

Perancangan Bangunan Flat Mandiri di Jakarta Selatan

Ratu Ayu Hanifah Salsabila ¹, Titus Adi K. ²

^{1,2} Kelompok Keilmuan, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain, Universitas Pembangunan Jaya.

Email korespondensi: ratuayu.hanifah@student.upj.ac.id

Abstrak

Kerja profesi merupakan mata kuliah wajib bagi mahasiswa/i Universitas Pembangunan Jaya sebagai salah satu syarat kelulusan. Kerja profesi itu sendiri memiliki berbagai macam tujuan, salah satunya yaitu untuk mengenalkan mahasiswa kepada dunia kerja. Pada kesempatan ini, praktikan melaksanakan kerja profesi di PT Bangun Gagas Karyatama dan ikut terlibat dalam pengerjaan beberapa proyek, salah satunya yaitu proyek Flat Mandiri di Jl. BRI. Perancangan proyek yang dilakukan yakni dimulai dari diberikannya proyek kepada arsitek hingga tahap pembuatan gambar kerja. Tujuan dilakukannya pelaporan ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai proses perancangan proyek bangunan flat yang telah dikerjakan selama kerja profesi dilaksanakan. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yakni menggunakan metode kuantitatif. Diharapkan tulisan ini mampu memberikan pengetahuan terkait pengalaman pelaksanaan kerja profesi dan proses pengerjaan proyek sebagai *intern* pada sebuah biro konsultan arsitektur.

Kata-kunci: perancangan, bangunan flat, kerja profesi

Pengantar

Pada kegiatan kerja profesi ini, praktikan memiliki kesempatan untuk melaksanakannya di PT Bangun Gagas Karyatama atau juga dikenal sebagai Bagas & Associates, yang merupakan sebuah biro konsultan yang berdiri pada tahun 2001 di Jakarta. Didirikan oleh Bagas D. Bawono, perusahaan ini sudah berdiri selama 20 tahun dengan berbagai macam jenis proyek yang telah dikerjakan. Jasa yang ditawarkan oleh PT Bangun Gagas Karyatama berupa konsultasi desain dan konstruksi. Untuk konsultasi desain itu sendiri mencakup arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, interior, lanskap, dan *quantity surveyor*. Kemudian, untuk jasa konstruksi yang ditawarkan yakni mencakup kontraktor umum, pencahayaan, interior, dan juga lanskap.

Selama pelaksanaan kerja profesi dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan, praktikan terlibat dalam berbagai macam proyek yang sedang dikerjakan. Salah satu proyek yang dikerjakan yaitu Flat Bank Mandiri di Jl. BRI. Proyek bangunan flat merupakan salah satu proyek yang sering dikerjakan oleh PT Bangun Gagas Karyatama. Bangunan flat itu sendiri merupakan model hunian dalam bentuk vertikal. Pada kesempatan ini, praktikan yang berperan sebagai *intern*, ikut terlibat dalam pengerjaan proyek tersebut dimulai dari tahap awal hingga pembuatan gambar kerja. Praktikan mengerjakan tugas proyek yang diberikan di bawah bimbingan arsitek yang berperan sebagai *PIC (Person in Charge)* yang bertanggung jawab atas proyek tersebut.

Saat mengerjakan proyek bangunan flat ini, praktikan perlu memikirkan dan merencanakannya dengan matang. Banyak hal yang harus dipertimbangkan agar desain yang dirancang dapat sesuai dengan keinginan klien. Beberapa hal tersebut yang menjadi poin penting dan utama yaitu sirkulasi, *layout*, dan juga interaksi. Selain itu, praktikan juga melakukan revisi sesuai dengan arahan arsitek agar desain dapat dibuat dengan baik.

Data

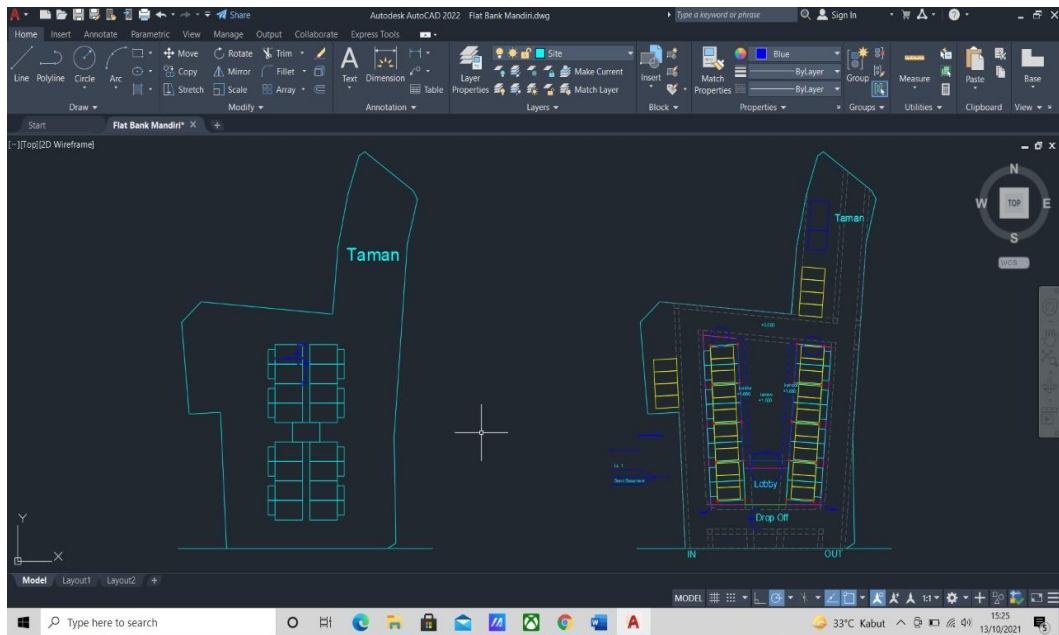
Berdasarkan data yang diperoleh melalui klien, proyek Flat Bank Mandiri ini terletak di Jl. BRI, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Luas lahan yang dimiliki yakni seluas 2470 m². Klien meminta arsitek untuk membuat *basic design* untuk bangunan flat tersebut dan mengirimkan informasi mengenai lokasi hingga penjelasan lebih lanjut terkait proyek yang diminta. Dari data tersebut, arsitek meminta praktikan untuk melakukan *tracing* lokasi yang terdapat pada gambar yang telah dikirim tersebut menggunakan *software* AutoCAD agar selanjutnya dapat dibuat desain lebih lanjut.

Berdasarkan informasi yang diperoleh melalui klien, bangunan flat Bank Mandiri ini nantinya diperuntukkan bagi pegawai Bank Mandiri yang belum berkeluarga ataupun keluarga mereka sedang berada di luar kota. Selain data terkait lokasi dibangunnya flat, terdapat data lain yang diperoleh selama merancang, yakni merupakan kebutuhan yang terdapat pada flat. Melalui *chat*, klien memberi informasi kebutuhan ruang apa saja yang terdapat pada flat, yaitu :

Tabel 1. Tabel Kebutuhan Ruang pada Bangunan Flat

No.	Lantai	Kebutuhan Ruang	Keterangan
1	<i>Semi Basement</i>	Tempat parkir	Menampung mobil dan motor dalam jumlah maksimal
2	Lantai 1	Ruang serbaguna, resepsionis, mushola, tempat berkumpul, ruang cuci bersama, ruang loker, <i>pantry</i> /dapur	
3	Lantai 2	Unit kamar	Ukuran studio, balkon
4	Lantai 3	Unit kamar	Ukuran studio, balkon

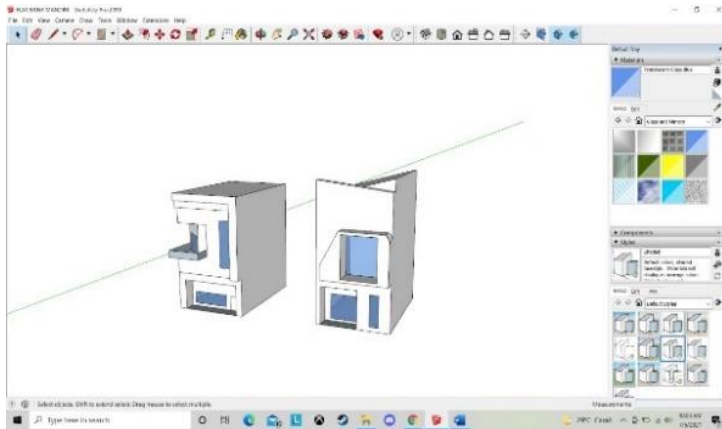
Setelah itu, praktikan membahas proyek tersebut lebih lanjut dengan arsitek. Arsitek memberikan file AutoCAD yang terdapat *layout preliminary design* bangunan dan praktikan diminta untuk merancang denah flat tersebut yang terdiri dari *site plan*, denah *semi basement*, lantai 2, dan lantai 3. Selain itu, praktikan juga diminta untuk mencari gambar referensi fasad sesuai dengan keinginan klien yang akan ditampilkan pada *moodboard*. Gambar fasad yang diminta yakni bergaya modern dan juga terlihat *semi basement*.



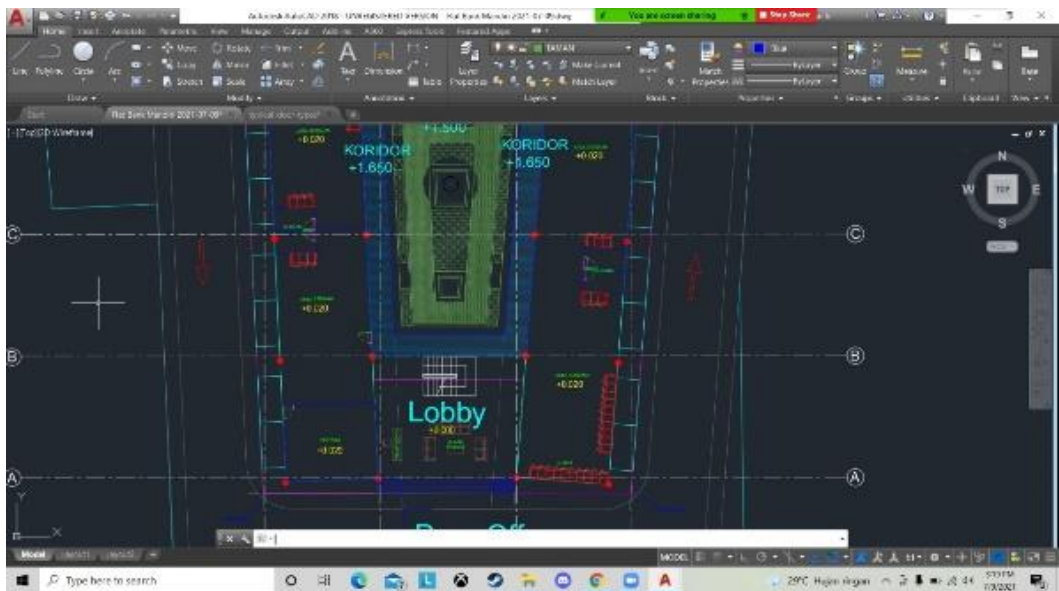
Gambar 1. *Layout Preliminary Design*

Pada gambar *site plan*, terdapat lanskap bangunan dan denah lantai 1. Praktikan diminta untuk memberi detail berupa dimensi dan detail lainnya seperti vegetasi hingga jalur pedestrian. Pada kesempatan ini, praktikan diminta untuk merancang sendiri denah tersebut dengan memikirkan *layout* ruangan yang baik. Pada denah tersebut juga harus terdapat nama ruang dan keterangan lantai pada setiap ruangnya. Furnitur juga ditambahkan untuk memperjelas fungsi dari ruang itu sendiri. Untuk denah lantai 2 dan 3 bangunan, terdapat kamar-kamar yang diperuntukkan bagi pengguna bangunan flat. Praktikan diminta untuk merancang *layout* setiap ruangan yang berukuran 4m x 6m tersebut dengan kamar tipe studio.

Setelah selesai mengerjakan, praktikan menyerahkan hasil yang telah dikerjakan kepada arsitek agar dapat *di-review*. Selanjutnya, arsitek meminta praktikan untuk melakukan revisi, terutama pada denah lantai 2 dan 3 dikarenakan peletakan furnitur belum sesuai. Arsitek memberikan folder yang di dalamnya terdapat gambar kerja bangunan flat - bangunan flat yang telah dikerjakan sebelumnya sebagai referensi saat mengerjakan. Selain itu, praktikan juga diminta untuk mencari referensi terkait *layout* kamar tipe studio untuk diaplikasikan pada denah.



Gambar 2. Gambar Progress Perancangan Bangunan Flat



Gambar 3. Gambar Progress Perancangan Bangunan Flat

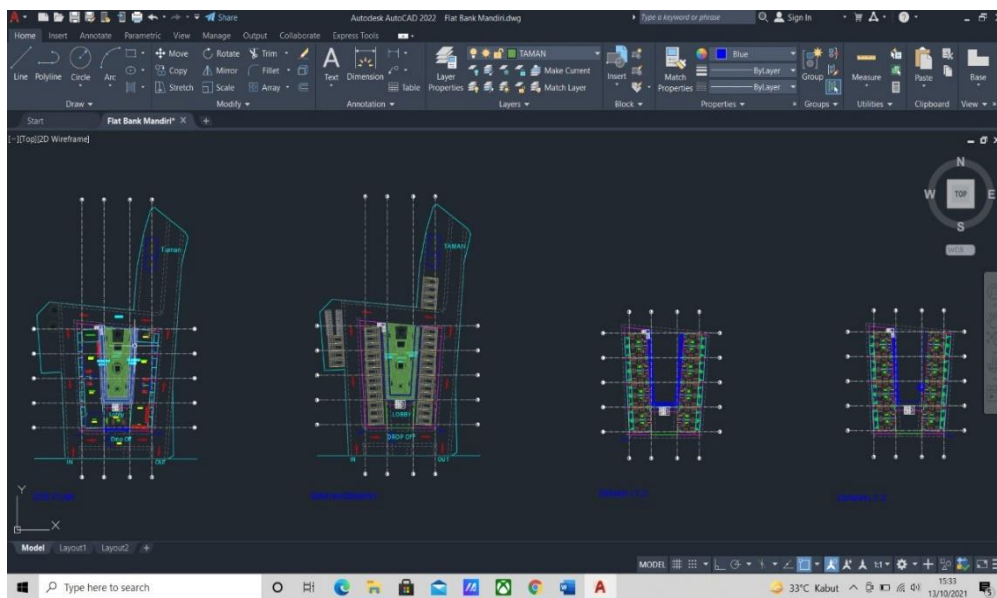
Setelah kembali merevisi, praktikan mengirim kembali folder untuk dapat di *review* kembali. Setelah *review* tersebut dilakukan, arsitek meminta praktikan untuk merevisi kembali. Setiap harinya dalam proses pengerjaan, terdapat revisi dan penambahan detail berbeda pada gambar kerja yang diberikan oleh arsitek.

Revisi yang sering dilakukan selama proses pengerjaan yaitu pada *site plan*. Revisi yang dilakukan pertama yaitu pada denah lantai 1. Pada denah tersebut, praktikan diminta untuk mengubah *layout* ruang. Selain itu, praktikan juga meminta untuk memikirkan sirkulasi hingga akses menuju tangga. Pada bangunan tersebut, arsitek memberitahu bahwa terdapat 3 tangga, yakni 1 tangga pada lobi,

dan 2 tangga lainnya yang terdapat di belakang bangunan. Praktikan diminta untuk merencanakan tangga tersebut dengan menentukan ukuran tangga dan jumlah anak tangga agar sesuai dengan ukuran ruangan.

Selain itu, revisi pada *site plan* dilakukan pada taman. Pada bagian tengah bangunan, terdapat taman sebagai ruang hijau yang dapat diakses melalui koridor. Arsitek meminta praktikan untuk merancang taman tersebut dengan ditambahkannya vegetasi dan fasilitas penunjang seperti adanya bangku taman. Pada revisi yang diberikan, terdapat perubahan ukuran taman.

Revisi pada *site plan* terakhir yaitu pada lanskap. Praktikan diminta untuk memberi detail seperti adanya pos satpam pada bagian depan bangunan. Kemudian, ditambahkan pula jalur pedestrian dan area parkir. Revisi-revisi yang diberikan tersebut tidaklah berurutan, tetapi sesuai dengan permintaan yang diberikan oleh arsitek. Selain mengerjakan gambar kerja, pada tahap awal dan akhir proyek tersebut, praktikan membantu mendesain alternatif fasad bangunan flat, mencari referensi gambar untuk *moodboard*, dan juga membuat 3D pada SketchUp dengan rekan *intern*.



Gambar 4. Gambar Tipologi Bangunan Flat

Isu

Idealnya, sebuah bangunan mempunyai nilai estetis, berfungsi sebagaimana tujuan bangunan tersebut dirancang, memberikan rasa 'aman' (dari gangguan alam dan manusia/makhluk lain), serta memberikan 'kenyamanan' (Talarosha, 2005). Peningkatan kualitas fisik arsitektur akan membawa pengaruh pada peningkatan kualitas psikologis, demikian sebaliknya (Sabaruddin, 2018). Setiap karya arsitek yang berwujud bangunan dan kawasan dalam lingkungan binaan akan berpengaruh secara langsung maupun tidak langsung baik fisik maupun nonfisik pada lingkungan di sekitarnya (Laksito, 2014). Oleh karena itu, saat merancang tentu banyak persoalan-persoalan yang harus dipikirkan secara matang dan mendetail. Hal tersebut sangatlah penting agar proyek dapat terselesaikan dengan baik dan untuk keberlangsungan bangunan nantinya. Selama mengerjakan proyek bangunan flat ini, terdapat beberapa isu yang disadari menjadi hal yang penting selama perancangan.

Sirkulasi

Sirkulasi adalah pergerakan pada ruang dan sebagai sarana pengguna untuk dapat merasakan pengalaman ruang, bangunan, hingga lingkungannya. Sirkulasi menjadi salah satu dari banyaknya hal yang krusial saat merancang suatu bangunan (Ching, 1979). Saat merancang tentu perlu memikirkan bagaimana pengguna di dalamnya dapat berpindah dari satu tempat ke tempat lainnya dengan mudah. Hal ini juga dapat menjadi pendukung kenyamanan para pengguna. Sirkulasi yang sulit dapat menyebabkan masalah seperti kehilangan waktu, berkurangnya keamanan, atau menyebabkan stress dan ketidaknyamanan (Widyakusuma, 2020). Sirkulasi nantinya sebagai penghubung antara satu ruang dengan ruang lainnya. Sirkulasi yang baik memungkinkan pengguna untuk dapat merasakan bangunan dan ruangan dengan lebih baik.

Ruang-ruang sirkulasi membentuk bagian yang tak dapat dipisahkan dari setiap organisasi bangunan dan memakan tempat yang cukup besar di dalam ruang bangunan (Pynkyawati et al., 2014). Jika dilihat sebagai alat penghubung semata-mata, maka jalur sirkulasi harus menampung gerak manusia pada waktu mereka berkeliling, berhenti sejenak, beristirahat, atau menikmati pemandangan sepanjang jalan.

Layout

Layout atau peletakan bangunan maupun ruang menjadi hal berikutnya yang penting saat merancang. Desain tata letak bangunan dianggap sebagai salah satu tugas utama dalam desain arsitektu (Guo & Li, 2017). Hal ini juga menentukan bentuk, dimensi, dan posisi ruang bangunan internal untuk memenuhi kriteria arsitektur. Saat merancang bangunan, perlu mendesain *layout* yang baik yang juga dapat berfungsi sebagai mendukung kenyamanan pengguna di dalamnya. *Layout* yang baik juga dapat membuat ruang yang direncanakan menjadi fungsional.

Interaksi

Interaksi terdiri dari berbagai macam jenis. Jenis interaksi yang ditekankan di sini yaitu interaksi antar pengguna. Interaksi merupakan sebuah aktivitas yang memadukan lebih dari satu individu. Telah kita ketahui bahwa manusia merupakan makhluk sosial yang memerlukan orang lain. Dengan menggunakan konsep ini, maka hubungan relasi antara manusia dapat dijadikan sebuah konsep dalam menciptakan bangunan (Mulyadi & Liauw, 2020). Sesuai permintaan klien, bangunan flat ini nantinya terdapat koridor yang dapat diakses oleh seluruh pengguna. Dikarenakan dapat diakses oleh seluruh pengguna tersebut, setiap penghuni unit bangunan flat dapat saling bertemu sehingga diharapkan mampu menciptakan komunikasi yang baik antar satu sama lain. Selain itu, terdapat pula ruang bersama pada lantai 1 bangunan flat yang juga mendukung tujuan itu sendiri.

Tujuan Perancangan

Tujuan dari perancangan ini yaitu rancangan diharapkan mampu mawadahi seluruh kebutuhan pengguna sesuai yang diinginkan klien. Arsitektur ditujukan untuk manusia, maka untuk mendapatkan perancangan yang baik, arsitek perlu mengerti apa yang menjadi kebutuhan manusia (Laurens, 2004). Tidak hanya terpenuhi, kebutuhan tersebut nantinya juga dapat menciptakan kenyamanan bagi seluruh penggunanya berdasarkan berbagai macam aspek, seperti *layout* yang baik setiap ruangnya dan juga sirkulasi pada dalam maupun luar bangunan. Selain itu, tidak hanya menciptakan kepuasan bagi klien, namun juga bagi pengguna bangunan saat berada di dalamnya sehingga bangunan dapat 'hidup' untuk jangka waktu yang panjang. Kenyamanan dan keselamatan

bangunan merupakan hal yang penting sebagai tolak ukur keberhasilan desain suatu bangunan. Meskipun *performance* bangunan terlihat sempurna tetapi pengguna bangunan tidak merasa nyaman, maka desain bangunan dapat dikatakan gagal (Hardiman, 2006).

Kriteria

Selama merancang bangunan flat, sirkulasi pada luar bangunan maupun dalam bangunan harus diperhatikan. Untuk sirkulasi pada luar bangunan, perlu dipikirkan akses masuk menuju *site*, yang kemudian dapat langsung mengakses area parkir maupun menuju lobi, dan juga terhubung dengan akses keluar *site*. Sirkulasi pejalan kaki juga perlu dibuat nyaman mungkin seperti adanya vegetasi pada sepanjang pinggir jalan *site*. Selanjutnya, untuk sirkulasi pada dalam bangunan contohnya seperti memikirkan peletakan tangga untuk mengakses lantai lainnya. Tangga tersebut harus dibuat mudah diakses oleh seluruh pengguna didalamnya.

Layout ruang yang diperhatikan yaitu seperti untuk kamar tipe studio tersebut, terdapat kamar mandi pada setiap unitnya. Peletakan kamar mandi tersebut disarankan diletakkan pada bagian dekat dengan akses keluar-masuk kamar. Selain itu *layout* kasur, lemari, hingga meja dan kursi juga harus diperhatikan agar sirkulasi di kamar tersebut dapat membuat pengguna merasa nyaman dan tidak sulit untuk berpindah dari satu tempat ke tempat lain.

Konsep

Bangunan flat ini memiliki konsep *semi basement*. *Semi basement* itu sendiri nantinya diperuntukkan sebagai area parkir mobil maupun motor. Dapat terlihat pada gambar *site plan*, bahwa area parkir luar yang terdapat pada bangunan tersebut tidaklah banyak. Oleh karena itu, dengan adanya *semi basement* tersebut dapat menciptakan area parkir yang luas dan tidak memakan tempat pada tapak. Selain itu, bangunan flat tersebut memiliki sistem *open corridor*, yang dimana koridor yang ada dapat diakses oleh seluruh pengguna. Pada bagian tengah bangunan tersebut juga memiliki taman yang berfungsi tidak hanya sebagai area hijau, tetapi juga dapat digunakan sebagai sarana untuk melakukan kegiatan bagi para pengguna bangunan flat.

Kesimpulan

Setelah melaksanakan kerja praktik, dapat diketahui bahwa saat merancang suatu bangunan, perlu memikirkan detail sekecil apapun di dalamnya. Banyak hal-hal penting yang harus diperhatikan untuk menciptakan hasil rancangan yang baik dan sesuai. Saat merancang, perlu menganalisis semua data hingga akhirnya mendapat solusi yang baik bagi rancangan tersebut. Selain itu, kebutuhan klien menjadi prioritas saat merancang dikarenakan hal tersebut dapat menciptakan kepuasan bagi klien itu sendiri. Kebutuhan pengguna saat berada di dalam bangunan juga perlu diperhatikan agar menciptakan kenyamanan bagi pengguna sehingga bangunan dapat bertahan dalam jangka waktu yang panjang. Selama pengerjaan pun, revisi menjadi hal yang dibutuhkan agar dapat terus berkembang dan berproses menjadi lebih baik lagi, bagi praktikan maupun proyek yang dikerjakan.

Daftar Pustaka

- Ching, F. D. K. (1979). *Architecture, Form, Space & Order*. Van Nostrand Reinhold.
- Guo, Z., & Li, B. (2017). Evolutionary approach for spatial architecture layout design enhanced by an agent-based topology finding system. *Frontiers of Architectural Research*, 6(1), 53–62. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2016.11.003>
- Hardiman, G. (2006). Kenyamanan dan Keamanan Bangunan Ditinjau dari Kondisi Tapak, Bahan dan Utilitas. *Jurnal Desain dan Konstruksi*, 5(1), 47–57.
- Laksito, B. (2014). *Metode Perencanaan & Perancangan Arsitektur*. Griya Kreasi.

Laurens, J. M. (2004). *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Penerbit PT Grasindo.

Mulyadi, Y. Y., & Liauw, F. (2020). Wadah Interaksi Sosial. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 37–44. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i1.6776>

Pynkyawati, T., Aripin, S., Ilyasa, E., Ningsih, L. Y., & Amri, A. (2014). Kajian Efisiensi Desain Sirkulasi pada Fungsi Bangunan Mall Dan Hotel BTC. *Jurnal Reka Karsa*, 2(1), 1–12. <https://doi.org/https://doi.org/10.26760/rekakarsa.v2i1.452>

Sabaruddin, A. (2018). Hakekat Hunian Vertikal di Perkotaan. *Prosiding Seminar Kota Layak Huni/Livable Space*.

Talarosha, B. (2005). Menciptakan Kenyamanan Thermal dalam Bangunan. *Jurnal Sistem Teknik Industri*, 6(3), 148–158.

Widyakusuma, A. (2020). Dampak Elemen Interior terhadap Psikologis dan Perilaku Pengguna Ruang. *Jurnal Kalibrasi*, 3(2).