

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori

Kajian teori pada penelitian ini merupakan kumpulan teori-teori pendapat ahli serta penyelarasan pengertian yang bersikap deskriptif yang dipergunakan sebagai landasan sebagai acuan untuk membuat perancangan menjadi terstruktur dan sistematis, kajian teori ditujukan untuk penerapan desain serta sebagai contoh preseden yang dapat dipelajari bentuknya. Dengan demikian tinjauan pustaka dalam tulisan ini akan mencantumkan penelitian sebagai berikut.

2.1.1. Kantor

Dalam dunia kerja kantor merupakan salah satu akomodasi paling penting dalam membangun sebuah Perusahaan maupun segala jenis bentuk struktural organisasi yang biasa disebut sebagai ruang sekretariat. Dalam dunia kerja terdapat pergeseran bagaimana dunia kerja berubah yaitu mengikuti perkembangan teknologi yang ada. Penemuan adanya komputer atau sebagai contoh lainnya penerapan penggunaan email pada akhir tahun 1990 membuat pembentukan serta work flow pada kantor itu sendiri berubah. Perubahan ini bisa terjadi secara sementara yaitu dengan momentum tertentu seperti kasus covid-19 yang membuat dunia kerja maupun tempat perkantoran harus beradaptasi secara masif maupu perubahan bisa terjadi secara menerus seperti perkembangan teknologi. Adaptasi ini dapat bersifat sementara maupun menerus namun dapat berdampak untuk budaya kerja yang baru nantinya

Kantor dalam dunia kerja kini bukanlah hanya sebagai akomodasi semata tidak seperti zaman dulu fungsi kantor itu sendiri hanya untuk akomodasi serta efisiensi dalam melakukan suatu pekerjaan agar lebih cepat dan struktur, kini fungsi kantor mulai tergeser menjadi lebih komperhensif yaitu kantor difungsikan sebagai image perusahaan sebagai bentuk kertertarikan dan kepercayaan. Perusahaan besar dan bagus biasanya berbanding lurus dengan kantor yang dimiliki, Kantor yang megah dan bagus secara estetikan ini dampat memberikan dampak positif seperti ditujukan untuk menunjukkan citra kepada klien sehingga dapat menunjukkan keunggulan perusahaan dalam menjalani perusahaanya, Dalam hal lainnya kantor juga dapat difungsikan sebagai community hub yang dapat

mengacu kepada kebutuhan klien sebagai wadah asosiasi untuk klien maupun sebagai wadah komunitas dalam bertukar informasi sesama klien.

Kantor menurut pengertian luas merupakan suatu tempat yang ditujukan untuk melakukan segala jenis kegiatan perusahaan sebagai contoh administratif, struktural, arsip, DLL. dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang disebut dengan kantor yaitu balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau disebut juga tempat bekerja, Secara etimologis Bahasa kantor sendiri diambil dari bahasa belanda yaitu kata "kantoor" yang diartikan sebagai ruang tempat bekerja, tempat pimpinan, jawatan instansi dan sebagainya. Menurut Kallaus dan Kelling kantor merupakan sebuah fungsi tempat dimana semua prosedur, sistem informasi teknologi berada dan juga sebagai wadah orang-orang yang terikat dan saling bergantung dan terikat dalam mengolah sumber daya yang ada dalam suatu Perusahaan, sedangkan menurut Prajudi (1976) memaparkan bahwasannya pengertian kantor yaitu :

1. Tempat pimpinan dari serangkaian kegiatan yang bersifat administrasi.
2. Markas atau ruang penampung tempat perusahaan yakni owner maupun staf menjalankan aktifitas pokok perusahaan.
3. Sebagai tempat badan perusahaan, instansi, jabatan.

Fungsi kantor secara luas merupakan tempat dimana perusahaan untuk mewadahi atau sebagai akomodasi segala jenis kegiatan perusahaan yang bersifat operatif, administratif, arsip dan juga sebagai ruang kerja. Fungsi penunjang lainnya juga kantor di fungsikan sebagai bentuk wajah perusahaan untuk mendapatkan kepercayaan dari klien, calon klien maupun kepercayaan dari mitra bisnis. Menurut Handayani Rina (2017) fungsi kantor merupakan fungsi pendukung dari proses administrasi yaitu:

1. Fungsi Rutin

Fungsi rutin adalah sebuah fungsi administrasi yang dalam lingkupnya mencakup kegiatan pemikiran serta berkaitan dengan pengarsipan dan penggandaan

2. Fungsi Teknis

Dalam fungsi teknis kantor menunjang kegiatan administrasi berupa pengambil keputusan, berpendapat atau bersuara, hal yang bersifat kompeten.

3. Fungsi Analisis

Dalam fungsi analisi kantor menjadikan wadah untuk menuntut kreatif dan berpikir untuk menjadi lebih kritis dalam mencapai keputusan yang dirasa tepat.

4. Fungsi Interpersonal

Fungsi interpersonal dalam kantor merupakan fungsi dari administrasi yang berbentuk struktural yaitu birokrasi yaitu kemampuan pimpinan dalam mengontrol karyawan dan hubungan antar sesama sumber daya manusia.

5. Fungsi Manajerial

Merupakan fungsi kantor yang mengarah kepada tahap perencanaan, pengelolaan, hal yang bersifat organisasi dan juga evaluasi.

Kantor merupakan tempat bagi sekelompok orang atau organisasi yang berkaitan dengan pekerjaan. Kegiatan pada kantor berhubungan dengan perencanaan, perorganisasian, pengarahan dan pengawasan. Berdasarkan Sutha (2018) Peran pekerjaan kantor memiliki 2 (dua) fungsi sebagai berikut.

1. Bantuan bagi Pimpinan (*Staff Fuction*)

Kegiatan ini membantu pimpinan dalam merencanakan kegiatan perusahaan untuk pengambilan Keputusan.

2. Bantuan bagi Masyarakat (*Public Service*)

Kegiatan ini membantu melayani konsumen atau pihak eksternal saat melakukan kegiatan operatif.

• Tata Ruang Pada Kantor

Layout memaparkan mengenai penjelasan guna ruang yang di gunakan secara efektif yang mampu memberikan rasa puas pegawai terhadap pengerjaan yang dilakukan serta dapat memberikan kesan mendalam bagi pegawai (Quible, 2002). *Layout* merupakan sebuah proses bagaimana kebutuhan ruang ditentukan dan bagaimana pemakaian ruang secara spesifik yang diperuntukan dalam mempersiapkan susunan yang praktis dengan factor fisik yang disesuaikan dengan pelaksanaan kerja pada

perkantoran dengan biaya yang efisien (Terry, 1966) Layout kantor dapat dikatakan efektif akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Pengoptimalan guna ruang yang ada dengan cara yang efektif.
 2. Pengembangan pada lingkungan kerja yang dirasa nyaman bagi pegawai.
 3. Memberikan kesan yang positif terhadap pelanggan perusahaan.
 4. Pengerjaan yang efisien untuk arus kerja yang ada.
 5. Prefentif atas berkembangnya organisasi kedepan dengan cara perencanaan layout yang dilakukan dengan fleksibel.
- Bentuk Ruang Kantor

Pembentukan layout pada kantor sewa dapat sangat membentuk bangunan, salah satu yang mempengaruhi layout pada kantor yaitu grid pada bangunan (Duffy, 1985).

Berikut jenis layout pada bangunan dengan fungsi kantor:

a. Tata Ruang Kantor Berkamar (*Cubical Type Office*)

Tata ruang berkamar merupakan tata ruang yang diperuntukan untuk berkerja yang dilakukan secara terpisah menggunakan bilik sekat/Kamar-kamar. Pembuatan sekat yang digunakan dibuat menggunakan kayu, tembok, maupun benda keras yang lain. Tata ruang ini disebut sebagai tata ruang yang *private*.

b. Tata Ruang Kantor Terbuka (*Open Plan Office*)

Tata ruang kantor terbuka adalah tata ruang kantor yang diatur dengan penggunaan ruangan besar untuk berkerja yang ditempati oleh beberapa karyawan, perancangan tata ruang terbuka merangsang serta beberapa karyawan, perancangan tata ruang terbuka merangsang serta memungkinkan komunikasi antar pegawai terjalin lebih lancar sehingga mendorong karyawan lebih kreatif dan komunikatif.

c. Tata Ruang Kantor Berpanorama (*Landscape Office*)

Tata ruang kantor terbuka adalah tata ruang kantor yang diatur dengan dihiasi oleh tumbuhan seperti taman serta dekorasi, dan hiasan. Tata ruang ini bertujuan agar tata ruang kantor lebih nyaman dan mendapat kesan ruang luar.

d. Tata Ruang Kantor Gabungan (*Mixed Office*)

Tata ruang kantor gabungan merupakan tata ruang yang berlandaskan penggabungan antara 3 bentuk tata ruang lainnya. Penggunaan tata ruang ini perlu menjadi perhatian khusus untuk meminimalisir kerugian serta memanfaatkan keuntungan antara ketiga tata ruang lainnya.

- Jenis Kantor Bank

Perbedaan jenis kantor dapat ditinjau dari fungsi serta volume aktivitas yang ada pada bangunan tersebut. Kelengkapan pelayanan dan jasa yang diberikan kewenangan serta pengambilan Keputusan. Jenis kantor bank tersebut menurut (Ismail, 2015:15) sebagai berikut:

- a. Kantor Pusat, merupakan kantor bank yang menjadi pusat keputusan serta wewenang bagi kantor cabang di seluruh Negara maupun Negara lain.
- b. Kantor Wilayah, merupakan kantor perwakilan yang mewakili suatu wilayah tertentu, pengklasifikasian kantor wilayah didasarkan oleh besar kecilnya kantor bank serta wilayah target pemasarannya.
- c. Kantor Cabang Penuh, merupakan kantor cabang yang diberikan wewenang dari kantor pusat atau wilayah yang dilakukan untuk berbagai transaksi perbankan.
- d. Kantor Cabang Pembantu, merupakan kantor cabang yang hanya bisa melayani jasa perbankan, pada umumnya kantor cabang pembantu merupakan aktivitas dana pihak ketiga dan menyalurkan dana kepada debitur.

2.1.2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)



Gambar 2.1 Bank Perkreditan Rakyat
(Sumber: Universalbpr.co.id)

- Definisi BPR (Bank perkreditan Rakyat)

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memiliki peran penting dalam perkembangan pembangunan nasional karena sebagai jalur aktivitas perdagangan internasional. Perbankan mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, hingga transaksi masyarakat. Peran bank menjadi intermediasi antara pemodal dan investasi sehingga berpengaruh pada nilai ekonomi (Chandra et al., 2016). Dalam pembangunan nasional, pada tahun 1998 lembaga perbankan sempat mengalami krisis sehingga pemerintah dan bank harus melakukan perencanaan untuk restrukturisasi untuk dapat membangkitkan perekonomian nasional. Keberadaan perbankan ini sangat mempengaruhi perekonomian negara dalam memberikan informasi maupun menyalurkan dana masyarakat kepada pihak yang membutuhkan. Tingkat kepercayaan masyarakat terhadap aturan yang dibuat bank mempengaruhi pembangunan ekonomi nasional. (Fahrial, 2018).

Perekonomian dunia yang berkembang pesat membuat sektor perbankan menjadi pihak yang menyalurkan pembiayaan untuk kebutuhan bisnis. Seiring kemajuan ekonomi, bank memiliki produk dan layanan yang berkembang untuk menarik masyarakat. Pada abad ke-19 Bank PPR disebut sebagai Bank Desa yang bertujuan memberikan bantuan berbentuk pinjaman dana kepada masyarakat menengah ke bawah untuk memulai usaha. Bank BPR merupakan lembaga keuangan yang berfokus pada masyarakat kecil dan menengah untuk menghimpun dana kepada pihak yang membutuhkan (Debora & Tipa, 2023).

- Bank Universal BPR

Bank Universal BPR merupakan bank yang melakukan kegiatan operasional menggunakan prinsip syariah dan pendekatan konvensional sehingga dalam pelayanan pembayaran tidak memiliki keterlibatan jasa. Fungsi utama Bank Universal BPR adalah sebagai perantara keuangan berupa kredit atau bentuk lainnya yang dapat disalurkan pada usaha masyarakat, baik usaha mikro maupun usaha menengah.

Menyesuaikan undang-undang perbankan, produk yang ditawarkan BPR kepada nasabah memiliki keterbatasan daripada bank umum lainnya. Produk layanan BPR sebagai berikut.

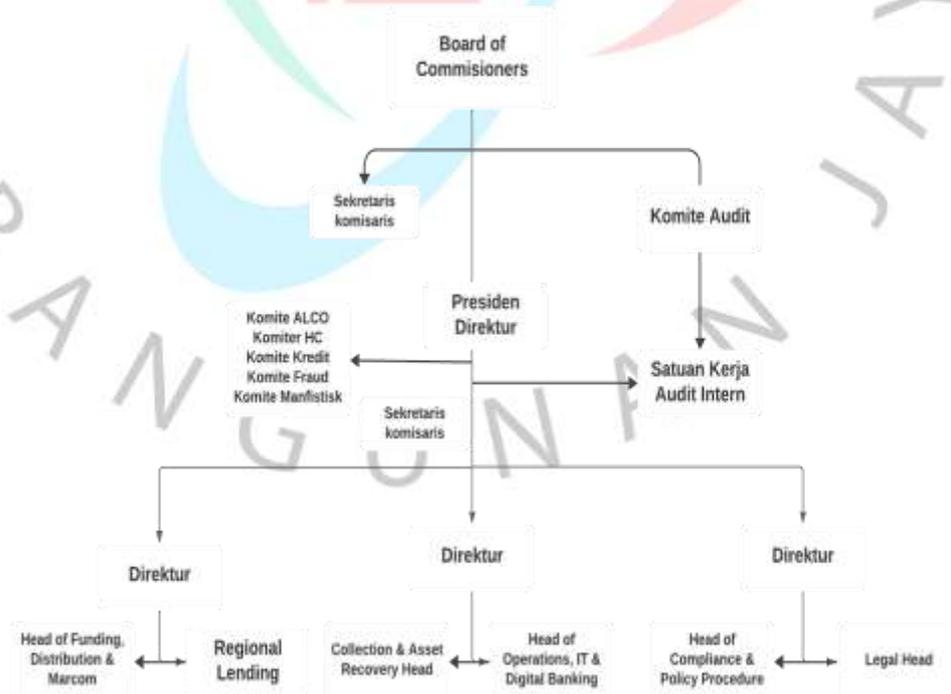
- a. Tabungan
- b. Deposito
- c. Kredit

d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI)

Keberadaan Bank Universal BPR di Indonesia selalu mengikuti perkembangan zaman dan diawasi ketat oleh otoritas jasa keuangan (OJK). Dalam melayani berbagai kalangan masyarakat, BPR menjangkau pula UMKM dan Masyarakat pedesaan. Hal ini dilakukan BPR untuk memajukan UMKM dengan cara membina serta memberikan pembiayaan dan modal kerja untuk pengelolaan usaha. BPR memiliki peran untuk menghubungkan usaha UMKM dengan distribusi pemasaran sehingga usaha tersebut dapat dikenal oleh masyarakat luas.

BPR memiliki misi menjadi bank yang fokus pada kualitas hidup masyarakat dengan integritas dan perbaikan yang dilakukan terus menerus. Untuk mewujudkan misi tersebut, BPR berkomitmen untuk menjunjung prinsip dan pedoman yang mencakup nilai-nilai utama yang dijadikan budaya perusahaan. Pelayanan yang diberikan Universal.

- *Board of Director (BOD) Pada Bank Universal BPR*



Gambar 2.2 Board of Director
(Sumber: Hasil Wawancara, 2023)

2.1.3. Green Building

Green building merupakan pemanfaatan bangunan untuk memaksimalkan energi terhadap kelestarian lingkungan pada bidang konstruksi. Hal ini selaras dengan upaya peningkatan kualitas lingkungan untuk pembangunan yang berkelanjutan sehingga dapat bermanfaat untuk nilai bangunan itu sendiri maupun kesehatan manusia di dalamnya (Adi Sucipto et al., 2014). *Green building* memiliki makna yaitu konsep pembangunan yang berkelanjutan dengan pemilihan desain maupun konstruksi yang rendah karbon.

Penerapan *green building* ini memberikan manfaat ekologis maupun ekonomis dengan biaya operasional dan perawatan gedung yang diturunkan. Kemudian bangunan dapat dikatakan sesuai konsep apabila telah melalui proses penilaian dengan sistem rating yang berisi aspek penilaian terkait komposisi yang dapat memenuhi sertifikasi pemenuhan penilaian. Namun, sebelum sampai pada tahap penilaian tentunya harus dilakukan pengkajian bangunan untuk awal pemenuhan persyaratan (Widyawati & Laksmi, 2019). Sistem rating tersebut yaitu *greenship* yang dikembangkan oleh *Green Building Council* Indonesia (GBCI) sebagai lembaga pengaplikasian fasilitas industri yang berkelanjutan.

Berdasarkan GBCI, bangunan dapat dikatakan *green building* apabila memiliki syarat dan ketentuan sebagai berikut.

- Tepat guna lahan
- Efisiensi dan konservasi energi
- Konservasi air
- Sumber dan siklus material
- Kenyamanan dan kesehatan dalam ruang
- Manajemen lingkungan bangunan

Pembangunan gedung hijau berdasarkan hukum dijadikan syarat untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) pada pasal 10 ayat 8 yang berbunyi izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi atau perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota. *Green*

building bertujuan agar penurunan kapasitas kualitas lingkungan dapat mengurangi emisi gas rumah kaca, penghematan energi, serta mendukung lingkungan untuk tetap bertahan di masa yang akan datang akibat pembangunan konstruksi. Aspek utama dalam green building adalah material, energi, air, dan kesehatan udara (Rezza & Sucahyo, 2022).

Kepedulian terkait *green building* ini sudah meningkat di kalangan masyarakat dan pemerintah Indonesia karena pemerintah daerah sudah mengeluarkan aturan bagi pelaku konstruksi untuk menerapkan konsep green building. Namun, pelaksanaannya membutuhkan biaya besar sehingga masyarakat tetap ada kontra mengenai hal ini. Apabila masyarakat memikirkan dampak kedepannya, bangunan yang menerapkan konsep tersebut akan menghemat biaya operasional seperti biaya listrik. Hal ini terbukti dengan bangunan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang meraih sertifikat Platinum dari BCI berdasarkan kriteria penghematan konsumsi energi listrik sebesar 65% (Artha et al., 2020).

2.1.4. Konsep Green Building

Global warming dan energi yang semakin langka, membuat konstruksi pembangunan mencari inovasi untuk menerapkan lingkungan yang ramah lingkungan dengan konsep *green building*. Konsep ini merupakan landasan pembangunan gedung hijau dalam pembangunan yang berkelanjutan. Hal ini dimanfaatkan sebagai alternatif dalam menanggulangi kerusakan alam dengan memperhatikan aspek lingkungan. Namun, dalam penerapannya, membutuhkan biaya yang terbilang besar sehingga belum berjalan dengan apa yang diharapkan (Kadek et al., 2021).

Dalam menciptakan konsep pembangunan *green building*, pihak manajemen maupun pemilik harus menetapkan tingkatan yang harus dicapai. Penetapan ini dilakukan untuk mencapai nilai minimum agar proyeksi usaha setara dengan pengembalian investasi yang dilakukan. Apabila peringkat yang ingin dicapai semakin tinggi, nilai yang dicapai akan semakin tinggi pula (Khuluk & Riyadi, 2022). Kemudian realisasi penerapan *green building* terdapat pencapaian yang tidak hanya secara fisik bangunan, tetapi terbentuk berdasarkan perilaku penghematan yang mendukung agar bangunan dapat terjaga dengan baik. Lingkungan kerja dengan penerapan *green building* akan memberikan kenyamanan bagi para pegawai berdasarkan aspek mengenai suasana kerja yang memenuhi kenyamanan dan kesehatan (Nabilla et al., 2018).

2.1.5. Standar *Green Building*

Pada aplikasi *EDGE building*, sertifikasi *green building* setidaknya harus memiliki 20% (Dua Puluh Persen) dari penghematan air, energi kandungan material, serta penghematan energi pada bangunan. Pengklasifikasian sertifikasi *green building* pada aplikasi *EDGE building* dibagi menjadi tiga yaitu:

- *Level 1: EDGE Certified*

Pada tingkatan kategori ini pengimplementasian sertifikasi pada aplikasi minimal dengan memasukan proyek pada aplikasi dengan hasil minimal penghematan sebesar 20% (Dua Puluh Persen) pada energi, air, dan kandungan energi pada material. Waktu untuk sertifikasi pada kategori ini dilakukan pada tahap sertifikasi awal dan sertifikasi akhir.

- *Level 2: EDGE Advance (Zero Carbon Ready)*

Pada tingkatan kategori ini pengimplementasian sertifikasi pada aplikasi minimal dengan memasukan proyek pada aplikasi dengan hasil minimal penghematan sebesar 40% (Empat Puluh Persen) pada energi, air, dan kandungan energi pada material. Sertifikasi pada kategori ini menambah nilai lebih pada bangunan karena mendapatkan berbagai output seperti sertifikat dan penghargaan, dan proyek ini dinilai sebagai proyek siap nol karbon. Waktu untuk sertifikasi pada kategori ini dilakukan pada tahap sertifikasi awal dan sertifikasi akhir.

- *Level 3: Zero Carbon*

Pada tingkatan kategori ini pengimplementasian sertifikasi pada aplikasi minimal dengan memasukan proyek pada aplikasi dengan hasil minimal penghematan sebesar 100% (Seratus Persen) pada energi, air, dan kandungan energi pada material. Hal ini mendukung inisiasi global dalam tercapainya semua bangunan baru zero carbon pada tahun 2030 serta semua bangunan menjadi *zero carbon* pada tahun 2050. Waktu untuk sertifikasi pada kategori ini dilakukan pada saat Tingkat hunian mencapai 75%, dan opsional data diserahkan, pembaharuan sertifikasi dilakukan setiap tahun 100%.

Berdasarkan GBCI, tiap tingkatan bangunan yang ingin memiliki sertifikasi *green ship* dapat diklasifikasikan tingkatanya sebagai berikut:

Tabel 2.1 Standar Sertifikasi Green ship

Predikat	Presentase	Nilai Minimum
<i>Platinum</i>	73%	83
<i>Gold</i>	57%	66
<i>Silver</i>	46%	53
<i>Bronze</i>	35%	31

Bangunan dapat dikatakan *greenship building* apabila memiliki syarat dan ketentuan dengan beberapa indikator seperti:

- Tepat guna lahan

Kategori ini merupakan kriteria yang menjadi salah satu penilaian *green building* yang ditujukan sebagai guna pemanfaatan serta perbaikan lahan dengan konsep bangunan berkelanjutan (Hafiz, 2019). Pada tahap ini memiliki 2 kriteria prasyarat serta 7 kriteria kredit dengan bobot nilai maksimal yaitu 17 poin dengan nilai presentase maksimal sebesar 16.8%

- Efisiensi dan dan konsevasi energi

Pada kategori ini merupakan langkah dalam upaya penghematan energi sehingga dampak buruk yang dirasakan alam dapat berkurang Pada tahap ini memiliki 1 kriteria prasyarat, 7 kriteria kredit, serta 1 kriteria bonus dengan bobot nilai maksimal yaitu 26 poin dengan nilai presentase maksimal sebesar 25.7%.

- Konservasi air

Kategori ini merupakan kriteria pada sertifikasi *greenship* dalam Upaya pengolahan air dalam penghematan penggunaan air tanah serta manajemen air pada suatu bangunan. Kriteria ini memiliki penilaian 2 kriteria prasyarat serta 6 kriteria kredit, pada proses sertifikasi kriteria ini memiliki nilai maksimal 21 poin. Pada kriteria ini nilai presentase maksimal yaitu 20.8%

- Sumber dan siklus material

Pengeluaran energi tidak hanya dari listrik saja, dalam kriteria ini pengelolaan material diharap agar tidak hanya berakhir di pembuangan sampah namun juga dapat dikelola Kembali pemanfaatannya. Kriteria ini memiliki penilaian 1 kriteria prasyarat serta 6 kriteria kredit, pada proses sertifikasi kriteria ini memiliki nilai maksimal 14 poin. Pada kriteria ini nilai presentase maksimal yaitu 13.9%

- Kenyamanan dan kesehatan dalam ruang

Kriteria ini berfokus pada Kesehatan serta kenyamanan pengguna bangunan yang berada di dalamnya. Kriteria ini memiliki penilaian 1 kriteria prasyarat serta 7 kriteria kredit, pada proses sertifikasi kriteria ini memiliki nilai maksimal 10 poin. Pada kriteria ini nilai presentase maksimal yaitu 9.9%

- Manajemen lingkungan bangunan

Pada kategori ini kriteria prasyarat ditujukan guna pengoperasian suatu bangunan yang dilakukan sesuai standar dengan perencanaan agar pengelolaan dilakukan dengan cara yang sesuai. Pada kriteria ini memiliki 1 kriteria prasyarat dengan 7 kriteria kredit dengan nilai maksimal yaitu 13 poin. Pada kriteria ini nilai presentase maksimal yaitu 12.9%.

2.1.7. Arsitektur Perilaku

Menurut Tsukamoto (1965), arsitektur perilaku merupakan teori arsitektur yang memiliki kaitan penting antara alam dan perilaku manusia dalam proses perancangan. Arsitektur perilaku menghasilkan suasana yang dipadukan dengan kegunaan dan citra bangunan. Dalam hal ini, kegunaan sebagai manfaat dari hasil rancangan sedangkan citra diperoleh dari proses arsitektur (Maulana et al., 2022).

Arsitektur perilaku merupakan penerapan perancangan arsitektur dengan mempertimbangkan perilaku terhadap lingkungannya. Perilaku muncul dari reaksi yang akan menghasilkan tanggapan, hal ini disebut dengan rangsangan. Rangsangan ini akan menciptakan perilaku baru. Kemudian pendekatan arsitektur perilaku memenuhi kebutuhan perancangan dari perilaku baru yang muncul. Desain bangunan dapat dikontrol oleh arsitek untuk dimodifikasi sesuai perilaku manusia dan berpengaruh pada masyarakat sekitar sehingga desain akan berpengaruh bagi siapa saja yang menggunakannya (Nareswari et al., 2020).

Menurut Haryadi & Setiawan (1995), hubungan antara manusia dan lingkungan memiliki konsep yang perlu diperhatikan yaitu:

1. Pengaturan perilaku (*behaviour setting*)
2. Pandangan terhadap lingkungan (*environmental perception*)
3. Lingkungan yang terpersepsikan (*perceived environment*)

4. Kognisi lingkungan, citra, dan skema (*environment cognition, image, dan schemata*)
5. Pemahaman tentang lingkungan (*environment learning*)
6. Tekanan dan stress lingkungan (*enivironmental pressures and stress*)
7. Ruang personal (*personal space*)
8. Teritorialitas

Pada penelitian (Tomu et al., 2023), penerapan tema arsitektur perilaku untuk perancangan perlu memperhatikan prinsip-prinsip arsitektur perilaku yaitu:

1. Dapat mengkomunikasikan pemahaman antara manusia dan lingkungan Hasil rancangan arsitek harus bisa dipahami dengan imajinasi para penggunanya sebagai media komunikasi antara bangunan dan manusia, hal ini menunjukkan proporsi dan fungsi dari bangunan.
2. Pemenuhan nilai estetika, bentuk, dan komposisi

Secara visual nilai dari bangunan dapat dirasakan yang menggunakannya dilihat dari beberapa aspek yaitu:

- Proporsi

Perbandingan keselarasan antara suatu ukuran dengan ukuran keseluruhan.

- Keterpaduan

Keselarasan unsur ar menjadi kesatuan yang terpadu.

- Irama

Pengulangan yang terdapat pada unsur-unsur bangunan secara statis atau dinamis.

- Skala

Perbandingan antara ukuran dan besaran yang menimbulkan kesan ruang kepada penggunanya.

- Keseimbangan

Nilai daya tarik visual yang ada pada setiap bangunan sebagai objek visual.

Menjadikan wadah aktivitas bagi siapa saja yang menggunakan Bangunan sebagai wadah aktivitas harus memberikan kesan yang nyaman bagi penggunanya,

baik nyaman secara fisik maupun secara psikis. Secara fisik, dipengaruhi oleh kenyamanan termal yang akan berpengaruh bagi tubuh tiap individu. Sedangkan secara psikis, terlihat dari perilaku yang timbul dari perasaan manusia berdasarkan standar kenyamanannya masing-masing yang memiliki perbedaan.

Menurut Rasyidi et al., (2023), Bangunan memiliki peran dalam pelayanan sosial sehingga harus mempertimbangkan faktor-faktor dalam perancangan yaitu:

1. Aktivitas yang dilakukan didalamnya.
2. Kefleksibilitas kebutuhan aktivitas
3. Aktivitas yang mempengaruhi atau dipengaruhi suatu ruang.
4. Tujuan dari penggunaan ruang.

Kemudian arsitektur perilaku memiliki karakteristik menyesuaikan kebutuhan setiap perancangan yaitu:

1. Kebutuhan fisiologi atau kebutuhan dasar manusia.
2. Kebutuhan kenyamanan terhadap diri dan lingkungan.
3. Kebutuhan untuk bersosialisasi atau berorganisasi.
4. Kebutuhan rekreasi untuk menentukan keindahan.

2.1.8. Community Hub

Community hub merupakan aktivitas komunitas yang berfokus pada lingkungan serta mengajak partisipasi organisasi atau komunitas yang memiliki ketertarikan yang sama dalam upaya untuk meningkatkan kualitas hidup *Community center* atau dalam istilah lain *Community hub* bisa di artikan secara sederhana merupakan tempat berkumpulnya pusat kegiatan Masyarakat. Esensinya *community center* merupakan sebuah bangunan atau area bangunan yang ditujukansebagai area yang menghimpun berbagai macam kegiatan bersama yang di sesuaikan dengan konteks kegiatan karakter Kawasan maupun kebutuhan dari komunitas itu sendiri.

Community center memiliki beberapa giat fungsi yaitu dilakukan untuk akomodasi kegiatan sosial, kegiatan spiritual seperti keagamaan, kegiatan Pendidikan edukasi, kegiatan olah raga, maupun seperti kegiatan hobi lainnya. Kriteria yang perlu diperhatikan dalam *community center* yaitu program ruang, sirkulasi, dan juga aksesibilitas.

Fasilitas pada *community center* ialah tergantung dari bagaimana kebutuhan fasilitas Kawasan yang telah di analisis sebelumnya. Fasilitas dari *community center* melihat dari usia, gender, maupun aktifitas kegiatan dalam ruangan tersebut, fasilitas tersebut sebagai contoh diantaranya fasilitas olahraga seperti basket, futsal, *gym*, kolam berenang, *skate park*, tenis, dan bisa juga seperti area hobi dan edukasi seperti galeri seni, *theatre* dan masih banyak contoh lainnya sesuai dengan kebutuhan komunitas yang ada pada Kawasan maupun pengguna ruang.

2.2. Preseden

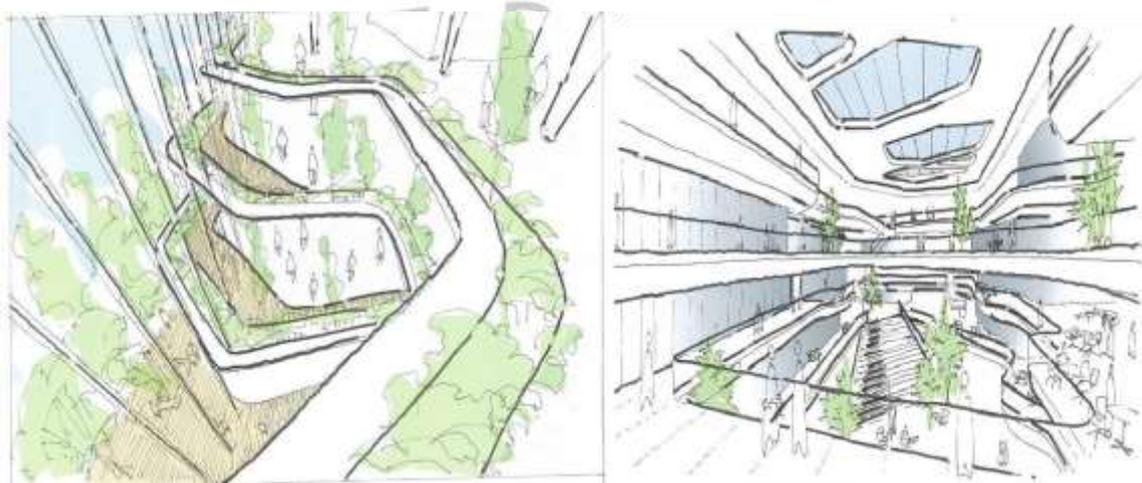
2.2.1. Unilever Headquarters

Kantor pusat Unilever merupakan bangunan seluas 50477 m² (Lima Puluh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) yang terletak di BSD Green office Tangerang Selatan dan resmi dibuka pada 21 Juni 2017. Kantor ini dibangun oleh Aedas Arsitek, bangunan kantor pusat unilever merupakan bangunan Kawasan perkantoran hijau yang pertama kali dibangun oleh Aedas di Indonesia. Bangunan kantor pusat ini mengintegrasikan 4 kantor cabang Unilever yang terpisah di Jakarta menjadi satu tempat.



Gambar 2.3 Prespektif Headquarters Unilever Indonesia
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Konsep desain arsitektur yang dirancang pada interior yaitu Aedasmemasukan nila dan visi dari warisan Eropa yang diimplementasikan kedalam konteks Indonesia. Gedung baru ini didesain dengan konsep perencanaan untuk memadukan semangat dalam kantor dalam berkomunitas, berkolaborasi, dalam partisipasi dan ketangkasan. Bentukkan ruang terinspirasi dari pedesaan di Indonesiayangberbentuk persegi serta memiliki jalan utama dan juga jalanan untuk terciptanya rasa kebersamaan.



*Gambar 2.4 Konsep Ruang
(Sumber: Archdaily.com, 2023)*

Pemrograman ruang ditujukan untuk para karyawan agar dapat berkerja secara individu maupun secara kelompok demi terciptanya ruang-ruang kolaboratif namun tetap menjaga privasi ruang setiap karyawan. Pengklasifikasian ruang dibagi perantai yaitu empat lantai teratas diperuntukan sebagai ruang kantor dan tempat istirahat, sedangkan lantai dasar digunakan sebagai ruang fasilitas bersama.pemanfaatan cahaya alami dilakukan pada sekeliling atrium Tengah yang difungsikan sebagai ruang komunal acara yang ditunjang dengan beberapa fasilitas seperti ruang makan, masjid, tempat penitipan anak, *gym*, salon, dan aula serba guna.



*Gambar 2.5 Suasana Ruang
(Sumber: Archdaily.com, 2023)*

Fasad bangunan pada kantor pusat unilever menggunakan sistem *curtain wall* sehingga intensitas Cahaya dari matahari dapat masuk dengan baik kedalam bangunan, tampilan fasad juga di sertai *secondary skin* menggunakan kisi-kisi yang terbuat dari almunium berwarna abu-abu dengan pola yang variative sehingga intensitas panas dari matahari dapat terperangkap pada kisi-kisi sehingga perolehan panas matahari pada bangunan berkurang.



*Gambar 2.6 Tampilan Fasad
(Sumber: Archdaily.com, 2023)*

Pembentukan denah serta fasad yang melengkung menciptakan ruang-ruang sisa yang di intergrasikan menjadi *green Roof* yang mengelilingi fasad, dalam hal demikian kesan lanskap tetap terasa dalam ruangan yang dapat menjadi nilai tambah *view* yang bisa dinikmati oleh karyawan maupun tamu yang datang ke kantor pusat Unilever.



Gambar 2.7 Siteplan Headquarters Unilever
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Pembentukan kantor pusat Unilever membuat bangunan ini jadi unik dikarenakan konsep dipadukan menjadi tiga elemen yang begitu familiar bagi masyarakat yaitu budaya, alam, dan komunitas.

2.2.2. Sopo Del Office Tower and Life Style



Gambar 2.8 Perspektif Sopo Del
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Sopo Del Office Tower and Lifestyle telah berdiri sejak 2017 di kawasan Mega Kuningan Jakarta yang mudah diakses dari 3 (tiga) jalan utama, yaitu JL. SDM. Rasuna Said, KI. Prof Dr. Satrio, dan Jl. Gatot Subroto yang menjadi salah satu kawasan bisnis internasional untuk area perkantoran. Sopo Del Office Tower ini memiliki *Sky Office* pada tower 12 lantai ruang kantor berkualitas yang dikembangkan oleh PT Pengembang Toba Sejahtera. Luas bangunannya adalah 180.000 meter persegi dengan area tapak 17.600 meter persegi.

Sopo Del Office Tower and Lifestyle meraih sertifikat platinum untuk Tower A dan B dari Green Building Council Indonesia karena telah memenuhi standar *green building* dan *EDGE* sertifikat pada 1 Mei 2021 yang dilengkapi dengan sumur resapan dan lubang biopori agar dapat menampung air hujan dengan baik. Kemudian kepedulian terhadap lingkungan tercermin dengan penggunaan *double glass* sebagai upaya untuk mengurangi marahari dan mengefisiensi energi. Hal ini juga menjadi salah satu dukungan terhadap peraturan yang dikeluarkan Gubernur kota Jakarta mengenai bangunan gedung hijau.



Gambar 2.9 Siteplan Sopo Del Tower
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Konsep dari bangunan ini merupakan perpaduan sentuhan budaya Nusantara sesuai keinginan *owner*, yaitu Budaya Tapanuli, khususnya Batak Tobayang dijadikan Airmas Asri sebagai konsultan arsitektur untuk referensi perancangan bangunan interior dan eksterior yang ditunjukkan pada bagian mahkota di atas gedung, fasad, dan kanopi seperti pola kain Batak Toba, yaitu Ulos.

Fasilitas gedung dilengkapi dengan infrastruktur berteknologi tinggi dan ramah lingkungan dengan penamaan ruang menggunakan nama-nama Batak yang bertujuan untuk menggabungkan dengan budaya yang ada di Indonesia. Fasilitas gedung ini menjamin privasi dan kenyamanan sebagai berikut.

1. *Intergrated smart building automation.*
2. Akses vertikal yang termonitor 24 jam.
3. *Multiple access.*
4. Koneksi intermey berkecepatan tinggi.
5. Sistem pemadaman api berkelas premium.
6. *Low-environmental impact.*
7. Sensor gas CO untuk memantau gas berbahaya.
8. Efisiensi energi.
9. Ruang bentang kebar bebas kolom sehingga dapat menahan gempa hingga 8,5 skala Richter.

Sertifikasi *EDGE* pada bangunan Sopo Del Office Tower memaparkan kesimpulan bahwa bangunan Sopo del Tower dalam pemakaian energi, air, maupun penggunaan material yang hemat energi. Hasil yang dikemukakan dari sertifikasi *EDGE building* kepada Sopo Del Office Tower mengemukakan bahwa bangunan tersebut berhasil menghemat 40% energi, 82% air, dan 24% energi yang terkandung pada material dengan strategi sebagai berikut:

- Energi

Efisiensi energi yang dicapai menjadi 40% pada bangunan Sopo del tower dilakukan dengan cara mengurangi *Window Wall Ratio* (WWR), penggunaan kaca penahan thermal yang lebih besar, penggunaan pendingin ruangan dengan sistem *Volume Refrigeration Variable* (VRV), dan penggunaan hemat energi kepada pencahayaan buatan baik di dalam ruangan maupun di luar ruangan.

- Water

Penerapan efisiensi penghematan air sebanyak 82% (Delapan Puluh Dua Persen) pada gedung

Sopo del dilakukan dengan cara efesiesnsi *water closet* dan efisiensi urinoir pada setiap kamar mandi gedung, penggunaan keran dengan intensitas aliran rendah pada wastafel dan *sink*, pemanfaatan air hujan dengan siste *rainwater harvesting*, dan pengelolaan air limbah *black water* dangrey water.

- *Materials*

Penerapan efisiensi energi yang terkandung pada material dengan menggunakan material seperti. sistem fasad *curtain wall* pada bagian dinding luar dan dinding dalam, penggunaan pelat beton tulangan *in-situ* pada bagian atapnya, penggunaan ubin pada bagian lantai, penggunaan aluminum pada kusen jendela, dan penggunaan balok beton ringan.

2.2.3. Marina One Residences



Gambar 2.10 Bird Eyes Marina one
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Marina One Residences merupakan kompleks bangunan yang didirikan sejak tahun 2017 berada di Marina Bay, Singapura. Bangunan ini memiliki luas 400.00 meter persegi dengan kepadatan tinggi dengan konsep inti yaitu 4 (empat) bangunan yang didefinisikan sebagai "*green heart*". green heart merupakan ruang publik yang terdiri dari beberapa lantai dengan keanekaragaman flora topis yang ditunjukkan berdasarkan oasis hijau tiga dimensi. Keunikan bangunan ini dilihat dari elemen utama yang digunakan yaitu patung luar arkasa spektakuler yang memiliki tinggi 5 (lima) meter.

Berdasarkan skema green Mark Platinum dan Leed Platinum, Marina One berfungsi sebagai perkantoran, perumahan, dan ritel. Untuk fungsi perkantoran menggunakan 175.999 meter persegi, 1.042 apartmen kota, dan oenthouse untuk penghuni. Bangunan "*green heart*" memiliki kompleks

bangunan dengan struktur ikonik dan penanaman yang melimpah. Hal ini akan membuat perbaikan pada iklim mikro dan keanekaragaman hayati yang mengalami peningkatan.

Cerminan keanekaragaman habitat dan flora tipis berdasarkan area lanskap yang memiliki luas 37.000 meter persegi terdiri dari 350 jenis pohon dan tanaman serta 700 pohon. Arsitektur lanskap pada pembangunan ini terinspirasi dari perubahan iklim dan vertikal hutan hujan berdasarkan lembah hijau. Fasilitas yang ditawarkan Mariana One Residences berupa:

- Restoran dan kafe
- Area ritel
- Klub kebugaran
- Kolam renang
- Supermarket
- *Food Court*
- Area acara

Tujuan berbagai fasilitas yang ditawarkan adalah tempat interaksi sosial untuk pekerja kantor, penghuni, dan pengunjung. Konektivitas dapat dilalui melalui transportasi massal, halte bus, stasiun, dan fasilitas parkir sepeda sehingga Marina One Residences ini dapat mengurangi penggunaan transportasi pribadi yang dapat mencemari lingkungan.



Gambar 2.11 Siteplan Marina One
(Sumber: Archdaily.com, 2023)

Keberadaan Marina One Residences berada di Distrik keuangan baru Singapura, Marina Bay membuat aksesibilitas untuk menjangkau tempat ini sangat mudah, sehingga bangunan ini memiliki keunggulan sebagai berikut.

1. Konektivitas Super MRT

Marina One dapat diakses melalui 3 Stasiun MRT, yaitu stasiun MRT MarinaBay, stasiun MRT Downtown, dan stasiun MRT Shenton Way.

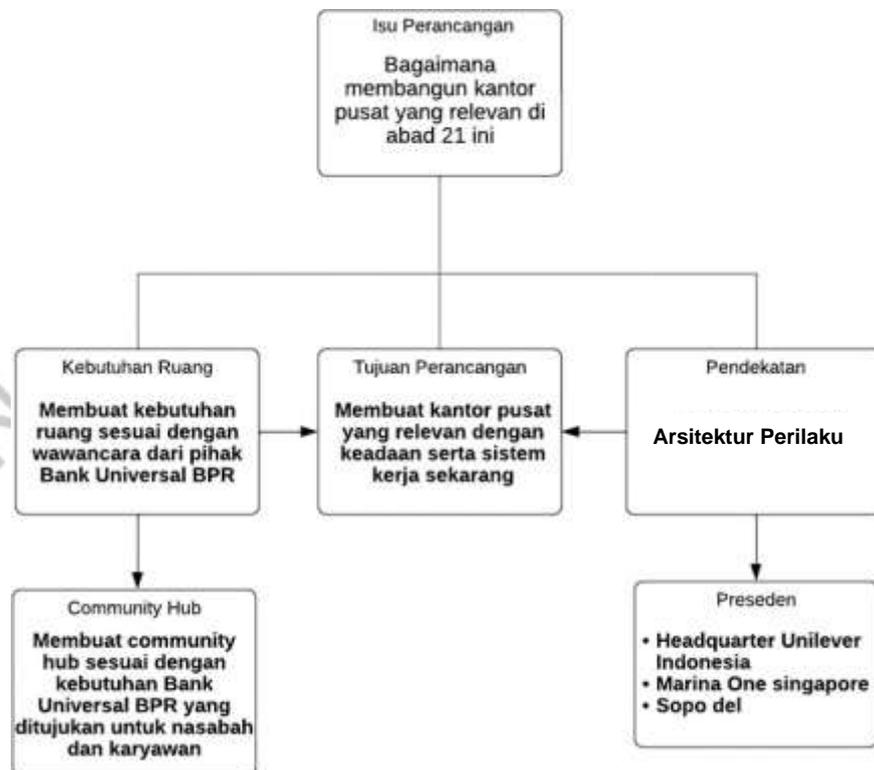
2. Kawasan Strategis

Marina One dikelilingi oleh Central Linear Park dan Marina Station Square, yaitu dua taman umum Singapura.

3. *Design Award-Winning*

Marina One Residences didesain oleh Christoph Ingenhoven arsitek dari Jerman yang terkenal dengan desain ramah lingkungan dan berkelanjutan. Pada penghargaan Properti Asia Pasifik, bangunan ini meraih penghargaan Arsitektur Tinggi Terbaik, Arsitektur Serbaguna Terbaik, dan Perkembangan Penggunaan Campuran Terbaik. Maka Marina One ini dapat dikatakan sebagai ikonik atau simbol yang menunjukkan cakrawala Singapura.

2.3. Kerangka Pemikiran



Gambar 2.12 Kerangka Pemikiran
(Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023)

2.4. Kriteria Rancangan

Perancangan kantor pusat Bank Universal BPR Dimana perancangan cimabil dari studi kasus nyata dengan pengimplementasian yang berbasis data sesungguhnya, isu yang ingin diangkat dalam perencanaan kantor pusat ini dilandasi dari bagaimana membangun kantor yang relevan di abad 21 ini. Tapak pada perancangan ini berada di Jalan Boulevard bintaro, Tangerang Selatan seluas 1.5 ha yang berlokasi di tanah yang telah di beli oleh pihak Bank Universal BPR.

Kantor pusat Bank Universal BPR dilakukan dengan tipe bangunan *high rise* dengan fungsi akomodasi community hub sebagai fungsi penunjang sesuai dengah hasil wawancara dengan pihak Bank Universal BPR yang di peruntukan untuk interaksi tambahan bagi nasabah maupun bagi pegawai kantor Bank Universal BPR itu sendiri. Menurut buku Ther Architecture Handbook perancangan Community Center perlu memerhatikan lokasi tapak, sirkulasi, organisasi pada ruangan, serta aksesibilitas kepada tapak.

Pembuatan kantor Bank Universal BPR tidak terlepas dengan keamanan serta kenyamanan dari

pengguna, pembuatan kenyamanan ruang dilandaskan dengan konsep Arsitektur perilaku. Keamanan pada bangunan seperti Bank menjadi perhatian khusus dikarenakan menyimpan barang berharga, penyimpanan barang berharga disimpan dengan ruang khusus seperti khasanah dan ruang *safe deposit box*.

Ruang Khasanah merupakan ruangan yang dibangun khusus pada bangunan bank dengan system keamanan berlapis ruang khasanah di gunakan sebagai ruang penyimpanan dokumen, surat berharga, maupun uang kas milik nasabah. Ruang khasanah harus tahan api dibuat dengan beton mutu tinggi (minimal K400) pada setiap sisinya. Ketebalan ruang khasanah setebal 65 cm dengan tulangan besi mencapai 6 lapis tergantung dengan kekuatan struktur dari bangunan bank yang berkaitan, sedangkan pintunya terbuat dari rangka baja khusus yang tahan bakar, bor, congkel, las, dan segala upaya pencurian dengan 100 juta kombinasi kunci yang memungkinkan untuk dicoba.

Pembuatan sirkulasi ruang serta kebutuhan ruang berdasarkan hasil wawancara kebutuhan ruang serta pendekatan Arsitektur perilaku. Pembentukan ini juga dilandasi kebutuhan ruang karyawan yang terbagi dari beberapa divisi dengan keperluan orang yang berbed-beda.

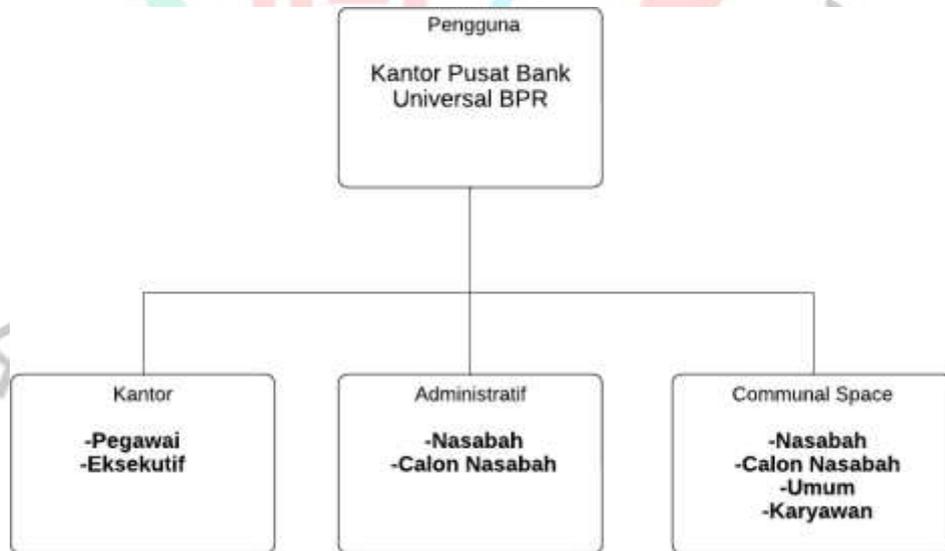
Tabel 2.2 Kebutuhan Setiap Divisi

Divisi	Orang
Treasury, policy & Business Development	30
Fundin & Network Distribution Business	28
Digital Banking	20
Lending Business (SME Commercial Partnership)	52
Credit RSK & Corp Plan	22
Collection Sam & Litigasi	11
Legal Compliance	28
Human Capital, General Affair & Marcom	22
SKAI	13
JUMLAH	226

Tabel 2.3 Kriteria Rancangan

ASPEK	KOMPONEN DESAIN	PENDEKATAN	KRITERIA
Lokasi Tapak	Tanah yang dibeli oleh Bank Universal BPR Dekat dengan kantor pusat sebelumnya	Data Eksisting	Berada Sesuai dengan lokasiserta tanah yang dibeli,

Bentuk Massa bangunan	<i>Single massing highrise building</i>	Program ruang	Masa bangunan diadaptasi dari program ruang serta Arsitektur Perilaku
		Arsitektur Perilaku	
Kantor Pusat	Pembentukan konsep, fungsi, serta	Arsitektur Perilaku, Hasil wawancara	Sesuai hasil wawancara serta fungsi yang menunjang kebutuhan aktivitas kantor pusat, <i>green building</i>
LANGGAM	FASAD	Bangunan Preseden	Penyesuaian Preseden dari segi fasad diimplementasikan kedalam rancangan kantor pusat



Gambar 2.13 Pengguna Ruang
(Sumber: Hasil Wawancara, 2023)

2.4.1. Program Ruang

2.4.1.1. Basement 2

Tabel 2.4 Program Ruang Basement 2

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Basement B2							
Parkir Mobil	-	200	12,5 m2/mobil	NDA	2.500,00	750	3.250,00
Lift	-	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Ruang Panel (Power House)	2	1	102m2	MEE	102	30,6	132,60
GWT	-	1	87,5m3	ASS	87,5	26,25	113,75
Tangga Darurat	-	1	23m2	ASS	23	6,9	29,90
Lift Darurat	-	1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
Parkir Motor	-	150	2 m2/motor	NDA	300	90	390,00
RWT	2	1	26,25	ASS	26,25	7,875	34,13
STP	-	1	35m3	ASS	35	10,5	45,50
Ramp	-	2	50m2	ASS	100	30	130,00
R.Pompa	2	1	9 m2	MEE	9	2,7	11,70
Janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
WC	1	4	3 m2 / org	NDA	12	3,6	15,60

Rengginer	2	1	6m2	MEE	6	1,8	7,80
Parkir Motor	-	150	2 m2/motor	ASS	25	300	390
R Genset	-	1	9 m2	MEE	9	2,7	11,70
	HASIL	4.381					

2.4.1.2 Basement 1

Tabel 2.5 Program Ruang Basement 1

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Basement B1							
Parkir Mobil	-	200	12,5 m2/mobil	NDA	2.500,00	750	3.250,00
Lift	20	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Ruang Panel	2	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
GWT	-	1	87,5m3	ASS	87,5	26,25	113,75
Tangga Darurat	-	1	23m2	ASS	23	6,9	29,90
Lift Darurat	-	1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
RWT	2	1	26,25	ASS	26,25	7,875	34,13
STP	-	1	35m3	ASS	35	10,5	45,50
Ramp	-	2	50m2	ASS	100	30	130,00
R.Pompa	2	1	9 m2	MEE	9	2,7	11,70
Janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70

WC	1	4	3 m ² / org	NDA	12	3,6	15,60
						Hasil	4.203,88

2.4.1.3. Ground Floor

Tabel 2.6 Program Ruang Ground Floor

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M ² /ORANG)	SUMBER	LUAS (M ²)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M ²)
<i>Ground Floor</i> (Publik)							
Lobby	20	1	1 m ² / org	NDA	20	6	26,00
R.Panel	2	1	6 m ²	MEE	6	1,8	7,80
Lift	20	4	21m ²	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m ²	ASS	23	6,9	29,90
Loading Dock	1 truk	1	18 m ² /Truk	ASS	18	5,4	23,40
Lavatory	1	10	3 m ² / org	NDA	30	9	39,00
FCC	-	1				0	0,00
Lift kebakaran	-	1	42m ²	ASS	42	12,6	54,60
Janitor	-	1	9 m ²	NDA	9	2,7	11,70
Eskalator	-	2	15,6m ²	ASS	31,2	9,36	40,56
Laktasi	-	1				0	0,00
DropOff	-	1	20m ²	ASS	20	6	26,00
Parkir							

mobil pejabat	-	10	12,5 m2/mobil	NDA	125	37,5	162,50
Gudang	-	1	55,2m2	ASS	55,2	16,56	71,76
Tangga service	-	1				0	0,00
Tenant	-	6	35m2	ASS	210	63	273,00
Ruang Security	2	1	9 m2	AS	18	5,4	23,40
Toilet	2	5	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Parkir Sepeda	-	10	1.1m2	ASS	11	3,3	14,30
Courtyard	-	1	21	ASS	21	6,3	27,30
lounge nasabah	10	1	2m2	NDA	10	3	13,00
Ruang Konsultasi	2	6	10m2	ASS	60	18	78,00
Ruang Rapat	10	3	24m2	ASS	72	21,6	93,60
Ruang Nasabah & R.Card Center	-	1	110m2	ASS	110	33	143,00
Pantry	2	1	2/org	NDA	4	1,2	5,20
Ruang Tunggu Driver	10	1	1 m2 /org	ASS	10	3	13,00
Cafetaria	50	1	1,6-1,8 m2 /kursi	NDA	80	24	104,00
R Informasi	2	1	1,5m2/org	NDA	3	0,9	3,90
Khasanah	-	1	65,5m2	ASS	65,5	19,65	85,15
Safe							

Deposit Box	-	1	56m ²	ASS	56	16,8	72,80
Ruang Staf	8	1	4 m ² /org	NDA	32	9,6	41,6
Ruang Supervisor	4	1	4 m ² /org	NDA	16	4,8	20,8
Lift barang	-	2	12.2m ²	ASS	12,2	3,66	15,86
						Hasil	1.732,38

2.2.1.4 Level 1

Tabel 2.7 Program Ruang Level 1

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M ² /ORANG)	SUMBER	LUAS (M ²)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M ²)
<i>1st Floor</i> (Semi Publik)							
R. Panel	-	1	6 m ²	MEE	6	1,8	7,80
Lift	-	4	21m ²	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m ²	ASS	23	6,9	29,90
Lavatory	-	10	3 m ² / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m ² /sajadah	NDA	85	25,5	110,50
Janitor	-	1	9 m ²	NDA	9	2,7	11,70
eskalator	-	2	15,6m ²	ASS	31,2	9,36	40,56
Lift kebakaran	-	1	42m ²	ASS	42	12,6	54,60
Janitor	-	1	9 m ²	NDA	9	2,7	11,70

Community hub	-	100	1m2/Org	ASS			500
Ampli theater	50	1	1m2/Org	ASS	50	15	65,00
Hall	100	1	1,6m2/org	NDA	160	48	208,00
Training Room	60	2		ASS			550
Tangga biasa	-	1		ASS		0	0,00
Gudang	-	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran	-	1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
Hasil							742,82

2.2.1.4 Level 2

Tabel 2.8 Program Ruang Level 2

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
2nd Floor (Semi Publik)							
R. Panel	-	1	6 m2	ASS	6	1,8	7,80
Lift	-	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2	ASS	23	6,9	29,90
Lavatory	-	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor	-	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70

Ruang Multi Fungsi	30	3	1m2	ASS	90	27	117,00
Tangga biasa	-	1				0	0,00
Gudang	-	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
GYM	-	1	40 m2 /12 org	NDA	40	12	52,00
Lounge	10	1	2m2/org	NDA	20	6	26,00
Lift kebakaran	-	1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
Balcony	-	2				0	0,00
Sauna	4	1	6.25	ASS	6,25	1,875	8,13
Creative station	20	1	2m2/org	NDA	40	12	52,00
Yoga	25	1	96	ASS	96	28,8	124,80
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
						Hasil	670,74

2.2.1.5. Level 3

Tabel 2. 9 Program Ruang Level 3

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Eksekutif Floor 3rd floor							
R. Panel	-	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift	-	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2	NDA	23	6,9	29,90
Lavatory	-	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	-	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05

janitor	-	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Tangga biasa	-	1				0	0,00
Gudang	-	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran	-	1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
Ruang Arsip	5	1	1,1 m2 /rak	NDA	5,5	1,65	7,15
Ruang Rapat	10	2	24m2	ASS	48	14,4	62,40
Balkony	-	4	3 m2 / org	NDA	12	3,6	15,60
Toilet	-	2	3 m2 / org	NDA	6	1,8	7,80
Ruang Sekretaris	-	2	6 m2 /unit	NDA	12	3,6	15,60
Ruang Direktur	-	5	20 m2 /unit	NDA	100	30	130,00
Ruang Presiden komisaris	-	1	54 m2 /unit	NDA	54	16,2	70,20
Ruang Presiden Direktur	-	1	54 m2 /unit	NDA	54	16,2	70,20
VIP Room lounge	2	3	2 m2 /unit	NDA	12	3,6	15,60
Ruang Komisaris	-	4	25 m2 /unit	NDA	100	30	130,00
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
						HASIL	815,36

2.2.1.6. Level 4

Tabel 2.10 Program Ruang Level 4

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
4th Floor (Semi Publik)							
R. Panel	2	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift	20	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2		23	6,9	29,90
Lavatory	1	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
Janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	STUDI	30	9	39,00
Tangga biasa		1				0	0,00
Gudang	3	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran		1	42m2		42	12,6	54,60
Ruang Arsip	5	1	1,1 m2 /rak	NDA	5,5	1,65	7,15
Ruang Rapat	10	2	24m2	ASS	48	14,4	62,40
Balkony		1				0	0,00
Ruang Manager	3	8	8,75 m2 /unit	NDA	70	21	91,00
Ruang	2	4	4 m2 /org	NDA	16	4,8	20,80

Supervisor							
Ruang Arsip	10 rak	1	1,1 m2 /rak	NDA	11	3,3	14,30
Lounge	10	2	2m2	NDA	40	12	52,00
Ruang General Manager	3	3	12m2	ASS	36	10,8	46,80
Treasury, policy & Business Development	30	1	4 m2 /org	NDA	120	36	156
FundinG & Network Distribution Business	28	1	4 m2 /org	NDA	112	33,6	145,6
Digital Banking	20	1	4 m2 /org	NDA	80	24	104
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
						HASIL	1.029,86

2.2.1.7 Level 5

Tabel 2.11 Program Ruang Level 5

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
<i>5th Floor</i> (Semi Publik)							
R. Panel	2	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift	20	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2		23	6,9	29,90
Lavatory	1	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00

Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	ASS	30	9	39,00
Tangga biasa		1				0	0,00
Gudang	3	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran		1	42m2		42	12,6	54,60
Ruang Arsip	5	1	1,1 m2 /rak	NAD	5,5	1,65	7,15
Ruang Rapat	10	2	24m2	ASS	48	14,4	62,40
Balkony		1				0	0,00
Ruang Manager	3	8	8,75 m2 /unit	NDA	70	21	91,00
Ruang Supervisor	2	4	4 m2 /org	NDA	16	4,8	20,80
Ruang Arsip	10 rak	1	1,1 m2 /rak	NDA	11	3,3	14,30
Lounge	10	2	2m2	NDA	40	12	52,00
Ruang General Manager	3	3	12m2	ASS	36	10,8	46,80
Lending Business (SME Commercial Partnership)	52	1	4 m2 /org	NDA	204	61,2	265,2
Credit RSK & Corp Plan	22	1	4 m2 /org	NDA	88	26,4	114,4
Collection	11	1	4 m2 /org	NDA	44	13,2	57,2

Sam & Litigasi							
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
						Hasil	1.061,06

2.2.1.8 Level 6

Tabel 2.12 Program Ruang Level 6

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
6 rd Floor (semi publik)							
R. Panel	2	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift	20	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2		23	6,9	29,90
Lavatory	1	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	ASS	30	9	39,00
Tangga biasa		1				0	0,00
Gudang	3	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran		1	42m2		42	12,6	54,60
Ruang Arsip	5	1	1,1 m2 /rak	NAD	5,5	1,65	7,15
Ruang Rapat	10	2	24m2	ASS	48	14,4	62,40
Balkony		1				0	0,00
Ruang Manager	3	8	8,75 m2 /unit	NAD	70	21	91,00

Ruang Supervisor	2	4	4 m2 /org	NAD	16	4,8	20,80
Ruang Arsip	10 rak	1	1,1 m2 /rak	NAD	11	3,3	14,30
Lounge	10	2	2m2	NAD	40	12	52,00
Ruang General Manager	3	3	12m2	ASS	36	10,8	46,80
Legal Compliance	28	1	4 m2 /org	NAD	112	33,6	145,6
Human Capital, General Affair & Marcom	22	1	4 m2 /org	NAD	88	26,4	114,4
SKAI	13	1	4 m2 /org	NAD	44	13,2	57,2
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
HASIL							941,46

2.2.1.9 Level 11

Tabel 2.13 Program Ruang Level 11

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Refuge Area Level 11							
Lift		4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat		1	23m2	STUDI	23	6,9	29,90

2.2.1.10 Level 21

Tabel 2.14 Program Ruang Level 21

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
-------------	-------------------	-------------	--------------------	--------	-----------	---------------	------------------

Coaching floor 21							
R. Panel			6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift		4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat			23m2	ASS	23	6,9	29,90
Lavatory		10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor		1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	ASS	30	9	39,00
Tangga biasa						0	0,00
Gudang		1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran		1	42m2	STUDI	42	12,6	54,60
						0	0,00
Ruang Rapat	10	1	24m2	STUDI	24	7,2	31,20
Balkony						0	0,00
Toilet						0	0,00
Hall	50	1	1,6m2/org	NDA	50	15	65,00
Amplifier						0	0,00
Ruang Coaching	30	2	1m2	ASS	60	18	78,00
Ruang Arsip Utama	100	1	1,1 m2 /rak	NDA	110	33	143,00
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86

HASIL	447,01
-------	--------

2.2.1.11 Level 22

Tabel 2.15 Program Ruang Level 22

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBER	LUAS (M2)	SIRKULASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Hall floor 22 rd							
Hall	100	2	1,6m2/org	NDA	160	48	416
Amplifier						0	0,00
R. Panel			6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift		4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat			23m2	ASS	23	6,9	29,90
Lavatory		10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor		1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	ASS	30	9	39,00
Tangga biasa						0	0,00
Gudang		1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift kebakaran		1	42m2	ASS	42	12,6	54,60
						HASIL	729,95

2.2.1.12 Level 23

Tabel 2.16 Program Ruang Level 23

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SUMBE R	LUAS (M2)
Service Floor (semi publik) 23 rd					
R. Outdoor Unit	-	1	150m2	ASS	150
RWT	-	1	45m2	ASS	45
				Hasil	195

2.2.1.13 Tipikal

Tabel 2.17 Program Ruang Tipikal

JENIS RUANG	KAPASITAS (ORANG)	JUMLAH UNIT	STANDAR (M2/ORANG)	SU MBE R	LUAS (M2)	SIRKUL ASI 30%	JUMLAH LUAS (M2)
Tipikal Floor (semi publik staf) (7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20)							
R. Panel	2	1	6 m2	MEE	6	1,8	7,80
Lift	20	4	21m2	NDA	84	25,2	109,20
Tangga Darurat	-	1	23m2		23	6,9	29,90
Lavatory	1	10	3 m2 / org	NDA	30	9	39,00
Musholla	10	1	0,85 m2 /sajadah	NDA	8,5	2,55	11,05
janitor	1	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Ruang Multi Fungsi	30	1	1m2	ASS	30	9	39,00
Tangga biasa		1				0	0,00
Gudang	3	1	9 m2	NDA	9	2,7	11,70
Lift		1	42m2		42	12,6	54,60

kebakaran							
Ruang Arsip	5	1	1,1 m2 /rak	NAD	5,5	1,65	7,15
Ruang Rapat	10	2	24m2	ASS	48	14,4	62,40
Balkony		1				0	0,00
Ruang Staf	50	1	4 m2 /org	NDA	200	60	260,00
Ruang Manager	3	8	8,75 m2 /unit	NDA	70	21	91,00
Ruang Supervisor	2	4	4 m2 /org	NDA	16	4,8	20,80
Ruang Arsip	10 rak	1	1,1 m2 /rak	NDA	11	3,3	14,30
Lounge	10	2	2m2	NDA	40	12	52,00
Ruang General Manager	3	3	12m2	ASS	36	10,8	46,80
Lift barang	-	2	12.2m2	ASS	12,2	3,66	15,86
						HASIL	884,26

TOTAL	27.486m ²
SIRKULASI ANTAR RUANG 30%	8246m ²
JUMLAH AKHIR	35.732m ²

NDA	NEUFRET DATA ARCHITECH
ASS	ASUMSI STUDI
MEE	MECHANICAL ELECTRICAL, ELECTRONICA