

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1 Konsep Penekanan Desain

Bangunan kantor sewa yang didesain dengan pendekatan teori Biophilic design ini kemudian mengangkat konsep “The Groove Cavity”. Secara filosofis, The Groove Cavity memiliki arti alur dalam sebuah ruang. Dimana pemilihan konsep tersebut memiliki makna bahwa kantor sewa ini nantinya mampu menjadi saksi terhadap alur perjalanan dari para pelaku kreatif di Indonesia, mulai dari proses brain storming, hingga proses produksi dan pemasaran produk. Mulai dari skala pemasaran dalam negeri hingga skala pemasaran dunia.

Konsep The Groove Cavity juga diangkat sebagai solusi yang solutif dari permasalahan-permasalahan terkait kantor sewa serta dunia industri kreatif. Melalui konsep ini, maka diharapkan bangunan kantor sewa ini dapat menjadi sebuah tempat yang mampu memberikan performa maksimal bagi penggunanya, sebuah tempat yang mampu meningkatkan level kreativitas bagi penggunanya, sebuah tempat yang mampu memberikan ruang untuk bersantai setelah bekerja, sebuah tempat yang menawarkan peningkatan nilai sosial bagi penggunanya, hingga tempat yang mampu menjadi oase di daerah Jakarta pusat.

6.1.1 4 Aspek Utama Penekanan Desain

Aspek pertama dari penekanan desain kantor sewa ini adalah desain ruang kerja yang sekaligus dapat menjadi area refreshing. Dengan adanya area refreshing maka para pengguna kantor sewa nantinya dapat terhindar dari perasaan stress maupun tertekan selama bekerja. Oleh sebab itu, kantor sewa yang berfungsi sekaligus sebagai area refreshing didesain juga dengan beberapa fasilitas pendukung, sesuai dengan zoning sebagai berikut :



Gambar 6.1 Aspek Desain Area Kerja sekaligus Sebagai Area Refreshing
Sumber : Analisis penulis

Pada gambar di atas dapat diketahui bahwa aspek utama penekanan desain yang pertama kemudian diterjemahkan menjadi 4 area, yaitu area *working*, area *relaxing*, area *recreative* serta area *pleasure*. Area kerja pada gambar skematik di atas diterjemahkan pada titik nomor 1, 2, dan 3, dimana ketiga titik tersebut merupakan rent office tower yang didesain vertikal ke atas dengan akses yang terpisah dari akses publik. Hal ini dimaksudkan agar working area tetap memiliki privatisasi yang tinggi. Area yang kedua adalah area *relaxing*, area *relaxing* didesain berada di setiap lantai bangunan yaitu berupa *green terraces*. Area ini didesain dengan tujuan agar pekerja pada kantor sewa dapat memperoleh tempat yang lebih luas untuk berhubungan dengan alam sehingga jauh dari rasa stress dan tertekan. Area yang ketiga adalah area *recreative*, area ini didesain sebagai fasilitas tambahan bagi pengguna kantor sewa. Area *recreative* terdiri dari green lifting plaza, area bermain dan area

olahraga ringan. Area ini dapat menjadi tempat yang sempurna untuk menggali ide dan kreativitas bagi para pelaku kreatif. Dan area yang terakhir adalah area *pleasure*, area ini terdiri dari area komersial serta urban park. Dengan berbagai fasilitas tenant dan fasilitas public yang ada di area ini, pengguna kantor sewa maupun pengunjung dapat memperoleh suasana yang menyenangkan dengan wisata belanja dan bersosialisasi sambil bekerja.

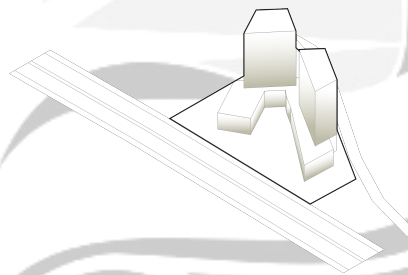
Aspek berikutnya, yaitu aspek penekanan desain kantor sewa yang kedua berupa urban meeting point. Pada desain kantor sewa ini, area urban meeting point merupakan area yang penting untuk dipertimbangkan, karena melalui urban meeting point maka nantinya para pelaku kreatif, stake holder maupun konsumen dapat dipertemukan. Berikut merupakan skematik desain fasilitas yang terdapat pada area urban meeting point :



Gambar 6.2 Aspek Desain Urban Meeting Point
Sumber : Analisis penulis

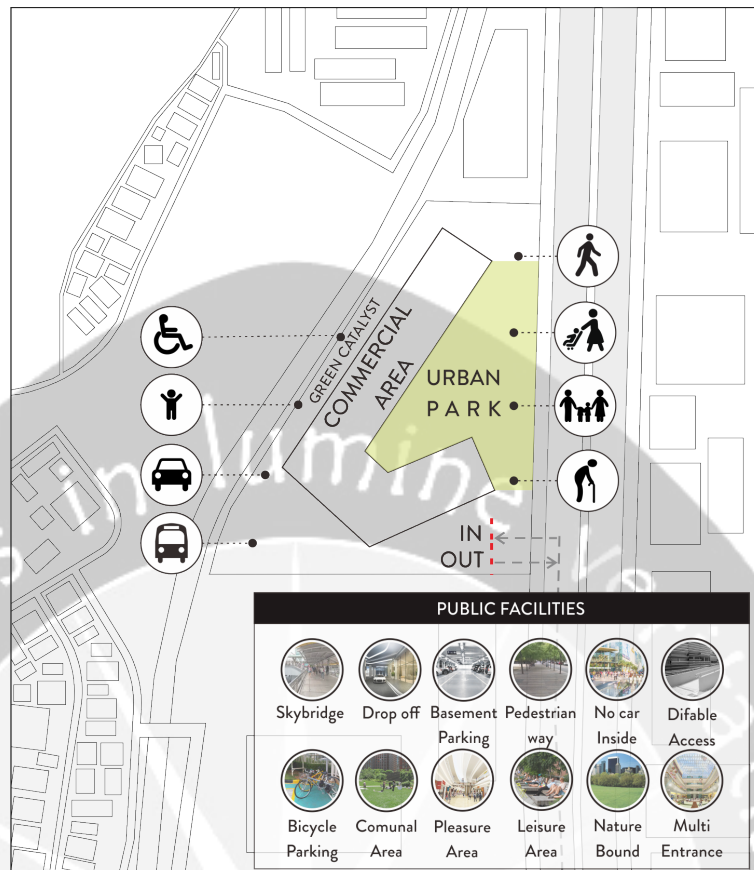
Berdasarkan gambar skematik di atas dapat diketahui bahwa area urban meeting point terdiri dari dua zona yaitu zona komersial dan zona urban park. Area urban meeting point sekaligus didesain sebagai atrium utama untuk menyambut pengunjung dari bangunan kantor sewa ini. Dengan kelengkapan fasilitas berupa *water feature*, *green amphitheater*, *thematic garden*, *pedestrian way*, *leisure area*, serta *tenant area*, *urban meeting point* menjadi sentral kegiatan yang dari bangunan kantor sewa ini.

Aspek penekanan desain kantor sewa yang ketiga adalah *brand image*. *Brand image* merupakan suatu yang penting dalam membangun sebuah kepercayaan, oleh sebab itu desain bangunan kantor sewa kemudian diarahkan pada bentuk-bentuk yang ikonik sehingga mampu memberikan kesan yang lekat bagi masyarakat. Penyelesaian bentuk bangunan yang ikonik ini kemudian diwujudkan dengan pemberian *secondary skin* sebagai bentuk “*design twist*” pada bangunan.



Gambar 6.3 Secondary Skin sebagai Penutup Fasad Bangunan
Sumber : Analisis penulis

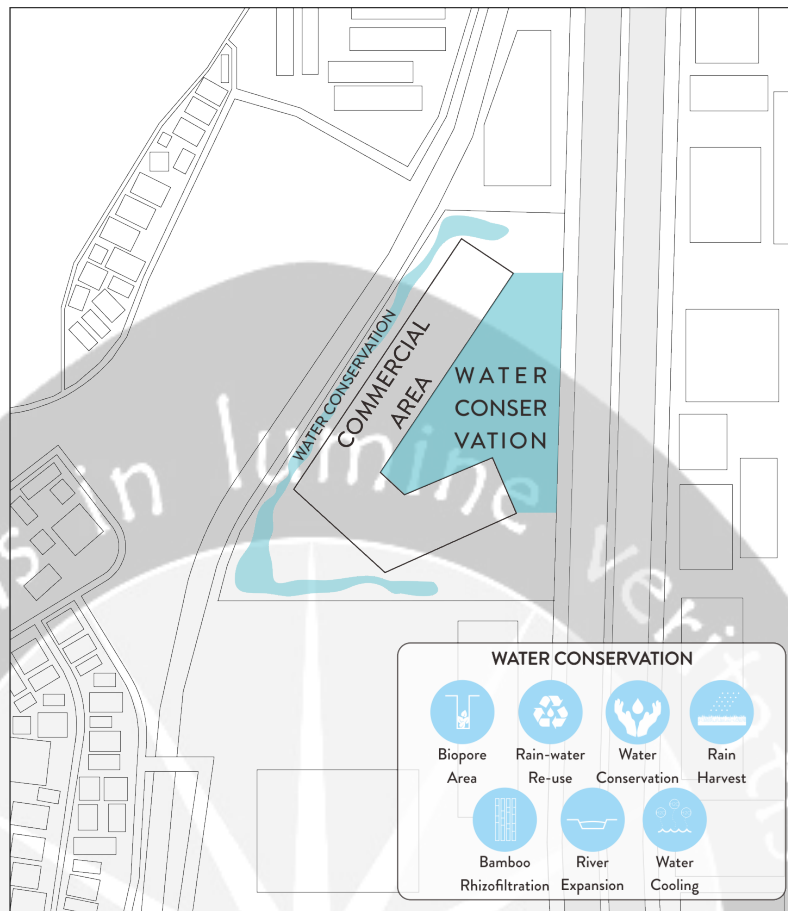
Aspek penekanan desain kantor sewa yang keempat adalah media inspirasi / *building as an inspiration*. Dalam pemenuhan aspek ini terbagi menjadi dua bagian yaitu penyediaan fasilitas publik dan fasilitas konservasi. Berikut merupakan skematik fasilitas publik serta area konservasi :



Gambar 6.4 Aspek Desain Fasilitas Publik
 Sumber : Analisis penulis

Pada gambar di atas dapat diketahui bahwa desain bangunan kantor sewa ini memiliki akses dan fasilitas publik yang sangat beragam dan ditujukan untuk beragam kepentingan, diantaranya adalah fasilitas untuk pejalan kaki, pengguna kendaraan umum, pengguna kendaraan pribadi, fasilitas bagi pengunjung difable, pengunjung keluarga, pengunjung dengan usia lanjut, dan lain-lain. Fasilitas publik yang disediakan terdiri dari *skybridge*, *drop off area*, *basement parking*, *pedestrian way*, *difiable access*, *bicycle parking*, *communal area*, *pleasure area*, *nature bound*, serta *multi-entrance*.

Selain fasilitas publik, tersedia pula fasilitas konservasi baik konservasi air maupun konservasi energi pada bangunan kantor sewa ini. Berikut merupakan gambar skematik desain fasilitas konservasi air :

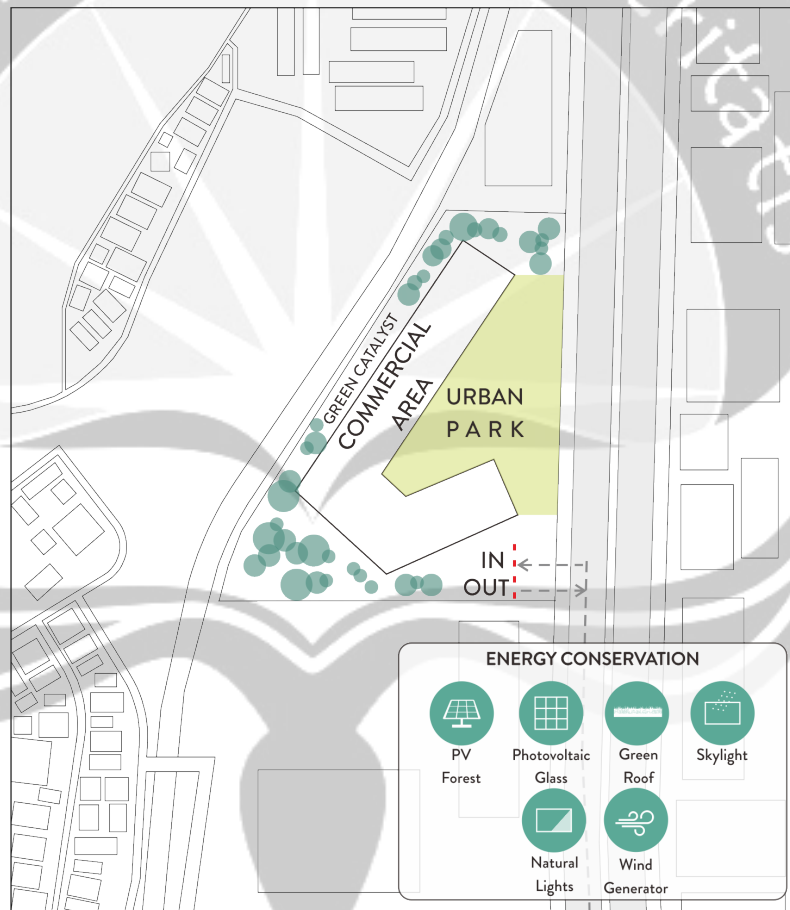


Gambar 6.5 Aspek Desain Konservasi Air
 Sumber : Analisis penulis

Konservasi air menjadi salah satu fokus desain pada bangunan kantor sewa ini. Dengan melakukan konservasi air, selain dapat menekan biaya maintenance bangunan, juga dapat menekan penggunaan air tanah pada bangunan. Konservasi air yang terdapat pada bangunan terdiri dari beberapa jenis, yang pertama adalah *Biopore area*. Area lubang biopori diletakkan pada titik-titik di sepanjang *green catalyst* dan *urban park*. Lubang biopori ini berfungsi untuk meningkatkan penyerapan air ke dalam tanah pada area tapak. Konservasi air yang kedua adalah *rain harvesting* dan *rain-water re-use*. Pada bangunan kantor sewa ini nantinya air hujan akan dipanen dan ditampung pada area penampungan. Air hujan ini kemudian nantinya akan diolah dan digunakan kembali sehingga dapat mengurangi debit air PDAM yang digunakan. Konservasi air yang ketiga adalah *water conservation* dan *bamboo rhizofiltration*. Pada prinsipnya, air limbah buangan dari bangunan kantor sewa ini nantinya akan diolah kembali dan digunakan

untuk kepentingan lain seperti menyiram tanaman dan lain-lain melalui pengolahan air limbah serta penyerapan zat-zat buangan oleh akar tanaman bambu. Konservasi air yang keempat adalah *river expansion*, pada konservasi air satu ini, dilakukan pembuatan kanal sebagai ruang limpasan air dari sungai yang tepat berada di sisi barat site ketika debit air meningkat. Konservasi air yang terakhir adalah *water cooling*, dimana air digunakan sebagai alat untuk menurunkan suhu udara sekitar.

Tak hanya konservasi air saja, konservasi energi juga didesain untuk meningkatkan nilai guna bangunan. Beberapa konservasi energi yang digunakan terdapat dalam gambar skematik terdesain berikut :



Gambar 6.6 Aspek Desain Konservasi Energi
Sumber : Analisis penulis




Melalui gambar skematik terdesain di atas, dapat diketahui bahwa konservasi energi dilakukan dalam beberapa langkah diantaranya adalah dengan pengadaan *photovoltaic panel forest*, dimana *green catalyst* juga difungsikan sebagai hutan untuk alat konservasi energi, penggunaan

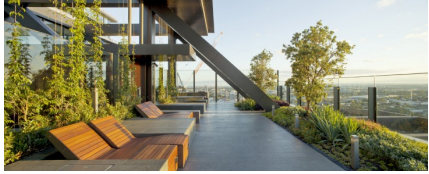





low-e glass sebagai penutup fasad transparan, *green roof*, *skylight*, *natural light* yang dimasukkan melalui fasad transparan untuk mengurangi penggunaan lampu dalam ruangan.






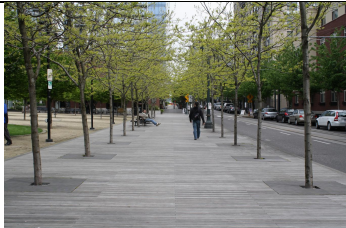
6.1.2 Hubungan Penerapan Aspek Utama Desain dengan Patra Biophilic


Sebagai landasan untuk menyelesaikan masalah utama yang ada, penerapan 4 aspek utama desain, seluruhnya perlu dilandasi oleh teori pendekatan *Biophilic design*. Dengan menghadirkan konektivitas antara kehidupan manusia, yang dalam hal ini berupa aktivitas ruang kerja dengan alam di sekitarnya, maka teori *Biophilic design* pun sudah terpenuhi. Oleh sebab itu dilakukan upaya-upaya lain selain penataan zonasi yang mendukung terciptanya interaksi antara pengguna dari kantor sewa dengan alam di sekitarnya, yang tersusun dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 6.1 Hubungan Langsung Aspek Desain dengan Patra Biophilic

No	Aspek Utama Desain	Patra Biophilic	Fasilitas
1	Ruang kerja sekaligus sebagai area refreshing	<ul style="list-style-type: none"> • Koneksi visual dengan alam • Koneksi non visual dengan alam • Air • Cahaya • Bentuk dan patra Biomorphic • Koneksi material dengan alam • Prospek 	 <p style="text-align: center;">Green Wall</p>  <p style="text-align: center;">Transparent Façade</p>  <p style="text-align: center;">Natural Material</p>

			 <p>Balcony</p>  <p>Water Feature</p>  <p>Lighting</p>  <p>Biomorphic form</p>
2	Urban Meeting Point	<ul style="list-style-type: none"> • Koneksi visual dengan alam • Termal dan variasi aliran udara • Air • Cahaya • Bentuk dan patra Biomorphic • Koneksi material dengan alam 	 <p>Landscape design</p>  <p>Outdoor Lighting</p>

			 <p>Water Feature</p>  <p>Art Instalation</p>  <p>Natural Material</p>
3	Desain Bangunan yang Ikonik	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk dan Patra Biomorphic • Koneksi materal dengan alam 	 <p>Organic Form</p>  <p>Natural Material</p>
4	Bangunan dengan fasilitas public dan fasilitas konservasi	<ul style="list-style-type: none"> • Cahaya • Koneksi material dengan alam • Kompleksitas dan keteraturan 	 <p>Pedestrian Way</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Prospek 	 <p style="text-align: center;">Skylight</p>
--	--	---	---

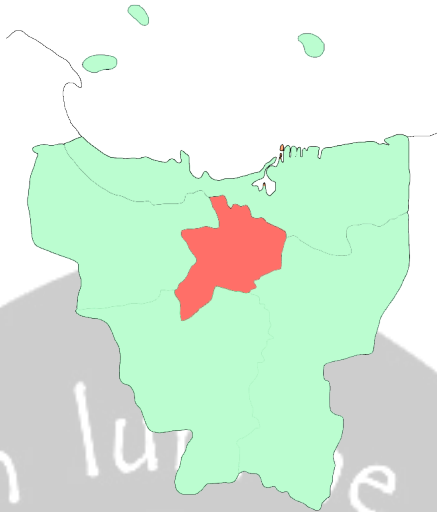
Sumber : Analisis penulis

6.2 Konsep Perencanaan

6.2.1 Konsep Lokasi

Bangunan kantor sewa untuk industri kreatif ini memilih lokasi yang strategis yaitu di pusat kota Jakarta, tepatnya di Jalan MH. Thamrin. Daerah di sekitar jalan MH. Thamrin ini memiliki potensi yang sangat menjual. Hal ini dikarenakan, daerah MH Thamrin merupakan pusat pemerintahan sekaligus pusat perekonomian dan bisnis di DKI Jakarta. Hal inilah yang kemudian akan memberikan keuntungan sekaligus sebagai pendongkrak nilai investasi dari kantor sewa ini. Selain itu jika ditinjau dari letak geografisnya, Jakarta pusat dapat diakses dengan mudah dari berbagai sisi kota Jakarta karena posisinya yang berada di tengah kota DKI Jakarta.

Kelengkapan fasilitas transportasi umum juga menjadi kelebihan lain dari lokasi site ini, seperti misalnya keberadaan halte busway Bundaran HI yang berada tepat di sisi timur site. Tak hanya halte busway Bundaran HI, dengan adanya proyek pembangunan yang sedang dilakukan oleh pemerintah DKI Jakarta, nantinya jalan MH. Thamrin juga akan difasilitasi oleh stasiun MRT Bundaran HI. Beberapa hal tersebut kemudian menjadi alasan-alasan yang mendorong pemilihan lokasi site ini.

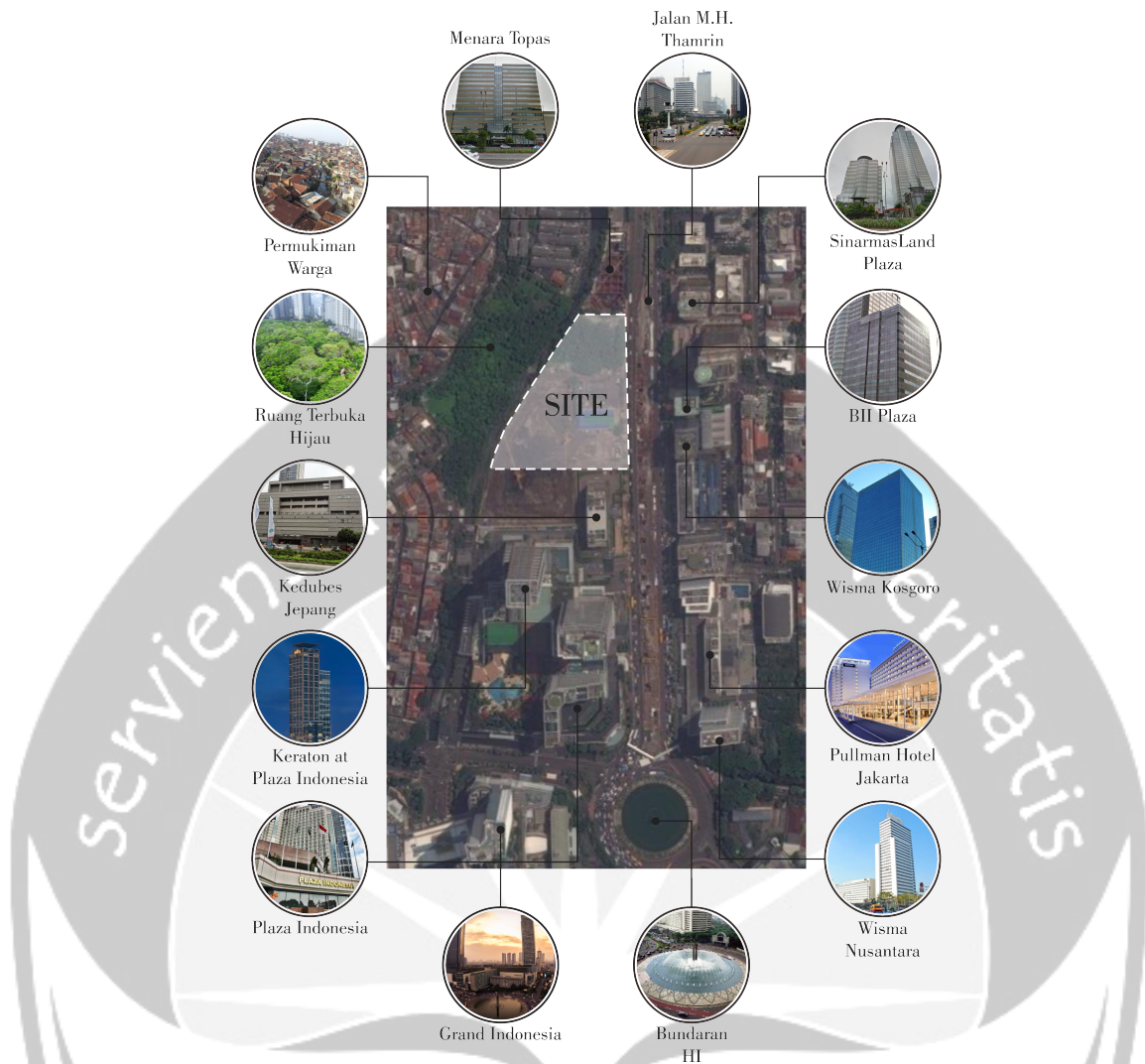


Gambar 6.7 Peta Lokasi Terpilih Jakarta Pusat
Sumber : https://id.wikipedia.org/wiki/Berkas:Jakarta_pusat.png

6.2.2 Konsep Tapak

Tapak yang berada di jalan MH Thamrin, Jakarta Pusat kemudian dipilih sebagai lokasi bangunan kantor sewa. Batasan-batasan yang berada di sekitar site diantaranya adalah :

- Sisi utara : Menara Topas dan Bank Central Asia
- Sisi Barat : Jl. Kebon Kacang
- Sisi Timur : Kantor kedutaan Jepang dan BII Plaza
- Sisi Selatan : Mall Plaza Indonesia dan Grand Indonesia



Gambar 6.8 Batasan site
 Sumber : maps.google.com

Sebagai bagian dari DKI Jakarta, lokasi site yang memiliki luas sebesar 20.441,94 m² dan terletak pada jalan MH. Thamrin ini diatur dengan peraturan daerah yang menjadi acuan untuk pembangunan. Peraturan daerah tersebut terdapat dalam id subblock 003.K.1.a.b, yang berisi :

- KDB (Kefisien Dasar Bangunan) : 45%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 4.00
- KDH (Koefisien Dasar Hijau) : 30%
- KB (Ketinggian Bangunan) : 24 lantai
- KTB (Koefisien Tapak Basemen) : 55%

6.2.3 Konsep Perencanaan Tapak

Dalam mendesain bangunan kantor sewa ini, dilakukan berbagai langkah penting, salah satunya yang paling mendasar adalah dengan membuat konsep respon perencanaan tapak terhadap peraturan daerah. Berikut merupakan respon hasil perhitungan luasan site jika dibandingkan dengan peraturan daerah yang ada :

- KDB = $20.441,94 \text{ m}^2 \times 45\% = 9.198,87 \text{ m}^2$
- KLB = $20.441,94 \text{ m}^2 \times 4.00 = 81.767,76 \text{ m}^2$
- KDH = $20.441,94 \text{ m}^2 \times 30\% = 6.132,582 \text{ m}^2$
- KB = 24 lantai
- KTB = $20.441,94 \text{ m}^2 \times 55\% = 11.243,067$

6.3 Konsep Perancangan

6.3.1 Fungsi Bangunan

Bangunan kantor sewa yang akan didesain ini nantinya memiliki fungsi utama yaitu sebagai media kerja bagi para insan kreatif yang menawarkan suasana positif dan menyenangkan sehingga secara psikologis dapat mendukung aktivitas kerja para insan kreatif dan menghindarkan dari rasa stress.

6.3.2 Fasilitas Bangunan

Tak hanya berfungsi sebagai media kerja bagi para insan kreatif, bangunan kantor sewa ini juga didesain dengan berbagai fasilitas penunjang yang berfungsi untuk meningkatkan nilai jualnya serta meningkatkan kenyamanan dari penggunaannya. Fasilitas penunjang tersebut diantaranya adalah :

6.3.2.1. Fasilitas Publik

- Skybridge dari dan menuju halte busway dan stasiun MRT
- Area Parkir
- Urban Park (Thematic Plaza, Amphiteater, dan lain-lain)
- Green Lifting Plaza (Garden, Infinity Pool, dan lain-lain)
- Tenant F&B
- Tenant non F&B

- ATM Center
- Concierge
- Poliklinik
- Musholla
- Kantin Supir

6.3.2.2. Fasilitas Penyewa

- Meeting room
- Ruang bermain
- Ruang refreshing
- Ruang kantor
- *Green Terraces*
- *Sky Garden*
- *Infinity pool*
- Area meditasi

6.3.3 Kapasitas Bangunan

Bersumber dari data jumlah perusahaan yang terdapat di DKI Jakarta dan asumsi kapasitas daya tampung bangunan kantor sewa sebanyak 1%, maka diperoleh kapasitas daya tampung bangunan ini adalah sebanyak 50 perusahaan berbasis industri kreatif. Kapasitas daya tampung 50 perusahaan ini nantinya akan dibagi menjadi tiga zoning tower, yaitu tower di sisi utara, barat dan selatan site.

Selain itu, perhitungan kapasitas juga dilakukan untuk menghitung kapasitas daya tampung *F&B tenant dan non F&B tenant*. Hasil perhitungan yang diperoleh yaitu sebesar : 20 tenant untuk F&B dan 5 tenant untuk non F&B.

6.3.4 Target Pasar

Sasaran pasar utama untuk bangunan kantor sewa ini adalah para pelaku industri kreatif yang sudah menggeluti dan berkecimpung pada bisnis industri kreatif namun masih belum memiliki wadah tetap untuk media kerja dan *brain storming*. Selain itu, dengan adanya area publik pada bangunan kantor sewa ini sasaran lain yang ingin dituju adalah para

stake holder, investor nasional maupun internasional serta konsumen, sebagai media penyokong dan pengembang industri kreatif.

6.3.5 Besaran Ruang

Berdasarkan perhitungan keseluruhan kebutuhan ruang yang ada, maka dapat disimpulkan kebutuhan dari 4 ruang utama yang ada pada bangunan kantor sewa ini sebagai berikut :

Tabel 6.2 Besaran Ruang Kantor Sewa

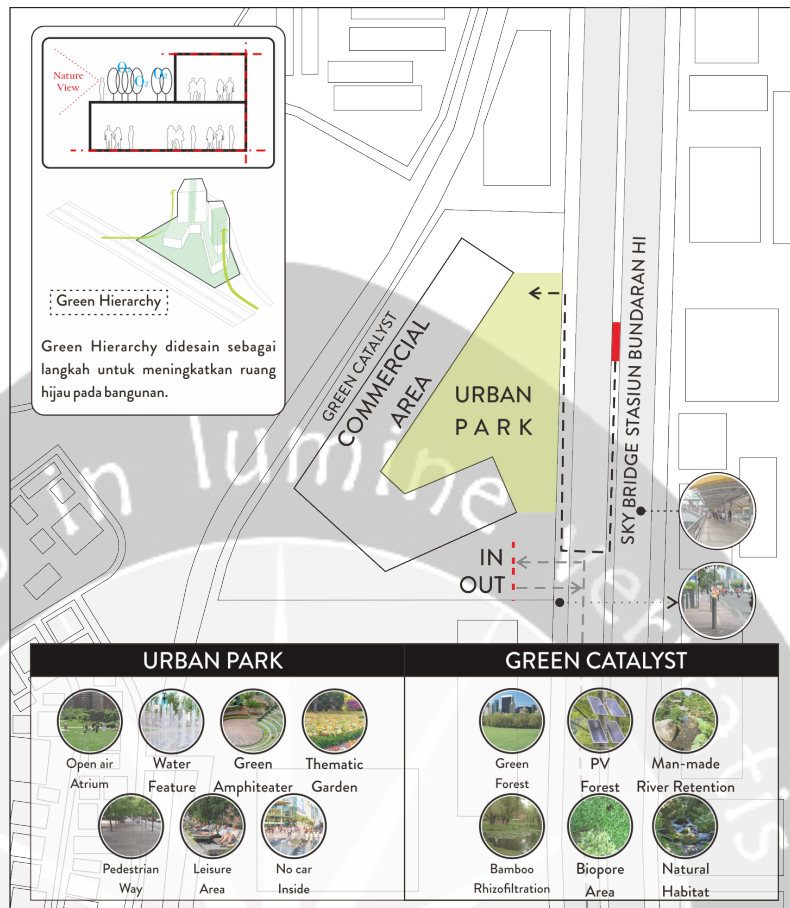
No	Departemen	Luas (m ²)
1.	Pengelola dan Servis	860,40
2.	Penyewa	20.731,50
3.	Pengunjung	1.057,50
4.	Parkir	3.712,50
Total Kebutuhan Ruang Departemen		26.361,90
1.	Sirkulasi 20%	5.272,38
TOTAL		31.637,28

Sumber : Analisis penulis

6.3.6 Konsep Perancangan Tapak

6.3.6.1. Respon Tapak terhadap Organisasi Ruang

Bangunan kantor sewa yang berlokasi di jalan MH Thamrin ini kemudian didesain dengan mempertimbangkan berbagai data pada tapak yang telah dianalisis sebelumnya. Keseluruhan respon yang mampu menjawab permasalahan pada tapak kemudian menghadirkan hasil bentuk dan organisasi ruang seperti pada gambar skematik berikut :



Gambar 6.9 Respon Tapak terhadap Organisasi Ruang
Sumber : Analisis penulis

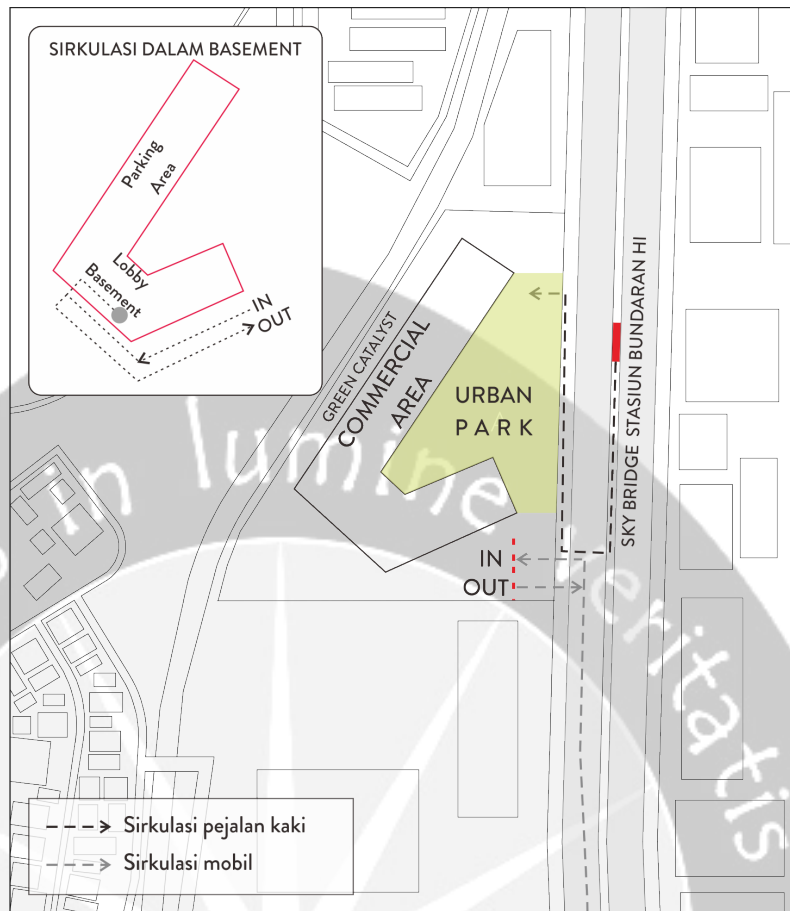
Berdasarkan gambar skematik respon tapak terhadap organisasi ruang di atas, dapat diketahui bahwa bentuk bangunan didesain *letter "C"* dengan urban park sebagai open air atrium sekaligus sebagai lobby dari bangunan kantor sewa ini. *Urban park* sekaligus area komersial pada lantai ground kantor sewa didesain sebagai pemenuhan aspek desain *urban meeting point* yang nantinya dapat menjadi titik temu bagi para pelaku industri kreatif, konsumen serta para *stake holder*. *Urban meeting point* yang menjadi salah satu area utama pada bangunan ini didesain dengan beberapa fasilitas diantaranya adalah *open air atrium*, *water feature*, *green amphitheater*, *thematic garden*, jalur pedestrian, area santai, serta dengan fasilitas *no car inside*. Area urban park ini dapat diakses oleh pejalan kaki langsung dari jalur pedestrian eksisting yang terdapat di jalan MH. Thamrin maupun *skybridge* yang didesain terkoneksi langsung dengan stasiun

MRT dan halte busway Bundaran HI di sisi timur site. Dengan adanya area *urban park*, sirkulasi kendaraan didesain langsung menuju basemen seperti pada gambar skematik di atas, yaitu pada sisi utara site sebagai akses masuk dan sisi selatan site sebagai akses keluar.

Selain itu, bangunan kantor sewa juga didesain dengan dikelilingi *green catalyst*. *Green catalyst* merupakan area hutan buatan yang didesain untuk memenuhi salah satu aspek desain *natural responses*. Pada *green catalyst* didesain beberapa fasilitas seperti *green forest*, *PV forest*, *Man-made river retention*, *bamboo rhizofiltration*, *biopore area*, serta penyedia *natural habitat*. *Green catalyst* sendiri memberikan banyak fungsi, selain sebagai area hijau terdesain, area ini menjadi paru-paru bagi bangunan maupun area di sekitar site yang mampu menghasilkan O₂ serta menyaring udara kotor dan kebisingan masuk ke dalam site.

6.3.6.2. Sirkulasi di Dalam Tapak

Pada bangunan kantor sewa ini, sirkulasi terdesain terbagi menjadi dua, yaitu sirkulasi bagi pejalan kaki serta sirkulasi bagi kendaraan bermotor. Sebagai respon terhadap salah satu aspek desain yaitu *building as an inspiration*, maka penerapan desain berupa *good public responses* diterapkan pula dalam desain skematik rekayasa sirkulasi pada tapak. Dengan menggunakan lambang panah berwarna hitam sebagai gambaran sirkulasi manusia dan lambang panah berwarna abu-abu tua sebagai sirkulasi kendaraan, berikut merupakan desain skematik rekayasa sirkulasi :



Gambar 6.10 Desain Skematik Rekayasa Sirkulasi pada Tapak
 Sumber : Analisis penulis

Melalui desain skematik rekayasa sirkulasi pada tapak, dapat diketahui bahwa sirkulasi manusia eksisting berupa jalur pedestrian di sepanjang jalan MH Thamrin tetap dipertahankan karena kondisinya yang sudah baik. Selain itu, penambahan fasilitas bagi pejalan kaki difokuskan pada desain *skybridge* yang terkoneksi langsung dengan stasiun halte busway serta stasiun MRT Bundaran HI di sisi timur site. *Skybridge* didesain untuk meningkatkan kenyamanan pejalan kaki dari dan menuju site, selain itu melalui desain *skybridge* pengunjung secara tidak langsung juga dididik untuk menggunakan kendaraan umum sebagai pilihan transportasi.

Pada area tapak, didesain pula akses kendaraan baik dari dan menuju site serta sirkulasi kendaraan di dalam site. Sirkulasi kendaraan dari dan menuju site didesain langsung terarah pada basemen, begitu pula akses di dalam site, area *drop off* serta area

ticketing juga didesain pada basemen. Acuan desain ini dilakukan dengan pertimbangan area *ground floor* dibuat sebagai *urban park* yang bebas dari akses kendaraan selain itu juga sebagai antisipasi tingkat kemacetan pada jalan MH Thamrin yang mungkin terjadi sebagai dampak dari bangunan kantor sewa ini.

6.3.7 Konsep Tata Massa Bangunan

6.3.7.1 Bentuk Bangunan

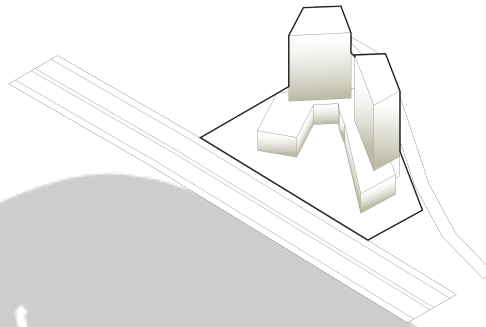
Desain bangunan kantor sewa ini pada awalnya dibagi menjadi 4 zona utama berdasarkan fungsinya yaitu area hijau dan refreshing, area *F&B Tenant* dan non *F&B tenant*, area *function room*, serta area kantor sewa yang didesain vertikal ke atas pada ketiga tower bangunan sebagai pemenuhan kriteria utama bagi kantor sewa sendiri yaitu area yang privat dan kondusif.

Keseluruhan zona yang terdapat pada kantor sewa ini kemudian akan didesain dengan menekankan pada metode *stress relief* dengan menggunakan teori *Biophilic design*, dimana dengan menerapkan teori dari *Biophilic design* ini maka akan tercipta ruang-ruang yang mampu meningkatkan kesejahteraan hidup manusia secara fisik dan mental.

Keseluruhan desain dan zonasi pada bangunan kantor sewa ini kemudian terangkum dalam satu konsep, yaitu “The Groove Cavity” yang berarti alur dalam sebuah ruang. Secara filosofis, pemilihan konsep tersebut memiliki makna bahwa kantor sewa ini nantinya mampu menjadi saksi terhadap alur perjalanan dari para insan kreatif.

Tak hanya secara filosofis saja, konsep The Groove Cavity juga memiliki arti secara bentuk, yaitu lekukan dalam sebuah rongga. Oleh sebab itu, bangunan kantor sewa ini pun kemudian didesain dengan *secondary skin* yang unik yang menutupi seluruh fasad bangunan dan memiliki desain organik yang unik.

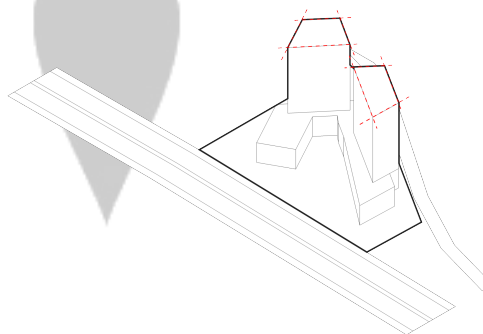
Berikut adalah bentuk akhir dari desain bangunan kantor sewa yang mengacu pada konsep “The Groove Cavity”



Gambar 6.11 Bentuk Massa Bangunan
Sumber : Analisis penulis

6.3.7.2 Karakter Ruang Luar

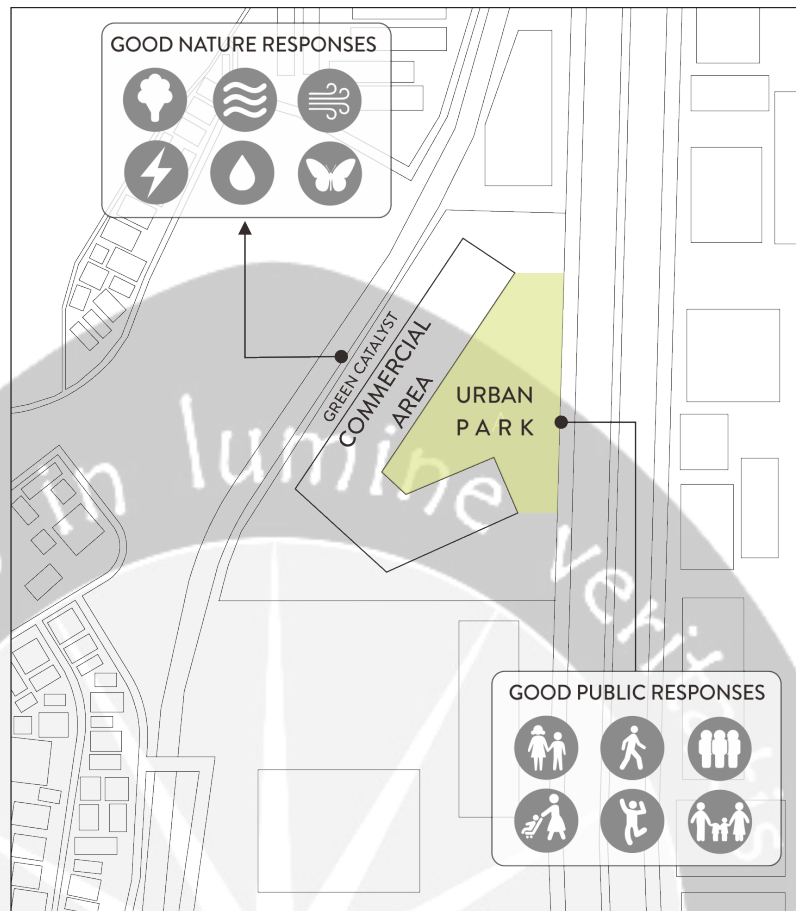
Karakter ruang luar dari bangunan kantor sewa ini akan didesain dengan fasad yang minimalis. Yang dimaksud dengan minimalis dalam hal ini adalah pemilihan penggunaan warna dasar seperti putih sebagai warna fasad bangunan kantor sewa, selain itu minimalis juga berarti meminimalan penggunaan material lain selain material natural / alami seperti material kayu, material beton ekspose hingga tanaman-tanaman yang memperkuat penerapan teori *Biophilic design*. Desain minimalis ini dipilih dengan tujuan untuk mengekspose bentuk dasar denah dan struktur dari bangunan kantor sewa ini sendiri tanpa penambahan elemen-elemen lain yang kurang fungsional.



Gambar 6.12 Bentuk Massa Bangunan yang Minimalis
Sumber : Analisis penulis

Karakter ruang luar didesain dengan kesan yang ramah terhadap pengunjung. Hal ini dapat dilihat melalui desain tapak yang bebas dari akses kendaraan sehingga mampu meningkatkan kenyamanan pengunjung yang ingin berjalan kaki menuju lokasi site selain itu keberadaan *urban park* sebagai sentral dari bangunan kantor sewa ini juga memperkuat kesan ramah terhadap pengunjung. *Urban park* yang berada di area sentral dari bangunan kantor sewa ini didesain responsif terhadap user melalui berbagai fasilitas yang ada di dalamnya, diantaranya adalah dengan adanya fasilitas taman tematik, *green amphitheater*, *water feature*, dan lain-lain.

Tak hanya ramah terhadap pengunjung, kesan ruang luar bangunan juga didesain ramah terhadap alam di Jakarta yang sudah mulai rusak. Hal ini diselesaikan dengan menerapkan beberapa langkah desain pada bangunan kantor sewa ini, diantaranya adalah dengan mendesain ruang konservasi air serta ruang konservasi energi. Selain itu, langkah lain yang dilakukan adalah dengan mengadakan *green catalyst* yang mengitari lokasi site. Pengadaan *green catalyst* ini ditujukan untuk menyaring panas, debu, dan kebisingan dari luar lokasi site serta menurunkan suhu udara pada site.

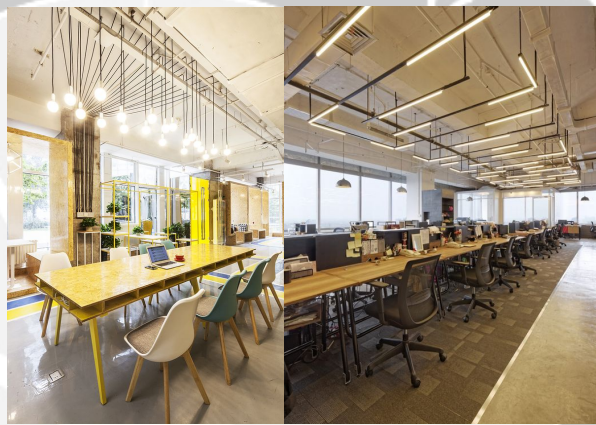


Gambar 6.13 Kesan Luar Bangunan yang Memiliki Public dan Nature Responses yang Baik
 Sumber : Analisis penulis

6.3.7.3 Karakter Ruang Dalam

Karakter ruang dalam pada bangunan kantor sewa ini didesain dengan mengusung konsep elegan pada area bangunan komersil. Elegan dalam hal ini artinya menggunakan dominasi warna putih dan penggunaan elemen transparan berupa kaca sebagai media koneksi visual antara pengguna bangunan dengan alam di sekitarnya. Dominasi unsur natural juga dihadirkan dalam interior bangunan melalui penggunaan material kayu, beton ekspose, *green wall* hingga air dalam ruang dalam. Hal ini bertujuan untuk meleburkan kesan meruang pada bangunan, sehingga pengguna bangunan akan memperoleh kesan seakan-akan tidak sedang berada di dalam ruang kerja namun menyatu dengan taman pada lokasi site.

Sedangkan untuk ketiga tower bangunan kantor sewa didesain berbeda antara satu dengan yang lainnya. Hal ini bertujuan untuk memperkaya suasana meruang dalam bangunan. Desain tower bangunan yang pertama mengusung konsep industrial dimana banyak menggunakan material-material unfinished dan natural dalam desainnya, seperti ekspose utilitas pada plafon, penggunaan material kayu dan lain-lain. Berikut adalah contoh bangunan kantor sewa yang mengusung konsep industrial :



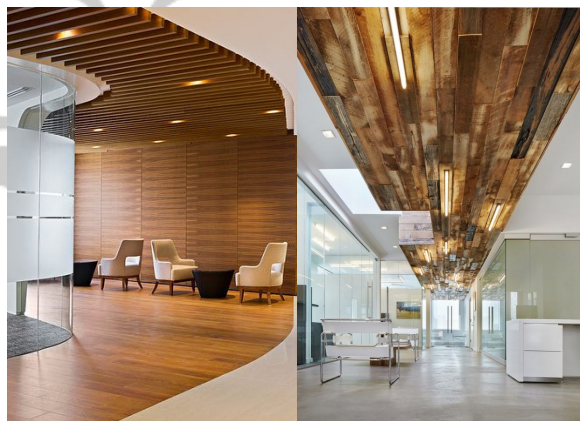
Gambar 6.14 Layout Kantor Sewa Bertema Industrial
Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/418905202821617635/> (Diunduh pada : 10 Desember 2016)

Untuk desain tower bangunan yang kedua, kantor sewa ini akan mengusung konsep elegant and fun. Konsep elegant and fun ini diterapkan dengan tetap memilih dominasi unsur putih untuk interior bangunan dan menerapkan kontras warna seperti warna kuning, biru dan lain-lain pada beberapa sudut ruang maupun interior. Berikut adalah contoh bangunan kantor sewa yang mengusung konsep serupa :



Gambar 6.15 Layout Kantor Sewa Bertema *Elegant and Fun*
 Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/418905202821617635/> (Diunduh pada : 10 Desember 2016)

Sedangkan desain tower bangunan yang ketiga akan mengusung konsep lokal. Konsep lokal ini diterapkan dengan menggunakan dominasi material-material natural sebagai elemen dekorasi ruangan seperti misalnya kayu, beton ekspose, bata, dan lain-lain. Konsep lokal ini dipilih karena kesan hangat yang akan hadir dalam sebuah ruangan ketika ruangan tersebut menggunakan material-material alami. Berikut adalah contoh bangunan kantor sewa yang mengusung konsep serupa :



Gambar 6.16 Layout Kantor Sewa Bertema Lokal
 Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/418905202821617635/> (Diunduh pada : 12 Desember 2016)

Ketiga desain yang berbeda tersebut nantinya akan tetap didesain dengan dilengkapi taman-taman tematik kecil berupa *green terraces* yang tersedia di setiap lantai. Hal ini bertujuan

agar pengguna bangunan dapat dengan mudah mengakses udara segar sebagai metode pelepas stress.



Gambar 6.17 Green Terraces

Sumber : <https://id.pinterest.com/pisces124dn/singapore-architecture/>
(Diunduh pada : 12 Desember 2016)

Penguatan kesan yang berbeda-beda pada setiap ruang dalam bangunan kantor sewa selain didukung dengan pemilihan material yang tepat , namun juga didukung dengan menghadirkan permainan cahaya – cahaya seperti cahaya langsung hingga lampu sorot, dan lain-lain. Hal ini bertujuan untuk memberikan kesan dramatis pada interior bangunan.



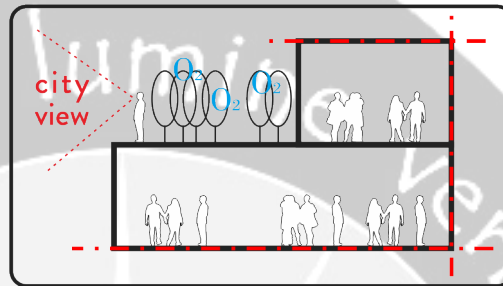
Gambar 6.18 Interior Office Layout

Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/422494008773852426/>(Diunduh pada : 10 Desember 2016)

6.3.7.4 Koneksi antara Ruang Luar dan Dalam

Ruang luar dan ruang dalam kemudian akan dihubungkan dan dikoneksikan melalui *green terrace* yang berbentuk terrasering. *Green terrace* yang didesain di setiap lantai ini nantinya mampu menjadi titik temu antara user dengan alam di

sekitarnya. Melalui keberagaman fitur yang terdapat di dalamnya, seperti elemen tanaman dan air maka nantinya *green terraces* juga dapat difungsikan sebagai area mediasi dan pelepas stress bagi user . Tak hanya itu, *green terraces* ini nantinya juga akan menjadi *visual contemplation* bagi user di dalam bangunan yang menyaukannya dengan lingkungan dan alam di sekitarnya.



























Gambar 6.19 Hubungan Antara Ruang Luar dan Dalam
Sumber : Analisis penulis

Selain itu desain bangunan yang banyak menggunakan elemen transparan juga menjadi salah satu mediator pembentukan koneksi antara ruang luar dan ruang dalam. Dengan adanya desain fasad yang transparan maka user dapat menikmati dan merasakan perasaan relaks seperti berada di luar ruangan serta terhindar dari perasaan tertekan selama bekerja.

6.3.8 Konsep Warna dan Material

Bangunan kantor sewa ini akan didesain dengan mengusung konsep elegan dengan dominasi warna dasar seperti putih dengan aksen dominan berupa material natural. Pemilihan warna yang tidak terlalu mencolok dan penggunaan material natural ini bertujuan untuk memenuhi kesesuaian konteks dengan bangunan-bangunan lain di sekitarnya serta memberikan kesan hangat dan menyenangkan pada bangunan kantor sewa. Berikut adalah tabel warna dan material yang akan digunakan pada bangunan kantor sewa secara lebih mendetail :

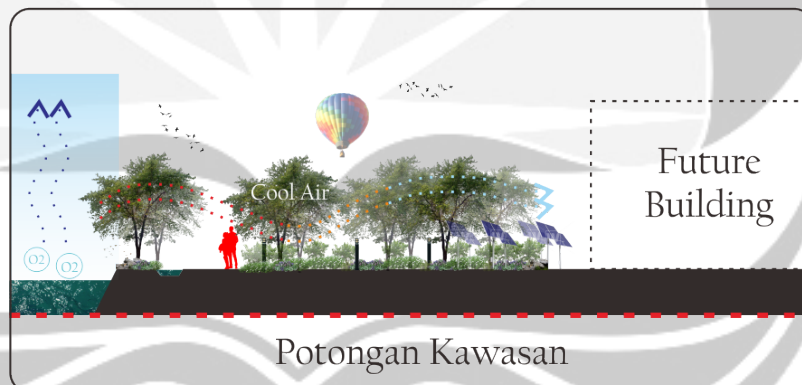
Tabel 6.3 Warna dan Material

No	Warna	Material	No	Warna	Material
Lantai					
1.	Hijau	 Grassblock	6.	Biru	 Air
2.	Hijau	 Rumput gajah mini (low maintenance)	7.	Biru	 Keramik
3.	Abu-abu	 Paving Block	8.	Coklat	 Parquette
4.	Hitam, Putih	 Batu Kerikil	9.	Coklat muda	 Marmer
5.	Hitam	 Aspal	10.	Putih	 Keramik putih
Dinding					
1.	Bening	 Low E-Glass	6.	Hitam	 Batu Alam
2.	Putih	 Aluminium Composite Panel	7.	Hijau	 Green Wall
3.	Abu-abu	 Acian halus	8.	Coklat	 Kayu
4.	Merah	 Batu Bata	9.	Abu-abu	 Beton precast
Plafon					
1.	Putih	 Gypsum	2.	Coklat	 Kayu
Atap					
1.	Abu-abu	 Galvalume	3.	Bening	 Skylight
2.	Hijau	 Green Roof (Rumput gajah mini)	4.	Abu-abu	 Beton

6.3.9 Konsep Aklimatisasi

6.3.9.1 Konsep Penghawaan

Pada bangunan kantor sewa ini akan digunakan dua jenis penghawaan, yaitu penghawaan alami dan penghawaan buatan. Penghawaan alami didesain pada area-area tertentu seperti urban park, green lifting plaza, green terraces, dan lain-lain. Penghawaan alami pada bangunan kantor sewa memanfaatkan konsep fisika bangunan sederhana yaitu mengalirkan udara dingin atau tekanan udara tinggi pada daerah yang memiliki suhu udara tinggi atau tekanan udara rendah. Area yang memiliki suhu udara rendah adalah zona green catalyst yang melingkupi bangunan. Sedangkan area yang memiliki suhu udara tinggi adalah zona urban park dan bangunan kantor sewa yang didesain semi terbuka dan terpampang sinar matahari langsung.



Gambar 6.20 Skematik Rekayasa Penghawaan Alami
Sumber : Analisis Penulis

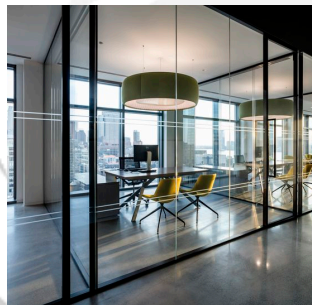
Di samping memanfaatkan tekanan udara, konsep penghawaan alami juga didukung dengan mendesain kolam-kolam di beberapa sudut taman. Hal ini difungsikan untuk meningkatkan terjadinya evaporasi di siang hari, sehingga uap air hasil evaporasi tersebut nantinya akan menurunkan suhu udara sekitar.

Selain itu, penghawaan buatan juga digunakan untuk mengatur suhu udara di dalam bangunan kantor sewa ini. Penghawaan buatan yang digunakan berupa air conditioner (AC)

dan kipas angin. Jenis AC yang digunakan adalah AC central, yang akan dimanfaatkan pada beberapa seperti ruang kerja, ruang pengelola, dan lain-lain. Dan untuk kipas angin akan digunakan pada ruang servis, utilitas dan lain-lain.

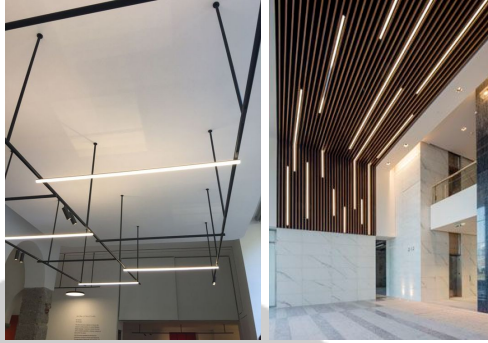
6.3.9.2 Konsep Pencahayaan

Tak hanya konsep penghawaan, konsep pencahayaan pada bangunan kantor sewa ini juga terbagi menjadi dua, yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami dengan memanfaatkan skylight, jendela-jendela kaca diletakkan pada area lobby, area tenant office, meeting room, dan lain-lain. Pemilihan penggunaan elemen transparan kemudian menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan. Oleh sebab itu, bangunan kantor sewa ini didesain dengan menggunakan low-e glass sehingga cahaya matahari dapat dimasukkan sebanyak-banyaknya ke dalam bangunan namun tetap mencegah radiasi panas masuk ke dalamnya.



Gambar 6.21 Pencahayaan Alami pada Bangunan Kantor Sewa
Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/373165519106811491/>(Diunduh pada : 13 Desember 2016)

Selain pencahayaan alami, terdapat pula pencahayaan buatan. Pada bangunan kantor sewa ini pencahayaan buatan dilakukan dengan menggunakan lampu LED hemat energi sehingga nantinya kantor sewa ini tidak membutuhkan biaya yang banyak dalam *maintenancenya*. Jenis dan ukuran lampu tentunya akan berbeda-beda disesuaikan dengan konsep tata ruang dalam pada bangunan kantor sewa.



Gambar 6.22 (1) Desain lampu industrial (2) Desain lampu local elegan

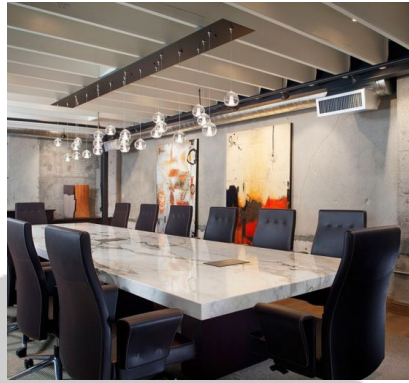
Sumber : (1) <https://id.pinterest.com/pin/373165519106811491/> (2) <https://id.pinterest.com/pin/346847608786636384/> (Diunduh pada : 13 Desember 2016)

Pencahayaan buatan yang terletak di luar bangunan juga didesain dengan matang yaitu menyatu dengan *photovoltaic panel*. Hal ini berguna untuk meminimalisir penggunaan listrik dan memanfaatkan panas matahari sebagai sumber cahaya.

6.3.9.3 Konsep Akustik

Konsep akustik yang digunakan pada bangunan kantor sewa ini terfokus pada akustik buatan pada bagian dalam bangunan dan akustik alami pada bagian luar bangunan. Akustik alami pada bagian luar bangunan ditata untuk meredam kebisingan yang ada di sekitar area site, seperti kebisingan dari sirkulasi kendaraan di jalan MH. Thamrin dan kebisingan dari bangunan di sekitar lokasi site. Penataan material akustik alami dilakukan dengan membuat barrier peredam bunyi di sekitar site. Barrier tersebut berupa *green catalyst* atau hutan buatan yang dapat meredam kebisingan dari jalan dan bangunan di sekitarnya.

Sedangkan akustika buatan di dalam bangunan digunakan untuk ruang-ruang tertentu yang membutuhkan suasana tenang, seperti ruang meeting dan conference room. Akustika buatan pada ruang-ruang tersebut didesain pada area plafon dan dinding sehingga dapat secara efektif meredam kebisingan dari luar ruangan dan efektif dalam memantulkan bunyi dan suara di dalam ruangan.

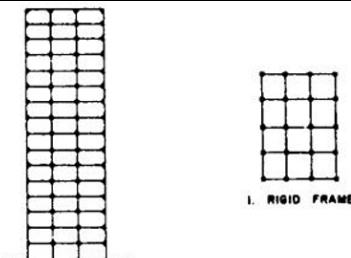
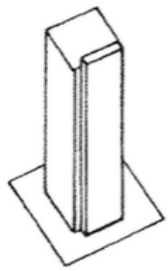


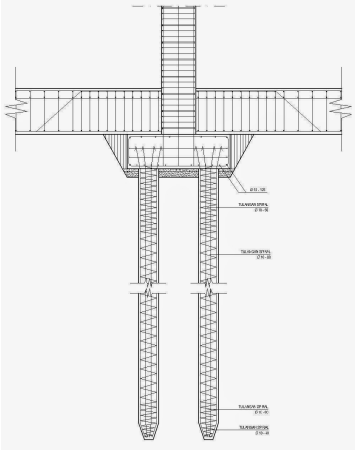
Gambar 6.23 Ruang Meeting dengan Acoustic Panel
 Sumber : <https://id.pinterest.com/pin/311029918000744804/> (Diunduh pada : 13 Desember 2016)

6.3.10 Konsep Struktur

Berikut adalah beberapa penerapan struktur yang akan digunakan pada bangunan kantor sewa ini :

Tabel 6.4 Konsep Struktur

No	Jenis Struktur	Lokasi	Keterangan
1.	 <p>Rigid Frame Structure</p>	Bangunan kantor sewa secara keseluruhan	Penerapan modul struktur 8 x 8 m sebagai langkah meningkatkan efisiensi ruang pada bangunan
2.	 <p>3. Core Tunggol (sisi bangunan)</p> <p>Core Tunggol pada Sisi Bangunan</p>	Tower kantor sewa	Core tak hanya berfungsi sebagai struktur penunjang tapi berisi ruang utilitas seperti transportasi vertikal, ruang panel, dan lain-lain



3.	 <p style="text-align: center;">Pondasi Bored Pile</p>	Seluruh Bangunan	Bored pile digali dengan kedalaman yang disesuaikan dengan tanah yang memiliki daya dukung yang sesuai.
----	---	------------------	---


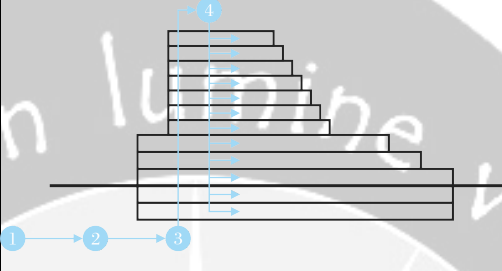
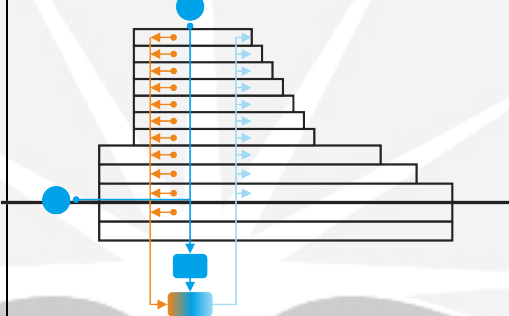

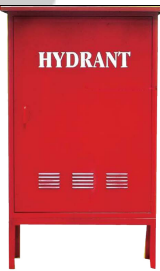
Sumber : Analisis penulis

6.3.11 Konsep Utilitas

Dari berbagai sistem utilitas yang ada, berikut merupakan beberapa penerapan utilitas yang akan digunakan pada bangunan kantor sewa ini :




Tabel 6.5 Konsep Utilitas pada Bangunan Kantor Sewa

No	Utilitas	Jenis Utilitas yang digunakan	Keterangan
1.	Transportasi Vertikal	 <p style="text-align: center;">Tangga</p>	Dimensi kemiringan tangga : kurang dari 38° Optrade: 20 cm Railing: 80-90 cm Lokasi : lobby, urban park, kantor, dan lain-lain
		 <p style="text-align: center;">Ramp</p>	Dimensi kemiringan ramp: kurang dari 12° Railing: 80-90 cm Lokasi : lobby, urban park, dan lain-lain

		 <p style="text-align: center;">Lift</p>	<p>Elevador yang digunakan terdiri dari : lift barang dan lift penumpang.</p> <p>Sistem lift : Room lest lift</p>
2.	Sistem Air Bersih	 <p style="text-align: center;">Down Feed System</p>	<p>Sumber utama air bersih diperoleh dari PDAM. Dengan menggunakan sistem down feed, maka air dari penampungan di atas bangunan disalurkan</p>
3.	Sistem Air Kotor dan Drainase	 <p style="text-align: center;">Pengolahan Air Kotor dan Air Hujan</p>	<p>Air hujan akan ditampung dan kemudian diolah untuk dapat digunakan kembali. Begitu pula dengan air kotor dari bangunan.</p>
4.	Sistem Proteksi Kebakaran	 <p style="text-align: center;">Sprinkler</p>	<p>Sprinkler didesain pada plafon di setiap ruangan di kantor sewa dengan sumber air memanfaatkan air olahan dari air hujan dan limbah.</p>
			<p>Hydrant yang akan digunakan adalah hydrant box untuk area di dalam bangunan dan hydrant booster pada area</p>

		 <p>(1) Hydrant Box (2) Hydrant Booster</p>	<p>di luar bangunan</p>
		 <p>Tabung APAR</p>	<p>Tabung APAR (Alat pemadam api ringan) akan diletakkan pada beberapa sudut bangunan yang mudah dijangkau</p>
		 <p>Smoke and Heat Detector</p>	<p>Smoke dan heat detector akan diletakkan pada titik-titik plafon pada area kantor</p>
		 <p>Alarm Kebakaran</p>	<p>Alarm kebakaran akan diletakkan pada dinding bangunan yang mudah dijangkau sebagai alarm penanda bahaya</p>
		 <p>Tangga Darurat</p>	<p>Tangga darurat diletakkan pada 3 titik dari bangunan, yaitu pada sayap selatan, barat dan utara. Ketiga titik tangga ini terhubung langsung ke luar bangunan.</p>

5.	Sistem Jaringan Listrik	 <p data-bbox="708 551 1008 584">Sistem Jaringan Listrik</p>	<p data-bbox="1126 253 1465 674">PLN menjadi sumber energi listrik utama yang akan digunakan pada bangunan kantor sewa. Selain itu, genset juga digunakan sebagai antisipasi jika terjadi penurunan daya listrik</p>
		 <p data-bbox="735 1025 981 1059">Photovoltaic Lamp</p>	<p data-bbox="1126 752 1465 1173">Lampu-lampu yang terletak di luar bangunan didesain dengan memanfaatkan energy alternative berupa panas matahari dengan menggunakan photovoltaic lamp</p>
6.	Sistem Pendingin Ruangan	 <p data-bbox="783 1532 930 1565">AC Central</p>  <p data-bbox="780 1906 936 1939">Kipas angin</p>	<p data-bbox="1126 1247 1465 1610">Sistem pendingin ruangan yang digunakan adalah ac central untuk ruang kantor, dan lain-lain serta kipas angin untuk ruang servis, utilitas dan lain-lain</p>

7.	Sistem Pengelolaan Sampah	 <p style="text-align: center;">Tempat Sampah</p>	<p>Sistem pengelolaan sampah secara horizontal dilakukan dengan membedakan tempat pembuangan sampah menjadi 3 bagian yaitu sampah organic, sampah basah, dan sampah plastic. Kemudian sampah-sampah ini akan diangkut menuju bank sampah. Sedangkan secara vertikal sampah didistribusikan melalui shaft sampah menuju bank sampah</p>
8.	Sistem Penangkal Petir	 <p style="text-align: center;">Penangkal Petir Thomas</p>	<p>Sistem penangkal petir yang akan digunakan adalah sistem Thomas. Dengan membagi masing-masing pada 1 tower bangunan 1 penangkal petir.</p>
9.	Sistem Keamanan Bangunan	 <p style="text-align: center;">CCTV</p>	<p>CCTV sebagai sistem sekuritas diletakkan pada sudut-sudut area lobby, komersial, kantor pengelola, tenant office, tempat parkir dan lain-lain</p>

		 <p style="text-align: center;">Metal Detector</p>	<p>Metal detector didesain pada area lobby (penerima pengunjung)</p>
10.	Sistem Jaringan Telekomunikasi	 <p style="text-align: center;">Ruang Panel</p>	<p>Seluruh jaringan telekomunikasi pada bangunan akan dikontrol dalam satu ruang kontrol di basemen</p>
		 <p style="text-align: center;">Audio</p>	<p>Speaker diletakkan pada area ruang dalam bangunan serta ruang luar seperti taman. Speaker berfungsi untuk memberikan informasi dari pusat informasi maupun memutar backsound musik.</p>
		 <p style="text-align: center;">Telepon</p>	<p>Jaringan telepon digunakan tersedia untuk mempermudah komunikasi antara pengguna kantor sewa</p>

			Wifi pada bangunan mampu menjangkau area dalam dan luar kantor sewa. Pusat kontrol terletak pada ruang kontrol panel
--	--	--	--

Wifi

Sumber : Analisis penulis



DAFTAR PUSTAKA

BUKU DAN JURNAL

- Anggraini, Nenny. (2008). "*Industri Kreatif*", Jurnal Ekonomi Desember 2008
Volume XIII No. 3 hal 144-151
- Marlina, Endy. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta :
Andi Offset
- Mellita, Dina, dkk. "Pemetaan Industri Kreatif dalam Meningkatkan Pertumbuhan
Ekonomi Kawasan Urban di Kota Palembang", Jurnal Ekonomi 2014
- Nasution, I. K. (2007). *Stres pada Remaja*. Universitas Sumatera Utara
- Priatman, Jimmy. (2003). *Energy Concious Design. Konsepsi dan Strategi
Perancangan Bangunan di Indonesia*. Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur,
Volume 31, Nomer 1, Jurusan Teknik Arsitektur FTSP Universitas Kristen
Petra, Surabaya
- Robbins dan Judge. (2008). *Perilaku Organisasi*. Edisi Dua Belas. Jakarta :
Penerbit PT Indeks
- Santoso, Singgih. (2006). *Statistik Parametrik*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Sriati, A. (2007). *Tinjauan Tentang Stres*.
- Stegman, Julie K. (2005). *Stedman's Medical Dictionary*. Fourth Edition. United
States, America : Lippincott William & Wilkins.
- Walker, J. (2002). *Teens in Distress Series Adolescent Stress and Depression*.
Minnesota University
- Browning, William, dkk. (2014). *14 Patterns of Biophilic Design*. New York,
Washington DC : Terrapin Bright Green, LLC

William D. Hunt Jr. (1980). *Encyclopedia of American Architecture*

Zimmerer, Thomas W. (2012). *Kewirausahaan*. Jakarta : Salemba Empat

WEBSITE

Badan Pusat Statistik. (2016). *Pertumbuhan Ekonomi Jakarta*. www.bps.go.id.

Diunduh pada : September 2016

Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. (2016).

Indonesia dalam Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)

www.bppk.kemenkeu.go.id. Diunduh pada : September 2016

Badan Pusat Statistik. (2015). *Data Sensus Angkatan Kerja Indonesia*.

www.bps.go.id/view/id/113datasensusangkatankerjaindonesia. Diunduh

pada : September 2016

Bappenas. (2013). *Proyeksi Penduduk Indonesia*.

https://www.bappenas.go.id/files/5413/9148/4109/Proyeksi_Penduduk_Indonesia_2010-2035.pdf. Diunduh pada : Agustus 2016

Department for Digital, Culture, Media & Sport. (1998). *Creative Industries*

Mapping Documents.

<https://www.gov.uk/government/publications/creative-industries-mapping-documents-1998>. Diunduh pada : Agustus 2016

LAMPIRAN

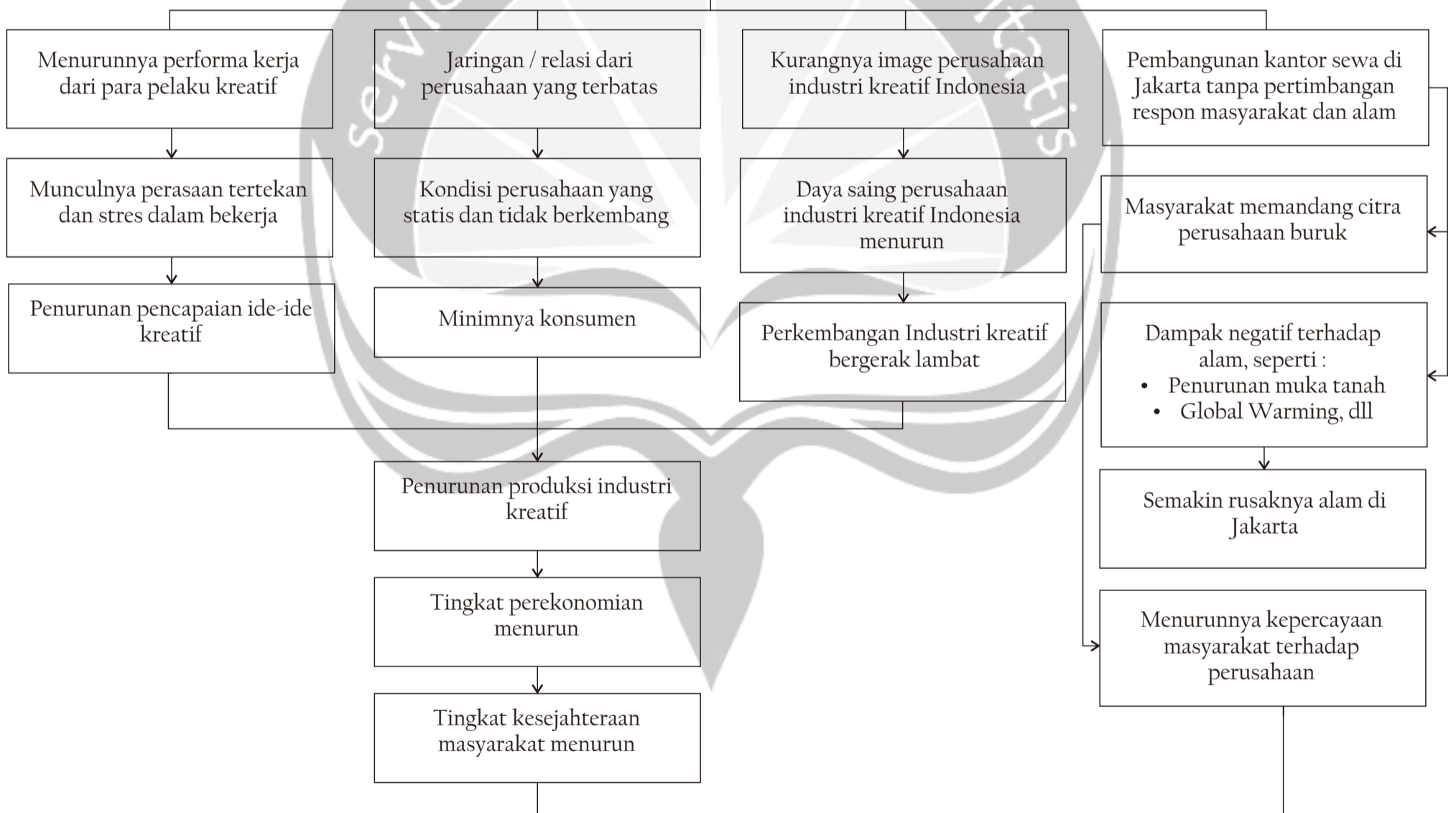


FACT :

- Geliat pertumbuhan perekonomian Indonesia masih dimotori oleh ibu kota DKI Jakarta yaitu menyumbang sebesar 15-17 % PDB Indonesia (PDRB)
- DKI Jakarta menunjukkan peningkatan pertumbuhan ekonomi sebesar 5,62 % bila dibandingkan dengan triwulan 1 tahun 2015
- Terlibatnya Indonesia dalam masyarakat Ekonomi Asean (MEA) atau ASEAN Economic Community (AEC) yang sudah berjalan dari tahun 2015
- 625 juta orang sebagai pangsa pasar konsumen di negara-negara ASEAN (dibandingkan dengan hanya 250 juta orang konsumen yang ada di Indonesia)
- Industri kreatif berada di urutan ke-3 tertinggi laju pertumbuhan perekonomian di Indonesia
- Teori dari Sosiolog david McClelland mengatakan suatu negara akan makmur bila 2% dari total jumlah penduduknya menjadi pengusaha

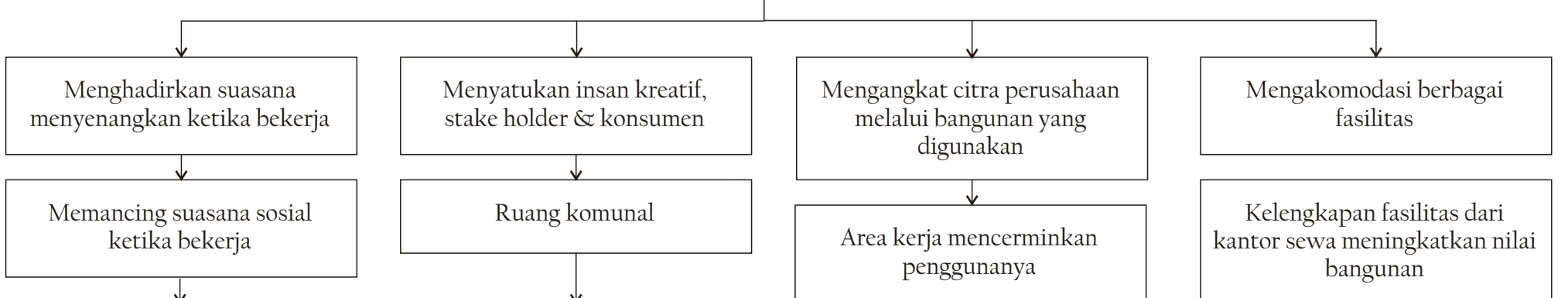
BUT, THE PROBLEM IS :

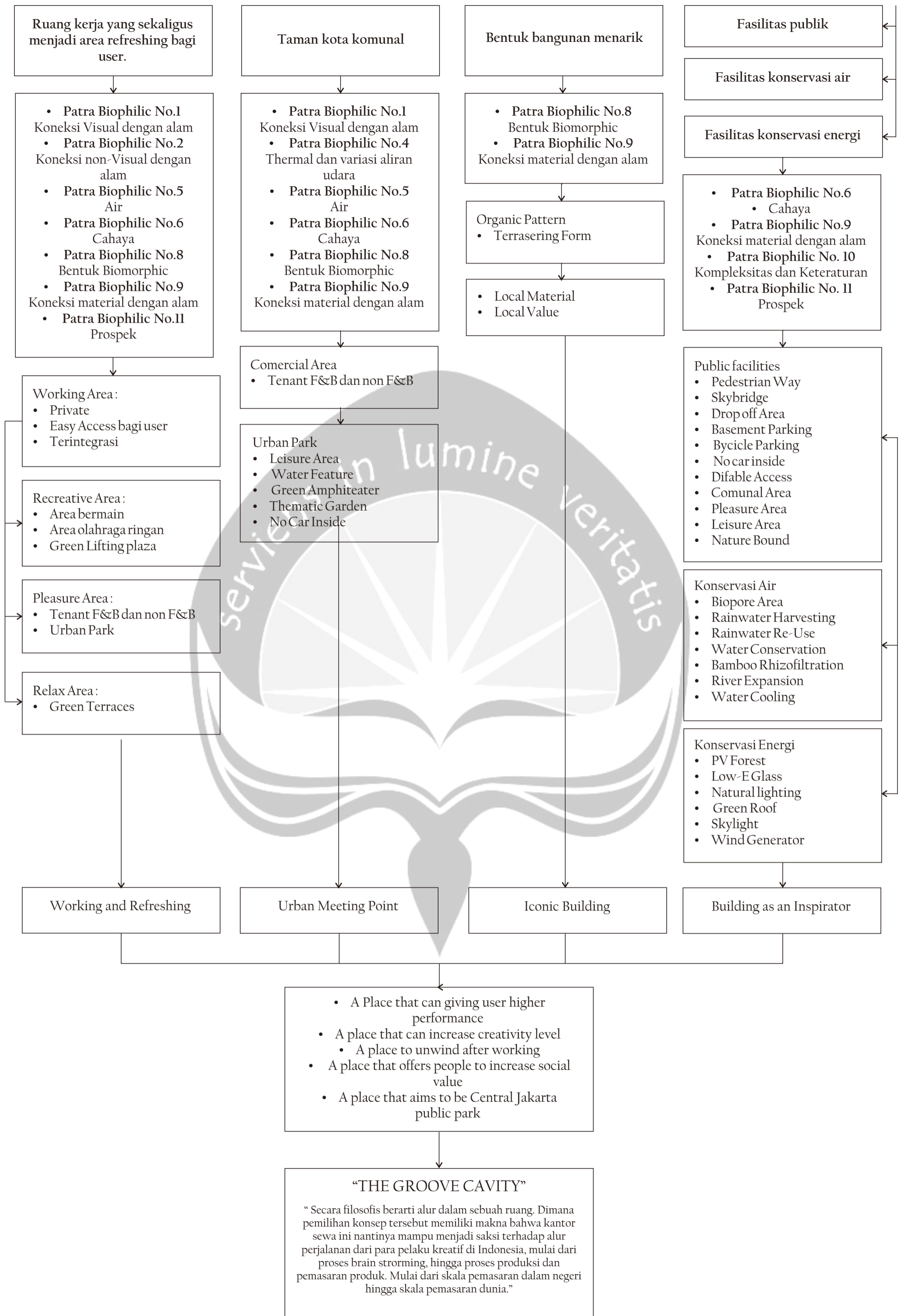
- Hanya 1,56 % masyarakat Indonesia yang sudah terjun dan bergerak di bidang wirausaha (Global Entrepreneurship Monitor) termasuk di dalamnya Industri Kreatif
- Tidak adanya koordinasi yang baik bagi para pelaku Industri Kreatif di Indonesia (Wawancara : Pemilik usaha industri kreatif, Ernanda Putra)
- Minimnya iklim kondusif bagi pertumbuhan industri kreatif di Indonesia, salah satunya dapat dilihat dari minimnya ruang usaha atau wadah bagi para insan kreatif (Departemen Perdagangan Republik Indonesia)
- Iklim yang tidak kondusif ini kemudian tidak mendukung berjalannya aktivitas kreatif bagi para pelaku industri kreatif dan justru menimbulkan efek lain yaitu berupa stres. (Wawancara : Pemilik usaha industri kreatif, Ernanda Putra)



OBJEKTIF :

Menciptakan sebuah ruang kerja yang memiliki iklim kondusif tak hanya bagi penggunanya saja namun juga bagi masyarakat dan alam sekitarnya



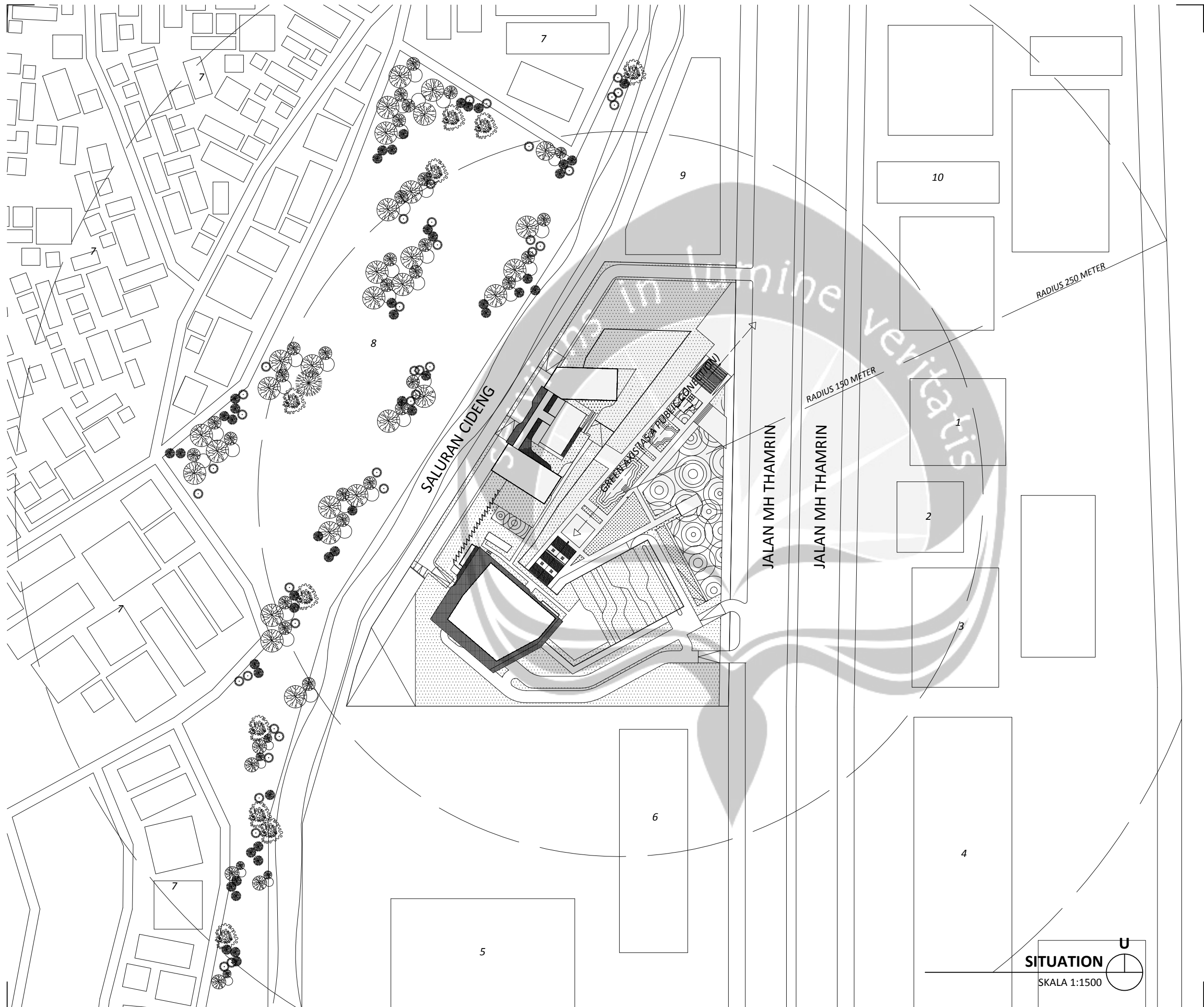


FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 BII PLAZA III
- 2 BII PLAZA
- 3 WISMA KOSGORO
- 4 PULLMAN HOTEL JAKARTA
- 5 KERATON AT PLAZA INDONESIA
- 6 JAPAN EMBASSY FOR INDONESIA
- 7 PEMUKIMAN PENDUDUK
- 8 RUANG TERBUKA HIJAU
- 9 MENARA TOPAS
- 10 SINARMAS LAND PLAZA



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

SITUATION 1:1500
SITUASI

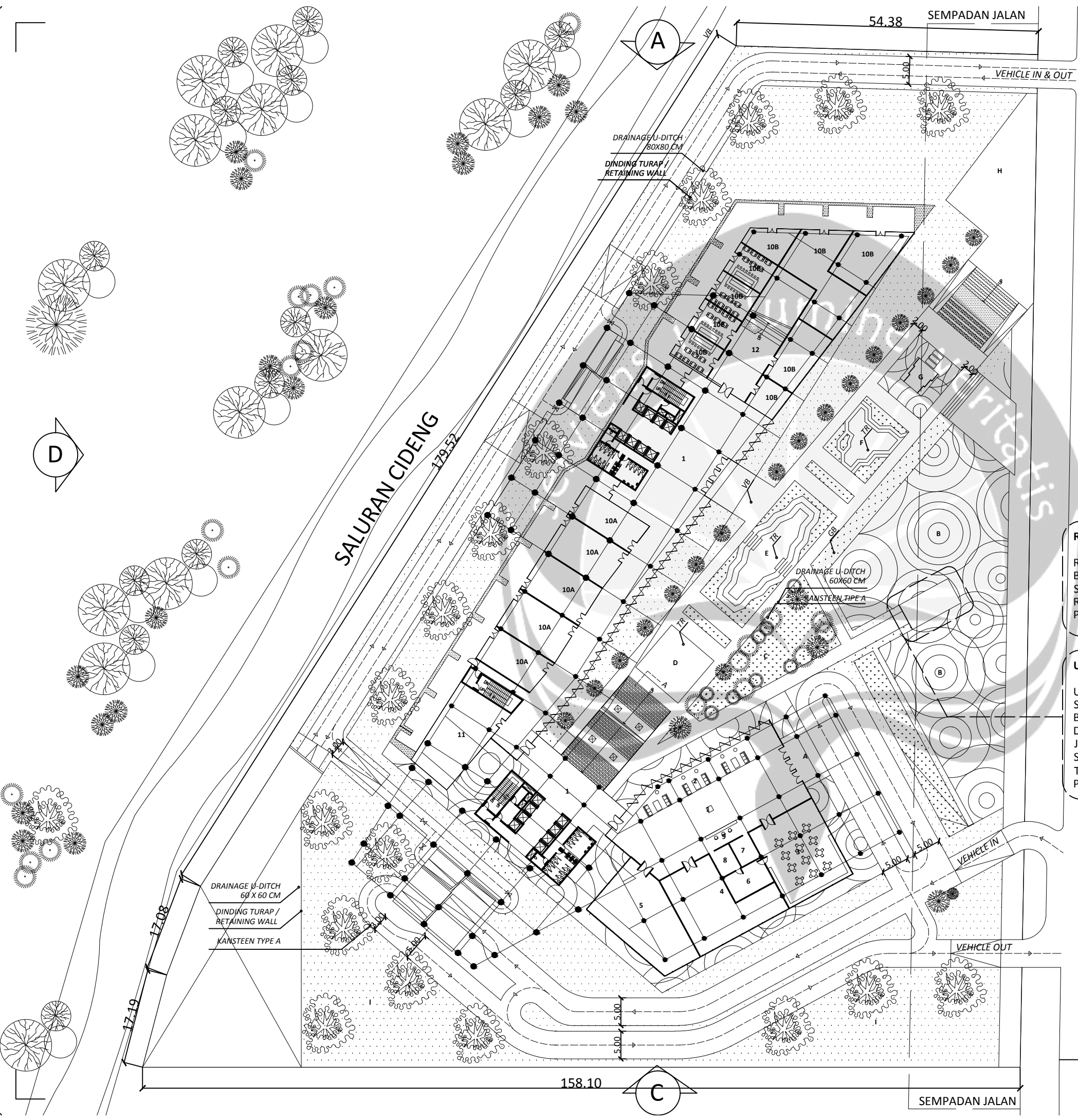
DRAWING NAME

AR-01.1

STUDENT IDENTITY

SITUATION
SKALA 1:1500





FINAL PROJECT




EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 LOUNGE
- 3 VIP LOUNGE
- 4 BANK HALL
- 5 CHILDREN DAY CARE
- 6 PANTRY
- 7 CONCIERGE ROOM
- 8 RUANG PENGURUS
- 9 RESEPSIONIS
- 10A TENANT NON FOOD & BEVERAGES
- 10B TENANT FOOD & BEVERAGES
- 11 CO-WORKING SPACES
- 12 OUTDOOR LOUNGE

- A DROP OFF AREA
- B RETENTION POOL
- C THEMATIC GARDEN
- D OPEN THEATRE
- E OPEN AIR ATRIUM
- F OPEN AIR LOUNGE
- G WATER FEATURE
- H GREEN SHELTER & BIKE PARK
- I URBAN CATALYST

- TR TERRAZZO PEBBLE WASH
- VB PAVING BLOCK
- GB GRASS BLOCK

-  BUNGA KUPU-KUPU (BAUHINIA PURPUREA)
-  KETAPANG KENCANA (TERMINALIA MANTALY)
- 

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

SITEPLAN
 SITEPLAN 1:700

DRAWING NAME

AR-01.2

STUDENT IDENTITY

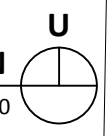
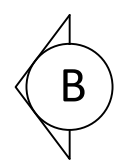
RETENTION POOL

RETENTION POOL DIDESAIN DI DEPAN BANGUNAN THE GROOVE CAVITY SEBAGAI MEDIA PENAMPUNG RUN-OFF RAINWATER SEKALIGUS SEBAGAI MEDIA PERESAPAN AIR KE DALAM TANAH.

UNDERGROUND TUNNEL

UNDERGROUND TUNNEL DIDESAIN SEBAGAI PENGHUBUNG ANTARA BANGUNAN THE GROOVE CAVITY DENGAN MRT JAKARTA DAN BUS TRANS JAKARTA HALTE BUNDARAN HI. HAL INI SEBAGAI PENDUKUNG PROGRAM TOD (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT) OLEH PEMERINTAH DKI JAKARTA.

SITEPLAN
 SKALA 1:700





SECOND BASEMENT FLOOR PLAN

SKALA 1:600



FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

1 LOBBY

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

SECOND BASEMENT FLOOR PLAN
 DENAH BASEMENT DUA 1:600

DRAWING NAME

AR-02.2

STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 RUANG TUNGGU SUPIR
- 3 RUANG TAMU
- 4 RUANG PANTRY DAN RUANG MAKAN
- 5 RUANG LOKER
- 6 GUDANG
- 7 RUANG STAFF
- 8 MEETING ROOM
- 9 RUANG GENERAL MANAGER
- 10 RUANG SEKRETARIS
- 11 RUANG MANAGER
- 12 RUANG DIRUT
- 13 KANTIN PEGAWAI
- 14 KANTOR SECURITY
- 15 KANTOR PETUGAS PARKIR
- 16 KANTOR PEGAWAI PARKIR
- 17 KANTOR PEGAWAI SECURITY
- 18 KANTOR PEGAWAI ME
- 19 KANTOR ME
- 20 RUANG CCTV
- 21 RUANG JARINGAN KOMUNIKASI
- 22 RUANG WORKSHOP
- 23 RUANG GENSET
- 24 RUANG PANEL
- 25 RUANG SAMPAH
- 26 RUANG STP
- 27 RUANG PENGOLAHAN AIR
- 28 RUANGT GWT
- 29 LOADING DOCK

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

FIRST BASEMENT FLOOR PLAN
 DENAH BASEMENT SATU 1:600

DRAWING NAME

AR-02.1

STUDENT IDENTITY



FIRST BASEMENT FLOOR PLAN

SKALA 1:600

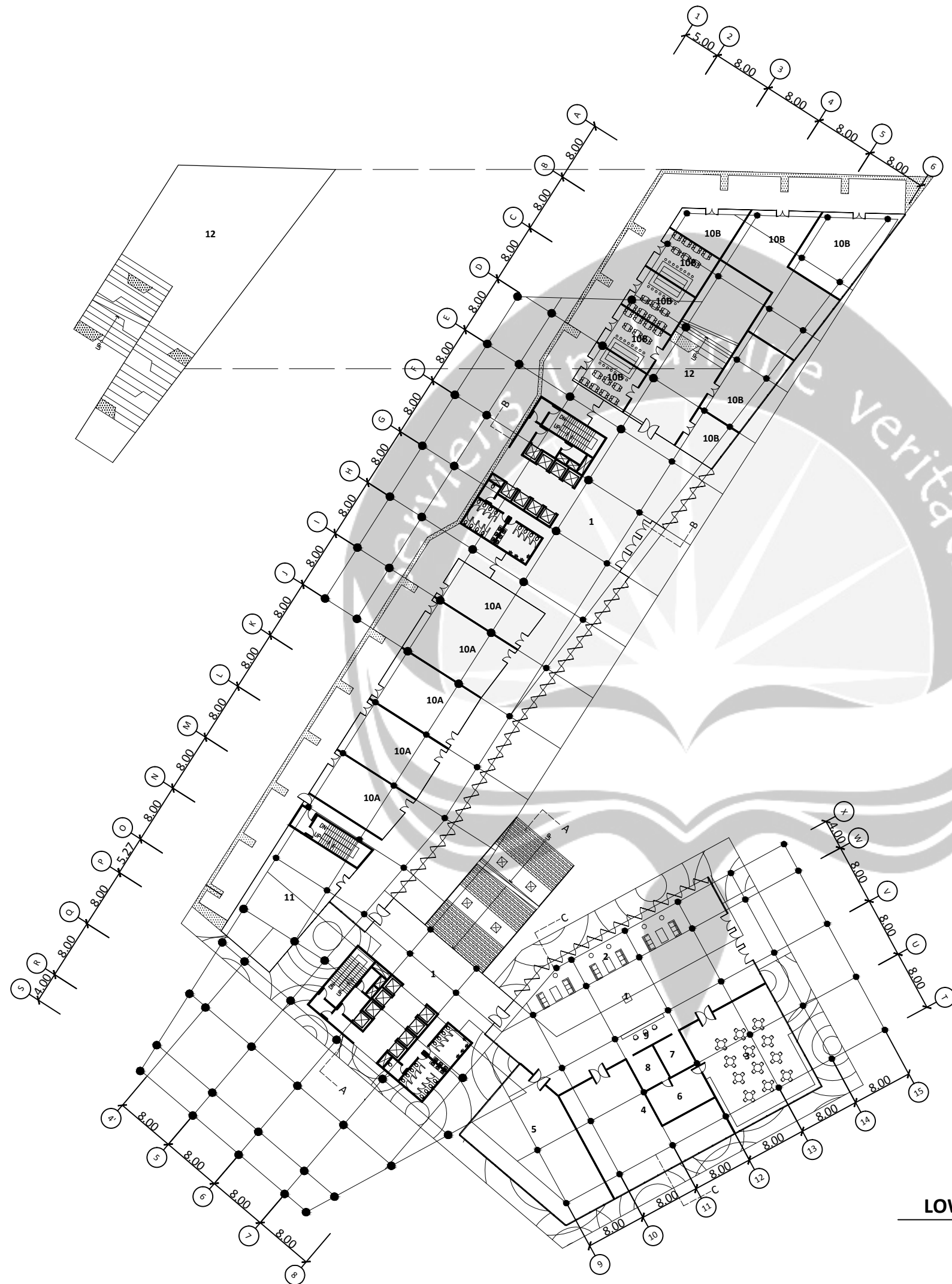


FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 LOUNGE
- 3 VIP LOUNGE
- 4 BANK HALL
- 5 CHILDREN DAY CARE
- 6 PANTRY
- 7 CONCIERGE
- 8 RUANG STAFF
- 9 RESEPSIONIS
- 10A TENANT NON FOOD & BEVERAGES
- 10B TENANT FOOD & BEVERAGES
- 11 CO-WORKING SPACES
- 12 OUTDOOR LOUNGE



LOWER GROUND FLOOR PLAN

SKALA 1:600

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

LOWER GROUND FLOOR PLAN
 DENAH LANTAI DASAR

1:600

DRAWING NAME

AR-02.3

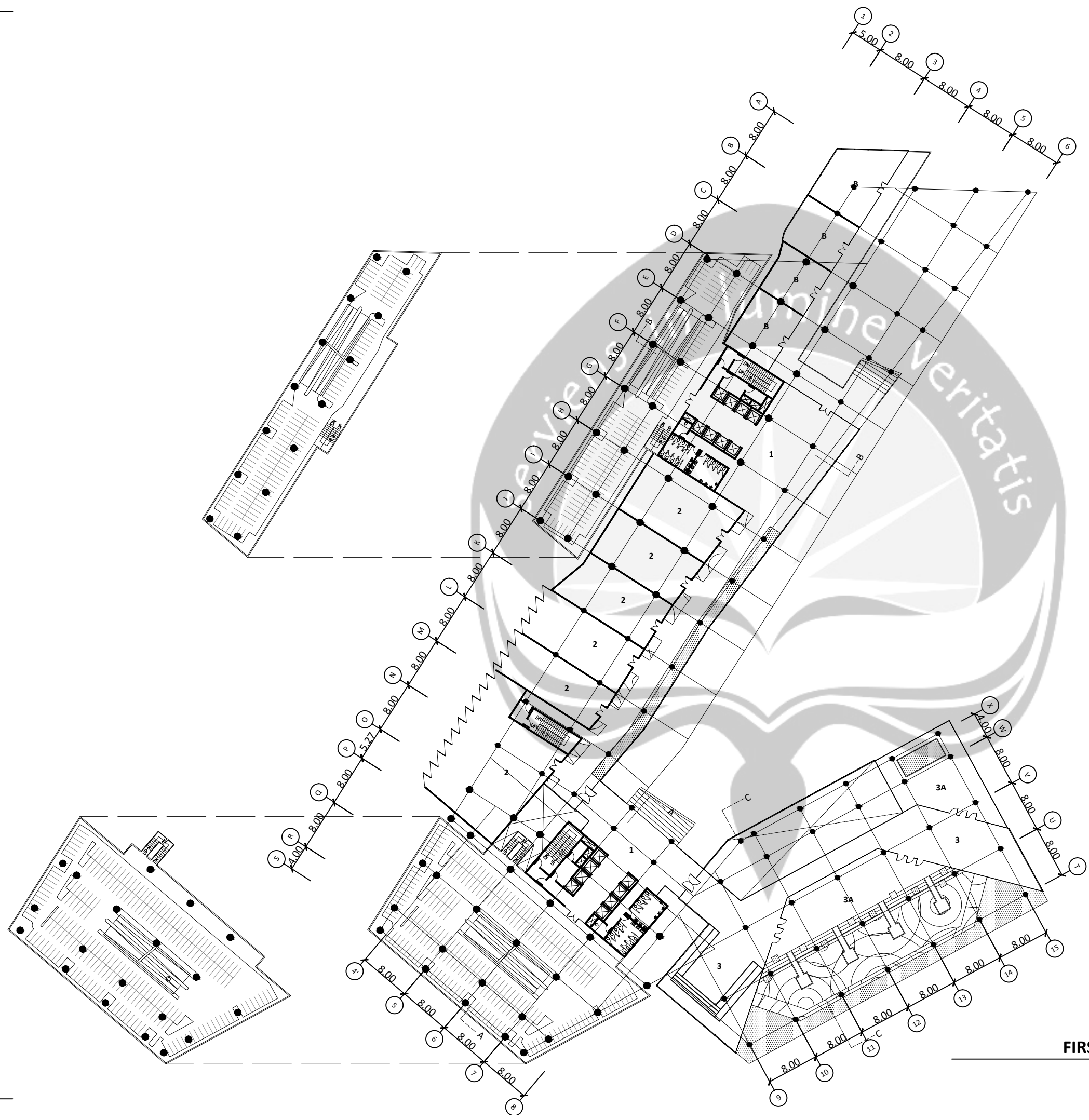
STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 STUDIO
- 3 INDOOR WORKSPACE
- 3A OUTDOOR WORKSPACE
- B TENANT FOOD & BEVERAGES



FIRST FLOOR PLAN

SKALA 1:600

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

FIRST FLOOR PLAN 1:600
 DENAH LANTAI SATU

DRAWING NAME

AR-02.4

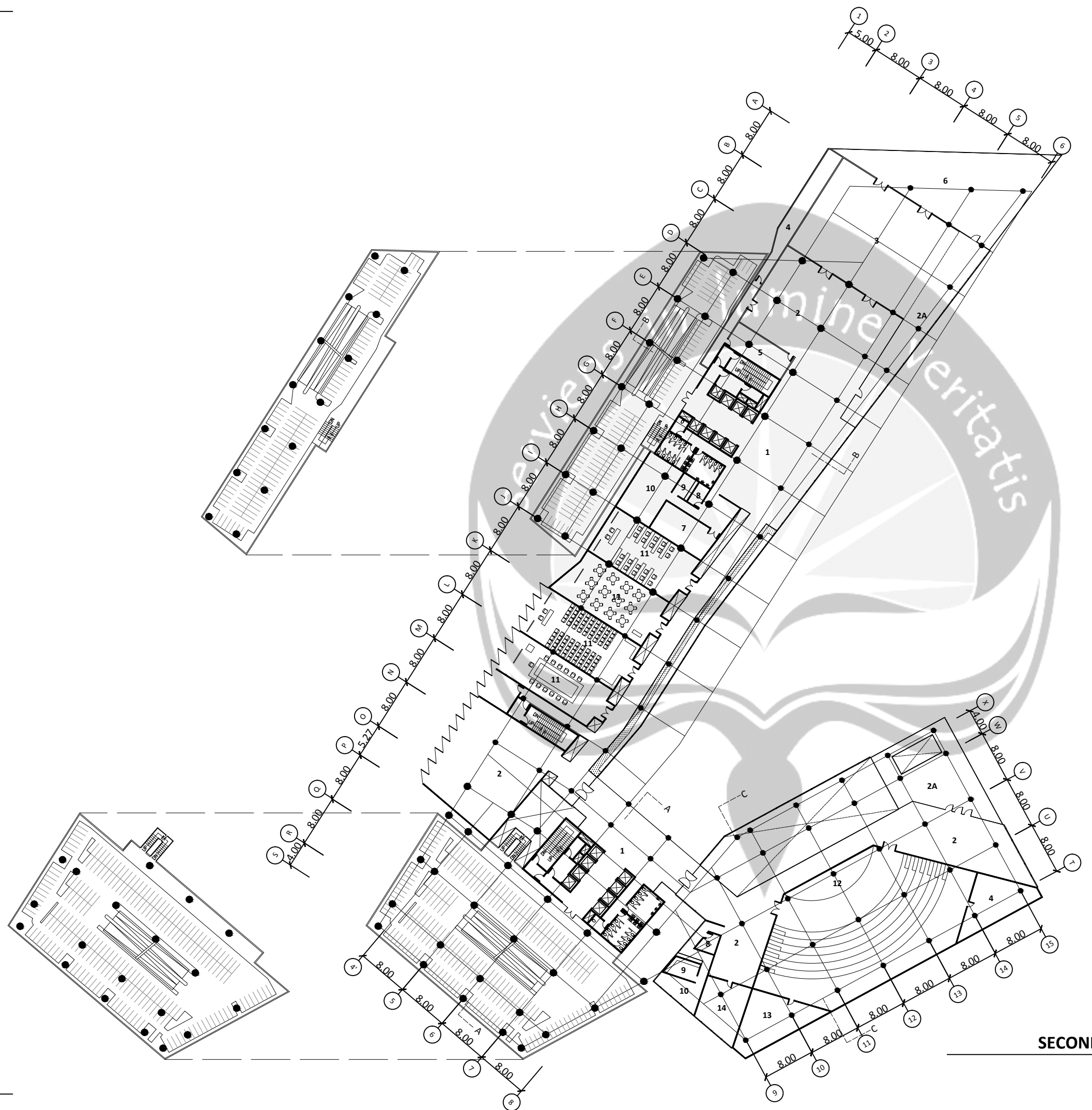
STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 PRE-FUNCTION
- 2A OUTDOOR PRE-FUNCTION
- 3 CONFERENCE ROOM
- 4 GUDANG
- 5 PANTRY
- 6 GREEN TERRACE
- 7 IN-HOUSE CLINIC
- 8 MOTHER ROOM
- 9 AREA WUDHU
- 10 MUSHOLLA
- 11 MEETING ROOM
- 12 AUDITORIUM
- 13 SOUND ROOM
- 14 VIP ROOM



SECOND FLOOR PLAN

SKALA 1:600

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

SECOND FLOOR PLAN
 DENAH LANTAI DUA 1:600

DRAWING NAME

AR-02.5

STUDENT IDENTITY

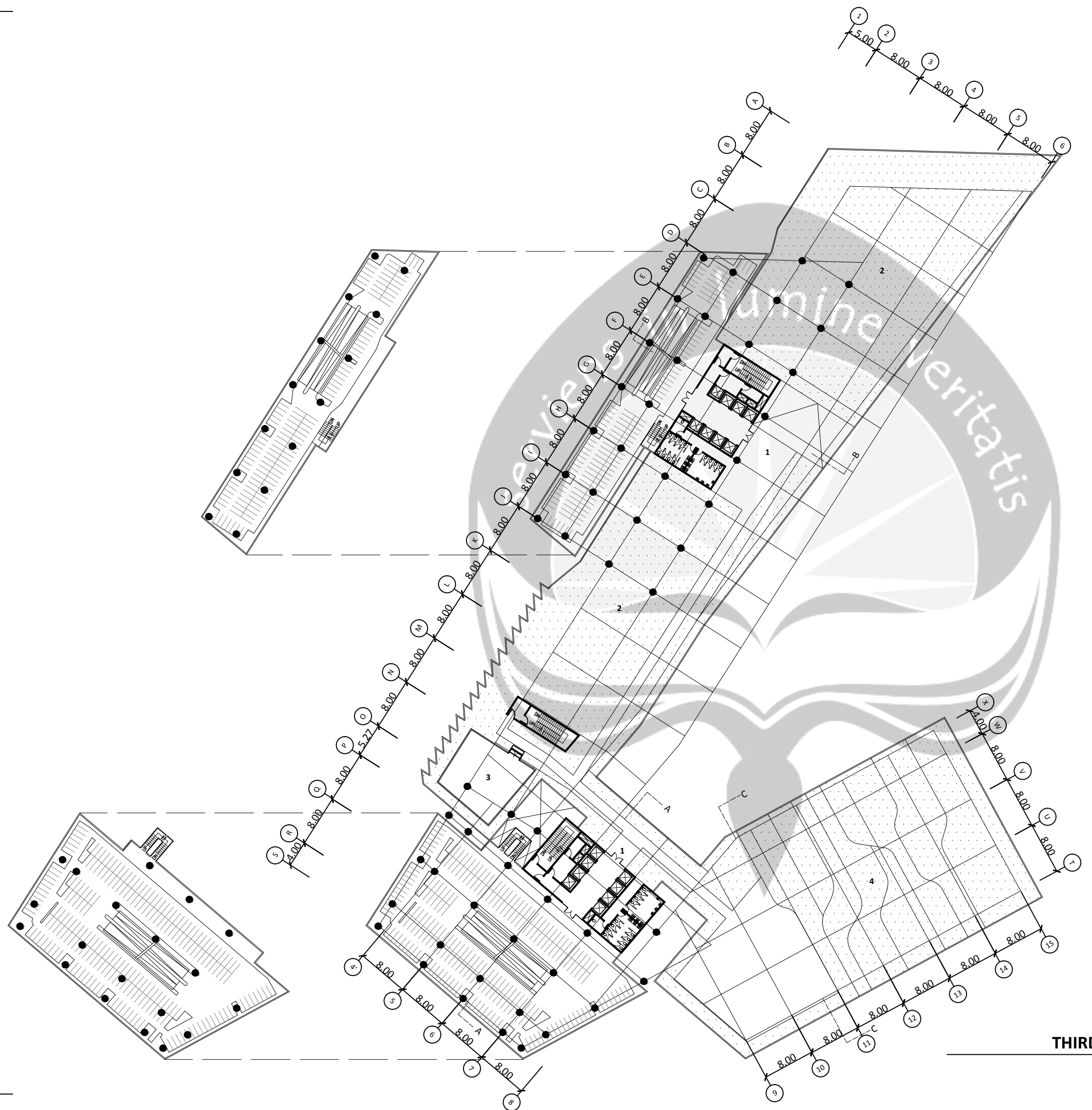


FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 SKY GARDEN
- 3 UTILITIES ROOM
- 4 TERRASERING PLAZA



THIRD FLOOR PLAN

SKALA 1:600



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

THIRD FLOOR PLAN
DENAH LANTAI TIGA

1:600

DRAWING NAME

AR-02.6

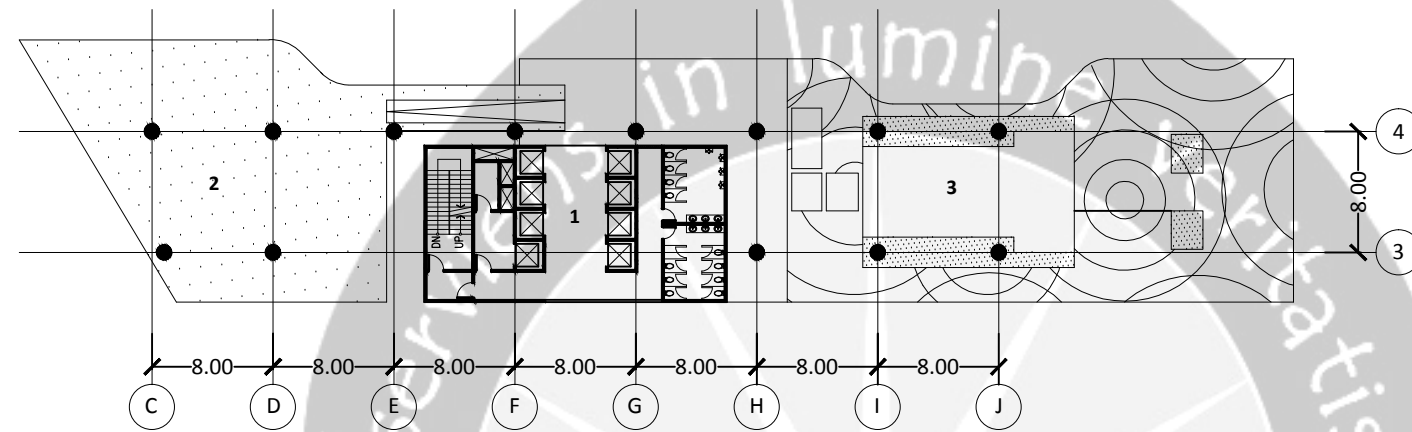
STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

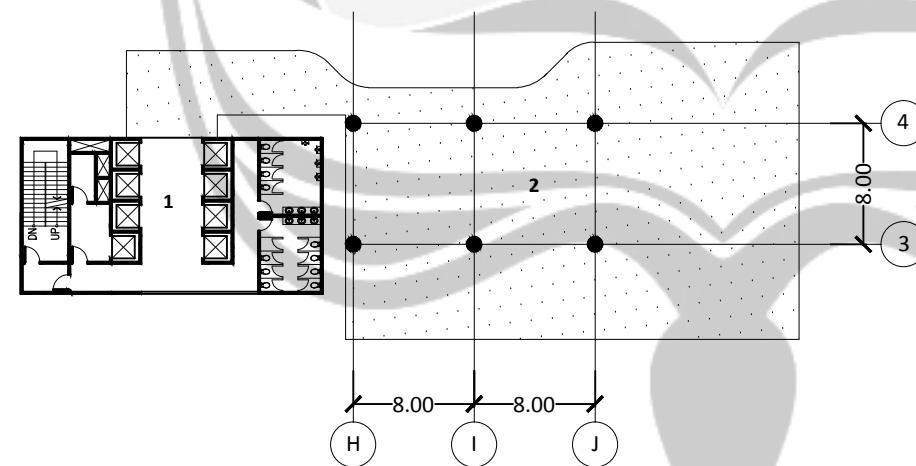
DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 SKY GARDEN
- 3 OUTDOOR REFRESHING AREA



REFRESHING AREA FLOOR PLAN

SKALA 1:500



REFRESHING AREA FLOOR PLAN

SKALA 1:500

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

REFRESHING AREA FLOOR PLAN
 DENAH AREA REFRESHING

1:500

DRAWING NAME

AR-02.7

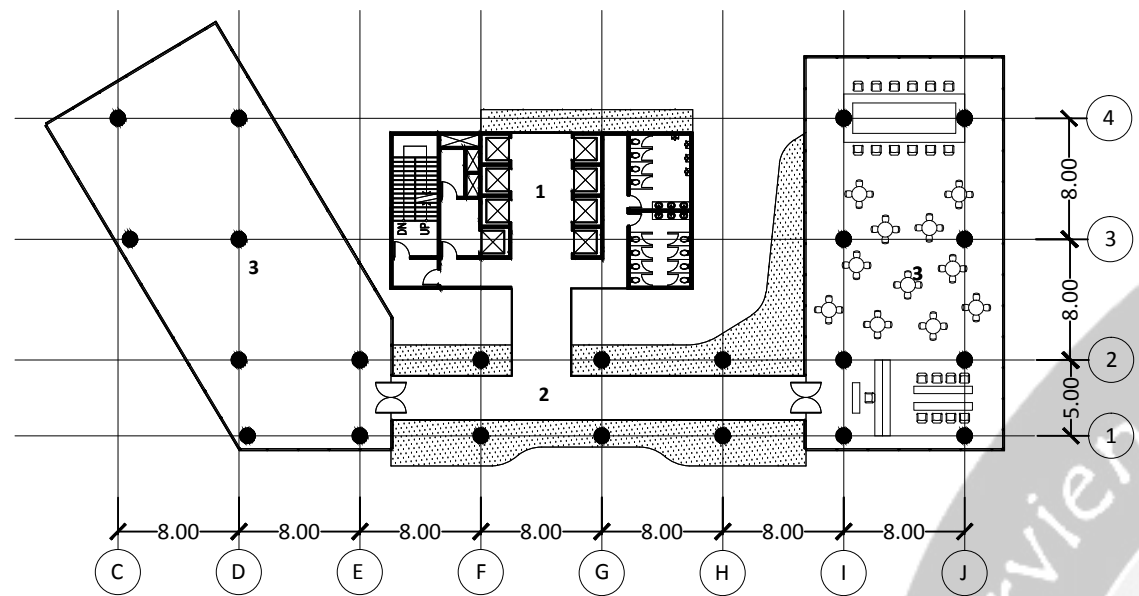
STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

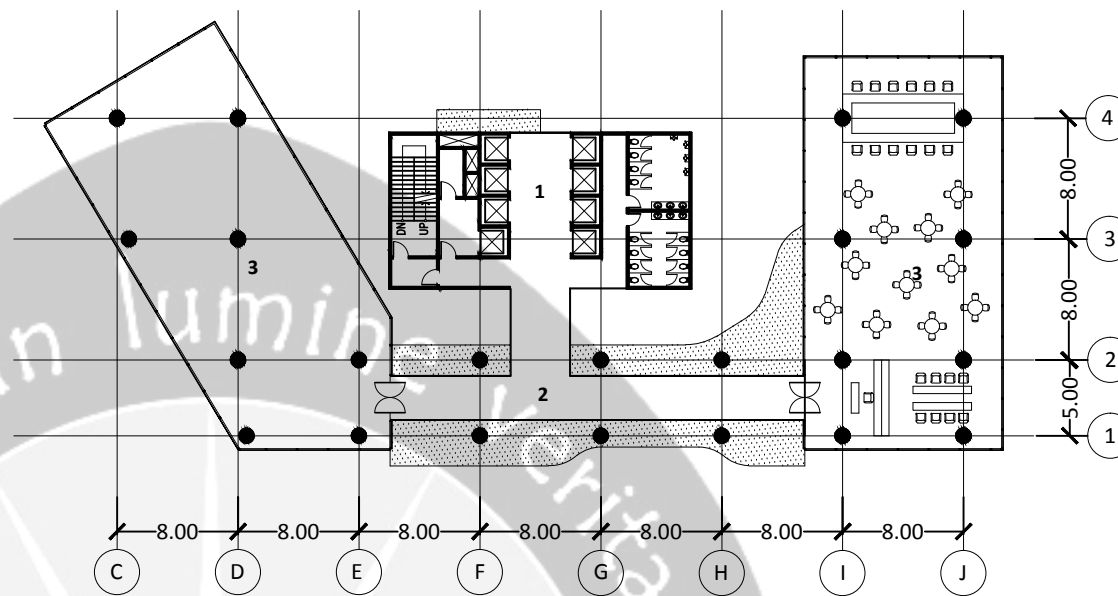
DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 OUTDOOR SELASAR
- 3 RENT OFFICE
- 4 UTILITAS



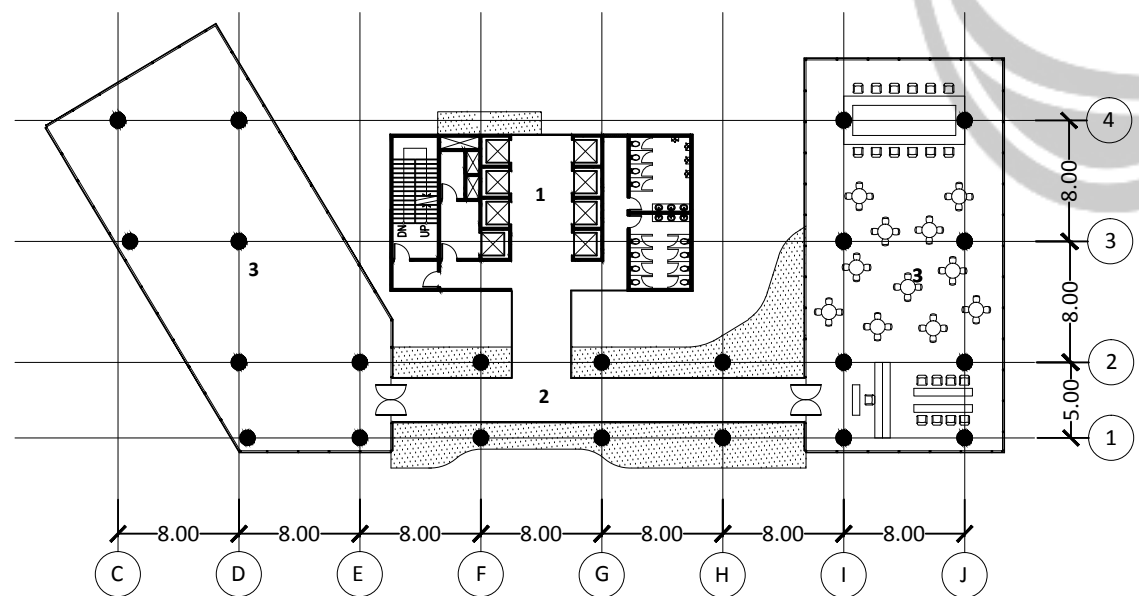
3,6,10,11,14 FLOOR PLAN

SKALA 1:500



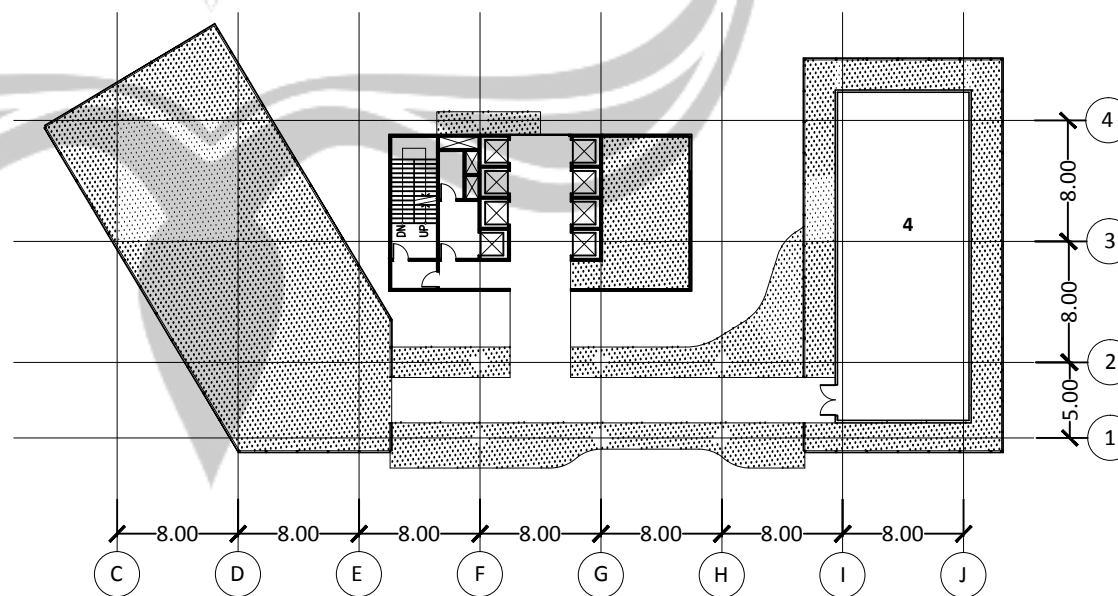
1,3,7,9,13 FLOOR PLAN

SKALA 1:500



2,5,8,12,15 FLOOR PLAN

SKALA 1:500



16TH FLOOR PLAN

SKALA 1:500

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE SCALE

TOWER FLOOR PLAN-1
 DENAH TOWER-1 1:500

DRAWING NAME

AR-02.8

STUDENT IDENTITY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
 ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

- 1 LOBBY
- 2 RENT OFFICE
- 3 UTILITAS

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
 13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
 "DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
 BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
 PELEPAS STRES DI JAKARTA"

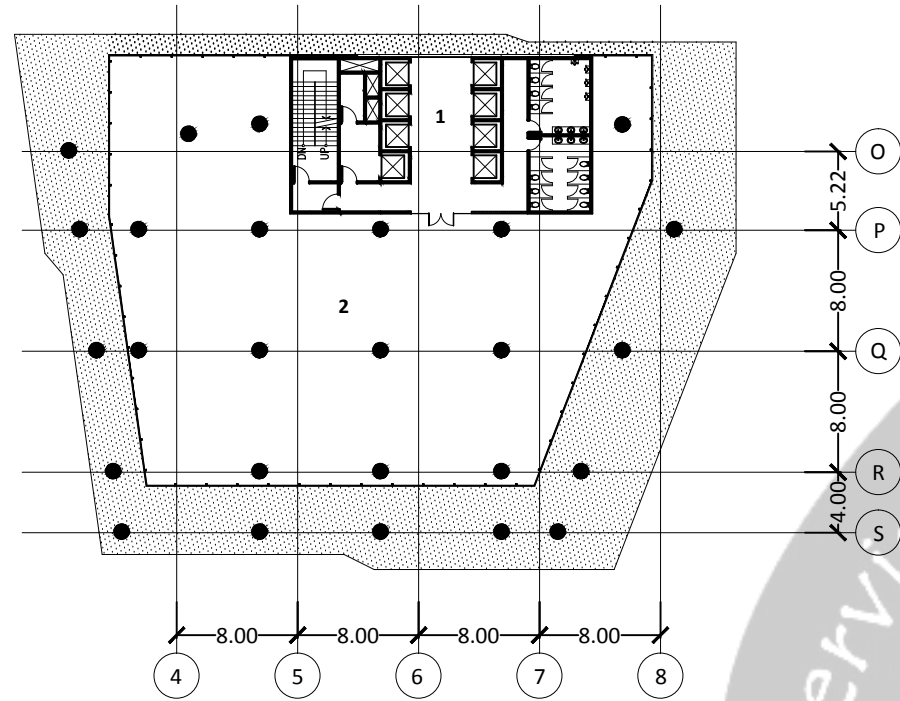
DRAWING TITLE SCALE

TOWER FLOOR PLAN-2
 DENAH TOWER-2

DRAWING NAME

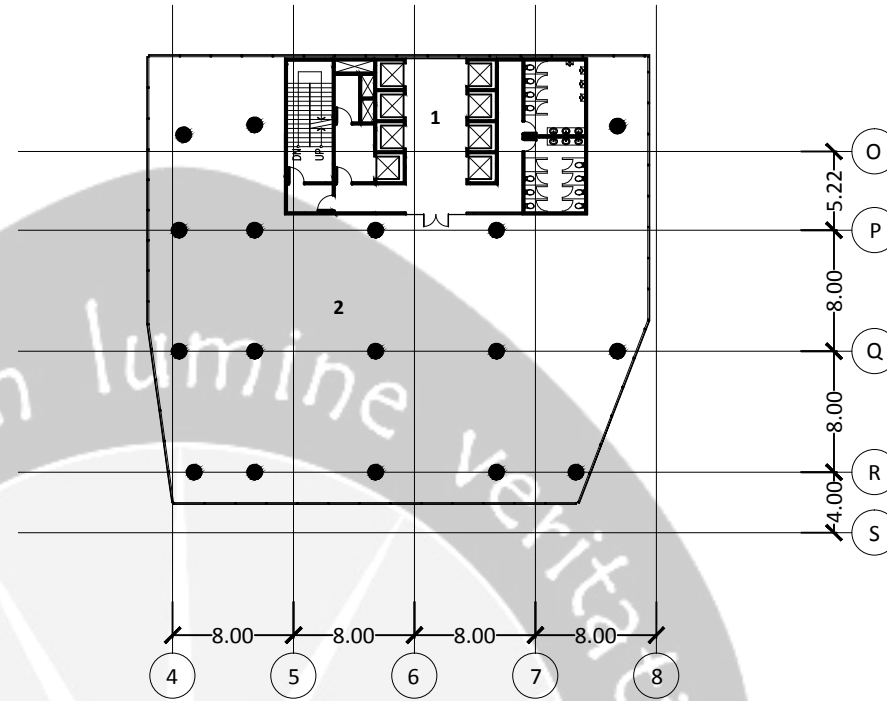
AR-02.9

STUDENT IDENTITY



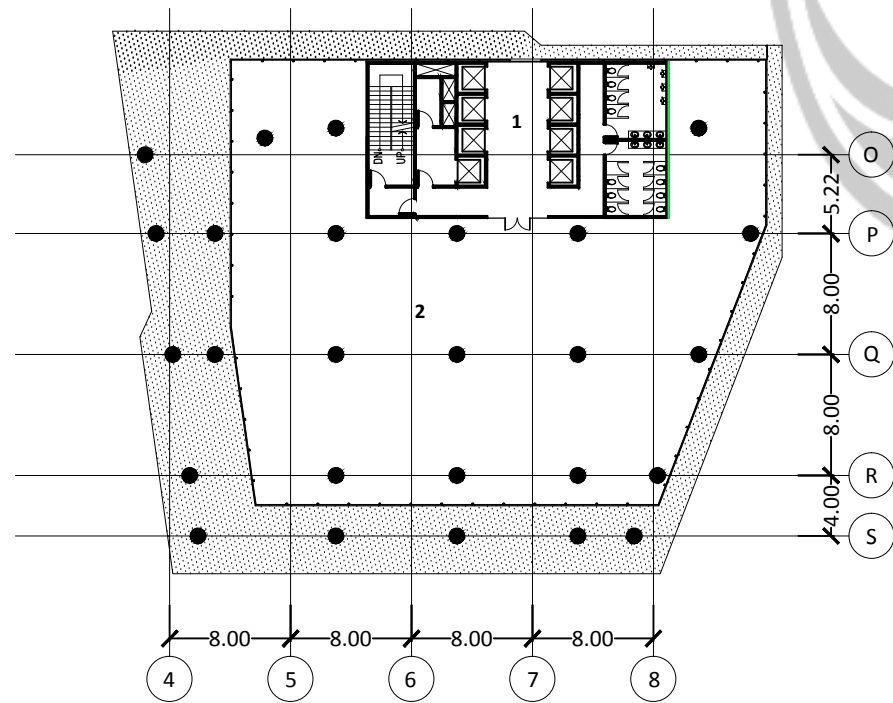
1ST FLOOR PLAN

SKALA 1:500



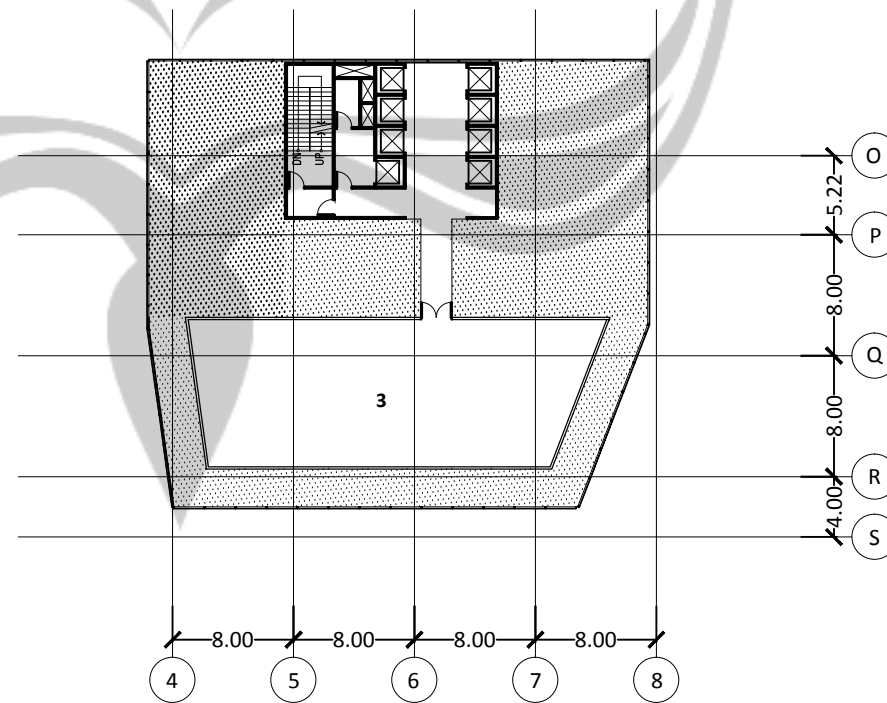
3-17 FLOOR PLAN

SKALA 1:500



2ND FLOOR PLAN

SKALA 1:500



18TH FLOOR PLAN

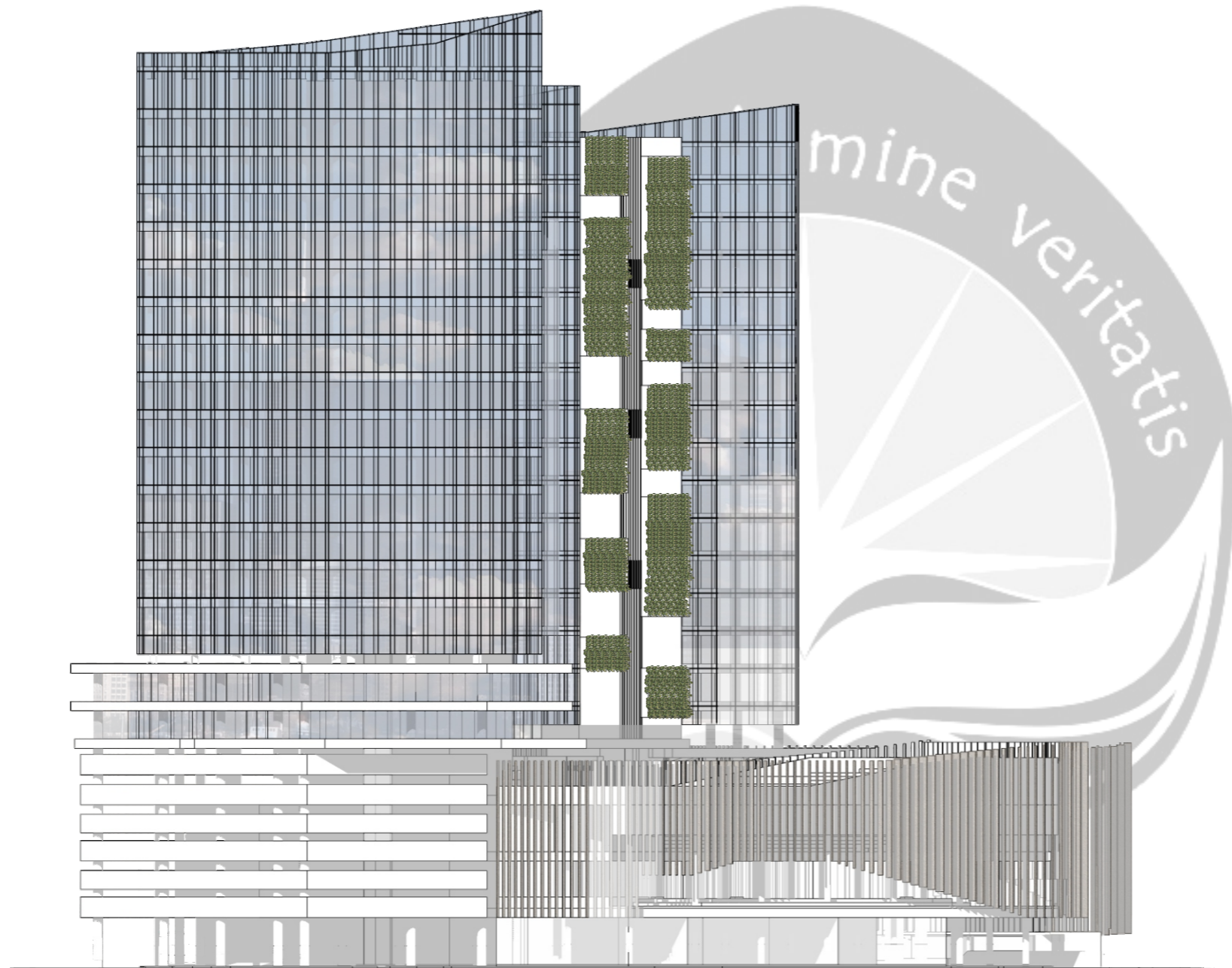
SKALA 1:500



FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017/2018

DRAWING NOTE



FRONT BUILDING ELEVATION

SKALA 1:600



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
1301148457

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE PELEPAS
STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

FRONT BUILDING ELEVATION
TAMPAK DEPAN BANGUNAN

1:600

DRAWING NAME

AR-04.1

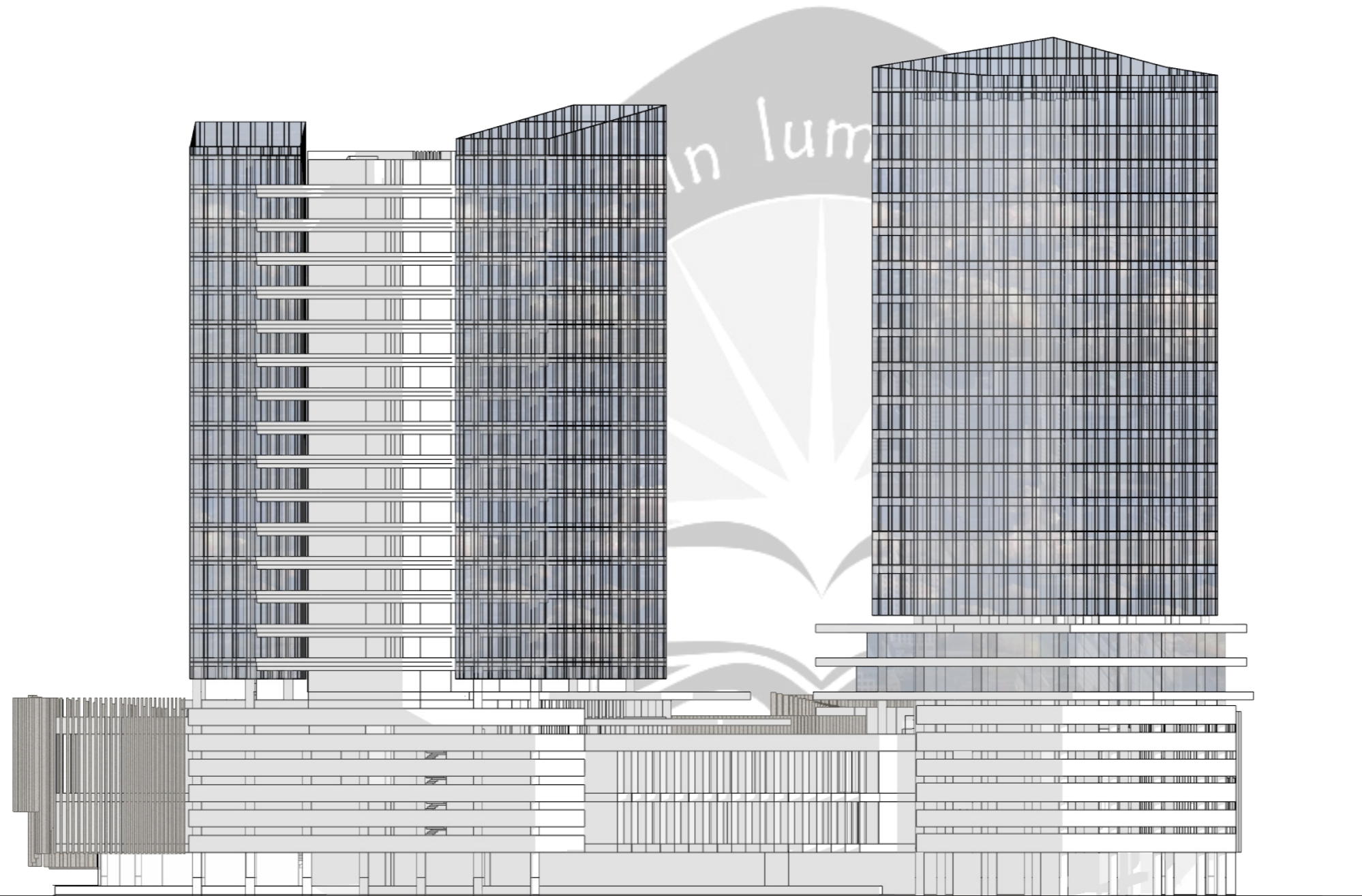
CERTIFIED BY



FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017/2018

DRAWING NOTE



LEFT BUILDING ELEVATION

SKALA 1:600



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
1301148457

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE PELEPAS
STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

LEFT BUILDING ELEVATION
TAMPAK KIRI BANGUNAN

1:600

DRAWING NAME

AR-04.2

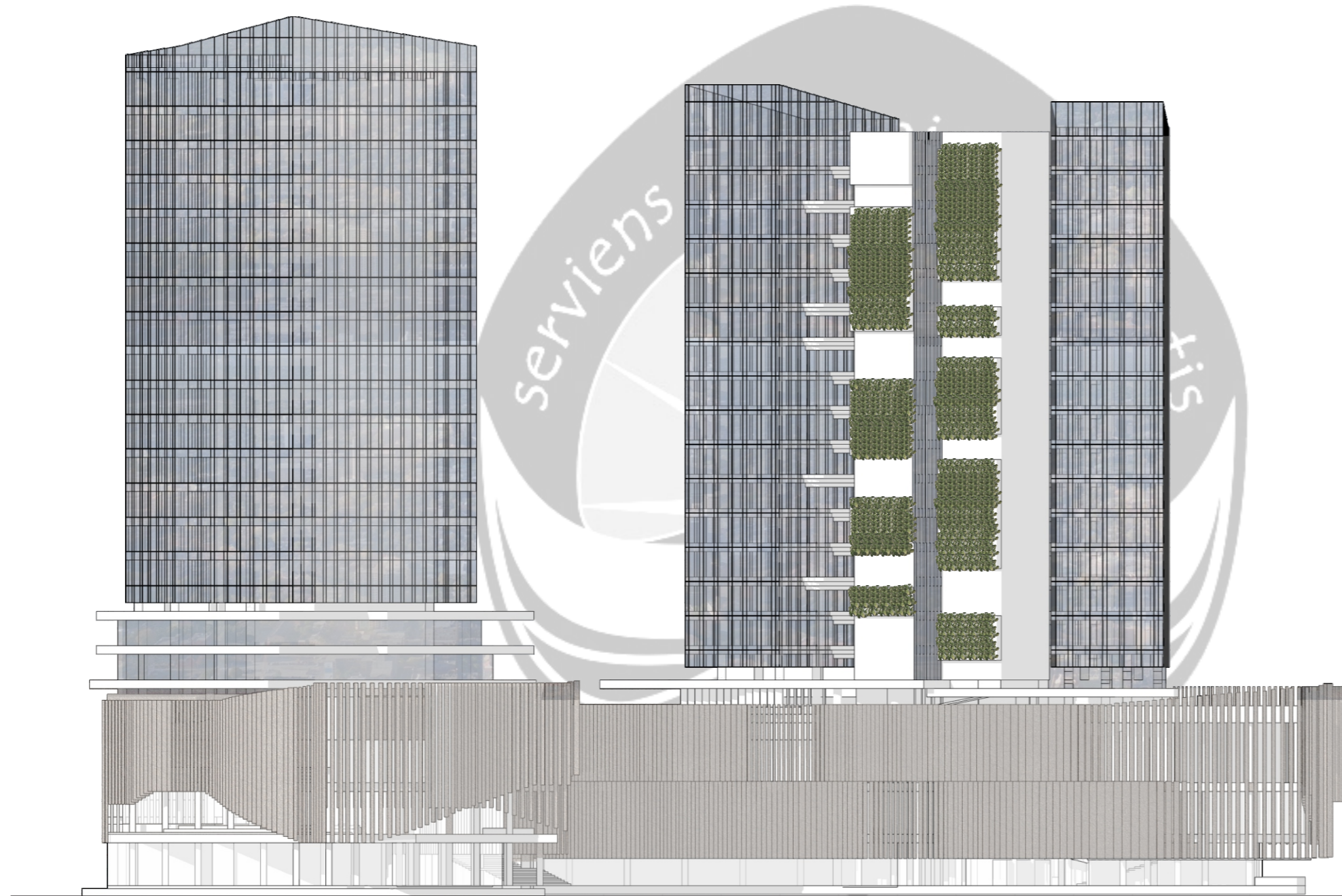
CERTIFIED BY



FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017/2018

DRAWING NOTE



RIGHT BUILDING ELEVATION

SKALA 1:600



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
1301148457

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE PELEPAS
STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

RIGHT BUILDING ELEVATION
TAMPAK KANAN BANGUNAN

1:600

DRAWING NAME

AR-04.3

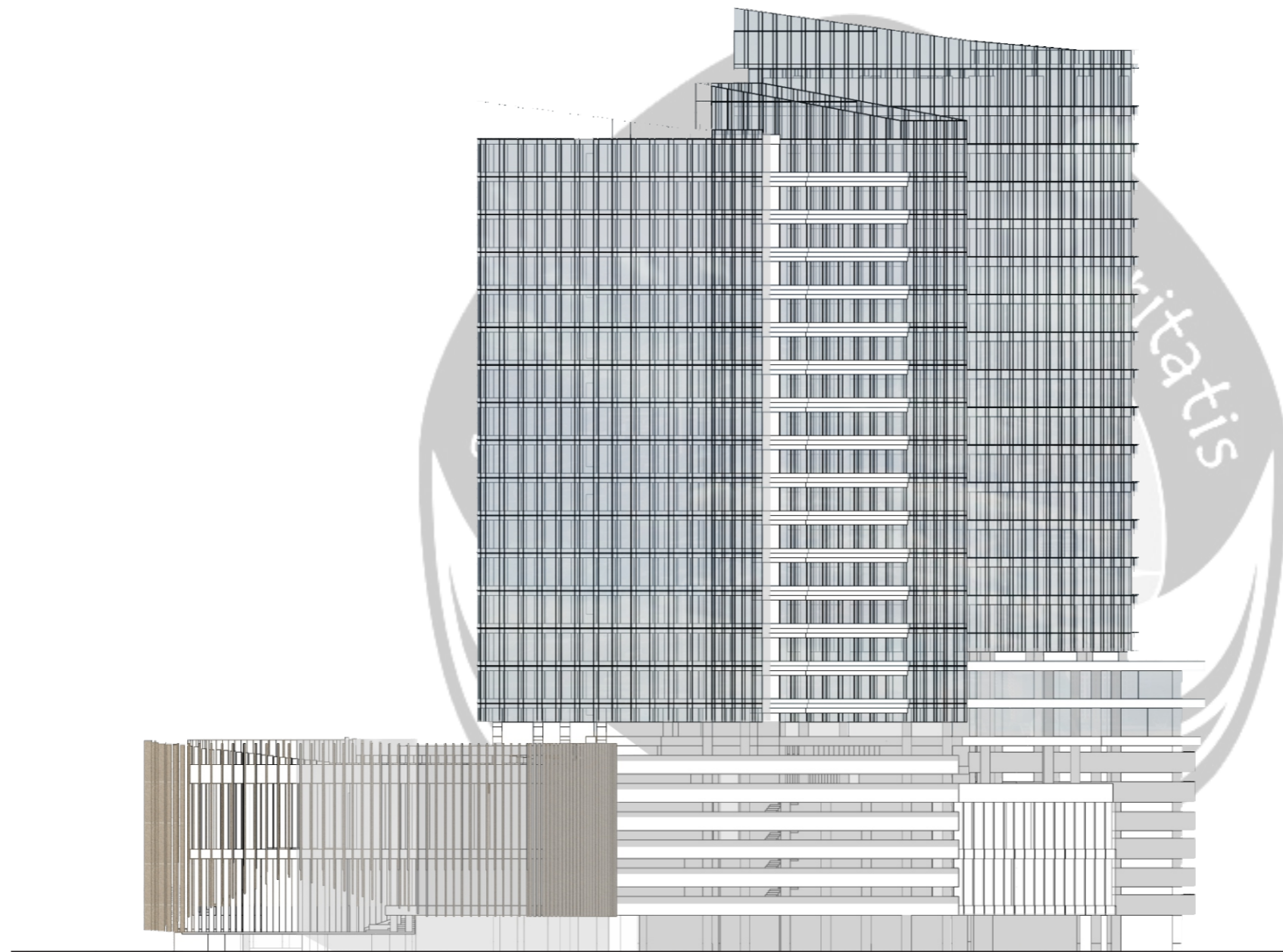
CERTIFIED BY



FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017/2018

DRAWING NOTE



BACK BUILDING ELEVATION

SKALA 1:600



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
1301148457

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE PELEPAS
STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

BACK BUILDING ELEVATION
TAMPAK BELAKANG BANGUNAN

1:600

DRAWING NAME

AR-04.4

CERTIFIED BY

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

KODE FINISHING LANTAI :

- L1 NATURAL SCREED (POLISHED)
- L2 GRANITE TILE EX. INDOGRESS ROYAL BLACK
- L3 GRANITE TILE EX. INDOGRESS BIANCO TRAVERTINO
- L4 NATURAL SCREED (UNPOLISHED)
- L5 RUMPUT, SOIL, WATERPROOFING
- L6 PLAT BETON, BATU KORAL
- L7 TERRAZO PEBBLE WASH
- L8 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR BUFFALO
- L9 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR TORTOISE
- L10 GRASS BLOCK

KODE FINISHING DINDING :

- D1 PASANGAN BATA FIN. CAT PUTIH
- D2 PASANGAN BATA FIN. KERAMIK
- D3 PAS. BATA FIN. GRANITE TILE EX. INDOGRESS
- D4 GRANITE TILE EX. INDOGRESS CIANO
- D5 LOW-E GLASS
- D6 TEMPERED GLASS T 19MM

KODE FINISHING PLAFOND :

- P1 WOODPLANK EX. CONWOOD D LATH 3-UG
- P2 GYPSUM 9MM EX. JAYABOARD
- P3 GYPSUM BOARD 10 MM WATER RESISTANCE
- P4 EXPOSED CONCRETE
- P5 DECORATIVE PANEL
- P6 ACOUSTIC TILE, RANGKA

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
PELEPAS STRES DI JAKARTA"

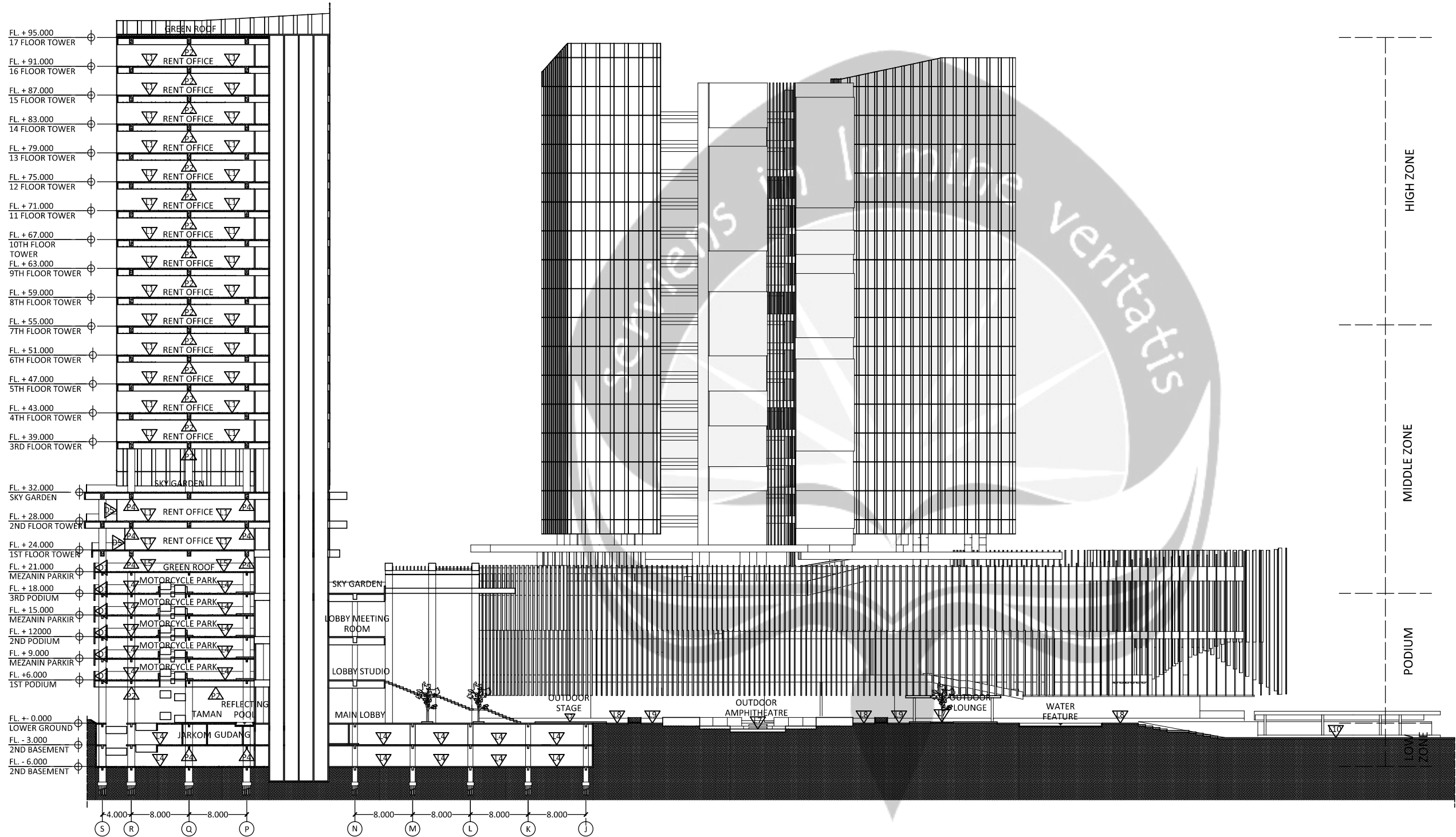
DRAWING TITLE SCALE

SITE SECTION POTONGAN KAWASAN 1:600

DRAWING NAME

AR-05.1

STUDENT IDENTITY



SITE SECTION
SKALA 1:600

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

KODE FINISHING LANTAI :

- L1 NATURAL SCREED (POLISHED)
- L2 GRANITE TILE EX. INDOGRESS ROYAL BLACK
- L3 GRANITE TILE EX. INDOGRESS BIANCO TRAVERTINO
- L4 NATURAL SCREED (UNPOLISHED)
- L5 RUMPUT, SOIL, WATERPROOFING
- L6 PLAT BETON, BATU KORAL
- L7 TERRAZO PEBBLE WASH
- L8 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR BUFFALO
- L9 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR TORTOISE
- L10 GRASS BLOCK

KODE FINISHING DINDING :

- D1 PASANGAN BATA FIN. CAT PUTIH
- D2 PASANGAN BATA FIN. KERAMIK
- D3 PAS. BATA FIN. GRANITE TILE EX. INDOGRESS
- D4 GRANITE TILE EX. INDOGRESS CIANO
- D5 LOW-E GLASS

KODE FINISHING PLAFOND :

- P1 WOODPLANK EX. CONWOOD D LATH 3-UG
- P2 GYPSUM 9MM EX. JAYABOARD
- P3 GYPSUM BOARD 10 MM WATER RESISTANCE
- P4 EXPOSE CONCRETE
- P5 DECORATIVE PANEL
- P6 ACOUSTIC TILE, RANGKA

STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
PELEPAS STRES DI JAKARTA"

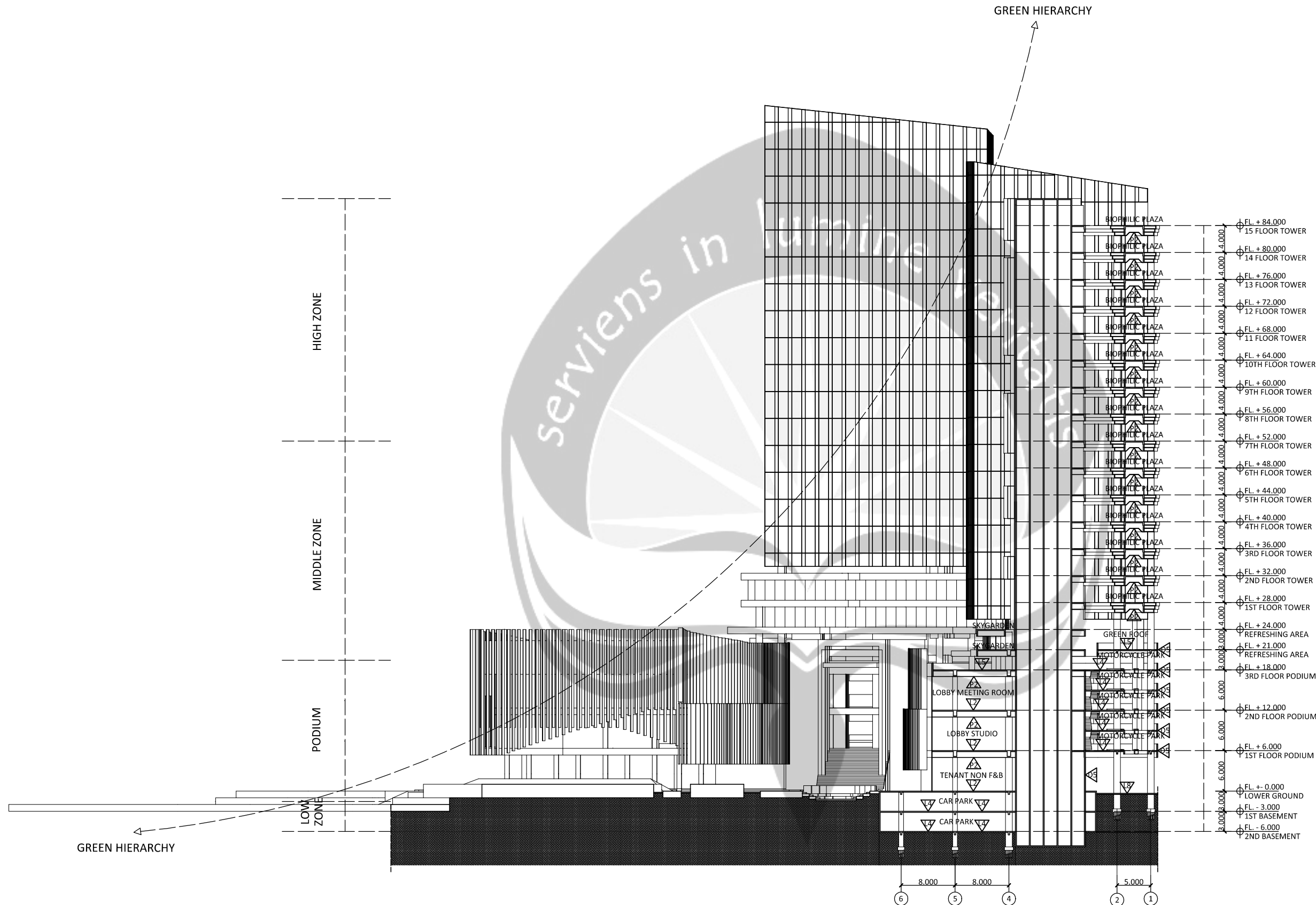
DRAWING TITLE SCALE

BUILDING SECTION POTONGAN BANGUNAN 1:600

DRAWING NAME

AR-06.1

STUDENT IDENTITY



BUILDING SECTION
SKALA 1:600

FINAL PROJECT

EVEN PERIOD 1
ACADEMIC YEAR 2017 / 2018

DRAWING NOTE

KODE FINISHING LANTAI :

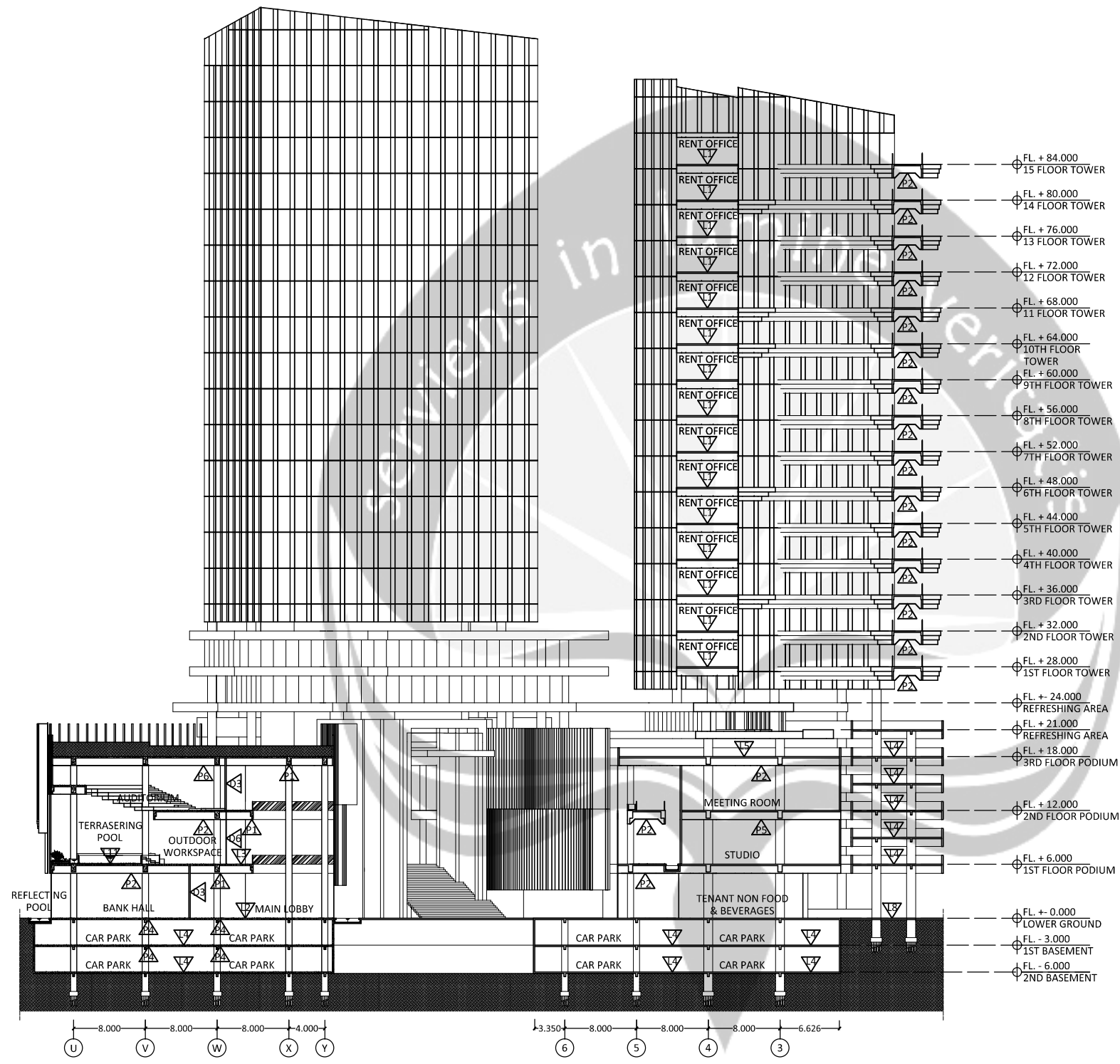
- L1 NATURAL SCREED (POLISHED)
- L2 GRANITE TILE EX. INDOGRESS ROYAL BLACK
- L3 GRANITE TILE EX. INDOGRESS BIANCO TRAVERTINO
- L4 NATURAL SCREED (UNPOLISHED)
- L5 RUMPUT , SOIL, WATERPROOFING
- L6 PLAT BETON, BATU KORAL
- L7 TERRAZO PEBBLE WASH
- L8 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR BUFFALO
- L9 GRANITE STONE EX. ECOOUTDOOR TORTOISE
- L10 GRASS BLOCK
- L11 BETON FIN. LAMXON KERAMIK MOSAIC 300X300MM

KODE FINISHING DINDING :

- D1 PASANGAN BATA FIN. CAT PUTIH
- D2 PASANGAN BATA FIN. KERAMIK
- D3 PAS. BATA FIN. GRANITE TILE EX. INDOGRESS
- D4 GRANITE TILE EX. INDOGRESS CIANO
- D5 LOW-E GLASS
- D6 TEMPERED GLASS T 19MM

KODE FINISHING PLAFOND :

- P1 WOODPLANK EX. CONWOOD D LATH 3-UG
- P2 GYPSUM 9MM EX. JAYABOARD
- P3 GYPSUM BOARD 10 MM WATER RESISTANCE
- P4 EXPOSED CONCRETE
- P5 DECORATIVE PANEL
- P6 ACOUSTIC TILE, RANGKA



STUDENT IDENTITY

NADIA MARCHA WIJAYA
13 01 14857

PROJECT

RENT OFFICE FOR CREATIVE INDUSTRY
"DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN
BIOPHILIC DESIGN SEBAGAI METODE
PELEPAS STRES DI JAKARTA"

DRAWING TITLE

SCALE

BUILDING SECTION
POTONGAN BANGUNAN

1:600

DRAWING NAME

AR-06.2

STUDENT IDENTITY

BUILDING SECTION

SKALA 1:600

