

BAB IV TINJAUAN KHUSUS PROYEK

4.1. Deskripsi Proyek

Proyek BE Office Cideng 77 terletak di Cideng Barat, Jakarta Pusat. Kantor ini adalah pemilik swasta. BE Office Cideng merupakan gedung perkantoran yang modern dan dinamis yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kenyamanan dari sebuah tempat kerja sebagai aktivitas umum masyarakat sehari-hari. Gambar di bawah ini adalah gambar 3D BE Office Cideng.



Gambar 9 Perspektif BE Office Cideng 77
Sumber : Data PT. Trendrama Architect

Nama Proyek	: BE Office Cideng 77
Pemilik Proyek	: Jap Riky Yananto CS
Luas Lahan	: 1,227.65 m ² (KDB 40%)
Luas Bangunan	: 3,758.40 m ²

Jumlah Lantai	: 6 Lantai + 1 Semi-Basement
Konsultan Perencana	: PT. Trendrama Architect
Konsultan Struktur	: PT. Suyandra and Partner
Konsultan ME	: PT. Mitra Perdana ENG
Kontraktor	: PT. Panca IN House.

Pembangunan gedung ini memiliki ukuran lahan yang tidak terlalu lebar. Penyesuaian dilakukan dengan pengolahan desain ruang yang tidak banyak kolom. Desain bangunan banyak menggunakan pemakaian material kaca sebagai pengganti dinding massif untuk tujuan pemanfaatan cahaya alami. Gaya fasade bangunan merupakan perpaduan gaya minimalis modern.

4.2. Lokasi Proyek

Berdasarkan gambar peta di bawah ini memperlihatkan sekitar lokasi proyek yaitu kantor-kantor dan kawasan perumahan.



Gambar 10 Peta Cideng 77, Jakarta Pusat

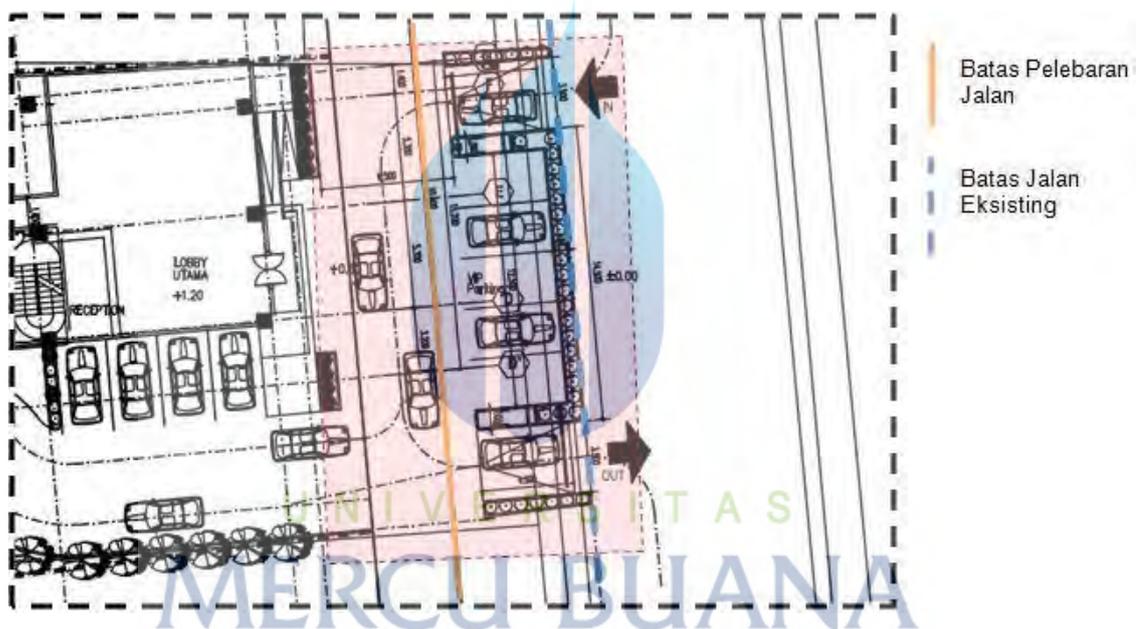
Sumber: Gogle Maps

Lokasi proyek dapat di akses dengan transportasi umum seperti kereta di stasiun tanah abang, busway, dan angkutan umum. BE Office terletak di JL. Cideng barat no. 77, BE Office berdekatan dengan pasar tanah abang, dinas kesehatan provinsi DKI Jakarta, fave hotel, dan Rs. Tarakan. Kawasan Cideng barat adalah perkantoran itu

sebabnya banyak gedung kantor di kawasan Cideng Barat. Site memiliki bangunan eksisting di sebelah kanan kantor dan kiri yaitu rumah tinggal.

Lokasi BE Office Cideng sangat mudah untuk di jangkau alat berat ketika memasuki tahap konstruksi karna posisinya berdekatan dengan jalan utama. Jalan eksisting yaitu jalan utama saat ini direncanakan akan terjadi pelebaran jalan nantinya. Itu sebabnya arsitek membuat dua *alternative* denah lantai dasar. Dan garis GSB pun sudah di buat setelah pelebaran jalan. Untuk mengantisipasi pembongkaran nantinya. Berikut ini adalah denah *alternative* lantai dasar yang dibuat oleh Arsitek.

- Denah lantai dasar *alternative* satu



Gambar 11 Denah Lantai Dasar Alternative Satu

Sumber: Data PT. Trendrama Architect

Denah *alternative* pertama arsitek memanfaatkan batas jalan eksisting untuk area parkir di depan *lobby* dan sirkulasi mobil yang melintas di tengah. Garis sepadan bangunan yaitu 8 m. Rencana pelebaran jalan yaitu sekitar 6.8 m, jalan Cideng barat dengan jalan Cideng timur dibatasi oleh kali Cideng yang membentang. Sehingga kondisi eksisting jalan yaitu berhadapan dengan kali. Area parkir yang diterapkan pada denah *alternative* satu dibuat tidak permanen dan dapat dibongkar sewaktu pelebaran jalan nanti.

Sedangkan denah *alternative* kedua arsitek membuat area parkir tepat berada di depan lobby sesuai dengan batas pelebaran jalan. Dan sirkulasi mobil ketika ingin menurunkan penumpang, jumlah parkir di denah *alternative* pertama yaitu 5 parkir mobil sedangkan denah *alternative* kedua hanya dapat menampung 4 parkir mobil berikut gambar denah lantai dasar *alternative* kedua.

- Denah lantai dasar *alternative* dua



Gambar 12 Denah Lantai Dasar *Alternative* Dua

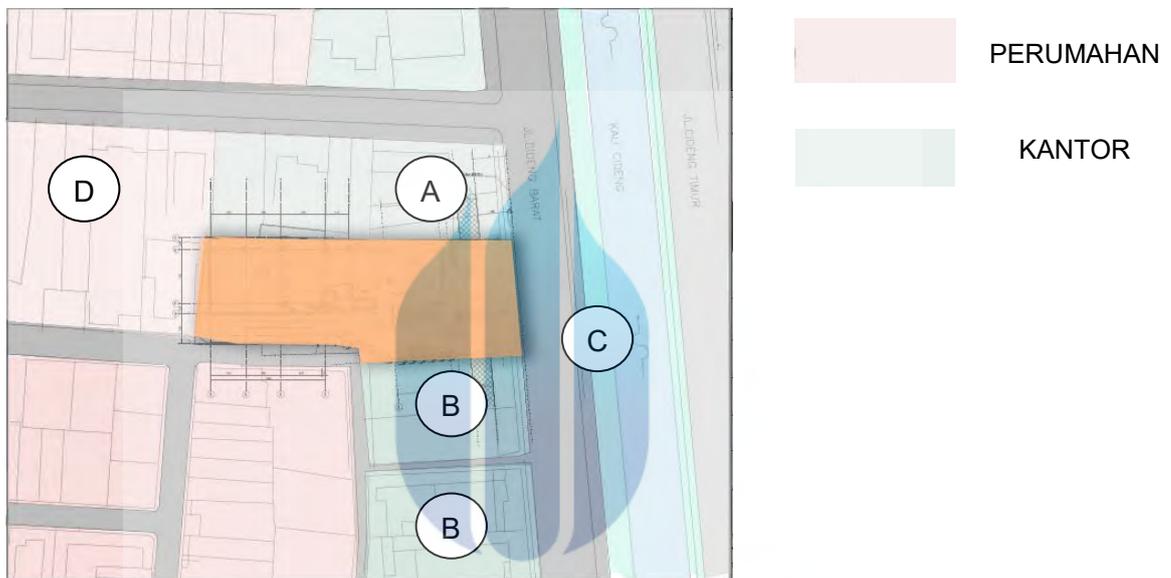
Sumber: Data PT. Trendrama Architect

Area parkir tidak banyak dari denah *alternative* yang pertama, Arsitek membuat lebih maju area parkir tanpa ada jarak antara sirkulasi *dropoff* dengan parkir. Sehingga mobil tidak dapat berhenti tepat di depan pintu *lobby*. Denah lantai dasar *alternative* satu dan dua dibuat untuk pengajuan proses perizinan sehingga ketika nanti salah satu tidak lolos perizinan maka masih ada denah *alternative* yang kedua dapat di jadikan pertimbangan.

Ketika pratikan bertanya kepada arsitek mengenai yang manakah denah lantai dasar yang di izinkan arsitek menyebutkan bahwa denah *alternative* yang kedua yang diizinkan untuk masuk tahap konstruksi. Maka terpilihlah acuan denah *alternative* kedua yang dijadikan denah lantai dasar. Kantor *Office Cideng 77* memiliki denah lantai mezanin yang difungsikan untuk ruang pertemuan.

4.3. Batas-Batas Site

Kondisi Eksisting proyek terletak di jalan utama Cideng Barat sebelumnya, pratikan sudah menjelaskan bahwa jalan utama berbatasan dengan kali cideng. Pada sub bab ini pratikan akan memperlihatkan foto-foto batasan site proyek BE *Office* Cideng 77 , berikut ini adalah gambar site plan BE *Office* Cideng 77. Pada gambar site plan di bawah ini notasi yang berwarna pink muda adalah perumahan dan notasi yang berwarna hijau muda adalah perkantoran.



Gambar 13 Site Plan Office Cideng 77

Sumber: Data PT. Trendrama Architect

Batasan site A adalah perkantoran yang memiliki design berkonsep klasik dengan finishing yang banyak berbentuk arc atau lengkung.



Bangunan kantor pada batas site "A" terdiri dari bangunan 5 lantai. Bangunan tersebut berada di hook untuk menuju perumahan. Sehingga proyek BE Office Cideng 77 bersebelahan dengan kantor sewa yang lainya. Batas site "B" yaitu Kantor sewa dan bangunan Komersil seperti Restoran dan Warung, design yang dimiliki bangunan kantor pada batas site "B" yaitu kontemporer dan minimalis berkiut fotonya.



Penerapan *fasade* yang banyak menggunakan material kaca dan terlihat serupa dengan yang lainya membuat arsitek memfoto bangunan kantor tersebut untuk *study design* ketika nanti membuat *fasade*.



Kantor yang memiliki bentuk cukup menarik dari yang lainya yaitu seperti gambar di atas. Arsitek menceritakan ketika melihat gedung kantor ini mendapatkan ide.

Untuk membuat fasade BE Office Cideng 77. Karna design yang berbeda dengan yang lainnya. Untuk batas site "C" yaitu kedaan jalan utama yang berbatasan dengan kali cideng. Jalan utama dapat dilalui tiga mobil dengan jalur yang searah, berikut fotonya-fotonya.



Batas site "D" pada proyek office ini yaitu perumahan, ketika memasuki gang dari jalan utama sudah memasuki kawasan perumahan berikut foto-foto yang diabadikan oleh arsitek ketika menuju site.



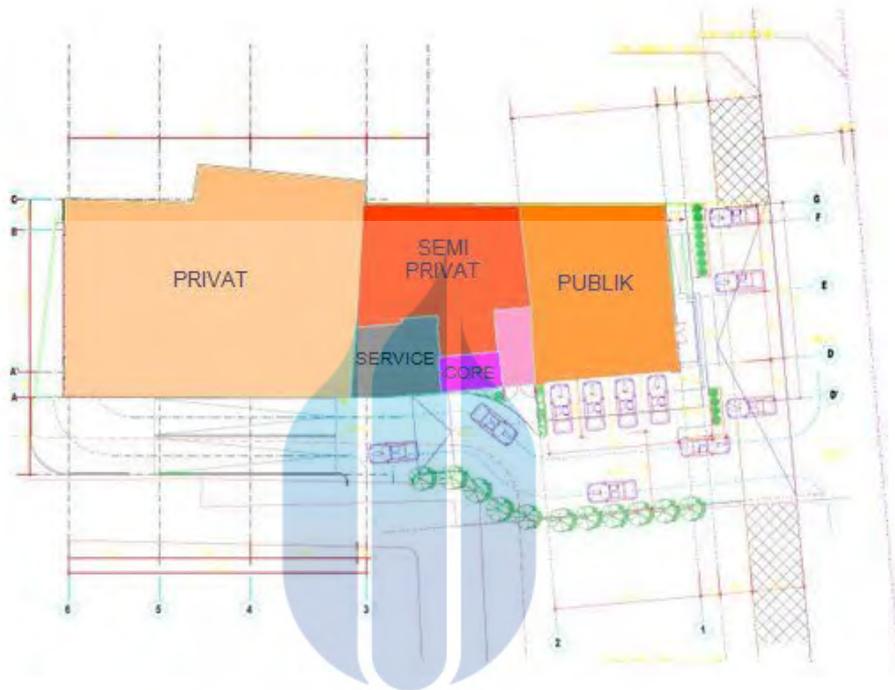
Gambar 14 Batas-Batas Site

Sumber: Data PT. Trendrama Architect

Beberapa perumahan terdapat perubahan fungsi yaitu menjadi Kantor Sewa, termasuk proyek BE Office cideng 77. Sebelumnya lahan difungsikan untuk rumah tinggal sehingga pembeli yang baru menginginkan lahan tersebut di fungsikan sebagai kantor sewa.

4.4. Zoning

Zoning *horizontal* yang dirancang oleh Arsitek memiliki 3 zona yaitu antara lain zona publik, Semi *privat* dan *privat*. Zoning BE Office Cideng 77 yang dirancang oleh Arsitek sebagai berikut.



Gambar 15 Zoning BE Office Cideng 77

Sumber: Data PT. Trendrama Architect

Ruang-ruang yang terdiri dari zona publik yaitu *lobby*, resepsionis, dan ruang tunggu. Sedangkan ruang untuk zona semi *privat* yaitu *lobby lift* dan termasuk konekting antara ruang publik dan *privat*. Untuk ruang di zona *privat* yaitu ruang kerja yang di sewa sehingga hanya karyawan saja yang dapat memasuki ruangan tersebut. Zona *service* yaitu wc untuk pria, wanita dan pengguna khusus kursi roda serta janitor untuk menyimpan keperluan alat bersih. Wc ini difungsikan untuk semua pengguna baik pengunjung maupun karyawan.

Sedangkan *Core* ditempatkan berdekatan dengan wc dan tangga darurat. Tangga darurat di design oleh Arsitek langsung keluar dari gedung ketika sampai di lantai dasar sehingga karyawan tidak terjebak di dalam ruangan lantai dasar apabila terjadi kebakaran.