

BAB II

KAJIAN TEORI

Bab ini menyajikan landasan teoritis yang mendasari proyek SOHO Fatmawati. Landasan ini dibangun berdasarkan wacana arsitektur kontemporer, studi preseden, dan konteks perkotaan Jakarta yang dinamis. Fokus utama bab ini adalah menguraikan evolusi tipologi SOHO dari masa ke masa, menjelaskan prinsip-prinsip hunian hibrida yang relevan, serta membahas integrasi desain yang berpusat pada komunitas, keberlanjutan, dan teknologi.

2.1 Arsitektur SOHO Kontemporer dan Paradigma Perkotaan

Tipologi Small Office Home Office (SOHO) telah mengalami transformasi signifikan. Dahulu, ia hanyalah sebuah solusi sederhana bagi mereka yang ingin bekerja dari rumah. Kini, SOHO telah berkembang menjadi sebuah paradigma arsitektur dan gaya hidup yang tak terpisahkan dari perkembangan perkotaan kontemporer (Açici, 2020; Han et al., 2021). SOHO modern tidak sekadar menawarkan fleksibilitas dalam bekerja dari rumah, tetapi juga mewujudkan sebuah gaya hidup yang terintegrasi secara utuh. Batas antara ruang pribadi dan ruang profesional semakin kabur, menciptakan sebuah lingkungan yang adaptif dan responsif terhadap kebutuhan individu modern. Konsep ini muncul sebagai respons terhadap dinamika sosial dan kemajuan teknologi yang mendorong fleksibilitas, mobilitas, dan konektivitas dalam kehidupan perkotaan modern (Sedova, 2023; Monserrat-Gauchi et al., 2019).

2.1.1 Sejarah SOHO

Akar konsep SOHO dapat ditelusuri kembali ke berbagai periode sejarah di mana aktivitas pekerjaan dan tempat tinggal seringkali terjalin erat dalam satu ruang. Pada masa pra-industri, misalnya, kita dapat melihat banyak pengrajin dan pedagang yang menjalankan usaha mereka langsung dari kediaman mereka. Namun, SOHO dalam bentuk modern seperti yang kita kenal sekarang mulai berkembang pada dekade 1970-an. Momentum ini didorong oleh kemunculan komputer pribadi yang semakin ringkas, terjangkau, dan mudah diakses oleh masyarakat luas. Hal ini memungkinkan individu untuk bekerja dengan komputer di rumah dan secara signifikan mengurangi ketergantungan pada kantor konvensional (Geng & Zhu, 2021; Butt & Dimitrijević, 2022). Selain itu, kemajuan teknologi telekomunikasi, seperti telepon dan faks, juga memfasilitasi komunikasi dan pertukaran informasi antara para pekerja yang berbasis di rumah dengan kolega dan klien mereka (Santi et al., 2019; Butt, 2022). Pergeseran

ekonomi dari sektor industri ke sektor jasa dan informasi turut berkontribusi. Transisi ini menciptakan lebih banyak peluang pekerjaan yang dapat dilakukan dari jarak jauh, sehingga mendorong pertumbuhan jumlah pekerja lepas, konsultan, dan profesional lainnya yang dapat bekerja secara fleksibel dari rumah mereka (Mecca, 2023; Mazarro et al., 2023).

Perkembangan internet dan munculnya gig economy pada tahun 1990-an dan 2000-an semakin mempercepat tren ini. Internet menyediakan akses informasi dan komunikasi yang jauh lebih luas dan mudah bagi siapa pun. Sementara itu, gig economy menciptakan beragam peluang kerja yang fleksibel dan berbasis proyek. Sebagai konsekuensinya, batasan antara ruang profesional dan ruang pribadi semakin kabur, dan SOHO menjadi sebuah pilihan yang semakin populer dan relevan bagi para profesional dan wirausahawan modern (Tüzen, 2023; Nikezić et al., 2021).

Periode Waktu	Pendorong Utama	Karakteristik Utama SOHO	Contoh
Pra-Industri	Integrasi tempat tinggal dan kerja tradisional	Pekerjaan dan hunian dalam satu ruang; skala kecil; berbasis kerajinan/perdagangan.	Bengkel pengrajin, toko kelontong di rumah pemilik
1970-an	Munculnya komputer pribadi; perubahan ekonomi	Pekerjaan berbasis komputer di rumah; fleksibilitas awal; ketergantungan pada telepon/faks.	Konsultan, penulis, freelancer awal
1990-2000-an	Internet; Gig Economy; Globalisasi	Konektivitas internet; pekerjaan berbasis proyek; kolaborasi virtual; mobilitas meningkat.	Desainer web, programmer, konsultan pemasaran online
Masa Kini	Teknologi mobile; konektivitas tinggi; pandemi	Ruang kerja fleksibel dan hybrid; integrasi kehidupan kerja-pribadi; penekanan kesehatan; komunitas.	Co-working space di unit SOHO, studio kreatif, kantor virtual

Tabel 2.1. Evolusi Tipologi SOHO
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

SOHO merupakan tipologi hunian yang terus berevolusi dan beradaptasi, merespons secara dinamis terhadap kemajuan teknologi dan perubahan pola kerja masyarakat. Penekanan utama SOHO terletak pada fleksibilitas dan integrasi yang harmonis antara kehidupan pribadi dan profesional. Perkembangan teknologi komputer, telekomunikasi, internet, dan perubahan struktur ekonomi merupakan faktor-faktor kunci yang mendorong kemunculan dan popularitas SOHO hingga saat ini (Lauermann, 2019; Callway et al., 2019).

2.1.2 Karakteristik Pengembangan SOHO di Jakarta

Bagian ini membahas karakteristik pengembangan SOHO di Jakarta dari tahun 2018 hingga 2024. Pembahasan mencakup estimasi jumlah unit yang dibangun, rentang harga jual dan sewa, fasilitas yang umumnya ditawarkan, serta keunikan arsitektur yang berkembang seiring waktu. Informasi ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang

relevan, untuk memberikan gambaran yang komprehensif.

Tahun	Estimasi Unit	Harga Beli (IDR)	Harga Sewa (IDR/tahun)	Fasilitas	Keunikan Arsitektur
2018	150-200	1.5 - 3.5 Miliar	20 - 50 Juta	Tata letak fleksibel dan open-plan dengan partisi adaptif, fasilitas bersama seperti ruang co-working, ruang rapat, dan area rekreasi, fitur berorientasi komunitas seperti taman bersama dan ruang acara.	Penggabungan elemen budaya lokal dan prinsip desain berkelanjutan, konektivitas indoor-outdoor dan ventilasi alami, penggunaan lahan urban yang efisien melalui penumpukan vertikal dan jejak yang ringkas.
2019	180-230	1.8 - 4 Miliar	25 - 60 Juta	Teknologi smart home canggih untuk konektivitas dan otomatisasi, pusat co-working terintegrasi dengan internet berkecepatan tinggi dan ruang kolaborasi, fasilitas berfokus kebugaran seperti pusat kebugaran, studio yoga, dan ruang meditasi.	Sistem konstruksi modular dan prefabrikasi, elemen desain biofilik seperti dinding hijau, taman atap, dan material alami, sistem fasad responsif terhadap iklim tropis.
2020	200-250	2 - 4.5 Miliar	30 - 70 Juta	Fitur smart home tanpa sentuh dan kontrol suara, layanan kesehatan dan telemedicine di tempat, pusat logistik dan pengiriman terintegrasi.	Denah lantai fleksibel yang dapat mengakomodasi kebutuhan live-work yang berkembang, sistem energi terbarukan dan strategi pendinginan pasif, koneksi indoor-outdoor tanpa batas.
2021	220-280	2.2 - 5 Miliar	35 - 80 Juta	Ruang co-living khusus dengan fasilitas bersama untuk profesional muda, ruang maker dan lab prototyping, fasilitas pertanian urban dan pengomposan.	Adaptasi penggunaan kembali bangunan yang ada, penggabungan warisan arsitektur Indonesia dan desain kontemporer, penekanan pada ruang berpusat komunitas dan integrasi ranah publik.
2022	240-300	2.5 - 5.5 Miliar	40 - 90 Juta	Pusat co-living dan co-working terintegrasi dengan ruang multifungsi, fasilitas komprehensif (pusat kebugaran, spa, taman atap, ruang hiburan), layanan concierge dan dukungan gaya hidup.	Bentuk bangunan ikonik dan berukir, sistem fasad inovatif dengan fitur peneduh dan ventilasi dinamis, integrasi tanpa batas ruang indoor dan outdoor.
2023	260-320	2.8 - 6 Miliar	45 - 100 Juta	Teknologi smart home terintegrasi penuh, ruang maker khusus dan lab prototyping, fasilitas pertanian urban dan pengomposan.	Adaptasi penggunaan kembali bangunan warisan, pendekatan desain parametrik, penggunaan ekstensif sistem energi terbarukan, pemanenan air, dan solusi pengelolaan limbah.

2024	280-340	3 - 6.5 Miliar	50 - 110 Juta	Pusat kebugaran holistik (klinik medis, layanan rehabilitasi, ruang mindfulness), pusat mobilitas terintegrasi (pengisian kendaraan listrik, car-sharing, micro-mobility), program sosial dan budaya berbasis komunitas (lokakarya maker, pameran seni).	Prinsip desain biofilik, sistem konstruksi modular dan prefabrikasi, integrasi tanpa batas dengan struktur perkotaan di sekitarnya.
------	---------	----------------	---------------	--	---

Tabel 2.2. Evolusi Tipologi SOHO di Jakarta
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Data dalam tabel tersebut menggambarkan tren perkembangan SOHO di Jakarta. Terlihat adanya peningkatan estimasi jumlah unit dari tahun ke tahun, yang mengindikasikan permintaan pasar yang terus tumbuh. Harga beli dan sewa pun menunjukkan tren yang sama, mencerminkan nilai investasi dan potensi pendapatan dari properti SOHO. Dari segi fasilitas, terjadi evolusi yang signifikan, mulai dari fasilitas dasar seperti tata letak fleksibel dan ruang co-working, hingga fasilitas yang lebih komprehensif seperti teknologi smart home, pusat kebugaran, dan bahkan fasilitas pertanian urban. Keunikan arsitektur juga berkembang, mulai dari penggabungan elemen budaya lokal dan prinsip berkelanjutan, hingga penggunaan sistem konstruksi modular dan penerapan desain biofilik. Kesimpulan yang dapat ditarik adalah perkembangan SOHO di Jakarta memperlihatkan tren positif dalam berbagai aspek, seiring dengan adaptasi terhadap kebutuhan pasar dan perkembangan teknologi.

2.1.3 Karakteristik Pengembangan SOHO Modern

Pengembangan SOHO modern telah melampaui batasan konsep awalnya sebagai sekadar gabungan fungsi hunian dan perkantoran. Saat ini, SOHO kontemporer dipandang sebagai sebuah ekosistem hunian yang holistik, yang menawarkan berbagai fitur dan fasilitas untuk mendukung gaya hidup modern dan memenuhi beragam kebutuhan penghuninya. Fleksibilitas spasial menjadi salah satu karakteristik utama. Unit SOHO modern dirancang dengan mengutamakan fleksibilitas dan adaptabilitas ruang. Denah lantai yang fleksibel memungkinkan penghuni untuk mengonfigurasi ruang sesuai dengan kebutuhan mereka, baik untuk keperluan pribadi maupun profesional. Penerapan partisi yang dapat dipindahkan, penggunaan furnitur modular, dan perancangan ruang multifungsi merupakan beberapa strategi desain yang umum digunakan untuk mencapai fleksibilitas ini. Integrasi teknologi juga merupakan ciri khas SOHO modern. Integrasi ini mencakup penerapan teknologi canggih yang bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan, efisiensi, dan konektivitas bagi penghuni. Akses internet berkecepatan tinggi, penerapan sistem otomatisasi smart home, dan penggunaan sistem manajemen gedung yang terintegrasi merupakan beberapa contoh teknologi yang umum ditemukan dalam pengembangan SOHO modern. Teknologi-

teknologi ini mempermudah pengelolaan berbagai aspek hunian, mulai dari kontrol pencahayaan dan suhu ruangan hingga pemantauan keamanan dan komunikasi dengan pihak manajemen gedung. Pembangunan komunitas juga menjadi fokus penting dalam pengembangan SOHO modern. Dengan menyadari pentingnya interaksi sosial dan rasa memiliki di lingkungan tempat tinggal, pengembang SOHO modern seringkali menyertakan fasilitas bersama dan ruang komunitas yang dirancang khusus untuk mendorong interaksi dan kolaborasi antar penghuni. Ruang-ruang ini dapat berupa area kerja bersama (co-working space), lounge komunal yang nyaman, pusat kebugaran yang modern, taman atap (roof garden) yang asri, atau bahkan dapur dan ruang makan bersama. Fasilitas-fasilitas bersama ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup penghuni secara signifikan, tetapi juga berkontribusi pada pembentukan identitas komunitas dan rasa memiliki di lingkungan SOHO.

Pengembangan SOHO modern telah berevolusi menjadi sebuah ekosistem hunian yang holistik, menawarkan fleksibilitas spasial yang tinggi, integrasi teknologi yang canggih, dan fasilitas komunal yang mendukung gaya hidup modern dan memenuhi beragam kebutuhan penghuninya. Fokus pada aspek komunitas dan keberlanjutan juga semakin menguat dalam pengembangan SOHO kontemporer.

2.2 Prinsip *Hybrid Living* dalam Konteks SOHO

Konsep hunian hibrida atau *hybrid living* yang mengintegrasikan fungsi hunian dan pekerjaan dalam satu ruang, merupakan inti dari tipologi SOHO. Terdapat beberapa prinsip penting dalam hunian hibrida yang sangat relevan dengan konteks SOHO. Salah satunya adalah zonasi yang fleksibel. Desain SOHO harus mampu mengakomodasi berbagai aktivitas, baik yang bersifat pribadi maupun profesional, dengan zonasi ruang yang jelas namun tetap fleksibel dan adaptif. Pemisahan visual dan fungsional antar ruang dapat dicapai melalui berbagai cara, seperti perbedaan level lantai, penggunaan partisi yang fleksibel, perbedaan material yang digunakan, atau pengaturan pencahayaan yang berbeda. Keseimbangan antara privasi dan interaksi sosial juga merupakan prinsip penting lainnya. Hunian hibrida harus mampu menciptakan keseimbangan yang ideal antara kebutuhan privasi penghuni dan kebutuhan untuk berinteraksi secara sosial. Ruang pribadi harus dirancang sedemikian rupa untuk memberikan privasi yang cukup bagi penghuni, sementara ruang komunal harus didesain untuk mendorong interaksi sosial dan kolaborasi antar penghuni. Ergonomi dan kesehatan juga menjadi pertimbangan penting. Lingkungan kerja di dalam SOHO harus dirancang dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip ergonomi yang baik untuk memastikan kenyamanan dan kesehatan penghuni dalam beraktivitas sehari-hari. Hal ini mencakup pemilihan furnitur yang ergonomis dan mendukung postur tubuh yang baik, pengaturan pencahayaan yang memadai untuk mencegah kelelahan mata, dan sirkulasi udara yang baik untuk menciptakan kualitas udara dalam ruangan yang sehat.

Konektivitas digital yang andal dan berkecepatan tinggi merupakan kebutuhan mutlak dalam lingkungan SOHO modern. Infrastruktur teknologi informasi yang memadai, termasuk akses internet berkecepatan tinggi dan jaringan Wi-Fi yang kuat dan stabil, sangat penting untuk mendukung aktivitas pekerjaan dan komunikasi penghuni dengan dunia luar.

Prinsip-prinsip hunian hibrida menekankan pentingnya fleksibilitas ruang, keseimbangan antara privasi dan interaksi sosial, penerapan prinsip ergonomi untuk kesehatan dan kenyamanan, dan ketersediaan konektivitas digital yang andal dalam desain SOHO. Penerapan prinsip-prinsip ini akan menghasilkan lingkungan hunian dan kerja yang nyaman, efisien, dan produktif bagi para penghuninya.

2.3 Integrasi Desain

2.3 Integrasi Desain: Komunitas, Keberlanjutan, dan Teknologi dalam Konteks Jakarta

Pengembangan SOHO yang berhasil di Jakarta memerlukan pertimbangan matang terhadap tiga aspek krusial: komunitas, keberlanjutan, dan teknologi. Ketiganya saling berkaitan erat dan berkontribusi pada terciptanya lingkungan hunian dan kerja yang ideal dan adaptif dengan dinamika perkotaan.

2.3.1 Desain Berpusat pada Komunitas

Dalam konteks perkotaan yang padat seperti Jakarta, pembentukan rasa komunitas di lingkungan SOHO merupakan hal yang esensial. Desain yang berpusat pada komunitas berupaya menciptakan ruang-ruang yang mendukung interaksi sosial yang bermakna, kolaborasi yang produktif, dan rasa memiliki yang kuat di antara para penghuni. Salah satu strategi penting adalah penyediaan ruang komunal multifungsi yang dapat mengakomodasi berbagai aktivitas. Ruang ini dapat berfungsi sebagai area co-working yang dinamis, ruang santai yang nyaman, ruang rapat yang representatif, atau bahkan ruang makan bersama yang mempererat keakraban. Fleksibilitas penggunaan ruang ini mendorong interaksi antar penghuni dari berbagai latar belakang dan minat, menciptakan lingkungan yang inklusif. Selain itu, penyediaan fasilitas pendukung interaksi sosial juga penting. Area hijau terbuka, taman atap (*roof garden*) yang asri, pusat kebugaran yang modern, atau area bermain yang interaktif dapat menjadi tempat berkumpul dan berinteraksi bagi para penghuni, memfasilitasi terciptanya hubungan yang lebih personal. Penyelenggaraan program dan kegiatan komunitas secara berkala, seperti lokakarya yang informatif, seminar yang inspiratif, pameran yang artistik, atau acara sosial lainnya juga berperan penting. Kegiatan ini dapat mempererat tali silaturahmi antar penghuni, membangun jaringan yang kuat, dan menciptakan komunitas yang solid dan bersemangat. Di Jakarta, dengan dinamika

sosial yang tinggi dan kebutuhan akan interaksi sosial di tengah kesibukan perkotaan, penerapan desain berpusat komunitas menjadi semakin relevan dan penting untuk menciptakan kualitas hidup yang lebih baik.

Penerapan desain berpusat pada komunitas merupakan aspek fundamental dalam pengembangan SOHO di Jakarta. Dengan berfokus pada penciptaan ruang dan program yang mendukung interaksi sosial yang positif, rasa memiliki yang kuat, dan kolaborasi yang efektif, pengembang SOHO dapat mewujudkan lingkungan yang lebih hidup, dinamis, dan harmonis.

2.3.2 Desain Berkelanjutan

Isu keberlanjutan atau *sustainability* semakin mendesak dan menjadi perhatian global, termasuk dalam konteks pengembangan properti di Jakarta. Desain berkelanjutan dalam konteks SOHO mencakup beragam aspek penting yang perlu dipertimbangkan secara seksama. Efisiensi energi merupakan salah satu aspek utama. Penggunaan material dan teknologi yang hemat energi, seperti insulasi termal yang berkualitas baik, sistem pencahayaan LED yang efisien, dan sistem pendingin yang hemat energi, sangat diperlukan. Pemanfaatan sumber energi terbarukan, seperti instalasi panel surya di atap gedung, juga perlu dipertimbangkan untuk mengurangi ketergantungan pada energi fosil. Efisiensi penggunaan air juga merupakan hal yang krusial. Penerapan sistem penghematan air, seperti penggunaan keran dan toilet hemat air, serta sistem daur ulang air hujan untuk keperluan penyiraman taman atau flushing toilet, dapat mengurangi konsumsi air secara signifikan. Pemilihan material bangunan yang ramah lingkungan juga menjadi pertimbangan penting. Material daur ulang, material lokal yang mengurangi emisi transportasi, dan material yang memiliki kandungan *volatile organic compounds* (VOC) rendah perlu diprioritaskan untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Sistem pengelolaan sampah yang efektif juga harus diterapkan, termasuk pemilahan sampah organik dan anorganik serta penyediaan fasilitas pengomposan untuk mengurangi volume sampah yang dibuang ke TPA. Dalam konteks Jakarta, dengan iklim tropisnya yang panas dan tantangan lingkungan yang semakin kompleks, penerapan prinsip-prinsip desain berkelanjutan sangat penting untuk mengurangi dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan lestari.

Desain berkelanjutan merupakan aspek krusial dan tak terpisahkan dalam pengembangan SOHO di Jakarta. Melalui penerapan prinsip efisiensi energi dan air yang tepat, penggunaan material ramah lingkungan yang bijak, dan sistem pengelolaan sampah yang efektif, pengembangan SOHO dapat berkontribusi secara signifikan pada pembangunan yang lebih berkelanjutan, bertanggung jawab, dan ramah lingkungan.

2.3.3 Integrasi Teknologi

Peran teknologi semakin sentral dalam pengembangan SOHO modern, khususnya dalam meningkatkan kenyamanan penghuni, efisiensi operasional, dan konektivitas yang tanpa batas. Beberapa teknologi yang sangat relevan untuk diimplementasikan dalam SOHO modern antara lain sistem smart home. Sistem otomatisasi rumah pintar ini memberikan kemudahan bagi penghuni untuk mengontrol berbagai perangkat dan sistem di dalam unit SOHO mereka melalui perangkat mobile atau bahkan perintah suara. Sistem ini mencakup kontrol pencahayaan yang adaptif, pengaturan suhu ruangan yang presisi, sistem keamanan yang canggih, dan sistem hiburan yang terintegrasi. Konektivitas internet berkecepatan tinggi dan jaringan Wi-Fi yang andal juga merupakan kebutuhan mendasar bagi penghuni SOHO modern, baik untuk menunjang aktivitas pekerjaan yang produktif maupun untuk keperluan pribadi dan hiburan. Sistem manajemen gedung terintegrasi yang canggih juga sangat diperlukan. Sistem ini mengintegrasikan berbagai aspek pengelolaan gedung, mulai dari sistem keamanan yang terpusat, sistem perawatan yang terencana, hingga sistem efisiensi energi yang optimal. Implementasi sistem ini dapat meningkatkan efisiensi operasional gedung secara keseluruhan dan memberikan kemudahan bagi para penghuni dalam berbagai aspek. Di Jakarta, dengan tingkat penetrasi internet dan penggunaan smartphone yang sangat tinggi, integrasi teknologi mutakhir dalam pengembangan SOHO merupakan faktor penting untuk memenuhi kebutuhan dan ekspektasi pasar yang dinamis dan modern.

Integrasi teknologi yang cerdas dan tepat guna merupakan aspek yang sangat penting dalam pengembangan SOHO modern di Jakarta. Dengan mengimplementasikan teknologi smart home yang inovatif, konektivitas internet berkecepatan tinggi yang andal, dan sistem manajemen gedung terintegrasi yang efisien, pengembang SOHO dapat menciptakan lingkungan hunian dan kerja yang tidak hanya lebih nyaman dan efisien, tetapi juga lebih modern dan adaptif dengan perkembangan zaman.

2.4 Analisis Studi Preseden

2.4.1 Pengantar Analisis Preseden

Studi preseden ini menelaah beberapa proyek arsitektur terpilih yang akan memengaruhi pengembangan desain Ruang Hunian Terhubung SOHO Fatmawati. Analisis ini dikelompokkan ke dalam tiga kategori utama yang esensial bagi persyaratan program dan estetika proyek: pengembangan apartemen *mixed-use*, rumah deret kontemporer, dan proyek-proyek yang menampilkan desain klasik modern dengan pengaruh Art Deco. Studi ini bertujuan mengidentifikasi tren, strategi desain, dan solusi arsitektural yang relevan, khususnya dalam konteks hunian *mixed-use* perkotaan. Setiap preseden dievaluasi melalui berbagai lensa arsitektur, termasuk organisasi

spasial, pemrograman fungsional, komposisi formal, respons kontekstual, dan strategi keberlanjutan (Açici, 2020; Han et al., 2021; Sedova, 2023).

2.4.2 Preseden Apartemen Mixed-Use

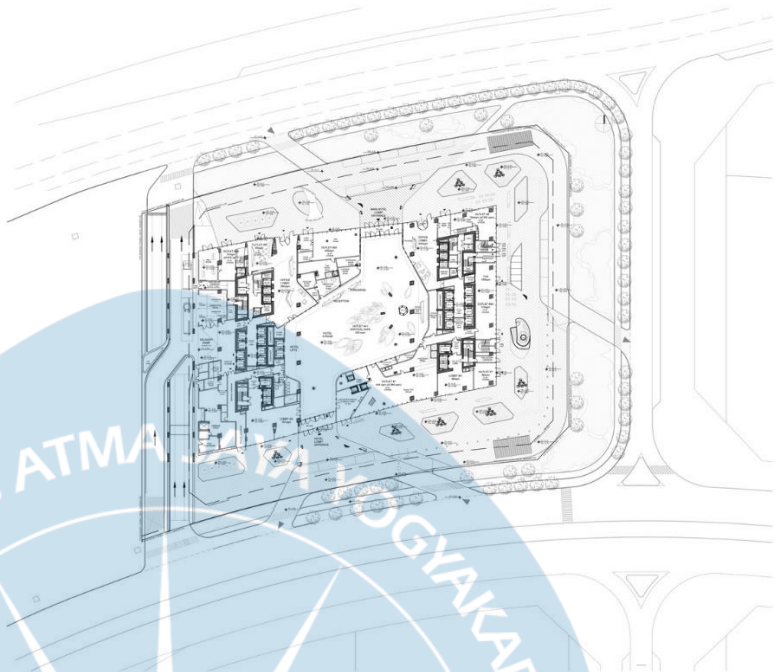
Bagian ini menyajikan studi preseden terhadap tiga proyek apartemen *mixed-use* representatif: The Opus Dubai, Timmerhuis Rotterdam, dan Via 57 West New York. Studi ini bertujuan mengidentifikasi strategi desain, implementasi konsep *mixed-use*, dan inovasi arsitektur yang diterapkan.

2.4.2.1 The Opus, Dubai

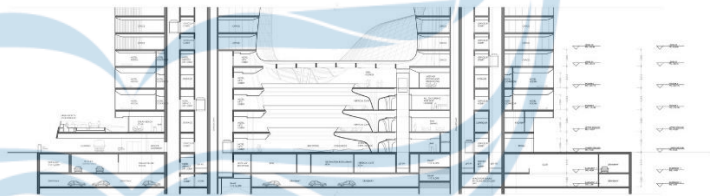
Dirancang oleh Zaha Hadid Architects, The Opus merepresentasikan pergeseran paradigma dalam tipografi arsitektur *mixed-use* melalui pendekatan inovatifnya terhadap fluiditas spasial dan integrasi program. Pengembangan seluas 56.000 meter persegi di distrik Business Bay Dubai ini menantang batasan konvensional antara fungsi residensial, komersial, dan perhotelan (Açici, 2020; Han et al., 2021; Sedova, 2023).

Aspek	Deskripsi	Gambar
Lokasi	Dubai, Uni Emirat Arab	 Gambar 2.1. Eksterior The Opus Dubai Sumber: ArchDaily
Tahun	2020	
Arsitek	Zaha Hadid Architects	

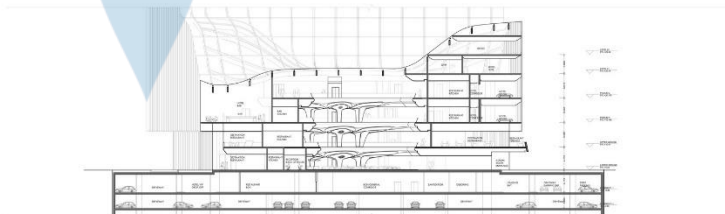
Fungsi & Program	Apartemen SOHO, ruang kantor, hotel butik	 Gambar 2.2. Interior The Opus Dubai Sumber: ArchDaily  Gambar 2.3. Interior The Opus Dubai Sumber: ArchDaily
Tata Ruang	Ruang kosong pusat yang ikonik; fluiditas spasial; integrasi program melalui konsep "osmosis programatik"; tata letak fleksibel pada unit SOHO.	



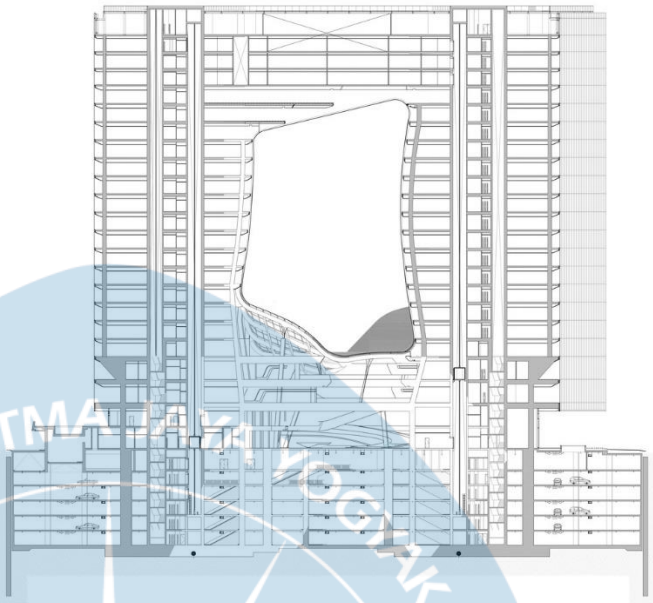
Gambar 2.4. Denah *Lower Ground Floor* The Opus Dubai yang Menunjukkan Ruang Kosong dan Koneksi Antar Fungsi
Sumber: ArchDaily



Gambar 2.5. Potongan 1 The Opus Dubai
Sumber: ArchDaily



Gambar 2.6. Potongan 2 The Opus Dubai
Sumber: ArchDaily

Bentuk	Bentuk skulptural dengan kurva organik dan tampilan cair; void sentral yang dramatis.	 Gambar 2.7. Potongan A0 The Opus Dubai yang Menyoroti Bentuk Bangunan dan Void Sentral Sumber: ArchDaily
Pelingkup/ Fasad	Beton bertulang serat kaca dan kaca melengkung; pencahayaan LED terintegrasi.	 Gambar 2.8. Eksterior The Opus Dubai yang Menunjukkan Detail Fasad Bangunan Sumber: ArchDaily

Konteks & Lingkungan	Terletak di distrik Business Bay Dubai; integrasi dengan plaza dan jaringan pejalan kaki; respons terhadap iklim Dubai melalui ventilasi alami dan iklim mikro.	 Gambar 2.9. Eksterior The Opus Dubai yang Menunjukkan Konteks Urban dan Hubungan Bangunan dengan Lingkungan Sekitarnya Sumber: ArchDaily
----------------------	---	---

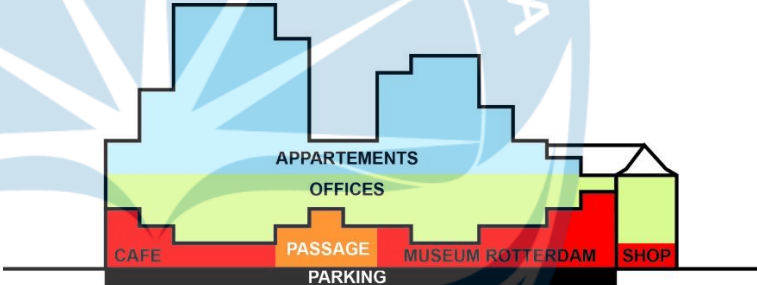
Tabel 2.3. Studi Preseden The Opus Dubai
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

The Opus di Dubai merupakan contoh representatif pengembangan mixed-use yang sukses mengintegrasikan fungsi apartemen SOHO, perkantoran, dan hotel butik. Keberhasilan ini didukung oleh beberapa aspek kunci. Secara spasial, penggunaan ruang kosong sentral tidak hanya menciptakan estetika visual yang ikonik, tetapi juga berperan penting dalam menciptakan iklim mikro yang nyaman melalui ventilasi alami. Organisasi program yang cermat, dengan "osmosis programatik" sebagai konsep integrasinya, memungkinkan fleksibilitas dan otonomi bagi berbagai fungsi di dalamnya. Bentuk skulptural dan fasad yang inovatif merespons konteks urban dan iklim Dubai, menjadikan The Opus sebagai landmark arsitektur. Terakhir, penerapan prinsip-prinsip keberlanjutan melalui desain responsif iklim dan penggunaan energi terbarukan menunjukkan komitmen terhadap pembangunan yang ramah lingkungan. Singkatnya, The Opus berhasil menggabungkan fungsi, estetika, dan keberlanjutan dalam sebuah bangunan mixed-use yang ikonik.

2.4.2.2 Timmerhuis, Rotterdam

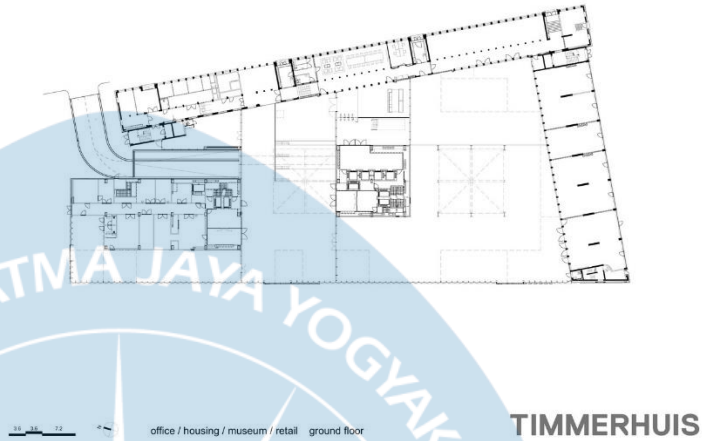
Timmerhuis karya OMA mencontohkan keseimbangan yang rumit antara arsitektur, sipil dan hunian dalam konteks mixed-use. Struktur "awan" inovatif proyek ini menunjukkan bagaimana pemikiran desain modular dapat mengakomodasi program yang beragam sambil mempertahankan koherensi arsitektur.

Aspek	Deskripsi	Gambar
-------	-----------	--------

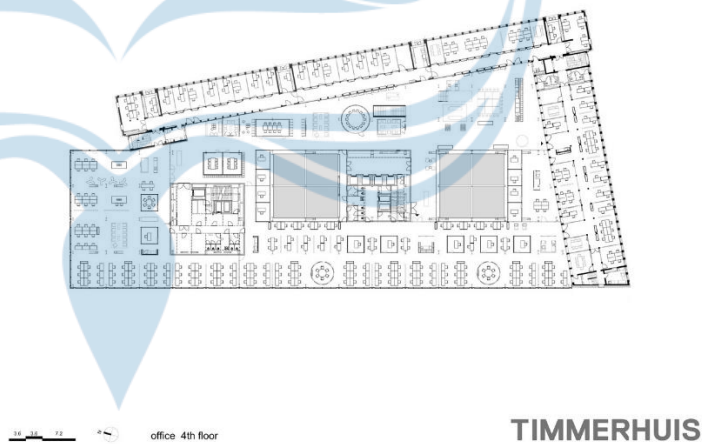
Lokasi	Rotterdam, Belanda	 Gambar 2.10. Eksterior Timmerhuis Rotterdam Sumber: ArchDaily
Tahun	2015	
Arsitek	OMA	
Fungsi & Program	Kantor kota, unit hunian, fasilitas ritel dan budaya	 Gambar 2.11. Pembagian Fungsi pada Timmerhuis Rotterdam Sumber: ArchDaily  Gambar 2.12. Unit Perkantoran pada Timmerhuis Rotterdam Sumber: ArchDaily

Tata Ruang

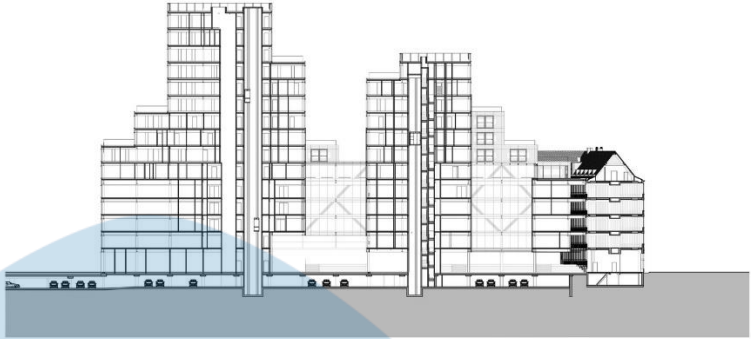
"Fleksibilitas berpiksel"; sistem modular; transisi yang jelas antara ruang publik dan privat, terutama di lantai dasar.



Gambar 2.13. Denah Lantai Dasar
Timmerhuis Rotterdam yang Menunjukkan
Sistem Modular dan Transisi Publik-Privat
Sumber: ArchDaily



Gambar 2.14. Denah Perkantoran Lantai 4
Timmerhuis Rotterdam yang Menunjukkan
Sistem Modular dan Transisi Publik-Privat
Sumber: ArchDaily

		 TIMMERHUIS Gambar 2.15. Potongan Memanjang Timmerhuis Rotterdam Sumber: ArchDaily
Bentuk	Bentuk "awan" yang khas; terdiri dari sistem fasad baja dan kaca modular; profil bertingkat dengan teras dan balkon atap.	 Gambar 2.16. Eksterior Timmerhuis Rotterdam yang Menyoroti Bentuk Bangunan dan Fasad Modular Sumber: ArchDaily

		 Gambar 2.17. Gambaran Model Timmerhuis Rotterdam yang Berbentuk Awan Sumber: ArchDaily
Pelingkup/ Fasad	Sistem fasad baja dan kaca modular; responsif terhadap lingkungan.	 Gambar 2.18. Detail Fasad Timmerhuis Rotterdam Sumber: ArchDaily
Konteks & Lingkungan	Terletak di samping balai kota bersejarah Rotterdam; terintegrasi dengan tatanan urban; menciptakan alun-alun publik baru dan menghubungkan jaringan urban.	 Gambar 2.19. Eksterior Timmerhuis Rotterdam yang Menunjukkan Konteks Urban

		Sumber: ArchDaily  Gambar 2.20. Eksterior Timmerhuis Rotterdam yang Menunjukkan Konteks Urban Sumber: ArchDaily
--	--	--

Tabel 2.4 Studi Preseden Timmerhuis Rotterdam
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Timmerhuis di Rotterdam merupakan studi kasus yang baik untuk pengembangan mixed-use yang berintegrasi dengan konteks urban. Penggunaan sistem modular "fleksibilitas berpiksel" memungkinkan adaptasi program di masa mendatang tanpa mengorbankan integritas bangunan, memberikan pelajaran penting mengenai fleksibilitas program bagi proyek SOHO Fatmawati. Tata ruangnya, khususnya perlakuan pada lantai dasar yang mengintegrasikan ranah publik dan privat secara cermat, menunjukkan pentingnya interaksi dan aktivasi tingkat jalan dalam konteks urban. Bentuk "awan" yang ikonik dan fasad modularnya tidak hanya menarik secara visual, tetapi juga responsif terhadap lingkungan dan berkontribusi pada keberlanjutan. Terakhir, integrasi Timmerhuis dengan konteks pasca perang kota dan fokus pada program berorientasi komunitas menegaskan perannya sebagai katalis regenerasi urban. Singkatnya, Timmerhuis berhasil memadukan fleksibilitas, respons terhadap konteks, keberlanjutan, dan kontribusi pada lingkungan urban dalam desain mixed-use-nya.

2.4.2.3 Via 57 West, New York

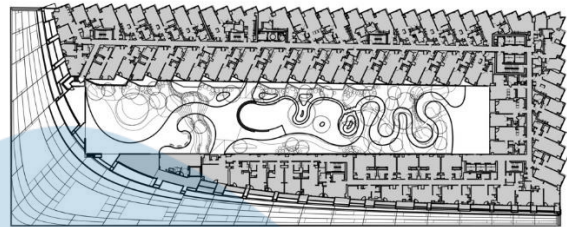
Via 57 West menggabungkan tradisi bangunan halaman Eropa dengan vernakular gedung pencakar langit Amerika. Bentuk tetrahedron uniknya menciptakan ruang komunitas dan koneksi dengan ruang luar.

Aspek	Deskripsi	Gambar
-------	-----------	--------

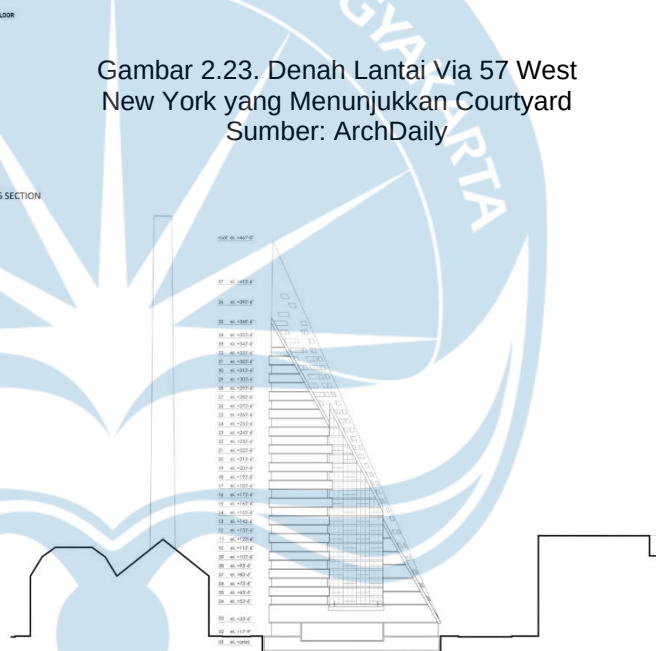
Lokasi	New York City, AS	 Gambar 2.21. Eksterior Via 57 West New York Sumber: ArchDaily
Tahun	2016	
Arsitek	BIG – Bjarke Ingels Group	
Fungsi & Program	Hunian, ritel	 Gambar 2.22. Interior Via 57 West New York Sumber: ArchDaily

Tata Ruang

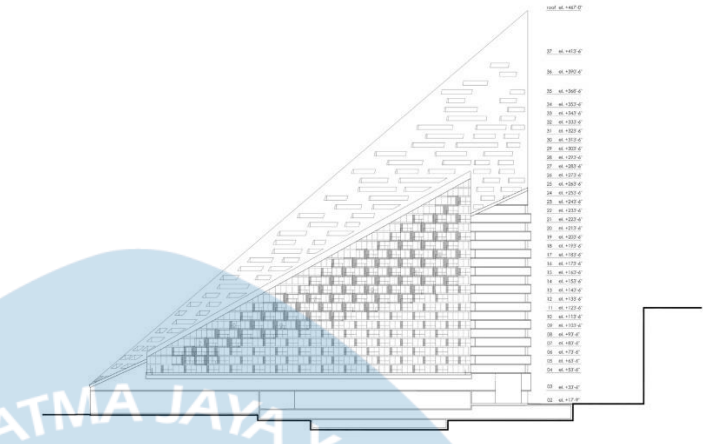
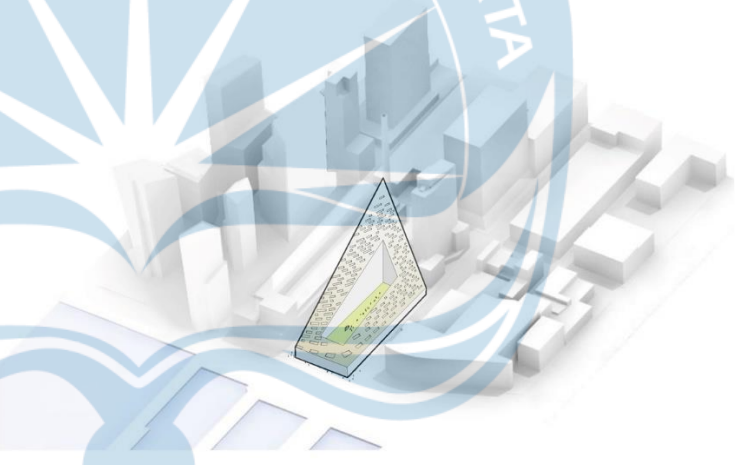
Bentuk tetrahedron unik; halaman dalam seperti courtyard Eropa; koneksi kuat dengan ruang luar.



Gambar 2.23. Denah Lantai Via 57 West New York yang Menunjukkan Courtyard
Sumber: ArchDaily



Gambar 2.24. Potongan Melintang Via 57 West New York
Sumber: ArchDaily

		LONGITUDINAL SECTION  Gambar 2.25. Potongan Memanjang Via 57 West New York Sumber: ArchDaily
Bentuk	Bentuk piramida miring atau tetrahedron yang khas.  Gambar 2.26. Konsep Via 57 West New York yang Menunjukkan Bentuk Tetrahedron Sumber: ArchDaily	
Pelingkup/ Fasad	Material modern; detail yang khas dari BIG.	

		 Gambar 2.27. Detail Fasad Via 57 West New York Sumber: ArchDaily
Konteks & Lingkungan	Terletak di tepi Sungai Hudson; menggabungkan tradisi bangunan halaman Eropa dengan vernakular gedung pencakar langit Amerika.	 Gambar 2.28. Eksterior Via 57 West New York yang Menunjukkan Konteks Urban dan Lokasi di Tepi Sungai Sumber: ArchDaily

Tabel 2.5 Studi Preseden Via 57 West New York
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Via 57 West, dirancang oleh BIG dan selesai pada tahun 2016, menawarkan model tipologi hunian hibrida yang inovatif di New York City. Bangunan setinggi 137 meter ini, dengan sekitar 709 unit hunian, secara unik menggabungkan tradisi bangunan halaman Eropa dengan karakteristik gedung pencakar langit Amerika, menghasilkan bentuk tetrahedron yang ikonik. Bentuk ini tidak hanya menciptakan estetika visual yang kuat tetapi juga membentuk ruang komunal di halaman dalam, mempromosikan koneksi dengan ruang luar dan memberikan kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuninya. Keberadaan ruang terbuka hijau dan perhatian pada efisiensi energi (perlu diverifikasi lebih detail) semakin memperkuat kontribusi bangunan ini terhadap lingkungan perkotaan. Via 57 West dengan demikian merupakan contoh menarik bagaimana desain inovatif dapat menciptakan pengalaman hunian yang unik dan berintegrasi dengan konteks urban.

2.4.3 Preseden Rumah Deret

Bagian ini menyajikan studi preseden terhadap proyek rumah deret, yaitu Cavana Lebak Bulus, Jakarta. Studi ini bertujuan mengkaji strategi desain, organisasi ruang, dan inovasi arsitektur yang diterapkan pada tipologi rumah deret.

2.4.3.1 Cavana Lebak Bulus, Jakarta

Kajian ini menganalisis aspek arsitektur dan kontekstual perumahan Cavana Lebak Bulus, berdasarkan data yang tersedia dari situs web resmi dan pengamatan konteks lingkungan. Analisis meliputi lokasi, sejarah pembangunan, pengembang, fungsi dan program, tata ruang, bentuk, fasad, serta konteks lingkungan.

Aspek	Deskripsi	Gambar
Lokasi	Lebak Bulus, Jakarta Selatan, tepatnya di Jalan H. Nudin. Berlokasi strategis dengan aksesibilitas tinggi ke fasilitas perkotaan.	 Gambar 2.29. <i>Entrance Gate</i> Cavana Lebak Bulus Jakarta Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta
Tahun	Dimulai sekitar tahun 2021. Pembangunan unit dan fasilitas masih berlangsung.	
Pengembang	Cava Property	
Fungsi & Program	Perumahan <i>townhouse</i> 3 lantai dengan fasilitas penunjang: <i>clubhouse</i> , kolam renang, taman bermain, <i>jogging track</i> , dan ruang terbuka hijau.	



Gambar 2.30. Site Plan Cavana Lebak
Bulus Jakarta
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
Jakarta



Gambar 2.31. Aerial View Cavana Lebak

Bulus Jakarta
 Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
 Jakarta



Gambar 2.32. Fasilitas *Townhouse Garden* Cavana Lebak Bulus Jakarta
 Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
 Jakarta



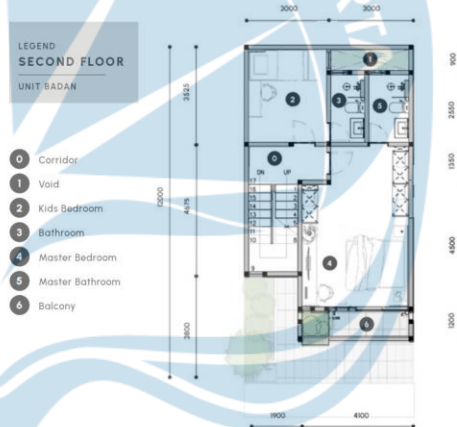
Gambar 2.33. Fasilitas *Clubhouse* Cavana Lebak Bulus Jakarta
 Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
 Jakarta

Tata Ruang

Kepadatan menengah (98 unit di lahan 1,4 Ha). Tata ruang memaksimalkan lahan dengan konsep rumah *compact modern*. Terdapat 3 tipe unit berdasarkan lebar: 6, 7,5, dan 8,5 meter.



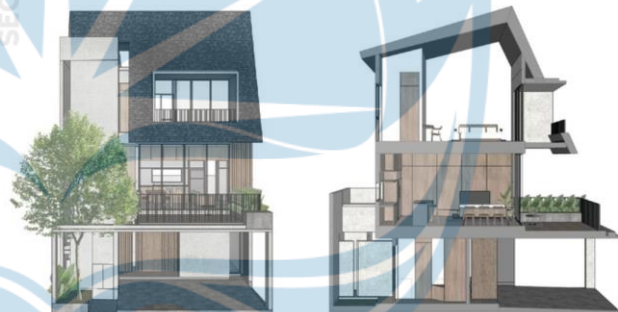
Gambar 2.34. Denah Lantai 1 Cavana Lebak Bulus Jakarta Tipe Lebar 6
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta



Gambar 2.35. Denah Lantai 2 Cavana Lebak Bulus Jakarta Tipe Lebar 6
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta



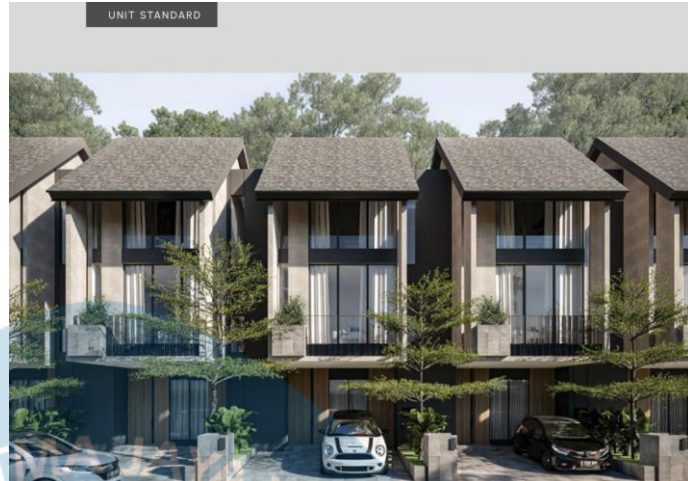
Gambar 2.40. Denah Lantai 3 Cavana Lebak Bulus Jakarta Tipe Lebar 8,5
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta



Gambar 2.41. Tampak dan Potongan Cavana Lebak Bulus Jakarta Tipe Lebar 8,5
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta

Bentuk

Tipikal rumah deret/
townhouse, linier dan
berulang. Variasi pada
lebar unit dan detail
fasad. Gaya arsitektur
modern minimalis.



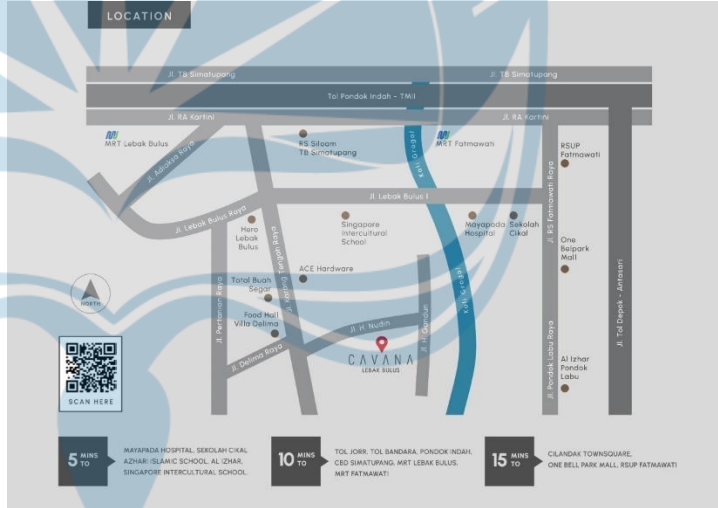
Gambar 2.42. Eksterior Cavana Lebak
Bulus Jakarta Tipe Lebar 6
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
Jakarta



Gambar 2.43. Eksterior Cavana Lebak
Bulus Jakarta Tipe Lebar 7,5
Sumber: Website Cavana Lebak Bulus
Jakarta



Gambar 2.44. Eksterior Cavana Lebak
Bulus Jakarta Tipe Lebar 8,5

		Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta
Pelingkup/ Fasad	Bangunan ini menggunakan kombinasi material modern dan natural, seperti beton, kayu, dan batu alam, untuk menciptakan tampilan estetik dan fungsional.	 Gambar 2.45. Detail Material Cavana Lebak Bulus Jakarta Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta
Konteks & Lingkungan	Berada di area residensial Lebak Bulus, dengan akses mudah ke fasilitas kota: Tol JORR, Tol Bandara, MRT, pusat perbelanjaan (PIM, Cilandak Townsquare), RS (Fatmawati, Mayapada), dan institusi pendidikan. Konteks urban padat, namun relatif tenang dibanding pusat kota Jakarta.	 Gambar 2.46. Lokasi Cavana Lebak Bulus Jakarta Sumber: Website Cavana Lebak Bulus Jakarta

Tabel 2.6 Studi Preseden Cavana Lebak Bulus Jakarta
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Berdasarkan analisis data dari sumber daring dan observasi kontekstual, Cavana Lebak Bulus muncul sebagai sebuah representasi perumahan modern yang responsif terhadap dinamika urban Jakarta Selatan. Terletak strategis di Lebak Bulus, kompleks hunian ini menawarkan aksesibilitas yang mumpuni ke berbagai fasilitas kota, mulai dari

infrastruktur transportasi publik dan jalan tol hingga pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, dan institusi pendidikan. Lokasi ini, meskipun berada dalam konteks urban yang padat, mempertahankan suasana residensial yang relatif tenang, sebuah nilai tambah di tengah hiruk pikuk metropolitan. Konsep arsitektur yang diusung adalah modern minimalis, dengan penekanan pada efisiensi ruang dan fungsionalitas. Hal ini tercermin dalam tata ruang yang memaksimalkan lahan dengan kepadatan menengah dan pilihan tipe unit yang mengakomodasi beragam kebutuhan. Integrasi fasilitas penunjang seperti *clubhouse*, area hijau, dan ruang terbuka memberikan dimensi sosial dan rekreasi bagi penghuni, menciptakan lingkungan yang mendukung gaya hidup seimbang. Penggunaan material yang memadukan unsur modern dan natural, seperti beton, kayu, dan batu alam, pada fasad bangunan memberikan karakter visual yang estetis dan selaras dengan konteks lingkungannya. Secara keseluruhan, Cavana Lebak Bulus tidak hanya menawarkan tempat tinggal, tetapi juga sebuah lingkungan hunian yang dirancang dengan cermat untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi gaya hidup modern, dengan tetap mempertimbangkan aspek kenyamanan, konektivitas, dan kualitas lingkungan. Pengembangan yang berkelanjutan sejak tahun 2021 oleh Cava Property menunjukkan komitmen terhadap penyediaan hunian yang relevan dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat urban.

2.4.4 Preseden Hunian dengan Arsitektur Klasik

Bagian ini menelaah dua preseden hunian dengan arsitektur klasik: Le Parc Residence, Jakarta dan Beaux-Arts Townhouse, New York. Studi ini bertujuan menganalisis aspek arsitektur dan kontekstual dari kedua bangunan.

2.4.4.1 Le Parc Residence, Jakarta

Kajian ini merupakan studi preseden arsitektur terhadap Le Parc Residence di Thamrin Nine, Jakarta Pusat, sebagai bagian dari proses perancangan arsitektur. Kajian ini bertujuan menganalisis dan mengevaluasi aspek-aspek arsitektural dan kontekstual Le Parc, dengan memanfaatkan data survei lapangan yang telah dilakukan, untuk mengidentifikasi pelajaran yang dapat diterapkan dalam proyek perancangan. Fokus analisis meliputi lokasi, sejarah (jika ada), konsep desain, tata ruang, bentuk, fasad, material, respons terhadap konteks urban, kebutuhan penghuni, dan karakteristik arsitektur (interpretasi gaya arsitektur yang dominan). Tiga tipologi hunian di Le Parc—The Mansion, Townhomes, dan The Terraces—dikaji secara komparatif.

Aspek	Deskripsi	Gambar (Deskripsi karena keterbatasan format teks)
-------	-----------	--

Lokasi	Terletak di Thamrin Nine, Jl. M.H. Thamrin No. 8-10, Jakarta Pusat, di jantung CBD Jakarta. Dekat Bundaran HI, akses mudah ke fasilitas perkotaan.	 Gambar 2.48. Lokasi Le Parc di Jakarta Pusat dan Konteks Urban Sekitarnya Sumber: Website Le Parc Residence
Sejarah	Dibangun mulai tahun 2014 dan mulai diserahterimakan secara bertahap sekitar kuartal I tahun 2023. Merupakan bagian dari kompleks Thamrin Nine yang lebih besar.	

Konsep
Desain

"Redefining Luxury, Convenience, and Style," fokus pada ruang lapang, lanskap terawat, konektivitas ke fasilitas Thamrin Nine, "a sense of space" menekankan privasi, keamanan, dan eksklusivitas. Terintegrasi dengan konsep pengembangan *mixed-use* Thamrin Nine.



Gambar 2.49. Konsep Desain Le Parc yang Menonjolkan Ruang Terbuka Hijau, Fasad Modern, dan Integrasi dengan Fasilitas Thamrin Nine
Sumber: Website Le Parc Residence



Gambar 2.50. Le Parc Courtyard Garden yang Menonjolkan Ruang Terbuka Hijau, Fasad Modern, dan Integrasi dengan Fasilitas Thamrin Nine
Sumber: Website Le Parc Residence

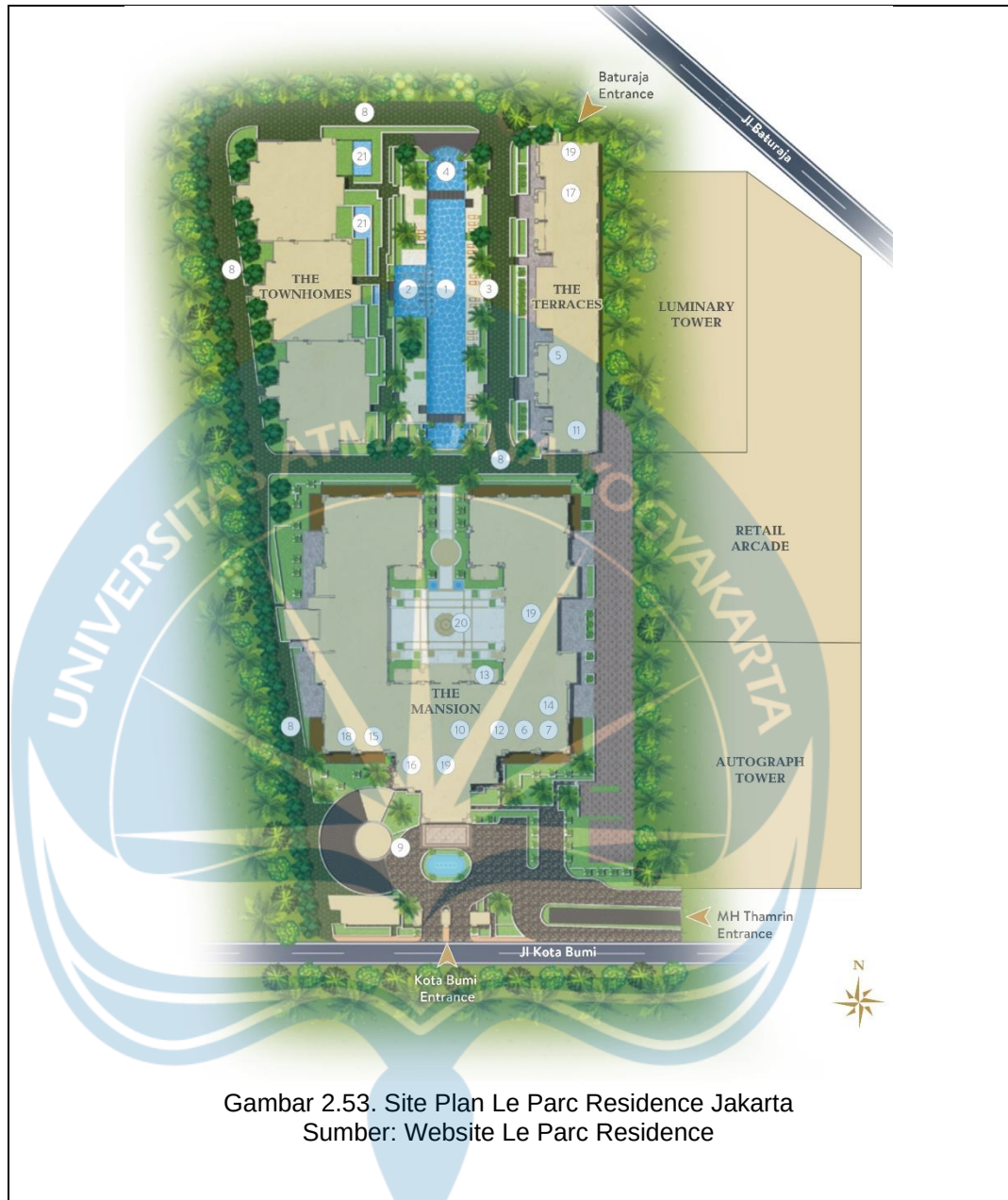


Gambar 2.51. Le Parc Courtyard Garden yang Menonjolkan Ruang Terbuka Hijau, Fasad Modern, dan Integrasi dengan Fasilitas Thamrin Nine
Sumber: Website Le Parc Residence



Gambar 2.52. Le Parc Courtyard Garden yang Menonjolkan Ruang Terbuka Hijau, Fasad Modern, dan Integrasi dengan Fasilitas Thamrin Nine
Sumber: Website Le Parc Residence

Tata Ruang



Gambar 2.53. Site Plan Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

SITE PLAN

Set amongst three hectares of lush landscape, Le Parc offers an exceptional living experience with complete recreational, health & wellness facilities within the complex.

SPORTS & LEISURE

- 1 Olympic Length Swimming Pool
- 2 Kids Pool
- 3 Tanning Deck & Outdoor Massage
- 4 Aqua Fitness Pool
- 5 Gym
- 6 Bowling Alleys
- 7 Brunswick Games Room
- 8 Jogging Tracks
- 9 Sports Hall
- 10 Private Screen Room
- 11 Onsen Rooftop

DINING

- 12 Wine Cellar
- 13 Cigar Lounge
- 14 Pesto Autentico

COMMON AREA

- 15 Conference Room
- 16 Concierge
- 17 Rooftop Barbeque
- 18 Residents Tea Lounge & Library
- 19 Le Parc Reception
- 20 Air Conditioned Courtyard Garden
- 21 Lily Ponds

AT YOUR DOORSTEP

- Observatory Deck
- IMAX Theater
- Bowling Alley
- Indoor basketball and badminton
- Sky pool
- Sky Garden, Bar & Dining
- Amphitheatre for live performances
- International school
- Restaurants
- Shops
- Hotels
- Serviced apartments
- Helipad
- Tennis Court

Gambar 2.54. Keterangan Site Plan Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

The Mansion

Tata ruang formal, ruang luas, detail klasik, unit mencapai 640m², jumlah unit terbatas (27 unit). Contoh: Ruang tamu formal yang luas dengan langit-langit tinggi, ruang makan terpisah, area outdoor entertaining.

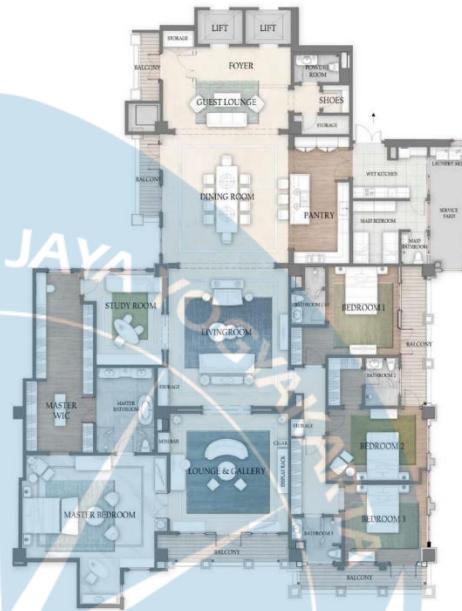
THE MANSION

TYPE A2 (SOUTH EAST)

Nett Area 522.12 Sqm
Balcony 40.85 Sqm
Semi Gross Area 647.415 Sqm

Available at level 1

4+1
6+1



N Swimming Pool
B Mens
S Arrival Court
W Atrium



Gambar 2.55. Denah Type A2 (South East) The Mansion Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

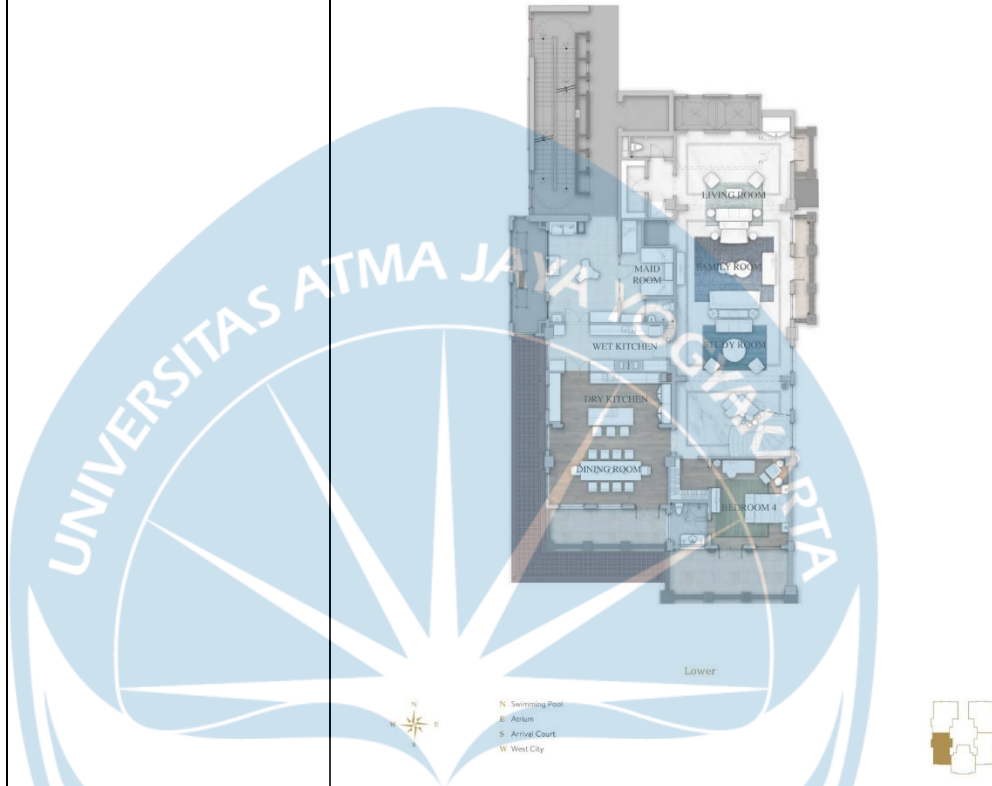
THE MANSION

PENTHOUSE | TYPE F (SOUTH WEST)

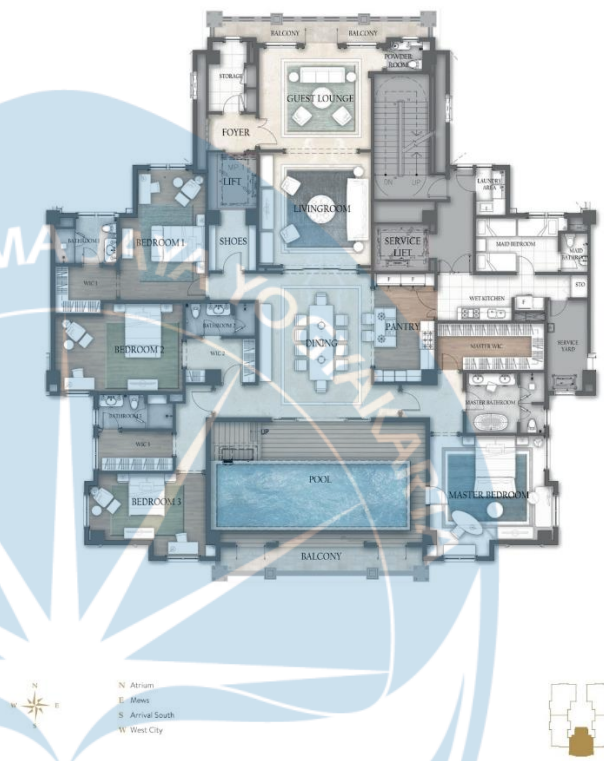
Nett Area 356.49 Sqm
Balcony 47.61 Sqm

Available at level 7, 8 & 9

5 + 1
7 + 1



Gambar 2.56. Denah Type F (South West) The Mansion Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

		THE MANSION TYPE C3 (SOUTH) Nett Area 466.56 Sqm Balcony 21.37 Sqm Semi Gross Area 554.22 Sqm Available at level 5 4+1 5+1  Gambar 2.57. Denah Type C3 (South) The Mansion Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence
Townhomes	Hunian rumah kota vertikal, privasi dan ruang lebih besar dari apartemen konvensional, beberapa lantai, akses langsung ke area outdoor pribadi, unit terbatas. Contoh: Ruang keluarga di lantai dasar yang terhubung dengan taman pribadi, kamar tidur utama dengan walk-in closet dan kamar mandi dalam yang luas.	

THE TOWNHOMES

TYPE A CORNER GARDEN TRIPLEX

Nett Area 187.62 Sqm
Garage 55.23 Sqm
Garden 36.90 Sqm

Available at level B1, 1 & 2

7+2
5+1



Level B1

N: Main
E: Swimming Pool
S: The Mansion
W: West City



Gambar 2.58. Denah Level B1 Type A
Corner Garden Triplex The Townhomes
Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

THE TOWNHOMES

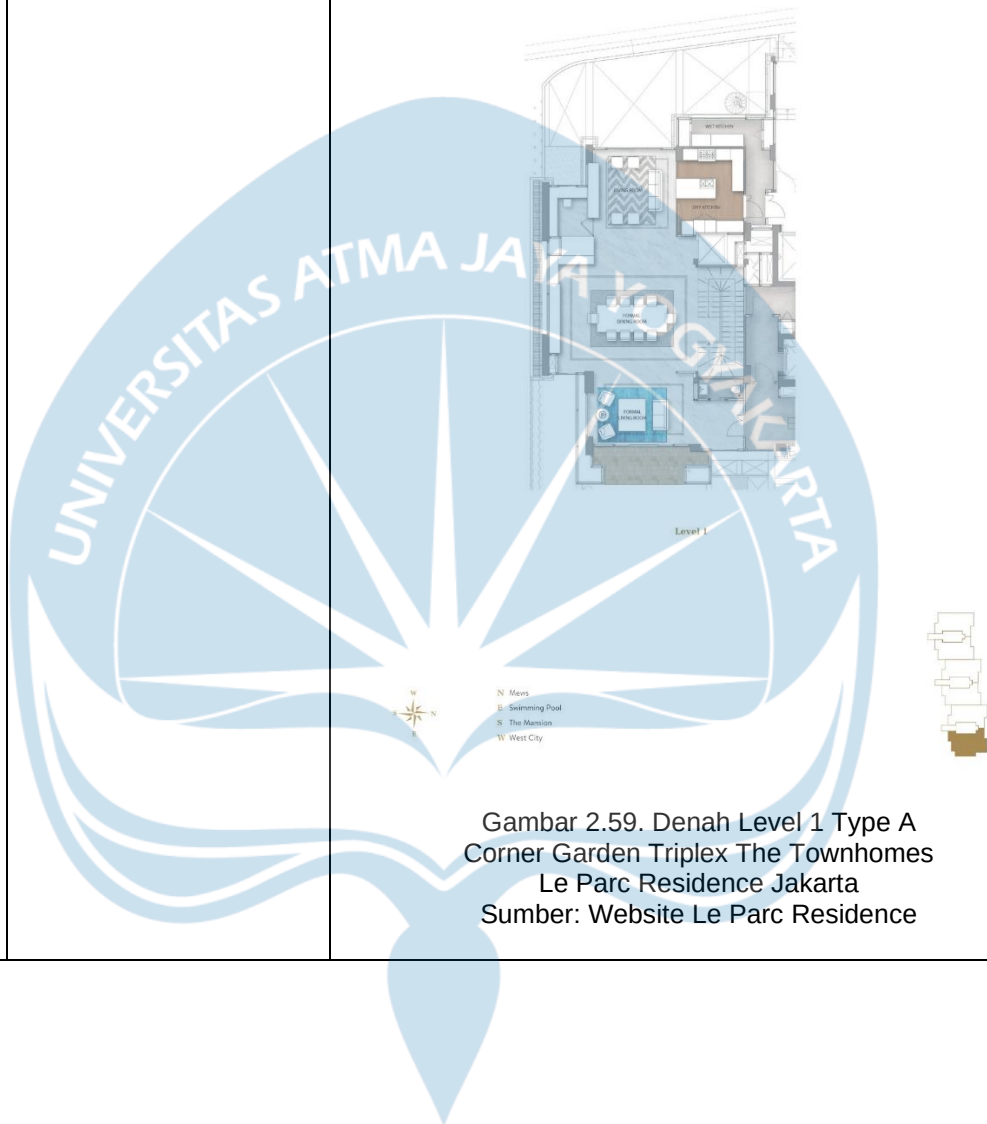
TYPE A CORNER GARDEN TRIPLEX

Nett Area 177.66 Sqm
Balcony Garden 29.44 Sqm

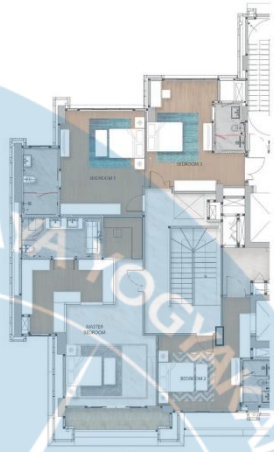
Available at level B1, 1 & 2

7+2

5+1



Gambar 2.59. Denah Level 1 Type A
Corner Garden Triplex The Townhomes
Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

		THE TOWNHOMES TYPE A CORNER GARDEN TRIPLEX Nett Area 188.23 Sqm Balcony 8.31 Sqm Semi Gross Area 780.24 Sqm Available at level B1, 1 & 2 7 + 2 5 + 1  Level 2 N. Mezz E. Swimming Pool S. The Mansion W. West City Gambar 2.60. Denah Level 2 Type A Corner Garden Triplex The Townhomes Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence
The Terraces	Hunian modern dengan teras pribadi luas, memaksimalkan koneksi indoor-outdoor, tata ruang fleksibel dan terbuka, jumlah unit 58. Contoh: Ruang keluarga dan ruang makan yang menyatu dan langsung terhubung dengan teras yang luas, kitchen island yang menjadi pusat aktivitas.	

THE TERRACES

TYPE D (CORNER UNIT)

Nett Area 233.60 Sqm
Semi Gross Area 278.74 Sqm

4+1

4+1

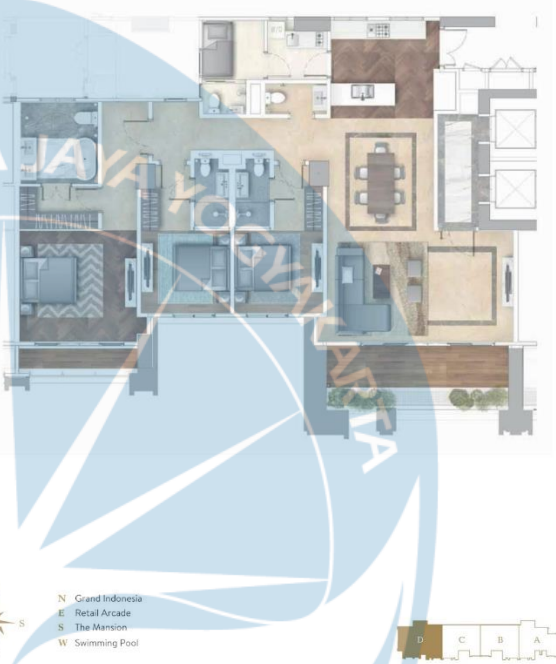


N Grand Indonesia
E Retail Arcade
S The Mansion
W Swimming Pool



Gambar 2.61. Denah *Type D (Corner Unit) The Terraces Le Parc Residence* Jakarta

Sumber: Website Le Parc Residence

		THE TERRACES TYPE C/B/A (TYPICAL UNIT) Nett Area 149.2 Sqm Balcony 10.1 Sqm Semi Gross Area 169.3 Sqm 3+1 4+1  Gambar 2.62. Denah Type C/B/A (Typical Unit) The Terraces Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence Denah lantai The Terraces yang menunjukkan tata ruang terbuka dan hubungan dengan teras. Foto interior yang menunjukkan ruang keluarga, ruang makan, dan teras, kemungkinan dengan perabotan outdoor dan tanaman.
Bentuk	Bentuk bangunan cenderung modern dengan garis-garis vertikal dan horizontal yang kuat. Massa bangunan bervariasi sesuai tipologi, dengan The Mansion memiliki tampilan yang lebih masif dan klasik, sedangkan The Terraces lebih ramping dan transparan.	

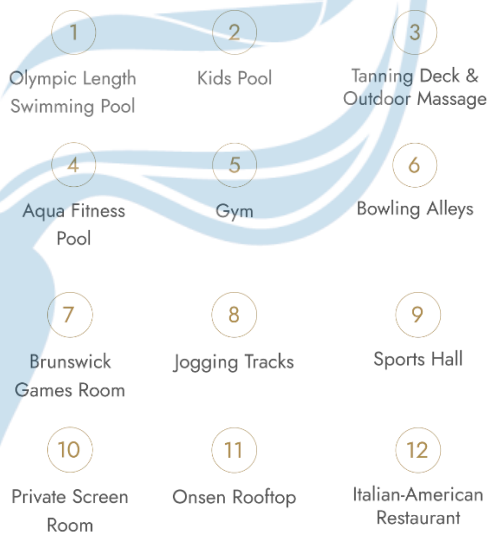


Gambar 2.63. Exterior The Mansion Le
Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence



Gambar 2.64. Exterior The Townhomes
Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

		 Gambar 2.65. Exterior The Terraces Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence Foto eksterior yang memperlihatkan bentuk dan massa bangunan The Mansion, Townhomes, dan The Terraces. Sketsa yang menganalisis proporsi dan skala bangunan, misalnya perbandingan tinggi dan lebar bangunan, setback dari jalan, dan hubungan antar massa bangunan.
Fasad	Material fasad menggunakan kombinasi kaca, beton, dan batu alam atau material cladding modern. Ornamen minimalis pada The Terraces dan lebih detail pada The Mansion. Buka an jendela besar untuk memaksimalkan pencahayaan alami. Kemungkinan penggunaan shading devices seperti louvers atau balkon.	 Gambar 2.67. Exterior Le Parc Residence Jakarta Dilihat dari Courtyard Garden, yang Menunjukkan Material, Ornamen, dan Buka an pada The Mansion, Townhomes, dan The Terraces Sumber: Website Le Parc Residence
Material	Kemungkinan penggunaan marmer, granit, atau batu alam lainnya untuk finishing interior dan eksterior. Kayu solid atau engineered wood untuk lantai dan finishing interior. Kaca low-e untuk jendela. Material	

	stainless steel atau aluminium untuk detail arsitektur.	
Respons Terhadap Konteks	Merespons iklim tropis Jakarta dengan penggunaan shading devices, ventilasi alami, dan lanskap tropis. Terintegrasi dengan konteks urban Thamrin Nine sebagai kawasan mixed-use.	 Gambar 2.68. Kompleks Thamrin Nine dan Bundaran HI yang Merupakan Area dari Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence
Kebutuhan Penghuni	Kebutuhan ruang yang luas, privasi, keamanan, fasilitas modern, dan akses mudah ke fasilitas perkotaan. Karena diperuntukkan sebagai area hunian yang eksklusif di Jakarta, maka Le Parc Residence Jakarta memberikan beberapa fasilitas eksklusif untuk penggunaannya. Fasilitas eksklusif tersebut antara lain area <i>gym</i>, <i>private screen room</i>, <i>private bowling alley</i>, kolam renang, dan masih banyak lagi.	 Gambar 2.69. Fasilitas Eksklusif Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence

		 Gym. Gambar 2.70. Area Gym Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence  Private Screen Room. Gambar 2.71. Area Private Screen Room Le Parc Residence Jakarta Sumber: Website Le Parc Residence
Karakteristik Arsitektur	Kombinasi gaya modern kontemporer dengan sentuhan klasik pada The Mansion. The Terraces cenderung bergaya modern minimalis dengan penekanan pada transparansi dan konektivitas indoor-outdoor. Townhomes mengadopsi gaya modern yang lebih fungsional dengan penekanan pada ruang vertikal.	



THE MANSION

*The crown jewels of Jakarta
in the heart of it all*

Bask in the glory of Old Batavia with this Colonial-inspired condominium. Stone walls, tile roofs and exquisite iron work exude a sense of permanence and dignity. Classical layouts, lavish use of stone, expansive windows and outdoor space reflect a gracious way of living that harkens back to the early 20th Century.



Gambar 2.72. Karakteristik Arsitektur
The Mansion Le Parc Residence
Jakarta
Sumber: Website Le Parc Residence

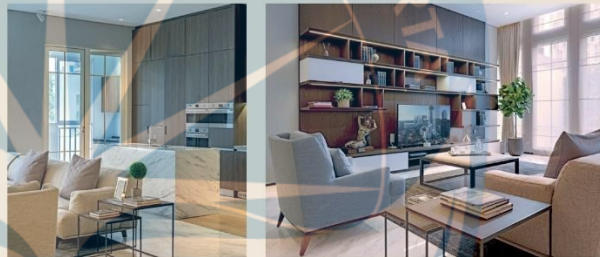


THE TOWNHOMES

An Ode to Elegance

The multi-level Townhomes residences embrace a modern style of living with relaxed layouts, striking architecture, contemporary amenities and quality finishes.

Catering to today's active families, the Townhomes layouts open up to provide a relaxed way of living. Situated at the edge of the Le Parc garden the Townhomes embraces a casually elegant lifestyle.



Gambar 2.73. Karakteristik Arsitektur
The Townhomes Le Parc Residence
Jakarta

Sumber: Website Le Parc Residence



Tabel 2.7 Studi Preseden Le Parc Residence Jakarta
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Le parc, sebagai sebuah proyek hunian mewah, berhasil mengintegrasikan desain estetika dengan fungsi yang optimal. Proyek ini menonjolkan fleksibilitas tata ruang, penggunaan material berkualitas tinggi, dan fasilitas lengkap yang mendukung gaya hidup modern. Integrasi proyek dengan lingkungan sekitar juga menjadi poin penting yang patut dicontoh.

Analisis mendalam terhadap Le Parc menyimpulkan bahwa keberhasilan proyek ini dapat dikaitkan dengan pemahaman mendalam akan kebutuhan penghuni, serta kemampuan dalam mengaplikasikan prinsip-prinsip desain yang berkelanjutan. Studi ini memberikan implikasi penting bagi pengembangan proyek hunian serupa, terutama dalam hal perencanaan tata ruang, pemilihan material, dan penyediaan fasilitas pendukung.

Kesimpulannya, studi kasus Le Parc memberikan kerangka kerja yang solid untuk pengembangan proyek hunian mewah di masa depan. Dengan memahami kekuatan

proyek ini, kita dapat menciptakan hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan estetika, tetapi juga memberikan kenyamanan dan kualitas hidup yang tinggi bagi penghuninya.

2.4.4.2 Beaux-Arts Townhouse, New York

Kajian ini menganalisis Beaux-Arts Townhouse, salah satu townhouse yang memikat di Manhattan, New York City. Proyek ini berlokasi di Upper East Side Historic District dan berfokus pada pemulihan dan revitalisasi arsitektur bergaya Beaux-Arts yang khas. Analisis ini akan mengkaji aspek-aspek arsitektur dan kontekstual bangunan, termasuk lokasi, sejarah, konsep desain, tata ruang, bentuk, fasad, material, dan respons terhadap konteks urban. Informasi diperoleh dari situs resmi Peter Pennoyer Architects dan sumber-sumber publikasi arsitektur lainnya.

Aspek	Deskripsi	Gambar
Lokasi	8 East 62nd Street, Upper East Side, New York City. Berdekatan dengan Central Park, di lingkungan yang prestisius dan dikenal dengan arsitektur <i>townhouse</i> yang elegan.	
Sejarah	Dibangun sekitar tahun 1903, dirancang oleh John H. Duncan, arsitek terkenal yang juga merancang Grant's Tomb. Bangunan ini merupakan contoh arsitektur Beaux-Arts pada awal abad ke-20. Telah direstorasi dan direnovasi dengan memperhatikan detail aslinya.	

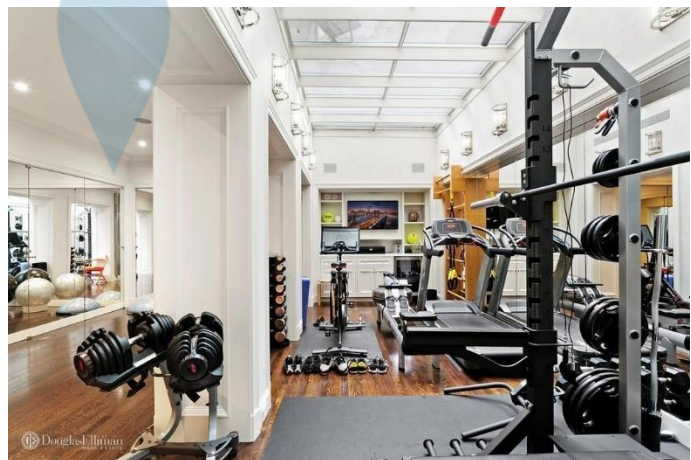
Konsep Desain	Pemulihan dan modernisasi simbiotik dari <i>townhouse</i> Beaux-Arts yang megah. Penekanan pada detail arsitektur asli, ruang yang luas, material mewah, dan kenyamanan modern.	 Gambar 2.75. Eksterior Beaux-Arts Townhouse New York dengan Konsep Arsitektur Beaux-Arts Sumber: Website priceypads.com
Tata Ruang	Enam lantai dengan ruang tamu formal dan informal yang luas, galeri, perpustakaan utama di lantai tiga dengan panel kayu dan kulit, ruang merokok berventilasi, ruang biliar dengan bar lengkap, dapur <i>chef</i> dengan meja marmer Carrara, 6 kamar tidur, 9 kamar mandi, dan teras atap seluas 2.500 kaki persegi dengan taman batu Zen dan pemandangan Central Park.	 Scale in feet. Indicative only. Dimensions are approximate. All information contained herein is gathered from sources we believe to be reliable. However, we cannot guarantee its accuracy and interested persons should rely on their own inquiries. 8 East 62nd Street, New York Douglas Elliman Gambar 2.76. Denah Beaux-Arts Townhouse New York Sumber: Website priceypads.com



Gambar 2.77. Dapur dan Ruang Makan
Beaux-Arts Townhouse New York
Sumber: Website [priceypads.com](https://www.priceypads.com)



Gambar 2.78. Kamar Tidur Beaux-Arts
Townhouse New York
Sumber: Website [priceypads.com](https://www.priceypads.com)



Gambar 2.79. Ruang Gym Beaux-Arts
Townhouse New York
Sumber: Website [priceypads.com](https://www.priceypads.com)

Bentuk	Bentuk <i>townhouse</i> vertikal yang khas dengan fasad simetris dan detail arsitektur yang kaya. Ketinggian langit-langit mencapai 17 kaki.	 Gambar 2.80. Eksterior Beaux-Arts Townhouse New York yang Memperlihatkan Fasad Bangunan dan Detail Arsitektur Beaux-Arts Sumber: Website priceypads.com
Fasad	Penggunaan material seperti batu bata, batu alam, dan ornamen plester. Detail arsitektur Beaux-Arts seperti pilaster, kolom, cornice, dan ornamen lainnya.	Foto detail fasad yang memperlihatkan ornamen, material, dan detail arsitektur. Foto attic dormer dan balustrade yang telah direvitalisasi.
Material	Marmer (termasuk Carrara dan kemungkinan malachite pada lantai), kayu (untuk panel dan <i>millwork</i>), batu alam, plester, kaca, dan besi tempa.	 Gambar 2.81. Foyer Beaux-Arts Townhouse New York yang Memperlihatkan Penggunaan Material Berkualitas Tinggi Sumber: Website priceypads.com
Respons Terhadap Konteks	Berada di Upper East Side yang bersejarah, bangunan ini berkontribusi pada karakter visual lingkungan dan mempertahankan	

	warisan arsitektur kota. Kedekatan dengan Central Park memberikan nilai tambah yang signifikan.	
Kebutuhan Penghuni	Hunian mewah dan representatif dengan ruang yang luas untuk menerima tamu, fasilitas hiburan, dan ruang pribadi yang nyaman. Akses mudah ke fasilitas kota dan kedekatan dengan ruang terbuka hijau (Central Park).	 Gambar 2.82. Ruang Baca Beaux-Arts Townhouse New York yang Menampilkan Suasana Ruang yang Mewah dan Nyaman Sumber: Website priceypads.com
Arsitektur Klasik (Beaux-Arts)	Simetri: Fasad yang simetris dengan penekanan pada pusat. Skala Monumental: Ruang yang luas dengan langit-langit tinggi (17 kaki). Ornamen: Ornamen klasik yang kaya, termasuk perapian dengan mantel berukir, lantai mosaik dan malachite, dan tangga marmer yang megah. Material Mewah: Penggunaan material berkualitas tinggi seperti berbagai jenis marmer.	 Gambar 2.83. Interior Beaux-Arts Townhouse New York yang Menampilkan Desain Klasik Sumber: Website priceypads.com



Gambar 2.84. Interior Beaux-Arts
Townhouse New York yang Menampilkan
Desain Klasik
Sumber: Website priceypads.com

Tabel 2.8 Studi Preseden Beaux-Arts Townhouse New York
Sumber: Analisis Pribadi Penulis dari Berbagai Sumber

Sebagai bangunan bersejarah tahun 1903 seluas 15,000 meter persegi di 8 East 62nd Street, Beaux-Arts Townhouse merupakan contoh luar biasa dari arsitektur Beaux-Arts yang mewah dan monumental. Bangunan ini tidak hanya menawarkan ruang yang luas dan fasilitas yang lengkap, tetapi juga memancarkan kemegahan dan keanggunan arsitektur klasik. Dari segi arsitektur klasik Beaux-Arts, properti ini menonjolkan simetri yang kuat pada fasadnya, menciptakan tampilan yang formal dan teratur. Skala monumental terlihat dari langit-langit setinggi 17 kaki dan ruang-ruang yang luas, memberikan kesan lapang dan megah. Ornamen-ornamen klasik yang kaya, seperti perapian dengan mantel berukir, lantai mosaik dan malachite, serta tangga marmer yang megah, menjadi daya tarik utama dan menunjukkan perhatian terhadap detail yang tinggi. Penggunaan material mewah seperti berbagai jenis marmer, kayu berkualitas tinggi, dan besi tempa semakin memperkuat kesan mewah dan berkelas. Lokasinya yang strategis di Upper East Side, dekat dengan Central Park, menambah nilai properti ini sebagai hunian yang ideal bagi mereka yang menginginkan kemewahan, kenyamanan, dan akses mudah ke fasilitas kota. Properti ini bukan sekadar rumah, tetapi sebuah karya seni arsitektur yang merepresentasikan kemewahan dan keanggunan era Beaux-Arts.

2.4.5 Sintesis dan Kesimpulan Analisis Studi Preseden

Subbab ini mensintesis temuan dari studi preseden untuk mengidentifikasi tema umum, strategi desain efektif, dan pelajaran yang dapat diterapkan pada perancangan Ruang Hunian Terhubung SOHO Fatmawati dengan pendekatan Arsitektur Hybrid Living. Preseden yang dianalisis meliputi The Opus Dubai, Timmerhuis Rotterdam, Via

57 West New York (preseden apartemen *mixed-use*), Cavana Lebak Bulus Jakarta (preseden rumah deret), Le Parc Residence Jakarta, dan Beaux-Arts Townhouse New York (preseden hunian dengan arsitektur klasik).

2.4.5.1 Sintesis dan Penerapan Desain untuk SOHO Fatmawati

Preseden *mixed-use* menekankan pentingnya integrasi fungsi yang harmonis untuk menciptakan lingkungan yang dinamis. The Opus Dubai, dengan konsep "osmosis programatik," menginspirasi penerapan *flexible zoning* di SOHO Fatmawati. Konsep ini memungkinkan ruang untuk beradaptasi dengan berbagai fungsi, seperti bekerja, bersantai, dan bersosialisasi, mendukung esensi *Hybrid Living* yang menekankan multifungsi ruang. Sistem modular di Timmerhuis Rotterdam menyoroti pentingnya fleksibilitas dan adaptabilitas ruang untuk mengakomodasi perubahan kebutuhan penghuni. Oleh karena itu, di SOHO Fatmawati, penerapan partisi bergerak, perabot multifungsi, dan ruang-ruang komunal seperti *co-working space* dan area bersantai bersama dapat memaksimalkan penggunaan ruang dan memfasilitasi interaksi sosial.

Tipologi hunian yang beragam dalam preseden memberikan wawasan berharga tentang bagaimana merespons kebutuhan ruang yang berbeda. Cavana Lebak Bulus menekankan efisiensi ruang, yang sangat relevan dengan konteks perkotaan padat seperti Jakarta Selatan. Le Parc Residence, dengan pilihan tipologi yang beragam, menginspirasi penyediaan berbagai tipe unit SOHO di Fatmawati, mengakomodasi berbagai profil penghuni, dari profesional lajang hingga keluarga kecil. Beaux-Arts Townhouse menunjukkan bagaimana arsitektur klasik dapat diadaptasi untuk gaya hidup modern. Di SOHO Fatmawati, penerapan desain *open plan* dapat memaksimalkan fleksibilitas ruang dan memungkinkan penghuni mempersonalisasi hunian mereka. Integrasi teknologi *smart home* juga dapat meningkatkan kenyamanan dan efisiensi penggunaan ruang, selaras dengan konsep *Hybrid Living* yang mengintegrasikan teknologi dan gaya hidup modern.

Respons terhadap konteks urban dan lingkungan sangat penting. SOHO Fatmawati perlu merespons kepadatan Jakarta Selatan dengan memaksimalkan penggunaan lahan dan menciptakan ruang terbuka hijau yang berkualitas. Integrasi dengan transportasi publik, seperti MRT, juga krusial. Penerapan prinsip desain berkelanjutan, seperti memaksimalkan pencahayaan dan ventilasi alami, serta penggunaan material lokal, penting untuk menciptakan bangunan yang ramah lingkungan dan kontekstual. Mengintegrasikan ruang terbuka hijau, seperti taman vertikal atau *rooftop garden*, dapat menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan sehat bagi penghuni.

Estetika dan material yang dipilih harus mencerminkan karakter SOHO Fatmawati sebagai ruang hunian modern dan dinamis. Kombinasi gaya modern kontemporer dengan sentuhan lokal dapat menciptakan identitas visual yang unik. Penggunaan material lokal yang berkelanjutan, detail arsitektur yang modern dan

minimalis dengan sentuhan lokal (misalnya motif batik atau ornamen tradisional yang dimodernisasi), dan fasad yang ikonik akan memperkuat citra SOHO Fatmawati.

2.4.5.2 Kesimpulan Analisis Studi Preseden

Studi preseden ini memberikan landasan yang kuat untuk perancangan SOHO Fatmawati dengan pendekatan Arsitektur Hybrid Living. Integrasi *mixed-use* yang cermat, fleksibilitas tata ruang, respons terhadap konteks urban, dan pemilihan material yang tepat akan menciptakan ruang hunian yang ideal. Penerapan prinsip desain seperti *flexible zoning*, *open plan*, dan integrasi ruang terbuka hijau akan mendukung konsep *Hybrid Living* yang mengintegrasikan fungsi hunian, kerja, dan sosial dalam satu ruang yang terhubung. Dengan demikian, SOHO Fatmawati diharapkan dapat menjadi model hunian masa depan yang responsif terhadap kebutuhan gaya hidup modern di perkotaan.

2.5 Integrasi Teknologi dalam Arsitektur SOHO

Integrasi teknologi dalam arsitektur SOHO modern melampaui fungsi dasar, mencakup sistem otomasi rumah (Building Automation System/BAS) yang mengendalikan pencahayaan, suhu (HVAC), keamanan, dan peralatan rumah tangga demi kenyamanan dan efisiensi energi (Eastman et al., 2018). Sistem BAS memungkinkan optimasi konsumsi energi dan personalisasi preferensi pengguna. Konektivitas digital yang kuat dan *Internet of Things* (IoT) mendukung beragam aktivitas, dari kerja jarak jauh hingga hiburan dan manajemen rumah tangga (Atzori et al., 2010). IoT memungkinkan interkoneksi perangkat dan pengumpulan data untuk analisis dan optimasi. Keamanan jaringan yang canggih dan kebijakan privasi data yang ketat krusial untuk melindungi informasi penghuni dari ancaman siber (Stallings & Brown, 2018). Integrasi teknologi cerdas, konektivitas IoT, dan keamanan data yang kokoh meningkatkan fungsionalitas, kenyamanan, dan keamanan SOHO Fatmawati.

2.6 Morfologi Ruang dan Sistem Sirkulasi

Morfologi ruang dan sistem sirkulasi dirancang cermat untuk pengalaman pengguna optimal. Hal ini dimulai dengan penentuan hierarki ruang yang jelas antara ruang publik, semi-publik, dan privat, menciptakan transisi yang nyaman dan menjaga privasi penghuni (Neufert & Neufert, 2012). Pengalaman spasial yang beragam dan menarik diciptakan melalui variasi ketinggian ruang, penggunaan material yang berbeda, dan pencahayaan yang dramatis. Prinsip desain universal diterapkan untuk memastikan aksesibilitas bagi semua pengguna, termasuk penyandang disabilitas, melalui desain inklusif (Mace, 1985). Desain morfologi ruang dan sirkulasi yang baik harus mempertimbangkan hierarki ruang, pengalaman spasial, dan aksesibilitas untuk

menciptakan lingkungan SOHO yang nyaman dan inklusif.

2.7 Pencahayaan Alami dan Buatan

Pencahayaan, baik alami maupun buatan, memegang peranan penting dalam arsitektur SOHO. Pencahayaan alami tidak hanya mengurangi konsumsi energi, tetapi juga meningkatkan *well-being* penghuni dengan memberikan koneksi visual dengan lingkungan luar (Edwards & Torcellini, 2002). Strategi desain pencahayaan alami yang efektif mempertimbangkan orientasi bangunan, ukuran dan penempatan jendela, serta penggunaan *shading devices* untuk mengontrol silau dan panas matahari. Pencahayaan buatan harus dirancang untuk melengkapi pencahayaan alami, menciptakan suasana yang nyaman dan mendukung berbagai aktivitas. Penggunaan lampu LED dengan efisiensi tinggi dan sistem kontrol pencahayaan yang cerdas dapat memaksimalkan efisiensi energi dan menciptakan suasana yang adaptif (Mills, 2018). Integrasi pencahayaan alami dan buatan yang harmonis penting untuk menciptakan lingkungan SOHO yang sehat, produktif, dan hemat energi.

2.8 Artikulasi Material dan Ekspresi Konstruksi

Pemilihan dan artikulasi material dalam arsitektur SOHO memainkan peran penting dalam membentuk identitas, kinerja, dan pengalaman pengguna. Di Jakarta, dengan iklim tropis dan konteks budaya yang unik, pertimbangan materialitas yang cermat sangatlah penting.

2.8.1 Sistem dan Kinerja Material

Pendekatan bernuansa dalam pemilihan material, seperti yang ditekankan oleh Ashby (2019) dalam *Materials Selection in Mechanical Design*, menuntut keseimbangan antara responsif terhadap lingkungan dan kualitas pengalaman. Konsep "pelapisan performatif"—sistem selubung canggih yang memediasi antara kenyamanan internal dan kondisi eksternal—sangat relevan dalam konteks iklim tropis. Selubung berkinerja tinggi dapat secara signifikan mengurangi perolehan panas matahari sambil tetap mempertahankan tingkat pencahayaan alami yang optimal (Szokolay, 2008). Hal ini dapat dicapai melalui penggunaan kaca canggih (misalnya *low-e*, isolasi ganda, atau kaca yang dilapisi dengan material khusus), elemen peneduh responsif (misalnya *brise soleil*, *louvers*, atau tirai eksternal), dan fasad berventilasi. Pemilihan material yang tepat dan penerapan sistem selubung berkinerja tinggi sangat penting untuk mencapai kenyamanan termal dan efisiensi energi di SOHO Fatmawati.

2.8.1 Rakitan dan Resolusi Detail Konstruksi

Ekspresi konstruksi arsitektur SOHO muncul melalui artikulasi elemen-elemen penyusunnya. Detail konstruksi yang dirancang dengan cermat tidak hanya memenuhi persyaratan teknis, tetapi juga berkontribusi pada estetika dan pengalaman ruang (Ching, 2015). Sambungan performatif, misalnya, dapat dirancang untuk menonjolkan kualitas material, menciptakan tekstur, atau menghasilkan pola visual yang menarik. Hibridisasi rangka, yaitu penggabungan teknik kerajinan tradisional dengan metode fabrikasi kontemporer, dapat menghasilkan solusi yang inovatif dan relevan secara budaya. Artikulasi konstruksi yang cermat, dengan fokus pada detail sambungan dan hibridisasi teknik perakitan, dapat memperkaya pengalaman arsitektur SOHO dan memberikan identitas yang kuat.

2.9 Desain Pengalaman Indrawi dan Kualitas Pengalaman

Desain pengalaman indrawi dalam arsitektur SOHO berfokus pada pengalaman multisensori yang holistik, merangkul bagaimana ruang dirasakan melalui seluruh indra, bukan hanya penglihatan (Pallasmaa, 2014). Di Jakarta, keseimbangan antara stimulasi dan ketenangan, serta respons terhadap konteks budaya dan iklim, krusial dalam perancangan ruang.

Penciptaan pengalaman yang berkesan dapat dicapai melalui "gradien suasana"—transisi halus antar zona dengan fungsi dan karakter berbeda (Hall, 1966), memisahkan area fokus dan produktivitas dari area relaksasi. Modulasi cermat terhadap cahaya, material, suara, dan aliran udara menjadi kunci. Permainan cahaya alami yang dinamis sepanjang hari, dipengaruhi orientasi bangunan, bukaan, *skylight*, dan material interior, menciptakan suasana adaptif (Lam, 1986), dilengkapi cahaya buatan yang mendukung *circadian rhythm* (Brown et al., 2013). Tekstur, warna, dan kualitas material, seperti material alami (kayu, batu) untuk kesan hangat dan material modern (logam, kaca) untuk kesan minimalis, memengaruhi suasana (Arnheim, 1977). Aspek akustik melalui material penyerap suara penting untuk kenyamanan dan konsentrasi (Barron, 2017), sementara ventilasi dan suhu yang tepat meningkatkan kenyamanan termal (Olgyay, 1963). Modulasi cermat ini menciptakan SOHO yang fungsional, inspiratif, dan mendukung kesejahteraan.

2.10 Keberlanjutan Efisiensi Energi

Di era modern, keberlanjutan dan efisiensi energi merupakan pertimbangan krusial dalam desain arsitektur, termasuk dalam konteks SOHO.

2.10.1 Strategi Desain Pasif

Strategi desain pasif, yang memanfaatkan iklim dan lingkungan sekitar untuk meminimalkan kebutuhan energi mekanis, memegang peranan penting. Orientasi bangunan yang tepat dan penggunaan elemen peneduh seperti *brise soleil*, *overhang*, dan vegetasi secara efektif mengurangi paparan sinar matahari langsung dan meminimalisir perolehan panas (Watson & Labs, 1993). Ventilasi alami, dicapai melalui bukaan strategis dan desain *cross ventilation*, mengurangi kebutuhan pendingin udara (Aynsley, 2013). Pemilihan material berkelanjutan, seperti material daur ulang, material lokal, dan material dengan *embodied energy* rendah, berkontribusi pada pengurangan dampak lingkungan (Edwards & Hyett, 2001). Insulasi termal yang efektif pada atap dan dinding meminimalkan perpindahan panas dan menjaga stabilitas suhu interior (ASHRAE, 2017).

2.10.2 Sistem Energi Terbarukan

Selain strategi pasif, integrasi sistem energi terbarukan semakin penting. Panel surya (photovoltaic/PV) dapat menghasilkan listrik, sementara *solar water heater* menyediakan air panas, mengurangi ketergantungan pada energi konvensional (Twidell & Weir, 2006).

Desain SOHO yang berkelanjutan dan efisien energi berfokus pada dua strategi utama: desain pasif dan penggunaan energi terbarukan. Desain pasif memanfaatkan kondisi alam seperti orientasi bangunan, ventilasi alami, material yang tepat, dan insulasi untuk mengurangi kebutuhan energi mekanis. Sistem energi terbarukan, seperti panel surya, melengkapi strategi pasif dengan menyediakan sumber energi bersih. Kombinasi kedua pendekatan ini menghasilkan bangunan yang ramah lingkungan, hemat biaya operasional, dan berkontribusi pada keberlanjutan lingkungan.

2.11 Fleksibilitas dan Adaptabilitas Ruang

Dinamika pekerjaan dan gaya hidup modern menuntut fleksibilitas dan adaptabilitas ruang dalam desain SOHO. Ruang harus mampu beradaptasi dengan berbagai fungsi dan konfigurasi sesuai kebutuhan pengguna.

2.11.1 Ruang Multifungsi dan Partisi Adaptif

Desain ruang multifungsi, yang dapat diubah-ubah sesuai kebutuhan, menjadi solusi efektif. Penggunaan partisi adaptif, seperti partisi geser atau *folding doors*, memungkinkan transformasi ruang dari ruang kerja menjadi ruang rapat atau area istirahat (Brand, 1994).

2.11.2 Infrastruktur Teknologi yang Adaptif

Infrastruktur teknologi yang mendukung konektivitas tanpa batas dan pengaturan yang mudah, seperti *wireless network*, *flexible cabling system*, dan *smart home technology*, juga esensial untuk adaptasi terhadap perkembangan teknologi.

Fleksibilitas dan adaptabilitas ruang merupakan aspek penting dalam desain SOHO modern untuk mengakomodasi perubahan kebutuhan pengguna. Konsep ruang multifungsi dan penggunaan partisi adaptif memungkinkan transformasi ruang sesuai kebutuhan, sementara infrastruktur teknologi yang memadai mendukung konektivitas dan adaptasi terhadap perkembangan teknologi. Desain yang fleksibel dan adaptif memastikan ruang SOHO dapat terus relevan dan fungsional dalam jangka waktu yang panjang.

2.12 Representasi Visual dan Komunikasi Desain

Representasi visual memegang peranan krusial dalam mengkomunikasikan ide desain kepada orang lain termasuk klien, *stakeholder*, dan tim konstruksi. Visualisasi yang efektif menjembatani kesenjangan antara konsep abstrak dan realitas fisik, memastikan pemahaman yang sama dan meminimalkan potensi misinterpretasi.

Berbagai teknik representasi visual dapat digunakan untuk mengkomunikasikan desain SOHO, masing-masing dengan kekuatan dan keunggulannya sendiri.

- a. **Gambar Teknis:** Gambar teknis, yang meliputi denah, potongan, tampak, dan detail konstruksi, menyediakan informasi yang presisi dan terukur tentang dimensi, material, dan sistem bangunan. Gambar-gambar ini merupakan bahasa universal bagi para profesional konstruksi, memastikan akurasi dalam implementasi desain. Ching (2015) dalam *Building Construction Illustrated* memberikan panduan komprehensif mengenai konvensi dan standar dalam gambar teknis.
- b. **Model Fisik:** Model fisik, baik yang dibuat secara manual maupun menggunakan teknologi *rapid prototyping* (seperti *3D printing*), menawarkan representasi tiga dimensi yang tangible dari desain. Model memungkinkan pemahaman spasial yang lebih intuitif dan dapat digunakan untuk mengeksplorasi proporsi, skala, dan hubungan antar ruang.
- c. **Visualisasi 3D dan Render:** Visualisasi 3D dan *render* fotorealistik menghasilkan representasi visual yang sangat realistis dari bangunan, memberikan gambaran yang jelas tentang tampilan eksterior dan interior, pencahayaan, material, dan *finishing*. Kolarevic (2003) dalam *Architecture in the Digital Age* membahas bagaimana teknologi digital telah merevolusi cara arsitek memvisualisasikan dan

mengkomunikasikan desain. *Render* tidak hanya membantu klien memvisualisasikan hasil akhir, tetapi juga memungkinkan arsitek untuk mengevaluasi aspek estetika dan performa bangunan sebelum konstruksi dimulai.

- d. Virtual Reality (VR) dan Augmented Reality (AR): Teknologi VR dan AR membawa representasi visual ke tingkat yang lebih tinggi dengan menciptakan pengalaman imersif bagi pengguna. VR memungkinkan pengguna untuk "masuk" dan berinteraksi dengan ruang virtual, memberikan pemahaman spasial yang mendalam. AR, di sisi lain, menggabungkan elemen digital dengan dunia nyata, memungkinkan pengguna untuk melihat model 3D bangunan dalam konteks lingkungan sekitarnya. Teknologi ini semakin banyak digunakan dalam presentasi desain dan kolaborasi antar tim.

Representasi visual merupakan elemen krusial dalam komunikasi desain arsitektur SOHO, menjembatani ide abstrak menjadi bentuk yang mudah dipahami oleh berbagai *stakeholder*. Berbagai teknik representasi visual, mulai dari gambar teknis yang presisi hingga visualisasi 3D yang realistis dan pengalaman imersif VR/AR, digunakan untuk mengkomunikasikan desain secara efektif. Pemilihan teknik representasi yang tepat disesuaikan dengan tujuan komunikasi dan audiens yang dituju, memastikan pemahaman yang sama dan meminimalkan potensi misinterpretasi.