



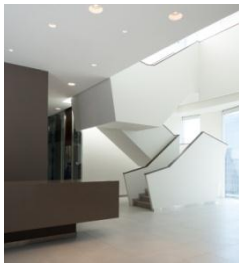



2.9 Kesimpulan Tinjauan Pustaka Terhadap Studi Preseden

Tabel 2.12 Perbandingan Studi Preseden

No.	Aspek Pemandangan	Deloitte Building	Sowwah Square	Urban Hive	Taspen KCU DKI Jakarta	Wisma HSBC Semarang	Menara Suara Merdeka	Kesimpulan
	Lokasi	Santiago Metropolitan Region, Chile	Al Maryah Island, Abu Dhabi, UEA (CBD)	Seoul, Korea Selatan (CBD)	Jl. Letjen Suprpto No. 45 – Cempaka Putih, Jakarta Pusat	Jalan Gajah Mada no. 135 Semarang	Jl. Pandanaran No. 30 Semarang, Jawa Tengah	Rental Office selalu berlokasi pada kawasan yang strategis seperti CBD dan kawasan metropolitan.
	Tahun Proyek	2012	2012	2012	2012	1993	2012	
	Luas Lahan / Luas Bangunan	7251 m ² / 51.393m ²	- / 521.400 m ²	- / 10.166 m ²	-	± 1.665 m ² / ± 9.832 m ²	2.997 m ² / 18.560 m ²	
1.	Massa Bangunan dan Fasade	 <p>Massa bangunan terdiri dari podium dan tower, diolah dengan fasade yang menarik dengan memiringkan curtain wall membentuk cekungan.</p>	 <p>Massa bangunan diolah membentuk bidang – bidang geometris yang dibedakan melalui perbedaan material fasade sehingga menimbulkan kesan tekstur yang berbeda dari masing – masing bidang geometris.</p>	 <p>Masa bangunan sangat sederhana, membentuk balok yang menyesuaikan bentuk tapak. Namun diolah melalui fasade berlubang yang menarik</p>	 <p>Masa bangunan sangat sederhana, membentuk balok yang menyesuaikan bentuk tapak. Dengan di lapi panel panel apc sebagai cladding luar bangunan</p>	 <p>Masa bangunan sangat sederhana, membentuk balok yang menyesuaikan bentuk tapak dan ditambah lengkungan di bagian top floor. Dengan di lapi panel panel apc sebagai cladding luar bangunan</p>	 <p>Masa bangunan sangat sederhana, membentuk balok yang menyesuaikan bentuk tapak. Namun diolah melalui fasade full glass yang dapat memantulkan panas cukup sempurna.</p>	Formasi podium dan tower masih dipergunakan, selain alasan struktur juga untuk memisahkan area pelengkap seperti retail dan area penyewa. Namun pengolahan massa bangunan menyesuaikan kondisi tapak sekaligus mempertimbangkan cara pengolahan fasade agar massa bangunan terlihat lebih dinamis
2.	Trend Desain	 <p>Pemilihan material bernuansa alami merupakan cara untuk membawa kesan alami pada bangunan</p>	 <p>Plasa dan lobby bangunan yang dihiasi tanaman merupakan salah satu cara member kesan alami</p>	 <p>Pemilihan material bernuansa alami dan roof garden merupakan cara untuk membawa</p>			 <p>Pemilihan material bernuansa alami merupakan cara untuk membawa kesan alami pada bangunan</p>	Pemilihan material bernuansa alami, membawa vegetasi pada interior dan roof garden merupakan beberapa cara untuk membawa kesan alami pada bangunan

			pada bangunan	kesan alami pada bangunan				
	Hot Desking	Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.	Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.	Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.	Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.		Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.	Layout denah yang bersifat open plan sangat memungkinkan untuk penerapan system hot desking.
	Jendela (Feature Windows)	Material kaca sangat mampu membawa cahaya masuk ke dalam ruangan	Material kaca sangat mampu membawa cahaya masuk ke dalam ruangan	Keberadaan jendela sangat dioptimalkan pada bangunan ini, fasade yang didominasi oleh lubang ini memungkinkan cahaya untuk masuk ke dalam ruangan.	Keberadaan jendela tidak dioptimalkan pada bangunan kantor taspen ini. Hampir 40% dari bagian kantor taspen ini terlapisi oleh cladding.	Material kaca sangat mampu membawa cahaya masuk ke dalam ruangan	Material kaca sangat mampu membawa cahaya masuk ke dalam ruangan	Pengelohan jendela dan material fasade berpengaruh pada pengaturan pencahayaan alami pada bangunan.
	Tekstur (Texture)	Curtain Wall yang disusun miring membentuk cekungan dapat menimbulkan tekstone pada bangunan.	Penerapan shading pada bangunan mampu member tekstone yang berbeda pada bangunan.	Fasade berlubang member tekstone yang menarik pada bangunan.	Fasade bangunan hanya mengandalkan kaca dan cladding dan memberikan kesan kantor institutional yang resmi.	Fasade bangunan hanya mengandalkan kaca dan cladding dan memberikan kesan kantor institutional yang resmi.	Fasade full glass member tekstone yang menarik pada bangunan.	Fasade harus diolah sedemikian rupa agar mampu member tekstone yang dinamis pada bangunan
	Kenyamanan (Comfort)	Dihadirkan dengan material yang alami sekaligus koridor yang cukup luas.	Vegetasi dan dimensi yang cukup luas pada koridor member kenyamanan pada pengguna.	Material bernuansa alami mampu membawa kesan rileks dan nyaman pada bangunan. Sirkulasi antar ruang diatur dengan sangat efisien dengan tetap member keleluasan gerak.	Vegetasi dan dimensi yang cukup luas pada koridor member kenyamanan pada pengunjung dari kantor taspen KCU DKI Jakarta ini.		Material bernuansa alami mampu membawa kesan rileks dan nyaman pada bangunan. Sirkulasi antar ruang diatur dengan sangat efisien dengan tetap member keleluasan gerak.	Pemilihan material bernuansa alami mampu member kenyamanan bagi pengguna. Keleluasan pada area sirkulasi juga mampu member kenyamanan.
	Keberlanjutan (Sustainability)	-	Penerapan active dan passive shading serta double skin fasade serta adalah salah satu cara untuk tanggap pada aspek keberlanjutan	-	-		gedung yang berdiri di atas lahan seluas 3.096 meter persegi ini menerapkan konsep efisiensi energi melalui penggunaan kaca jendela yang dapat menyerap sinar matahari untuk mengurangi energi listrik yang digunakan	Penerapan active dan passive shading serta double skin fasade serta adalah salah satu cara untuk tanggap pada aspek keberlanjutan
3.	Tipe dan Klasifikasi Bangunan							
	Sistem Penyewaan	<i>Single Tenancy Building</i>	<i>Single Tenancy Floor</i>	<i>Single Tenancy Floor</i>	<i>Single Tenancy Building</i>	<i>Single Tenancy Floor</i>	<i>Single Tenancy Floor</i>	Rental Office yang banyak digunakan adalah Single Tenancy Floor, karena pengaturan ruang dan sirkulasi akan lebih mudah. Selain itu, pengaturan layout ruang sewa pun mampu menyesuaikan keinginan dan kebutuhan penyewa sekaligus privasi antar penyewa satu dengan yang lain lebih terjamin.
	Peruntukan	Fungsi Tunggal	Fungsi Majemuk	Fungsi Majemuk	Fungsi Tunggal	Fungsi Majemuk	Fungsi Majemuk	Rental Office yang diminati adalah yang

								bersifat majemuk yaitu memfasilitasi heterogenitas aktifitas dengan menyediakan fasilitas penunjang di dalam bangunan
	Modul Ruang	<i>Large Space</i>	<i>Large Space</i>	<i>Medium Space</i>	Medium Space	Medium Space	<i>Large Space</i>	Modul disesuaikan dengan luas tiap lantai sekaligus kapasitas unit sewa.
	Jenis Usaha	Satu jenis perusahaan	Beragam jenis perusahaan	Beragam jenis perusahaan	Satu jenis Perusahaan	Beragam jenis perusahaan	Beragam jenis perusahaan	Sebagian besar kantor sewa disewakan untuk banyak perusahaan
	Pembagian Layout Denah	<i>Landscape/Open Plan System</i>	<i>Landscape/Open Plan System</i>	<i>Landscape/Open Plan System</i>		<i>Landscape/Open Plan System</i>	<i>Landscape/Open Plan System</i>	Sebagian besar menggunakan system OPEN Plan karena lebih fleksibel menyesuaikan kebutuhan penyewa.
	Tipikal Jalur Pencapaian	Tipe Menara	Tipe Menara	Tipe Koridor Terbuka	Tipe Menara	Tipe Menara	Tipe Menara	Tipe menara merupakan tipe yang banyak diaplikasikan karena lebih mudah dalam pengaturan ruang dan sirkulasinya.
4.	Tata Ruang Bangunan							
	Kedalaman Bangunan	<i>Medium Depth Space</i>	<i>Depth Space</i>	<i>Depth Space</i>	Medium Depth Space	Medium Depth Space	<i>Depth Space</i>	Kedalaman Ruang <i>Depth Space</i> lebih banyak digunakan karena ruang dapat dibagi lagi menjadi ruang – ruang yang lebih kecil. Namun disesuaikan dengan luas tiap lantai sekaligus kapasitas unit sewa.
	Sistem Perletakan Core	<i>Center Core</i>	<i>Center Core</i>	<i>End Core</i>	<i>End Core</i>		<i>Center Core</i>	<i>Center Core</i> merupakan system yang paling banyak digunakan karena lebih mudah dalam pengaturan ruang dan sirkulasinya.
	Sistem Sirkulasi Koridor	<i>Triple Zone Layout</i>	<i>Triple Zone Layout</i>	<i>Single Zone Layout</i>	<i>Single Zone Layout</i>	<i>Single Zone Layout</i>	<i>Single Zone Layout</i>	Sistem sirkulasi <i>Triple Zone Layout</i> memisahkan sirkulasi horizontal dan vertical dengan lebih baik
	Sist. Sirkulasi Utility Core	Sistem Kombinasi	Sistem Terbuka (<i>Open Layout</i>)	Sistem Terbuka(<i>Open Layout</i>)	Sistem Terbuka(<i>Open Layout</i>)	Sistem Terbuka(<i>Open Layout</i>)	Sistem Terbuka(<i>Open Layout</i>)	Sistem Terbuka lebih fleksibel menyesuaikan kebutuhan penyewa.
5.	Prosentase Ruang							
	Rental office	46,7%	51,3%	44,5%	45%			Pada umumnya berkisar antara 44-52 %
	Pengelola	8,2%	3,4%	3,3%	-			Pada umumnya berkisar antara 3-10 %
	Pelengkap	3%	4,4%	12,6%	15%			Pada umumnya berkisar antara 3-13 %
	Parkir	18,8%	14,2%	11,2%	-			Pada umumnya berkisar antara 11-20 %
	Servis	23,3%	26,7%	28,4%	40%			Pada umumnya berkisar antara 23-30 %

Sumber ; Analisa