

## BAB II

### TINJAUAN PROYEK SECARA UMUM

#### **2.1 Kajian Mixed Use Building**

##### **2.1.1 Pengertian**

*Mixed use building* merupakan bangunan multi fungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda. *Mixed use building* menggabungkan antara fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang biasanya dimiliki oleh suatu pengembang. (Indonesiaapartment, Esti Savitri 2007)

*Mixed use building* merupakan salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota yang memiliki luas area yang terbatas, harga beli tanah yang relatif mahal, lokasi tanah yang strategis, serta nilai ekonomi tinggi menjadu sebuah struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas yang memiliki keterkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. (Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Endy Marlina 2008)

##### **2.1.2 Sejarah**

Pada mulanya, *mixed use building* ini berkembang di Amerika dengan istilah *superblock*. *Superblock* sendiri memiliki arti proyek-proyek yang berskala besar yang terletak di tengah kota yang mulai dibangun dan dikembangkan setelah selesainya Perang Dunia II. Pada umumnya, pola *grid* menjadi pola ruang yang banyak digunakan di kota-kota besar yang berada di Amerika. Lahan-lahan yang berbentuk petak-petak ini kemudian disebut blok. Beberapa blok yang digunakan untuk menampung berbagai macam aktivitas itu kemudian disebut *superblock*.

Proyek-proyek yang biasa dibangun pada *superblock* ini memiliki skala bangunan yang besar dan mampu menampung berbagai fungsi yang saling terintegrasi dan saling melengkapi antara yang satu dengan yang

lain. Pada umumnya, fungsi yang digabungkan adalah fungsi hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain sebagainya.

### 2.1.3 Ciri-ciri

Untuk membedakan *mixed use building* dengan bangunan jenis lain, berikut ini akan merupakan ciri-ciri dari *mixed use building*, yaitu (Schwanke et al, 2003; 4):

- Mewadahi 2 fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut, misalnya terdiri dari hotel, rumah sakit, sekolah, mall, apartment, dan pusat rekreasi
- Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsifungsi yang terdapat di dalamnya
- Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya
- Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan

### 2.1.4 Manfaat

Kehadiran *mixed use building* dalam konsep bangunan memiliki dampak yang positif bagi berbagai pihak. Menurut Danisworo (1996) terdapat 5 (lima) buah keuntungan dari konsep *mixed use building*, yaitu:

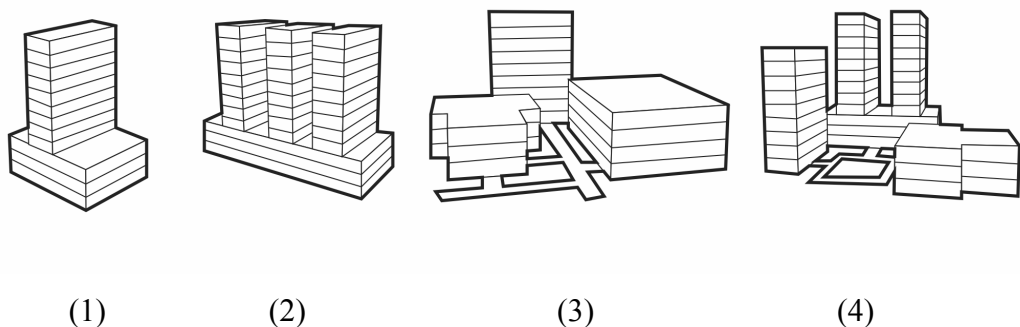
- Mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah secara memadai.
- Menghasilkan sistem sarana dan prasarana yang lebih efisien dan ekonomis
- Memperbaiki sistem sirkulasi
- Mendorong pemisahan yang jelas antara sistem transportasi
- Memberikan kerangka yang luas bagi inovasi perancangan bangunan dan lingkungan

### 2.1.5 Tata Letak Bangunan dalam *Mixed Use Building*

Tata letak dalam sebuah kawasan atau bangunan *mixed use* sangat mempengaruhi bentuk dan koneksi antar fungsinya. Sebuah kawasan atau

bangunan *mixed use* dapat dikatakan sukses apabila mampu mengkoneksikan beberapa fungsi dengan baik. Terdapat 4 (empat) konfigurasi tata letak bangunan dalam sebuah kawasan *mixed use*, yaitu: (Sumargo, 2003; 58)

- *Mixed-use Tower*, memiliki struktur tunggal dari segi massa atau ketinggian bangunan dengan fungsi-fungsi yang ditempatkan pada lapisan-lapisan tersebut. Pada umumnya, *mixed use tower* merupakan *high rise building*.
- *Multitowered Megastructure*, merupakan bangunan *mixed use* dengan *tower-tower* yang menyatu secara arsitekturan dengan atrium yang berada dibawahnya. Pada umumnya atrium berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Pada *multitowerde megastructure*, komponen yang terdapat pada podium menjadi hal yang utama karena merupakan tempat bertemunya antar pengguna bangunan.
- *Freesatnding Structure with Pedestrian Connection*, merupakan konsep penataan pada kawasan *mixed use* dengan kumpulan dari beberapa masa tunggal yang saling terintegrasi oleh jalur pedestrian. Dampaknya, fungsi dari setiap bangunan tidak akan bercampur menjadi satu.
- *Combination*, merupakan penggabungan dari ketiga bentuk tersebut dalam sebuah kawasan.



Gambar 2.1 Konfigurasi Tata Letak Bangunan Dalam Kawasan Mixed-Use  
 Sumber: Skripsi Pembentukan Ruang Transisi Publik-Privat pada Apartemen di dalam Kawasan Mixed-Use, 2008

### 2.1.6 Satuan Ruang Parkir (SRP)

Jumlah pengguna dari *mixed use building* tentu saja memiliki jumlah yang tidak sedikit. Pada umumnya para pengguna menggunakan alat transportasi pribadi berupa mobil atau motor. Maka dari itu, dibutuhkan wadah yang mampu menampung kebutuhan akan parkir dari pengguna *mixed use building* ini.

Menurut Departemen Jendral Perhubungan Darat (1998), satuan ruang parkir adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan suatu kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor) termasuk ruang bebas dan lebar bukaan pintu. Ada 3 (tiga) faktor yang mempengaruhi besaran ruang parkir, yaitu:

- Dimensi kendaraan standar
- Ruang bebas kendaraan parkir
- Lebar bukaan pintu kendaraan

Dari ketiga faktor diatas, maka disimpulkan bahwa terdapat 3 (tiga) golongan satuan ruang parkir (SRP) menurut Departemen Perhubungan Darat, yaitu:

**Tabel 2.1** Satuan Ruang Parkir (SRP)

<b>Golongan</b>	<b>Jenis Kendaraan</b>	<b>Satuan Ruang Parkir (dalam m<sup>2</sup>)</b>
1.	a. Mobil penumpang golongan I	2.30 x 5.00
	b. Mobil penumpang golongan II	2.50 x 5.00
	c. Mobil penumpang golongan III	3.00 x 5.00
2.	Bus/Truk	3.40 x 12.50
3.	Sepeda Motor	0.75 x 2.00

Sumber: Departemen Perhubungan Darat, 1998, Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir

Selain dimensi dari satuan ruang parkir yang telah ditentukan, jumlah kebutuhan ruang parkir juga telah diatur Departemen Perhubungan Darat. Berikut adalah tabel ukuran kebutuhan ruang parkir:

**Tabel 2.2** Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir (SRP)

<b>Peruntukan</b>	<b>Satuan (SRP untuk mobil</b>	<b>Kebutuhan</b>
-------------------	--------------------------------	------------------

	penumpang)	Ruang Parkir
Pusat Perdagangan		
• Pertokoan	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 - 7.5
• Pasar Swalayan	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 - 7.5
• Pasar	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	3.5 - 7.5
Pusat Perkantoran		
• Pelayanan Bukan Umum	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	1.5 - 3.5
• Pelayanan Umum	SRP / 100 m2 luas lantai efektif	1.5 - 3.5
Sekolah	SRP / mahasiswa	0.7 - 1.0
Hotel/Tempat Penginapan	SRP / kamar	0.2 - 1.0
Rumah Sakit	SRP / tempat tidur	0.2 - 1.3
Bioskop	SRP / tempat duduk	0.1 - 0.4

Sumber: Departemen Perhubungan Darat, 1998, Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir

## 2.2 Kajian Mal

### 2.2.1 Pengertian

Mal atau *Mall* merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang memiliki bentuk bangunan atau kumpulan bangunan yang berada pada sebuah lokasi. Pada umumnya sebuah pusat perbelanjaan terdapat berbagai macam toko dengan beragam merek dagang dan toko-toko tersebut dihubungkan oleh jalur sirkulasi yang terbuka atau tertutup dengan tujuan mempermudah pengguna pusat perbelanjaan. (Shopping Center Development Handbook, Urban Land Institute)

### 2.2.2 Sejarah

Pada awalnya, Mal merupakan evolusi dari pasar tradisional sebagai tempat untuk berdagang. Namun, dengan seiringnya perkembangan zaman yang berbanding dengan peningkatan permintaan dan peningkatan kualitas barang yang dijual maka ruang untuk membeli dan menjual barang ini ditingkatkan kualitasnya dengan penerapan konsep baru dan penambahan fasilitas penunjang. Fasilitas penunjang diantaranya bioskop, area bermain anak, area pertunjukan, taman-taman tematik, dan

lain sebagainya. Selain karena permintaan, penambahan fasilitas ini juga didasari pada perubahan gaya hidup manusia yang telah berubah dimana saat ini tujuan pengunjung berkunjung ke pusat perbelanjaan bukanlah untuk berbelanja, melainkan untuk berekreasi.

### 2.2.3 Klasifikasi

Saat ini, jenis-jenis pusat perbelanjaan sudah banyak perkembangan dengan konsep yang semakin beraneka ragam. Oleh karena itu, untuk memudahkan dalam mengklasifikasikan jenis-jenis pusat perbelanjaan International Council of Shopping Center (1999) mengklasifikasikan pusat perbelanjaan menjadi 2 (dua) bagian besar berdasarkan fisiknya, yaitu:

- *Strip Mall / Open Mall*, biasanya disebut *shopping plaza* merupakan pusat perbelanjaan terbuka dengan deretan unit-unit retail pada umumnya terdiri dari 1-2 lantai yang bersusunan sejajar (berderet lurus maupun membentuk konfigurasi U atau L) dengan area pejalan kaki yang terbuka ditengahnya yang menghubungkan antar unit-unit retail yang saling berhadapan. Dengan semakin minimnya lahan terutama di daerah perkotaan, tipe *strip mall* ini berubah menjadi unit-unit retail dengan parkir kendaraan yang terletak di depannya, menyesuaikan dan mengoptimalkan lahan yang ada.
- *Shopping Mall / Closed Mall*, merupakan tipikal pusat perbelanjaan yang bersifat tertutup / *indoor* yang berisi unit-unit retail dan pada umumnya disewakan. Biasanya mal merupakan *multi-storey building* atau terdiri lebih dari 2 lantai, yang dikarenakan mal dibangun di tengah kota dimana lahannya yang sangat terbatas tetapi tuntutan fungsinya tetap banyak, sehingga pembangunan mall harus dilakukan secara vertikal. Dan Untuk menambah kenyamanan pengunjung, mall sudah menggunakan bantuan teknologi seperti pengatur suhu ruangan (AC), material-material yang bagus untuk dipandang, dan lain-lain.

Selain berdasarkan bentuk fisiknya, International Council of Shopping Center (1999) juga mengklasifikasikan pusat perbelanjaan berdasarkan luasan dan skala layanannya. Berikut 3 (tiga) klasifikasinya:

- *Regional Mall*, merupakan sebuah tipe mal yang didesain dengan luas *gross sealable area* (area yang disewakan) antara 37.000 m<sup>2</sup> - 74.000 m<sup>2</sup>, dengan memiliki 2 (dua) *anchor-tenant* dengan deskripsi umum unit-unit retail yang *high-end* (kelas atas).
- *Super-Regional Mall*, merupakan sebuah tipe mal yang didesain dengan luas *gross sealable area* (area yang disewakan) lebih dari 74.000 m<sup>2</sup> dan menjadi pusat perbelanjaan yang paling dominan di wilayahnya.
- *Outlet Mall*, merupakan tipikal mal atau pusat perbelanjaan dengan satu buah *anchor-tenant* yang dominan dan menguasai area perbelanjaan tersebut serta beberapa unit retail kecil diantaranya banyak terdapat program diskon yang ditawarkan.

#### **2.2.4 Elemen-elemen**

Menurut Rubenstein Harvey M., pusat perbelanjaan memiliki 3 (tiga) elemen utama, yaitu:

- *Anchor* (Magnet), merupakan transformasi dari “*nodes*” yang dapat berfungsi sebagai “*landmark*” yang perwujudannya berupa plaza dan mall
- *Secondary Anchor*, merupakan transformasi dari “*distric*” yang memiliki perwujudan berupa toko pengecer, retail, supermarket, superstore, bioskop, dan lain sebagainya.
- *Street Mall*, merupakan transformasi dari bentuk “*paths*” yang perwujudannya berupa jalur pedestrian yang menghubungkan antar magnet.

#### **2.2.5 Sistem sirkulasi**

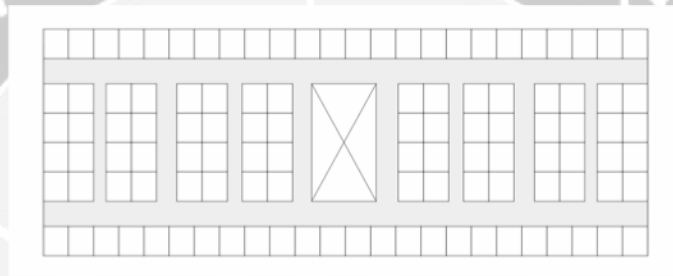
Sirkulasi pada pusat perbelanjaan merupakan hal penting karena sirkulasi inilah yang akan menghubungkan toko-toko atau “magnet” yang

terdapat pada pusat perbelanjaan. Pada pusat perbelanjaan terdapat 3 (tiga) sistem sirkulasi yang umum digunakan pada pusat perbelanjaan, yaitu:

- Sistem Banyak Koridor

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan banyak koridor :

- Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan atau dekat pintu
- Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi
- Terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an di Indonesia



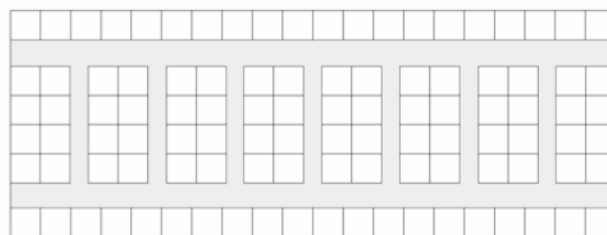
Gambar 2.2 Contoh Sistem Sirkulasi Banyak Koridor

Sumber: <http://shoppingmall.blogspot.com>, diunduh Sepetember 2015

- Sistem Plaza

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem plaza :

- Terdapat plaza atau ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang.
- Mulai terdapat hierarki dari masing-masing lokasi toko, lokasi strategi berada di dekat plaza tersebut, serta mulai mengenal pola *vide* dan mezanin.



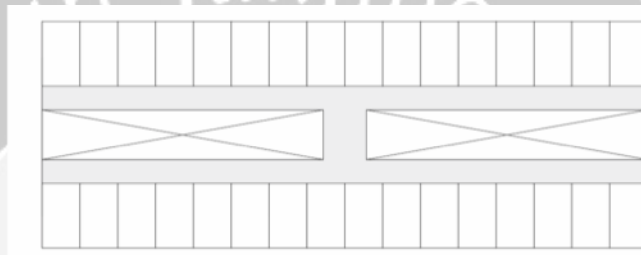
Gambar 2.3 Contoh Sistem Sirkulasi Plaza

Sumber: <http://shoppingmall.blogspot.com>, diunduh Sepetember 2015



- Sistem *Mall*

Ciri-ciri pusat perbelanjaan dengan sistem *Mall* dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur tersebut menjadi jalur sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau *anchor* yang membentuk sirkulasi utama.



Gambar 2.4 Contoh Sistem Sirkulasi Mall

Sumber: <http://shoppingmall.blogspot.com>, diunduh Sepetember 2015

## 2.3 Kajian Hotel

### 2.3.1 Pengertian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hotel merupakan bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan, selain itu dapat diartikan sebagai bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan, dan minum. Sedangkan definisi hotel menurut Lawson adalah sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran (Lawson,1976:27).

### 2.3.2 Sejarah

Sejarah hotel sebenarnya sudah dimulai sejak adanya hostel. Awalnya, hotel berasal dari kata hostel yang diambil dari bahasa Perancis kuno yang disebut-sebut telah hadir sejak akhir abad ke-17. Makna dari hostel sendiri adalah “tempat penampungan buat pendatang” atau biasa

disebut “bangunan penyedia pondok dan makanan untuk umum”. Oleh karena itu, hotel memang didesain untuk melayani kebutuhan publik dengan maksud sosial untuk membantu para turis atau pendatang.

Pada saat awal kehadiran hotel, hotel memiliki misi sosial untuk menyediakan tempat untuk tinggal dan makan serta minum secara cuma-cuma atau gratis. Namun seiring perkembangan zaman, hotel mulai meninggalkan misi sosialnya dan mulai beralih ke arah komersial atau berorientasi uang. Saat ini, hotel mulai memungut biaya pada tamu-tamu yang menginap dan memesan makanan serta minuman. Hal itu juga ditambah dengan semakin banyaknya pengguna jasa hotel ini. Kesempatan itu tidak disia-siakan oleh pihak penyedia jasa penginapan ini.

Untuk di Indonesia, istilah hotel memang selalu dikonotasikan sebagai bangunan penginapan yang mahal dan hanya disewa oleh kalangan menengah keatas dan umumnya disebut hotel berbintang. Tetapi saat ini sudah banyak hotel kelas melati yang tarifnya cukup murah dengan sasaran kalangan *backpacker* atau wisatawan kelas menengah kebawah. Saat ini hotel berbintang maupun hotel melati banyak dikelola oleh pihak-pihak swasta.

### **2.3.3 Karakteristik**

Saat ini hotel menjadi salah satu industri yang banyak diminati oleh para investor-investor asing maupun lokal untuk memulai bisnisnya. Para investor-investor mulai berlomba-lomba untuk menyediakan jasa penginapan sebaik mungkin. Hal-hal yang diutamakan pada umumnya adalah fasilitas, harga sewa, dan lokasi. Untuk membedakan hotel dengan industri lain, maka terdapat beberapa karakteristik dari hotel, yaitu:

- Hotel tergolong sebagai industri yang padat modal serta padat karya yang artinya dalam pengelolaannya memerlukan modal usaha yang besar dengan tenaga pekerja yang banyak pula.
- Dipengaruhi oleh keadaan dan perubahan yang terjadi pada sektor ekonomi, politik, sosial, budaya dan keamanan dimana hotel tersebut berada.

- Menghasilkan dan memasarkan produknya bersamaan dengan tempat dimana jasa pelayanannya dihasilkan.
- Beroperasi selama 24 jam sehari, tanpa adanya libur dalam pelayanan jasa terhadap pelanggan hotel dan masyarakat pada umumnya.
- Memperlakukan pelanggan seperti raja, selain itu juga memperlakukan pelanggan sebagai partner dalam usaha karena jasa pelayanan hotel.

#### 2.3.4 Klasifikasi

Saat ini, mulai banyak pembangunan-pembangunan hotel terutama di daerah-daerah pusat bisnis atau pusat wisata. Jenis hotel yang dibangun beraneka ragam, mulai dari hotel melati hingga hotel berbintang 5. Oleh karena itu, Endy Marlina dalam Panduan Perancangan Bangunan Komersial telah menjelaskan bahwa terdapat klasifikasi hotel yang berlaku di Indonesia dengan didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu:

- Jumlah kamar
- Fasilitas dan peralatan yang disediakan
- Model sistem pengelolaan
- Bermotto pelayanan

Dengan dasar pertimbangan aspek-aspek diatas, maka hotel dapat diklasifikasikan menjadi tingkatan-tingkatan yang kemudian dinyatakan dalam sebutan hotel berbintang dan melati. Klasifikasinya diantara lain:

- Persyaratan fisik, yang meliputi luasan bangunan, konstruksi (desain dan dekorasi), pintu masuk, tangga, fasilitas listrik darurat, lift, dan telepon umum.
- *Bedrooms* atau ruang tidur, meliputi ukuran (*single*, *double*, atau *triple*), suites, handuk, ruang *service*, gudang, tempat duduk, meja, pencahayaan, *finishing* lantai, fasilitas penunjang, akustik, dan pintu.
- Kamar mandi, meliputi jumlah, ukuran, standar, dan fasilitas dalam kamar mandi.

- Area publik, meliputi toilet umum, koridor, ruang resepsi, tempat parkir, dan area hijau.
- *Service* makanan dan fasilitas rekreasi, meliputi *lounge*, *breakfast room service*, *restaurant*, *bar*, fasilitas konferensi, *cloakroom*, *entertainment*, rekreasi, dan *hairdresser*.
- *Service*, meliputi *service* penerima tamu, *service medical*, *service* kasir, *laundry*, *service* postel, *service* turis dan travel, retail, *service* bahasa, kondisi, dan situasi.

Berdasarkan pertimbangan aspek-aspek di atas hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- Hotel Bintang 1
  - Minimal 15 kamar (14 kamar double dan 1 kamar single) dengan luas minimal 20 m<sup>2</sup>
- Hotel Bintang 2
  - a. Umum
    - Lokasi mudah dicapai, dalam arti akses ke lokasi tersebut mudah
    - Bebas polusi
    - Unsur dekorasi Indonesia tercermin pada lobby
    - Bangunan terawat rapi dan bersih
    - Sirkulasi di dalam bangunan mudah
  - b. Bedroom
    - Minimum mempunyai 20 kamar dengan luasan 22 m<sup>2</sup>/kamar
    - Setidaknya terdapat 1 kamar suite dengan luasan 44 m<sup>2</sup>/kamar
    - Tinggi minimum 2,6 meter tiap lantai
    - Tidak bising
    - Pintu kamar dilengkapi pengaman
    - Tata udara dengan pengatur udara
    - Terdapat jendela dengan tirai tidak tembus sinar luar
    - Dalam tiap kamar dan kamar mandi minimum terdapat 1 stop kontak

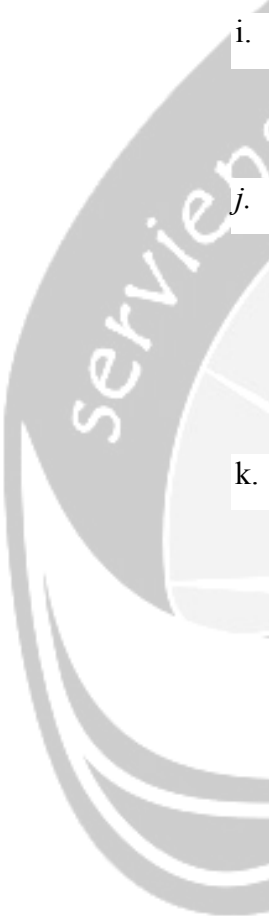
- Dinding kamar mandi kedap air
- c. Dinning Room
  - Standar luas 1,5 m<sup>2</sup>/tempat duduk
  - Tinggi ruangan lebih dari 2,6 meter
  - Terdapat akses langsung dengan dapur
  - Tata udara dengan/tanpa pengatur udara
- d. Bar
  - Standar luas 1,1 m<sup>2</sup>/tempat duduk
  - Terdapat 1 buah dapur yang terpisah dari restoran
  - Dilengkapi perlengkapan mencuci dengan air panas/dingin
- e. Lobby
  - Harus ada lobby
  - Tata udara dengan AC/ventilasi
  - Kapasitas penerangan minimum 150 lux
- f. Sarana olah raga dan rekreasi
  - Minimum 1 buah dengan alternatif pilihan: tenis, golf, fitnes, biliard, jogging, taman bermain anak, olahraga air (kolam renang).
- g. Utilitas Penunjang
  - Terdapat transportasi vertikal yang bersifat mekanis
  - Ketersediaan air minimum 300 liter/orang/hari
  - Daya listrik mencukupi
  - Tata udara dengan atau tanpa pengatur udara
  - Terdapat ruang mekanik
  - Komunikasi dengan telepon saluran dalam (*house phone*), telepon lokal, dan interlokal
  - Terdapat fasilitas sentral radio dan *carcall*
  - Terdapat alat deteksi kebakaran awal pada tiap ruang, *fire extinguisher*, *fire hydrant*, dan pintu kamar tahan api
  - Minimum terdapat 1 ruang jaga
  - Terdapat tempat penampungan sampah tertutup
  - Terdapat saluran pembuangan air kotor

- Hotel Bintang 3
  - a. Umum
    - Unsur dekorasi Indonesia tercermin di Lobby, restoran, kamar tidur, dan function room
  - b. Bedroom
    - Terdapat minimum 20 kamar standar dengan luas m<sup>2</sup>/kamar
    - Terdapat minimum 2 kamar suite dengan luas 44 m<sup>2</sup>/kamar
    - Tinggi minimum 2,6 meter tiap lantai
  - c. Dining room
    - Bila tidak berdampingan dengan *lobby* maka harus dilengkapi dengan kamar mandi atau wc sendiri
  - d. Bar
    - Apabila berupa ruang tertutup maka harus dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC) dengan suhu 24°c
    - Lebar ruang kerja bartender setidaknya 1 meter
  - e. Ruang fungsional
    - Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari *lobby* dengan kapasitas minimum 2,5 kali jumlah kamar
    - Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan *lobby*
    - Terdapat pre-function room
  - f. Lobby
    - Mempunyai luasan 30 m<sup>2</sup>
    - Dilengkapi dengan *lounge*
    - Toilet umum minimum 1 buah dengan perlengkapan
    - Lebar koridor minimum 1,6 meter
  - g. Drug Store
    - Minimum terdapat *drugstore*, *bank*, *money changer*, biro perjalanan, *airline agent*, *souvenir shop*, perkantoran, butik, dan salon
    - Tersedia poliklinik
    - Tersedia paramedis
  - h. Sarana rekreasi dan olahraga

- Minimum 1 buah dengan pilihan: tenis, *bowling*, golf, fitnes, sauna, billiard, *jogging track*, diskotik, dan taman bermain anak
- Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak
- Sarana rekreasi untuk hotel di tepi pantai dapat dipilih dari alternatif berperahu, menyelam, selancar, atau ski air
- Sarana rekreasi untuk hotel di gunung dapat dipilih dari alternatif hiking, berkuda, atau berburu
- i. Utilitas penunjang
  - Terdapat transportasi vertikal mekanis
  - Ketersediaan air bersih minimum 500 liter/orang/hari
  - Dilengkapi dengan instalasi air panas atau dingin
  - Dilengkapi dengan telepon lokal dan interlokal
  - Tersedia PABX
  - Dilengkapi dengan sentral video atau TV, radio, *paging*, dan *carcall*
- Hotel bintang 4
  - a. Umum
    - Minimum seperti pada hotel bintang 3
  - b. Bedroom
    - Mempunyai minimum 50 kamar standar dengan luasan 24 m<sup>2</sup>/kamar
    - Mempunyai minimum 3 kamar suite, dengan luasan minimum 48 m<sup>2</sup>/kamar
    - Tinggi minimum 2,6 meter tiap lantai
    - Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam bedroom
  - c. Dining room
    - Mempunyai minimum 2 buah *diningroom*, salah satunya berupa *coffee shop*
  - d. Bar
    - Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang 3
  - e. Ruang fungsional

- Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang 3
- f. Lobby
  - Mempunyai luasan minimum 100 m<sup>2</sup>
  - Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya
- g. Drug store
  - Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang 3
- h. Sarana rekreasi dan olah raga
  - Seperti pada hotel berbintang 3 ditambah dengan diskotik atau *night club* kedap suara dengan AC dan toilet.
- i. Utilitas Penunjang
  - Minimum seperti hotel bintang 3
  - Transportasi vertikal mekanis
  - Ketersediaan air bersih minimum 700 liter/orang/hari
  - Dilengkapi dengan instalasi air panas atau dingin
- Hotel Bintang 5
  - a. Umum
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4
  - b. Bedroom
    - Mempunyai minimum 100 kamar standar dengan luasan 26 m<sup>2</sup>/kamar
    - Mempunyai minimum 4 kamar suite dengan luasan 52 m<sup>2</sup>/kamar
    - Tinggi minimum 2,6 meter tiap lantai
    - Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam kamar
  - c. Dining room
    - Mempunyai minimum 3 buah dining room, salah satunya dengan spesialisasi masakan (Japanese/Chinese/European food)
  - d. Bar
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4
  - e. Ruang fungsional
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4



- 
- f. Lobby
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4
  - g. Drug store
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4
  - h. Sarana rekreasi dan olahraga
    - Minimum seperti pada hotel berbintang 4 ditambah dengan area bermain anak (*children playground*)
  - i. Utilitas penunjang
    - Minimum seperti hotel bintang 4 dengan tambahan
    - Dilengkapi dengan sentral video, musik, radio, dan *carcall*
  - j. *Business center*
    - Di *business center* ini tersedia beberapa staf yang dapat membantu dengan bertindak sebagai *co-secretary* para tamu yang ingin berkomunikasi dengan kantor pusatnya maupun relasi bisnisnya.
  - k. Restoran

Sub-bagian restoran di hotel yang besar dapat dibagi menjadi:

    - *Main diningroom* atau ruang makan utama, menyediakan makanan internasional
    - *Coffee shop*, restoran yang menyediakan dan menyajikan makan pagi dengan menu dan jenis pelayanannya lebih sederhana atau biasa disebut *ready on plate*
    - Restoran yang spesifik seperti *grill-room*, *pizzarea*, *japanesse*, atau oriental
    - *Room service*, restoran yang melayani dan menyediakan hidangan makanan dan minuman kepada tamu hotel yang enggan keluar kamar. Atas dasar pesanan tamu, makanan dan minuman diantar langsung ke kamar tamu.
    - *Take out service* dan *out side catering*, untuk lebih meningkatkan pendapatan penjualan produk yang dihasilkan oleh dapur hotel, ada beberapa hotel yang melayani

pesanan makanan dan minuman dan penyelenggaraan perjamuan di luar hotel.

### 2.3.5 Macam-macam Tipe Hunian Hotel

Selain klasifikasi hotel berdasarkan bintangnya, terdapat pula klasifikasi atau macam-macam tipe kamar pada hotel. Hal ini memiliki tujuan agar pengunjung atau penyewa dapat memilih jenis-jenis kamar yang diinginkan dan dibutuhkan. Berikut klasifikasi kamar hotel:

- a. Tipe kamar menurut Jumlah Tempat Tidur
  - *Single Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran single.
  - *Twin Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 2 buah tempat tidur berukuran single.
  - *Double Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran double.
  - *Double-double Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 2 buah tempat tidur berukuran double.
  - *Triple Room / Family Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran double dan 1 buah tempat tidur berukuran single, atau kamar dengan 3 buah tempat tidur berukuran single
- b. Tipe kamar menurut Letaknya
  - *Adjoining Room*, yaitu dua kamar atau lebih yang letaknya berdampingan tanpa pintu penghalang dari kamar satu ke kamar yang lain.
  - *Connecting Room*, yaitu dua kamar atau lebih yang terletak berdampingan dan mempunyai pintu penghubung dari satu ke kamar lainnya.
  - *Adjacent Room*, yaitu dua kamar yang letaknya berhadapan.
  - *Cabana*, yaitu kamar yang letaknya menghadap ke air laut atau danau, dan lain-lain.

- *Duplex Room*, yaitu dua kamar yang letaknya bertingkat dilambangkan dengan anak tangga.
  - *Inside Room*, yaitu kamar yang menghadap ke bagian belakang hotel
  - *Outside Room*, yaitu kamar yang menghadap ke jalan raya.
  - *Lanais*, yaitu kamar-kamar dengan teras atau balkon yang menghadap ke kolam atau kebun.
- c. Tipe Kamar menurut Fasilitas yang Tersedia
- *Standart Room*, yaitu kamar yang memiliki fasilitas paling dasar seperti, televisi, pembuat kopi, telepon, meja, kloset, dan kamar mandi shower.
  - *Superior Room / Premium Room*, yaitu kamar standar dengan ukuran dan fasilitas yang lebih seperti, sofa, meja rias, pengering rambut, dan kamar mandi dengan *bath-up*. Bisa juga merujuk pada kamar khusus dengan pemandangan atau lokasi yang lebih baik.
  - *Deluxe Room*, yaitu kamar yang didesain untuk terlihat lebih berkelas dari penampilan, ukuran dan lokasinya. Kamar ini biasanya sering dikategorikan sama dengan Superior Room.
  - *Junior Suite Room*, yaitu sebuah kamar dengan ukuran yang besar dan terdapat ruang tidur dan ruang duduk. Kamar ini biasa berbentuk kamar single dengan pemisah antara ruang duduk dan ruang tidur. Kamar ini juga sering disebut *Studio Room* dengan tambahan dapur dan fasilitas masak lainnya.
  - *Suite Room*, yaitu kamar hotel yang menyerupai kamar apartemen. Ukurannya jauh melebihi kamar standar dan biasanya dihuni dalam jangka waktu yang lebih lama. Suite Room, merupakan kamar berkelas dengan harga terendah dan Executive Room merupakan kamar dengan ukuran lebih luas.
  - *Presidential / Penthouse Room*, yaitu kamar dengan kualitas sama dengan Suite dan Executive Room namun ukurannya lebih luas

dan ditambah dengan pemandangan dan perlengkapan terbaik yang ditawarkan pada sebuah hotel. Kamar ini sering disebut sebagai kamar termahal pada sebuah hotel.

d. Tipe Kamar menurut Peruntukan Penghuni

- o Terdapat 1 tipe yaitu, *House Used Room*, yang berarti kamar yang diperuntukan bagi staf hotel yang mempunyai otoritas dan digunakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu karena dinas.

## 2.4 Kajian Apartemen

### 2.4.1 Pengertian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), apartemen dapat didefinisikan sebagai tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan lain sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, retail, dan lain sebagainya).

Sedangkan, menurut Endy Marlina dalam bukunya yang berjudul *Perancangan Komersial* (2008, 86) apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah flat atau petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dari keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau diperkotaan.

### 2.4.2 Sejarah

Di Indonesia, apartemen yang pertama dibangun di Jakarta pada tahun 1974 dengan jumlah unit mencapai 54 unit. Apartemen pertama ini adalah apartemen Ratu Plaza yang merupakan mixed use building antara hunian dan pusat perbelanjaan. Untuk target pasar dari Ratu Plaza sendiri adalah kalangan menengah atas yang berada di Jakarta. Pembangunan Ratu Plaza menjadi awal pembangunan apartemen di Jakarta yang hingga saat ini

terus berkembang jumlah dan konsepnya seiring dengan permintaan pasar yang terus meningkat baik dari sisi kebutuhan hunian atau hanya sekedar untuk investasi dalam wujud properti.

### **2.4.3 Klasifikasi**

Pada saat ini klasifikasi apartemen sudah sangat banyak dan dapat digolongkan dalam berbagai kategori. Berikut beberapa klasifikasi Apartemen:

#### **2.4.3.1 Berdasarkan Tipe Pengelola**

- *Serviced Apartment*

*Serviced Apartmen* merupakan apartemen yang dikelola secara langsung dan menyeluruh oleh manajemen tertentu yang pada umumnya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel. Penghuni mendapat pelayanan layaknya penghuni hotel dengan layanan kamar 24 jalm, perabot lengkap, dan *housekeeping*.

- Apartemen Milik Sendiri

Apartemen milik sendiri merupakan apartemen yang dapat dibeli oleh individu. Pada dasarnya, apartemen jenis ini menyerupai *serviced apartment* dimana apartemen tersebut memiliki pengelola sendiri.

- Apartemen Sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa mendapatkan pelayanan khusus dari pihak manajemen. Manajemen hanya hanya mengurus dan bertanggung jawab atas fasilitas-fasilitas bersama seperti pemeliharaan bangunan, lift, koridor, dan fasilitas penunjang lainnya hingga batas waktu yang telah disepakati.

#### **2.4.3.2 Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan**

- *High-Rise Apartment*

Apartemen ini terdiri dari sepuluh atau lebih lantai dengan dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan, dan servis

penuh. Dari segi structural terbilang kompleks sehingga design dibuat sederhana dan pada umumnya dibangun di pusat kota.

- *Mid-Rise Apartment*

Mid-rise apartment merupakan bangunan apartemen dengan ketinggian bangunan antara tujuh hingga sepuluh lantai. Pada umumnya apartemen jenis ini dibangun di kota satelit.

- *Low-Rise Apartmen*

Low-rise apartment merupakan bangunan apartemen dengan ketinggian bangunan kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga serta lift sebagai alat transportasi vertikal.

- *Walked Up Apartmen*

Apartemen jenis ini merupakan apartemen dengan tinggi bangunan antara tiga hingga enam lantai. Terkadang bangunan ini dilengkapi dengan fasilitas lift. Jenis apartemen ini banyak disukai oleh keluarga yang besar.

#### **2.4.3.3 Berdasarkan Tipe Kamar**

- Tipe Studio, berukuran 18 - 45 m<sup>2</sup> dengan mengutamakan efisiensi penggunaan ruang.
- Tipe Satu Ruang Tidur memiliki luas 36 - 54 m<sup>2</sup>, tipe kamar ini mampu menampung kurang lebih 2 hingga 3 orang dan sangat cocok untuk keluarga baru.
- Tipe Dua Ruang Tidur, memiliki luas 45 - 90 m<sup>2</sup> yang mampu menampung antara 3 hingga 4 orang penghuni. Pada umumnya ruang keluarga dan ruang makan sudah dipisahkan.
- Tipe Tiga Ruang Tidur, memiliki luas 54 - 108 m<sup>2</sup> dengan kapasitas antara 4 hingga 5 orang dan cocok untuk dihuni oleh keluarga dengan tiga orang anak.
- Tipe Empat Ruang Tidur, memiliki luas 100 - 135 m<sup>2</sup> dan mampu menampung 5 sampai 8 orang.

#### **2.4.3.4 Berdasarkan Penghuni Apartemen**

- Apartemen keluarga, merupakan apartemen yang dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, anak, dan terkadang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama.
- Apartemen lajang/mahasiswa/studio, merupakan apartemen yang dihuni oleh perseorang yang belum menikah. Pada umumnya, penghuni merupakan pegawai kantoran, mahasiswa, dan lain sebagainya.
- Apartemen pebisnis/ekspatriat, merupakan apartemen yang digunakan oleh para pengusaha untuk mengakomodasikan tempat hunian dekat dengan area kantor untuk lebih mengefisienkan waktu. Pada umumnya, pengguna dari apartemen ini telah memiliki rumah diluar apartemen ini.
- Apartemen manula, merupakan fasilitas hunian bersama yang memiliki integrasi dengan berbagai macam aktivitas dan fasilitas komersil yang telah disesuaikan dengan kebutuhan para penghuni.

#### **2.4.3.5 Berdasarkan Massa Bangunan**

- Bentuk massa *slab*, merupakan apartemen dengan massa bangunan memanjang dengan bentuk sirkulasi berupa koridor dengan lebih dari satu sistem transportasi vertikal.
- Bentuk massa *tower*, merupakan apartemen dengan massa bangunan memusat dengan bentuk berupa hall atau ruang perantara.
- Bentuk massa *variant*, bentuk massa apartemen kombinasi dari slab dan tower.

#### **2.4.3.6 Berdasarkan Jumlah lantai**

- Apartement *Simplex*, apartemen dengan unit satu lantai.
- Apartement *Duplex*, apartemen dengan unit dua lantai.
- Apartement *Triplex*, apartemen dengan unit tiga lantai.

## **2.4.4 Penataan Bangunan Apartemen**

Untuk merancang apartemen yang nyaman dan tertata secara tata bangunan, maka terdapat beberapa penataan bangunan apartemen, yaitu:

### **2.4.4.1 Center Corridor Plan**

*Center corridor plan* merupakan penataan aparteme dengan tata ruang yang menunjukkan adanya koridor yang diapit oleh unit-unit kamar pada kedua sisinya. Tata bangunan seperti ini sangat cocok untuk diterapkan pada tapak yang memiliki bentuk memanjang dengan view yang baik dikedua sisinya.

### **2.4.4.2 Open Corridor Plan**

Tata ruang jenis ini merupakan penataan ruang dimana satu koridor melayani satu deret unit disalah satu sisinya dan terdapat bukaan pada sisi lainnya. Tata ruang seperti ini sangat memungkinkan adanya persilangan sirkulasi penghawaan dari bangunan.

### **2.4.4.3 Tower Plan**

Tower plan merupakan tata ruang dengan core sebagai pusat ditengah dengan unit-unit kamar mengelilinginya. Tata ruang seperti ini sangat cocok untuk pembangunan aprtemen dengan lahan yang sempit.

### **2.4.4.4 Cross Plan**

Cross plan merupakan tata ruang dengan empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu core. Pada umumnya, tipe seperti ini dibangun di area-area pusat kota yang memilik view ke semua sisi tapak.

## **2.5 Kajian Kantor Sewa**

### **2.5.1 Pengertian**



Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kantor didefinisikan sebagai balai (gedung, rumah, ruang) tempat tulis-menulis atau mengurus suatu pekerjaan (perusahaan). Selain itu, menurut Hunt 1980, Kantor sewa adalah suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Didalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan.

### **2.5.2 Fungsi**

Dalam sebuah gedung kantor, penerimaan, perekaman, pengaturan, dan pemberian informasi menjadi pekerjaan utama. Pada umumnya, gedung perkantoran memiliki sifat yang tetap atau tidak berpindah-pindah tempat. Oleh karena itu, fasilitas-fasilitas penunjang seperti ruang arsip, ruang rapat, ruang fotokopi, dan ruang lainnya wajib ada di dalam sebuah gedung perkantoran. Tujuan dari adanya fasilitas-fasilitas ini adalah agar waktu dalam pengerjaan tugas, mobilitas, dan lain sebagainya dapat dimanfaatkan sebaik mungkin.

### **2.5.3 Klasifikasi**

Kantor sewa saat ini sudah berkembang dengan sangat pesat, perkembangannya mulai dari fasilitas yang disediakan, citra yang akan di timbulkan, lokasi, harga, prosedur penyewaan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu agar mudah membedakannya, terdapat beberapa klasifikasi kantor sewa, yaitu:

#### **2.5.3.1. Menurut Peruntukannya**

##### *a. Tenant Owned Office Building*

Bangunan kantor yang sengaja direncanakan dan dibangun oleh pemilik modal atau investor yang pada umumnya tergabung dalam sebuah institusi atau yayasan untuk digunakan oleh perusahaan dibawahnya.

##### *b. Bangunan Investasi*

Bangunan kantor yang direncanakan dan dibangun oleh sebuah perusahaan untuk disewakan kepada beberapa penyewa (*Multy Tenancy Building*).

c. *Bangunan Kantor Spekulatif*

Bangunan kantor yang direncanakan dan dibangun oleh sebuah perusahaan untuk disewakan secara spekulatif atau dengan jangka yang panjang (*long term*).

**2.5.3.2. Menurut Sistem Persewaan**

a. *Service Floor Area*

Bangunan kantor sewa yang disewakan dengan area service yang tidak termasuk dalam hak penyewa, seperti area elevator, tangga, AC central, dan *fire tower court*.

b. *Rentable Floor Area*

Kantor yang disewakan dengan pembagian area-area menjadi dua area, yaitu:

- *Useable floor area*, merupakan area privat yang dipergunakan para penyewa
- *Common floor area*, merupakan area yang disewakan sebagai penunjang seperti elevator, *hall*, koridor, toilet, dan lain sebagainya.

**2.5.3.3. Menurut Jumlah Penyewa**

a. *Single Tenancy Building*

Bangunan kantor secara utuh disewakan kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu.

b. *Single Tenancy Floor*

Luas bersih perantai yang disewakan kepada penyewa. Luas bersih didapatkan dari hasil pengurangan antara area kotor dikurangi area fasilitas umum seperti transportasi vertikal, utilitas, dan lain sebagainya.

c. *Multy Tenancy Floor*

Luas bersih per lantai disewakan kepada beberapa penyewa atau perusahaan. Luas yang disewakan tidak termasuk area fasilitas bersama.

#### **2.5.3.4. Menurut Bentuk Denah**

##### *a. Cellular System*

Sistem ini memiliki bentuk yang panjang dengan koridor sepanjang bangunan. Privasi pada sistem ini termasuk memiliki privasi yang tinggi.

##### *b. Group Space System*

Bangunan terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5 sampai 15 orang pegawai.

##### *c. Open Plan Office System*

Bangunan dengan susunan ruang yang lebih fleksibel sehingga ruang-ruang mampu beradaptasi dengan kebutuhan dari penggunaannya. Pada umumnya ruang-ruang yang terbentuk bukan ruang yang permanen.

#### **2.5.3.5. Menurut Kedalamannya**

- a. Shallow Space*, bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar  $< 8$  meter
- b. Medium Depth Space*, bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 8 – 10 meter
- c. Deep Space*, bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 11 – 19 meter
- d. Very Deep Space*, bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar  $\geq 20$  meter

#### **2.5.4 Persyaratan Ruang Kantor**

Demi memenuhi kebutuhan dan kenyamanan pengguna kantor dalam beraktivitas, maka sebuah gedung perkantoran harus memenuhi

beberapa persyaratan terkait kualitas ruang kantor. Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

**a. Fleksibilitas**

Kebutuhan ruang kantor yang dinamis membuat ruang dalam kantor dituntut untuk lebih fleksibel. Dinding penyekat antar ruang harus fleksibel dan tidak permanen agar mampu memenuhi kebutuhan penyewa. Dalam perancangan kantor sewa, tata ruang dan kebutuhan ruang sangat bergantung dari instansi yang menyewa kantor tersebut. Oleh karena itu, pada umumnya kantor sewa menawarkan modul-modul ruang pada konsumen sehingga konsumen dapat memilih sesuai kebutuhannya.

**b. Kebisingan**

Kebisingan pada suatu ruang terutama ruang kerja sangatlah berpengaruh bagi para pekerja atau pengguna ruangan. Pada umumnya kebisingan membuat pengguna kantor menjadi tidak nyaman dan menjadi tidak fokus dalam bekerja. Oleh karena itu dibutuhkan solusi untuk mengendalikan kebisingan dalam suatu ruang kantor. Pengendalian kebisingan dalam kantor mencakup:

- Perlindungan terhadap sumber kebisingan eksternal (lalu lintas dan kegiatan di sekitar kantor)
- Insulasi horisontal dan vertikal antar masing-masing ruang untuk menjamin kerahasiaan pembicaraan (*speech privacy*).
- Reduksi kebisingan internal pada ruang kantor (alat mekanik seperti sistem pemanas, ventilasi, pengkondisi udara, pipa air ledeng, elevator, eskalator, komputer, tabung angin, dan alat-alat lainnya; kegiatan di dalam kantor seperti pembicaraan, sirkulasi, serta membuka dan menutup pintu).

**c. Akustika**

Selain permasalahan kebisingan, permasalahan akustik ruang juga menjadi hal yang penting untuk dipikirkan dalam perancangan. Oleh

karena itu, terdapat beberapa persyaratan penting dalam perancangan akustika kantor:

- Daerah lantai harus diberi karpet untuk menyerap bunyi dan menghindari bising langkah kaki. Karpet harus tebal dan dipasang di lapisan bawah (*underlay*) yang elastis.
- Langit-langit harus dilapisi dengan bahan penyerap bunyi dengan koefisien serap yang baik.
- Luas total dari kaca jendela tidak boleh melebihi 40% luas tembok luar, dipandang dari ruang kantor bagian dalam. Tirai penyerap bunyi harus digunakan di sepanjang bukaan dinding.
- Seluruh permukaan dinding yang mengelilingi ruang kantor harus dilapisi karpet dengan daya serap bunyi yang tinggi.
- Pembagian ruang atau peletakan partisi sebagai pemisah visual harus dilapisi dengan bahan penyerap bunyi untuk menghindari penyebaran gelombang bunyi berfrekuensi rendah.
- Distribusi peralatan kantor yang menimbulkan kebisingan (mesik tik, telepon, printer, dan lain-lain) harus serata mungkin di semua ruang kantor.
- Perlengkapan kantor yang tidak berhubungan secara langsung dengan pekerjaan kantor (genset, mesin *photocopy*, dan lain-lain) yang menimbulkan kebisingan harus diletakan dalam ruang tertentu serta terpisah secara visual pada bagian yang tersisa dari kantor.
- Tanaman dan bunga di dalam ruang kantor dapat memberikan pengaruh menenangkan secara psiko-akustik.

#### **d. Pencahayaan**

Pada umumnya, permasalahan yang umum terjadi pada pencahayaan di kantor sewa adalah *glare* atau silau, pembayangan, maupun pemantulan cahaya yang terlalu terang. Berikut terdapat rekomendasi nilai maksimum indeks silau:

**Tabel 2.3** Rekomendasi Nilai Maksimum Indeks Silau

<b>Frekuensi Pemakaian</b>	<b>Nilai Maksimum Indeks Silau</b>
Sering dan Rutin	16
Rutin	19
Rutin untuk waktu yang singkat	22
Tidak rutin	25
Sirkulasi	28

Sumber: Data Arsitek Jilid 1, halaman 17

Kegiatan pada ruang kantor sewa yang cenderung sering memiliki indeks silau maksimal 19. Agar nilai maksimum itu dapat terwujud, kebutuhan pencahayaan juga merupakan hal yang wajib untuk diperhatikan. Berikut adalah pencahayaan yang dibutuhkan ruang menurut kegiatannya:

**Tabel 2.4** Penghitungan Cahaya Rata-rata

<b>Fungsi</b>	<b>Kebutuhan Pencahayaan</b>	
	<b>Lux</b>	<b>Foot Candle</b>
Sirkulasi	150	13,935
Pekerjaan dalam waktu singkat	200	18,581
Pekerjaan rutin (orang muda)	300	27,871
Pekerjaan ruting lainnya (perkantoran)	500	46,451
Pekerjaan khusus (ruang gambar)	750	69,677
Pekerjaan halus (penenun kain)	1000	92,903
Pekerjaan sangat halus (pengukir)	15000	139,355
Pekerjaan lebih halus lagi (pemeriksa hasil rakitan)	35000	278,709

Sumber: Data Arsitek Jilid 1, halaman 17

#### e. Penghawaan

Sistem penghawaan yang biasa digunakan pada kantor sewa adalah penghawaan buatan dengan menggunakan *air conditioner* (AC), karena dalam pengaturan suhu dapat diatur sesuai kebutuhan dari pengguna dan

tidak terpengaruh oleh iklim dan cuaca yang ada di luar bangunan. Namun, penggunaan AC sangat berpengaruh pada kesehatan dari pengguna gedung. Oleh karena itu, ruang kantor diharapkan mampu memiliki bukaan agar memungkinkan terjadinya pertukaran udara secara berkala.

## 2.6 Studi Terkait Objek Studi

### 2.6.1 Grand Indonesia, Indonesia



Gambar 2.5 Grand Indonesia  
Sumber: Callison RKTU

Location: Jalan M. H. Thamrin no. 1, Jakarta Pusat

Size: 7.1 Hektar

Arsitek: Callison RKTU, USA

Pengembang: PT. Grand Indonesia

Grand Indonesia merupakan salah satu premium *mixed use building* yang terdapat di kota Jakarta. Memiliki luas tapak mencapai 7,1 hektar, Grand Indonesia memiliki empat fungsi utama yaitu:

#### A. Shopping Center (Grand Indonesia Shopping Town)

Shopping Center atau pusat perbelanjaan pada Grand Indonesia mengusung konsep Grand Indonesia Shopping Town yang ingin mewujudkan pengalaman berbelanja kelas internasional kepada pengunjungnya. Bangunan pusat perbelanjaan ini terbagi atas dua buah bangunan yaitu west mall dan east mall yang terkoneksi langsung dengan

*skybridge* yang membentang di atas jalan Teluk Betung. Selain itu, pusat perbelanjaan ini juga terkoneksi langsung dengan kantor sewa, hotel, dan apartemen. Luas area dari pusat perbelanjaan ini adalah 263.226 m<sup>2</sup> dengan 141.472 m<sup>2</sup> area yang disewakan. Sebagian besar toko dari Grand Indonesia merupakan toko dengan label “premium” dan sudah memiliki citra yang sangat baik dimata internasional.



Gambar 2.6 Eksterior Grand Indonsia  
Sumber: klikhotel.com

#### B. Hotel (Hotel Indonesia Kempinski)

Hotel pada Grand Indonesia merupakan hotel berbintang 5 yang berkelas international. Hal tersebut dapat dilihat dari pengelola hotel tersebut. Hotel ini di kelola oleh Kempinski hotel yang sudah tidak diragukan lagi kulaitasnya. Hotel Kempinski Indonesia memiliki 289 kamar mewah dengan dekorasi karya seni bertema lokal kontemporer. 289 kamar tersebut terdiri dari 1 unit *presidential suite*, 4 unit *diplomatic suites*, 6 unit *salon suites*, 60 unit *executive junior suites*, 98 unit *grand deluxe room*, 59 unit *executive deluxe room*, dan 61 unit kamar *deluxe*. Selain itu, hotel ini juga dilengkapi dengan 5 restoran dan *lounge*, 1 *grandballroom*, 1 *ballroom*, dan 12 *functionroom*.





Gambar 2.7 Interior Grand Deluxe Room  
Sumber: kempinski.com

### C. *Premium Grade Office* (Menara BCA)

Kantor sewa pada Grand Indonesia mengangkat konsep premium grade office dimana kantor sewa ini akan memberikan “*image*” yang sangat baik bagi para penyewanya. Memiliki total 56 lantai dengan lantai atap berfungsi sebagai restoran yang mewah dan menawarkan pemandangan yang sangat indah terutama saat sunset.



Gambar 2.8 Eksterior Menara BCA  
Sumber: carikantor.com

### D. Apartemen (Kempinski Private Residence)

Apartemen yang terdapat pada Grand Indonesia mengusung konsep gaya hidup mewah bagi para penghuni. Memiliki 261 unit kamar yang memiliki luas tiap unitnya antara 123 hingga 750 m<sup>2</sup> dengan tinggi bangunan mencapai 58 lantai membuat apartemen ini menjadi hunian tertinggi di Indonesia.



Gambar 2.9 Eksterior Kempinski Private Residence  
Sumber: skyscrapercity.com

### 2.6.2 Central Park, Indonesia



Gambar 2.10 Central Park Mall, Jakarta  
Sumber: <http://officeindonesia.com/userfiles/upload/54d41d4f9fd89.jpg>

Location: Jalan Let. Jen. S. Parman Kav. 28, Jakarta

Size: 9 Hektar

Arsitek: DP Architect

Pengembang: Agung Podomoro Land

Central Park merupakan salah satu kawasan superblock yang terdapat di kota Jakarta dengan fungsi bangunan yang terdiri dari pusat

perbelanjaan, hotel, apartemen, perkantoran, dan taman kota. Central Park Mall didesain dengan mengadopsi konsep dari central park yang terdapat di New York, Amerika Serikat. Konsep yang diusung adalah konsep pusat perbelanjaan dengan taman yang besar berada di tengah bangunan.



Gambar 2.11 Site Plan Central Park Mall  
Sumber: <https://s-media-cache-ak0.pining.com/>

Kapasitas dari keempat fungsi (pusat perbelanjaan, hotel, kantor, dan apartemen) *mixed use building* ini cukup besar dengan *leasable area* untuk pusat perbelanjaan mencapai 167.000 m<sup>2</sup> dengan total alokasi 348 modul retail. Untuk *leasable area* kantor sewa mencapai 80.000 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 36 lantai. Kemudian untuk hotel memiliki *leasable area* dengan luas 31.000 m<sup>2</sup> dengan total 420 unit kamar, dan untuk apartemen memiliki 106.000 m<sup>2</sup> *leasable area* dengan 1.100 unit apartemen yang terdiri dari 3 buah tower. Jadi, total keseluruhan *leasable area* pada Central Park Jakarta mencapai 384.000 m<sup>2</sup> atau setara dengan 38.4 hektar.



Gambar 2.12 Eksterior Central Park Jakarta  
Sumber: <http://bestjakartahotels.com/>

### 2.6.3 Zorlu Center, Turki



Gambar 2.13 Eksterior Zorlu Center  
Sumber: pinterest.com

Location: Istanbul, Turki

Size: 10.2 Hektar

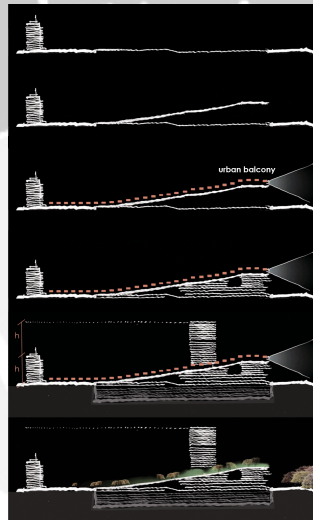
Arsitek: Emre Arolat Architects dan Tabanloglu Architects

Zorlu Center, merupakan salah satu premium *mixed use building* yang terdapat di kota Istanbul, Turkey. Memiliki luas tapak mencapai 10,2 hektar, Zorlu Center memiliki empat fungsi utama yaitu pusat perbelanjaan, kantor sewa, hotel, apartemen, dan teater.



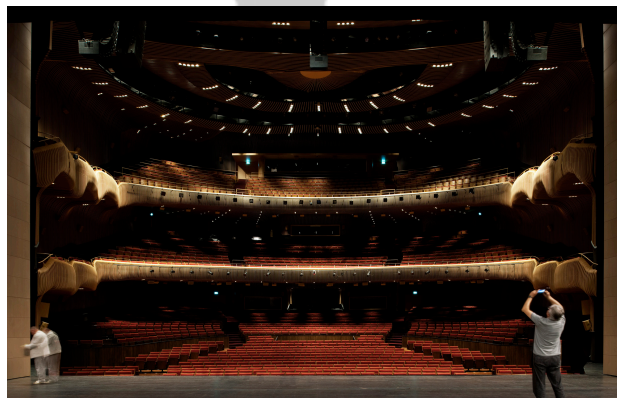
Gambar 2.14 Situasi dan Site Plan Zorlu Center  
Sumber: Archdaily.com

Pusat perbelanjaan pada Zorlu Center memiliki outdoor linear main atrium yang terletak di tengah-tengah site. Selain sebagai ruang terbuka, area ini juga berfungsi sebagai sirkulasi dari pusat perbelanjaan, area sosialisasi, area bermain, dan lain sebagainya. Selain memiliki *outdoor main atrium*, Zorlu Center juga mengusung konsep *urban balcony* yang diwujudkan dengan taman yang terletak pada atap bangunan dengan akses menggunakan ramp dari lantai dasar.



Gambar 2.15 Diagram Konsep Urban Balcony  
Sumber: Archdaily.com

Selain pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, dan kantor sewa, Zorlu center juga memiliki fasilitas pertunjukan seni berupa teater yang berfungsi mewadahi kebutuhan seni pertunjukan seperti musik, seni peran, dan lain sebagainya.









Gambar 2.16 Interior Teater  
Sumber: Archdaily.com

## 2.6.4 Kesimpulan

Tabel 2.5 Kesimpulan Studi Objek Sejenis

Kriteria	Grand Indonesia	Central Park	Zorlu Center
<b>Arsitek</b>	Callison RKTLL	DP Architects	Emre Arolat Architects dan Tabanloglu Architects
<b>Lokasi</b>	Jalan M. H. Thamrin Nomor 1, Jakarta Indonesia	Jalan Let. Jen. S. Parman Kav. 28, Jakarta Indonesia	Balmumcu Mh., Zincirlikuyu Sokak, Istanbul Turki
<b>Luas Lahan</b>	7.1 Hektar	9 Hektar	10.2 Hektar
<b>Fungsi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mall (M)</li> <li>• Hotel (H)</li> <li>• Apartemen (A)</li> <li>• Kantor Sewa (K)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mall (M)</li> <li>• Hotel (H)</li> <li>• Apartemen (A)</li> <li>• Kantor Sewa (K)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mall (M)</li> <li>• Hotel (H)</li> <li>• Apartemen (A)</li> <li>• Kantor Sewa (K)</li> <li>• Teater (T)</li> </ul>
<b>Kapasitas (Luas Leasable Area)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 141.472 m<sup>2</sup></li> <li>• H: -</li> <li>• A: -</li> <li>• K: 82.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 167.000 m<sup>2</sup></li> <li>• H: 31.000 m<sup>2</sup></li> <li>• A: 106.000 m<sup>2</sup></li> <li>• K: 80.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 70.000 m<sup>2</sup></li> <li>• H: 28.000 m<sup>2</sup></li> <li>• A: 84.000 m<sup>2</sup></li> <li>• K: -</li> <li>• T: -</li> </ul>
<b>Kapasitas (Jumlah)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 216</li> <li>• H: 289</li> <li>• A: 261</li> <li>• K: -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 348</li> <li>• H: 420</li> <li>• A: 1100</li> <li>• K: -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 194</li> <li>• H: 185</li> <li>• A: -</li> <li>• K: -</li> <li>• T: 2300</li> </ul>
<b>Jumlah Lantai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 7 lantai</li> <li>• H: 12 lantai</li> <li>• A: 58 lantai</li> <li>• K: 56 lantai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 5 lantai</li> <li>• H: 12 lantai</li> <li>• A: 50 lantai</li> <li>• K: 36 lantai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M: 2 lantai</li> <li>• H: 15 lantai</li> <li>• A: 20 lantai</li> <li>• K: 5 lantai</li> <li>• T: -</li> </ul>
<b>Target Pasar</b>	Menengah ke atas	Menengah ke atas	Menengah ke atas
<b>Konsep Bangunan</b>	Konsep lokalitas dan modern menjadi konsep utama dari Grand	Mengusung konsep taman dengan taman sebagai pusatnya. Taman dengan	Konsep yang diusung adalah konsep urban balcony dimana

	Indonesia. Dengan memberi aksen-aksen arsitektur lokal, bangunan ini terlihat sisi lokalitas dan modernnya.	luas 1,2 hektar diletakkan ditengah bangunan mixed use.	bangunan berfungsi sebagai balkon untuk melihat pemandangan kota Istanbul.
<b>Bentuk Bangunan</b>			
<b>Penampilaan Bangunan</b>			

Sumber: Analisis Penulis