



**JNT URBAN LINK TOWER
THE CONNECTED WORKPLACE: OFFICE, HOTEL &
RETAIL INTEGRATION**

**LAPORAN TUGAS AKHIR PROFESI ARSITEK
(STUDIO PERANCANGAN ARSITEKTUR LANJUT II)**

ANAS GUSTI PORMOTO

52625110009

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI ARSITEK

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2026



**JNT URBAN LINK TOWER
THE CONNECTED WORKPLACE: OFFICE, HOTEL &
RETAIL INTEGRATION**

**LAPORAN TUGAS AKHIR PROFESI ARSITEK
(STUDIO PERANCANGAN ARSITEKTUR LANJUT II)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Profesi Arsitek (P.Ars.)

ANAS GUSTIPORMOTO
52625110009

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI ARSITEK
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**

HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anas Gusti Pormoto
NIM : 52625110009
Fakultas / Program Studi : Teknik / Pendidikan Profesi Arsitek

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Laporan Akhir Studio Perancangan Arsitektur Lanjut II berjudul:

“JNT Urban Link Tower – The Connected Workplace: Office, Hotel & Retail Integration”

adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 15 Agustus 2026

Yang menyatakan,



Anas Gusti Pormoto

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Jurnal / Karya Ilmiah / Laporan Tugas Akhir pada BAB I, BAB III, BAB IV, dan BAB V / Praktek Keinsinyuran atas nama:

Nama : **Anas Gusti Pormoto**
NIM : **52625110009**
Program Studi : **Program Pendidikan Arsitek**
Judul Tugas Akhir / Tesis
/ Praktek Keinsinyuran : **Gedung Perkantoran J&T di PIK-2 Tangerang (JNT Urban Link Tower)**

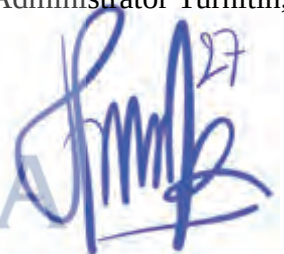
Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Jumat, 11 September 2026** dengan hasil presentase sebesar **6 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11 September 2026

Administrator Turnitin,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



Itmam Haidi Syarif

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Desain Akhir Studio Perancangan Arsitektur Lanjut II ini diajukan oleh:

Nama : Anas Gusti Pormoto
NIM : 52625110009
Fakultas / Program Studi : Teknik / Pendidikan Profesi Arsitek
Judul Desain Akhir : JNT Urban Link Tower – The Connected
Workplace: Office, Hotel & Retail
Integration

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 15 Agustus 2026 di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Profesi Arsitek (P.Ars.) pada Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:
Dosen Pembimbing



Ar. Rachmad Widodo, Ir., M.Si., IAI

Jakarta, 15 Agustus 2026

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi
Pendidikan Profesi Arsitek



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, S.T., M.T.
NIDN / NIK: 0307037202 / 113720381



Ar. Ir. Andjar Widajanti, M.T., IAI
NIDN / NIK: 0326066505 / 191650039

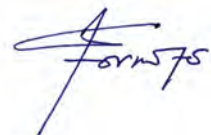
KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Laporan Desain Akhir Studio Perancangan Arsitektur Lanjut II ini. Penulisan laporan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Profesi Arsitek (P.Ars.). Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- Prof. Dr. Andi Adriansyah, M.Eng. selaku Rektor Universitas Mercu Buana;
- Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, S.T., M.T. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana;
- Ar. Ir. Andjar Widajanti, M.T., IAI selaku Ketua Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek sekaligus Dosen Pengampu mata kuliah ini;
- Ar. Rachmad Widodo, Ir., M.Si., IAI selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Laporan Desain Akhir ini;
- Ar. Asri Ardiati Sunoto, S.T., M.T., IAI selaku Dosen Pengampu mata kuliah Studi Kelayakan;
- Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek Universitas Mercu Buana;
- Keluarga dan rekan-rekan seangkatan yang telah memberikan dukungan sepanjang proses penyusunan laporan ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga laporan ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu arsitektur, khususnya dalam praktik keprofesian perancangan bangunan bertingkat tinggi berfungsi campuran.

Jakarta, 15 Agustus 2026



Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anas Gusti Pormoto
NIM : 52625110009
Fakultas / Program Studi : Teknik / Pendidikan Profesi Arsitek
Judul Laporan Desain Akhir : JNT Urban Link Tower – The Connected Workplace: Office, Hotel & Retail Integration

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan laporan saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 15 Agustus 2026

Yang menyatakan,



SPULUH RIBU RUPAH
1000
METERAI TEMPEL
7E871AOX181367872

Anas Gusti Pormoto

JNT URBAN LINK TOWER
THE CONNECTED WORKPLACE: OFFICE, HOTEL &
RETAIL INTEGRATION

ANAS GUSTI PORMOTO

ABSTRAK

JNT Urban Link Tower adalah rancangan bangunan bertingkat tinggi berfungsi campuran yang menyatukan perkantoran, hotel, restoran, fasilitas kebugaran, dan retail dalam satu kesatuan vertikal. Proyek berdiri di atas Plot CBD-06, Financial District (Sedayu Water Town), Pantai Indah Kapuk 2, Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten, dengan luas lahan 9.856 meter persegi. Klien sekaligus pengguna induk adalah PT Global Jet Express (J&T Express), yang membutuhkan kantor pusat sekaligus simpul koordinasi jaringan logistik nasional. Rancangan berskala 30 lantai di atas tanah tanpa basemen, terdiri atas lantai dasar, tujuh lantai podium, dan dua puluh dua lantai menara, dengan luas lantai kotor 54.369 meter persegi. Kapasitasnya meliputi 25.964 meter persegi ruang kerja, 66 kamar hotel, restoran dan fasilitas kebugaran pada mahkota bangunan, serta 456 lot parkir mobil dan 417 lot parkir motor. Penggunanya mencakup karyawan dan direksi J&T, mitra usaha, tamu bisnis, pengunjung fasilitas komersial, dan tenaga servis. Konsep perancangan The Connected Workplace menerjemahkan sifat jaringan logistik yang menghubungkan dan terus bergerak ke dalam wujud arsitektur. Tiga permasalahan utama yang dihadapi adalah perolehan panas matahari yang tinggi pada iklim tropis lembap, tuntutan memadukan lima fungsi dengan pola waktu dan tingkat privasi yang berbeda dalam satu massa, serta kewajiban menautkan bangunan pada rencana simpul transit kawasan. Ketiganya diselesaikan melalui kulit kedua berupa panel perforasi bermotif oval yang menahan radiasi sekaligus menjadi identitas visual, penumpukan fungsi secara vertikal dengan gradasi dari publik pada lantai dasar menuju privat pada lantai hotel dan podium parkir sebagai lapisan penyangga kebisingan, pemisahan lobi kantor dan lobi hotel beserta kelompok liftnya, orientasi bukaan utama pada sumbu utara-selatan, serta penyediaan arcade pejalan kaki dan jembatan penghubung menuju halte kereta ringan pada sisi timur tapak.

Kata Kunci: bangunan campuran, kantor pusat logistik, kulit kedua perforasi, kawasan berorientasi transit, keberlanjutan bangunan tinggi

JNT URBAN LINK TOWER
THE CONNECTED WORKPLACE: OFFICE, HOTEL &
RETAIL INTEGRATION

ANAS GUSTI PORMOTO

ABSTRACT

JNT Urban Link Tower is a high-rise mixed-use design that brings offices, a hotel, a restaurant, wellness facilities, and retail together into a single vertical composition. The project occupies Plot CBD-06 in the Financial District (Sedayu Water Town) of Pantai Indah Kapuk 2, Kosambi Barat, Kosambi District, Tangerang Regency, Banten, on a 9,856 square metre site. The client and anchor occupant is PT Global Jet Express (J&T Express), which requires a headquarters that also serves as the coordination hub of its national logistics network. The building rises thirty storeys above ground with no basement, comprising a ground floor, seven podium levels, and twenty-two tower levels, with a gross floor area of 54,369 square metres. Its capacity covers 25,964 square metres of workspace, 66 hotel rooms, a restaurant and wellness facilities at the crown, and 456 car and 417 motorcycle parking bays. Users include J&T employees and directors, business partners, visiting guests, commercial patrons, and service staff. The design concept, The Connected Workplace, translates the connective and perpetually moving character of a logistics network into architectural form. Three principal design problems were addressed: high solar heat gain in a humid tropical climate, the demand to combine five functions with differing time patterns and privacy levels within one mass, and the obligation to link the building to the planned district transit node. These were resolved through a perforated oval-patterned secondary skin that reduces radiation while establishing visual identity, vertical stacking of functions graded from public at ground level to private at the hotel floors with podium parking acting as an acoustic buffer, separation of the office and hotel lobbies with dedicated lift groups, orientation of principal openings along the north-south axis, and provision of a pedestrian arcade and a sky bridge to the light rail halt on the eastern frontage.

Keywords: *mixed-use building, logistics headquarters, perforated secondary skin, transit-oriented development, high-rise sustainability*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	0
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI	ii
SURAT KETARANGAN HASIL <i>SIMILARITY</i>	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
DAFTAR NOTASI DAN SIMBOL	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Profil Klien dan Pemangku Kepentingan (Stakeholders)	1
1.1.1. Profil Klien dan Pemberi Tugas.....	1
1.1.2. Pemangku Kepentingan dan Perannya.....	2
1.2. Deskripsi Kerangka Kerja / Terms of Reference (TOR).....	4
1.2.1. Ketentuan Kawasan yang Bersifat Wajib dan Anjuran.....	4
1.2.2. Kebutuhan Fungsional dan Kinerja Bangunan	5
1.3. Latar Belakang dan Urgensi Perancangan	6
1.3.1. Pertumbuhan Sektor Logistik dan Perubahan Kebutuhan Ruang Kerja	6
1.3.2. Kedudukan Strategis Tapak	6
1.3.3. Urgensi Perancangan Keprofesian	8
1.4. Maksud, Tujuan, dan Sasaran Proyek	8
1.4.1. Maksud Proyek.....	8
1.4.2. Tujuan Proyek	9
1.4.3. Sasaran Proyek	9

1.5. Batasan dan Lingkup Kerja Keprofesian	9
BAB II DATA DAN ANALISIS PERANCANGAN BANGUNAN	12
2.1. Orientasi Tapak dan Analisis Kawasan Kota	12
2.1.1. Kedudukan Geografis dan Delimitasi Tapak	12
2.1.2. Analisis Regulasi dan Intensitas Pemanfaatan Ruang	13
2.1.3. Matriks Potensi dan Kendala Tapak	15
2.2. Kebutuhan Program Ruang dan Matriks Hubungan Ruang.....	16
2.2.1. Susunan Fungsi dan Rekapitulasi Luas Lantai.....	16
2.2.2. Perhitungan Program Ruang dan Kapasitas Pengguna	18
2.2.3. Matriks Hubungan dan Kedekatan Antarruang.....	19
2.3. Identifikasi Identitas, Karakter Pengguna, dan Aksesibilitas.....	21
2.3.1. Klasifikasi Pengguna Bangunan	21
2.3.2. Analisis Alur Kegiatan Pengguna	21
2.3.3. Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi Eksternal	23
2.4. Identifikasi Identitas Tapak, Topografi, dan Lingkungan Sekitar	24
2.4.1. Analisis Lintasan Matahari dan Pencahayaan Alami.....	24
2.4.2. Analisis Angin dan Mikroklimat.....	25
2.4.3. Analisis Kebisingan dan Lingkungan Sekitar	26
2.4.4. Topografi, Kondisi Tanah, dan Vegetasi	27
2.5. Sintesis Permasalahan Utama dalam Perancangan	28
BAB III PENERAPAN 13 KOMPETENSI ARSITEK DALAM	
PERANCANGAN	30
3.1. Perancangan Arsitektur	30
3.1.1. Gagasan dan Konsep Dasar.....	30
3.1.2. Transformasi Bentuk dan Susunan Massa	30
3.2. Pengetahuan Sejarah dan Teori Arsitektur.....	33
3.3. Seni dan Pengaruhnya terhadap Desain	35
3.4. Perencanaan Kota dan Tata Ruang.....	37
3.5. Hubungan Manusia, Bangunan, dan Lingkungan	40
3.6. Keberlanjutan (Sustainability).....	42
3.7. Investigasi dan Persiapan Brief Desain (Design Brief).....	44
3.8. Pemahaman Struktur dan Konstruksi	45

3.8.1. Pemilihan Sistem Struktur.....	45
3.8.2. Struktur Bawah.....	46
3.8.3. Struktur Atas dan Mutu Beton	46
3.8.4. Elemen Struktur Khusus	47
3.8.5. Spesifikasi Material Utama	48
3.9. Pemahaman Fisika Bangunan dan Teknologi Bangunan.....	49
3.9.1. Sistem Utilitas Bangunan.....	49
3.9.2. Transportasi Vertikal.....	50
3.9.3. Proteksi Kebakaran dan Jalur Evakuasi	51
3.9.4. Kinerja Termal, Pencahayaan, dan Akustik.....	52
3.10. Pemenuhan Persyaratan Regulasi dan Ketaatan Hukum	53
3.10.1. Evaluasi Kepatuhan terhadap Estate Regulation	53
3.10.2. Pembahasan Parameter Ketinggian Bangunan	53
3.10.3. Pembahasan Kapasitas Parkir	54
3.10.4. Pemenuhan Aksesibilitas Penyandang Disabilitas	57
3.10.5. Kelengkapan Perizinan	58
3.11. Manajemen Proyek dan Praktik Profesi.....	58
3.11.1. Rencana Anggaran Biaya.....	58
3.11.2. Kelayakan Investasi Proyek.....	59
3.11.3. Perencanaan dan Pengendalian Pelaksanaan.....	60
3.12. Etika Profesi dan Tanggung Jawab Hukum Arsitek	61
3.13. Komunikasi dan Kolaborasi Profesional	62
BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	66
4.1. Kesimpulan Hasil Perancangan Keprofesian	66
4.1.1. Kesesuaian Fungsi dan Konteks.....	66
4.1.2. Kepatuhan terhadap Regulasi.....	66
4.1.3. Keterpaduan Teknis	67
4.1.4. Kelayakan Ekonomi	67
4.2. Rekomendasi untuk Tahap Pelaksanaan Proyek.....	69
4.2.1. Tahap Pengembangan Rancangan, DED, dan Tender	70
4.2.2. Tahap Pelaksanaan Konstruksi	70
4.2.3. Tahap Operasional dan Pemeliharaan	71

DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN.....	75



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Profil Pemangku Kepentingan (Stakeholders) dan Perannya dalam Proyek.....	2
Tabel 1. 2 Rekapitulasi Ketentuan Terms of Reference dan Estate Regulation Plot CBD-06.....	4
Tabel 1. 3 Rincian Batasan dan Lingkup Kerja Keprofesian Arsitek.....	10
Tabel 2. 1 Ketentuan Mandatory Control Factors dan Advisory Factors Plot CBD- 06	13
Tabel 2. 2 Matriks Analisis Potensi dan Kendala Tapak	15
Tabel 2. 3 Rekapitulasi Program Ruang dan Luas Lantai per Level	17
Tabel 2. 4 Perhitungan Program Ruang, Kapasitas Pengguna, dan Luas Efektif .	18
Tabel 2. 5 Matriks Hubungan dan Kedekatan Antarruang	19
Tabel 2. 6 Klasifikasi Pengguna Bangunan dan Kebutuhan Ruangnya.....	21
Tabel 2. 7 Sintesis Permasalahan Utama Tapak dan Bangunan	28
Tabel 3. 1 Matriks Transformasi Konsep Perancangan Arsitektur	31
Tabel 3. 2 Komparasi Aplikasi Sejarah dan Teori Arsitektur pada Elemen Desain	34
Tabel 3. 3 Integrasi Seni dan Estetika pada Pengolahan Fasad dan Interior.....	36
Tabel 3. 4 Matriks Analisis Keselarasan Bangunan dengan Rencana Tata Ruang Kawasan.....	37
Tabel 3. 5 Gradasi Sifat Ruang secara Vertikal dan Dasar Penempatannya.....	38
Tabel 3. 6 Analisis Kebutuhan Aksesibilitas dan Kenyamanan Pengguna Bangunan	41
Tabel 3. 7 Parameter Efisiensi Energi Pasif dan Aktif (LEED BD+C Silver).....	43
Tabel 3. 8 Matriks Identifikasi Kebutuhan Klien pada Design Brief	44
Tabel 3. 9 Mutu Beton per Elemen Struktur dan Ketentuan Pelaksanaannya	46
Tabel 3. 10 Spesifikasi Material Utama Bangunan dan Karakteristik Teknis	48
Tabel 3. 11 Kebutuhan dan Penghitungan Kapasitas Sistem Utilitas Bangunan (MEP)	49
Tabel 3. 12 Rekapitulasi Transportasi Vertikal dan Spesifikasi Lift	50
Tabel 3. 13 Matriks Evaluasi Kepatuhan Regulasi Kawasan (KLB, KDB, GSB, Ketinggian)	53

Tabel 3. 14 Analisis Kebutuhan Parkir Berdasarkan Standar dan Metode Shared Parking.....	55
Tabel 3. 15 Matriks Pemenuhan Aksesibilitas Difabel Berdasarkan Permen PUPR 14/2017	57
Tabel 3. 16 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya per Paket Pekerjaan	58
Tabel 3. 17 Indikator Kelayakan Investasi dan Analisis Pengembangan Bertahap	59
Tabel 3. 18 Matriks Pembagian Peran dan Koordinasi Lintas Disiplin Keahlian	62
Tabel 3. 19 Checklist Dokumen Kelengkapan Gambar Kerja (Working Drawing)	63
Tabel 4. 1 Matriks Evaluasi Kesesuaian Hasil Desain terhadap 13 Kompetensi Arsitek	68



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Struktur Organisasi Pemangku Kepentingan (Stakeholders) Proyek.	3
Gambar 1. 2 Peta Lokasi Proyek dan Batasan Perancangan.....	7
Gambar 2. 1 Kedudukan Plot CBD-06 dalam Financial District (Sedayu Water Town) PIK 2	13
Gambar 2. 2 Lembar Mandatory Control Factors dan Advisory Factors Plot CBD- 06	15
Gambar 2. 3 Diagram Batas Sempadan Bangunan dan Sempadan Menara pada Tapak	16
Gambar 2. 4 Diagram Zonasi Vertikal Fungsi Bangunan per Lantai	18
Gambar 2. 5 Diagram Bubble (Bubble Diagram) Hubungan Antar ruang	20
Gambar 2. 6 Diagram Alur Aktivitas Pengguna (User Flow).....	23
Gambar 2. 7 Diagram Sirkulasi Eksternal dan Aksesibilitas Pencapaian Tapak..	24
Gambar 2. 8 Analisis Lintasan Matahari terhadap Penempatan Massa Bangunan	25
Gambar 2. 9 Analisis Arah Angin Dominan dan Strategi Penghawaan Tapak	26
Gambar 2. 10 Rencana Tapak dengan Penandaan Main Area dan Future Area ...	27
Gambar 3. 1 Transformasi Bentuk menuju Massa Bangunan.....	32
Gambar 3. 2 Visualisasi Konsep Fasad (Perspective View) Siang dan Malam....	33
Gambar 3. 3 Denah Lantai Dasar: Lobi Kantor, Lobi Hotel, Retail, dan Area Servis	33
Gambar 3. 4 Preseden Studi Kasus Aplikasi Teori Arsitektur pada Elemen Desain	35
Gambar 3. 5 Aplikasi Unsur Seni pada Secondary Skin dan Interior Utama	37
Gambar 3. 6 Peta Konteks Kawasan Makro dan Hubungan dengan Urban Fabric	39
Gambar 3. 7 Konsep Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Lanskap Tapak.....	39
Gambar 3. 8 Ilustrasi Aksesibilitas Pedestrian, Arcade, dan Sky Bridge menuju Halte LRT	40
Gambar 3. 9 Denah Tipikal Lantai Perkantoran (Floor 1–11 dan 13–17)	42
Gambar 3. 10 Diagram Kerangka Kerja Penyusunan Design Brief.....	45
Gambar 3. 11 Isometri Sistem Struktur Sub-structure, Mid-structure, dan Super- structure	48

Gambar 3. 12 Skematik Jalur Evakuasi, Refuge Floor, dan Sistem Proteksi Kebakaran.....	52
Gambar 3. 13 Diagram Batas Koefisien Lahan (KLB, KDB, KDH, Sempadan) pada Tapak.....	56
Gambar 3. 14 Detail Fasilitas Ramah Disabilitas (Ram, Guiding Block, Toilet Difabel).....	58
Gambar 3. 15 Lembar Gambar Kerja (Working Drawing) Denah, Tampak, dan Potongan	65
Gambar 4. 1 Master Plan dan Rendisi 3D Akhir Hasil Perancangan.....	69



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A KELENGKAPAN ADMINISTRASI DAN LEGALITAS	
DOKUMEN	76
LAMPIRAN B DATA DAN INFORMASI LEGALITAS TAPAK	87
LAMPIRAN C DOKUMEN PERHITUNGAN TEKNIS DAN ANALISIS	
PENDUKUNG	93
LAMPIRAN D DOKUMEN BIAYA, SPESIFIKASI, DAN KELAYAKAN	
PROYEK.....	99
LAMPIRAN E BUNDEL GAMBAR KERJA SKEMATIK DAN DETAIL	136
LAMPIRAN F DOKUMEN PRESENTASI DAN PUBLIKASI.....	162



DAFTAR NOTASI DAN SIMBOL

1. Notasi Gambar Kerja Arsitektur

Simbol / Notasi	Keterangan / Definisi
$\pm 0,00$	Peil / elevasi acuan utama pada lantai dasar (Ground Floor)
+ 121,15	Elevasi Roof Level diukur dari peil lantai dasar (satuan meter)
Grid A, B, C ...	Garis as bangunan arah horisontal
Grid 1, 2, 3 ...	Garis as bangunan arah vertikal
P-1 / J-1	Notasi tipe pintu / tipe jendela
F-1 / W-1	Notasi tipe finishing lantai (floor) / dinding (wall)
→	Arah sirkulasi dan alur pencapaian pengguna
N	Petunjuk arah utara (north arrow)
ROW	Right of Way, lebar ruang milik jalan kawasan

2. Notasi Regulasi dan Tata Ruang Kawasan

Simbol	Satuan	Keterangan / Definisi
KLB / FAR	kali	Koefisien Lantai Bangunan / Floor Area Ratio, di luar parkir
KDB	%	Koefisien Dasar Bangunan / site coverage
KDH	%	Koefisien Dasar Hijau
GSB	meter	Garis Sempadan Bangunan (building setback line)
GSM	meter	Garis Sempadan Menara (tower setback line)
MSL	meter	Mean Sea Level, datum acuan batas ketinggian kawasan
RTH	m ² / %	Ruang Terbuka Hijau
GFA	m ²	Gross Floor Area, luas lantai kotor
NLA	m ²	Net Leasable Area, luas lantai efektif tersewakan
SRP	lot	Satuan Ruang Parkir
TOD	—	Transit Oriented Development, kawasan berorientasi transit

3. Notasi Fisika Bangunan dan Lingkungan

Simbol	Satuan	Keterangan / Definisi
U	W/m ² K	Transmitansi termal (U-value) selubung bangunan
SC	–	Shading Coefficient kaca fasad
OTTV	W/m ²	Overall Thermal Transfer Value, nilai perpindahan panas fasad
E	lux	Tingkat iluminasi ruang
NRC	–	Noise Reduction Coefficient bahan penyerap suara
STC	dB	Sound Transmission Class partisi
dBA	desibel A	Tingkat tekanan bunyi / kebisingan
ACH	kali/jam	Air Changes per Hour, frekuensi pertukaran udara
COP	–	Coefficient of Performance mesin pendingin
IPLV	–	Integrated Part Load Value efisiensi chiller

4. Notasi Struktur dan Utilitas (MEP)

Simbol	Satuan	Keterangan / Definisi
Ø	mm	Diameter tulangan, tiang, atau pipa
f _c	MPa	Kuat tekan beton yang disyaratkan
f _y	MPa	Tegangan leleh baja tulangan
BjTS 420	–	Baja tulangan sirip mutu 420 MPa (SNI 2052:2017)
SRPMK	–	Sistem Rangka Pemikul Momen Khusus
P	kVA	Daya listrik terpasang
TR	ton refrigerant	Kapasitas pendinginan sistem tata udara
GWT	m ³	Ground Water Tank, tangki air bersih bawah
STP	m ³ /hari	Sewage Treatment Plant, instalasi pengolahan air limbah
AHU / FCU	unit	Air Handling Unit / Fan Coil Unit
BMS	–	Building Management System