutup dalam bentuk fisik. Definisi lain menurut (Victoria State Government, 2023) ruang terbuka komunal merupakan area di dalam lahan pribadi yang menyediakan kegiatan rekreasi informal untuk digunakan Bersama oleh penghuni bangunan dan dalam beberapa kasus, pengunjung. Ruang terbuka komunal ini seringkali dimasukkan dalam perancangan: a. Pembangunan perumahan dengan kepadatan tinggi b. Fasilitas pendidikan c. Fasilitas perumahan d. Fasilitas pelayanan Kesehatan dan rumah sakit e. Bangunan komersial 33 Ruang komunal ini dapat mencakup roof terrace, courtyard, atrium, contemplation garden , taman bermain, ruang bermain, dan lain sebagainya. Merujuk dari sumber yang sama, area terbuka komunal ini dapat berupa area beraspal. rumput, taman, shelter , dan juga tempat duduk. Namun ini semua menyesuaikan kembali dengan target

pengguna yang dituju. Gambar 2. 12 : Ilustrasi Outer Communal Space (Sumber : Google, 2023) Berdasarkan target pengguna sesuai lokasi rancangan yang berada di SCBD, maka dominan pengguna berupa kalangan usia produktif (Generasi Z dan Milenial). Sehingga fasilitas ruang komunal yang sesuai untuk karakter pengguna tersebut diantaranya: a. Fasilitas duduk komunal & shelter (diperlukan untuk beristirahat pejalan kaki, makan atau minum, maupun untuk aktivitas terkait pekerjaan di luar ruangan) b. Fasilitas tunggu transportasi online (untuk mewadahi kenyamanan pengguna saat jam sibuk baik pagi dan sore hari) c. Smoking area terpisah (diperlukan karena perilaku merokok dari pekerja SCBD masih tergolong sangat tinggi) d. Multifunction space (untuk penempatan ornamen saat perayaan hari besar maupun pameran instalasi - diatur dalam peraturan kawasan SCBD, sekaligus bisa digunakan oleh pengunjung saat tidak ada event tertentu) e. Connecting space (area yang berada antara bangunan yang dirancang dengan bangunan existing SCBD untuk tetap menjaga konektivitas & integrasi) 34 f. Pet collaboration space (diperlukan karena Kawasan SCBD dan sekitarnya tidak memperbolehkan adanya binatang peliharaan) g. Playing space (masih terdapat beberapa pengguna usia anak-anak sehingga perlu adanya fasilitas bermain) h. Courtyard (Penghubung dan transisi antara ruang dalam dengan ruang luar - penerapan urban oasis ) Fasilitas-fasilitas tersebut diberikan untuk mewadahi kebutuhan dan juga perilaku generasi masa kini yang lebih dinamis, mengedepankan kepraktisan, kemudahan, serta ketersediaan berbagai fasilitas dalam satu tempat yang sama. 2.1.5.1. 9 Peranan Communal Space Menurut Carmona et al (2003:124) dan Parkinson (2012:51) dalam (Tamariska, Lestari, Septania, & Ulum, 2019) mengungkapkan bahwa satu aspek penting ruang publik yang demokratis adalah tersedianya aksesibilitas yang baik. Yang mana hal ini akan mendorong pemanfaatan ruang publik oleh pengguna yang beragam. 20 Adanya aktivitas yang beragam ini menunjukkan bagaimana ruang komunal tersebut bermakna bagi masyarakat. Menurut Carmona, et al (2008) dalam (Tamariska, Lestari, Septania, & Ulum, 2019), terdiri atas beberapa peranandiantaranya adalah: a. Ekonomi : - Memberi nilai positif pada properti. -

Mendorong performa ekonomi regional. - Dapat menjadi bisnis yang baik. b. Kesehatan : - Mendorong masyarakat untuk aktif melakukan gerakan fisik. - Mengatasi stress. 35 c. Sosial : - Menyediakan ruang bagi interaksi sosial pada segala usia. - Mengurangi resiko terjadinya kejahatan dan sikap anti-sosial. - Meningkatkan kehidupan berkomunitas. - Mendorong terjadinya interaksi antarbudaya. 2.1.5.2. Aspek Penting Open Communal Space yang Aman dan Menyenangkan Ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan agar mampu menciptakan ruang terbuka komunal yang aman dan juga menyenangkan bagi pengguna, Menurut (Victoria State Government, 2023) beberapa aspek tersebut diantaranya: a. Menyertakan tempat yang mana orang dewasa dan anak-anak dapat berkumpul dan bersosialisasi. b. Menyediakan kursi dan meja untuk melayani pertemuan besar. c. Menyediakan penerangan untuk mendukung pergerakan yang aman oleh pengguna khususnya saat malam hari. d. Menyediakan area lanskap dengan ruang dan volume tanah yang cukup bagi pohon untuk tumbuh. e. Menyatukan media penanaman untuk pohon maupun semak dalam satu container yang sama. f. Mencari tahu fasilitas, salah satunya seperti jalan masuk untuk meminimalkan dampak kebisingan maupun asap kendaraan. 36 2.1

**1 3** 6. Integrasi MICE ( Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition ) dalam Rancangan Menurut (Desthiani & Suwandi, 2019) jika suatu wilayah ingin mengembangkan Destinasi MICE, maka setidaknya harus memperhatikan 3A yakni atraksi, aksesibilitas, dan juga amenities. Untuk mewujudkan 3A tersebut setidaknya perlu dipersiapkan tujuh hal ini, diantaranya adalah: a. Fasilitas meeting dan konferensi. b. Fasilitas pameran. c. Dukungan fasilitas entertainment termasuk daya tarik wisata alam dan budaya. d. **1 3 7** Aksesibilitas berupa bandara internasional beserta layanannya. e. Fasilitas akomodasi dengan banyak pilihan serta kualitas pelayanan yang prima. f. Lingkungan sekitar yang terdapat fasilitas umum serta perbankan dengan keamanan yang terjamin. g. Citra destinasi yang baik, mempunyai reputasi, bersih, dan aman.

**1 3** 2.1 6.1. Standar MICE (Khusus untuk convention dan exhibition ) Menghimpun informasi menurut (Nabilla, 2021), terdapat beberapa standar MICE untuk convention maupun exhibition , beberapa standar tersebut yakni: a.

Memiliki ruang utama dengan daya tampung minimal 300orang dalam satu gedung. b. Tersedia fasilitas pendukung seperti backstage prefunction, exhibition room. c. Luas prefunction room sebesar 80% dari ruang utama. d. Tersedia ruang kantor dengan fasilitas yang memadai minimal seluas 20 m<sup>2</sup>. e. Memiliki area makan dengan luas 60% dari ruang utama. f. Tersedia foyer / lobby. g. Akses tamu dan loading in-out yang terpisah.

37 Merujuk dari sumber yang sama, berdasarkan jumlah kapasitas yang akan diakomodasi pada hotel (sebanyak 140 kamar atau 280 orang), maka rancangan convention yang sesuai adalah mini convention room kelas 1 yang mana memuat kapasitas dalam rentang 200 – 300 tamu. Mini convention room disini berupa ruang untuk berbagai kegiatan seperti seminar, komite, pertemuan, atau mungkin teater.

### 2.1.7. Peraturan Kawasan SCBD (Sudirman Central Business District)

SCBD sebagai sebuah kawasan terpadu tentu memiliki peraturan pembangunan tersendiri tetapi tetap bertumpu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku baik DKI Jakarta maupun Indonesia. Merujuk informasi dari (PT Danayasa Arthatama, 2017), visi Kawasan SCBD adalah “Mewujudkan Kawasan SCBD menjadi sebuah Kawasan Superblok Terkemuka yang Bertaraf Internasional. Untuk mewujudkan hal tersebut, SCBD memiliki beberapa peraturan yang mencakup berbagai aspek mulai dari pembangunan, aktivitas / kegiatan, hingga aspek teknis seperti utilitas. Namun, yang akan diuraikan pada bab ini akan berfokus pada peraturan yang akan berkaitan erat dengan perancangan dan juga pembangunan baik dari segi arsitektural maupun lanskap. Beberapa peraturan tersebut diantaranya:

- Desain (Bab I: Umum) Desain wajib memperhitungkan aspek-aspek fungsional, estetika, kekuatan, ekonomi, lingkungan, keselamatan dan kesehatan kerja (K3), dan keamanan yang mengacu pada ilmu pengetahuan dan teknologi, hasil-hasil riset, logika, dan pemikiran-pemikiran maupun desain- desain yang pernah ada sebelumnya.
- Konsep Green (Bab I: Umum) Konsep green menitikberatkan terciptanya pengembangan dari tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemakaian bahan daur ulang atau material yang ramah lingkungan, efisien energi serta sumber daya, mengurangi limbah, polusi, dan degradasi

lingkungan, serta berbiaya optimum. 38 c. Bangunan dan/atau Fasilitas Pendukung di Lahan Kosong (Bab II:Lot SCBD) Pemilik Lot wajib atau dianjurkan membangun minimal bangunan dan/atau fasilitas pendukung di Lahan Kosongnya sebagai berikut : - Pos Jaga Untuk menjaga keamanan di dalam Lotnya, Pemilik Lot wajib membangun pos-pos jaga yang baik dan memadai. Pos-pos jaga tersebut harus dilengkapi fasilitas- fasilitas penunjangnya termasuk namun tidak terbatas pada ruang jaga, ruang istirahat, dan toilet yang memadai. - Lanskap Pemilik Lot dianjurkan untuk membuat lanskap yang baik dan memadai, sesuai ketentuan di dalam Peraturan Kawasan SCBD tentangLingkungan. - Pagar Pemilik Lot wajib untuk membuat pagar yang baik dan memadai di sekeliling Lotnya. Pagar tersebut harus dirancang sedemikian rupa, terpadu dengan fasilitas pejalan kaki dan lanskap dengan semaksimal mungkin memperhatikan estetika, keamanan, dan keselamatan. PemilikLot atau Pengguna tidak dianjurkan membangun pagar masif di sekeliling Lotnya. - Akses Masuk dan Keluar Lot Lokasi akses masuk dan keluar Lot harus ditempatkan sesuai dengan yang ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan SCBD. Lokasi akses masuk dan keluar Lot tersebut sedapat mungkin harus ditempatkan jauh dari pertemuan/persimpangan lalu lintas. - Papan Nama dan Papan Informasi Pemilik Lot diperbolehkan untuk membuat dan memasang papan namadan papan informasi di dalam Lotnya. Bentuk, ukuran, materi, jumlah, dan lokasi pemasangan papan nama dan papan informasi tersebut harus 39 dikoordinasikan dan disetujui terlebih dahulu oleh Pengelola Kawasan SCBD. Untuk desain media promosi harus memperhatikan, memenuhi, dan memperhitungkan aspek-aspek estetika, kekuatan konstruksi, lingkungan, keselamatan dan kesehatan kerja serta keamanan. - Fasilitas Lalu Lintas Kendaraan dan Pejalan Kaki Pemilik Lot wajib memastikan dan mengelola seluruh fasilitas lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, termasuk rambu-rambu dan marka, yang dibangun di dalam Lotnya agar selalu aman, nyaman, bersih, dandapat berfungsi dengan baik - Kantin Karyawan dan Fasilitas Tunggu Pengemudi Pemilik Lot wajib menyediakan kantin karyawan dan fasilitas tunggu pengemudi yang layak dan

memadai serta memenuhi standar hygiene sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. - Fasilitas Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan(P3K) Pemilik Lot wajib memastikan fasilitas Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K) setiap saat dapat berfungsi dengan baik, termasuk namun tidak terbatas pada ketersediaan ruang P3K yang memadai, kelengkapan peralatan-peralatan P3K, personil yang kompeten menangani P3K, dan sistem dan prosedur P3K, sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Peraturan Kawasan SCBD tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja. - Hiasan Hari-Hari Besar Nasional dan/atau Keagamaan Indonesia Untuk memeriahkan dan sebagai bentuk partisipasi dalam memperingati Hari-Hari Besar Nasional dan/atau Keagamaan Indonesia, Pemilik Lot wajib memindahkan tampilan bangunan dan fasilitas-fasilitas di dalam Lotnya dengan memasang dekorasi-dekorasi yang menarik yang selaras dengan dekorasi yang dipasang di Ruang Umum Kawasan SCBD. 40 Selain peraturan terkait dengan arsitektural dan lanskap seperti di atas, terdapat peraturan tertulis lainnya terkait dengan aspek utilitas. Namun, salah satu aspek utilitas yang perlu digarisbawahi yakni mengenai penggunaan air bersih. Merujuk dari (PT Danayasa Arthatama, 2017), penggunaan air bersih pada Kawasan SCBD tidak diperbolehkan menggunakan sumber air tanah. Pemilik Lot wajib menggunakan sumber air bersih yang disediakan oleh pengelola Kawasan SCBD. Akan tetapi, penggunaan air tanah masih dapat dilakukan dengan syarat harus sudah memperoleh izin dari instansi pemerintah yang berwenang.

## 2.2 Studi Preseden

### 2.2.1 Gedung Kantor

#### 2.2.1.1 Quay Quarter Tower / 3XN Merujuk referensi dari (Archdaily, 2023), Menara Quay Quarter ini merupakan kompleks perkantoran dan juga retail. Bangunan ini dirancang oleh 3XN Architect dan berada di Kota Sydney, Australia. Bangunan ini “mendaur ulang” bangunan sebelumnya yang bernama AMP center yang sudah dibangun sejak tahun 1976. Total luas seluruh lantai bangunan ini mencapai 89.000 meter persegi. Gambar 2. 13 : Quay Quarter Tower (Sumber : Archdaily, 2023) Menara Quay Quarter ini mengusung konsep “vertical village baik dari dalam maupun luar bangunan dan 41 sangat mengutamakan



pengalaman ruang pengguna. Bangunan ini tersegmentasi menjadi lima volume dan pada beberapa area terdapat exterior terrace yang mana dapat mewadahi pengunjung maupun pekerja yang ingin menikmati udara luar tanpa harus memaksa mereka untuk turun ke lantai dasar ataupun bahkan keluar dari kompleks bangunan. Selain itu, pada crown bangunan juga terdapat teras atau ruang yang bisa digunakan untuk menyelenggarakan acara dan bersifat semi publik. Sehingga bangunan ini memberikan banyak opsi bagi pengguna yang beraktifitas di lantai atas untuk bisa berkegiatan di luar ruangan tanpa harus berpindah ke lantai dasar. Dari segi massa bangunan, Menara Quay Quarter Tower ini didesain menghadap dua arah sekaligus sehingga bangunan ini terkesan memiliki dua fasad sekaligus dua view utama ke luar bangunan. Gambar 2. 14 : Penerapan dua sisi fasad yang menghadap ke dua view pada Menara Quay Quarter (Sumber : Archdaily, 2023) 42 Gambar 2. 16 : Segmentasi Bangunan dan Peletakkan Roof Terrace (Sumber : Archdaily, 2023) Gambar 2. 15 : Pembagian Zona Lantai pada Menara Quay Quarter (Sumber : Archdaily, 2023) 43 Beberapa poin penting yang dapat diterapkan dari preseden ini untuk proses perancangan, diantaranya: - Pemisahan tower menjadi beberapa segmen selain untuk menciptakan bentuk yang tidak monoton juga dapat menghadirkan ruang luar ( roof terrace ). - Pemanfaatan area rooftop untuk kegiatan yang bersifat semi-publik sehingga mampu menjadi nilai jual tersendiri. - Memiliki fasad yang menghadap ke dua sisi yang mana sesuai dengan tapak rancangan yang juga mengutamakan fasad pada dua sisi berbeda. - Desain yang modern dengan fasad dominan kaca dengan terdapat skin yang berbentuk geometris namun tetap memiliki pattern menyerupai susunan bata / brick . Preseden Menara Quay Quarter ini dapat mendorong penerapan kantor dengan pendekatan agile workspace dengan adanya teras terbuka tambahan pada beberapa lantai dan juga pemanfaatan rooftop . Mengingat prinsip agile workspace mengutamakan fleksibilitas dalam bekerja, maka perlu disediakan tambahan ruang outdoor sehingga bisa menambah opsi lokasi bagi karyawan untuk bekerja maupun berdiskusi dengan rekan kerja. Sehingga, fleksibilitas

yang ditekankan tidak hanya pada ruang dalam namun juga ruang luar.

2.2.1.2 Menara BCA (Bank Central Asia) / RTKL Architect Firm Menghimpun informasi dari (JLL Property, 2023), Menara BCA merupakan sebuah gedung perkantoran yang berada di Jakarta Pusat yang menjadi satu kompleks bangunan mixed-use yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan (Grand Indonesia) serta hotel bintang 5 (Hotel Indonesia Kempinski). Bangunan ini terdiri atas 56 lantai yang ditempati sebagai kantor pusat BCA (Bank Central Asia) dan dirancang oleh perusahaan 44 arsitek RTKL. Bangunan kantor ini berada pada lokasi strategis, dekat dengan Stasiun MRT Bundaran HI, Transjakarta Tosari, maupun Dukuh Atas. Gambar 2. 17 : Menara BCA, Jakarta Pusat (Sumber : Flokq.com, 2023) Beberapa poin penting yang diterapkan dari preseden ini adalah : - Desain fasad yang modern (dominan menggunakan material kaca) dengan dikombinasikan material metal dan prefabrikasi. - Grand Lobby pada area interior dengan ketinggian ceiling sekitar 8 meter 45 - Pemisahan Lobby Lift sesuai zona lantai ( low zone-high zone ), dengan menyediakan lift terpisah khusus untuk akses ke pusat perbelanjaan maupun fasilitas lain yang dapat digunakan secara publik - Penempatan core bangunan serta penataan lift maupun shaft kebakaran sesuai luas lantai yang ada (1.990 m<sup>2</sup>) Gambar 2. 18 : Poin Penerapan pada Preseden Menara BCA (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 46 Menara BCA ini dapat menjadi preseden dalam merancang fungsi perkantoran utamanya terkait dengan penerapan desain modern serta penataan ruang dan utilitas spesifiknya pada area core. 2.2.1.3 Unilever Headquarters / Aedas Merujuk referensi dari (Archdaily, 2017), Kantor Pusat Unilever dirancang oleh Aedas yang dibuka pada 21 Juni. Lokasinya berada di BSD Green Office Park yang merupakan salah satu kawasan perkantoran hijau. Kantor ini menampung seluruh karyawan dari empat kantor terpisah ke dalam satu bangunan yang sama. Luas keseluruhan bangunan ini mencapai 50.477 m<sup>2</sup> dan terdiri atas lima lantai. Gambar 2. 19 : Fasad Unilever Headquarters, BSD (Sumber : Archdaily, 2017) 47 Gedung baru ini dirancang dengan konsep yang mendukung semangat komunitas, kolaborasi, keterlibatan, dan juga

agility . Perancangan bangunan ini difokuskan untuk melibatkan kerja kelompok maupun individu agar saling berkolaborasi. Secara pembagian zona, empat lantai teratas digunakan sebagai ruang kantor dengan area istirahat sedangkan lantai dasarnya diperuntukkan sebagai fasilitas umum dan juga bersama. Beberapa fasilitas umum yang disediakan diantaranya adalah masjid, ruang makan staf, pusat penitipan anak, pusat kebugaran, salon, hingga aula serbaguna. Gambar 2. 20 : Skema Denah Lantai Dasar (GF) Grha Unilever (Sumber : Olahan Penulis, 2023) Seluruh ruang, khususnya terkait ruang kerja saling terkoneksi dengan baik untuk bisa mendorong interaksi. Kantor ini juga memberikan akses cahaya alami dan juga view bagi semua karyawan. Untuk menyiasati panas matahari, ditambahkan kisi-kisi bilah aluminium dengan kedalaman bervariasi (menyerupai shading ) untuk mengurangi perolehan panas. Selain itu, dari segi eksterior, lekukan fasad menciptakan area hijau yang dirancang menjadi dek lanskap yang bisa 48 dinikmati oleh staff maupun tamu. Keberadaan dek lanskap ini tersebar di berbagai titik sehingga setiap area kerja bisa memiliki koneksi langsung dengan dunia luar. Gambar 2. 21 : Skema Denah Lantai 2 – 5 Grha Unilever (Sumber : Olahan Penulis, 2023) Beberapa poin penting yang akan diterapkan dari preseden ini dalam proses perancangan, diantaranya: - Penataan ruang yang mengedepankan agility & flexibility bagi staf dalam bekerja ( open office ). - Penambahan dek lanskap untuk memberikan koneksi antara ruang luar dan dalam sekaligus memberikan keleluasaan bagi pekerja untuk bekerja/beristirahat di luar ruang. - Desain fasad yang modern dengan dominannya penggunaan material kaca. - Interior yang menggunakan warna netral dominan putih untuk memberikan kesan luas dengan beberapa warna aksen seperti coklat. - Menempatkan retail ataupun fasilitas yang dapat diakses publik serta tamu pada lantai 1 dan area kerja pada lantai di atasnya. Gambar 2. 22 : Hong Leong City Center (Sumber : Archdaily, 2018) 49 Preseden Unilever Headquarters ini dapat menjadi acuan dalam perancangan fungsi kantor terlebih lagi dengan konsepnya yang sama-sama mengedepankan agility workspace . Dengan konsep yang serupa,

tentu bangunan ini dapat dijadikan preseden, utamanya dalam menata ruang dalam serta bagaimana mengintegrasikan antar area kerja dan memisahkan area kerja kolaboratif dan area kerja yang lebih tertutup.

### 2.2.2 Shopping Center

#### 2.2.2.1 Hong Leong City Center / Aedas Merujuk referensi dari (Archdaily, 2018), Hong Leong City Center ini dirancang oleh Aedas Singapura yang berlokasi di Suzhou, Tiongkok. Bangunan ini terdiri atas hotel, perkantoran, retail, dan juga apartment. Hotel, apartment, dan juga kantor berada pada bagian tower sedangkan mall berada pada bagian podium yang menghubungkan langsung ke tower. Setiap tower yang dirancang sangat mengutamakan view ke luar mengingat fungsinya sebagai residensial dan juga office. 50 Secara desain, bangunan ini memiliki bentuk organik yang berkesinambungan dengan lanskap. Akses garis horizontal terlihat mendominasi fasad bangunan ini. Secara akses, bangunan ini sangat mudah diakses mengingat lokasinya berada di sepanjang jalan besar. Bangunan ini terlihat berupaya menjadi pusat gaya hidup bagi segala usia. Gambar 2. 23 : Fasad Hong Leong City Center (Sumber : Archdaily, 2018) 51 Gambar 2. 24 : Skema Denah Mall (Podium) Lantai 1 – 6 pada Hong Leong City Center (Sumber : Olahan Penulis, 2023) Beberapa poin penting yang akan diterapkan dari preseden ini diantaranya: - Aksen desain modern pada fasad namun dengan bentuk yang lebih fleksibel dan tidak kaku. - Konfigurasi penataan ruang retail dalam mall dengan tipe sirkulasi System Mall. - Integrasi antara area perkantoran dengan pusat perbelanjaan (Perkantoran ditempatkan di area belakang retail dengan terdapat koridor untuk menghubungkan lobby perkantoran dan mall). - Penetapan jumlah entrance masuk lebih dari 1 titik (1 entrance utama, 2 entrance tambahan). - Interior yang memadukan beberapa warna sebagai aksen (tidak hanya warna netral seperti putih, abu-abu, ataupun coklat). 52 Gambar 2. 25 : Interior Hong Leong City Center (Sumber : Archdaily, 2018) Hong Leong City Center ini dapat menjadi preseden yang sesuai khususnya terkait tipologi fungsi bangunan. Secara fungsi, bangunan ini memiliki fungsi yang serupa dengan rancangan penulis. Sehingga setiap fungsi yang

ada dapat dipelajari utamanya terkait dengan program ruang dan juga integrasi antara podium sebagai mall dengan tower sebagai area perkantoran dan residensial. Selain itu secara desain bangunan ini terkesan modern namun dinamis dengan bentuk organiknya namun tetap modern dan simple dengan aksen fasadnya yang dominan hanya berupa garis horizontal. 2.2.2.2 Central Park Mall / Agung Podomoro Land Central Park Mall merupakan sebuah kompleks bangunan mixed- use yang berlokasi di Jakarta Barat yang terdiri atas pusat perbelanjaan, perkantoran, apartment , theme park , resort , dan juga hotel mewah. Merujuk referensi dari (Agung Podomoro, 2023) Bangunan Mixed- use ini dikembangkan oleh Agung Podomoro Land dan secara resmi dibuka untuk umum pada tahun 2009 dengan luas area sewa sebesar 119.624 m<sup>2</sup> dan terdiri atas 9 lantai. 53 Gambar 2. 26 :

Central Park Mall, Jakarta Barat (Sumber : BeritaTrans.com. 2022) Beberapa poin penting yang dapat diterapkan dari preseden ini dalam rancangan pusat perbelanjaan diantaranya adalah: - Adanya balkon dan area luar yang memberikan keleluasaan bagi pengunjung untuk berkegiatan di luar ruangan. - Aksen desain yang modern dengan memadukan berbagai material prefabrikasi. - Keberadaan area ruang terbuka pada mall yang juga menjadi pusat bagi pengunjung untuk beraktivitas terlebih dengan hewan peliharaan. - Grand Lobby dan high ceiling pada interior. - Penataan retail dan tenant dengan menggunakan sistem sirkulasi System Mall dengan terdapat beberapa area kosong yang bisa digunakan untuk berbagai kegunaan. - Pengelompokan toko sesuai zona lantai ( grocery pada lantai Lower Ground (LG), department store di setiap lantai, retail yang menyesuaikan dengan level lantai). - Area LG yang memiliki akses langsung ke area GF terdekat dengan ruang luar (taman). 54 Gambar 2. 27 : Poin Penerapan pada Preseden Central Park Mall (Sumber : Olahan Penulis, 2024) Preseden Central Park ini di dipilih untuk memberikan acuan bagi penulis dalam perancangan, utamanya terkait aksen desain yang modern, program ruang pada bangunan mall , serta integrasinya dengan area terbuka yang dirancang. 55 2.2.3 Business Hotel 2.2.3.1 Menara Trembesi

/ Airmas Asri Architect Menara Trembesi merupakan bangunan mixed-use high rise yang berlokasi di BSD, Tangerang Selatan. Bangunan ini dirancang oleh Airmas Asri Architect dan terdiri atas 29 lantai. Fungsi utama dari rancangan ini adalah hotel dan perkantoran dengan terdapat beberapa fasilitas penunjang berolahraga dan rekreasi tambahan seperti fitness center, kolam renang, retail, dan juga lapangan olahraga. Gambar 2. 28 :

Trembesi Tower, BSD (Sumber : Airmas Asri Architect, 2023) Beberapa poin pembelajaran yang diperoleh dari preseden ini, diantaranya : a. Pembagian zona lantai sesuai tipe kamar (semakin tinggi, unit hotel semakin luas dan mahal). b. Penempatan fasilitas-fasilitas penunjang pada lantai dasar. 56 c. Penempatan core bangunan dan konfigurasi dengan unit-unit yang ada. d. Penentuan letak shaft plumbing pada unit kamar beserta dimensi yang dibutuhkan. e. pemisahan zona lift akses untuk kantor dan hotel.

Gambar 2. 29 : Skema Preseden Menara Trembesi (Sumber : thetrembesi.com dan olahan penulis, 2023) Pembelajaran yang diambil dari preseden Menara Trembesi ini lebih berfokus pada tata letak dan juga program 57 ruang yang mana dapat menjadi acuan dalam menyusun konfigurasi denah bangunan dengan tipologi bangunan hotel / hospitality . 2.2.3.

2 Intercontinental Jakarta Pondok Indah / Hirsch Bedner Associates Intercontinental merupakan hotel bisnis bintang 5 yang masih tergolong baru di Jakarta. Lokasinya berada di Jakarta Selatan yakni tergabung dalam satu kompleks pusat perbelanjaan Pondok Indah Mall. Hotel ini dirancang oleh Hirsch Bedner Associates yang mana merupakan perusahaan desain perhotelan internasional amerika yang didirikan tahun 1965 di Santa Monica, California. Gambar 2. 30 : Intercontinental Jakarta Pondok Indah (Sumber : homecare24.id, 2023) Beberapa poin pembelajaran yang diperoleh dari preseden ini, diantaranya : a. Fasilitas penunjang MICE ( meeting dan event ) dengan tipe yang bervariasi seperti Grand Ballroom, Meeting room, the studio, dan lain- lain. 58 b. Hotel yang juga terkoneksi dengan pusat perbelanjaan (Pondok Indah Mall). c. Nuansa interior yang terkesan elegan dengan permainan warna netral seperti putih dan coklat

dengan dipadukan beberapa warna aksen. d. Menonjolkan view dengan menghadirkan jendela berukuran lebar pada unit kamar. Gambar 2. 31 : Interior Kamar Suites Intercontinental Jakarta Pondok Indah (Sumber : jakartapondokindah.intercontinental.com, 2023) 2.2.4 Outer Communal Space 2.2.4.1 Mega Foodwalk / FOS Architect Merujuk informasi dari (Archdaily, 2018) , bangunan Mega Foodwalk ini dirancang oleh FOS Architect yang berlokasi di Thailand. Bangunan ini mengusung konsep utama menghubungkan kehidupan perkotaan dan alam. Hal ini bisa terlihat pada ruang terbuka yang sangat menyatu dengan bangunan ini serta banyaknya jumlah jalan setapak yang dihadirkan serta adanya perpaduan elemen air pada ruang terbukanya. Ruang terbuka pada bangunan ini dirancang 59 berundak dengan level yang berbeda serta ditambahkan beberapa ornamen alam sehingga membuat pengunjung merasakan suasana alami meskipun secara lokasi, bangunan ini berada di tengah perkotaan. Yang akan menjadi fokus dari preseden ini memang pada area ruang terbukanya, yang mana mampu memberikan berbagai fasilitas seperti tempat berkumpul, tempat ber duduk santai namun secara tidak langsung juga dapat menjadi area bermain bagi anak-anak. Penataan ruang tersebut semakin disempurnakan dengan pengaturan suasana yang alami, sehingga memberikan kesan tersendiri bagi pengunjung. Konsep ruang terbuka pada bangunan ini juga dapat diaplikasikan demi menunjang konsep urban oasis . Permainan sirkulasi, penataan ruang, dan juga kombinasi berbagai elemen lanskap merupakan beberapa poin penting dari preseden ini yang dapat diterapkan. Gambar 2. 32 : Mega Foodwalk (Sumber : Archdaily, 2018) Dengan demikian, beberapa poin penting yang dapat diterapkan dari preseden ini dalam proses perancangan outer communal space diantaranya adalah: - Desain jalan setapak yang menggunakan dek kayu dengan dikelilingi berbagai elemen lanskap seperti vegetasi, bebatuan, dan juga elemen air. 60 - Penempatan plaza di bagian tengah bangunan yang seolah menjadi center ataupun pusat aktivitas di luar ruang dan dapat digunakan untuk berbagai acaramaupun kegiatan. - Area duduk yang berada dekat dengan plaza sehingga bisa menjadi area tunggu sekaligus untuk mengawasi anak-anak yang

bermain. - Adanya peneduh atap sehingga membuatnya bersifat semi-outdoor dan tetap bisa digunakan dalam berbagai kondisi cuaca / iklim. Gambar 2.33 : Skema Open Space pada Mega Foodwalk (Sumber : Olahan Penulis, 2023)

2.3 Kerangka Pemikiran Berdasarkan hasil kajian teori serta beberapa studi preseden yang sudah diuraikan pada sub bab sebelumnya, diperoleh kerangka pemikiran yang mengaitkan antara isu permasalahan yang ada, konsep besar rancangan, hingga fungsi bangunan yang ditawarkan sebagai solusi dari isu yang ada (Gambar 2.34).

61 Gambar 2.34 : Kerangka Pemikiran (Sumber : Olahan Penulis, 2024)

62

2.4 Kriteria Rancangan

a. Office Tower (Perkantoran) No. KOMPONEN TEORI PRESEDE N KRITERIA 1.

Klasifikasi Perkantoran 2.1.1.2. Jenis Perkantoran 2.1.1.3. Klasifikasi Kelas Perkantoran - a) Tipe perkantoran termasuk dalam commercial office yang mana menggunakan sistem sewa dan dapat dijual-beli. b) Termasuk dalam kantor kelas premium yang mana memiliki luas lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> serta berada di kawasan Central Business District

2. Aspek Agile Workplace 2.1.2.2. Karakter Rancangan Agile Workspace Unilever Headquarters (Grha Unilever) a) Mengusung tipe open plan office dengan beberapa fasilitas penunjang seperti: - Quiet Spaces - Breakout Areas - Flexible Furnitures - Resource Station - Roof Terrace - Ruang Rapat - Area makan & Istirahat - Pantry - Ruang tunggu tamu

3. Layout 2.1.1.4. Klasifikasi Kantor Berdasarkan Bentuk Ruang 2.1.2.2. Karakteristik Rancangan Agile Workspace Unilever Headquarters (Grha Unilever) Menara BCA a) Menggunakan tipe open plan office dengan beberapa fasilitas penunjang yang mendukung flexibility dan agility working dengan luas seluruh lantai kantor sekitar 47.320 m<sup>2</sup>

4. Service Core - Menara BCA a) Menyediakan lift dan lobby lift sesuai zona lantai ( low zone- high zone ). b) Menempatkan saf kebakaran (lift, lobby, dan tangga kebakaran) sesuai dengan luasan lantai. Luas lantai > 2000 m<sup>2</sup> = 3 saf

63

5. Konteks Mass a Bangunan - Quay Quarter Tower Membentuk massa bangunan dengan pertimbangan berupa : - Segmentasi bangunan setiap beberapa lantai untuk menyediakan roof terrace - Massa bangunan yang memiliki dua sisi fasad



dan menghadap ke dua view sekaligus (Gerbang Kawasan SCBD dan Jl. Jenderal Sudirman). 64 6. Selubung / Fasad - Quay Quarter Tower Menara BCA - Selubung bangunan yang disertai dengan shading untuk menunjang estetika serta menyaring cahaya matahari. - Menambahkan balkon / roof terrace untuk menunjang karakter Agile Workspace. - Material dominan kaca dan metal untuk memperkuat kesan modern sesuai Kawasan SCBD. Tabel 2. 2 : Kriteria Perancangan Perkantoran (Sumber : Olahan Penulis, 2024) b.

Shopping Mall (Pusat Perbelanjaan) No . KOMPONEN TEORI PRESEDE N KRITERI

A 1. Klasifikasi Shopping Mall 2.1.3.1. Klasifikasi Shopping Center - Tipe shopping center / mall yang tergolong dalam kategori sub regional dengan rentang luasan 18.500 m<sup>2</sup> s.d 46.451 m<sup>2</sup> . Beberapa fasilitas yang dihadirkan yakni: - Supermarket - Hypermarket - General merchandise store - Small department store 2 Elemen Shopping Mall

2.1.3.2. Elemen Shopping Center - Beberapa elemen dasar dalam desain shopping mall yakni: - Hardware (kemudahan akses, tata letak pertokoan). - Software (Fasilitas penunjang seperti lift, toilet, bank, ATM, serta keberadaan anchor tenant. - Brainware (manajemen gedung serta promosi dan publikasi. 65 3. Standar Shopping Mall Sesuai Generasi Z dan Milenial 2.1.3.4. Pengaruh Generasi Z dan Milenial terhadap Rancangan Pusat perbelanjaan -Hong Leong City Center - Central Park Mall - Penerapan unsur modernisme pada fasad - Tata ruang sesuai dengan pola perilaku generasi Z (menempatkan tenant F&B pada berbagai titik area). - Variasi toko dan konsep baru pada interior - Fasilitas penunjang wajib (ATM, AC, Lift, fasilitas anak, bank, dsb.) - Ruang terbuka makan & minum - Anchor tenant dengan konsep yang lebih modern. - Sirkulasi berupa System Plaza dengan koridor utama serta tenant / stall pada area koridor . 4. Layout 2.1.3.3. Sistem Sirkulasi Shopping Center -Hong Leong City Center - Central Park Mall - Penerapan sistem sirkulasi dengan pola System Plaza disertai beberapa stall pada area koridor untuk membuat area koridor tetap interaktif serta sesuai dengan Generasi Z. 5. Massa Bangunan - Hong Leong City Center Massa bangunan yang berorientasi

menghadap Gerbang Kawasan serta dengan bentuk curved untuk mengurangi kesan monoton. 6. Selubung / Fasad 2.1.3.4. Pengaruh Generasi Z dan Milenia l terhadap Rancangan Pusat perbelanjaan -Hong Leong City Center - Central Park Mall Menggunakan fasad yang dominan berupa elemen horizontal, vertikal, maupun diagonal dengan permainan maju-mundur membentuk shading yang bisa melindungi dari panas matahari dengan tetap memberikan kesan modern sesuai karakter target pasar yang dituju. Tabel 2. 3 : Kriteria

Perancangan Shopping Mall (Sumber : Olahan Penulis, 2024) c. Business

Hotel No . KOMPONE N TEORI PRESEDE N KRITERI A 1 Klasifika si

Hotel 2.1.4.1. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Tujuan 2.1.4.2 Klasifikasi Hotel

Berdasarkan Kelas - - Merancang hotel bisnis dengan kelas bintang 5

yang mana mampu menyediakan minimum 100 kamar kelas standar dan 4

kamar kelas suite. 2 Standar Hotel BIntang 5 2.1.4.3. Standar Perancanga

n Hotel Bintang 5 - - Jumlah minimal 100 kamar pada hotel bintang 5

untuk keseluruhan kelas dengan luas standar minimal 26 m<sup>2</sup> - Kamar

suite pada hotel berbintang 5 minimal memiliki 4 kamar tidur suite

dengan luasan minimal dua kali luas kamar standar atau 52m<sup>2</sup> dengan

standar lain yang mengikuti dengan kamar standar. - Ruang makan pada

hotel berbintang 5 minimal memiliki 3 jenis restoran atau ruang makanan

yaitu restoran utama, restoran all day dining atau banquette dan

speciality restaurant. Dengan ketentuan dimensi 1 tempat duduk adalah 2

m<sup>2</sup>. - Function Room - Tempat parkir kendaraan tamu hotel dengan

ketentuan satu tempat parkir untuk enam kamar hotel. - Koridor memiliki

dimensi minimal 1,6 m. 67 - Hotel menyediakan minimal 2 sarana

olahraga dan rekreasi lainnya yakni Fitness center dan Sauna -

Pencegahan Bahaya Kebakaran. (Fire extinguisher, Fire hydrant, Sprinkler

system, dan Alat control kebakaran) 3 Layout (Konfigur asi ruang)

2.1.4.4. Organisasi Ruang Hotel Berdasarkan Fungsi Ruang Menar a Tremb

esi - Memisahkan lobby lift untuk akses kantor dan hotel. -

Menempatkan area sewa (retail) maupun restoran pada lantai dasar. -

Meletakkan area penunjang ( convention room, 68 meeting room, fitness ,

sauna pada 1 - 2 lantai khusus - Menempatkan shaft plumbing pada setiap unit kamar. 4 Zoning lantai (Berdasarkan tipe unit) - Menara Trembesi Menempatkan harga unit sesuai dengan ketinggian lantai. - Unit standar (harga termurah) ditempatkan di lantai bawah tanpa akses balkon - Unit Deluxe (harga menengah) ditempatkan di lantai yang lebih tinggi dengan diberikan akses balkon pada masing-masing unit - Unit Suite (harga premium) ditempatkan di rooftop podium menyerupai separated villas yang full terakses dengan ruang luar. 5 Interior - Intercontinental Jakarta Pondok Indah - Menghadirkan nuansa interior dengan warna netral yang dipadukan dengan beberapa warna aksen - Menyediakan jendela besar pada unit kamar untuk menunjang view. - Menyediakan kamar mandi dalam setiap unit - Menyesuaikan kelengkapan furniture sesuai tipe unit (tipe suite menjadi yang terlengkap). Tabel 2. 4 : Kriteria Perancangan Capsule & Cabin Hotel (Sumber : Olahan Penulis, 2024)

d. Outer Communal Space No. KOMPONEN TEORI PRESEDE N KRITERIA 1. Fasilitas Communal Space 2.1.5.2. Aspek penting Open Communal Space yang aman dan menyenangkan - Menghadirkan beberapa fasilitas sesuai target pengguna, diantaranya: a. Fasilitas duduk komunal & shelter (diperlukan untuk beristirahat pejalan kaki, makan atau minum, maupun untuk aktivitas terkait pekerjaan di luar ruangan) b. Fasilitas tunggu transportasi online (untuk mewadahi kenyamanan pengguna saat jam sibuk baik pagi dan sore hari) c. Smoking area terpisah (diperlukan karena perilaku merokok dari pekerja SCBD masih tergolong sangat tinggi) d. Multifunction space (untuk penempatan ornamen saat perayaan hari besar maupun pameran instalasi - diatur dalam peraturan kawasan SCBD, sekaligus bisa digunakan oleh pengunjung saat tidak ada event tertentu) e. Connecting space (area yang berada antara bangunan yang dirancang dengan bangunan existing SCBD untuk tetap menjaga konektivitas & integrasi) f. Playing space (masih terdapat 69 beberapa pengguna usia anak-anak sehingga perlu adanya fasilitas bermain) g. Courtyard (Penghubung dan transisi antara ruang dalam dengan ruang luar - penerapan urban oasis)

2. Layout dan Sirkulasi - Mega Foodwalk - Desain jalan

setapak yang menggunakan dek kayu dengan dikelilingi berbagai elemen lanskap seperti vegetasi, bebatuan, dan juga elemen air. - Penempatan plaza di bagian tengah bangunan yang seolah menjadi center ataupun pusat aktivitas di luar ruang dan dapat digunakan untuk berbagai acara maupun kegiatan. - Area duduk yang berada dekat dengan plaza sehingga bisa menjadi area tunggu sekaligus untuk 70 mengawasi anak-anak yang bermain. - Adanya peneduh atap sehingga membuatnya bersifat semi-outdoor dan terlindungi dari berbagai kondisi cuaca / iklim.

**Tabel 2. 5 : Kriteria Perancangan Outer Communal Space (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 2.4.1.**

Program Ruang	No .	Ruang	Kapasit as (orang)
Sirkul asi Indikato r	Besaran Ruang	Akumul asi	Sumber Standar
(m2)	Analisis	1	Open Plan Office Type A
5	0,3	Orang	3,07
153,5	346	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri
Meja & Kursi	(1,43 x 1,56 m)	2,24	112
2	Open Plan Office Type B	4	0,3
Orang	3,07	122,8	277
Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri	Meja & Kursi	(1,43 x 1,56 m)
2,24	89,6	3	Open Plan Office Type C
3	0,3	Orang	3,07
92,1	208	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri
Meja & Kursi	(1,43 x 1,56 m)	2,24	67,2
4	Open Plan Office Type D	2	0,3
Orang	3,07	61,4	139
Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri	Meja & Kursi	(1,43 x 1,56 m)
2,24	44,8	5	Ruang Kolabora tif
3	0,3	Orang	3,07
92,1	144	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri
Meja & Kursi	1,82	18,2	6
Ruang Rapat	1	5	0,3
Orang	3,07	46,05	7
1	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri	Meja & Kursi
(5 x 1,7 m)	8,5	8,5	7
Breako ut	1	0,3	Orang
3,07	30,7	103	Neufert Data
Arsitek Meja & Kursi	2,24	22,4	71
room	Perhitung an sendiri	Lemari	2,6
26	8	Nursery Room	4
0,3	Orang	3,07	12,28
2	4	Neufert Data	Arsitek Sofa
(2,28 x 1 m)	2,28	4,56	72
Meja	(1,2 x 0,6 m)	0,72	1,44
Perhitun gan sendiri	9	Pantry	1
0,3	Orang	3,07	30,7
4	5	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri
Google Island	(1,02 x 2,3 m)	2,34	6
2,346	Cabinet	(0,6 x 2,4 m)	1,44
1,44	10	Area Makan dan Istirahat	3
0,3	Orang	3,07	92,1
154	Neufert Data	Arsitek Perhitung an sendiri	meja
10	oran g		

7,4 7,4 meja 5 orang 4,8 9,6 meja 4 orang 3,5 7 meja 2 orang  
1,6 1,6 11 Roof Terrace 2 0,3 Orang 3,07 61,4 8 8 Neufert Data  
Arsitek Perhitungan sendiri Google Bench (2 x 0,4 m) 0,8 5,6 12  
Printing, Fax, dan Fotokopi 5 0,3 Orang 3,07 15,35 3 6 Neufert Data  
Arsitek Perhitungan sendiri Google Meja & kursi 2,24 11,2 Mesin Fotoko  
pi 0,4 0,8 13 Gudang makan an 2 0,3 Orang 3,07 6,14 3 2  
Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiri Lemari 2,6 18,2 14 Gudang  
barang dan alat 2 0,3 Orang 3,07 6,14 3 2 Neufert Data Arsitek  
Perhitungan sendiri Lemari 2,6 18,2 15 Toilet wanita 5 0,2 Bilik  
(1,94 x 1 m) 1,94 9,7 1 4 Neufert Data Arsitek Perhitungan  
sendiri Wastafel (1,35 x 1,45) 1,96 1,96 16 Toilet Pria 4 0,2 Bilik  
1,94 7,76 1 3 Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiri Google  
Wastafel 1,96 1,96 Urinoir 0,2 0,8 Area Sholat 1,2 12 73 17 Musholla  
1 0,3 2 2 Studi Presede n Google Wudhu Pria 1,2 2,4 Wudh u Wanit  
a 1,2 2,4 TOTAL Sirkulasi 30% 2272, 4 Tabel 2. 6 : Program  
Ruang Perkantoran (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 74 2.4.1.2. Service  
Core No . Ruang Kapasit as (orang/ unit) Sirkul asi Indikat or  
Besaran Ruang Akumul asi Sumber Stand ar (m2) Analisis 1 Lift  
Pengunjung + Lobby Lift (Low Zone) 6 - Pit Lift (3,2 x 3,7 m) 11  
,8 4 71,04 108 Studi Preseden Mitsubishi Elevator Lobby Lift (10,2 x  
3,5 m) 36 36 2 Lift Pengunjung + Lobby Lift (High Zone) 6 - Pi  
t Lift (3,2 x 3,7 m) 11,8 4 71,04 108 Studi Preseden Mitsubishi  
Elevator Lobby Lift (10,2 x 3,5 m) 36 36 4 Lift VIP + Lobby 1  
- Pit Lift (3,2 x 3,7 m) 11,8 4 11,84 23 Studi Preseden Mitsubishi  
Elevator Lobby Lift (3,7 x 3 m) 11,1 11,1 5 Shaft Kebakaran 2 0,  
3 Fire Lift 11,8 4 11,84 102 Studi Preseden Smoke Stop Lobby (3,2  
x 3,7 m) 11,8 4 11,84 Tangga Kebakar an (5,4 x 2,4 m) 12,9 6  
12,96 Shaft pipa kebakar an (3,2 x 0,8) 2,56 2,56 6 Lift service  
+ Lobby Lift 1 - Pit Lift (3,2 x 3,7 m) 11,8 4 11,84 48 Stud  
i Preseden Mitsubishi Elevator Lobby Lift (3,2 x 3,7 m) 11,8 4 11,84  
7 Shaft Elektrikal 1 - Shaft (2,7 x 0,6) 1,62 1,62 1,62 Studi

REPORT #22006477

Preseden 8 Shaft Air Bersih 1 - Shaft (2,7 x 1,62 1,62 1,62 Studi  
 Preseden 75 0,6) 9 Shaft Air kotor dan Bekas 1 - Shaft (2,7 x  
 0,6) 1,62 1,62 1,62 Studi Preseden 1 Shaft Air Hujan 1 - Shaft  
 (2,7 x 0,6) 1,62 1,62 1,62 Studi Preseden 1 1 Shaft HVAC 1 -  
 Shaft (2,7 x 0,6) 1,62 1,62 1,62 Studi Preseden 1 2 Ruang Panel 1  
 - Ruang (2 x 2,5 m) 5 5 5 Studi Preseden 76 13 Ruang ME 1 -  
 Ruang (1,8 x 2,8) 5,04 5,04 5,04 Studi Preseden 14 Janitor 1 -  
 Ruang (1,8 x 1 m) 1,8 1,8 1,8 Studi Preseden TOTAL Sirkulasi 30%  
 408, 94 Tabel 2. 7 : Program Ruang Service Core Kantor (Sumber :  
 Olahan Penulis, 2024) 2.4.1.3. Shopping Mall No. Ruang Kapasitas  
 (orang/ unit) Sirkulasi Indikator Besar an Ruang Akumulasi  
 Sumber Standar(m<sup>2</sup>) Analisis 1 Retail kelas A (Ground  
 Floor) 50 0,3 Orang 3,07 153, 5 305 Neufert Data Arsitek Perhitunga  
 n sendiriGoogle Rak retail 1 sisi(1,25 x 0,7 m) 0,9 12,6 Rak  
 retail 2 sisi(1,3 x 1,25 m) 1,63 48,9 Kasir (1,45 x 3 m) 4,35  
 13,0 5 Gudang (2 x 3 m) 6 6 2 Retail Kelas C (> 1st  
 Floor, LowerGround) 20 0,3 Orang 3,07 61,4 139 Neufert Data Arsitek  
 Perhitunga n sendiriGoogle Rak retail 1 sisi 0,9 9 Rak retail 2  
 sisi 1,63 26,0 8 Kasir 4,35 4,35 Gudang 6 6 3 Retail Kelas B  
 (Upper Ground) 30 0,3 Orang 3,07 92,1 196 Neufert Data Arsitek  
 Perhitunga n sendiriGoogle Rak retail 1 sisi 0,9 10,8 Rak retail 2  
 sisi 1,63 32,6 Kasir 4,35 8,7 Gudang 6 6 Orang 3,07 153, 77 4  
 Restoran 50 0,3 5 361 Neufert Data Arsitek Perhitunga n meja 10  
 orang 7,4 14,8 meja 5 orang 4,8 19,2 meja 4 orang 3,5 10,5 Cold  
 Storage 15 15 78 Dry Storage 15 15 sendiriGoogle Dapur (5 x 5  
 m) 25 25 Dapur Patiseri (2,8 x 5 m) 14 14 79 Cabinet order 1,44  
 1,44 Kasir (1,45 x 3 m) 4,35 8,7 5 Kafe 50 0,3 Orang 3,07  
 153, 5 273 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiriGoogle cabinet  
 order 1,44 1,44 meja 5 orang 4,8 9,6 meja 4 orang 3,5 7 Storage  
 15 15 Dapur (4,6 x 3 m) 14 14 Kasir (1,45 x 3 m) 4,35  
 8,7 6 Grocery Store (Anchor tenant) 300 0,3 Orang 3,07 921 1851

REPORT #22006477

Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiriGoogle Studi Preseden Rak  
retail 1 sisi 0,9 45 Rak retail 2 sisi 1,63 163 Kasir 4,35 21,7  
5 Cold Storage 15 15 Dry Storage 15 15 Lift Barang +Lob by lif  
t 23, 6 8 47,3 6 Trolley (0,6 x 0,84 m) 0,51 153 Pending in  
(2,6 x 0,8 m) 2,1 42 7 Departme nt Store(Anc hor tenant) 300 0,3  
Orang 3,07 921 1593 Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiriGoogle  
Studi Rak retail 1 sisi 0,9 45 Rak retail 2 sisi 1,63 163 Kasir  
4,35 21,7 5 80 Preseden Gudang 15 15 Lift Pengunju ng 11, 8 4  
35,5 2 Lift Barang +Lob by lift 23, 6 8 23,6 8 8 ATM 6 0,3  
Orang 3,07 18,4 2 48 Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiriGoogle  
Bili k (1,5 x 2 m) 3 18 Orang 3,07 46,0 5 81 9 Bank 15 0,3  
Sofa 2,28 9,12 100 Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiriGoogle  
Meja 0,72 1,44 Meja & Kur si CS 2,24 11,2 Mesin ATM (0,73 x 0,5  
m) 0,4 2 82 Meja Teller 4,35 4,35 Meja Satpam 2,24 2,24 1 Toilet  
wanita 5 0,2 Bilik 1,94 9,7 14 Neufert Data Arsitek Perhitunga n  
sendiri Wastafel 1,96 1,96 1 1 Toilet Pria 4 0,2 Bilik 1,94 7,76  
13 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiriGoogle Wastafel 1,96 1,96  
Urinoir 0,2 0,8 12 Toilet disabilitas 1 0, 2 Bilik (2,1 x 2,5 m)  
5,25 5,25 7 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiri 1 3 Lift  
Pengunjung 4 0,3 Pit Lift 11, 8 4 47,3 6 109 Studi Preseden  
Mitsubishi Elevator Lobby Lift 36 36 14 Eskalator 1 - Eskalat or  
(12,6 x 1 m) 12,6 12,6 12,6 Aoyam a Elevat or 15 Booth / Stall  
- 0, 3 Sta ll (2 x 2 m) 4 4 6 Studi Preseden 16 Multipurp  
ose Space 40 0, 3 Orang 3,07 122, 8 160 Neufert Data Arsite k 1  
7 Musholla 50 0,3 Area Sholat 1,2 60 94 Studi Presed en Google  
Wudhu Pria 1,2 6 Wudh u Wanit a 1,2 6 1 8 Indoor Lobby 100 0,3  
Orang 3,07 307 410 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiriGoogle  
Bench 0,8 4 Mej a resepsio nis 4,35 4,35 1 9 Drop Off Lobby 100  
0,3 Orang 3,07 307 405 Neufert Data Arsitek Bench 0,8 4 83  
Perhitunga n sendiriGoog le 20 Courtyard 50 0, 3 Orang 3,07 153, 5  
200 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiri 2 1 Kantor Pengelola

Mall 1 0,3 Direkt ur utama 11 11 994 Neufert Data Arsitek Perhitunga  
n sendiri 1 Manajer 11 11 15 Ruang Pertemuan/ rap at 71 71  
3 Resepsion is 18 18 10 R. Tung g utam u 48 48 84 5 Kepala  
Divisi 11 55 10 Divisi Marketing 11 110 10 Divisi Keuang an dan  
admin 11 110 10 Divisi Fit out manage me nt 11 110 85 10 Divisi  
Manageme nt 11 110 10 Divis i Tenan t relati on 11 110 2 2  
Ruang Security( Pos Jaga) 30 0,3 Orang 3,07 92,1 154 Neufert Data  
Arsite k Toilet 1,94 3,88 Meja & kursi 7,4 22,2 2 3 Ruang Cleani  
ng Servic e 20 0,3 Orang 3,07 61,4 116 Neufert Data Arsitek  
Perhitunga n sendiri Lemari 2,6 13 Meja & Kursi 7,4 14,8 2 4  
Kantin Karyawan 150 0,3 Orang 3,07 460,5 772 Neufert Data Arsitek  
Perhitunga n sendiri meja 4 orang 3,5 133 25 Ruang Kontrol - 0, 3  
Ruan g (2,8 x 6,8 m) 19,04 19,04 25 Studi Preseden 2 6 Ruang  
Menyusui 3 0,3 Orang 3,07 9,21 24 Neufert Data Arsitek Perhitunga n  
sendiriGoo gle Meja 0,72 2,16 Sofa 2,28 6,84 2 7 Ruang P3K 5 0,3  
Ranjang 1,3 6,5 27 Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiriGoo gle  
Sofa 2,28 4,56 Meja 0,72 1,44 Lemari 2,6 7,8 2 8 Ruang Penampu ng  
anSampa h - - Penampung an 34 34 68 Literatur Pemilahan 34 34 29  
Ruang FCC - - Ruan g (5,5 x 3,5 m) 19,25 19,25 19,25 Studi  
Preseden 30 Genset - - Ruang 117,4 5 117,4 5 117,45 Literatur 31  
Ruang Panel 1 - Ruan g (2 x 2,5 5 5 5 Studi Preseden 86 m)  
32 Ruang ME 1 - Ruan g (1,8 x 2,8) 5,04 5,04 5,04 Studi Preseden  
33 Tangga Darurat 2 - Tangga Kebakar an (5,4 x 2,4 m) 12,96 25,92  
26 Studi Preseden 3 4 Lift Kebakaran 2 - Fire Lift 11,84 11,84 48  
Studi Preseden Perhitungan sendiri Smoke Stop Lobb y (3,2 x 3,7 m)  
11,84 11,84 35 Lift Barang 2 - Pit Lift (3,2 x 3,7 m) 11,84  
11,84 48 Studi Preseden Perhitungan 87 Lobby Lift (3,2 x 3,7 m)  
11,84 11,8 4 sendiri 36 Parkir Loading indan Teknisi 3 - Truk (5,63  
x 2,2 m) 12,4 37,2 37,2 Neufert Data Arsite k 88 37 Parkir Pengang  
kut Sampah 2 - Truk (7 x 2,5 m) 17,5 35 35 Neufert Data Arsite  
k 12 Power House 1 - Ruan g (5,3 x 4,4 m) 23, 3 2 23,3 2



REPORT #22006477

23,32 Data PLN TOT A L Sirkul asi 30% 11493, 11 8 Tabel 2. 8 :  
Program Ruang Shopping Mall (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 2.4.1.4.  
Parkir Basement No . Ruang Kapasi tas (orang/ unit) Sirkul asi Indikato  
r Besar an Ruang Akumul asi Sumber Stand ar (m2) Analisis 1 Parkir  
Kendara an 213 1 Mobil (5 x 2,3 m) 11,5 2449,5 5687 Neufert Data  
Arsitek Perhitung an sendiri Google 112 Motor (1 x 2,3 m) 2,3 257,6  
80 Seped a (1,7 x 1 m) 1,7 136 2 Ruang Tunggu Supir 20 0, 3  
Bench (2 x 0,4 m) 0,8 5,6 8 Neufert Data Arsitek Perhitung an  
sendiri 3 Kamar Mandi & WC Wanita 10 0, 2 Bilik WC (1,94 x 1  
m) 1,94 9,7 29 Neufert Data Arsitek Perhitung an sendiri Bilik Mandi  
(1,62 x 1,2 m) 1,98 9,9 Wastafel (1,35 x 1,45 m) 1,96 3,92 4  
Kamar Mandi & WC Pria 10 0, 2 Bilik WC (1,94 x 1 m) 1,94 9,7  
30 Neufert Data Arsitek Perhitung an sendiri Google Bilik Mandi (1,62 x  
1,2 m) 1,98 9,9 Wastafel (1,35 x 1,45 m) 1,96 3,92 89 Urinoir (0,5  
x 0,4 m) 0,2 1 5 RWT (Hasil olahan STP) 1 - Tangki 63 63 63  
Perhitun gan sendiri 6 STP 1 - Tangki 70 70 70 Pergub DKI-  
Jakarta, No. 122 Th 2005 Perhitung an sendiri 7 GWT 1 - Tangki Air  
Bersih 83,0 5 83,05 209 SNI 03- 7065- 2005 90 - Tangki Kebakar an  
125 125 Perhitun gan sendiri 8 RWT (Rainwater) 1 - Tangki 63 63 63  
Perhitun gan sendiri 9 Ruang Pompa dan Filter 1 - Ruang (12 x 8  
m) 96 96 96 Google 10 Ruang Fan dan Exhaust 1 - Ruan g (8 x  
5 m) 40 40 40 Studi Preseden 11 Sump Pit 1 - Pump (2 x 1 m)  
2 2 2 Literatur TOTA L Sirkulasi 30% 8186 ,1 Tabel 2. 9 :  
Program Ruang Parkir Basement (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 2.4.1.5.  
Business Hotel N o. Ruang Kapa sit as (oran g/ unit) Sirkul as  
i Indikato r Besar an Ruan g Akumu la si Sumber Stan da r(m 2)  
Anali si s 1 Kamar Suite 10 0, 3 Kamar 60 600 780 Studi Presed  
en 2 Kamar Deluxe 40 0, 3 Kamar 40 1600 2080 Studi Presed en 3  
Kamar Standar 112 0, 3 Kamar 26 2912 3786 Studi Presed en 4  
Restoran Hotel 100 0,3 Orang 3,0 7 307 602 Neufert Data Arsitek  
Perhitunga n sendiri Google meja 10 orang 7,4 29,6 meja 5 orang 4,8

REPORT #22006477

38,4 meja 4 orang 3,5 17,5 Cold Storage 15 15 Dry Storage 15 15  
Dapur (5 x 5 m) 25 25 Dapur 14 14 91 Patiseri (2,8 x 5 m)  
Cabinet 1,4 4 1,44 5 Restoran VIP 50 0,3 Orang 3,0 7 153,5 361  
Neufert Data Arsitek Perhitungan sendiri Google meja 10 orang 7,4  
14,8 meja 5 orang 4,8 19,2 meja 4 orang 3,5 10,5 Cold Storage 15  
15 Dry Storage 15 15 92 Dapur (5 x 5 m) 25 25 93 Dapur  
Patiseri (2,8 x 5 m) 14 14 Cabinet order 1,44 1,44 Kasi r (1,45  
x 3 m) 4,35 8,7 6 Banquet - 0, 3 Ruang 459 459 459 Standar  
Literatur 7 Prefuncti on room - 0, 3 Ruang 612 612 612 Standar  
Literatur 8 Meeting room 30 0,3 Orang 3,07 92,1 142 Neufert Data  
Arsitek Perhitun gan sendiri Meja & Kursi(5 x 1,7 m) 8,5 17 9  
Grand Ballroo m 1000 0, 3 Orang 1,5 1500 1500 Asumsi 1 Conventi on  
room 300 0,3 Orang 1 300 765 Neufert Data Arsitek Perhitunga n  
sendiri Google meja 5 orang 4,8 288 1 1 Spa & Sauna 30 0, 3 -  
80 80 80 Studi Preseden 1 2 Fitness Center 30 0, 3 - 180 180  
180 Studi Preseden 1 3 Lobby 30 0,3 Orang 3,07 92,1 144 Neufert  
Data Arsite k Googl e Sof a (2,28 x 1 m) 2,28 13,68 Mej a (1,2  
x 0,6 m) 0,72 4,32 1 4 Front Office 5 0,3 Orang 3,07 15,35 32  
Neufert Data Arsitek Perhitunga n sendiri Google Mej a (1,45 x 3 m)  
4,35 8,7 1 5 Laundry 10 0,2 Mesin cuci 0,5 5 62,04 Neufert Data  
Arsitek Perhitunga n sendiri Google Mesin Pengeri ng 0,5 5 Setrika 0,5  
5 Penyimpan an 6 6 94 Orang 3,07 30,7 TOT AL Sirkul asi 30%  
15060, 55 2 Tabel 2. 10 : Program Ruang Capsule Hotel (Sumber :  
Olahan Penulis, 2024) 2.4.1.6. Outer Communal Space & Ruang Luar No .  
Ruang Kapasit as (orang/ unit) Sirkul asi Indikat or Besaran Ruang  
Akumul asi Sumber Stand ar (m2) Analis is 95 1 Parkir Sepeda  
Pengunju ng 20 0, 3 Seped a (1,7 x 1 m) 1,7 34 45 Neufert Data  
Arsitek Perhitung an sendiri 2 Area duduk pengunju ng 200 0, 3 Orang  
3,07 614 868 Neufert Data Arsitek Perhitung an Bench (2 x 0,4 m)  
0,8 53,6 96 sendi ri Googl e 3 Shelter Commu nal Space 40 0, 3  
Oran g 3,07 122,8 175 Neufert Data Arsitek Perhitung an sendiri Google

Kursi 0,8 11,2 4 Area tunggu transport asi online 40 0, 3 Oran g  
3,07 122,8 175 Neufert Data Arsitek Perhitung an sendiri Google Kursi  
0,8 11,2 5 Smoking area 100 0, 3 Oran g 3,07 307 435 Neufert  
Data Arsitek Perhitung an sendiri Google Kursi 0,8 27,2 6 Multifuncti  
on space 40 0,3 Oran g 3,07 122,8 123 Neufert Data Arsitek 7 Pet  
collaboration space 100 0,3 Oran g 3,07 307 307 Neufert Data Arsitek  
8 Playing Space 25 0,3 Orang (ana k- anak ) 1 25 33 Google TOTA  
L Sirkulasi 30% 2809 ,3 Tabel 2. 11 : Program Ruang Outer Communal  
Space (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 97 BAB III METODOLOGI DESAIN 3.1  
Paparan Data 3.1.1 Data Lokasi dan Kawasan 3.1.1.1 Rencana Penataan  
Kawasan Tapak yang dipilih berada di Kawasan SCBD, Jalan Jenderal  
Sudirman, Senayan, Kec. Kby. **21** Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta. Bila merujuk pada peta Kawasan SCBD, tapak rancangan  
termasuk dalam Lot 1 yang berada tepat di gerbang masuk kawasan.  
Berdasarkan peta kawasan SCBD, Lot 1 ini merupakan area yang dikhususkan  
sebagai area komersial. Gambar 3. 1 : Lokasi Tapak Rancangan Berdasarkan  
Peta Kawasan SCBD (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 98 Jika melihat pada  
peta Jakarta Satu, tapak rancangan juga termasuk dalam kawasan perdagangan  
dan jasa skala kota (kode zona K-1). Beberapa bangunan yang diizinkan  
untuk berdiri di area ini diantaranya kantor dan bisnis profesional,  
department store atau pusat perbelanjaan, gedung serba guna, restoran, kafe/  
kedai minuman, Hotel, Apartemen, Kondominium, dan masih banyak fungsi lain  
yang dapat didirikan di area ini. Gambar 3. 2 : Peruntukan Lahan  
Berdasarkan Peta Jakarta Satu (Sumber : Jakarta Satu, 2023) Berdasarkan  
regulasi yang ada baik dari pihak pengembang SCBD maupun Jakarta Satu,  
fungsi rancangan yang diusulkan sudah memenuhi kriteria dan peruntukan yang  
ada. 3.1.1.2 Kondisi Eksisting Kawasan Sebagai sebuah kawasan yang sudah  
berdiri sejak lama, yakni pada 1995, tentu terdapat beberapa kondisi  
eksisting yang harus diperhatikan sekaligus disesuaikan dengan rancangan. Hal  
ini diperkuat dengan SCBD sebagai satu kawasan terpadu yang dikelola oleh  
pihak tersendiri sehingga data kondisi eksisting ini perlu menjadi tolak

ukur agar rancangan yang dihasilkan tetap mampu menjaga citra Kawasan SCBD sekaligus tetap saling terkoneksi dengan berbagai bangunan lainnya dalam kawasan. a. Sosial Ekonomi Bila dilihat secara sosial ekonomi, Kawasan SCBD termasuk kawasan dengan taraf sosial-ekonomi kelas elit. Hal ini 99 tergambar dari beberapa hal mulai dari harga tanah, fasilitas yang ditawarkan dalam kawasan, hingga rerata gaji bersih pekerja. Jika melihat faktor harga tanah, menurut (IDX, 2022), harga tanah di SCBD termasuk yang paling mahal di Jakarta bahkan melebihi harga tanah di kawasan elit lainnya seperti Menteng yang mana mencapai angka 60 – 200 juta/m<sup>2</sup>. Selain dari harga tanah yang sangat fantastis, fasilitas yang disediakan di Kawasan SCBD juga tergolong elit. Mulai dari hotel, pusat perbelanjaan, hingga apartment yang ada termasuk ke dalam kelas elit. Rata-rata harga hotel di Kawasan SCBD bahkan mencapai 3,4 juta/malam dan untuk apartment mencapai 34,2 juta/bulan. Tabel 3. 1 : Harga Sewa Apartment per Bulan serta Hotel Bisnis per Malam pada Kawasan SCBD (Sumber : Google, diolah oleh penulis, 2023) Untuk pusat perbelanjaan, melansir dari (KOMPAS, 2022), Pacific place merupakan salah satu pusat perbelanjaan elit di Jakarta dengan harga tarif sewa sebesar Rp.800.000 – Rp.1.200.000/m<sup>2</sup>/bulan. Selain dari segi fasilitas, rata-rata gaji bersih tiap bulan dari pekerja juga tergolong tinggi. SCBD secara administratif berada di Jakarta Selatan, menghimpun data dari (BPS, 2022), rata-rata gaji bersih dari pekerja di Jakarta Selatan 10 pada sektor jasa mencapai 5,98 Juta rupiah yang mana 24,75% lebih tinggi dibandingkan dengan UMP (Upah Minimum Perusahaan) Jakarta pada 2022 di angka 4,5 juta rupiah. b. Jaringan Jalan Lokasi tapak berada di persimpangan antara Jalan Jenderal Sudirman dengan jalan internal Kawasan SCBD. Pada Jalan Jenderal Sudirman terdiri atas empat jalur kendaraan pada masing-masing ruas serta satu koridor Transjakarta. Pada jalan internal kawasan SCBD terdiri atas dua jalur kendaraan pada masing-masing ruas jalan keluar dan masuk kawasan. Secara umum, kondisi jaringan jalan pada tapak rancangan sudah sangat memadai walaupun mengalami peningkatan

kepadatan yang sangat signifikan pada jam sibuk. c. Transportasi Umum

Transportasi publik untuk menuju tapak termasuk lengkap dan memadai, mulai dari MRT ( Mass Rapid Transit ), Transjakarta, Metrotrans, Hingga Bus SCBD. Untuk akses MRT terdekat yakni melalui Istora Mandiri Pintu Akses D. Untuk transjakarta pada Halte Polda Metro Jaya. Kemudian titik pemberhentian Bus Metrotrans pada halte Polda Metro Jaya, serta Bus SCBD pada halte AG yang berada tepat di antara tapak rancangan dengan Gedung Artha Graha. Akses dari luar kawasan serta internal Kawasan SCBD sudah tersedia dan dapat digunakan oleh pengguna sesuai dengan jam operasional yang berlaku pada masing-masing moda. 10 1 3.1.2 Data Tapak bawah ini: Lokasi tapak berada di Kawasan SCBD Lot 1, dengan rincian seperti di Gambar 3. 3 : Dimensi Tapak Rancangan (Sumber : Google Earth, diolah oleh Penulis, 2024) a. Letak Administratif : Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta b. Luas Tapak : 15.075,5 m<sup>2</sup> c. Batas-batas tapak : - Utara : Jalan Jenderal Sudirman - Selatan : Klinik Arthakes & Gedung Artha Graha - Timur : Polda Metro Jaya - Barat : Gerbang Kawasan SCBD dan Gedung Bursa Efek Indonesia (BEI) 10 2 3.1.2.1 Data Regulasi Tapak Melihat Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta tahun 2022, lokasi tapak termasuk dalam kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota dengan rincian regulasi seperti berikut: a. KDB = 55% x 15.075.5 m<sup>2</sup> = 8.291,53 m<sup>2</sup> (luas maksimal lantai dasar) b. KLB = 6,84 = 103.116,42 m<sup>2</sup> (luas maksimal seluruh lantai) c. KDH = 20% x 15.075.5 m<sup>2</sup> = 3.015 m<sup>2</sup> (luas minimal area hijau) d. KTB = 60% x 15.075.5 m<sup>2</sup> = 9.045,3 m<sup>2</sup> (luas maksimal basement) e. GSB = Jalan Jenderal Sudirman (lebar 20 m) =  $\frac{1}{2} \times 20 \text{ m} = 10 \text{ m}$  (GSB Utara) = Jalan Internal SCBD (lebar 10 m) =  $\frac{1}{2} \times 10 \text{ m} = 5 \text{ m}$  (GSB Barat) f. Jarak Bebas Bangunan (PERGUB No. 135 Th. 2019) = 4 m (minimum) – Lantai 1 s.d. 4 = +0,5 m setiap kenaikan 1 lantai hingga mencapai 12,5 m (Lantai 5 s.d. 21) = 12,5 m – Lantai 22 dan seterusnya

Gambar 3. 4 : Skema Orientasi Matahari dan Angin pada Tapak (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 10 3 3.1.2.2

Data Mikro 3.1.2.2.1 Orientasi Matahari Orientasi Tapak menghadap sisi Barat Laut dengan sisi terpanjang menghadap Barat Daya dan Timur Laut. Dengan orientasi tapak yang sedemikian rupa, paparan sinar matahari baik terbit maupun terbenam tidak akan terlalu intens ditambah lagi dengan keberadaan kompleks bangunan tinggi di sekitarnya sehingga sinar matahari yang panas, terutama dari arah barat akan lebih terhalang. Sehingga paparan panas paling kuat hanya akan diterima oleh tapak pada Siang Hari saat siang hari. Namun, panas matahari siang ini masih dapat tersaring dengan cukup banyaknya vegetasi peneduh di sekeliling tapak.

Gambar 3. 5 : Data Diagram Orientasi Angin (Sumber : Weatherspark.com, 2023) 3.1.2.2.3 View View dari tapak menuju ke luar bisa dikatakan baik. Pada sebagian sisi menghadap ke skyline perkotaan DKI Jakarta sedangkan sebagian sisi lainnya menghadap ke kompleks gedung pada Kawasan SCBD dengan ada beberapa view yang menghadap langsung ke area hijau dari Kawasan GBK (Gelora Bung Karno). Untuk view dari luar ke 10 4

3.1.2.2.2 Orientasi Angin Merujuk data dari (Weather Spark, 2023), orientasi atau arah angin selama kurun waktu 2023 ini dominan bertiup dari arah timur selama 7,4 bulan (6 April – 19 November). Kemudian seringkali juga bertiup dari arah barat selama 4,6 bulan (19 November – 6 April). Pergerakan angin tentunya berubah setiap waktunya, namun arah timur dan barat merupakan arah dominan yang dilalui oleh angin. dalam tapak juga cenderung baik mengingat posisi tapak yang berada tepat di Lot 1 SCBD sehingga tidak terhalang oleh keberadaan bangunan tinggi di sekitarnya. 10 5 Gambar 3. 6 : Skema View dari Dalam ke Luar

Tapak (Sumber : Olahan Penulis, 2024) Gambar 3. 7 : Skema View dari Luar ke Dalam Tapak (Sumber : Olahan Penulis, 2024) 10 6 3.1.2.2.4

Suhu & Kelembaban Merujuk data dari (Weather Spark, 2023), suhu di Provinsi DKI Jakarta cukup bervariasi. Namun, didapatkan data suhu tertinggi pada tahun 2023 ini pada Bulan Oktober yang mana mencapai 38 derajat celsius dan suhu terendah berada di Bulan September sebesar 22 derajat celsius. Namun, jika dilakukan perhitungan rata-rata dalam kurun

waktu 1 tahun maka suhu tertinggi rata-rata di DKI Jakarta berada di angka 31,5 derajat celsius dan suhu terendah di 24,1 derajat celsius.

Gambar 3. 8 : Data Grafik Suhu dalam Kurun Waktu 1 Tahun di DKI Jakarta (Sumber : Weatherspark.com, 2023) Untuk Kelembaban, merujuk data dari (Weather Spark, 2023), Kelembaban di Provinsi DKI Jakarta berada pada rentang 75 – 90% yang mana rentang ini sudah tergolong tinggi dan melampaui batas kenyamanan di 65%. 3.1.2.2.5 Curah Hujan Merujuk data dari (Weather Spark, 2023), rata-rata curah hujan DKI Jakarta selama kurun 2023 yakni sebesar 137,59 mm. Curah hujan tertinggi berada di bulan Januari dan Desember, masing-masing sebesar 289,8 mm dan 195,4 mm. Sedangkan curah hujan terendah berada di bulan Agustus yakni sebesar 48,4 mm. Melihat dari curah hujan rata-rata tersebut, maka DKI Jakarta dapat dikategorikan memiliki curah hujan menengah dengan rentang berada di antara 100 – 300 mm. Gambar 3. 9 : Data Grafik Curah Hujan dalam Kurun Waktu 1 Tahun di DKI Jakarta (Sumber : Weatherspark.com, 2023)

3.1.2.2.6 Kebisingan Lokasi tapak yang berada di Kawasan SCBD yang padat sekaligus berada tepat di sisi Jalan Jenderal Sudirman membuat kebisingan yang ada di tapak ini cukup tinggi. Berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh penulis, didapatkan data kebisingan seperti berikut: a. Sisi Jalan Jenderal Sudirman : Minimum = 78 dB Maksimum = 86 dB Rata-rata = 82 dB b. Sisi Persimpangan Jalan : Minimum = 67 dB Maksimum = 83 dB Rata-rata = 75 dB c. Sisi Jalan internal Kawasan SCBD : Minimum = 75 dB Maksimum = 86 dB Rata-rata = 80,5 dB Berdasarkan hasil pengukuran, dapat dikatakan bahwa taraf kebisingan pada tapak sudah melampaui ambang batas kebisingan sekitar 5 – 12 dB sesuai fungsi perkantoran, perdagangan, dan jasa yang mana berada di rentang 65 – 70 dB (Menteri Negara 10 8 Lingkungan Hidup, 1996). Namun, keberadaan vegetasi eksisting pada tapak dapat membantu mengurangi taraf kebisingan yang ada di sekitar tapak, salah satunya adalah Pohon Trembesi. Menurut (Hamidun, Baderan, & Malle, 2021), Pohon Trembesi mampu mengurangi kebisingan sebesar 7,3 hingga 16 dB dengan jarak 1 meter hingga 5

meter di belakang pohon. Dengan demikian, kebisingan yang berlebih pada tapak sebesar 5 -12 dB secara tidaklangsung akan berkurang dengan adanya pohon trembesi di sekeliling tapak. 3.1.2.2.7 Kualitas Udara (AQI) Kualitas udara (AQI) pada kawasan SCBD berdasarkan survey langsung oleh penulis masuk dalam kategori tidak sehat (172) sampai sangat tidak sehat (222).

Buruknya kualitas udara ini salah satunya dipengaruhi oleh tingginya intensitas penggunaan kendaraan pribadi pada kawasan ini serta minimnya area terbuka hijau dalam kawasan. 3.1.2.2.8 Aksesibilitas & TOD

Aksesibilitas menuju tapak dapat dikatakan tergolong memadai dan dapat dijangkau dengan berbagai opsi. Durasi tempuh menuju tapak dengan berbagai fasilitas di sekitarnya dengan berjalan kaki diantaranya seperti di bawah ini: a. Halte Transjakarta Polda Metro Jaya = 3 menit 43 detik b. Halt e Metrotrans Polda Metro Jaya = 1 menit c. MRT Istora Mandiri = 1 me nit 20 detik d. Kawasan GBK = 5 menit 54 detik e. Pacific Place Mal l dan Halte Bus SCBD = 3 menit 42 detik 10 9 Gambar 3. 10

: Skema Aksesibilitas Menuju Tapak dari Berbagai Fasilitas Publik (Sumber; Olahan Penulis, 2024) Durasi tempuh ke berbagai fasilitas tersebut secara garis besar sekitar 5 menit untuk lokasi terjauh dan yang terdekat hanya selama 1 menit. Durasi tempuh yang singkat ini menggambarkan tapak ini sangat mudah diakses baik dengan berjalan kaki maupun transportasi umum, mengingat opsi transportasi umum yang ada sudah tergolong lengkap serta durasi berjalan kaki yang singkat. Berdasarkan skema aksesibilitas tersebut, diusulkan desain tambahan berupa akses tunnel bawah tanah yang menghubungkan langsung antara Stasiun MRT Istora Mandiri dengan bangunan rancangan. Hal ini dilakukan untuk merespon pernyataan William Sabandar dalam (MRT Jakarta, 2022), yang mana mengatakan bahwa interkoneksi bawah tanah harus dikembangkan dan Stasiun MRT Istora Mandiri merupakan salah satu yang memiliki potensi interkoneksi dengan gedung sekitarnya. Tapak rancangan ini bisa dikatakan memiliki potensi dengan letaknya strategis dari berbagai fasilitas transportasi. Oleh karena itu, rancangan ini turut mengimplementasikan beberapa prinsip TOD ( Transit Oriented Development )



menurut (Institute for Transportation & Development Policy, 2023) diantaranya yakni: 11 a. Walk Menciptakan Lingkungan yang nyaman bagi pejalan kaki dengan akses yang memadai serta sarana beraktivitas. Penerapan pada rancangan : - Jalur akses masuk pejalan kaki terpisah dari jalur masuk kendaraan. - Area duduk untuk istirahat pejalan kaki. - Pedestrian yang lebar disertai guiding block dan bollard serta kondisi perkerasan yang terawat. b. Cycle Menyediakan infrastruktur pesepeda yang aman dan memadai. Penerapan pada rancangan : - Parkiran sepeda pada area communal space dengan 100 slot sepeda. - Kamar mandi serta ruang ganti pakaian. c. Connect Menyediakan jaringan jalan khusus pejalan kaki dan pesepeda. Penerapan pada rancangan : - Pedestrian yang lebar dan saling terkoneksi dengan bangunan lain dalam satu Kawasan SCBD dan sekitarnya. d. Transit Pembangunan yang berada dekat dengan transportasi umum. Penerapan pada rancangan : - Stasiun MRT Istora Mandiri Pintu D dilakukan inisiasi desain berupa penambahan akses tunnel bawah tanah yang menghubungkan langsung ke rancangan bangunan. 11 1 e. Mix Perpaduan berbagai macam penggunaan serta masyarakat dari berbagai tingkat ekonomi. Penerapan pada rancangan : - Menghadirkan mixed-use building serta adanya outer communal space dengan berbagai fungsi yang bisa diwadahi (duduk, bekerja, bermain / rekreasi, berjalan kaki, area multifungsi). f. Densify Memastikan aktivitas yang cukup untuk mendukung layanan transportasi serta mempromosikan akses ke lokasi dengan berjalankaki maupun transportasi umum. Penerapan pada rancangan : - Menghadirkan outer communal space dengan berbagai lingkup aktivitas maupun fasilitas yang dapat diakses pengunjung dengan mudah dari jalan utama maupun pedestrian. g. Compact Menghadirkan perjalanan transit yang singkat melalui integrasi yang baik antara fasilitas transit serta aktivitas pengguna. Penerapan pada rancangan : - Melakukan inisiasi desain berupa penambahan akses tunnel bawah tanah yang menghubungkan langsung ke rancangan bangunan sehingga pengguna MRT dan bangunan memiliki jalur akses yang lebih cepat dan efisien. h. Shift Mengatur tata letak parkir agar tidak memengaruhi keselamatan dan kesehatan

pengguna dalam beraktivitas. 11 2 Penerapan pada rancangan : -

Menempatkan parkir kendaraan pada area basement sehingga tidak mengganggu aktivitas pada area komunal. Melihat potensi tapak rancangan yang terintegrasi dengan transportasi publik dan TOD akhirnya diusulkanlah sebuah fungsi pelengkap berupa transit hub . 10 Menurut (Chandra, 2022) transit hub memiliki arti sebagai sebuah tempat yang memfasilitasi kegiatan berhenti sementara dalam sebuah perjalanan yang dilakukan oleh penumpang atau barang dari satu moda transportasi ke moda transportasi lain. Transit hub bisa dikatakan merupakan tempat dimana dua atau lebih rute transit memiliki koneksi.

Transit hub ini nantinya akan terintegrasi dengan pusat perbelanjaan yang dapat menghubungkan langsung ke berbagai area sekitar seperti kantor, hotel kapsul, ruang komunal, dan lainnya. Beberapa fasilitas yang akan menunjang rancangan transit hub ini diantaranya adalah: a. Akses tunnel bawah tanah dari rancangan menuju MRTIstora Mandiri Pintu D. b. Akses penghubung antara bangunan dengan JPOTransjakarta Polda Metro Jaya. c. Posisi tapak yang berdekatan dengan Halte Bus SCBD dan Metrotrans. d.

Penyediaan 100 slot parkir sepeda pada area terbuka komunal. 3.1.2.2.9

Keterhubungan Rancangan dengan Bangunan Sekitar Sebagai sebuah rancangan yang berada dalam satu Kawasan Bisnis SCBD, tentu rancangan ini perlu memperhatikan koneksi dengan bangunan sekitarnya dalam lingkup kawasan.

Berdasarkan Batasan tapak yang telah diuraikan sebelumnya, maka diinisiasikan beberapa hal pada desain, diantaranya adalah: 11 3 a. Merancang “ruang

antara” yang menghubungkan antarancangan dengan bangunan sekitarnya (Klinik Arthakes di sisi selatan serta Polda Metro Jaya di sisi barat). b.

Membuka ruang publik komunal yang menghadap ke persimpangan Jalan utama Jenderal Sudirman serta menghadap langsung ke akses transportasi umum (Pintu Stasiun MRT dan Halte Metrotrans). c. Merancang tunnel yang

menghubungkan rancangan dengan akses masuk bawah tanah One Pacific Place

. 3.1.2.2.10 Utilitas Sarana utilitas pada kawasan sudah tersedia dengan

baik dan mumpuni. Mulai dari ketersediaan air bersih kawasan, kelistrikan, drainase, penerangan jalan, sampai dengan pemilahan tempat sampah sudah

tersedia dalam kawasan dan tertulis dalam Peraturan Kawasan SCBD yang dikeluarkan oleh PT. Danayasa Arthatama pada 1 April 2017. 3.1.2.2.11

Vegetasi Pada tapak rancangan terdapat beberapa vegetasi eksisting yang berperan sebagai peneduh, pengarah, maupun penunjang estetika. Beberapa vegetasi tersebut sesuai peranannya, yakni: a. Vegetasi peneduh / pengatap - Trembesi ( Samanea saman ) - Kamboja ( Plumeria ) - Palem Ekor Tupai ( Wodyetia bifurcata ) - Ketapang ( Terminalia catappa ) b. Vegetasi pengarah - Trembesi ( Samanea saman ) - Palem Ekor Tupai ( Wodyetia bifurcata ) c. Penunjang estetika - Kamboja ( Plumeria ) 11

4 3.2 Tema Rancangan - Pucuk Merah ( Syzygium myrtifolium ) - Boxwood ( Buxus ) - Bougenville ( Bougainvillea ) Berdasarkan isu permasalahan dan data yang telah diperoleh, maka tema rancangan yang akan diterapkan adalah arsitektur modern yang dipadukan dengan nuansa urban oasis . Tema rancangan ini ditentukan melalui pendekatan terhadap konteks lokasi SCBD serta pola perilaku pengguna generasi Z dan Milenial yang mana merupakan target pengguna utama dari rancangan ini. 3.3 Konsep Dasar Rancangan 3.3.1 Arsitektur Modern Konsep arsitektur modern sudah sangat familiar ditemukan pada berbagai rancangan di berbagai negara dunia. Salah satu alasannya karena arsitektur modern ini memang sudah ada sejak tahun awal tahun 90-an tepatnya sekitar tahun 1930 dan masih kerap digunakan hingga saat ini. Menurut (Prayogi & Wicaksono, 2020), arsitektur modern adalah istilah yang merujuk pada sejumlah bangunan dengan berbagai bentuk sederhana dengan menghilangkan segala bentuk ornamen. Merujuk dari sumber lainnya menurut Rayner Banham dalam (Qoron & Yandri, 2022), arsitektur modern ini adalah sebuah gaya dalam mendesain bangunan yang menekankan kesederhanaan sebuah bangunan atau desain itu sendiri. Mengutip dari sumber yang sama, arsitektur modern ini merupakan gaya yang banyak digunakan oleh masyarakat internasional maka dari itu banyak ahli yang berpendapat atau menyebut arsitektur modern sebagai sebagai gaya internasional yang memiliki sebuah prinsip dalam desain yaitu form follow function (bentuk mengikuti fungsi). Konsep arsitektur modern memiliki beberapa karakter yang

menjadi ciri khas tersendiri. Merujuk informasi menurut (Qoron & Yandri, 2022) karakter arsitektur modern dapat dipisahkan mulai 11 5 dari interior, eksterior, hingga materialnya. Beberapa karakteristik tersebut diantaranya: a. Interior - Bukaan menjadi sirkulasi pencahayaan dan penghawaan alami. - Menggunakan warna cerah. - Hubungan antar ruang yang terkesan menyatu. - Kejujuran struktur. - Pilotis. b. Eksterior - Fasad membentuk sudut 90 o - Bentuk sederhana. - Jendela Horizontal. - Pemanfaatan area atap. c. Material - Material prefabrikasi. - Menggunakan sistem modul. - Bahan dan material yang disesuaikan fungsi penggunaannya.

Gambar 3. 11 : Kompleks Bangunan Pada Kawasan SCBD dengan Dominannya Kesan Modern (Sumber : Popbela.com, 2023) Konsep arsitektur modern menjadi konsep atau tema utamadari rancangan ini karena beberapa alasan. Alasan pertama konsep 11 6 modern ini sesuai dengan selera generasi Z maupun Milenial khususnya di Jakarta yang mana dua generasi ini merupakan pengguna utama sekaligus sasaran atau target pasar dari rancangan ini. Alasan kedua yakni tapak rancangan berada pada Kawasan SCBD yang mana jika diamati, seluruh bangunan dalam kawasan tersebut mengusung konsep modern yang terlihat dengan kesederhanaan bentuk bangunan serta penggunaan material fabrikasi. Dengan keberadaan tapak dalam lingkup Kawasan SCBD tentu perlu untuk menerapkan bahasa desain yang sama agar tetap mempertahankan citra sekaligus konteks Kawasan SCBD.

### 3.3.2 Urban Oasis

Konsep urban oasis ini merupakan konsep yang masih cukup jarang terdengar di Indonesia. Namun sebenarnya konsep urban oasis ini bertumpu pada respon terhadap iklim sekitar, perilaku pengguna, serta aksesibilitas pada rancangan hingga kawasan perkotaan. Merujuk informasi menurut Dwiantoro dalam (Baehaqi , 2019), urban oasis membuka ruang publik sebagai sarana restoratif bagi masyarakat sekitar di tengah kawasan urban, sehingga menjadi sebuah penyeimbang pola massa bangunan yang bersifat solid dan monoton. Merujuk pada sumber yang sama, konsep urban oasis ini menciptakan sebuah “kesegaran” terhadap kawasan sekitarnya sehingga diperlukan sebuah desain bangunan yang memiliki kesan ikonik, kontras, dan unik. Tujuannya

tidak lain adalah agar rancangan memiliki daya tarik yang berbeda sehingga mampu menimbulkan kesan “segar” pada lingkup kawasan urban. Mengutip dari sumber berbeda, menurut (Furuto, 2012) konsep urban oasis merupakan sebuah desain yang mengatasi iklim dengan mengkatalisasi potensi perkotaan pada kawasan urban. Konsep ini bisa dikatakan menggabungkan antara ruang kota, lanskap, serta ekologi dengan menghadirkan citra landmark yang kuat. Fokus lain dari konsep ini juga menyediakan lingkungan pejalan kaki yang menyenangkan dengan tingkat aktivitas sosial dan 117 interaksi yang tinggi. Selain itu juga berupaya mengaktifkan penggunaan ruang luar sepanjang hari, mengurangi lingkungan siang hari yang panas, serta adanya peneduh. Gambar 3. 12 : Ilustrasi Penerapan Urban Oasis pada Bangunan (Sumber : mgsarchitecture.in, 2019) Menghimpun informasi tambahan menurut (Teodózio, et al., 2020) konsep urban oasis ini berupaya menyuguhkan ruang terbuka hijau pada lantai dasar dan juga setiap sisi bangunan dengan menghadirkan balkon pada setiap lantai. Hal ini mempertimbangkan koneksi antara ruang luar dan dalam sekaligus memberikan keleluasaan bagi pengguna untuk bisa beraktivitas di ruang luar. Melalui beberapa definisi tersebut, diuraikan beberapa poin penerapan konsep urban oasis dalam desain diantaranya adalah: a. Menghadirkan fasilitas wajib yang menunjang pejalan kaki (jalur khusus pedestrian, area istirahat, dan lain- lain). b. Merancang ruang terbuka yang ikonik sekaligus mampu menjadi landmark kawasan. c. Memperhatikan keberadaan peneduh (baik berupa vegetasi maupun kanopi). 118 d. Menghadirkan area hijau pada lantai dasar (misalnya berupa courtyard ). e. Menyediakan balkon pada setiap lantai untuk menjagakoneksi ruang luar dan dalam. f. Menyediakan fasilitas ruang luar yang dapat diakses secara fleksibel sepanjang hari. Berdasarkan penjelasan dan uraian tersebut, konsep urban oasis ini juga akan diterapkan dalam rancangan dikarenakan sesuai dan mampu menunjang karakter agility yang akan diterapkan pada area perkantoran serta turut mengedepankan interaksi pengguna pada ruang luar dengan penataan lanskap untuk menciptakan citra ataupun landmark kawasan yang mana sangat

diperlukan mengingat lokasi tapak yang tepat berada di gerbang Kawasan SCBD sekaligus menyediakan lingkungan yang menyenangkan bagi pejalan kaki di sekitar kawasan. Selain itu, koneksi antara ruang luar dan dalam juga menjadi satu hal yang ditonjolkan yang mana sesuai dengan konsep pusat perbelanjaan yang akan dirancang yang mana melibatkan unsur alam dalam perancangannya.

### 3.3.3 Keterkaitan Antara Konsep Modern dan Urban Oasis

Sebagai sebuah rancangan yang memiliki dua konsep berbeda, tentu harus memperhatikan keterkaitan satu dengan yang lain agar desain yang dihasilkan tetap menyatu dan tidak saling terpisah. Penerapan konsep modern, akan difokuskan pada elemen penunjang fasad ( secondary skin , window frame , serta aksentuasi) yang mana akan dominan menggunakan elemen vertikal, horizontal, dan diagonal yang bersifat geometris. Selain dari segi bentuk, penerapan konsep modern juga akan diperlihatkan pada material yang digunakan yang mana akan dominan menggunakan material prefabrikasi salah satunya melalui penggunaan kaca. Sedangkan konsep urban oasis akan diterapkan melalui penempatan balkon terpusat di setiap lantai, penataan vegetasi, setting ruang luar dan elemen lanskap, serta menciptakan koneksi ruang luar dan dalam 11 9 salah satunya dengan courtyard . Perpaduan dua konsep ini akan tetap menunjang modernitas rancangan sebagai bagian dari kompleks SCBD sekaligus menciptakan suasana baru yang ikonik sehingga memperkuat konsep rancangan yang seolah-olah menyerupai oasis di tengah komplek bangunan tinggi perkotaan. 12 (halaman ini sengaja dikosongkan) 12

## 1 BAB IV ANALISIS PERANCANGAN

### 4.1 Analisis Rancangan

#### 4.1.1 Analisis Fungsi

Fungsi utama dari rancangan cityhub plaza ini adalah berupa mixed used commercial building . Sesuai dengan namanya, rancangan ini menaungi beberapa fungsi sekaligus dalam satu bangunan yang sama. Diantaranya adalah kantor dan hotel bisnis bintang 5 sebagai fungsi utama, yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan dan juga ruang terbuka komunal sebagai fungsi penunjangnya. Selain itu rancangan ini juga menyediakan fasilitas yang menunjang TOD dengan adanya tunnel akses yang masing- masing terhubung dengan One Pacific Place, MRT Istora Mandiri Pintu D, serta JPO

Transjakarta Polda Metro Jaya. Dengan beragamnya fungsi yang diwadahi, bangunan ini dapat menjadipelengkap fasilitas pada Kawasan SCBD sebagai pusat bisnis terkemuka di Indonesia sekaligus bisa menjadi transit hub bagi para pengguna transportasi umum dengan mudahnya akses menuju bangunan ini.

#### 4.1.2 Analisis Pengguna dan Aktivitas Rancangan Cityhub Plaza ini

menyasar berbagai kalangan, mulai dari pekerja di Sekitar Kawasan SCBD, tamu hotel, remaja, anak-anak, hingga orang dewasa dari khalayak umum dengan segmen kelas menengah hingga elit. Pemilihan segmen pasar ini menyesuaikan dengan citra SCBD sebagai pusat bisnis sehingga perlu adanya perpaduan berbagai segmen pasar untuk memperbesarkeuntungan dan juga perputaran ekonomi.

##### 4.1.2.1 Pekerja SCBD

Salah satu pengguna terbanyak dari rancangan ini adalah orang-orang yang berprofesi sebagai pekerja. Hal ini mengingat areaperkantoran merupakan salah satu fungsi utama dari rancangan ini. Aktivitas utama yang dilakukan hampir di setiap waktu yakni bekerja dalam ruangan, yang kemudian di waktu- waktu tertentu menghadiri kegiatan di ballroom, convention, ataupun meeting room , dengan diselingi istirahat makan siang. Kegiatan saat istirahat pun bisa merokok, berbelanja, jalan santai, dan lainnya. Kegiatan lainnya yakni menuju fasilitas transportasi publik ataupun parkir di basement. Aktivitas bekerja umumnya dilakukan pada pukul 09.00 – 12.00 dan 13.30 – 17.00. Sedangkan aktivitas lainnya dilakukan pada selang waktu istirahat di pukul 12.00 – 13.30 serta setelah jamkerja. Puncak kepadatan aktivitas menuju halt e dan stasiunumumnya terjadi pada pukul 17.00 – 19.30.

##### 4.1.2.2 Tamu Hotel

Tamu hotel ini juga menjadi salah satu pengguna spesifik dengan dihadirkannya hotel bisnis bertaraf bintang lima. Tamu ini bisa dari pekerja, pebisnis, maupun khalayak umum yang ingin mencoba menikmati fasilitas dan jamuan hotel bintang lima. Aktivitas tamu hotel sebenarnya bisa berbeda-beda. Namun, secara umum aktivitas yang akan dilakukan adalah beristirahat di kamar, makan, berkegiatan di ballroom maupun convention room, jalan- jalan, bermain di taman, berenang, olahraga, sauna, berbelanja, dan masih banyak lagi. Sebagian besar aktivitas tersebut

dilakukan dan dinaungi di dalam hotel dan beberapa diantaranya dilakukan di pusat perbelanjaan maupun ruang terbuka komunal. Untuk waktu aktivitasnya cenderung bervariasi namun biasanya pada pagi hingga sore hari dihabiskan dengan bekerja atau berkegiatan di luar hotel, lalu sore hingga malam hari dilanjutkan dengan beristirahat, makan malam, dan menikmati fasilitas yang disuguhkan oleh hotel.

#### 4.1.2.3 Pengunjung Umum

Pengunjung umum disini adalah pengguna bangunan yang bukan merupakan tamu hotel maupun pekerja kantor. Pengunjung umum ini menjadi salah satu target pasar dari pusat perbelanjaan yang menasar beragam segmen, mulai dari kelas menengah, menengah atas, hingga kalangan elit. Aktivitas yang dilakukan umumnya berfokus di pusat perbelanjaan maupun ruang terbuka komunal seperti belanja, makan, jalan-jalan, bermain di taman, berfoto, bermain, dan lainnya. Namun, pada beberapa waktu tertentu, pengunjung umum ini juga dapat mengunjungi berbagai acara yang diselenggarakan di ballroom, tentunya untuk acara yang memang terbuka untuk umum.. Bagi pengunjung umum, waktu kunjungannya juga berbeda. Umumnya kunjungan paling tinggi terjadi saat akhir pekan, serta di waktu istirahat pekerja. Pengunjung umum yang ditargetkan berasal dari usia (anak-anak, remaja, dewasa muda, dewasa, lansia) dan juga kelas ekonomi (menengah, menengah atas, dan elit).

#### 4.1.2.4 Staf dan Petugas Pengguna bangunan selain tamu dan pengunjung

adalah staf dan juga petugas. Staf dan petugas ini mencakup dari semua fungsi mulai dari staf pusat perbelanjaan, kantor, hotel, keamanan, kebersihan, maintenance, dan lainnya. Waktu kerja staf ini bisa dikatakan paling panjang karena staf dan petugas ini terlibat dalam proses persiapan, pengoperasian, hingga penutupan. Aktivitas yang biasa dilakukan adalah angkut muat barang, bersih-bersih, distribus barang, persiapan buka tutup tenant, melayani pengunjung, dan lain-lain. Jam kerja staf untuk fasilitas kantor dan pusat perbelanjaan hampir sama, yang mana mengalami puncak kesibukan di saat siang – sore hari dan kembali sibuk di malam hari mendekati berakhirnya jam operasional. Sedangkan untuk staf hotel, jam kerja yang dilakukan yakni selama 24 jam untuk melayani tamu



sekaligus servis, bersih-bersih, pergantian amenities , melayani dan 12 4 menyambut tamu, dan lainnya. Dari kesemua staf, kegiatan yang dilakukan secara garis besar hampir sama, yang membedakan hanyalah ruang yang dibutuhkan serta alur kegiatannya. . Gambar 4. 1 : Diagram Aktivitas Pekerja Kantor (Sumber : dokumen penulis, 2024) 12 5 Gambar 4. 2 : Diagram Aktivitas Tamu Hotel (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 12 6 Gambar 4. 3 : Diagram Aktivitas Penguunjung Umum (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 12 7 Gambar 4. 4 : Diagram Aktivitas Staff Pusat Perbelanjaan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 12 8 Gambar 4. 5: Diagram Aktivitas Staff Kantor (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 12 9 Gambar 4. 6 : Diagram Aktivitas Staff Hotel (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 13

#### 4.1.3 Analisis Tapak

##### 4.1.3.1 Respon Matahari & Kualitas Udara

Gambar 4. 7: Skema Respon Matahari dan Kualitas Udara (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Rancangan Cityhub Plaza ini berlokasi di SCBD Lot 1 tepatnya di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Kecamatan 13 1 Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Secara administratif , tapak ini berada di perbatasan antara Jakarta Selatan dan Jakarta Pusat. Secara Iklim, dengan lokasinya yang berada di Jakarta membuatnya beriklim tropis lembab. Namun, karena lokasinya yang berada di Jakarta, terdapat beberapa kekhususan terkait dengan kondisi cuaca dan iklim, yakni seputar kualitas udara serta UV index (indeks cahaya matahari). Dari segi kualitas udara, berdasarkan survei yang dilakukan oleh penulis, kualitas udara pada Kawasan SCBD ini berada di rentang 172 hingga 222 yang mana sudah tergolong tidak sehat. Dari segi UV Index , Jakarta juga umumnya memiliki index UV yang tinggi hingga ekstrem. Meskipun sekeliling tapak banyak terhalang oleh gedung- gedung tinggi, strategi untuk menghalau panas matahari dan polusi ini perlu menjadi pertimbangan. Solusi yang dilakukan diantaranya adalah menyediakan area terbuka yang berada paling dekat dengan jalan utama untuk membantu menyerap emisi karbon maupun polusi, mempertahankan dan menambahkan pohon dengan tajuk yang rindang pada tapak, menggunakan high performed glass untuk mencegah radiasi panas matahari,

serta menggunakan skin maupun sirip pada fasad untuk meminimalisir intensitas panas yang masuk. 4.1.3.2 Respon Orientasi Angin Dari segi penghawaan, tapak ini memperoleh angin dominandari dua arah yakni Barat dan Timur. Melihat data tersebut, respon yang dapat dilakukan adalah menempatkan area masuk utama menghadap dua arah tersebut untuk membawa angin masuk. Kemudian juga dapat menempatkan bukaan baik pintu maupun jendela yang menghadap ke dua arah tersebut. Selain itu, strategi yang dilakukan juga dengan menempatkan kolam pada arah datangnya angin untuk memberikan penghawaan alami saat kondisi panas dan terik. Kolam ini juga ditempatkan di antara lobby dan ruang komunal terbuka sehingga bisa menyediakan pendingin alamisekaligus tempat berteduh di kala terik siang hari. 13 2 Gambar 4. 8 : Skema Respon Orientasi Angin (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

4.1.3.3 Respon Sirkulasi Tapak dilewati oleh dua jalaj yakni Jalan Jenderal Sudirman (Jalan Utama) dan Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59 (Jalan Kawasan SCBD). Lokasi tapak juga berdekatan dengan tiga akses transportasi publik, yakni transjakarta, metrotrans, dan MRT. Berdasarkan sirkulasi tersebut, respon yang dilakukan yakni merancang akses masuk pengunjung yang diarahkan melalui Jalan Kawasan SCBD 13 3 yang kemudian memutar dan dapat keluar menuju dua jalan yakni Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Kawasan. Sedangkan untuk akses masuk servis dan pemadam kebakaran berada tepat di Jalan Jenderal Sudirman. Alur sirkulasi ini dipilih dengan beberapa pertimbangan. Sirkulasi masuk-keluar pengunjung diarahkan masuk ke dalam kawasan dengan tujuan menghindari penumpukan kendaraan pada area persimpangan yang mana juga tertuang dalam peraturan Kawasan SCBD. Selain itu juga memberikan pengalaman ruang agar pengunjung bisa melihat bentuk keseluruhan bangunan sebelum memasuki lobby atau drop off . Sirkulasi servis dan pemadam kebakaran diarahkan dari Jalan Jenderal Sudirman dengan pertimbangan karena Jalan Jenderal Sudirman merupakan jalan protokol dengan ukuran jalan yang lebar serta lebih mudah diakses. Sedangkan untuk sirkulasi masuk-keluar pejalan kaki, dapat diakses dari lima area. Tiga jalur berada di bagian tengah yang mengarah

langsung ke ruang terbuka komunal dan lobby pusat perbelanjaan, satu jalur mengarah langsung ke lobby hotel dan kantor, serta satu jalur lainnya mengarah langsung ke lobby mall khusus pejalan kaki. Banyaknya akses masuk pejalan kaki ini menyesuaikan dengan prinsip TOD yang mana menjadi salah satu aspek yang diangkat dalam perancangan ini. 13 4

Gambar 4. 9 : Skema Eksisting Tapak (Sumber : Dokumen penulis, 2024)

Akses transportasi publik tidak hanya tersedia di pedestrian, tetapi juga di jembatan penyebrangan dan bawah tanah. Untuk akses penghubung jembatan penyebrangan akan menghubungkan antara pusat perbelanjaan dengan Halte Transjakarta Polda Metro Jaya. Sedangkan untuk akses bawah tanah akan menghubungkan langsung antara MRT Istora Mandiri Pintu D dengan basement bangunan. Penambahan akses transportasi umum ini merespon kebutuhan dan kenyamanan pejalan kaki, prinsip TOD, sekaligus merespon pernyataan William Sabandar selaku direktur utama PT. MRT Jakarta yang mengungkapkan bahwa interkoneksi bawah tanah yang terkoneksi langsung dengan MRT perlu untuk dikembangkan. 13 5

Gambar 4. 10 : Skema Respon Sirkulasi (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 13 6

4.1.3.4 Respon View Gambar 4.11 : Skema Respon View (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 13 7

Untuk view , bangunan ini memiliki view dari dalam ke luar, serta luar ke dalam. Untuk view dari dalam bangunan ke luar, respon yang dilakukan adalah merancang bangunan yang mengarahkan ke berbagai view di sekitarnya. Untuk tower , gubahan yang dirancang akan mengarahkan ke berbagai view (Kompleks SCBD, Gelora Bung Karno (GBK), serta city skyline Jakarta). Untuk podium juga menyuguhkan berbagai view yang menghadap ke Kompleks SCBD, GBK, maupun ruang komunal. Sedangkan untuk view dari luar ke dalam bangunan respon yang dilakukan adalah merancang ruang luar yang bisa menciptakan kesan imageability kawasan yang lebih kuat serta merancang massa bangunan yang lebih menarik untuk dilihat dari sisi jalan utama yang mana akan banyak dilalui oleh pengunjung. Dengan demikian, bangunan dapat memberikan kesan pertama yang baik sekaligus mudah diingat oleh pengunjung. 13 8

4.2 konsep Rancangan Gambar 4. 12: Skema Penerapan

Konsep (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Menyesuaikan dengan konteks lokasi dan fungsi yang diusung, konsep desain yang diusulkan adalah Modern-Urban Oasis . Konsep modern diambil untuk menyesuaikan dengan bangunan eksisting di Kawasan SCBD yang mana sebagian besar cenderung berkesan modern. Hal ini dapat dilihat dari bentuk massa bangunan yang geometris (persegi, 13 9 persegi panjang, segitiga, trapesium, dan lainnya) maupun elemen fasad yang juga geometris ( vertical, horizontal, diagonal ). Selain itu juga terlihat dari penggunaan material prefabrikasi dan teknologi tinggi ( high performed glass , Aluminium Composite Panel ), serta fasad yang sederhana dan tidak memiliki banyak ornamen kompleks. Sedangkan untuk konsep urban oasis diusung untuk merespon Kawasan SCBD yang cukup terbatasakan ruang terbuka serta bangunan eksisting yang ada sebagian besar minim akan area luar yang bisa diakses oleh pengguna. Diperkuat lagi dengan area SCBD yang dominan dikelilingi oleh gedung pencakar langit sehingga dicetuskan sebuah konsep yang bisa menciptakan sebuah bangunan dengan ruang terbuka yang dikelilingi oleh gedung pencakar langit (jika dianalogikan serupa dengan oasis yang dikelilingi oleh gurun pasir). Konsep ini diimplementasikan pada setiap fungsi mulai dari hotel, kantor, hingga pusat perbelanjaan sehingga rancangan ini dapat memberikan suasana baru sekaligus menciptakan landmark kawasan yang lebih terbuka.

#### 4.2.1 konsep Arsitektur Hijau

Sebagai sebuah rancangan yang berdiri di DKI Jakarta, tentu wajib menerapkan arsitektur berkelanjutan yang mana ini juga telah diatur dalam peraturan Kawasan SCBD. Konsep bangunan hijau yang diusung menyesuaikan dengan standar Edge Building yang mana merupakan rating tools bangunan hijau yang sudah banyak digunakan selain dengan Greenship, LEED ( Leadership in Energy and Environmental Design ), BGH (Bangunan Gedung Hijau), maupun WELL. Platform Edge Building yang digunakan menggunakan versi terbaru yakni versi 3.0.0 yang masing-masing terbagi menjadi tiga strategi pendekatan (efisiensi energi, konservasi air, dan penggunaan material). Pencapaian yang didapat dari ketiganya adalah 22.93% untuk efisiensi energi, 66.00% untuk konservasi air, dan 58.00% untuk penggunaan

material. Dari hasil 14 tersebut juga diperoleh peningkatan biaya sebesar 3,31% dengan waktu payback selama 3,9 tahun.

#### 4.2.1.1 Efisiensi Energi Pada sektor efisiensi energi, strategi yang dilakukan diantaranya adalah menetapkan WWR ( Window to Wall Ratio ) di angka 36%. Kemudian pemilihan warna material dengan nilai SRI ( Solar Reflective Index ) tinggi untuk menghalangi panas matahari masuk, penambahan insulasi pada atap, menyediakan area green roof sebesar 43,2% dari luas total atap, menggunakan kaca berperforma tinggi yakni Stopray Vision 31T dengan ketebalan 8 mm, menggunakan sistem pendingin tipe VRF/VRV, kontrol efisiensi pencahayaan, menyediakan sensor CO dan CO<sub>2</sub>, menyediakan skylight seluas 273 m<sup>2</sup>, serta menggunakan meteran energi. Gambar 4.13 : Moodboard Penerapan Arsitektur Hijau dengan Edge Buildings (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

#### 4.2.1.2 Konservasi Air Pada sektor konservasi air, strategi yang dilakukan adalah menggunakan saniter yang hemat air. Beberapa diantaranya adalah 14 showerhead, closet, urinoir, wastafel, dan pencuci piring. Strategi lain yang dilakukan adalah menerapkan rainwater harvesting system dan juga waste water treatment and recycling system. Untuk rainwater dialirkan dari roof drain menuju tangki di area basement lalu dipompa dan dialirkan ke roof tank khusus air olahan. Setelah itu baru dialirkan ke berbagai peralatan yang dapat memanfaatkan air hujan seperti menyiram tanaman, flush toilet, dan lain-lain.

8 Untuk pengolahan air kotor berada di STP ( Sewage Treatment Plant ) yang kemudian hasil olahannya digunakan juga untuk sektor landscaping. Besaran kapasitas untuk tangki penampungan air adalah 125 m<sup>2</sup> dan roof tank 39 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.1.3 Penggunaan Material Pada sektor penggunaan material, strategi yang dilakukan adalah menggunakan beton cor yang dikombinasikan dengan PFA ( Pulverised Fuel Ash ) untuk plat atap dan lantai basement, beton yang dikombinasikan dengan polystyrene blocks untuk plat lantai tengah (antara basement sampai atap), granite tiles untuk lantai, dinding bata ringan tipe Autoclaved Aerated Concrete (AAC) Blocks, serta double glass window. Material yang dipilih adalah material yang masih sangat memungkinkan

REPORT #22006477

untuk didapat di Indonesia, spesifiknya di Jakarta dan sekitarnya. 4.2.2 konsep Gubahan Massa Gubahan massa dari rancangan Cityhub Plaza didasarkan pada salah satu preseden yang diambil yakni Quay Quarter Tower. Sesuai dengan preseden tersebut, Quay Quarter Tower ini terdiri dari beberapa segmen dengan orientasi arah hadap berbeda. Hal ini dilakukan salah satunya untuk menunjang view tidak hanya dari dalam bangunan ke luar tapi juga luar bangunan ke dalam. Pembagian segmen dan arah orientasi ini diterapkan dalam rancangan selain karena view, juga untuk menyediakan balkon atau area hijau yang dapat diakses oleh pengguna. Sehingga para 14 2 pengguna utamanya pekerja, bisa berkegiatan di ruang luar pada areakantornya tanpa harus terlebih dahulu berpindah ke lantai dasar. Bentuk massa bangunan yang geometris berbentuk trapesium menyesuaikan dengan konsep modern yang mana lebih memperlihatkan bentuk yang sederhana. Pada area sudut dibuat melengkung ( rounded corner ) dengan tujuan mengurangi kesan yang terlalu kaku dan bersudut tajam. Dari segi gubahan massa jugamemperlihatkan pembagian zona sesuai dengan fungsi yang diwadahi. Bagian podium dikhususkan sebagai pusat perbelanjaan dan lobby untuk semua fungsi bangunan. Sedangkan pada bagian tower , segmen pertama dijadikan sebagai area hotel dan fasilitas penunjang MICE ( ballroom, meeting room, dan convention room ). Segmen tower kedua dan ketiga dijadikan sebagai area kantor sewa. Pada lantai teratas terdapat rooftop bar serta helipad yang dapat digunakan oleh pengguna VIP ataupun VVIP pada situasi tertentu.

Gambar 4. 14: Skema Gubahan Massa dan Keterkaitannya dengan Preseden (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 14 3 4.2.3 Konsep Keterbangunan Gambar

4. 15 : Skema Konsep Struktur Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Pada rancangan Cityhub Plaza ini, sistem struktur yang digunakan berupa rangka yang tersusun atas kolom, balok, pondasi, plat lantai, yang juga ditopang dengan shear wall berupa core dan juga lift shaft . Pondasi yang digunakan bertipe raft pile dengan ketebalan pondasi raft sebesar 4 meter. Pondasi raft ini kemudian dikombinasikan dengan pondasi bore pile dengan kedalaman tiang 14 4 mencapai 40 meter. Kedalaman bore pile bisa

bervariasi tergantung dengan letak tanah keras. Untuk lantai menggunakan beton cor dengan kedalaman 20 cm yang ditopang oleh balok induk dengan ketebalan 60 cm dan balok anak setebal 40 cm. Kolom bangunan memiliki ukuran beragam berkisar 1 – 1,3 meter dengan bentuk persegi. Core bangunan berada di bagian tengah tower yang juga difungsikan sebagai lift, shaft kebakaran, dan area servis. Ketebalan untuk dinding core sebesar 30 cm. Selain core, juga terdapat shear wall di bagian samping bangunan dengan ketebalan 30 cm. Shear wall ini diletakkan di bagian podium dan tower yang juga difungsikan sebagai shaft lift dan evakuasi kebakaran. Pada bagian tengah podium terdapat void yang akan ditutup dengan atap berstruktur space frame. Atap ini nantinya akan ditopang oleh kolom sesuai dengan tata letak grid.

#### 4.2.4 Konsep Utilitas

Konsep utilitas yang akan dibahas pada sub bab ini terdiri atas lima bagian. Yang pertama yakni mekanikal yang terdiri atas sistem transportasi bangunan serta tata udara. Kemudian, elektrikal dan elektronika yang terdiri atas arus listrik kuat (dari PLN) arus lemah (distribusi dalam bangunan), serta sistem PABX dan juga server. Selanjutnya plumbing yang mencakup distribusi air bersih, air kotor, air bekas, serta daur ulang air hujan. Kemudian yang terakhir adalah sistem evakuasi dan proteksi kebakaran yang mencakup tata letak shaft kebakaran, hardstanding mobil pemadam kebakaran, titik kumpul, akses evakuasi keluar tangga darurat, serta distribusi titik sprinkler. Konsep utilitas ini akan menggambarkan secara garis besar bagaimana rancangan bangunan ini mengalirkan kebutuhan teknis baik listrik, air, dan sebagainya ke dalam bangunan 14 5 untuk digunakan oleh pengguna sekaligus untuk kebutuhan operasional.

##### 4.2.4.1 Mekanikal

Untuk mekanikal, yang akan diuraikan pertama adalah sistem transportasi bangunan. Sebagai bangunan mixed used high rise yang terdiri atas 31 lantai, sistem transportasi yang digunakan paling dominan adalah lift. Dengan jumlah lantainya yang cukup banyak, maka lift pada rancangan ini terbagi menjadi beberapa zona. Yang pertama adalah Low Zone Lift yang mana lift ini melayani akses dari ground floor (GF) menuju ke lantai

lower round (LG) serta basement (B1). Kedua, yakni Mid Zone Lift yang mana lift ini melayani zona tengah pada bangunan tower yakni pada lantai 1 – 12 untuk hotel dan 13 – 20 untuk kantor. Lalu yang ketiga adalah High Zone Lift yang mana sesuai namanya, melayani zona lantai paling tinggi yakni lantai 21 – 31. Pembagian zona lift ini dilakukan sebagai bentuk efisiensi terutama dari segi waktu. Hal ini karena jika lift harus melayani seluruh lantai, waktu tunggu pengguna untuk menaiki lift akan menjadi lebih lama. Dengan pembagian zona ini, para pengguna yang ingin naik ke lantai teratas dapat langsung naik ke lantai 21 tanpa harus terlebih dahulu berhenti di zona lantai tengah. Begitu juga dengan pengguna yang hanya ingin menuju zona lantai tengah tidak perlu menunggu lift untuk turun dari lantai teratas. Hal ini menjadi penting terutama bagi pekerja di kota metropolitan seperti Jakarta yang mana sangat mementingkan ketepatan dan efisiensi waktu. **18** Selain sistem transportasi bangunan, yang akan dibahas kemudian adalah sistem tata udara atau HVAC ( Heating, Ventilation, and Air Conditioning ). Sistem tata udara pada rancangan ini menggunakan sistem VRF. Sistem VRF ini dipilih dengan beberapa alasan. Sistem pendingin VRF merupakan salah satu sistem yang efisien karena tidak bersifat terpusat sepenuhnya seperti AC central sehingga dari segi penggunaan daya akan jauh lebih efisien. Tidak hanya itu, jumlah outdoor unit yang dibutuhkan untuk AC VRF juga tidak sebanyak dengan AC tipe split karena 1 outdoor unit AC VRF dapat dikombinasikan dengan beberapa FCU( fan coil unit ) sekaligus sehingga mengurangi luasan area yang perlu disediakan dalam rancangan untuk menempatkan outdoor unit . Alasan berikutnya yakni kabel refrigerant untuk AC tipe VRF bisa jauh lebih fleksibel dibandingkan dengan tipe split sehingga sangat cocok digunakan pada bangunan tingkat tinggi dengan ketinggian lebih dari 100 meter. Outdoor unit ditempatkan di atap, sedangkan untuk kabel refrigerant dan ducting berada pada shaft tersendiri, FCU ditempatkan pada area plafon yang sudah disediakan area sebesar 1 meter, yang kemudian supply air diffuser dipasang secara merata tersebar



ke berbagai ruangan. Untuk return air grille ditempatkan di beberapa titik untuk pergantian udara dalam ruang. Sistem AC VRF ini secara garis besar merupakan perpaduan antara AC split dan juga central. Gambar 4. 16 : Diagram Alur Sistem Penghawaan dengan VRF (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

#### 4.2.4.2 Elektrikal - Elektronika

Untuk elektrikal, yang pertama akan diuraikan adalah arus listrik mulai dari sumber PLN hingga didistribusikan ke masing-masing lantai. Pertama-tama, arus listrik dari PLN dialirkan ke gardu yang berada di Kawasan SCBD (PLN GIS Danayasa), lalu dialirkan ke power house yang berada di lantai dasar bangunan. Power house 14 7 ini berisikan trafo, MVMDP, serta LVMDP. Ketiganya secara sederhana berfungsi untuk menurunkan tegangan listrik dari PLN yang semula memiliki arus kuat kemudian diturunkan tegangannya menjadi arus lemah yang lebih aman. Listrik PLN pertama dialirkan ke MVMDP, lalu trafo, dan kemudian LVMDP. Setelah tegangannya menurun, dialirkan ke shaft elektrikal serta ruang panel yang ada pada setiap lantai. Ruang panel ini berisikan MDP ( Main Distribution Panel ) dan juga SDP ( Sub distribution Panel ) baru setelahnya listrik didistribusikan ke berbagai ruangan yang ada tiap lantai. Shaft elektrikal ini khusus digunakan sebagai jalur kabel maupun komponen listrik lainnya sehingga tidak menyatu dengan komponen utilitas lain. Selain dialirkan ke ruang panel, listrik ini juga dialirkan menuju PKG (Panel Kontrol Genset) dan juga Genset untuk mensuplai kebutuhan listrik cadangan dikala sumber listrik utama dari PLN mengalami gangguan. Ruang genset dan PKG ini Gambar 4. 17 : Diagram Alur Sistem Elektrikal (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) akan dirancang berada tepat di samping ruang untuk power house . Setelah elektrikal, berlanjut ke elektronika. Untuk elektronika sendiri yang menjadi fokus adalah ruang PABX ( Private Automatic Branch Exchange ) serta ruang untuk data server. Menurut (Kementrian Pertahanan Republik Indonesia, 2017) PABX adalah perangkat keras telekomunikasi yang berfungsi sebagai pembagi dan juga pengatur antara bagian internal dan eksternal. PABX ini umumnya terdapat di perkantoran yang mana memiliki banyak saluran panggilan telepon

dalam satu gedung. Sedangkan data server lebih difungsikan sebagai tempat penyimpanan data. Beberapa data yang disimpan bisa berupa rekam identitas untuk pengguna melakukan tap in dan tap out dengan kartu ID perusahaan, data untuk keperluan building management, dan sebagainya.

Ruang PABX dan server ini berada di lantai dasar dengan lokasinya yang berada di area belakang sehingga cukup terjaga privasinya serta tidak terganggu oleh lalu lalang pengguna umum.

4.2.4.3 Plumbing Gambar 4. 18: Diagram Alur Sistem Plumbing (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Sistem plumbing yang akan diuraikan pada sub bab ini terdiri atas air bersih, air hujan, air kotor, dan air bekas. Yang pertama yakni air bersih dan air hujan.

24 Sumber air bersih sendiri berasal dari PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum). Hal ini menyesuaikan dengan peraturan Kawasan SCBD yang dijabarkan pada bab sebelumnya yang mana penggunaan air bersih kawasan ini harus bersumber dari PDAM. Penggunaan air tanah tidak diperkenankan kecuali sudah mendapatkan izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

12 23 Air bersih dari PDAM ini kemudian ditampung dalam GWT ( Ground Water Tank ).

GWT ini berada di basement dengan kapasitas total sebesar 417 m<sup>3</sup>. Kemudian air bersih yang ditampung di GWT ini dialirkan ke meteran air dan kemudian di pompa menuju shaft air bersih. Air PDAM tersebut kemudian dialirkan menuju roof tank yang berada di lantai 32. Kemudian setelah ditampung di roof tank akan dialirkan ke ruang pompa dan dialirkan kembali ke shaft menuju saniter setiap lantai yang membutuhkan air bersih. Selanjutnya yakni skema pengolahan air hujan. Air hujan ini dimanfaatkan dalam rancangan, diolah, dan digunakan kembali untuk flush toilet, landscaping, serta membersihkan beberapa peralatan. Alur dimulai dari atap yang mana roof drain yang ada di rooftop lantai 4 dan lantai 33 mengalirkan semua air hujan yang turun ke dalam shaft air hujan. Air hujan tersebut lalu dialirkan menuju RWT ( Raw Water Tank ) di basement, dengan kapasitas 125 m<sup>3</sup> yang kemudian dilakukan proses filter. Setelah itu, air hujan dipompa dan dialirkan kembali melalui shaft menuju roof tank khusus air olahan yang berada di lantai 32. Setelah itu dialirkan

REPORT #22006477

Gambar 4. 19 : Diagram Alur Pengolahan Air Hujan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 15 kembali ke ruang pompa dan kemudian menuju toilet, serta areataman. Skema selanjutnya yakni air kotor dan bekas. Secara definisi air bekas ( grey water ) berarti air limbah yang dihasilkan dari wastafel maupun floor drain kamar mandi dan juga toilet. Contoh dari air bekas ini seperti air bekas mencuci, air bekas mandi, air bekas wudhu, dan lain-lain. Sedangkan air kotor ( black water ) adalah air yang mengandung kontaminan yang umumnya bersumber dari WC hasil urine maupun feses. Air bekas dan kotor memiliki treatment atau perlakuan yang kurang lebih sama, yang mana semua air bekas dan kotor ini dialirkan dari WC dan floor drain menuju shaft air kotor. **8 12** Kemudian, semua air bekas dan kotor ini dialirkan menuju STP ( Sewage Treatment Plant ) di basement dan dilakukan pengolahan. Hasil air olahan ini kemudian dialirkan ke RWT khusus hasil olahan STP yang kemudian dipompa dan dialirkan kembali ke area taman yang akan digunakan kembali untuk penyiraman vegetasi. Air kotor dan bekas ini hanya diolah untuk landscaping karena area landscape pada rancangan ini akan cukup banyak serta penggunaan air olahan jenis ini akan paling aman dan tidak berbahaya jika digunakan pada sektor lanskap. Gambar 4. 20 : Diagram Alur Air Kotor dan Bekas (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 15 1 4.2.4.4 Evakuasi & Proteksi Kebakaran Konsep utilitas yang terakhir yakni evakuasi dan proteksi kebakaran. Sebagai bangunan tinggi, evakuasi dan proteksi kebakaran tentu merupakan hal penting karena keadaan darurat kebakaran merupakan keadaan genting yang membutuhkan penanganan cepat. Bangunan tinggi dengan jumlah lantai yang banyak tentu perlu memperhatikan hal ini agar proses evakuasi maupun proteksi saat terjadi kebakaran dapat dilakukan dengan efisien sehingga meminimalisir insiden yang lebih fatal. Evakuasi dan proteksi kebakaran ini mencakup keberadaan shaft kebakaran (lift kebakaran, smoke stop lobby , tangga darurat), sprinkler head , assembly point , hardstanding , hydrant , serta alur air bersih untuk peralatan memadamkan kebakaran. Gambar 4. 21 : Diagram Alur Pemadam Kebakaran (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Untuk jumlah hardstanding kebakaran menyesuaikan dengan standar peraturan dari (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2008) yang mana menguraikan bahwa volume bangunan lebih dari 113.600 m<sup>3</sup> harus menempatkan hardstanding pemadam kebakaran di sekeliling bangunan. Untuk titik kumpul, akan ditempatkan di ruang komunal maupun ruang luar terdekat dari pintu kebakaran serta lobby. Hydrant box dan valve berada di ruang luar dan ditempatkan berdekatan dengan hardstanding pemadam kebakaran. Untuk shaft 15 2 kebakaran, radius yang ditetapkan adalah sejauh maksimal 67,5 meter yang mana ini menyesuaikan dengan standar peraturan menurut (Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia, 2016) yang mengatakan bahwa bangunan bertingkat lebih dari 3 lantai wajib menyediakan minimal 2 tangga darurat dengan jarak 45 meter, namun untuk bangunan dengan sprinkler bisa ditempatkan dengan radius maksimal 67,5 meter.

### 15 3 BAB V HASIL RANCANGAN 5.1 Rancangan dan Zoning Tapak

Rancangan Serenity Tower ini merupakan sebuah rancangan mixed used highrise yang berlokasi di Lot 1 SCBD ( Sudirman Central Business District ). Fungsi yang dihadirkan yakni kantor, hotel, pusat perbelanjaan, dan ruang komunal terbuka. Dengan fungsi tersebut di lahan seluas 1,5 ha tentu perlu mempertimbangkan efisiensi dan keterhubungan antar fungsi. Dari total lahan 1,5 ha atau 15.075 m<sup>2</sup>, lahan yang dapat didirikan bangunan hanya seluas 8.000 m<sup>2</sup>. Berdasarkan hasil analisis serta perhitungan program ruang pada bab sebelumnya, lantai dasar podium ini akan dirancang sebagai pusat perbelanjaan, lobby hotel, lobby kantor, dan juga area kantor penyewa utama. Total luas lantai dasar yang dirancang untuk bangunan yakni sebesar 7.210 m<sup>2</sup>, dengan pembagian zona seperti pada gambar 5.1 Pusat perbelanjaan didesain terbuka menghadap ruang komunal untuk memberikan kesan inklusif sekaligus menciptakan kesan oasis yang lebih kuat. Pada lantai dasar ini juga terdapat koridor penghubung langsung antara pusat perbelanjaan, kantor dan juga hotel sehingga ketiga fungsi bisa saling terintegrasi dan membentuk sirkulasi pengguna yang lebih bervariasi. Pada tapak, terdapat area sekeliling yang cukup besar dandidak

dibangun yang mana ini merupakan respon dari regulasi terkait dengan GSB maupun GSJ. Area GSB dan GSJ ini dirancang menjadi jalur sirkulasi kendaraan, baik kendaraan servis maupun kendaraan pengguna. Area komunal ditempatkan di sisi barat laut menghadap langsung ke kompleks Hutan Kota GBK serta Jalan Jenderal Sudirman. Ruang komunal ini dirancang terbuka dengan sistem sirkulasi memutar dan terpusat. Sistem sirkulasi ini dipilih dengan pertimbangan untuk menciptakan pengalaman ruang pengguna sekaligus memberikan kemudahan bagi pejalan kaki untuk mengakses bangunan yang mana 15 4 sesuai dengan yang diuraikan pada bab sebelumnya bahwa rancangan iniberupaya memberikan kesan yang lebih inklusif. Gambar 5. 1 : Siteplan Hasil Rancangan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Gambar 5. 2 : Skema Siteplan sesuai dengan analisis (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 15 5 Ruang komunal yang dirancang untuk memwadahi berbagai kegiatan mulai dari duduk- duduk, bermain, berjalan dengan binatang peliharaan, memarkirkan sepeda, merokok, bekerja, berfoto, dan lainnya. Pada ruang komunal ini terdapat beberapa shelter yang dinaungi atap agar dapat menjadi tempat berteduh bagi pengunjung saat kondisi cuaca tidak baik. Pada ruang komunal ini juga terdapat kolam besar yang merupakan respon untuk menciptakan penghawaan alami. Area merokok yang tersedia pada ruang komunal ini berada terpisah dari area lainnya dan sudah diperhitungkan jaraknya dengan lobby sesuai dengan Standar GreenShip Bangunan Hijau. Ruang komunal ini juga memiliki akses yang sangat dekat dengan pintu masuk Stasiun MRT Istora Mandiri Pintu D, sehingga bisa menarik pengunjung lebih banyak dan terjadi perputaran ekonomi dariberbagai kelas sosial. Gambar 5. 3 : Zonasi, Akses Masuk, dan Pembagian Fungsi Area Komunal Terbuka (Sumber ; Dokumen Penulis, 2024). 15 6 5.2 Zoning dan Integrasi Fungsi Bangunan Gambar 5. 4 : Skema Zonasi Fungsi Bangunan Melalui Gambar Potongan A-A (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Rancangan Serenity Tower tersusun atas empat fungsi, tiga fungsi berada di dalam bangunan dan satu fungsi berada di ruang luar. Sebagai sebuah bangunan mixed used , integrasi dan keterhubungan antar fungsi dalam bangunan

menjadi hal penting. Bangunan ini secara keseluruhan terdiri atas empat segmen, satu segmen podium serta tiga segmen tower. Penentuan tata letak tiap fungsi ini menyesuaikan dengan segmen tersebut. Untuk podium lantai dasar merupakan area pusat perbelanjaan disertai lobby untuk kantor dan hotel. Podium lantai berikutnya juga difungsikan sebagai pusat perbelanjaan dengan terdapat fasilitas penunjang hotel (restoran) serta grand ballroom (MICE). Koneksi antara pusat perbelanjaan dengan tower kantor ataupun hotel berada dari lantai lower ground (LG) hingga lantai 2. 15 Fungsi hotel berada di segmen tower pertama (lantai 3 – 12) dengan lantai 3 terdapat kamar suite dengan fasilitas penunjangnya (private restaurant, kolam renang suite, spa, sauna, gym, dan VIP lounge). Lantai 4 dan 5 difungsikan sebagai area yang menunjang sektor MICE (convention room, banquet, meeting room). Lantai berikutnya (6 – 11) digunakan sepenuhnya untuk kamar hotel dengan lantai 6 – 9 untuk kamar tipe standar, serta lantai 10 -11 untuk kamar deluxe. Lantai 12 difungsikan sebagai kantor pengelola khusus untuk operasional hotel beserta gudang utama untuk kelengkapan keperluan dan amenities hotel. Fungsi kantor terbagi di dua segmen berbeda. Segmen pertama berada di lantai 13 – 20, dan segmen kedua berada di lantai 21 – 29. Kedua segmen ini pada dasarnya tetap menawarkan fasilitas yang sama, yang membedakan hanya ukuran dan tata letak balkon untuk para pekerja beraktivitas di ruang luar. Fasilitas kantor yang disediakan telah menyesuaikan dengan konsep “ agile workspace ” yang diuraikan pada bab sebelumnya dengan menghadirkan ruang kerja bersama (co working and breakout area), quiet spaces, printing area, nursery room, serta area kantor sewa yang terbagi atas empat klaster mulai yang paling luas (tipe A) hingga yang paling kecil (tipe D). Area kantor sewa ini terdiri atas empat tipe dengan luasan berbeda dengan tujuan untuk memberikan opsi bagi penyewa agar dapat menyesuaikan area yang disewa dengan kebutuhan perusahaannya. Lantai teratas, difungsikan sebagai roof top bar & restaurant, MEP area, dan juga akses helipad. Rooftop bar ini dapat dikunjungi oleh

khalayak umum karena terpisah dari area perkantoran maupun hotel. Akses helipad disediakan di lantai teratas dengan tujuan untuk mengakomodir kebutuhan para pengguna VIP maupun WVIP di situasi tertentu, khususnya pada situasi lalu lintas Jakarta yang sedang tidak kondusif di saat genting. Untuk menuju helipad ataupun dari helipad menuju kantor juga sudah disediakan lift eksekutif khusus tamu WVIP atau VIP. Akses helipad ini diberikan juga untuk menyesuaikan dengan SCBD sebagai distrik bisnis premium dan terkemuka sehingga fasilitas penunjang 15 8 seperti ini menjadi suatu hal penting dan mampu menjadi nilai jual tambahan. Untuk mengakomodir kebutuhan seluruh fungsi tersebut, disediakan parkir di area basement dengan kapasitas 213 mobil, 112 motor, dan juga 80 sepeda. Area parkir hanya disediakan sebanyak satu lantai dengan alasan untuk mendukung terwujudnya TOD. Bangunan ini memiliki akses yang sangat baik serta memadai dengan transportasi publik (MRT, Transjakarta, Metro trans, bus Kawasan) bahkan rancangan Serenity Tower ini sudah menyediakan koneksi langsung dengan jembatan, halte, maupun stasiun. Hal ini juga dilakukan untuk meminimalisir kepadatan Jalan Jenderal Sudirman yang tinggi serta menciptakan sebuah rancangan yang lebih terintegrasi dan dapat dijadikan sebagai transit hub bagi pengguna. 5.3 Sirkulasi Rancangan Serenity Tower ini dilewati oleh dua jalan utama yakni Jl. Jenderal Sudirman dan Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59. Posisi bangunan yang berada di bagian depan tentu membuat pengaturan jalur sirkulasi menjadi penting. Hal ini karena jika pengaturan sirkulasi tidak tepat akan memicu penumpukan kendaraan sehingga memperparah antrian kendaraan di Jalan Jenderal Sudirman. Untuk sirkulasi, yang perlu menjadi perhatian tidak hanya kendaraan pengguna saja, tetapi juga pejalan kaki, utilitas, hingga pemadam kebakaran. 5.3.1 Sirkulasi Kendaraan Pengguna Pengguna yang dimaksud pada bagian ini adalah seluruh pengunjung baik hotel, kantor, maupun pusat perbelanjaan yang menggunakan kendaraan pribadi maupun antar-jemput. Untuk masuk dalam bangunan, diarahkan melalui jalan Kawasan (Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59). Lalu diarahkan melewati lobby drop off kantor, hotel,

dan kemudian lobby pusat perbelanjaan. Lobby untuk pusat perbelanjaan dan kantor-hotel dipisahkan untuk menguraikan penumpukan kendaraan. Setelah melalui lobby, pengunjung diarahkan menuju dua jalan. Jalan 15 9 pertama akan mengarah langsung keluar menuju Jl. Jenderal Sudirman. Sedangkan Jalan kedua, akan mengarahkan pengunjung untuk menuju basement. Dari parkir basement kemudian akan diarahkan keluar menuju Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59. Tipe sirkulasi ini dirancang untuk menghindari penumpukan kendaraan terlebih di area persimpangan jalan, yang mana hal ini pun tertuang dalam Peraturann Kawasan SCBD. 5.3.2 Sirkulasi Pejalan Kaki Sirkulasi pejalan kaki juga menjadi perhatian dalam perancangan ini dikarenakan Serenity Tower ini berupaya mengedepankan TOD dan integrasi dengan transportasi umum. Untuk akses masuk pejalan kaki terdiri atas 8 titik yang terbagi atas 5 akses dari trotoar pejalan kaki, 1 akses dari jembatan penyebrangan orang (JPO), serta 2 akses berada di bawah tanah yang masing-masing terhubung langsung dengan Stasiun MRT Istora Mandiri serta kompleks gedung One Pacific Place. Beragamnya jalur masuk pejalan kaki ini bertujuan untuk memberikan rasa nyaman sekaligus membuat pejalan kaki bisa dengan fleksibel menentukan jalur mana yang ingin mereka lewati untuk masuk ke bangunan berdasarkan titik terakhir mereka tiba di lokasi. Untuk akses dari trotoar sesuai yang disebutkan terbagi atas 5 titik yang masing-masing diarahkan menuju lobby pusat perbelanjaan, lobby hotel dan kantor, serta ruang komunal. Tiga akses diarahkan langsung ke ruang komunal dengan tipe sirkulasi memutar dan terpusat untuk meningkatkan pengalaman ruang sekaligus memberikan opsi dan kebebasan bagi pejalan kaki. Akses menuju lobby pusat perbelanjaan berada tepat setelah pengunjung turun melalui JPO sedangkan akses menuju lobby kantor dan hotel berada di sisi Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59 (tepat menghadap langsung ke kompleks gedung SCBD). 5.3.3 Sirkulasi Pengguna Transportasi Umum Untuk sirkulasi pengguna transportasi umum hampir serupa dengan pejalan kaki. Pengguna transportasi umum khususnya Transjakartadan MRT diberikan akses langsung menuju bangunan. Untuk pengguna 16 Transjakarta setelah keluar



dari halte menuju JPO, pengunjung dapat langsung memasuki bangunan dari JPO spesifiknya langsung terhubung dengan area pusat perbelanjaan lantai 1. Bagi pengunjung yang menggunakan MRT, terdapat akses menuju bangunan tepat di sisi tangga masuk pintu D MRT Istora Mandiri. Tunnel akses ini mengarahkan langsung ke lantai basement (B1) tepat pada area lift sehingga pengunjung bisa langsung naik menuju pusat perbelanjaan, kantor, maupun hotel sesuai dengan tujuannya. Untuk pengguna Merotrans, halte pemberhentian tepat berada di trotoar sehingga pengunjung bisa memilih lima titik akses masuk pejalan kaki sesuai dengan area yang ingin dituju.

5.3.4 Sirkulasi Servis & Utilitas Sirkulasi masuk untuk kendaraan servis dan utilitas hanya berada di satu titik (Jl. Jenderal Sudirman). Hal ini karena ukuran Jalan Jenderal Sudirman jauh lebih lebar serta lebih mudah diakses dibandingkan Jalan Internal SCBD. Akses masuk ini dapat dilalui oleh setiap kendaraan servis baik itu teknisi, truk angkut muat barang, dan juga truk sampah. Akses keluar dapat memutar bangunan dan keluar menuju Kawasan SCBD maupun keluar kembali menuju Jalan Jenderal Sudirman. Lebar jalan akses ini sebesar 4 meter dengan terdapat area parkir di sisi belakang bangunan. Dua slot parkir digunakan untuk truk angkut muat sampah, sedangkan tiga slot dialokasikan untuk loading dock serta parkir teknisi.

5.3.5 Sirkulasi Pemadam Kebakaran Sirkulasi pemadam kebakaran hampir serupa dengan sirkulasi untuk servis dan utilitas. Akses masuk diarahkan melalui Jl. Jenderal Sudirman, kemudian ke area belakang bangunan. Sesuai dengan analisis dan konsep utilitas pada bab sebelumnya, Serenity Tower ini dirancang dengan lima titik hardstanding yang dapat digunakan oleh mobil damkar saat situasi kebakaran. Titik hardstanding ditempatkan disekeliling bangunan dengan ukuran sebesar 6 x 15 meter. Untuk akses keluar diarahkan memutar bangunan dan keluar menuju Kawasan SCBD.

16 1 Gambar 5. 5 : Alur Sirkulasi Masuk-Keluar Tapak dengan Gambar Siteplan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

5.4 Massa Bangunan Massa bangunan sesuai dengan konsep gubahan massa pada bab sebelumnya mengambil bentuk berdasarkan respon analisis tapak, konsep, serta preseden.

Berdasarkan analisis tapak, bangunan ini merespon orientasi matahari, angin, view, serta sirkulasi. Berdasarkan konsep, bangunan ini dirancang dengan berupaya menghadirkan banyak ruang terbuka yang menggabungkan berbagai elemen lanskap serta dipadukan dengan bentuk dasar bangunan yang geometris sehingga sesuai dengan konsep yang diangkat yakni “modern-urban oasis”. Dari segi preseden, bentuk akhir dari gubahan massa ini menerapkan bentuk dari preseden yang diambil yakni Quay Quarter Tower. Rancangan ini dibuat terbagi atas beberapa segmen dengan tujuan untuk menghadirkan ruang luar pada tower 16 2 sekaligus merespon view baik dari dalam ke luar maupun luar ke dalam. Bentuk akhir massa bangunan seperti pada gambar 5.6.

Gambar 5. 7 : Bentuk Akhir Massa Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Gambar 5. 6 : Tampak Kiri Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 16 3 Gambar 5. 8 : Tampak Kanan Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Gambar 5. 9 : Tampak Depan Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 16 4 Gambar 5. 10 : Tampak Belakang Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

### 5.5 Penerapan Modern Urban Oasis

#### 5.5.1 Kantor Pada area kantor, konsep modern urban oasis diterapkan pada beberapa bagian. Yang pertama adalah menghadirkan balkon dan ruang terbuka di setiap lantai. Kemudian membawa lanskap berupa vegetasi ke dalam ruang. Untuk area balkon atau roof terrace pada area kantor ini terdiri atas dua bentuk dan terbagi atas dua arah hadap dan sisi yang berbeda. Permisahan arah hadap dan bentuk ini menyesuaikan dengan preseden serta merespon view yang juga potensial dan tidak terhalang oleh bangunan tinggi. Untuk konsep modern, penerapan yang dilakukan yakni menggunakan material prefabrikasi, kaca berteknologi tinggi, serta massa bangunan yang juga berasal dari bentuk dasar trapesium sembarang. Elemen fasad yang berupa elemen vertikal sederhana juga menjadi salah satu penerapan konsep modern yang mana menekankan kesederhanaan dan minim akan ornamen. 16 5

#### 5.5.2 Hotel Pada fungsi hotel, penerapan konsep urban oasis yang dilakukan yakni dengan menghadirkan courtyard pada sisi depan dan belakang hotel. Courtyard ini menghadirkan ruang terbuka bagi pengunjung yang berada

di zona lantai tengah tower . Courtyard pada sisi depan dirancang menerus dari lantai 6 – 11 yang menjadi fasilitas hotel untuk pengunjung dapat menikmati view menuju city skyline Jakarta dan Kompleks GBK sekaligus memberikan kesan asri dan terkoneksi dengan alam. Courtyard pada sisi belakang tersusun atas 2 lantai (lantai 10 -11) dengan terdapat penggabungan beberapa elemen lanskap (air, ground cover, softscape, hardscape, furniture). Pada courtyard di sisi belakang ini juga terdapat tangga untuk akses langsung tamu hotel dari lantai 10 menuju lantai 11. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pengalaman ruang pengguna sekaligus memberikan suatu hal baru yang mana masih jarang sekali diterapkan pada bangunan di Kawasan SCBD dan sekitarnya spesifiknya untuk hotel. Selain itu juga menyediakan balkon pada area kamar beserta area tanaman sehingga memberikan kesan hijau dan asri yang jarang bisa didapatkan dari hotel di Kawasan Jakarta dan sekitarnya. Penerapan konsep modern pada hotel terlihat pada fasad area hotel yang hanya menggunakan elemen geometris (persegi, persegi panjang, dan lain-lain), penggunaan material kaca berteknologi tinggi pada beberapa area, serta minimnya ornament desain pada fasad.

5.5.3 Mall Untuk area pusat perbelanjaan ( mall ) penerapan konsep urban oasis diwujudkan melalui keberadaan courtyard pada bagian tengah yang juga berfungsi sebagai pencahayaan alami. Courtyard ini dirancang dengan penggabungan berbagai elemen lanskap mulai dari elemen air, tanaman penutup tanah, tanah, pasir, hardscape (perkerasan), furniture , vegetasi bertajuk kecil (palem-paleman) serta vegetasi bertajuk besar ( evergreen tree ). Selain itu pada courtyard juga terdapat green wall untuk menciptakan kesan menyatu dengan alam yang lebih kuat. Selain dari 16 6 courtyard penerapan konsep urban oasis juga dilakukan dengan menambahkan roof garden terintegrasi dengan rooftop cafe yang dapat diakses bebas oleh pengunjung pusat perbelanjaan. Selain itu juga menyediakan area balkon sehingga pengunjung tetap bisa merasakan udara luar setelah beraktifitas lama di dalam pusat pebelanjaan. Gambar 5. 11 : Skema Penerapan Konsep Pada Hasil Akhir Rancangan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 5.6

Rancangan Ruang Dalam Rancangan ruang dalam yang akan ditunjukkan pada bab ini terdapat area kantor, hotel bintang 5 yang terdiri atas tiga tipe, pusat perbelanjaan, koneksi tunnel, serta fasilitas penunjang MICE. Untuk area Gambar 5. 12 : Interior Kantor Sewa (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 16 7 kantor terdapat tiga ruangan yakni co working space (breakout areas) , quiet space , serta area kantor sewa. Co working space ini merupakan ruang kerja bersama yang dapat digunakan secara bebas baik oleh pekerja kantor maupun disewa oleh pengguna luar yang ingin bekerja. Area ini terdiri dari area kerja, area istirahat, balkon, serta pantry bersama. Area kantor sewa merupakan area yang disewakan untuk kantor perusahaan. Terdapat empat tipe mulai dari yang paling besar (tipe A) hingga yang paling kecil (tipe D). Yang diperlihatkan pada bab ini yakni kantor tipe A. Kemudian ruang terakhir yang diperlihatkan pada area kantor yakni quiet space yang mana merupakan salah satu ruang yang dihadirkan untuk merespon konsep “ agile workspace ” . 16 8 Gambar 5. 13 : Interior Co Working Space (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Hotel bintang 5 terdiri atas tiga tipe kamar, yang pertama yakni tipe standar. Kamar tipe standar ini hanya memiliki satu tempat tidur, kamar mandi, akses balkon, serta TV dan meja rias. Lokasi hotel standar ini berada di lantai 6 – 9 dengan total keseluruhan kamar sejumlah 112 kamar. Luas kamar tipe standar ini sebesar 40 m<sup>2</sup> dengan beberapa unit seluas 26 m<sup>2</sup> . Perbedaan kamar standar tipe 26 m<sup>2</sup> dan 40 m<sup>2</sup> hanya pada keberadaan sofa serta meja dan kursi duduk. Untuk tempat tidur yang disediakan keduanya tetap sama. Tipe selanjutnya yakni tipe deluxe yang merupakan tipe kamar yang berada di tengah-tengah. Lokasinya berada di lantai 10 dan 11. Kamar tipe deluxe ini memiliki dua tempat tidur, satu kamar mandi, sofa tamu, meja rias, serta akses balkon. Untuk kamar tipe deluxe ini terdapat 40 unit dengan luasan per unit juga sebesar 40 m<sup>2</sup> . Tipe terakhir sekaligus tipe dengan harga paling tinggi yakni suite. Lokasinya berada di rooftop lantai 3. Kamar tipe suite ini memiliki fasilitas paling lengkap, diantaranya

ruang tamu, TV, meja makan, meja kerja, kamar dengan dua tempat tidur, satu kamar mandi, meja rias, private garden & pool , restoran 16 9 VIP, serta lounge. Jumlah unit kamar tipe suite hanya 10 unit dengan luasan per unit mencapai 60 m<sup>2</sup> . Gambar 5. 15 : Interior Kamar Hotel Standar (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Gambar 5. 14 : Interior Kamar Hotel Deluxe (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 17 Gambar 5. 16 : Interior Kamar Hotel Suite (Sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Pusat perbelanjaan berada di lantai podium yang terdiri atas 4 lantai, 3 lantai di atas tanah dengan 1 lantai lower ground. Pada area pusat perbelanjaan terdapat courtyard di bagian depan yang menyatu dengan lobby dan juga drop off. Lantai GF ( Ground Floor ) pusat perbelanjaan diisi oleh tenant dengan segmen pasar menengah atas dan elit. Pada lantai 1, 2, dan lower ground (LG) diisi oleh tenant yang menyasar segmen pasar menengah dengan dilengkapi oleh department store serta supermarket . Fasilitas penunjang MICE yang akan dibahas terdiri dari dua area, yakni grand ballroom serta convention room . Untuk grand ballroom lokasinya berada di lantai 2 dengan sistem high ceiling . Sedangkan untuk convention room berada di lantai 4 yang juga bersistem high ceiling . Grand ballroom diperuntukkan untuk kegiatan yang lebih bervariasi seperti pameran, pernikahan. Gala, dan lain-lain. Sedangkan convention room adalah ruangan yang disediakan untuk kebutuhan / fungsi yang lebih spesifik dan umumnya berkaitan dengan kegiatan bisnis, pelatihan karyawan, konferensi, dan sebagainya. Untuk grand ballroom dan 17 1 convention room ini terdapat 4 tipe yang dapat digunakan oleh pengguna sesuai kebutuhan dan kapasitas tamu maupun peserta yang datang.

Gambar 5. 17 : Interior Mall dan Lobby Mall (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 17 2 Gambar 5. 18 : Interior Grand Ballroom dan Convention Room (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Yang terakhir adalah fasilitas tunnel bawah tanah dan akses JPO. Untuk akses tunnel, rancangan ini memiliki dua akses, yakni akses tunnel dari Stasiun MRT Istora Mandiri serta akses dari One Pacific Place. Untuk akses JPO berada di

lantai 1 dan terhubung langsung dengan pusat perbelanjaan. Untuk akses tunnel dilengkapi dengan penghawaan ac, sedangkan akses JPO tidak dilengkapi AC. Area-area yang dijelaskan dalam sub bab ini merupakan area penting yang sekaligus menjadi highlight dari fungsi rancangan yang diusulkan. 17 3 Gambar 5. 19 : Interior Koneksi Bangunan dengan MRT, JPO, dan Pacific Place (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 5.7 Aksonometri Struktur 17 4 Gambar 5. 20 : Skema Aksonometris Struktur Bangunan dan Detail Struktur-Material Kantilever (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) Sesuai dengan konsep keterbangunan yang dijelaskan pada bab sebelumnya, bangunan ini dirancang menggunakan sistem rangka (kolom dan balok) yang dipadukan dengan shear wall di beberapa bagian. Shear wall ini ada yang berbentuk core maupun shaft lift . Untuk area kantilever ( roof terrace ) menggunakan rangka struktur baja ( tipe H beam ) dengan ukuran 200 x 200 mm yang dihubungkan dengan balok struktur. Penampang struktur dan detail kantilever secara keseluruhan dapat dilihat pada gambar 5.20. 5.8 Diagram Utilitas Untuk utilitas bangunan, sesuai dengan konsep dan skema yang dijabarkan pada bab sebelumnya terdiri dari diagram mekanikal (sistem transportasi bangunan dan HVAC), elektrik ( arus kuat dan lemah), plumbing ( air bersih, air kotor, air bekas, dan air hujan) serta sistem proteksi dan evakuasi kebakaran. Diagram penerapan utilitas pada bangunan termuat dalam gambar 5.21 hingga 5.23. 17 5 Gambar 5. 21 : Skema Plumbing Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 17 6 Gambar 5. 22 : Skema Mekanikal Bangunan (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 17 7 Gambar 5. 23 : Skema Elektrikal dan Evakuasi Kebakaran (Sumber : Dokumen Penulis, 2024) 17 8 (halaman ini sengaja dikosongkan) 17 9 BAB VI PENUTUP 6.1 Kesimpulan Perancangan mixed used high rise berupa Serenity Tower pada Kawasan SCBD diharapkan dapat memperkaya fasilitas sekaligus mengembangkan citra SCBD sebagai Kawasan bisnis terkemuka dan berkualitas dunia. Adanya fungsi hotel, kantor, pusat perbelanjaan, serta ruang komunal mampu menyediakan lebih banyak pilihan sekaligus melengkapi fungsi yang sudah ada sebelumnya. Posisinya yang berada dekat dengan

fasilitas transportasi juga membuat rancangan ini berpotensi menjadi sebuah transit hub sehingga rancangan ini juga turut mampu mendatangkan pengguna dari lingkup lokasi yang lebih beragam alhasil secara tidak langsung juga dapat menyatukan berbagai segmen kalangan masyarakat, baik kelas menengah hingga kelas atas, serta baik pengguna transportasi umum maupun pengguna kendaraan pribadi. Dengan demikian, rancangan ini dapat memberikan kesan yang lebih inklusif namun bisa tetap menyetarakan diri dengan Kawasan SCBD sebagai citra Kawasan bergengsi di Jakarta maupun Indonesia. Konsep Urban Oasis yang diambil dan diterapkan pada bangunan ini juga mampu memberikan suasana baru di lingkup SCBD yang mana cenderung penuh dengan gedung pencakar langit dan minim akan ruang terbuka yang bisa diakses bebas oleh umum. Konsep modern yang diterapkan membuat Serenity Tower masih bisa menyatu secara tampilan dengan bangunan lain di Kawasan SCBD. Konsep Urban Oasis membuat bangunan ini memiliki keunikan tersendiri jika dibandingkan bangunan lain yang sudah lebih dulu berdiri. Melalui rancangan ini dapat disimpulkan juga bahwa dalam perancangan bangunan mixed used terlebih dengan lokasi yang berada di lahan terbatas seperti Jakarta, banyak hal yang harus dipertimbangkan. Tidak hanya seputar desain maupun bentuk semata, tetapi juga kebutuhan pengguna, alur kegiatan, sirkulasi kendaraan, kenyamanan sirkulasi pejalan kaki, integrasi bangunan dengan 18 fasilitas publik dan lingkungan sekitar, keterhubungan antar fungsi, bahkan hingga aspek utilitas dan evakuasi kebakaran. Semua hal ini harus disatukan dalam proses analisis perancangan agar mampu menghasilkan satu bangunan yang mampu menjawab berbagai kebutuhan serta mampu bersinergi bersama sebagai bangunan yang masih berdiri dalam satu Kawasan SCBD.

### 6.2 Saran Perancangan The Serenity Tower merupakan salah satu perancangan mixed used high rise di Jakarta yang tidak hanya mengedepankan sektor bisnis dan perekonomian, melainkan turut mempertimbangkan hal lain, diantaranya konektivitas, pengalaman ruang, kebutuhan, serta inklusifitas. Sebagai sebuah rancangan yang berdiri di pusat kota metropolitan seperti Jakarta, sektor bisnis memang tidak bisa luput dari

pertimbangan. Namun demikian, nilai jual dan berbagai pertimbangan di luar bisnis juga perlu ditonjolkan dalam rancangan. Hal ini karena sebagai bangunan mixed used, pengguna yang ada tentu tidak hanya pekerja maupun pembisnis, tetapi masyarakat umum juga turut berhak mengakses maupun menggunakan bangunan tersebut. Melalui penulisan laporan tugas akhir ini, penulis turut memberika masukan atau saran: 1. Untuk Pihak Pengelola Kawasan SCBD, harapannya mampu mengembangkan sebuah bangunan yang tidak hanya berorientasi pada kendaraan pribadi, tetapi juga transportasi umum dan pejalan kaki. Selain itu juga sebaiknya menyediakan area hijau yang memadai di bangunan yang akan dirancang kedepannya sehigga menciptakan suasana yang lebih hidup sekaligus menstimulasi kebiasaan berjalan kaki bagi pengguna untuk menuju bangunan ataupun area lain dalam kawasan. Area hijau ini merupakan salah satu hal penting terutama bagi pejalan kaki, karena suasana terik Jakarta membutuhkan tempat berteduh yang nyaman, memadai, serta dirancang dengan baik. Tidak 18 1 hanya itu, pekerja juga sangat membutuhkan ruang luar untuk beristirahat sejenak dari dalam area kantor. Berbagai hal ini perlu menjadi pertimbangan dalam perancangan bangunan kedepannya agar SCBD mampu memberikan kesan yang lebih inklusif meskipun dijuluki Kawasan Bisinis premium di Jakarta. Dengan demikian, melalui perancangan ini harapannya pengembang Kawasan SCBD maupun pengembang lainnya di seluruh pelosok Indonesia dapat mempertimbangkan untuk menciptakan bangunan yang lebih inklusif dan dapat digunakan oleh berbagai kalangan sehingga secara tidak langsung perputaran roda ekonomi juga tetap berjalan. Penggabungan berbagai fungsi dalam satu lahan yang sama juga harapannya dapat diterapkan untuk efisiensi serta menyiasati terbatasnya lahan ditengah kebutuhan masyarakat yang kian meningkat.





REPORT #22006477

## Results

Sources that matched your submitted document.

● IDENTICAL ● CHANGED TEXT

INTERNET SOURCE		
1.	<b>0.54%</b> repository.unpam.ac.id <a href="https://repository.unpam.ac.id/8589/1/SKR0192_MICE.pdf">https://repository.unpam.ac.id/8589/1/SKR0192_MICE.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
2.	<b>0.49%</b> kfmap.asia <a href="https://kfmap.asia/blog/ukuran-sarana-hotel-berdasarkan-klasifikasi-bintang/1...">https://kfmap.asia/blog/ukuran-sarana-hotel-berdasarkan-klasifikasi-bintang/1...</a>	●
INTERNET SOURCE		
3.	<b>0.46%</b> venuemagz.com <a href="https://venuemagz.com/feature/7-syarat-menjadi-destinasi-mice/">https://venuemagz.com/feature/7-syarat-menjadi-destinasi-mice/</a>	●
INTERNET SOURCE		
4.	<b>0.41%</b> www.traveloka.com <a href="https://www.traveloka.com/id-id/explore/tips/pengertian-klasifikasi-hotel-palin...">https://www.traveloka.com/id-id/explore/tips/pengertian-klasifikasi-hotel-palin...</a>	●
INTERNET SOURCE		
5.	<b>0.34%</b> digilib.ars.ac.id <a href="https://digilib.ars.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&amp;fid=6128&amp;bid=5893">https://digilib.ars.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&amp;fid=6128&amp;bid=5893</a>	●
INTERNET SOURCE		
6.	<b>0.19%</b> www.traveloka.com <a href="https://www.traveloka.com/id-id/explore/tips/klasifikasi-jenis-jenis-hotel-acc/2...">https://www.traveloka.com/id-id/explore/tips/klasifikasi-jenis-jenis-hotel-acc/2...</a>	●
INTERNET SOURCE		
7.	<b>0.17%</b> repository.uph.edu <a href="http://repository.uph.edu/19687/3/Chapter%201.pdf">http://repository.uph.edu/19687/3/Chapter%201.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
8.	<b>0.16%</b> publication.petra.ac.id <a href="https://publication.petra.ac.id/index.php/teknik-arsitektur/article/viewFile/8508..">https://publication.petra.ac.id/index.php/teknik-arsitektur/article/viewFile/8508..</a>	●
INTERNET SOURCE		
9.	<b>0.15%</b> proceedings.ums.ac.id <a href="https://proceedings.ums.ac.id/index.php/siar/article/download/1020/995/999">https://proceedings.ums.ac.id/index.php/siar/article/download/1020/995/999</a>	●



REPORT #22006477

INTERNET SOURCE		
10.	0.13% kc.umn.ac.id <a href="https://kc.umn.ac.id/21670/4/BAB_II.pdf">https://kc.umn.ac.id/21670/4/BAB_II.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
11.	0.12% www.cnbcindonesia.com <a href="https://www.cnbcindonesia.com/news/20240712114405-4-554042/bukan-halus...">https://www.cnbcindonesia.com/news/20240712114405-4-554042/bukan-halus...</a>	●
INTERNET SOURCE		
12.	0.12% digilib.unila.ac.id <a href="http://digilib.unila.ac.id/74282/3/FILE%20TUGAS%20AKHIR%20FULL%20TANPA...">http://digilib.unila.ac.id/74282/3/FILE%20TUGAS%20AKHIR%20FULL%20TANPA...</a>	●
INTERNET SOURCE		
13.	0.11% repository.ut.ac.id <a href="https://repository.ut.ac.id/3972/1/ADPU4331-M1.pdf">https://repository.ut.ac.id/3972/1/ADPU4331-M1.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
14.	0.09% id.wikipedia.org <a href="https://id.wikipedia.org/wiki/Hotel">https://id.wikipedia.org/wiki/Hotel</a>	●
INTERNET SOURCE		
15.	0.09% repository.unsada.ac.id <a href="http://repository.unsada.ac.id/2459/2/Bab%20I.pdf">http://repository.unsada.ac.id/2459/2/Bab%20I.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
16.	0.09% ojs.unikom.ac.id <a href="https://ojs.unikom.ac.id/index.php/crane/article/download/8202/3313/">https://ojs.unikom.ac.id/index.php/crane/article/download/8202/3313/</a>	●
INTERNET SOURCE		
17.	0.08% repository.umj.ac.id <a href="https://repository.umj.ac.id/13782/11/11.%20Bab%202.pdf">https://repository.umj.ac.id/13782/11/11.%20Bab%202.pdf</a>	●
INTERNET SOURCE		
18.	0.08% www.ikn.go.id <a href="https://www.ikn.go.id/storage/thd/blueprint/cetak_biru_kota_cerdas_nusantar...">https://www.ikn.go.id/storage/thd/blueprint/cetak_biru_kota_cerdas_nusantar...</a>	●
INTERNET SOURCE		
19.	0.07% repository.poltekpar-nhi.ac.id <a href="http://repository.poltekpar-nhi.ac.id/1713/1/B_3810087001_STRATEGI%20BISN...">http://repository.poltekpar-nhi.ac.id/1713/1/B_3810087001_STRATEGI%20BISN...</a>	●
INTERNET SOURCE		
20.	0.06% www.academia.edu <a href="https://www.academia.edu/60033469/Peran_Ruang_Komunal_Dalam_Mencipta..">https://www.academia.edu/60033469/Peran_Ruang_Komunal_Dalam_Mencipta..</a>	●



REPORT #22006477

INTERNET SOURCE

21. **0.06%** kumparan.com

<https://kumparan.com/jendela-dunia/3-stasiun-mrt-terdekat-dari-citos-hanya-p...>



INTERNET SOURCE

22. **0.05%** eprints.upj.ac.id

<https://eprints.upj.ac.id/id/eprint/6092/8/BAB%20I.pdf>



INTERNET SOURCE

23. **0.04%** jurnal.untan.ac.id

<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmarsitek/article/viewFile/30631/756765797..>



INTERNET SOURCE

24. **0.04%** media.neliti.com

<https://media.neliti.com/media/publications/189137-ID-mixed-use-building-di-k..>

