

BAB 5

KONSEP PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Healthy and Bussines Center of Tiens di Yogyakarta

5.1 Konsep *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta

Heathy and Bussines Center of Tiens merupakan sebuah tempat yang mampu menampung fungsi sebagai pusat kesehatan dan pusat bisnis yang memenuhi segala kebutuhan bagi pebisnis *Tiens* sendiri khususnya dan masyarakat (pengunjung) pada umumnya dan memberikan kenyamanan untuk berinteraksi dan beraktivitas.

5.2 Sistem Marketing Plan *Tiens*

Tiens Company menggunakan Sistem *Marketing Plan* pohon berakar *Break Away*. Sistem ini tidak membatasi setiap distributornya untuk mengembangkan bisnis *Tiens* secara besar. Dalam sistem *Break Away* para distributor dapat sebanyak-banyaknya membuka jaringan *level* pertama sebanyak-banyaknya, tidak ada batasannya, selanjutnya juga begitu jaringan *level* kedua dan seterusnya jumlah tidak ada batasannya.

Pemasaran bertingkat (multi-level marketing) *Tiens Company* adalah sistem pemasaran yang memanfaatkan konsumen sebagai tenaga penyalur secara langsung. Di dalam sistem ini dikenal istilah Sponsor (upline), yaitu anggota yang sudah mendapatkan hak keanggotaan terlebih dahulu, sedangkan Bawahan (downline)

adalah anggota baru yang mendaftar atau direkrut oleh promotor. Pada beberapa sistem tertentu pada beberapa perusahaan lain, jenjang keanggotaan ini dapat berubah apabila memenuhi suatu syarat pembayaran atau pembelian, maupun jumlah anggota tertentu.

Harga barang di tingkat konsumen adalah harga produksi ditambah komisi yang menjadi hak konsumen karena secara tidak langsung telah membantu kelancaran distribusi. Komisi yang diberikan dalam pemasaran berjenjang dihitung berdasarkan banyaknya jasa distribusi yang otomatis terjadi jika bawahan melakukan pembelian barang. Sponsor akan mendapatkan bagian komisi tertentu sebagai bentuk balas jasa atas perekrutan bawahan.



Gambar 5.1 : Bentuk Struktur

Sumber : www.tiens.com



Gambar 5.2 : Contoh Mobil Rewards Pada

Multilevel Marketing *Tiens* Yang

Diperoleh *Silver Lion*

Sumber : www.tiens.com

Tiens Company bisa memberikan kesempatan untuk mempunyai sumber penghasilan tambahan yang jika disertai dengan kerja keras, bisa menjadi sumber penghasilan yang cukup significant karena ada suatu ciri khas kebanggaan MLM yang disebut sebagai *Aset*.



Gambar 5.3 : Peta Aset *Marketing Plan Tiens*.

Sumber : www.tiens.com

Kesempatan juga lebih terbuka karena adanya suatu struktur organisasi yang terbentuk secara sendirinya sesuai yaitu sistem rooted tree. Sistem pohon berakar ini terbentuk tiap kali ada anggota baru yang masuk dan menjadi distributor baru pada pohon yang lama. Apabila suatu simpul dalam memiliki jumlah distributor yang sesuai, secara otomatis gradenya akan meningkat demikian pula dengan komisi yang diperoleh. Komisi yang diterima selain bergantung pada tingkat kita, juga biasanya

bergantung pada tiap anggota downline atau distributor baru yang ditambahkan ke struktur pohon kita



Gambar 5.4: Pohon Berakar Break Away Pada Sistem *Tiens*

Sumber : www.tiens.com

Semakin banyaknya simpul dalam yang terbentuk tentu jumlah daun yang ada harus makin banyak pula. Hal ini tentunya akan membuat produk perusahaan *Tiens Company* menjadi sangat populer dan mudah tersebar luas ke seluruh pelosok negeri

maupun manca negara. Makin banyak masyarakat yang mengenal produk yang di pasarkan, makin besar pula kemungkinan daya jual dari produk yang kita tawarkan.

5.3 Konsep Pelaku dan Ruang Bangunan *Healthy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta

5.3.1 Jenis Pelaku

A. Pengguna

Para distributor / pebisnis *Tiens*

- Distributor / pebisnis aktif :

Adalah pelaku bisnis *Tiens* yang aktif melakukan sponsoring, yang meliputi kegiatan mengundang dan membuat janji, serta mempresentasikan. Biasanya juga disebut sebagai Network Builder, distributor yang lebih berkonsentrasi pada pembentukan dan pengembangan jaringan, dan biasanya aktif melakukan presentasi berkelompok serta mengadakan training-training.

- Distributor / pebisnis pasif :

Adalah distributor *Tiens* yang hanya menjadi pengguna produk saja (*user*) atau lebih konsentrasi pada penjualan produk atau merekomendasikan penggunaan produk saja.

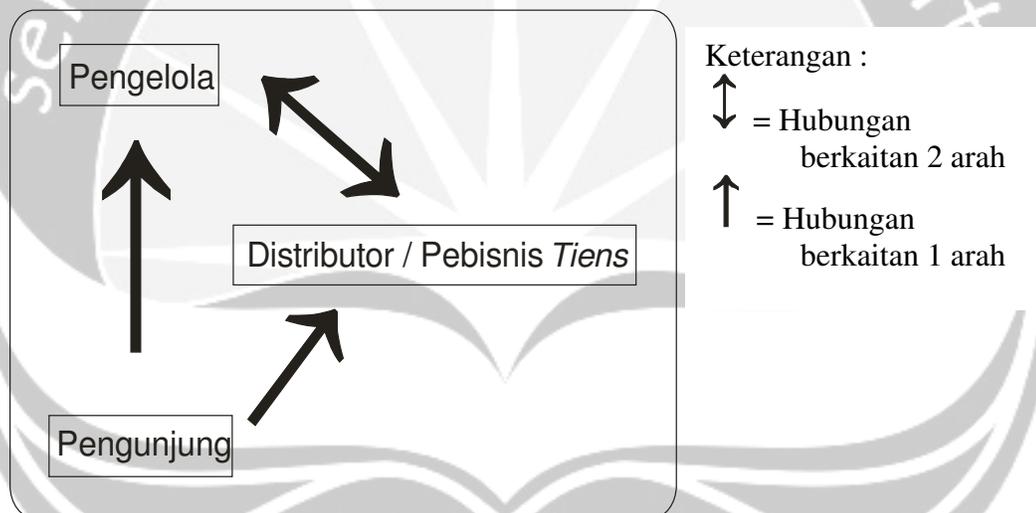
B. Pengunjung

Orang-orang di luar distributor yang ingin mengetahui serta mengenal lebih dalam mengenai *product* kesehatan *Tiens*, dan bisnis jaringan *Tiens*.

C. Pengelola

Orang-orang yang mengoperasikan bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta yaitu *team management* dan *team medis* bertanggung jawab pada jalannya kegiatan termasuk didalamnya bertanggung jawab terhadap maintenance didalam bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens*.

5.3.2 Hubungan Antar Pelaku



Gambar 5.5 : Bagan Hubungan Antar Pelaku

Sumber : Analisa Penulis

5.3.3 Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang

Kebutuhan ruang yang diperlukan dan besarnya, seperti tertera di tabel bawah ini :

Tabel 5.1 : Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang

Pengelompokan Ruang	Jenis Ruang	besaran
a)	Ruang sebagai fungsi Area <i>Healthy</i>	
	Pos Keamanan (1 ruang)	2 x 3 = 6 m ²
	Ruang Pegawai (1 ruang)	6 x 4 = 24 m ²
	Ruang Kepala Pegawai <i>Healthy Area</i> (1 ruang)	6 x 3 = 18 m ²
	Ruang Administrasi (1 ruang)	3 x 7 = 21 m ²
	Ruang Konsultasi, Pengecekan dan Terapi Kesehatan (5 ruang)	@ 3 x 3 = 9 m ² 5 x 9 = 45 m ²
	Ruang Penjualan Produk-Produk Kesehatan <i>Tiens</i> (1 ruang)	4 x 7 = 28 m ²
	Ruang Tunggu (1 ruang)	11 x 4 = 44 m ²
	Lavatory Pengunjung Co (1 ruang)	3 x 3 = 9 m ²
	Lavatory Pengunjung Ce	3 x 3 =

		(1 ruang)	9 m ²
b)	Ruang sebagai fungsi Area Hall		
		Ruang Informasi (1 ruang)	2 x 2 = 4 m ²
		Ruang Tunggu /Lobby (1 ruang)	6 x 7 = 42 m ²
		Ruang Display Produk dan Ruang Sejarah Perusahaan <i>Tiens</i> (1 ruang)	12 x 11 = 132 m ²
		Ruang Cafeteria (1 ruang)	6 x 7 = 42 m ²
		Lavatory Pengunjung Co (1 ruang)	3 x 3 = 9 m ²
		Lavatory Pengunjung Ce (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
c)	Ruang sebagai fungsi Area Bussines		
		Ruang Pegawai (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
		Pos Keamanan (1 ruang)	3 x 2,5 = 7,5 m ²
		Ruang Kepala Pegawai <i>Bussines</i> <i>Area</i> (1 ruang)	3 x 5 = 15 m ²
		Ruang Penjualan Produk dan Perlengkapan Bisnis <i>Tiens</i> (1 ruang)	4 x 7 = 28 m ²
		Ruang Administrasi (1 ruang)	4 x 7 = 28 m ²

	Ruang Presentasi 1 on 1 indoor (1 ruang)	14,25 x 11 = 156,75 m ²
	Ruang Presentasi 1 on 1 outdoor (1 ruang)	7 x 7 = 49 m ²
	Ruang Audiovisual (1 ruang)	19 x 11 = 209 m ²
	Ruang Kelas Besar Presentasi Bersama (4 ruang)	9,5 x 11 = 104,5 m ²
	Ruang Kelas Kecil Presentasi Bersama (3 ruang)	4,75 x 11 = 52,25 m ²
	Mushola (1 ruang)	2,75 x 7 = 19,25 m ²
	Lavatory Pengunjung Co (2 ruang)	@ 3 x 3 = 9 m ² 2 x 9 = 18 m ²
	Lavatory Pengunjung Ce (2 ruang)	@ 4 x 3 = 12 m ² 2 x 12 = 24 m ²
d)	Ruang Pengelola	
	Ruang Pegawai (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
	Ruang <i>Manager Heathy and Bussines Center of Tiens</i> Yogyakarta (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
	Ruang Makan dan Istirahat Pegawai (1 ruang)	4 x 7 = 28 m ²

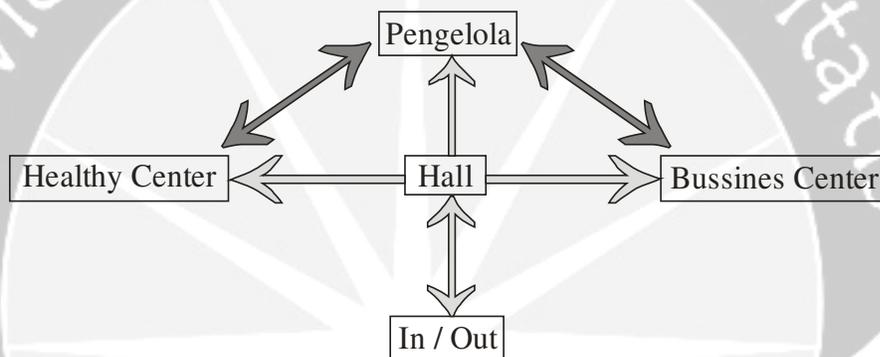
	Ruang Rapat Pegawai (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
	Ruang Tamu (1 ruang)	4 x 4 = 16 m ²
	Gudang Stok Produk (1 ruang)	44 m ²
	Gudang ATK (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
	Gudang Kotor (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
	Ruang Keamanan (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
	Mushola (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
	Lavatory Pegawai Co (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
	Lavatory Pegawai Ce (1 ruang)	4 x 3 = 12 m ²
e)	Area Parkir	
	Parkir Pengelola	346,5 m ²
	Parkir Pengunjung	1975,5 m ²
	Pos Keamanan (2 ruang)	@ 2 x 2,75 = 5 m ² 5 x 2 = 10 m ²
	Ruang Genset (1 ruang)	4 x 5 = 20 m ²
	Bak Sampah Besar	2,5 x 4 =

		(1 ruang)	10 m ²
		Septictank (1 ruang)	4 x 4 = 16 m ²

Sumber : Analisa Penulis

5.3.4 Hubungan Ruang

Hubungan Ruang bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta seperti bagan dibawah ini:



Gambar 5.6 : Bagan Hubungan Ruang

Sumber : Analisa Penulis

Keterangan :

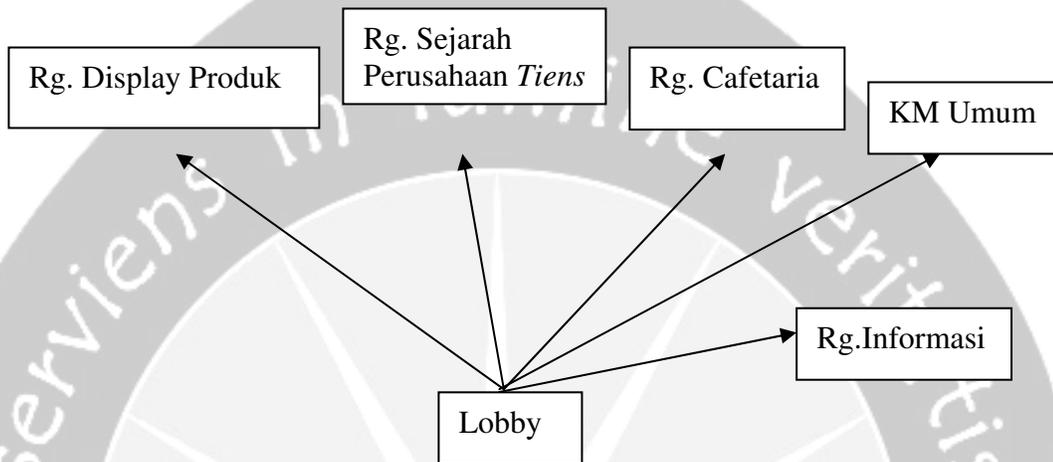
↕ = Hubungan berkaitan 2 arah

↑ = Hubungan berkaitan 1 arah

Dibawah ini gambar bagan per area fungsi ruang yang ada di *Heathy and*

Bussines Center of Tiens di Yogyakarta

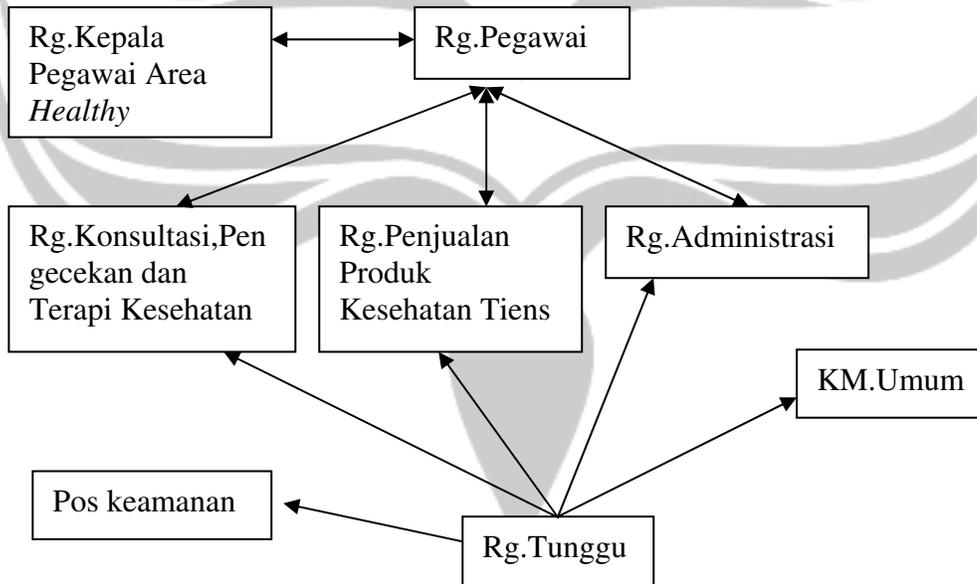
1. Area *Hall*



Gambar 5.7: Bagan Hubungan Ruang di Area *Hall*

Sumber : Analisa Penulis

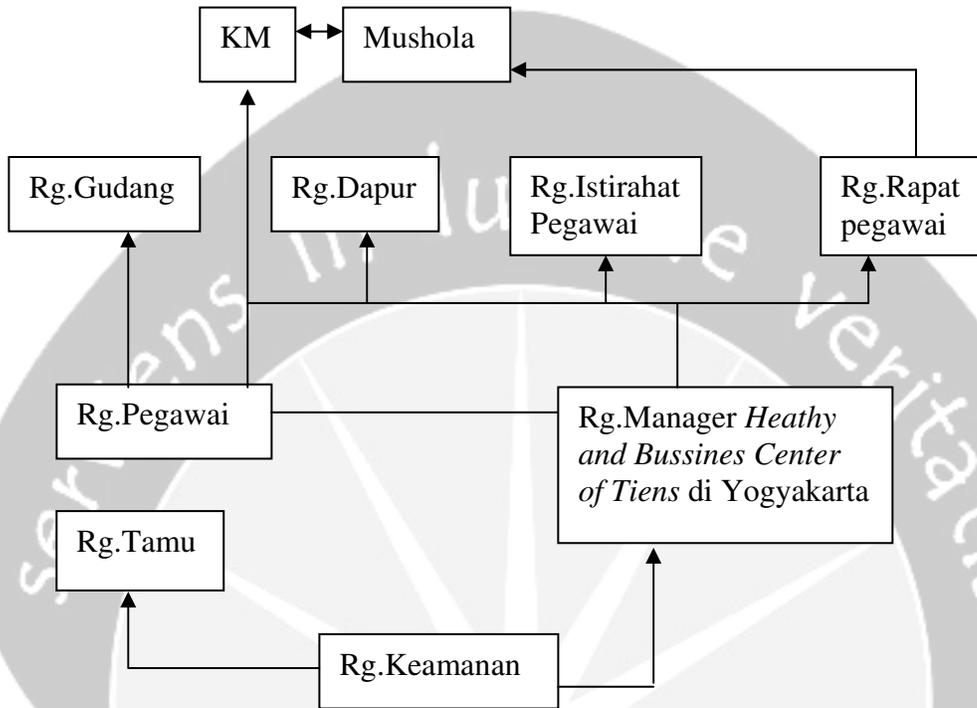
2. Area *Healthy*



Gambar 5.8: Bagan Hubungan Ruang di Area *Healthy*

Sumber : Analisa Penulis

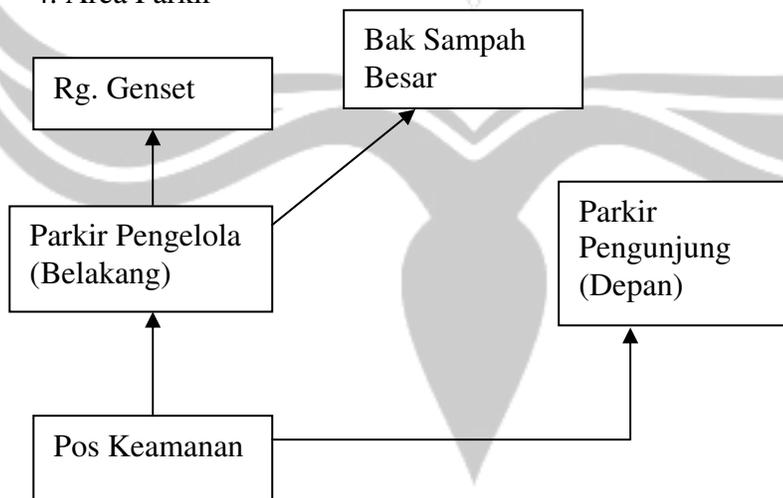
3. Area Pengelola



Gambar 5.10: Bagan Hubungan Ruang di Area Pengelola

Sumber : Analisa Penulis

4. Area Parkir

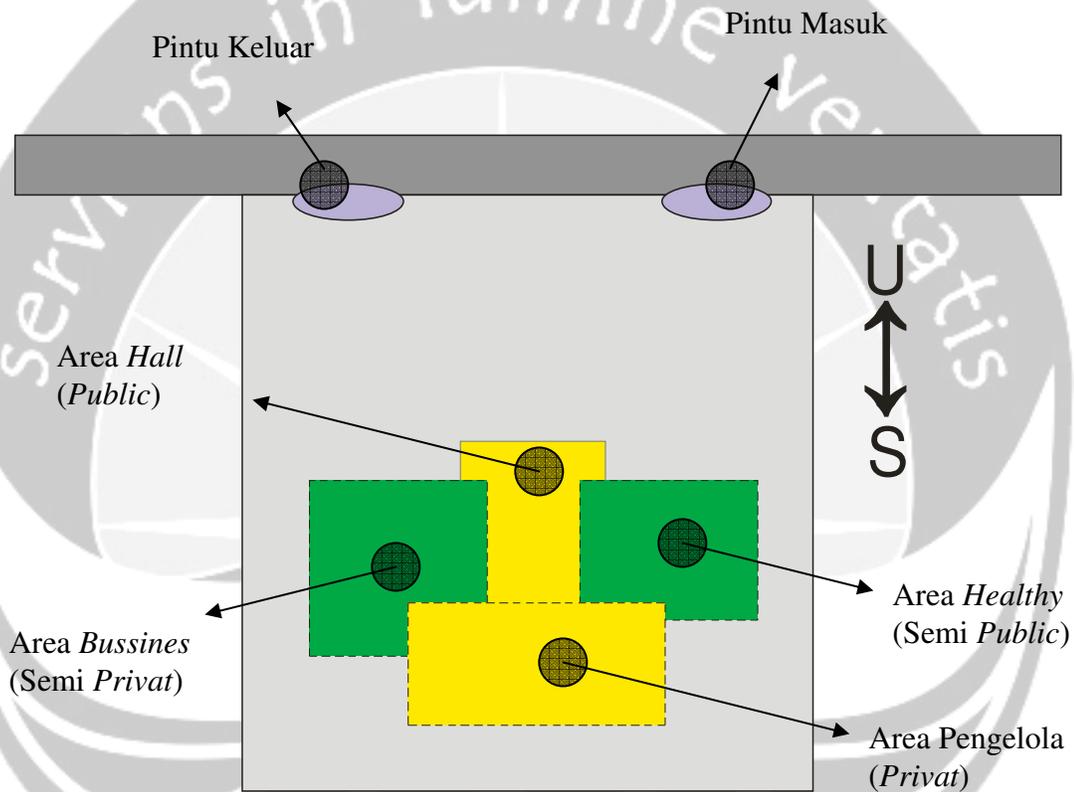


Gambar 5.11: Bagan Hubungan Ruang di Area Parkir

Sumber : Analisa Penulis

5.3.5 Zoning Ruang Dalam

Menggunakan organisasi terpusat untuk mewadahi fungsi ruang yang didasarkan zoning ruang dalamnya.



Gambar 5.12 : Pembagian Zoning Dengan Organisasi Terpusat

Sumber : Analisa Penulis

Konsep Perancangan :

Hall Sebagai tempat masuk utama dan menjadi ruang sekunder sedangkan area *healthy*, area *bussines* dan area pengelola adalah ruang primer.

- Zona Public

Area *Hall* tingkat privasi rendah diletakan di depan sebagai area masuk.

- Zona Semi Public

Area *healthy*, dengan privasi sedang diletakan di samping kiri massa bangunan.

- Zona Semi Privat

Area *bussines* dengan privasi sedang diletakan di samping kanan massa bangunan.

- Zona Privat

Area pengelola dengan privasi tinggi diletakan di belakang.

Hall sebagai ruang yang bersifat public dan sebagai pintu masuk yang utama dan menghubungkan dua ruangan yaitu ruang *Healthy*(kesehatan) dan ruang *Bussines*(bisnis) sehingga ruang-ruang dihubungkan oleh sebuah ruang bersama yang sebagai ruang transisi.

Ruang transisi sebagai ruang peralihan, berfungsi sebagai penghubung disetiap area. Segmen dimana seseorang akan merasakan perbedaan tampilan.

5.3.6 Sirkulasi

Sirkulasi merupakan jalur penghubung antara ruang - ruang di dalam bangunan maupun dengan ruang luar.

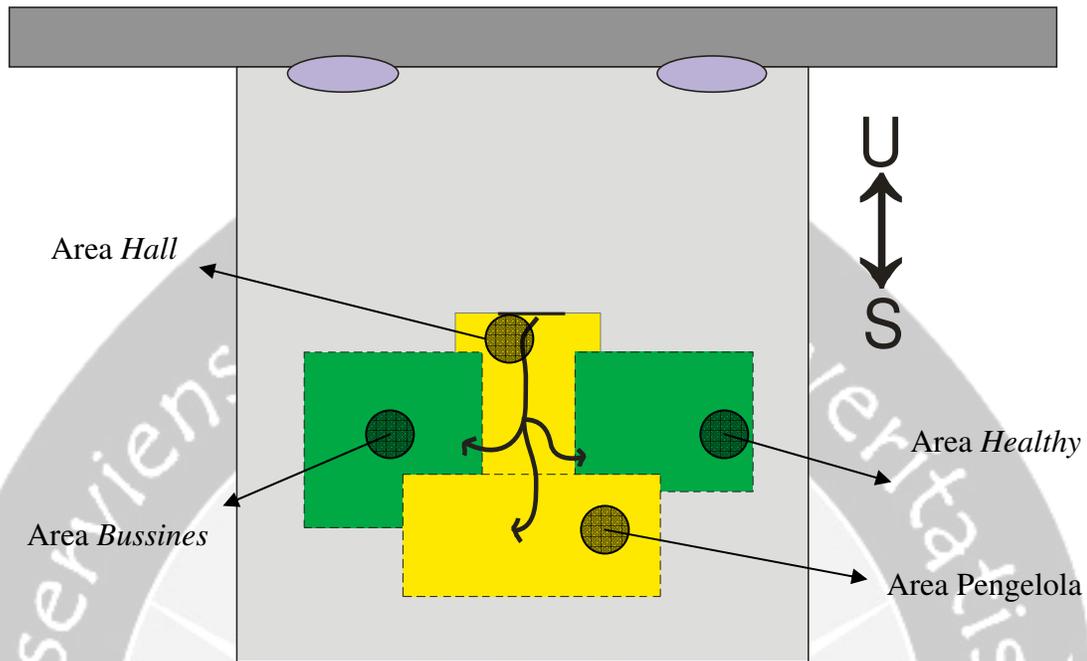
Pendekatan konsep sirkulasi bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta :

- Efisiensi dan kenyamanan pergerakan
- Bersifat mengarahkan pergerakan/pencapaian yang mudah dan langsung. Lalu ukuran-ukuran yang logis baik dalam ukuran ruang, bentuk, dan arah.
- Memberikan pandangan ke ruang – ruang kegiatan di dalam bangunan maupun ruang luar dengan menciptakan dinding pembatas sirkulasi transparan pada area bussines.

1. Sirkulasi Ruang Dalam

Diarahkan ke dalam area *hall* sebagai tempat masuk, *hall* yang berfungsi juga sebagai ruang tunggu umum (*Lobby*), ruang display product dan ruang *hall of fame* yang memamerkan product *Tiens* dan memorabilia tentang *Tiens* yang diletakan dengan menyebar ke seluruh *hall* dengan alat *display* dan di tempel di dinding.

Hall memberikan orientasi ke tiga bagian yang mengarahkan ke area *healthy*, area *bussines* dan area pengelola.

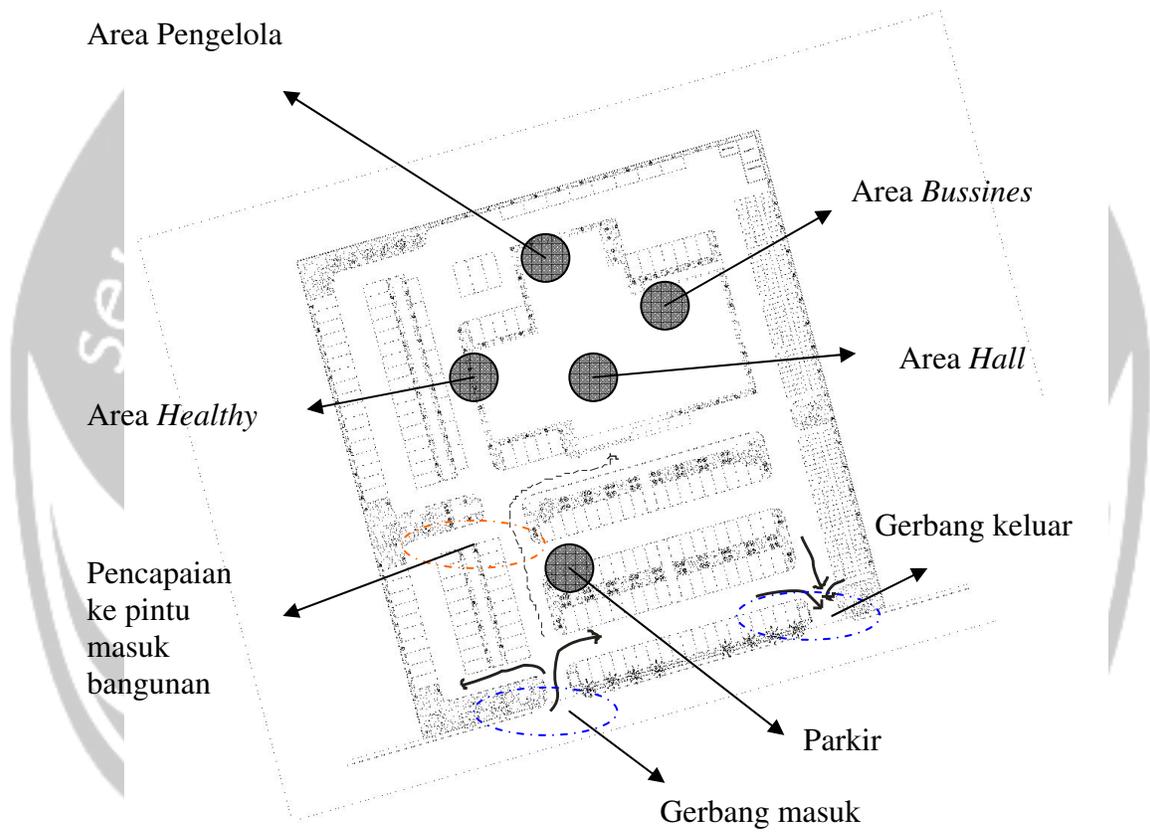


Gambar 5.13: Menuju Tujuan Ruang-ruang
Sumber : Analisa Penulis

- Area Hall menggunakan sirkulasi terbuka agar pengguna bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta bisa mengakses area *Heathy* dan area *Bussine* dan juga ke area pengelola.
- Area *cafetaria* sirkulasi terbuka pada satu sisinya untuk memberikan keleluasaan pandangan ke arah luar.
- Area *Heathy* dan area *Bussine* dan juga area pengelola, ruang sirkulasi yang digunakan adalah dominan ruang sirkulasi tertutup yang membutuhkan perhatian ketenangan dan konsentrasi beraktifitas.

2. Sirkulasi Ruang Luar

Penataan jalur sirkulasi menuju ke lingkungan bangunan dapat diakses melalui beberapa sisi jalan sebagai wujud untuk mempertahankan kesinambungan visual dan kesinambungan spasial.



Gambar 5.14: Dari Ruang Luar

Sumber : Analisa Penulis

- **Pencapaian Bangunan**

Pada bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta, pencapaian bangunan dengan menggunakan pencapaian secara tersamar

karena letak pintu masuk ke site dengan pintu masuk menuju ke bangunan tidak terletak dalam satu arah tegak lurus.

- Entrance

Untuk pintu masuk bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta, dapat ditransformasikan dengan penggunaan pintu masuk yang menjorok keluar.

5.4 Konsep Bentuk dan Massa Bangunan *Healthy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta

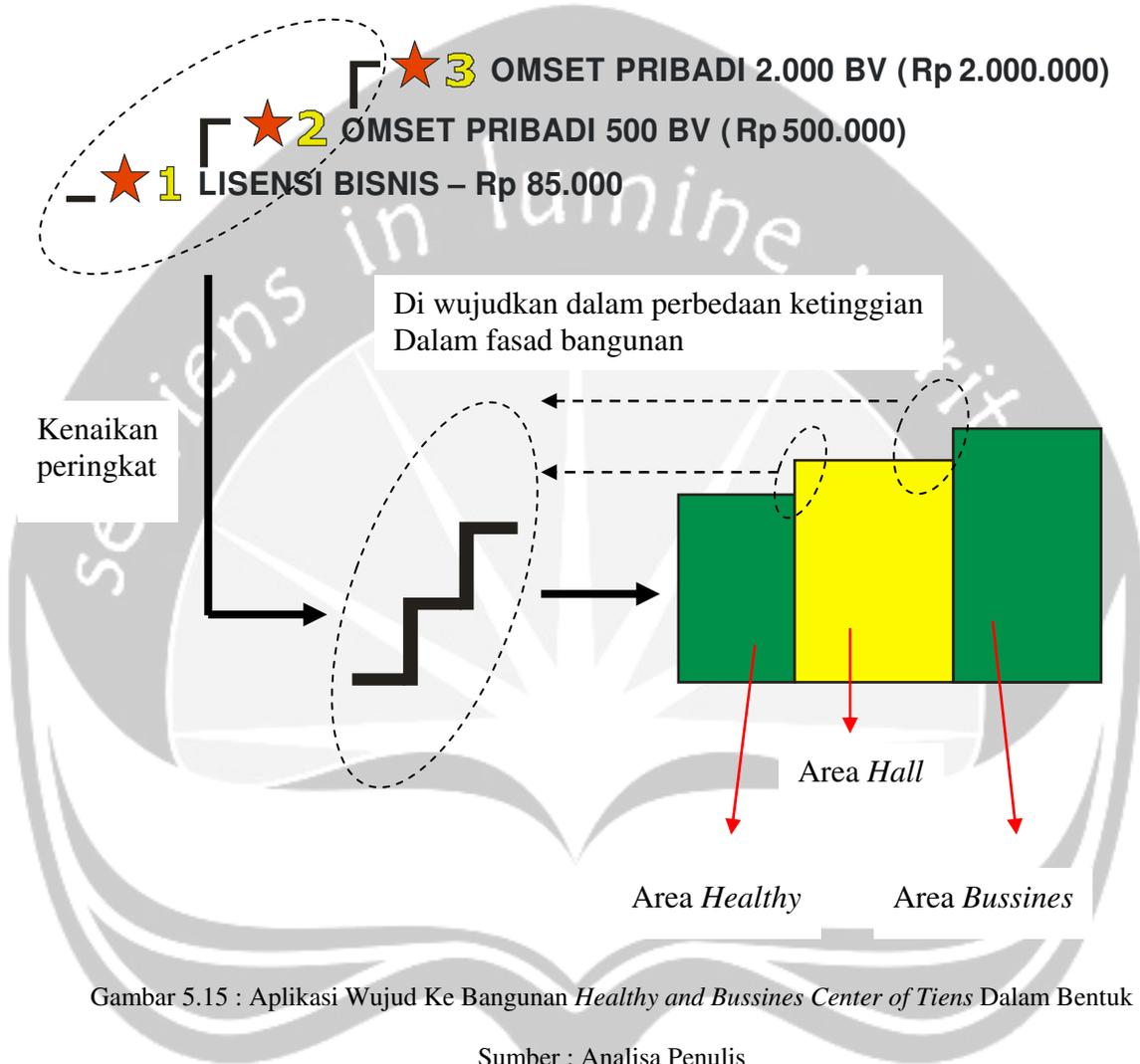
Heathy and Bussines Center of Tiens di Yogyakarta menekankan pada kenyamanan untuk berinteraksi dan beraktivitas melalui bentuk fasad bangunan, pola alur sirkulasi, zoning ruang dalam untuk mendukung kegiatan sebagai pusat bisnis dan pusat kesehatan *Tiens*

5.4.1 Analogi Marketing Plan *Tiens* Pada Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta

Sistem Marketing *Tiens* terdiri dari 2 tahap :

1. Marketing Plan Tahap Dasar
2. Marketing Plan Tahap Pengembangan

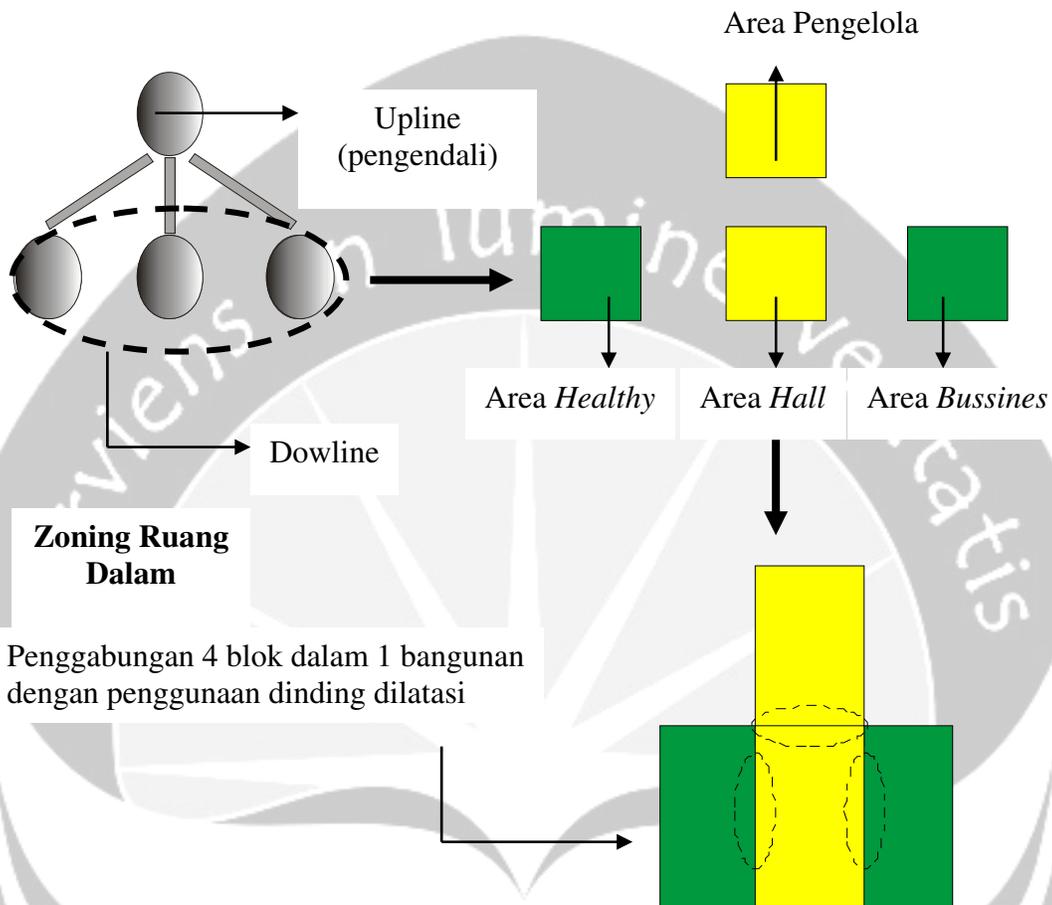
Marketing Plan Tahap Dasar



Gambar 5.15 : Aplikasi Wujud Ke Bangunan *Healthy and Bussines Center of Tiens* Dalam Bentuk

Sumber : Analisa Penulis

Marketing Plan Tahap Pengembangan



Gambar 5.16 : Aplikasi Wujud Ke Bangunan *Healthy and Bussines Center of Tiens* Dalam Bentuk

Sumber : Analisa Penulis

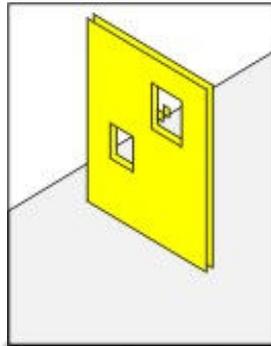
5.4.2 Bentuk dan Massa Bangunan

1. Wujud

Penggunaan bentuk dasar geometri kotak sebagai media konfigurasi bentuk.

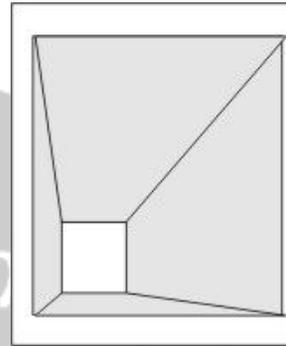
Bentuk kotak atau persegi.

- Konfigurasi pembentuk fasad dan ruang
- Tegas dan sederhana



Gambar 5.17 : Konfigurasi Bentuk Fasad

Sumber : Analisa Penulis

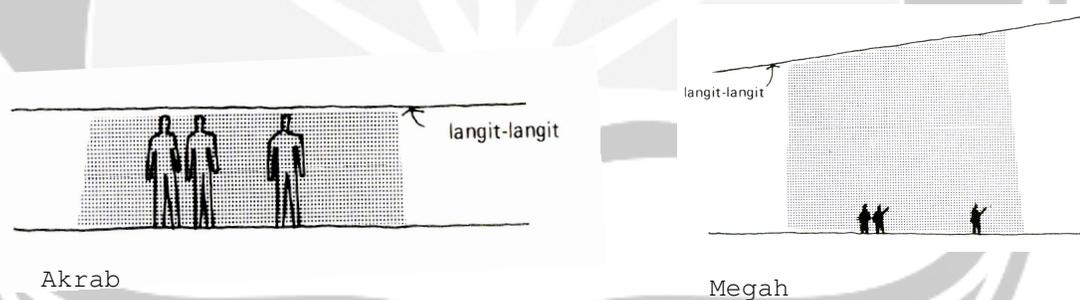


Gambar 5.18 : Konfigurasi Bentuk Ruang

Sumber : Analisa Penulis

2. Dimensi dan Skala Ruang

Proses perubahan skala ruang dengan mudah dikenali, menggunakan skala guna memenuhi karakter kenyamanan adalah skala akrab dan skala megah.



Gambar 5.19 : Sakala Akrab dan Skala Megah

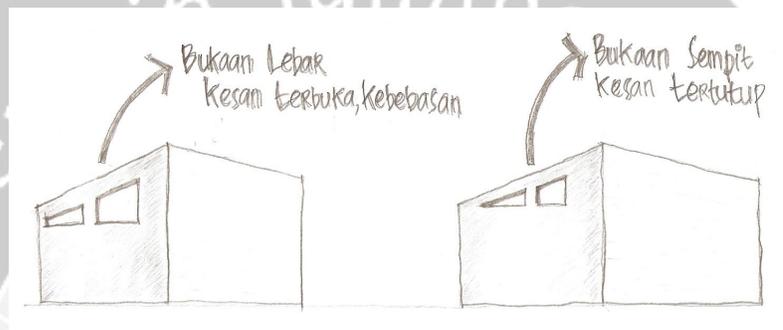
Sumber : Analisa Penulis

Penggunaan skala megah terdapat di area *hall* dan area yang laen menggunakan skala akrab, dimensi di area *hall* besar.

3. Bukaannya

Bukaan besar maka akan menimbulkan kesan kebebasan, terbuka, bermasyarakat, lega, dan lapang. Bangunan *Heathy and Bussines Center of*

Tiens di Yogyakarta menggunakan karakter kenyamanan dengan menggunakan tingkat bukaan yang maksimal pula. Bukaan yang besar terdapat area *hall* dan sebagian area *bussines* karena tingkat konsentrasi di area lain sangat tinggi.



Gambar 5.20 : Bukaan

Sumber : Analisa Penulis

4. Warna

Penggunaan warna sesuai dengan logo *Tiens*.



Gambar 5.21 : Logo *Tiens*

Sumber : *Website Tiens*

Zona primer



Zona sekunder

Gambar 5.22 : Warna Massa Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta

Sumber : Analisa Penulis

- Zona primer menggunakan

- Area *healthy* warna hijau yang bermakna tenang dan lembut, sehingga pasien pun akan nyaman dan tenang dalam pengecekan, konsultasi dan *teraphy* dilakukan.

- Area *bussines* warna hijau yang bermakna tenang dan lembut, banyak kegiatan diskusi, presentasi antara *distributor tiens* dengan prospekan, sesama *distributor tiens* diskusi atau pun rapat sehingga suasana mendukung, berkonsentrasi atau ketenangan

- Area pengelola warna kuning yang bermakna mengasyikan,menyenangkan disini pusat dari pengelolaan bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta terjadi sehingga membutuhkan semangat dalam bekerja dan tidak merasa membosankan para pegawai atau staff.

- Zona sekunder

Area *hall* menggunakan warna kuning yang bermakna mengasyikan dan menyenangkan karena disini awal dari pengunjung bangunan masuk ke bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta agar merasakan kenyamanan dan tidak membosankan.

5.4.3 Pengolahan Massa

Massa bangunan diletakkan saling berkait, Kontinuitas visual diperkuat dalam pengolahan bidang penutup dengan pengarah visual ke arah area-area ruang di dalam bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta dari ruang luar.

Fungsi vegetasi sebagai *soft space* (pembatas ruang yang ringan) dijadikan barier bagi pengarahannya sirkulasi.

1. Penempatan tanaman rendah sebagai penegas jalur sirkulasi. Vegetasi tinggi sebagai pembatas ruang.
2. Penataan tanaman tinggi dan rendah berselang - seling pada jalur sirkulasi sesuai setiap karakteristik sifat. Ketinggian bangunan yang dari kiri ke kanan semakin tinggi atau berundak.

Area Healthy



Vegetasi

Gambar 5.23 : Bentuk Massa

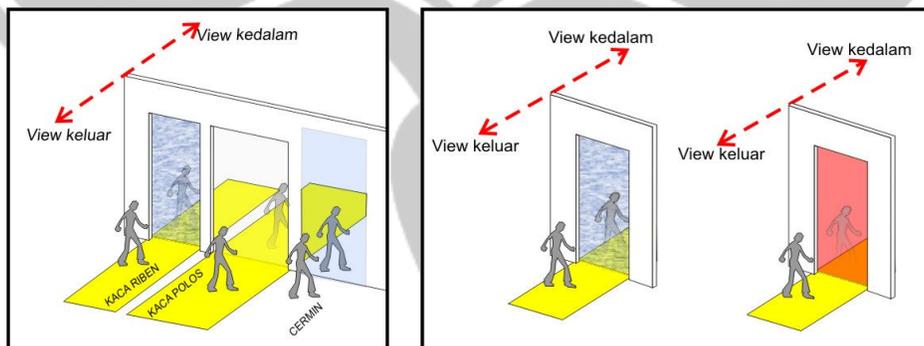
Sumber : Analisa Penulis

5.4.4 Penguatan Karakter Dalam Bentuk Fasad Bangunan

Penampilan fasad bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta mempunyai karakter menonjol, dengan pengolahan tampak luar yang dinamis, penuh permainan atas elemen-elemen tampak dan menuntut kreatifitas positif dengan pengolahan elemen seperti kolom, dinding, bidang masif, bidang kaca, dan sebagainya. Penerapan ornamen ini adalah dengan penggunaan garis-garis vertikal dan horizontal

- Area *Hall*

Penggunaan Permainan dinding masif yang menonjol dan ber-*shaf*, material kaca yang besar sebagai dinding memberikan kesan area *hall* ini besar, sebagai pencahayaan alami. Penggunaan bahan kaca, cermin dan bahan yang mempunyai daya *reflection image* menjadi pilihan karena bisa memberikan suatu efek *visual* yang spontan dan tak terduga pada teksture



Gambar 5.24 : Efek Pemantulan

Sumber : Analisa Penulis

Area *Hall* pada *entrance* yang difungsikan juga sebagai zona *outdoor*, dengan pembatas zona *outdoor* dan *indoor* berupa dinding warna cerah dengan bukaan yang diberi elemen dekoratif batu alam ekspos yang bertekstur yang tetap memberi akses (baik gerak maupun visual) bagi kedua zona tersebut meleburkan zona *outdoor* dan *indoor* menjadi satu kesatuan yang utuh.

- Area Healthy

Bangunan harus menampilkan kesan bersih dan ramah, untuk memberikan kesan pasien tidak merasa tertekan bila ada di dalamnya, karena berfungsi sebagai konsultasi, pengecekan, dan terapi kesehatan. Memerlukan pencahayaan yang ekstra, terutama pencahayaan buatan pada ruang konsultasi, pengecekan, dan terapi. Dengan bentuk-bentuk geometris diharapkan mampu membantu kenyamanan serta membantu jalannya proses terapi. Fasad bangunan tidak menggunakan banyak material kaca dengan pertimbangan agar kegiatan konsultasi tidak terganggu dengan kegiatan diluar, selain itu bangunan tidak terlalu banyak membutuhkan pencahayaan alami sebagai pencahayaan. Sehingga material yang digunakan adalah material yang bersifat lebih masif.

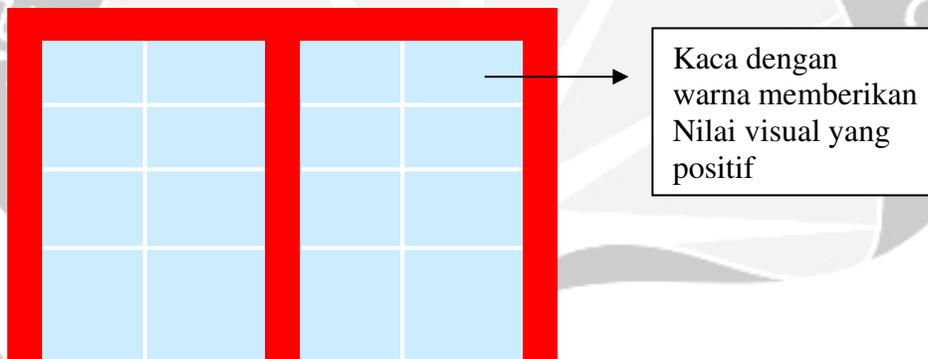
- Area Bussines

Di area bussines Ini menampilkan kenyamanan dalam ruang gerak yang leluasa, sehingga pegguan merasa nyaman dalam beraktifitas. Di area

ruang presentasi indoor dan ruang seminar besar penggunaan pencahayaan buatan yang diutamakan. Penggunaan pencahayaan alami terletak pada ruang area presentasi outdoor

- **Area Pengelola**

Membutuhkan akses visual yang leluasa, baik dari luar ataupun dari dalam bangunan, karena fungsi bangunan sebagai sebuah ruang untuk mengelola sekaligus sebagai pengawas pada kegiatan yang berlangsung. Penggunaan material kaca selain berkesan hi-tech juga sebagai pencahayaan alami.



Gambar 5.25: Bukaan Kaca Kesan Hi-tech

Sumber : Analisa Penulis

- **Area Penunjang**

Area penunjang ini ada tiga yaitu area parkir untuk pengunjung, area parkir pengelola dan ruang cafeteria. Area parkir pengunjung terletak di depan bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta, di area parkir pengunjung diletakan vegetasi yang berfungsi sebagai barier kebisingan, filter pncahayaann dari sinar matahari dan juga untuk estetika bangunan sendiri, peletakan pedestrian yang dapat memberikan kemudahan

penggunaan dalam pencapaian ke bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta, area parkir yang luas memberikan kenyamanan dalam berkatifias dan berinteraksi pengguna bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta. Area parkir pengelola terletak ini terletak dibelakang bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta yang juga diletakan vegetasi. Ruang cafeteria terletak di area hall yang menjadi penunjang dari semua kegiatan yang ada di *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta. Konsepnya adalah suatu *breaking point* serta membawa nuansa kenyamanan dan berinteraksi di tengah kegiatan lingkungan *Heathy and Bussines Center of Tiens*. Sebagai tempat untuk makan dan minum, tempat beristirahat, tempat berkumpul, dan tempat untuk bersantai (relaks).

5.5 Konsep Sistem Struktur dan Konstruksi

Struktur merupakan bagian utama yang akan menentukan berdiri tegaknya sebuah bangunan, struktur bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta akan dipengaruhi oleh lokasi, bentuk serta fungsi bangunan. Sehingga dalam rancangan struktur bangunan harus memperhatikan beberapa pertimbangan yang akan mempengaruhi konsep struktur yang akan dirancang, berikut merupakan beberapa pertimbangan dalam perancangan konsep struktur bangunan:

- Pengaruh struktur terhadap bentuk masa bangunan.

- Fleksibilitas bangunan yang terkait dengan kualitas visual ruang.
- Keamanan struktur terhadap gaya-gaya yang bersifat merusak (berat sendiri bangunan, beban orang/barang, gaya angin, gempa)
- Keamanan struktur terhadap bahaya kebakaran.

1. Penampilan struktur memberikan ungkapan:

- Kokoh, yaitu dari segi teknis mampu mendukung beban bangunan
- Logis, yaitu mencerminkan penyaluran gaya berat yang jelas
- Awet, bangunan dapat dipakai untuk jangka waktu minimal 20 tahun

2. Sistem struktur yang digunakan

- Struktur rangka kaku dan dilatasi bangunan

3. Sistem sub struktur yang digunakan

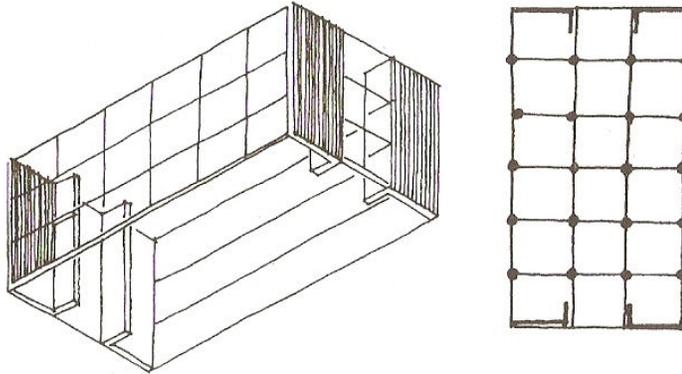
- Pondasi *footplat* dan pasangan batu kali

4. Sistem perkuatan yang digunakan

- Dinding geser

5. Sistem super struktur yang digunakan

- Kolom dan balok



Gambar 5.26: Kombinasi Kolom dan Balok

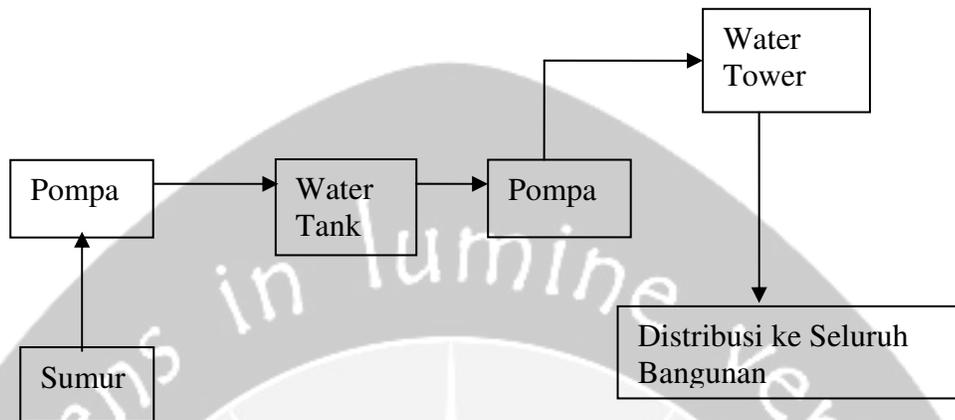
Sumber : Sistem Bentuk Struktur Bangunan, Dasar-dasar Konstruksi Dalam Arsitektur, Heinz Frick n
LMF Purwanto, 2007

5.6 Konsep Sistem Utilitas

5.6.1 Jaringan Air Bersih dan Air Kotor

1. Air Bersih

Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta menggunakan air tanah besar maka digunakan sumur yang digali dengan dilengkapi bis beton dan pompa penghisap air.

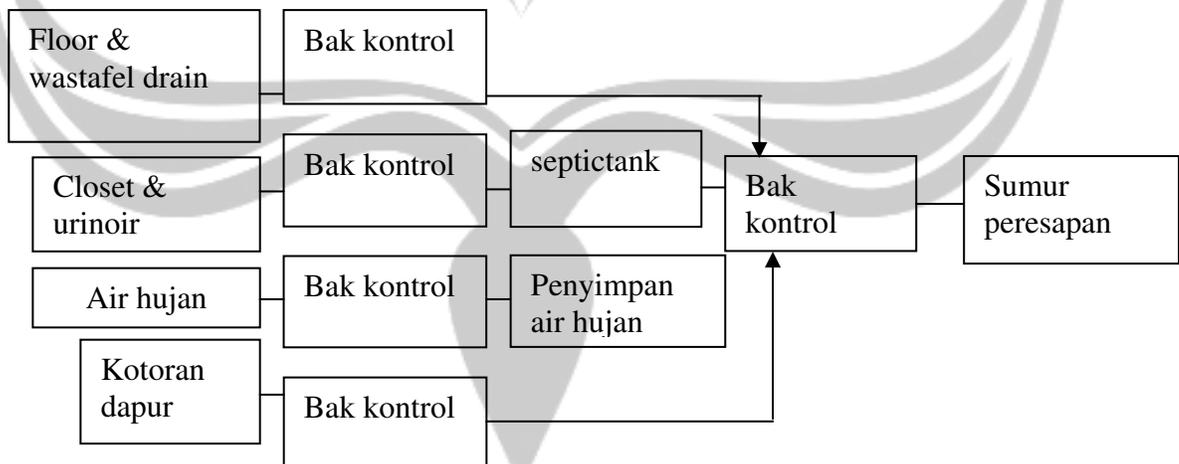


Gambar 5.27 : Bagan Instalasi Sistem Sanitasi Air Bersih

Sumber : Analisa Penulis

2. Air Kotor

Air kotor yang terdiri dari air hujan dan air limbah bangunan Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta memiliki sistem pembuangan tetap terlihat gambar bagan dibawah ini.

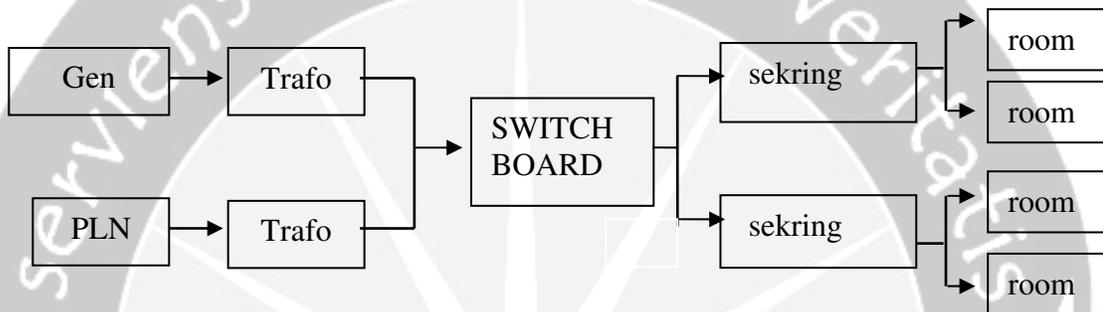


Gambar 5.28: Bagan Instalasi Sistem Sanitasi Air Kotor

Sumber : Analisa Penulis

5.6.2 Sistem Jaringan Listrik

Sistem tenaga listrik pada bangunan mengandalkan sumber tenaga utama dari PLN dan sebagai cadangan adalah generator set (genset) yang diletakan di luar bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta.



Gambar 5.29 : Bagan Instalasi Sumber Tenaga Listrik

Sumber : Analisa Penulis

5.6.3 Sistem Transportasi Vertikal

Sistem transportasi dibutuhkan untuk mendukung pergerakan pengguna bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta sistem transportasi vertikal adalah tangga.

Tangga terdapat dua buah yang diletakan masing-masing satu area bussines untuk sirkulasi ke lantai atas sedangkan yang satu di gunakan di depan pintu masuk *hall* sebagai ketinggian bangunan pembeda dengan jalan, ram terdapat dua buah yang diletakan di depan pintu masuk hall dan yang satu lagi di depan pintu masuk area *helathy* untuk digunakan oleh penyandang cacat ataupun orang yang sakit tidak

mampu berjalan sendiri. Sehingga aktifitas pengguna area healthy dan area bussines tidak saling terganggu satu sama lain.

5.6.4 Sistem Pemadam Kebakaran

1. Sistem penyelidikan

Menggunakan sistem peringatan alarm sehingga dapat mempermudah dan mempercepat diketahuinya sumber bahaya kebakaran, terdiri dari dua jenis: otomatis berupa *smoke* dan *thermal detector*, serta manual berupa *push button*.

2. Sistem penanggulangan

Menggunakan peralatan penanggulangan berupa : *fire extinguisher*, *fire hydrant*, *smoke detector*, *manual alarm bell*.

3. Sistem penyelamatan

Menggunakan tangga darurat yang menghubungkan secara langsung ruang dalam dan ruang luar.

5.6.5 Sistem Penangkal Petir

Sistem penangkal petir berguna untuk pengamanan bangunan dari bahaya petir, ang dapat menyebabkan kerusakan elektrikal.

5.6.6 Pembuangan Sampah

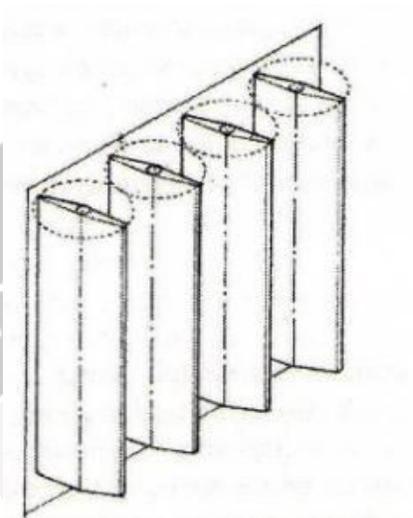
Sistem pembuangan sampah pada bangunan dikumpulkan pada suatu tempat tertentu yaitu bak sampah besar yang terletak luar di bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta serta berhubungan dengan dinas kebersihan kota.

5.6.7 Pencahayaan

Pendekatan konsep sistem penerangan bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta adalah kenyamanan penerangan ruang untuk melakukan kegiatan, dengan mempertimbangkan:

- Jenis kegiatan yang memerlukan bantuan penerangan buatan
- Kenyamanan visual dan efek arsitektural dari penerangan
- Efisiensi energi dan efektifitas penerangan ruangan

1. Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta diorientasikan dengan arah hadap ke utara selatan, memanjang sumbu timur-barat
2. Untuk memasukkan pencahayaan alami (pada ruang area *healthy*, ruang pengelola) dengan menjaga agar sinar langsung matahari tidak masuk ke dalam ruangan dapat dilakukan melalui penggunaan bukaan dengan teknik pembayangan antara lain dengan memakai tritisan atau tirai.
3. Penggunaan gorden model kisi-kisi, yang membuat pembayangan cahaya lebih halus.



Gambar 5.30 : Gorden Model Kisi-Kisi

Sumber : Analisa Penulis

4. Mengatur cahaya masuk dengan pengaturan lebar ruangan maksimal adalah 2,5 kali tinggi bukaan / jendela.
5. Pemilihan warna pada lantai menggunakan warna gelap atau tua (material bahan karpet, keramik) agar tidak menimbulkan silau atau pemantulan cahaya.
6. Pemilihan warna-warna terang pada plafon dan dinding untuk membantu pemantulan dan penyebaran cahaya dalam ruang.

Pencahayaan pada Bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta menggunakan pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Sistem pencahayaan buatan yang digunakan untuk penerangan ruang mayoritas adalah sistem down light. Selain itu juga digunakan lampu dengan sistem ceiling light (track light) dan spot light untuk memperkuat kesan suasana ruang yang diinginkan (pada lampu eksterior).

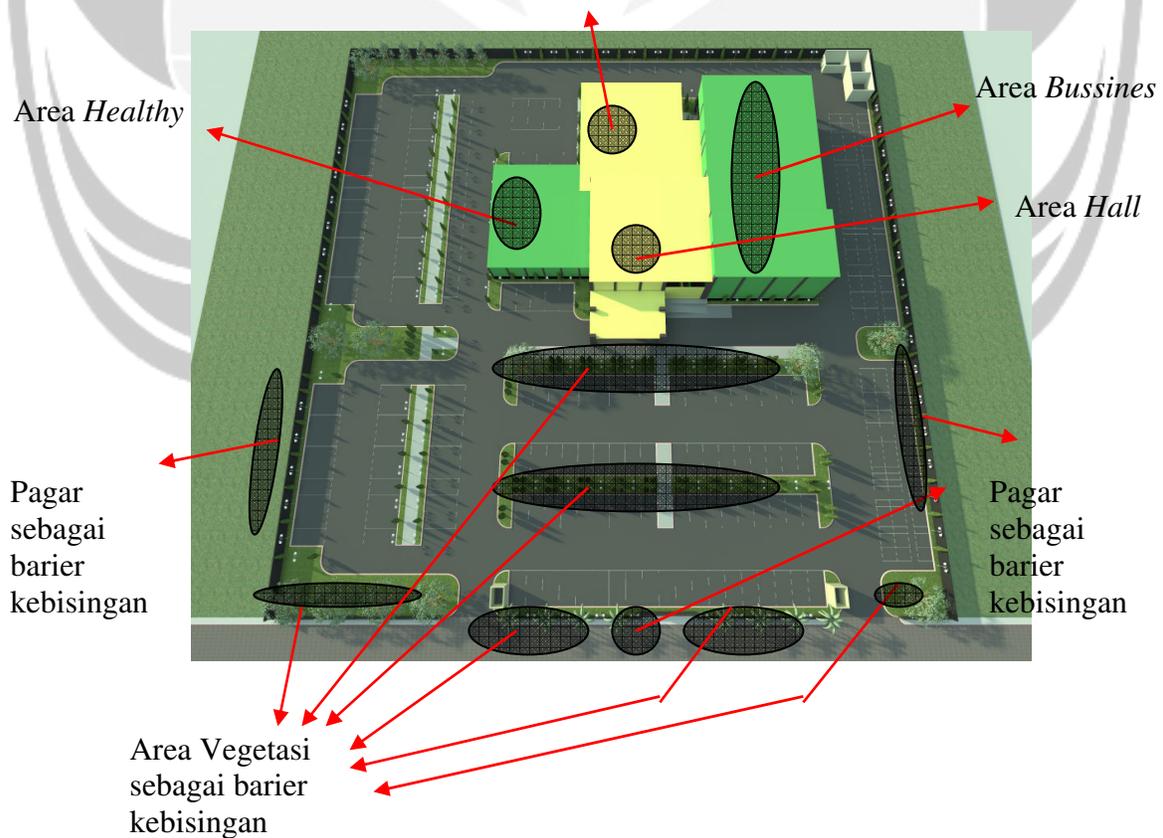
Pada area *bussines* di ruang seminar penggunaan pencahayaan buatan karena untuk mencapai akustika bangunan maka bukaan pada ruang ini menjadi minim.

5.6.8 Akustik

Pendekatan konsep sistem akustik bangunan Heathy and Bussines Center of Tiens di Yogyakarta adalah kenyamanan audiovisual ruang untuk melakukan kegiatan, dengan mempertimbangkan:

- Jenis kegiatan yang memerlukan bantuan akustik.
- Kenyamanan audiovisual dan efek arsitektural dari akustik.
- Efisiensi energi dan efektifitas audiovisual

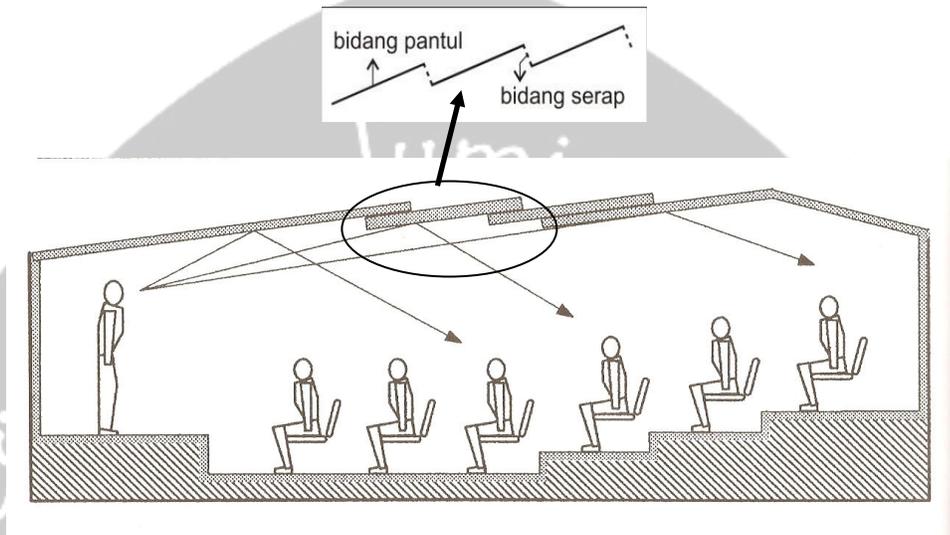
ruangan. Area Pengelola



Gambar 5.31 : Skema Pembagian Zona

Sumber : Analisa Penulis

1. Menempatkan area pengelola yang membutuhkan ketenangan pada area selatan site. Menempatkan area *healthy* pada bagian timur site, dan area *bussines* pada sisi barat site.
2. Penggunaan barrier berupa vegetasi maupun pagar diletakkan pada utara site.
3. Pemilihan material
 - Penggunaan vegetasi pada permukaan tanah.
 - Menjauhkan dan tidak meletakkan bukaan (pintu dan jendela) secara berhadapan dengan sumber kebisingan atau bukaan lainnya pada penataan layout ruang kantor.
 - Menggunakan dinding bertekstur atau material berpori (soft-board,selimut akustik dan *acoustic tiles*) pada dinding-dinding ruang pertemuan
 - Akustika ruangan pada ruang seminar menggunakan elemen plafon dengan bentuk bergerigi agar dapat menyebarkan suara yang dari arah depan atau pembicara. Pada langit-langit, dapat menggunakan material dengan nilai serap rendah seperti beton dak dan gypsum untuk memantulkan suara. Penggunaan material berpori dengan nilai serap tinggi (soft-board, selimut akustik dan *acoustic tiles*) pada dinding belakang ruang.



Gambar 5.32 : Skema Penggunaan Material Untuk Akustik Ruangan

Sumber : Faktor Akustik Dalam Perancangan Disain Interior, J. Pamudji Suptandar, 2004

5.6.9 Penghawaan

Pendekatan konsep sistem pengkondisian udara bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta adalah kenyamanan udara ruangan untuk melakukan kegiatan, dengan mempertimbangkan :

1. Macam ruang yang memerlukan bantuan pengkondisian udara
2. Kenyamanan thermal ruang yang sesuai dengan kebutuhan manusia
3. Efisiensi energi dan efektivitas pengkondisian udara ruangan

Penerapan konsep penghawaan pada bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta menggunakan penghawaan alami dan buatan. Berikut ini adalah pembagian ruang dengan penghawaan yang digunakan yaitu *AC split* dan

penghawaan alami pada bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta.

Tabel 5.2 : Penghawaan Ruang

Nama Ruang-ruang	Penghawaan Alami	Penghawaan Buatan	Keterangan
<i>Area Healthy</i>			
Pos Keamanan		√	<i>AC Split</i>
Ruang Pegawai		√	<i>AC Split</i>
Ruang Kepala Pegawai <i>Healthy Area</i>		√	<i>AC Split</i>
Ruang Administrasi		√	<i>AC Split</i>
Ruang Konsultasi, Pengecekan dan Terapi Kesehatan (4 ruang)		√	<i>AC Split</i>
Ruang Penjualan Produk-Produk Kesehatan <i>Tiens</i>		√	<i>AC Split</i>
Ruang Tunggu		√	<i>AC Split</i>
Lavatory Pengunjung Co	√		Jendela
Lavatory Pengunjung Ce	√		Jendela
<i>Area Hall</i>			
Ruang Tunggu (<i>Lobby</i>)	√	√	<i>AC Split</i> dan Pintu Masuk
Ruang Display Produk	√	√	
Ruang <i>Hall of Fame Tens</i>	√	√	
Ruang Cafeteria	√		<i>Open Air</i>
Lavatory Pengunjung Co	√		Jendela
Lavatory Pengunjung Ce	√		Jendela
<i>Area Bussines</i>			

Ruang Pegawai		√	<i>AC Split</i>
Pos Keamanan		√	<i>AC Split</i>
Ruang Kepala Pegawai <i>Bussines Area</i>		√	<i>AC Split</i>
Ruang Penjualan Produk dan Perlengkapan Bisnis <i>Tiens</i>		√	<i>AC Split</i>
Ruang Administrasi		√	<i>AC Split</i>
Ruang Presentasi indoor	√		<i>Open Air</i>
Ruang Presentasi outdoor		√	<i>AC Split</i>
Ruang Seminar Besar		√	<i>AC Split</i>
Ruang Kelas Besar		√	<i>AC Split</i>
Ruang Kelas Kecil		√	<i>AC Split</i>
Mushola	√		Jendela
Lavatory Pengunjung Co	√		Jendela
Lavatory Pengunjung Ce	√		Jendela
Area Pengelola			
Ruang Pegawai		√	<i>AC Split</i>
Ruang <i>Manager Heathy and Bussines Center of Tiens</i> Yogyakarta		√	<i>AC Split</i>
Ruang Makan dan Istirahat Pegawai		√	<i>AC Split</i>
Ruang Pertemuan (Rapat) Pegawai	√	√	<i>AC Split</i>
Ruang Tamu		√	<i>AC Split</i>
Gudang Stok Produk	√		Jendela
Gudang ATK	√		Jendela
Gudang Kotor	√		Jendela

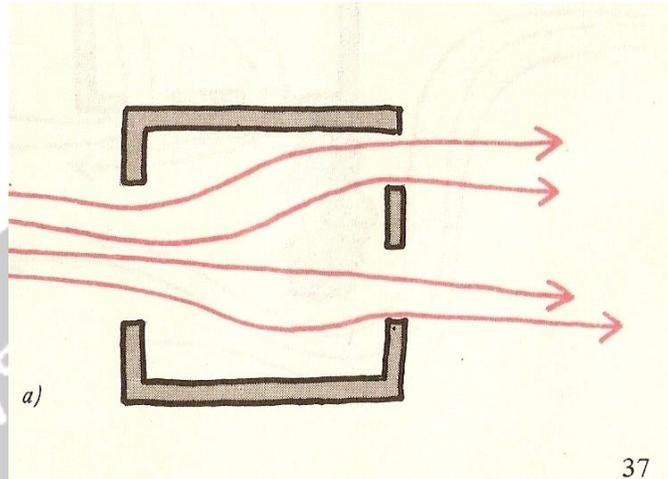
Ruang Keamanan		√	AC Split
Mushola	√		Jendela
Lavatory Pegawai Co	√		Jendela
Lavatory Pegawai Ce	√		Jendela

Sumber : Analisa Penulis

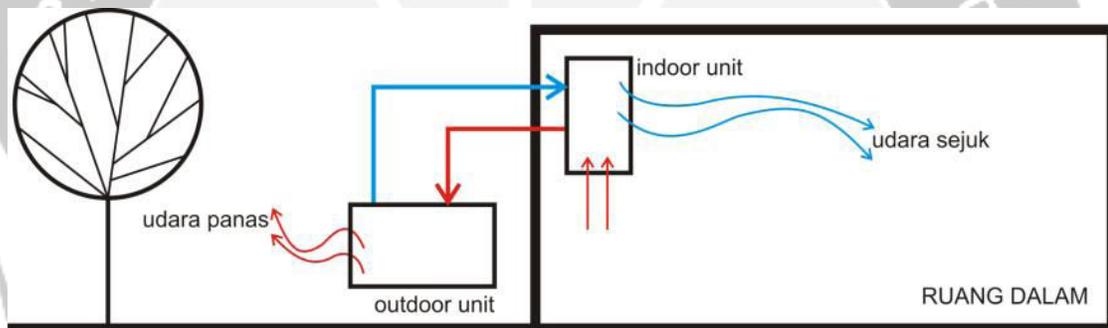
Konsep penghawaan pada ruang bangunan *Heathy and Bussines Center of Tiens* di Yogyakarta yang menggunakan penghawaan alami adalah dengan cara:

1. Pemakaian jendela jalusi atau jendela gantung samping untuk memasukkan aliran angin ke dalam ruang.
2. Penempatan vegetasi pada sekitar ruang sebagai penyaring udara luar.
3. Menempatkan ruang pada area yang dapat diteduhi oleh ruang yang lainnya.
4. Penggunaan rumput pada permukaan tanah. Jalur kendaraan bermotor dan parkir menggunakan lapisan aspal. Jalur pejalan kaki menggunakan *concrete* blok berongga yang diisi rumput.
5. Pengaturan orientasi bangunan yang ideal untuk daerah tropis lembab yang berada di selatan khatulistiwa adalah menghadap Utara dan Selatan (sejajar sumbu Timur-Barat) atau menghadap utara pada site.

Dibawah ini adalah skema penghawaan alami pada ruang dengan pemanfaatan penghawaan alami dan penghawaan buatan.



Gambar 5. 33 : Skema Penghawaan Alami
 Sumber : Anatomi Utilitas, Ir. Setyo Soetiadji S, 1986



Gambar 5.34: Skema Penghawaan Buatan Dengan AC Split
 Sumber : Anatomi Utilitas, Ir. Setyo Soetiadji S, 1986

