

BAB 2

PERANCANGAN INTERIOR KANTOR SEWA & KAFE

2.1. Pendahuluan

2.1.1. Judul Perancangan

Judul proyek akhir yang diajukan adalah “PERANCANGAN PROYEK INTERIOR KANTOR SEWA & CAFÉ DENGAN PENDALAMAN HUMAN-CENTERED DESIGN OLEH KONSULTAN RUANA DESIGN ”

2.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Surabaya merupakan ibu kota dari provinsi Jawa Timur dan menjadi kota terbesar kedua di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi yang semakin stabil dan pembangunan infrastruktur yang semakin menunjang aktivitas penduduknya. Kedua Hal tersebut menjadikan Surabaya sebagai lokasi yang ideal bagi anak muda untuk merintis perusahaan *Start-Up*.

Hal tersebut menyebabkan industri kantor sewa di Surabaya sedang menghadapi peluang dan juga tantangan agar dapat beradaptasi dengan kebutuhan anak muda. Pada tahun 2023 Jumlah anak muda di Kota Surabaya dengan rentang umur 15 – 29 tahun mencapai kurang lebih 700 ribu jiwa. Tingginya jumlah anak muda di Surabaya juga didukung oleh Infrastruktur Kota Surabaya yang

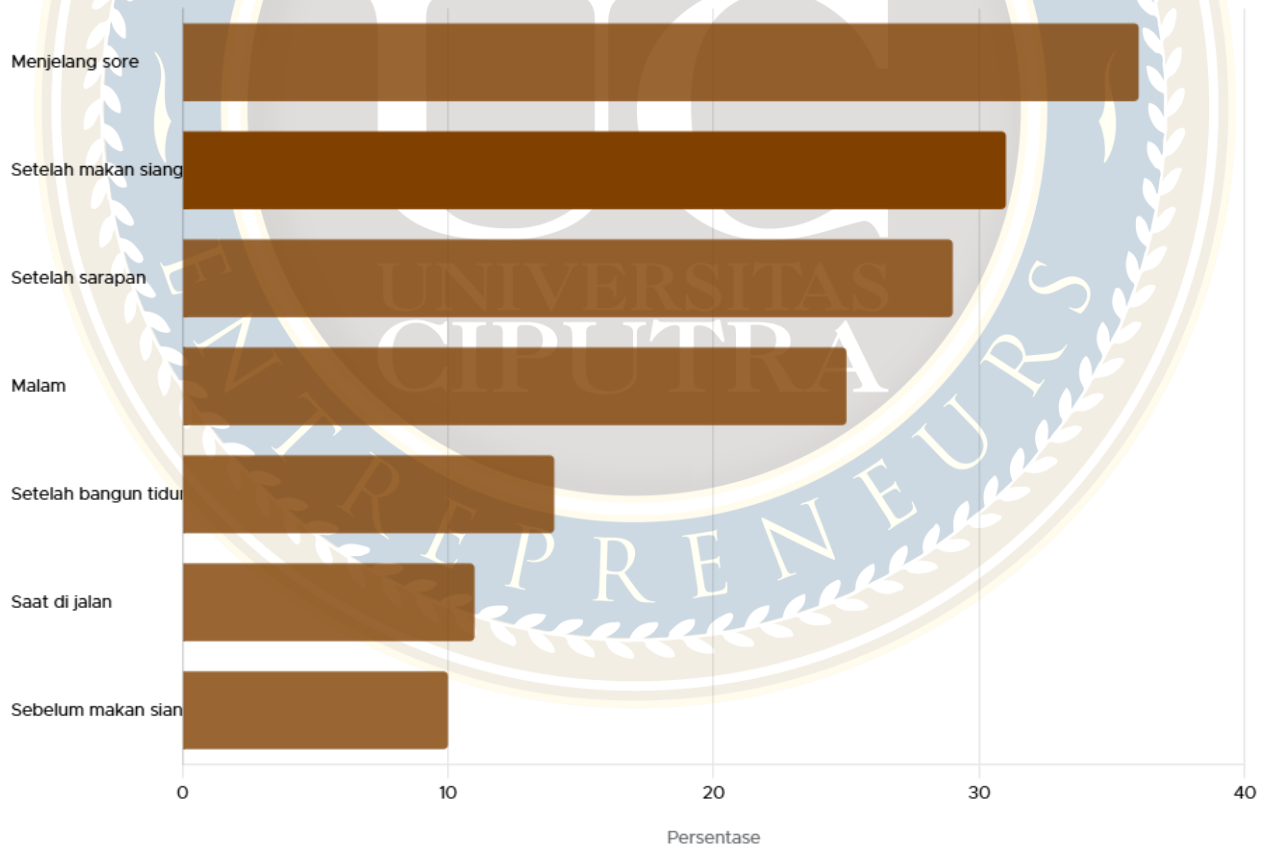


menjadikannya salah satu kota tujuan untuk mengejar ilmu maupun mencari pekerjaan. Dengan persentase 25.6% untuk belajar dan 46.% untuk bekerja.

Gambar 2. 1 Statistik kota pilihan orang Indonesia

Sumber : GoodStats.id

Pada zaman sekarang, Kopi menjadi salah satu komoditas yang dihubungkan dengan gaya hidup baru. Hal tersebut karena banyak yang merasa bahwa minum kopi dapat memicu kreativitas. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa kafein dapat meningkatkan fungsi kognitif dan mempengaruhi proses berpikir lateral. Kafein juga dapat meningkatkan *neurotransmitter* seperti *dopamine* dan *norepinephrine*. Kedua *neurotransmitter* ini berfungsi dalam meningkatkan *mood*, semangat, dan motivasi sebagai pemicu proses kreatif. Mengutip survei yang dilakukan oleh Jakpat, terdapat 66% Gen Z ngopi setiap hari dan 55% milenial minum kopi sesekali dengan waktu untuk minum kopi terbanyak menjelang sore.



Gambar 2. 2 Statistik waktu minum kopi

Sumber : GoodStats.id

Grand Fullerton merupakan salah satu gedung sewa yang berada di Kota Surabaya. Ibu Margaret selaku pemilik Grand Fullerton yang terletak di Jl. Basuki Rahmat menginginkan adanya perancangan interior pada gedung di lantai 1 karena kontrak dari penyewa sebelumnya telah selesai dan kontrak tersebut tidak dilanjutkan. Hal tersebut menyebabkan kondisi interior gedung pada lantai 1 bangunan memiliki kondisi yang tidak layak untuk disewakan. Proyek ini akan menjadi proyek kantor sewa dan juga kafe.

Tujuan dari proyek perancangan interior ini untuk membuat desain ruang-ruang kantor sewa yang layak disewakan kembali kepada calon penyewa. Permintaan klien untuk membuat desain yang lebih relevan dengan tren saat ini dan tata letak ruang yang lebih efektif dan efisien. Hal tersebut diharapkan dapat menambah ketertarikan bagi para calon penyewa untuk menyewa ruang kantor di Grand Fullerton. Selain itu, Pemilik gedung juga berharap bahwa Grand Fullerton dapat beradaptasi sesuai kebutuhan kantor saat ini. Dari segi desain, *Owner* menginginkan adanya peningkatan dari desain sebelumnya yang menggunakan konsep modern, *luxurious* dan unik dengan menonjolkan *green concept* dan disesuaikan lagi dengan desain yang sedang tren saat ini. Selain itu, perancangan ini juga akan berfokus pada pengguna gedung juga perlu diperhatikan agar dapat menambah *value* pada bangunan. Aspek pengguna gedung yang diperhatikan adalah kenyamanan pengguna dalam bekerja agar dapat meningkatkan kualitas kerja staf maupun penyewa gedung. Selain kantor sewa, pemilik gedung juga menginginkan adanya tambahan fasilitas berupa kafe untuk dijadikan tempat istirahat maupun tempat nongkrong tidak hanya bagi pengguna bangunan namun juga masyarakat umum.

2.1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan analisis yang dilakukan dan informasi yang dikumpulkan maka perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara mengelola tata letak ruang yang efektif dan efisien sehingga sirkulasi manusia dapat menjadi lancar ?
2. Bagaimana cara memaksimalkan penerapan *Human-Centered Design* dalam desain ?
3. Bagaimana cara menggabungkan desain yang sudah ada dan mengimplementasikan desain dari tren saat ini sehingga menghasilkan desain ruangan yang nyaman dan menarik ?
4. Bagaimana cara membagi sirkulasi di luar lantai 1, misal untuk tamu pernikahan ?

2.1.4. Tujuan Perancangan

Tujuan dari proyek perancangan interior Grand Fullerton lantai 1 antara lain :

- Sebagai salah satu syarat untuk proyek Tugas Akhir.
- Sebagai salah satu solusi perancangan untuk menjawab kebutuhan klien dan menjawab permasalahan yang ditemukan.
- Menambah value pada area bangunan yang di desain.
- Merancang desain ruang kantor sewa yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa.
- Menambah pengetahuan dan pengalaman dalam merancang proyek interior komersial kantor sewa.
- Menambah portofolio pribadi yang dapat digunakan untuk ke depannya

2.1.5. Manfaat Perancangan

2.1.5.1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian teori mengenai desain interior, khususnya kantor sewa yang berada di kota-kota besar seperti Surabaya. Dengan mendalami hubungan desain interior dan produktivitas kerja, penelitian ini dapat menjadi pijakan bagi studi lebih lanjut mengenai desain ruang kerja modern yang adaptif terhadap kebutuhan bisnis kontemporer.

Penelitian ini juga dapat dijadikan kajian dan studi preseden untuk pihak lain dalam merancang kantor sewa dengan pendekatan *Human-Centered Design*.

2.1.5.2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini menambah pengetahuan dan pengalaman dalam merancang sebuah proyek komersial khususnya proyek kantor sewa. Hasil perancangan diharapkan dapat menjadi rekomendasi desain yang praktis dan dapat diimplementasi oleh pemilik kantor sewa untuk meningkatkan nilai ruang, daya tarik pasar, dan kenyamanan pengguna, sehingga dengan perancangan ini, kantor sewa dapat menjadi lebih kompetitif, dan menarik lebih banyak penyewa potensial. Hal ini berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal di Surabaya.

2.1.6. Ruang Lingkup Perancangan

Lingkup pengerjaan perancangan Grand Fullerton lantai 1 terdiri dari beberapa kebutuhan ruang yang meliputi :

1. Area Kantor Sewa yang terbagi *serviced office* dan *coworking space*
2. Area Lobi
3. Area pintu masuk
4. Area Toilet
5. Area Mushola
6. Area Servis
7. Lorong
8. Area Kafe
9. Area Servis
10. *Smoking Area*
11. Area Hijau

Ruang lingkup perancangan Grand Fullerton lantai 1 dibatasi oleh bangunan karena lingkup pengerjaan hanya pada interior bangunan. Dengan penerapan pendekatan *Human-Centered Design*. Perancangan berfokus pada pengguna bangunan diharapkan dapat memaksimalkan kenyamanan pengguna sehingga dapat meningkatkan kualitas kerja pengguna dan juga menambah nilai yang dapat menarik minat calon penyewa lainnya.

2.2. Tinjauan Data Lapangan

2.2.1. Data Proyek



Gambar 2. 4 Tampak *Exterior* Grand Fullerton

Sumber : Google Maps

Nama Gedung : Grand Fullerton

Status lahan : Terbangun

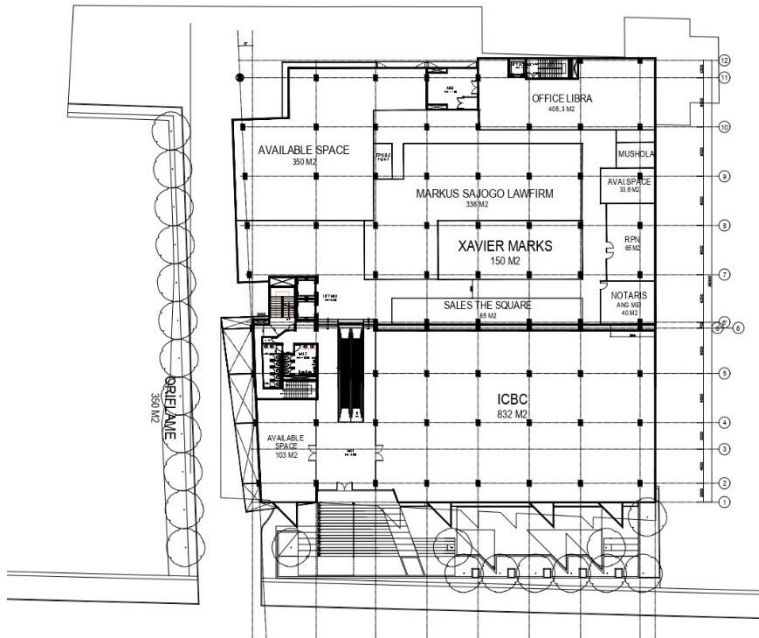
Lokasi Gedung : Jl. Basuki Rahmat No.16-18, Kedungdoro, Kec. Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur 60261

Lokasi yang di desain : Grand Fullerton lantai 1

Luasan desain : ± 3098 m²

Penggunaan lahan : Perdagangan, jasa, & FnB

Ruang yang akan di desain : Kantor Sewa & Kafe



Gambar 2. 5 Denah Grand Fullerton

Sumber : Pribadi

Denah Grand Fullerton lantai 1 yang di mana lift, eskalator, tangga darurat, dan area toilet saling berdekatan. Lantai 1 terdapat akses langsung dari lantai dasar sehingga orang-orang dapat langsung mengakses lantai 1 tanpa harus memasuki lantai dasar.



Gambar 2. 6 Area Lift

Sumber : Pribadi

Area Lift menimbulkan kesan gelap karena menggunakan material kayu berwarna coklat tua. Penggunaan keramik lantai ukuran kecil dan bercorak sudah kurang relevan pada zaman sekarang.



Gambar 2. 7 Area Toilet

Sumber : Pribadi

Desain pada area toilet sudah cukup ketinggalan zaman. Dengan penempatan wastafel dan pot tanaman pada area masuk toilet menimbulkan kesan yang sempit. Pemilihan warna lampu yang cenderung ke hangat menambah kesan remang pada area masuk kamar mandi.



Gambar 2. 8 Area yang ditinggalin penyewa

Sumber : Pribadi

Gambar di atas merupakan area yang sudah ditinggalkan oleh penyewa sebelumnya. Area tersebut memiliki luasan yang cukup besar namun sangat disayangkan situasi ruang yang tampak berantakan dan tidak terurus menjadikan ruang tersebut tidak dapat disewakan.



Gambar 2. 9 Area Lorong

Sumber : Pribadi

Area lorong terasa sangat panjang dan mencekam. Dengan permainan kaca pada pembatas kantor sewa mengurangi privasi yang dimiliki oleh penyewa.

2.2.1.1. Data Tapak Grand Fullerton



Gambar 2. 10 Lokasi Site

Sumber : Pribadi

Grand Fullerton menghadap ke arah timur dan berbatasan langsung dengan:

Grand Fullerton di arah utara berbatasan langsung dengan Jalan kaliasin pompa dan juga Tunjungan Plaza. Pada arah timur Grand Fullerton berbatasan langsung dengan Jalan basuki rahmat. Di arah barat dan selatan Grand Fullerton berbatasan langsung dengan rumah warga dan juga toko-toko.



Gambar 2.11 Area Sekitar Site

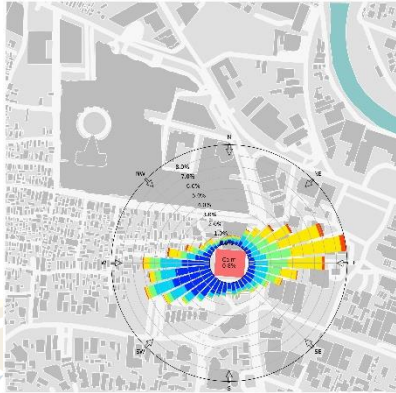
Sumber : Pribadi

Terdapat beberapa tempat penting di sekitar Grand Fullerton karena lokasinya yang berada di tengah kota. Tepat pada utara bangunan terdapat Tunjungan Plaza yang menjadi daya tarik masyarakat sekitar untuk belanja, nongkrong, atau sekedar jalan jalan. Selain Tunjungan Plaza terdapat restoran cepat saji, seperti McDonald dan Burger King, Bank, Dealer Mobil, dan lain sebagainya.



Gambar 2. 12 Sun Path

Sumber : Pribadi



Gambar 2. 13 *Windrose* Musim Kemarau

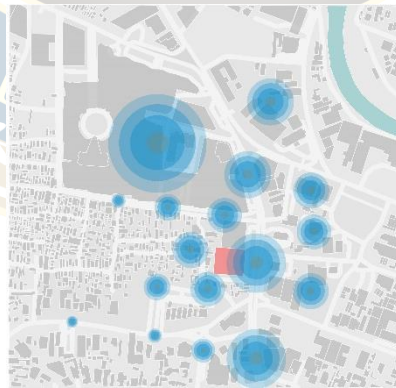
Sumber : Pribadi

Karena menghadap ke arah timur, maka gedung akan terasa panas saat menjelang siang dan saat sore hari karena Grand Fullerton terkena paparan sinar matahari secara langsung.



Gambar 2. 14 Jalan

Sumber : Pribadi



Gambar 2. 15 *Noise*

Sumber : Pribadi

Lokasi Gedung yang terletak di tengah Kota membuat gedung di apit oleh jalan-jalan besar. Jalan-jalan ini sangat penting bagi Kota Surabaya karena menjadi salah satu pusat aktivitas. Hal ini memberikan dampak positif dan juga negatif pada gedung. Hal positif yang diberikan, yakni: memberikan akses yang mudah ke gedung, menjadi lokasi yang strategis sebagai pusat aktivitas, menjadi area investasi yang sangat baik, dsbnya. Selain hal positif yang diperoleh, gedung juga menerima dampak negatif dari lokasinya, yaitu: menjadi area yang rawan macet, dan tingginya *noise* dan polusi yang dihasilkan dari jalan.

2.2.1.2. Data Pengguna Grand Fullerton

- Pemilik Grand Fullerton adalah Ibu Margaret
- Pengunjung dari Grand Fullerton sangat bervariasi mengingat Grand Fullerton merupakan *mixed use building*. Variasi ini tergantung pada penyewa gedung yang menggunakan ruang sewa mereka. Pengunjung gedung meliputi, orang-orang yang ingin menikmati kuliner, penyewa gedung, calon penyewa, tamu pernikahan, tamu acara, panitia acara, Tukang, klien dari penyewa kantor, calon klien dari penyewa klien, dsbnya.
- Staf gedung yang bertugas untuk mengelola, mengatur, dan bertanggung jawab untuk mengurus gedung. Staf terbagi pada berbagai divisi dengan tugas masing-masing. Staf gedung terbagi menjadi, *front office, engineering, marketing and accounting, cleaning service, safety and security*.

Mayoritas dari pengguna Grand Fullerton merupakan orang-orang yang bekerja. Oleh karena itu, akan ada mobilisasi yang cukup intens pada jam-jam tertentu, seperti jam 7 pagi saat jam masuk kantor, jam 12 siang saat jam istirahat, dan jam 5 sore saat jam pulang. Area-area yang akan terkena dampak dari jam-jam tersebut, antara lain area pintu masuk, area eskalator, area lift, musholla, dan juga toilet.

Mengingat lokasi dan harga sewa yang relatif tinggi, maka perlu disediakan area *coworking space* yang ditujukan untuk target market anak muda. *Coworking space* memiliki luasan sekitar 10% dari total luasan area terdesain atau sekitar (250m²). Untuk lebih mendukung anak muda, maka disediakan juga kafe dengan luas sekitar 5% dari total luasan area terdesain atau sekitar (125)m².

2.2.1.3. Aspek Pembentuk Ruang Grand Fullerton

Terdapat beberapa aspek-aspek yang membentuk ruang pada Grand Fullerton, yaitu : lantai, dinding, dan plafon yang merupakan bidang datar. Lantai merupakan bidang datar horizontal sebagai bagian dasar ruang untuk tempat berpijak. Dinding merupakan bidang datar vertikal sebagai pembatas ruangan. Plafon merupakan penutup ruang yang membatasi antara ruang bawah dengan ruang yang berada di atasnya. Selain itu, terdapat tangga yang menghubungkan lantai 1 karena adanya perbedaan ketinggian. Tangga merupakan bidang datar horizontal yang tersusun secara diagonal untuk menghubungkan perbedaan ketinggian.

2.2.2. Data Tipologi

2.2.2.1. Data Tipologi Olka Office / Habif Architects

Arsitek: Habif Architects

Luas: 1800 m²

Tahun: 2020

Lokasi: Turki



Gambar 2. 16 Area Resepsionis Olka Office

Sumber : Archdaily

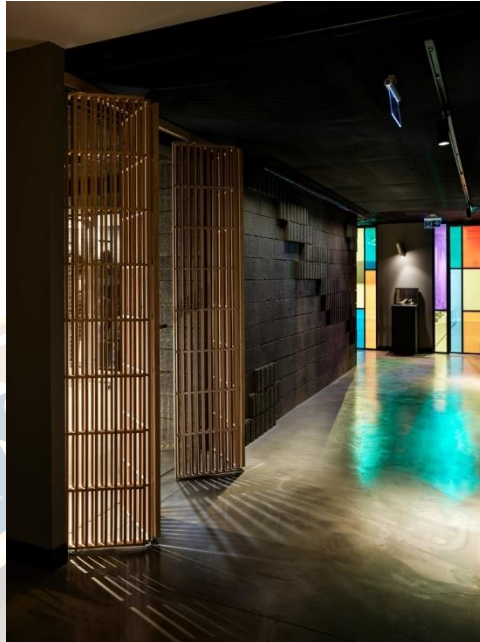
Ini merupakan proyek kantor dan juga ruang pameran untuk Olka. Terdapat beberapa tantangan dalam mengerjakan proyek ini, yaitu menciptakan ruang kantor yang nyaman, luas, dan terang dengan ruang yang terbatas dan plafon yang rendah. Selain itu ruang sinar matahari hanya masuk pada satu sisi bangunan.



Gambar 2. 17 Area Kafe Olka Office

Sumber : Archdaily

Solusi yang dihasilkan adalah dengan membuat rencana tata letak di mana ruangan yang tertutup diletakkan pada bagian dalam bangunan dan tidak terkena matahari. Material yang digunakan adalah beton untuk menimbulkan kesan lapang. Selain beton, bata terakota dan papan kayu unik juga digunakan untuk menciptakan satu kesatuan permukaan yang holistik dan berirama. Lokasi Kantor yang jauh dari pemukiman membuat para pekerja tidak dapat keluar untuk minum kopi di siang hari oleh karena itu area istirahat difungsikan sebagai *coffee shop*. Ruang pameran terletak pada area yang tidak terkena sinar matahari. Dengan permainan cahaya pada latar belakang gelap. Cahaya yang berasal dari ruang pameran dihalang oleh tirai kayu dan fasad kaca berwarna sehingga menerangi area koridor.



Gambar 2. 18 Area Pamer Olka Office

Sumber : Archdaily

Aspek pembentuk ruang Olka Office adalah lantai, dinding, dan plafon yang merupakan bidang datar. Lantai merupakan bidang datar horizontal sebagai bagian dasar ruang untuk tempat berpijak. Dinding merupakan bidang datar vertikal sebagai pembatas ruangan. Plafon merupakan penutup ruang yang membatasi antara ruang bawah dengan ruang yang berada di atasnya.



Gambar 2. 20 Lorong Kantor ES Office

Sumber : Archdaily

ES Office menggunakan konsep desain alam terbuka yang menjadi solusi desain ramah lingkungan. Ruangan kantor mendapat pencahayaan alami melalui fasad kaca di bagian timur, barat, dan selatan gedung dengan bukaan selatan merupakan yang terluas. Hal tersebut menentukan sebagian besar perencanaan ruang interior. Bukaan tersebut membuat pencahayaan alami pada ruangan sangat baik namun menyebabkan suhu ruangan tinggi.

Dengan permintaan dari klien yang menginginkan adanya 8 ruang kerja tertutup, 6 ruang yang sebagian tertutup, dan 60 stasiun kerja terbuka. Dengan mempertimbangkan panas bangunan, maka ruang tertutup diletakkan pada sisi utara yang tidak terlalu terkena sinar matahari, diikuti oleh ruang-ruang dan area kerja yang menyisakan lorong selebar 6 kaki untuk sirkulasi. Hal ini memungkinkan sinar matahari masuk ke dalam lorong dan melindungi semua ruang kerja dari panas matahari.



Gambar 2. 21 Sisi Selatan ES Office

Sumber : Archdaily

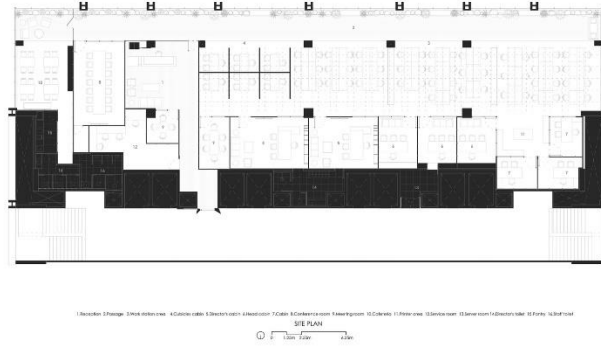
Sisi selatan dijadikan ruang terbuka hijau dengan batu bata dan pot tanaman yang terintegrasi. Pencahayaan dirancang untuk menambah efek cahaya luar yang masuk. Lantai kerja didesain seperti, ruang "semi-terbuka" dengan elemen pencahayaan utama.



Gambar 2. 22 Resepsionis ES Office

Sumber : Archdaily

Ruang penerimaan tamu dan ruang konferensi menjadi bagian dari koridor hijau yang juga berfungsi sebagai latar belakang ruang penerima tamu yang luas dengan kombinasi batu bata. Area penerima tamu diapit oleh ruang rapat kecil dan ruang konferensi besar, yang menyediakan akses mudah bagi pengunjung tanpa mengganggu ruang kerja utama.



Gambar 2. 23 Denah ES Office

Sumber : Archdaily

Organisasi Ruang ES Office menggunakan tipe *Grid* yang dapat dilihat pada pengelompokan area kerja. Hal tersebut menunjukkan adanya pemanfaatan ruang secara modular dan terorganisir. Selain itu ES Office juga menerapkan tipe *Cluster* yang terlihat pada area direktur, ruang rapat, dan pantry yang diletakkan secara strategis. Hal ini memberikan rasa privasi di dalam lingkungan kantor. ES Office menggunakan pola sirkulasi *linear* yang terlihat pada area kerja untuk mempermudah akses. Selain itu, terdapat koridor utama yang menghubungkan area resepsionis, area kerja, dan ruang manajer.

2.2.2.3. Data Tipologi Scenic Adviseement Offices / Feldman Architecture

Arsitek: Feldman Architecture

Luas: 5000 ft²

Lokasi: San Francisco, Amerika Serikat



Gambar 2. 24 Ruang meeting Scenic Adviseement Offices

Sumber : Archdaily

Elemen desain yang sederhana dengan balok cemara Douglas, langit-langit yang tinggi, dan ruangan yang di desain seperti kandang ditujukan memadukan masa lalu dengan masa sekarang. Hal ini dilakukan karena pada awalnya bangunan dibangun pada tahun 1909, dan dikenal sebagai Bricca Stables.



Gambar 2. 25 Pantry Scenic Adviseement Offices

Sumber : Archdaily

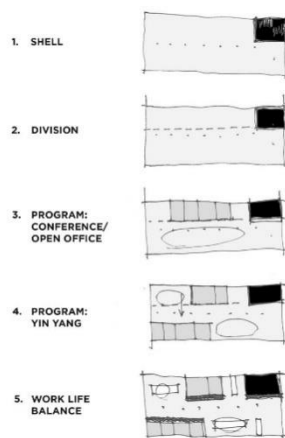
Ruangan sebagian besar dirancang terbuka namun ruang rapat dibuat tertutup. Dengan menerapkan desain modern di dalam ruang yang bersejarah. Tata letak yang terbuka namun sederhana yang kontras pada ruang konferensi semi-transparan mengingatkan pada kandang kuda di masa lalu. Ruang dibuat kontras dengan permainan kasar dengan ramping, dan formal dengan informal di dalam desain yang sederhana namun disengaja. Setiap penutup kaca menciptakan lingkungannya sendiri yang unik, sementara partisi kaca memungkinkan cahaya alami masuk ke kedalaman setiap kompartemen.



Gambar 2. 26 Scenic Advisement Offices

Sumber : Archdaily

Kaca yang terukir satin berfungsi untuk menyerap dan memantulkan tekstur kayu dan batu bata di area sekitar yang menghasilkan struktur pedesaan dan menawarkan elemen privasi bagi penggunanya. Perabotan *lounge* yang santai dengan permadani abstrak berwarna-warni, dan *kitchen island* yang besar berfungsi sebagai area komunal menghadirkan rasa rumah dan keintiman pada tempat kerja, menciptakan keseimbangan kehidupan kerja yang unik, hangat, halus, terfokus, dan bersih. Dinding batu bata diberi aksesoris partisi yang bersih dan minimal untuk mencerminkan sejarah Kota San Fransisco , sekaligus menyoroti evolusi modern yang terjadi di kota tersebut.



Gambar 2. 27 Ideasi Denah Scenic Advisement Offices

Sumber : Archdaily

Organisasi Ruang Scenic Advisement Offices menggunakan beberapa tipe yang dikembangkan mulai dari pembagian secara linear hingga pada pembagian ruang secara merata pada kedua sisi bangunan yang dihubungkan melalui lorong pada tengah bangunan. Hal tersebut menyebabkan pola sirkulasi pada bangunan menjadi linear, namun berkembang menjadi fleksibel.

2.3. Tinjauan Literatur

2.3.1. Batasan-batasan Perancangan

Proyek terletak di Jl. Basuki Rahmat No.16-18, Kedungdoro, Kec. Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur 60261. Proyek ini merupakan proyek perancangan interior pada Grand Fullerton yang dibatasi pada interior gedung lantai 1 dengan luasan $\pm 2500\text{m}^2$ yang diperuntukkan sebagai kantor sewa yang dibagi menjadi coworking space 10% dari total luas area dan juga kafe 5% dari total luas area. Perancangan ini terbatas pada letak area toilet dan servis yang letaknya tidak bisa di ubah karena berhubungan langsung dengan seluruh bangunan gedung. Dengan orientasi bangunan menghadap ke arah timur sehingga bangunan bagian depan akan terasa panas saat pagi menjelang siang dan bagian belakang bangunan akan terasa panas saat sore hari. Hal tersebut membuat perlu adanya strategi yang tepat untuk mengatur tata letak ruang dapat efektif dan efisien serta memilih sistem AC yang tepat agar bagian dalam bangunan mencapai kenyamanan termal. Adapun pendekatan yang digunakan dalam perancangan ini adalah *Human-Centered Design* yang berfokus pada kenyamanan pengguna sehingga dapat meningkatkan kualitas kerja pengguna.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan agar kantor sewa dan kafe yang didesain dapat berbeda dari kantor sewa dan kafe lainnya. Dengan membuat desain ruang modular yang disesuaikan dengan kebutuhan penyewa, dan menggunakan elemen dekoratif atau material lokal untuk mencerminkan identitas kota atau wilayah,

2.3.1.1. Definisi Kantor Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) yang menjadi tempat untuk mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya) atau disebut juga tempat bekerja. Sedangkan arti kata sewa merupakan sebuah kegiatan untuk memakai sesuatu dengan membayar uang.

Menurut Hunt (Marlina 2008), kantor sewa merupakan sebuah bangunan yang menerima transaksi bisnis dan juga pelayanan secara profesional. Selain itu kantor sewa merupakan suatu fasilitas yang

terdiri dari beberapa perkantoran di dalam satu bangunan yang disewakan sebagai salah satu solusi terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar (perkembangan industri, bangunan/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain).

Dari pengertian kantor sewa di atas, dapat disimpulkan bahwa kantor sewa merupakan sebuah bangunan yang didesain berupa ruang-ruang yang dapat dipinjam sebagai tempat bekerja.

Terdapat beberapa jenis Kantor sewa, yaitu:

- *Serviced office* adalah jenis kantor yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti peralatan kerja, utilitas, internet, dan lain sebagainya. Kantor ini biasanya digunakan oleh perusahaan yang membutuhkan ruang kerja formal dengan lokasi yang strategis.
- *Virtual office* adalah sebuah kantor virtual yang diperuntukkan bagi pengusaha yang tidak membutuhkan kantor fisik, namun memerlukan alamat bisnis yang legal. *Virtual office* menyediakan berbagai kebutuhan, seperti alamat perusahaan, layanan resepsionis, dan ruang meeting yang bisa digunakan kapan saja.
- *Coworking space* merupakan kantor dengan konsep kerja yang lebih dinamis. Dengan menyediakan ruang kerja bersama yang dapat digunakan oleh berbagai orang yang berasal dari perusahaan berbeda. Fasilitas yang ditawarkan berupa, WiFi, ruang meeting, printer, hingga area kafe.

2.3.1.2. Definisi Kafe

Kata cafe berasal dari bahasa Perancis yang artinya kopi. Menurut KBBI kafe adalah tempat minum kopi yang pengunjungnya dihibur dengan musik atau tempat minum yang pengunjungnya dapat memesan minuman, seperti kopi, teh, bir, dan kue-kue; kedai kopi. Arti lainnya Kafe adalah sebuah tempat yang menjual makanan dan minuman, serta menyediakan suasana yang nyaman dan rileks bagi pengunjung untuk nongkrong, makan, maupun ngobrol. Kafe di desain semenarik mungkin dengan mengusung berbagai konsep, seperti Cafe sederhana, Cafe Outdoor, Cafe Minimalis, Cafe Lesehan, Cafe Industrial, Cafe Container, Cafe Rumahan, dan lain sebagainya yang dapat menawarkan spot foto yang *instagramable* agar menarik pengunjung.

Fungsi kafe antara lain:

- Sebagai tempat nyaman untuk menikmati makanan dan minuman

- Sebagai tempat untuk melepas rasa lelah setelah kerja
- Sebagai tempat untuk mengobrol bersama teman maupun pasangan
- Sebagai tempat *meeting* maupun tempat untuk mengerjakan tugas bersama rekan kerja atau rekan mahasiswa.

Kafe memiliki berbagai cara pelayanan, diantaranya :

- *Self Service* merupakan sistem penyajian mandiri yang dilakukan oleh para pengunjung melayani dirinya sendiri.
- *Waiter Service to Table* merupakan system penyajian yang dilakukan oleh pelayan kafe atau waiters
- Automatic Vending merupakan system pelayanan dengan menggunakan mesin otomatis.

2.3.1.3. Definisi Human-Centered Design

Human-Centered Design (HCD) adalah suatu metodologi yang berfokus pada pengguna dalam proses desain. Metodologi ini bertujuan untuk memahami kebutuhan, perilaku, dan pengalaman pengguna secara mendalam untuk menciptakan sebuah solusi melalui desain yang efektif untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan pengguna.

Pada buku IDEO.org. (2015), proses penerapan HCD dibagi dalam tiga fase utama, yaitu:

- Inspiration (Inspirasi)
 - Mengumpulkan data dari pengguna akhir melalui observasi, analisi dan interaksi langsung.
 - Berfokus dalam mencari peluang desain berdasarkan kebutuhan.
- Ideation (Ideasi)
 - Mengembangkan solusi kreatif dari data yang telah dikumpulkan.
 - Melibatkan brainstorming, membuat sketsa ide, dan menciptakan prototipe awal.
- Implementation (Implementasi)
 - Mencoba dan memperbaiki desain berdasarkan saran dan kritik pengguna.
 - Memastikan solusi akhir siap untuk diimplementasikan.

Prinsip-Prinsip Human-Centered Design pada buku IDEO.org. (2015)

- People First (Pengguna sebagai Prioritas) - Semua keputusan desain harus dimulai dari kebutuhan dan keinginan pengguna.
- Iterasi Berbasis Umpan Balik – Melakukan uji coba pada prototipe sampai optimal.
- Kreativitas dan Eksplorasi - Menggabungkan elemen inovatif yang tetap relevan dengan kebutuhan pengguna.
- Kolaborasi Multidisiplin - Melibatkan berbagai keahlian dalam proses desain untuk menghasilkan solusi yang holistik.
- Pendekatan Kontekstual - Desain harus relevan dengan budaya, lokasi, dan lingkungan fisik tempat ruang akan digunakan.

2.3.2. Sistem Pelayanan dalam Kantor Sewa dan kafe Grand Fullerton lantai 1

Grand Fullerton merupakan bangunan umum yang dapat diakses oleh orang-orang dengan berbagai kepentingan. Sistem pelayanan Grand Fullerton menerapkan sistem yang sama seperti bangunan gedung lainnya. Mulai dari area masuk gedung pengunjung akan disambut oleh palang untuk mengambil tiket masuk atau tiket parkir. Lalu pada area *drop off* akan dijaga oleh satpam untuk menjaga keamanan dan menjaga lalu lintas agar tidak terjadi kemacetan pada area *drop off*. Saat masuk ke dalam bangunan, pengunjung akan di sambut oleh area lobi gedung yang berfungsi sebagai area tunggu, dan area informasi. Pada area lobi terdapat satpam yang berjaga untuk membantu pengunjung dan memantau aktivitas pengunjung. Area lobi akan terdapat pada setiap lantai untuk membantu dan memantau pengunjung. Pengunjung akan menggunakan eskalator maupun lift untuk mobilisasi naik dan turun di dalam gedung. Selain eskalator dan lift, terdapat tangga darurat yang juga dapat digunakan untuk mobilisasi pengunjung. Toilet menjadi salah satu faktor penting yang di mana kebersihan dan pelayanan dalam toilet harus diperhatikan.

2.3.3. Pendekatan Perancangan Grand Fullerton

Pendekatan yang dipilih dalam perancangan Grand Fullerton adalah *Human-Centered Design* yang berfokus pada pengguna ruangan. Dalam konteks perancangan kali ini merupakan penyewa, dan staf gedung yang mayoritas merupakan pekerja. Penggunaan pendekatan ini ditujukan agar desain yang dihasilkan dapat memberikan kenyamanan pada pengguna sehingga dapat meningkatkan kualitas kerja dari pengguna ruang. Hal tersebut meliputi :

1. Menyediakan area istirahat yang nyaman dengan desain visual yang menarik meningkatkan kepuasan pekerja dan memperhatikan tata letak.
2. Memperhatikan kualitas udara, pencahayaan dan suhu ruangan
3. Memperhatikan privasi visual & privasi suara
4. Memberikan akses pada pengguna gedung untuk mengatur pencahayaan, ventilasi, dan suhu di area kerja mereka untuk kenyamanan maksimal.
5. Memperhatikan tata letak ruang sesuai dengan fungsi ruang masing-masing
6. Menggunakan furnitur ergonomis seperti meja yang dapat disesuaikan tingginya (sit-stand desks) dan kursi yang mendukung postur tubuh.

2.3.4. Standar Elemen Pembentuk Arsitektur Interior

2.3.4.1. Selubung Bangunan

Selubung bangunan atau *secondary skin* merupakan elemen pembatas bagian dalam dan bagian luar sehingga melindungi ruang dalam dari pengaruh luar bangunan, seperti cuaca, suhu, dan kebisingan. Selubung bangunan meliputi dinding, atap, jendela, pintu, dan elemen lain yang membentuk kulit bangunan.

Selubung Bangunan memiliki fungsi untuk:

- Melindungi ruang dalam bangunan dari hujan, panas matahari, angin, dan kondisi cuaca lainnya.
- Menjaga suhu di dalam bangunan.
- Mengurangi kebisingan yang masuk dari luar.
- Memberikan tampilan visual yang menarik
- Mengatur sirkulasi udara untuk di dalam bangunan

Jenis-jenis Selubung Bangunan

- Selubung Transparan menggunakan material kaca, polikarbonat dan berfungsi untuk memasukkan cahaya alami sambil memberikan perlindungan. Contoh selubung transparan Fasad kaca, skylight.

- Selubung Tidak Transparan menggunakan material beton, batu bata, panel logam, atau kayu dan berfungsi untuk Memberikan privasi dan perlindungan termal.
- Selubung Ventilasi menggunakan material kisi-kisi logam, kayu berlubang dan berfungsi untuk mendukung ventilasi alami tanpa mengorbankan perlindungan.
- Selubung Hijau menggunakan material tanaman hidup dan elemen organik yang berfungsi untuk meningkatkan efisiensi energi dan estetika bangunan. Contohnya seperti vertical garden.
- Selubung Adaptif menggunakan material teknologi canggih seperti smart glass atau material berbasis teknologi responsive dan berfungsi untuk dapat menyesuaikan diri dengan kondisi lingkungan, seperti menggelap saat terkena sinar matahari.

Selubung bangunan Grand Fullerton menggunakan selubung tidak transparan yang berupa *thermal barrier*. Penggunaan selubung bangunan tersebut agar suhu pada ruang dalam dapat terjaga dari panas matahari. Gedung menghadap ke arah timur yang menyebabkan ruang depan gedung akan terasa sangat panas pada saat pagi menjelang siang dan bagian belakang gedung akan terasa sangat panas saat sore hari. Selain itu, gedung juga memiliki selubung transparan berupa fasad kaca pada bagian depan dan belakang bangunan. Di satu sisi ini hal ini dapat dimanfaatkan untuk memaksimalkan pencahayaan alami, namun di satu sisi juga akan mengganggu kenyamanan termal.

2.3.4.2. Tata Letak dan Organisasi Ruang

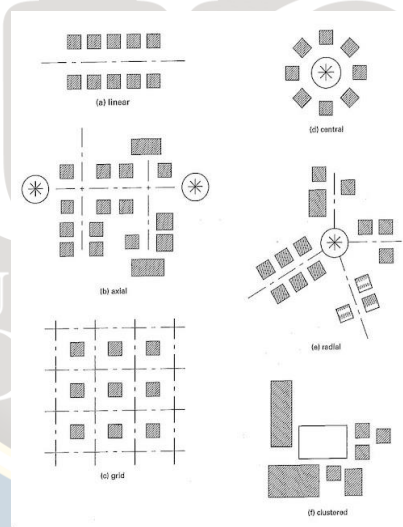
Tata letak ruang adalah suatu metode untuk mengatur ruang sehingga menghasilkan organisasi dan peletakan ruang yang efektif dan efisien sehingga dapat meningkatkan efisiensi penggunaan ruang, kenyamanan, dan juga produktivitas pengguna.

Terdapat beberapa jenis Tata Letak dan Organisasi Ruang, yaitu:

- Organisasi Linier merupakan organisasi ruang dalam satu garis lurus dan letak ruang-ruang yang berulang. Organisasi ruang linier mengacu pada garis linier yang menjadi patokan.
- Organisasi Axial merupakan organisasi ruang berdasarkan garis axis tertentu yang menghubungkan antar ruang dan membentuk sebuah pola. Organisasi axial merupakan perkembangan dari beberapa pola organisasi ruang linier.
- Organisasi Grid merupakan organisasi ruang dalam dengan bentuk grid. Grid dapat ditentukan oleh beberapa faktor, seperti letak massa atau ruang, posisi struktur, posisi jalan dan sebagainya.

- Organisasi Terpusat (Central) merupakan sebuah ruang dominan terpusat dengan pengelompokan sejumlah ruang sekunder. Ruang pusat biasanya merupakan ruangan dengan hierarki yang tinggi dan penting. Organisasi terpusat bisa dengan bentuk persegi atau lingkaran.
- Organisasi Radial merupakan sebuah ruang pusat yang menjadi acuan organisasi ruang-ruang linier yang berkembang menurut arah jari-jari. Organisasi radial memiliki kemiripan dengan sistem organisasi central, hanya saja perletakannya adalah lingkaran.
- Organisasi Cluster merupakan Kelompok ruang berdasarkan kedekatan hubungan atau bersama-sama memanfaatkan satu ciri atau hubungan visual. Organisasi cluster disebut juga organisasi kelompok ruang homogen yang artinya memanfaatkan ciri fisik yang sama misalnya bentuk, ukuran atau fungsi.

Tata letak dan organisasi ruang untuk proyek perancangan ini adalah Linear dan Axial. Karena akan sesuai dengan konsep ruang modular dan mudah dibagi berdasarkan fungsi ruang.



Gambar 2. 28 Jenis jenis tata letak dan organisasi ruang

Sumber : arsitur

2.3.4.3. Ruang Dalam

Ruang dalam adalah ruang yang terbentuk oleh bidang-bidang pembatas fisik berupa lantai, dinding, dan plafon. Elemen pembatas ruang dalam merupakan elemen yang membentuk pelingkup ruang.

Lantai merupakan bidang datar horizontal sebagai bagian dasar ruang untuk tempat berpijak. Dinding merupakan bidang datar vertikal sebagai pembatas ruangan. Plafon merupakan penutup ruang yang membatasi antara ruang bawah dengan ruang yang berada di atasnya.

Terdapat beberapa aspek-aspek yang membentuk ruang pada Grand Fullerton, yaitu : lantai, dinding, dan plafon yang merupakan bidang datar. Selain itu, terdapat tangga yang menghubungkan lantai 1 karena adanya perbedaan ketinggian. Tangga merupakan bidang datar horizontal yang tersusun secara diagonal untuk menghubungkan perbedaan ketinggian.

2.3.4.4. Struktur

Struktur bangunan berfungsi sebagai pondasi agar bangunan dapat berdiri kokoh.

Perencanaan pembangunan struktur merujuk pada beberapa ketentuan, yaitu:

- Standar Tata Cara Menghitung Struktur Beton No: SK SNI T-15-1991-03;
- Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung tahun 1983; dan
- Peraturan Perencanaan Tahan Gempa Indonesia untuk Gedung tahun 1983.

Jenis struktur terdiri dari tiga macam, yaitu struktur bawah (lower structure), struktur tengah, dan struktur atas (upper structure). Struktur bawah merupakan bagian-bagian bangunan yang terletak di bawah permukaan tanah, contohnya seperti pondasi, sloof, dan lain-lain. Struktur tengah letaknya berada di antara tanah dan atap, seperti dinding, kolom dan ring. Struktur atas berfungsi sebagai penopang atap dan berbentuk memanjang ke atas, contohnya seperti pondasi, rangka, serta kuda-kuda.

Struktur Grand Fullerton menggunakan tipe struktur kolom balok dengan ukuran kolom 50 x 75 cm dan bentangan 6,7 m x 6 m.

2.3.4.5. Sistem Penghawaan

Suhu dalam suatu ruang cukup berperan dalam kenyamanan dan aktivitas pengguna. Terutama dalam kantor sewa suhu ruang akan sangat berpengaruh pada pekerjaan penyewa. Saat siang hari, Suhu di Surabaya mencapai 30 derajat celcius lebih dan Grand Fullerton menghadap ke arah timur yang menyebabkan bagian depan dan belakang gedung akan terasa panas pada saat pagi dan sore hari. Hal ini menyebabkan perlunya instalasi AC *Air Conditioner* agar ruangan kantor sewa dapat mencapai kenyamanan termal. Menurut Lippsmeier terdapat beberapa jenis kenyamanan termal,

yaitu 20,5 derajat celcius – 22,8 derajat celcius (Sejuk nyaman), 22,8 derajat celcius – 25,8 derajat celcius (Nyaman optimal) dan 25,8 derajat celcius – 27,1 derajat celcius (Hangat nyaman). Hal ini tergantung pada ketahanan tubuh penyewa untuk merespons dingin.

Grand Fullerton menggunakan sistem AC *central*. sistem AC *central* merupakan sistem pendingin yang dikontrol melalui satu titik dan didistribusikan ke seluruh isi ruangan. Kelebihan dalam menggunakan sistem AC *central*, yaitu tidak menimbulkan suara yang berisik, dan instalasinya tidak begitu terlihat, membuat ruangan terlihat jauh lebih rapi.

2.3.4.6. Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan terbagi menjadi 2 jenis yaitu pencahayaan alami (sinar matahari) dan buatan (lampu). Pencahayaan ditentukan oleh fungsi ruang dan kebutuhan pengguna ruang. Grand Fullerton menghadap ke arah timur sehingga cahaya matahari akan masuk ke dalam bangunan pada saat pagi hari. Namun Grand Fullerton tidak memiliki terlalu banyak bukaan sehingga desain akan memaksimalkan pencahayaan alami pada bukaan yang ada dan menggunakan pencahayaan buatan atau lampu pada area yang tidak terjangkau cahaya matahari. Material juga sangat berpengaruh pada pencahayaan yang akan dihasilkan. Oleh karena itu perlu menggunakan material yang mendukung pencahayaan agar memenuhi standar. Selain untuk memenuhi kebutuhan, pencahayaan juga akan digunakan sebagai elemen penambah agar menambah kesan estetis pada desain. Pencahayaan buatan akan disesuaikan dengan kebutuhan ruang pada bangunan.

2.3.4.7. Sistem Akustik

Sistem akustik merupakan sistem yang berhubungan dengan bising dalam suatu ruang. Sistem akustik dipengaruhi oleh kebutuhan ruang, material bangunan dan ukuran ruang. Kantor sewa adalah tempat umum yang akan menampung banyak manusia dalam satu ruang. Maka dari itu penting sekali untuk mempertimbangkan dari segi kenyamanan pengguna ruang. Berikut beberapa indikator dalam menunjang kualitas akustika ruang.

- Penyerap suara berfungsi untuk menyerap bunyi dari sumber sehingga mengurangi pantulan suara. Material yang akan digunakan adalah busa atau glasswool.
- Pemantul suara berfungsi untuk memantulkan suara dari sumber. Beberapa material yang dapat memantulkan suara antara lain , keramik, marmer, gypsum dan elemen keras lain.

- Penyebar suara dirancang dengan bentuk permukaan yang tidak rata dan berfungsi untuk menyebarkan suara dari sumber. Elemen ini bertujuan untuk mendistribusi suara/ bunyi dalam satu ruangan.

2.3.4.8. Sistem Keamanan

Sistem Keamanan merupakan serangkaian strategi yang dirancang untuk melindungi bangunan dan orang-orang di dalamnya dari berbagai ancaman. Sistem keamanan mencakup beragam elemen, seperti pengawasan, pengendalian akses, peringatan dini, pemantauan kebakaran, dan banyak lagi. Sistem Keamanan berfungsi untuk melindungi bangunan dari potensi ancaman, Meningkatkan rasa aman pengguna Gedung, memantau aktivitas di dalam dan di sekitar Gedung, dan merespons ancaman segera melalui peringatan dan tindakan yang sesuai. Perancangan Grand Fullerton akan dilengkapi dengan sistem keamanan berupa, CCTV untuk memantau berbagai aktivitas di dalam Gedung, Menggunakan teknologi untuk identifikasi pengguna gedung, dan menaruh area pos satpam di tempat tempat yang strategis dan mudah dijangkau.

2.3.4.9. Sistem Proteksi Kebakaran

Sistem proteksi kebakaran adalah perangkat, sarana, dan kelengkapan yang dipasang pada bangunan dengan tujuan untuk mencegah atau meminimalisir kerusakan akibat kebakaran. Sistem proteksi kebakaran terdiri dari dua jenis, yaitu sistem proteksi kebakaran aktif dan pasif:

- Sistem proteksi kebakaran aktif berfungsi untuk mendeteksi, mengendalikan, dan memadamkan api. seperti, detektor kebakaran, alarm kebakaran, APAR, sprinkler, dan hydrant.
- Sistem proteksi kebakaran pasif - berfungsi untuk memperlambat perluasan api, membatasi kerusakan, dan melindungi keselamatan manusia. Contohnya, pengaturan penggunaan bahan dan komponen bangunan, pemisahan bangunan berdasarkan tingkat ketahanan api, dan perlindungan bukaan.

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 mengatur standar teknis untuk sistem proteksi kebakaran yang harus dipenuhi oleh bangunan gedung di Indonesia. Sistem proteksi kebakaran untuk gedung 5 lantai dapat meliputi:

- Fire detector berfungsi untuk mendeteksi asap, panas, atau nyala api untuk memberikan peringatan dini kepada pengguna bangunan. Terdapat beberapa jenis fire detector, seperti smoke detector, heat detector, flame detector, dan gas detector.
- Fire sprinkler system berfungsi untuk mengeluarkan air saat mendeteksi adanya kenaikan suhu ruangan.
- Alarm kebakaran merupakan sistem proteksi kebakaran yang terhubung dengan fire sprinkler system dan akan berbunyi saat terdeteksi kebakaran.
- Fire hydrant, fire alarm button, fire extinguisher, atau alat pemadam api ringan (APAR), dan fire axe.
- Tangga Darurat

2.3.4.10. Sistem Plumbing

Sistem *plumbing* merupakan sebuah sistem yang berhubungan dengan proses distribusi dan sirkulasi air di dalam bangunan. Sistem *plumbing* dalam lingkup interior meliputi air bersih, air kotor, dan kotoran.

Komponen utama dalam sistem *plumbing*:

- Sistem Penyedia Air Bersih berfungsi untuk mengalirkan air bersih dari PDAM, sumur, atau tangki air ke berbagai titik dalam sebuah bangunan. Komponennya berupa pipa air bersih, pompa air, tangki air, dan katup pengatur tekanan.
- Sistem Pembuangan Air Limbah berfungsi untuk membuang air limbah dari bangunan ke saluran pembuangan umum atau instalasi pengolahan air limbah. Komponennya berupa pipa pembuangan, perangkap (trap), septic tank, dan ventilasi pipa pembuangan.

2.3.4.11. Sistem Sirkulasi Vertikal

Sistem sirkulasi vertikal merupakan elemen desain untuk mobilisasi orang, barang, atau kendaraan secara vertikal di dalam sebuah bangunan.

Contoh Sistem Sirkulasi Vertikal:

- Tangga merupakan sistem sirkulasi vertikal yang paling umum digunakan. Bisa berupa tangga darurat, tangga utama, atau tangga servis.

- Lift digunakan terutama di gedung bertingkat tinggi untuk mempermudah akses antar lantai dengan efisien.
- Eskalator digunakan di pusat perbelanjaan, bandara, atau stasiun kereta untuk memfasilitasi pergerakan vertikal yang konstan.
- Ramp adalah jalur miring yang digunakan untuk sirkulasi vertikal bagi kendaraan atau aksesibilitas pengguna kursi roda.

Fungsi Sistem Sirkulasi Vertikal:

- Memastikan setiap lantai dalam bangunan dapat diakses dengan mudah oleh semua penghuni, termasuk penyandang disabilitas.
- Berfungsi sebagai jalur evakuasi dalam keadaan darurat, seperti tangga darurat.
- Meningkatkan kelancaran mobilitas dalam gedung dengan mengurangi waktu tempuh antar lantai.
- Dalam beberapa kasus, elemen sirkulasi vertikal seperti tangga atau lift kaca juga menjadi bagian dari desain interior yang menarik.

Terdapat beberapa sistem sirkulasi vertikal pada Grand Fullerton, yaitu eskalator, lift, dan tangga darurat. Lift yang digunakan terbagi menjadi 2 tipe, yaitu lift orang dan juga lift servis.

2.3.4.12. Sistem Mekanikal Elektrikal dan Teknologi Informasi

Sistem Mekanikal, Elektrikal, dan Teknologi Informasi (ME & IT) merupakan serangkaian sistem yang berfungsi untuk mendukung operasional dan kenyamanan pada sebuah bangunan.

Sistem Mekanikal merupakan sistem yang berhubungan dengan mekanisme dalam bangunan, seperti :

- HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) yang berfungsi untuk mengatur suhu, sirkulasi udara, kelembapan, dan kenyamanan termal.
- Sistem Pemipaan (Plumbing) yang berfungsi untuk mengatur aliran air bersih, air limbah, dan sistem sprinkler (pemadam kebakaran).
- Lift dan Eskalator yang berfungsi untuk mendukung sirkulasi vertikal untuk orang dan barang.
- Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem Elektrikal meliputi sistem kelistrikan untuk menyediakan daya, pencahayaan, dan mendukung perangkat elektronik dalam bangunan.

Sistem Teknologi Informasi (TI) berfungsi untuk mendukung komunikasi dan manajemen data, seperti:

- Jaringan Data yaitu LAN (Local Area Network), Wi-Fi, dan kabel serat optik.
- Komunikasi yaitu Sistem telepon, interkom, dan jaringan VoIP.
- Sistem Keamanan TI yaitu Firewall, enkripsi, dan manajemen akses.
- Sistem Manajemen Gedung Pintar (Smart Building) yaitu Teknologi IoT (Internet of Things) untuk mengontrol perangkat seperti pencahayaan otomatis, suhu, dan keamanan.
- Server dan Penyimpanan Data yaitu Mendukung pengelolaan data internal dan operasional.

Terdapat beberapa jenis sistem mekanikal dalam Grand Fullerton, yaitu sistem plumbing, sistem proteksi kebakaran, sistem penghawaan, sistem akustik, dan sistem sirkulasi vertikal. Sistem elektrikal berhubungan dengan alat memerlukan daya listrik, seperti sistem pencahayaan, sistem colokan listrik, CCTV, dsbnya. Karena merupakan kantor sewa maka sangat diperlukan sistem teknologi informasi, berupa telepon, dan wi-fi.

2.3.4.13. Sistem Bangunan Pintar

Sistem bangunan pintar atau smart building merupakan sebuah sistem yang ditujukan untuk mengatur dan mengendalikan berbagai komponen di dalam bangunan secara otomatis dan terintegrasi. Komponen-komponen tersebut meliputi pemanas dan pendingin, energi, pencahayaan, perpipaan, kontrol akses, keamanan.

Dalam proyek perancangan Grand Fullerton akan digunakan beberapa komponen untuk memaksimalkan kenyamanan pengguna gedung, yaitu :

- Sistem untuk memantau suhu dan kelembapan ruangan, dan mengatur kapan AC atau pemanas dinyalakan atau dimatikan
- Lampu akan otomatis dimatikan saat hari cerah atau jam operasional gedung sudah berakhir
- Sistem yang memperhitungkan penggunaan energi, sehingga pemborosan dan penghematan energi dapat diketahui

- Sistem yang menggunakan CCTV, door lock, sensor, dan alarm untuk meningkatkan keamanan bangunan
- Sistem sensor gerak yang terhubung dengan pencahayaan
- Sistem elektrik yang terhubung pada satu kunci akses seperti di kamar hotel
- Menggunakan smart lock door
- Sistem yang terintegrasi di lobi setiap lantai sehingga mudah untuk diakses

2.3.5 Antropometri dan Ergonomi

Antropometri merupakan ilmu yang mempelajari mengenai ukuran, dimensi, dan proporsi tubuh manusia. Data antropometri digunakan sebagai acuan untuk mendesain produk, alat, atau ruang yang sesuai dengan berbagai ukuran tubuh manusia.

Ergonomi merupakan ilmu yang mempelajari interaksi antara manusia dengan elemen lain dalam suatu sistem untuk mengoptimalkan kinerja manusia, kenyamanan, dan keselamatan.

Standar untuk meja kantor adalah lebar antara 800 mm - 2000 mm, dan kedalaman antara 600 mm - 900 mm. Tinggi meja harus dapat disesuaikan oleh tinggi dan jenis pekerjaan. Minimal lebar laci dalam lemari arsip 300 mm dan kedalaman 400 mm, sedangkan kedalaman rak harus antara 300 mm - 400 mm. Tinggi alas penyimpanan minimal 500 mm dan lebar 400 mm.

2.4. Analisa

2.4.1. Pola Aktivitas Pemakai

Grand Fullerton memiliki berbagai ruang dengan fungsi yang berbeda beda dengan pengguna gedung yang berbeda beda juga. Terdapat 3 tipe pengguna gedung Grand Fullerton, yaitu: Penyewa, Pengunjung, & Pengurus Gedung dengan aktivitas mereka masing-masing, yaitu:

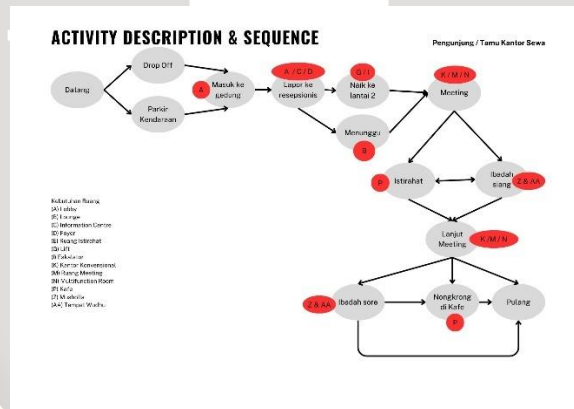
Gambar 2. 34 Activity sequence Pengunjung Kafe (Sambungan)

Sumber : Pribadi

ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE					
Judul		Keterangan			
Senin: Sabtu 07:30-22:00		→ Sesudah ← Sebelum			
Jam	Aktivitas	Kebiasaan	Frekuensi	Irama	Dampak
07:30-10:00	Menyala dan membuka Laptop dan mengecek Email dan melakukan pekerjaan	Diikuti dengan pekerjaan kantor	Sering kali	Terdapat	Hal yang sudah dilakukan adalah membuka laptop dan mengecek email dan melakukan pekerjaan
10:00-11:00	Membaca	Diikuti dengan membaca koran	Sering kali	Terdapat	Kurang memperhatikan
11:00-11:30	Meningkat	Diikuti dengan menerima tamu	Sering kali	Terdapat	Salah satu tamu yang datang adalah tamu yang datang dari luar negeri
11:30-11:45	Membuat kopi	Diikuti dengan pekerjaan	Sering kali	Terdapat	Kurang memperhatikan
11:45-12:00	Menunggu	Diikuti dengan menerima tamu	Sering kali	Terdapat	Kurang memperhatikan
12:00-12:15	Makan	Diikuti dengan menerima tamu	Sering kali	Terdapat	Salah satu tamu yang datang adalah tamu yang datang dari luar negeri

Gambar 2.35 Activity sequence tamu/pengunjung kantor sewa

Sumber : Pribadi



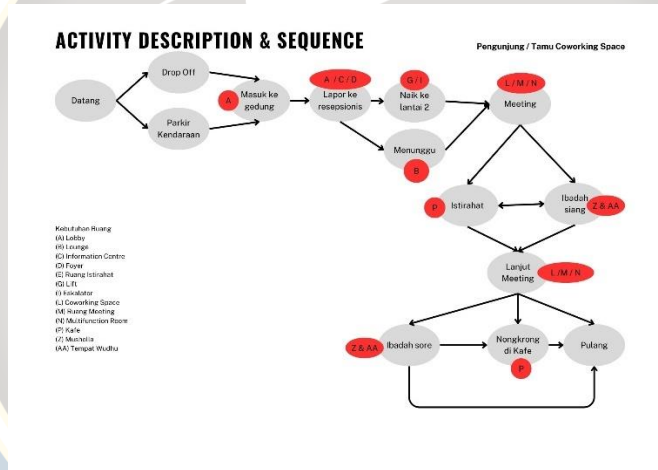
Gambar 2.36 Activity sequence tamu/pengunjung kantor sewa

Sumber : Pribadi

ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE					
Judul		Keterangan			
Senin - Sabtu : 07.30 - 22.00		→ Searah ← Balak Balik			
Jam	Aktivitas	Kebiasaan	Frekuensi	Irama	Dampak
09.00 - 09.30	Datang ke gedung Lapor ke resepsionis Diarahkan ke ruang tunggu	Dilakukan di area parkir & entry Dilakukan di resepsionis	Setiap Hari	Teratur	Sistem parkir & kontrol akses Sirkulasi lancar Teru sistem keamanan & akses tamu
09.30 - 10.00	Menunggu	Dilakukan di area lounge / ruang tunggu	Setiap Hari	Teratur	Ruang tunggu nyaman
10.00 - 10.30	Meeting	Dilakukan di kantor / di ruang meeting	Setiap hari	Teratur	Ruang kantor / meeting formal profesional & tetap suka
10.30 - 11.00	Istirahat Sore (batah : Sore (Ragi : Sore : Musrif)	Dilakukan di ruang lobi Dilakukan di Mushola	Setiap hari	Teratur	Kafe memadai Akses langsung ke mushola
11.00 - 11.30	Lanjut Meeting	Dilakukan di kantor / di ruang meeting	Setiap hari	Teratur	Ruang kantor / meeting formal profesional & tetap suka
11.30 - 12.00	Pulang (batah : Sore (Ragi : Sore : Musrif)	Dilakukan di area parkir & exit Dilakukan di Mushola	Setiap hari	Teratur	Lift, busis dan exit lancar Akses langsung ke mushola

Gambar 2.37 Activity sequence tamu/pengunjung co-working space

Sumber : Pribadi



Gambar 2.38 Activity sequence tamu/pengunjung co-working space

Sumber : Pribadi

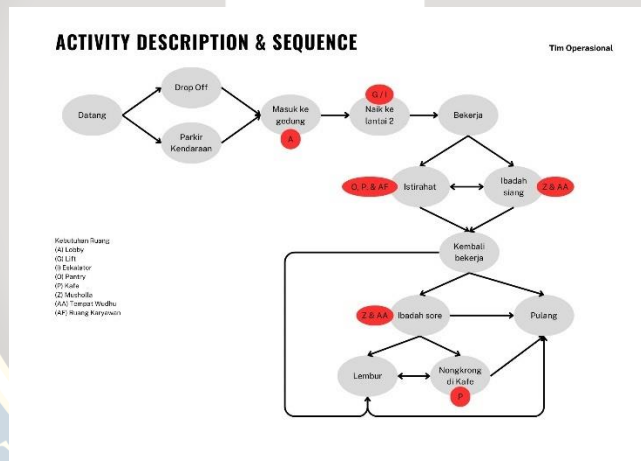
ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE

Tim Operasional

Jadwal		Keterangan			
Senin - Sabtu : 07.30 - 22.00		→ Searah ← Bolak Balik			
Jam	Aktivitas	Kebiasaan	Frekuensi	Irama	Dampak
07.30 - 07.45	Datang Drop Off / Parkir Kendaraan Masuk ke gedung	Dilakukan di area parkir & entry	Setiap Hari	Teratur	Sistem parkir & kontrol akses Selalu lancar
08.00 - 12.00	Bekerja & Rapat	Dilakukan di ruang masing masing	Setiap hari	Teratur	Pencahayaannya, Akustik, & Ventilasi optimal
12.00 - 13.00	Istirahat Siang Ibadah Siang (Bagi Umat Muslim)	Dilakukan di ruang istirahat Dilakukan di Musholla	Setiap hari	Teratur	Ruang istirahat memadai Akses langsung ke musholla
13.00 - 17.00	Kembali Bekerja	Dilakukan di ruang masing masing	Setiap hari	Teratur	Pencahayaannya, akustik, & Ventilasi optimal
17.00 - 18.00	Pulang Ibadah Sore (Bagi Umat Muslim)	Dilakukan di area parkir & exit Dilakukan di Musholla	Setiap hari	Teratur	Lift, Parkir, dan Exit lancar Akses langsung ke musholla
18.00 - 22.00	Lembur Santai di kafe	Dilakukan di ruang kantor	Menyusutkan pekerjaan	Tidak Pasif	Waktu Operasional Flaksibel

Gambar 2.39 Activity sequence tim operasional

Sumber : Pribadi



Gambar 2.40 Activity sequence tim operasional

Sumber : Pribadi

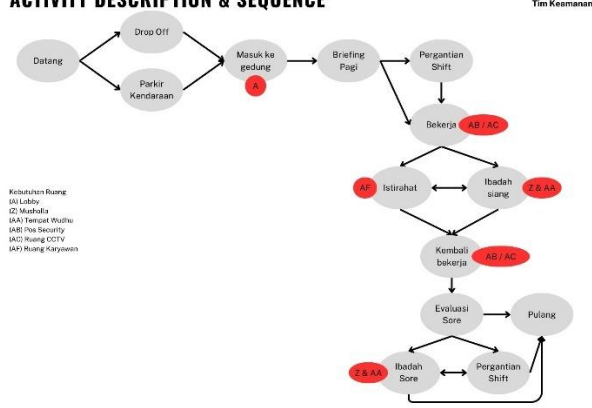
ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE

Jadwal		Keterangan			
Senin - Sabtu : 07.30 - 22.00		→ Searah ← Bolak Balik			
Jam	Aktivitas	Kebiasaan	Frekuensi	Irama	Dampak
06:00 - 06:30	Menyempatkan diri untuk mandi dan bersiap-siap	Dibakukan di area parkir di hotel	Sekali hari	Tertentu	Menyempatkan diri untuk mandi dan bersiap-siap
06:30 - 07:00	Breakfast	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Tertentu sesuai yang disediakan
07:00 - 07:30	Perjalanan kerja		Sekali hari	Tertentu	
07:30 - 08:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
08:00 - 08:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
08:30 - 09:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
09:00 - 09:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
09:30 - 10:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
10:00 - 10:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
10:30 - 11:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
11:00 - 11:30	Perjalanan kerja		Sekali hari	Tertentu	

Gambar 2.41 Activity sequence tim keamanan

Sumber : Pribadi

ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE



Gambar 2.42 Activity sequence tim keamanan

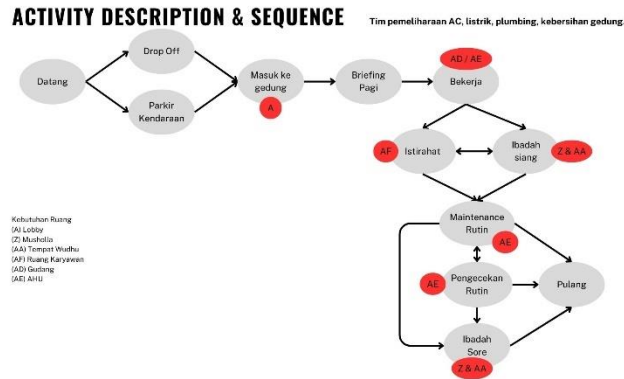
Sumber : Pribadi

ACTIVITY DESCRIPTION & SEQUENCE

Jadwal		Keterangan			
Senin - Sabtu : 07.30 - 22.00		→ Searah ← Bolak Balik			
Jam	Aktivitas	Kebiasaan	Frekuensi	Irama	Dampak
06:00 - 06:30	Menyempatkan diri untuk mandi dan bersiap-siap	Dibakukan di area parkir di hotel	Sekali hari	Tertentu	Menyempatkan diri untuk mandi dan bersiap-siap
06:30 - 07:00	Breakfast	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Tertentu sesuai yang disediakan
07:00 - 07:30	Perjalanan kerja		Sekali hari	Tertentu	
07:30 - 08:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
08:00 - 08:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
08:30 - 09:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
09:00 - 09:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
09:30 - 10:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
10:00 - 10:30	Isirahat	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Isirahat sesuai yang disediakan
10:30 - 11:00	Bekerja	Dibakukan di area yang disediakan	Sekali hari	Tertentu	Dibakukan di area yang disediakan
11:00 - 11:30	Perjalanan kerja		Sekali hari	Tertentu	

Gambar 2.43 Activity sequence tim pemeliharaan (Sambungan)

Sumber : Pribadi

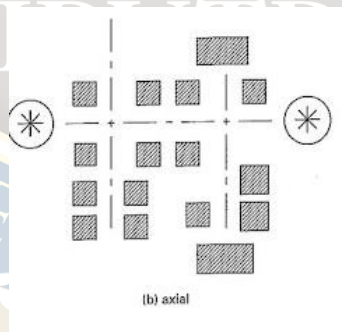


Gambar 2.44 Activity sequence tim pemeliharaan

Sumber : Pribadi

2.4.2. Pola Sirkulasi Ruang

Pola sirkulasi ruang yang diimplementasikan dalam desain Grand Fullerton adalah pola sirkulasi axial. Pola sirkulasi axial sama seperti pola sirkulasi linear namun terbagi lagi secara vertikal membentuk lorong-lorong.



Gambar 2.45 Pola sirkulasi axial

Sumber : Arsitur

MINIMAL SPACE / RUANG

Typing Area	Luas Minimum per orang	Konfigurasi Ideal
Meja kerja bersama (shared desk)	1.5 - 2 m ² /orang	180x70 cm (luas bersama)
Hot desk individual	2 - 2.5 m ² /orang	Meja fleksibel, bisa mobile
Individual desk	3 - 4 m ² /orang	Desain baik / periodik update
Ruang privat kecil (ruang 5-6)	6 - 8 m ² /orang	Termasuk AC terpusat
Area lounge / breakout	1.5 - 2 m ² /orang	Kursi santai / beanbag
Phone booth / telepon	1.2 - 1.5 m ² /unit	1 orang, akustik terpadu
Meeting room kecil (4-6 org)	10 - 15 m ² total	Smart TV / whiteboard
Party / pertemuan / acara	1.5 - 2 m ² per pengantar m ²	Desain baik, mini fridge
Sirkulasi umum	Tambahkan 30% dari total area kerja	Untuk toilet dan handuk

Gambar 2.50 Besaran ruang co-working space

Sumber : Pribadi

MINIMAL SPACE / RUANG

Zone	Luas Minimum	Keterangan
Area duduk panjang (dinamis)	12 - 15 m ² /orang	Untuk kamar tua 30 pax = 40-50 m ²
Bar / counter kopi	6 - 10 m ²	Termasuk meja bar/kecil, display menu
Area dryer / pendinginan ruangan	6 - 10 m ²	Dipisahkan dengan partisi kaca
Area kafe & POS	2 - 3 m ²	Formasi ruang counter star
Pantry / gudang bahan	4 - 6 m ²	Dalam ruangan, alat kebersihan
Area sirkulasi umum	Tambahkan 20 - 30% dari total	Sirkulasi sepanjang 6 m ²
Toilet pengunjung (optional)	3 - 4 m ²	Jika tersedia di area kafe
Smoking area (optional/outdoor)	6 - 12 m ²	Area semi-outdoor (jika disediakan)

Jarak Ideal

Elemen	Jarak Minimum
Antar meja kerja	80 - 100 cm
Meja ke dinding / partisi	60 - 80 cm
Jalur sirkulasi sirkulasi	100 - 120 cm
Space / koridor umum umum	8.6 meter

Gambar 2.51 Besaran ruang kafe

Sumber : Pribadi

MINIMAL SPACE / RUANG

Kategori Bangunan	Luas Minimum Lobby	Keterangan
Bangunan kecil (1-2 lantai)	12 - 20 m ²	Akses langsung ke meja resepsionis kecil
Bangunan sedang (3-5 lantai) / lantai parkir	100 - 50 m ²	Termasuk resepsionis + lounge
Bangunan besar (multi lantai) / mixed used	60 m ² ke atas	Bisa ditambah area branding, display, atau pameran kecil

1-1.5 m² / orang untuk area tunggu
Sirkulasi 30%

Meeting Room

Kapasitas	Luas Minimum	Ukuran Ideal (m)
2-4 orang (kecil)	8 - 12 m ²	2.5 x 3 m / 3 x 4 m
4-6 orang (sedang)	12 - 18 m ²	3 x 4 m / 3 x 5 m
8-10 orang (besar)	20 - 30 m ²	4 x 6 m / 5 x 6 m
>12 orang (multi)	>35 m ²	5 x 7 m atau lebih

Kamar Mandi

Fasilitas	Jumlah Ideal	Luas Minimum
WC kloset duduk	1/30-50 pengguna	1.5 x 1.2 m (0.9 m ²)
Urinoir (khusus pria)	1/50 pengguna	0.8 x 0.6 m (0.4 m ²)
Wastafel	1/50 pengguna	0.8 x 0.5 m per unit
Partisi antar kloset	Optional (papan 1/4" / 1/2" / 3/4")	Lebar 90-100 cm
Area sirkulasi	1.5 - 2.5 m ²	Untuk sirkulasi minimum

Gambar 2.52 Besaran ruang lobby/lounge, meeting room, kamar mandi

Sumber : Pribadi

MINIMAL SPACE / RUANG

Kamar mandi staf & Janitor			Ruang Menyusui		
Tipe	Luas Minimum	Pengal Tambahan	Tipe Ruang	Luas Minimum	Catatan
Toilet staf	2,0 - 3,0 m ²	Biasa di gantung wastafel kecil.	Ruang menyusui tunggal	4 - 6 m ²	Untuk 1 ibu menyusui + bayi
Janitor room	2,5 - 3,5 m ²	Tangan amber, sabun, chemical	Ruang menyusui + ruang pompa	6 - 9 m ²	Tambahan untuk fasilitas pompa
			Ruang menyusui konvensional (24-hari)	12 - 15 m ²	Dengan akses partisi & sirkulasi

Musholla & Tempat Wudhu

Kapasitas	Jumlah Jamah	Luas Minimum (m ²)	Ukuran Ideal
Kecil	4 - 6 orang	± 9 - 12 m ²	2 x 3 m atau 3 x 4 m
Sedang	8 - 12 orang	15 - 20 m ²	3,5 x 5 m
Musholla gabungan	10 - 20 orang	25 - 30 m ²	Wassuwa (pria & wanita)
Tempat wudhu besar	-	Tambahan 1,4 - 6 m ²	Terpisah dari ruang utama

Minimum Speed: 30 cm x 100 cm per orang

Gambar 2.53 Besaran ruang kamar mandi staf, janitor, musholla, tempat wudhu, & ruang menyusui

Sumber : Pribadi

MINIMAL SPACE / RUANG

Ruang karyawan			Pantry		
Jumlah Karyawan	Luas Ideal	Ukuran Minimum	Tipe Pantry	Luas Minimum	Ukuran Ideal
3-5 orang	8 - 10 m ²	8 m ²	Basic (Sepi & Dispenser suhu)	2 - 3 m ²	~ 6 orang
6-10 orang	12 - 18 m ²	10 m ²	Standard (microwave, kulkas)	4 - 6 m ²	6 - 10 orang
>10 orang	>20 m ²	Ditentukan layout	Langgeng (rice, sink, storage)	6 - 10 m ²	10 - 20 orang

Koridor			Gudang		
Jenis Bangunan / Fungsi	Lebar Minimum	Lebar Ideal (jajaran)	Jenis Pengeunaan	Luas Minimum	Catatan
Koridor umum biasa	1,2 meter	1,4 - 1,6 meter	Gudang umum (kontainer)	4 - 6 m ²	Untuk simpan alat tulis, cleaning kit, dll
Koridor akses untuk umum	1,5 meter	1,6 - 2,0 meter	Gudang sedang	6 - 8 m ²	Jika digunakan untuk stok alat & barang
Koridor menuju tangga darurat	± 2 meter (SK)	1,5 meter ke atas	Gudang besar / komunal	>10 m ²	Dipastikan beranak beton / kekuatan tinggi
Koridor akses disabilitas	± 2 meter	Ditentukan 1,5 m			
Koridor untuk 2 arah lalu lintas	Minimal 1,8 meter	ideal 2,0 - 2,2 meter			

Gambar 2.54 Besaran ruang karyawan, pantry, koridor, & gudang

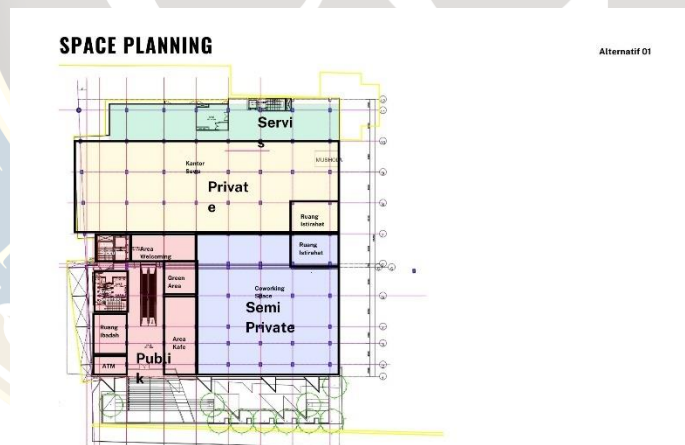
Sumber : Pribadi

2.4.6. Grouping Ruangan

Terdapat beberapa grouping ruangan pada proyek Grand Fullerton, yaitu :

- *Welcoming* yang terdiri dari lobby, lounge, information centre, & foyer
- *Leisure & wellbeing* yang terdiri dari ruang istirahat & green area
- Sirkulasi yang terdiri dari area lift, koridor, eskalator, tangga darurat
- Kantor sewa yang terdiri dari kantor konvensional, coworking space, ruang privat, ruang semi privat, ruang meeting, multifunction room
- Sanitasi yang terdiri dari kamar mandi pria, kamar mandi Wanita, kamar mandi disabilitas, janitor, & ruang menyusui.
- Kafe yang terdiri dari pantry, kafe, & smoking area
- Servis yang terdiri dari Gudang, AHU, & ruang karyawan
- Keamanan yang terdiri dari pos security & ruang CCTV

Dari 3 alternatif *space planning* Saya memilih alternatif pertama karena memiliki *layout* yang cukup baik dimana area publik terdiri dari lift, eskalator, dan pintu masuk yang memudahkan untuk sirkulasi masuk ke dalam bangunan. Lalu disamping area publik terdapat area semi private yang terletak diantara area publik dan area privat. Area privat terletak pada tengah bangunan agar tidak terganggu oleh kondisi *existing site* yang memiliki *noise* cukup tinggi. Selain itu agar area privat tidak terkena panas langsung dari matahari. Area servis diletakkan paling belakang karena AHU & Lift servis terletak pada bagian belakang bangunan.



Gambar 2.55 Space Planning

Sumber : Pribadi

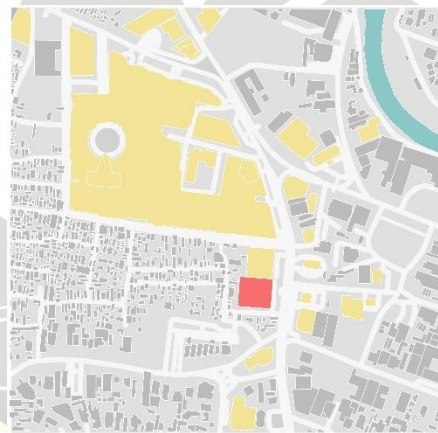
2.4.7. Analisa Tapak



Gambar 2.56 Site

Sumber : Pribadi

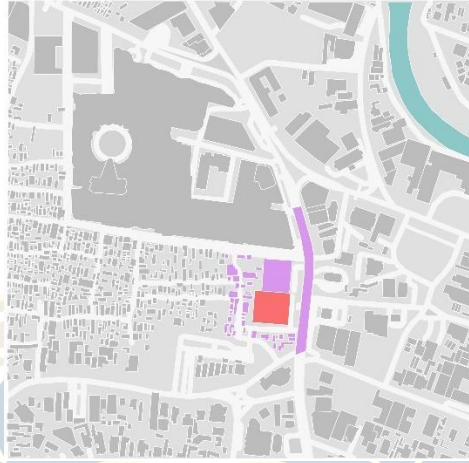
Site terletak di Jl. Basuki Rahmat No.16-18, Kedungdoro, Kec. Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur 60261 dengan arah orientasi bangunan menghadap ke timur.



Gambar 2.57 Area Sekitar Site

Sumber : Pribadi

Site terletak di area CBD Surabaya yang terdapat banyak area komersial di area sekitar site. Salah satunya adalah Tunjungan Plaza.



Gambar 2.58 Area Sekitar Site

Sumber : Pribadi

Site berbatasan langsung dengan:

- Utara - Dealer Hyundai
- Timur - Jalan Basuki Rahmat
- Barat - Rumah warga & Toko toko
- Selatan - Rumah warga & Toko toko



Gambar 2.59 Jalan Sekitar Site

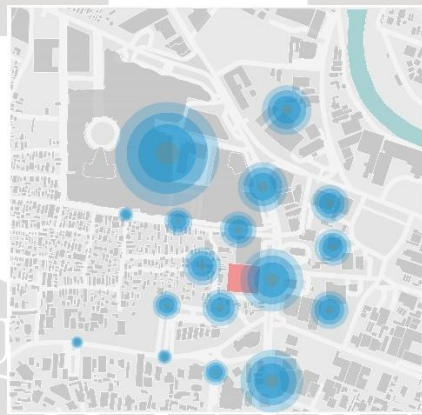
Sumber : Pribadi

Site terletak di Jl. Basuki Rahmat No.16-18, Kedungdoro, Kec. Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur 60261 yang merupakan salah satu jalan dengan intensitas tertinggi di Surabaya.



Gambar 2.60 Polusi Sekitar Site

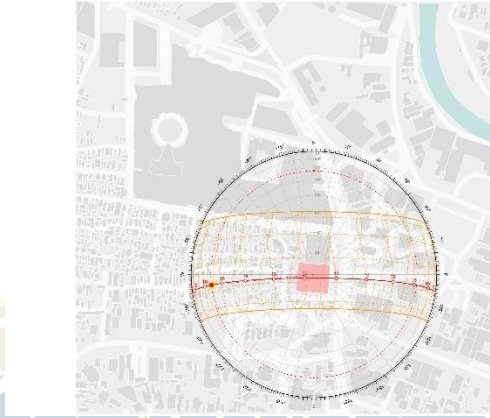
Sumber : Pribadi



Gambar 2.61 Noise Sekitar Site

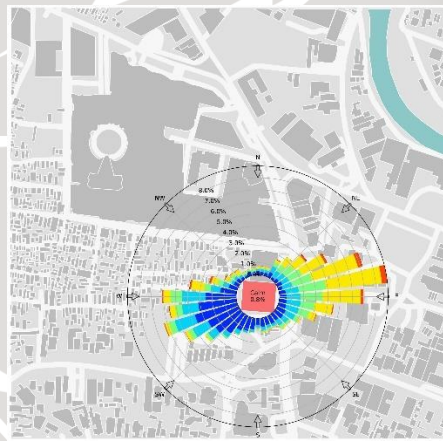
Sumber : Pribadi

Karena site terletak di Jl. Basuki Rahmat No.16-18, Kedungdoro, Kec. Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur 60261 yang merupakan salah satu jalan dengan intensitas tertinggi di Surabaya maka polusi dan noise yang dihasilkan di sekitar area site cukup tinggi.



Gambar 2.62 Sunpath

Sumber : Pribadi



Gambar 2.63 Windrose

Sumber : Pribadi

Karena bangunan berorientasi ke arah timur maka pada bagian depan akan panas saat pada pagi hari dan bagian belakang bangunan akan terasa panas saat sore hari. Ditambah area Surabaya arah angin yang tinggi dari arah timur dan barat.

2.5. Konsep dan Aplikasi

2.5.1. Konsep Solusi Perancangan

Untuk mengatasi panas saat siang hari maka digunakan partisi atau dinding semi transparan pada area yang menerima sinar matahari langsung & menggunakan AC untuk mencapai

kenyamanan termal. Pada area fasad menggunakan *double facad* maupun menggunakan vertical louvers. Pada area interior dapat menggunakan material yang dapat mengurangi konduksi panas, dan menggunakan cat berwarna cerah.

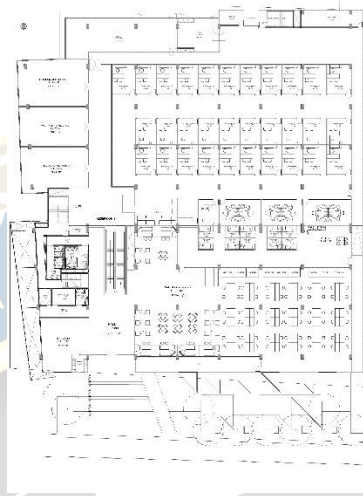
Kelembapan diatasi dengan cara memanfaatkan sirkulasi angin dan mengurangi bahang dengan beberapa solusi sebelumnya, menggunakan dehumidifier pada ruangan, & menggunakan sistem desiccant wheel atau liquid desiccant untuk mengurangi kelembapan udara sebelum masuk ke sistem HVAC, sehingga mengurangi beban pendinginan.

Noise dapat diatasi dengan beberapa cara, yaitu:

- Menggunakan second skin dengan material solid berpori seperti GRC, perforated wooden panel, aluminium perforated panel.
- Dinding kombinasi gypsum board dan rockwool bisa mengurangi transmisi suara hingga 50%
- Partisi kaca berlapis film akustik cocok untuk ruang meeting di dalam co-working space agar tetap transparan tetapi meredam suara.
- Panel akustik pada dinding dengan bahan fabric, busa, atau kayu berlubang (perforated wood panel) dapat menyerap suara pantulan.
- Plafon berbahan mineral fiber atau gypsum akustik dapat meredam suara dalam ruangan
- Panel akustik gantung efektif mengontrol gema dan bising pada co-working space dan cafe
- Karpet dengan lapisan underlayment akustik bisa mengurangi impact noise.
- Menggunakan meja dengan bahan kayu atau MDF berpori
- Menambahkan sofa atau rak buku sebagai buffer suara alami.
- Memisahkan area yang lebih tenang (ruang kerja, meeting room) dengan area yang lebih bising (lounge, pantry).

Untuk menjaga kualitas udara dalam ruangan digunakan alat penyaring atau *air purifier*.

2.5.2. Konsep Zoning, Organisasi Ruang, dan Pola Sirkulasi



Gambar 2.64 Denah

Sumber : Pribadi

Area depan bangunan diletakkan area kafe agar mudah untuk dijangkau oleh masyarakat umum. Di samping kafe terdapat area co-working space bagi orang-orang yang perlu bekerja dengan suasana mendukung. Area kafe dan co-working digunakan sebagai pembatas agar dapat meminimalisir panas, dan noise sebelum masuk ke kantor sewa konvensional. Di tengah bangunan diletakkan kantor sewa untuk menjaga privasi dari kantor sewa konvensional tersebut dan tidak dapat diakses oleh masyarakat umum. Pada bagian belakang terdapat area servis untuk meminimalisir panas dari belakang sebelum sampai ke area kantor sewa.

2.5.3. Konsep Aplikasi Karakter Gaya dan Suasana Ruang

Konsep suasana ruang yang ingin dicapai dalam desain Grand Fullerton adalah tenang & nyaman agar dapat meningkatkan produktivitas penggunanya menyesuaikan konsep yang telah dipilih, yaitu *seken home*. Penggunaan material alam, warna yang hangat, dan permainan lampu untuk menciptakan *ambience* ruang yang hangat.

2.5.4. Konsep Aplikasi Bentuk dan Bahan pada Pelingkup

Material pelingkup yang digunakan dalam desain interior Grand Fullerton merupakan permainan kayu, warna putih, beige, dan ivory sebagai warna netral. Pada bagian plafon menggunakan material gypsum yang dibentuk sesuai kebutuhan ruangan. Pada area lantai menggunakan material keramik dan terrazo. Untuk menjaga noise maka pada pelingkup dinding menggunakan wallpanel akustik dan pada pelingkup lantai menggunakan karpet.

2.5.5. Konsep Aplikasi Furnitur dan Aksesori Pendukung Interior

Pengaplikasian furnitur dan aksesoris pada bagian interior menggunakan beberapa jenis furnitur, furnitur kustom, furnitur yang sudah jadi, furnitur modular, dan furnitur built-in. Furnitur ini akan menyesuaikan dengan jenis dan kebutuhan masing-masing ruangan.

2.5.6. Konsep Aplikasi Finishing pada Interior

Pengaplikasian finishing pada interior berbeda beda sesuai dengan jenis ruang.

