

## PERANCANGAN APARTEMEN SOHO DI SAAT DAN SETELAH PANDEMI COVID 19

Serine Elisputri<sup>1)</sup>, Mieke Choandi<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, serineelisputri@gmail.com

<sup>2)</sup> Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Trumanagara, miekec@ft.untar.ac.id

Masuk: 04-07-2021, revisi: 15-08-2021, diterima untuk diterbitkan: 23-10-2021

### Abstrak

Penyebaran yang cepat dari Covid-19 di Indonesia membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk PSBB dan work from home (WFH). Bagi pegawai yang akses tempat tinggal dan kantornya jauh, WFH sangat ideal untuk menjaga produktivitas karena dengan WFH terdapat pengurangan biaya dan waktu transportasi yang cukup signifikan. Tentunya WFH juga terdapat kendala seperti adanya pola pikir masyarakat bahwa rumah tinggal merupakan tempat istirahat dan kantor merupakan tempat bekerja sehingga menimbulkan konflik dan menurunnya produktivitas pegawai. Anjuran untuk work from home akan berpengaruh besar pada cara kerja saat dan setelah pandemi, karena WFH mengajarkan bahwa kita bisa melakukan tugas secara jarak jauh. Permasalahan ini mendorong bangunan dirancang untuk mawadahi kebutuhan masyarakat yang disebabkan perubahan kehidupan manusia saat pandemi yang menyediakan sebuah rumah tinggal dan tempat kerja yang nyaman bagi kebutuhan penghuni setelah terjadinya pandemi covid 19. Konsep Small Office Home Office (SOHO) merupakan konsep yang menempatkan kegiatan kantor secara fisik pada ruang hunian, Kantor yang sifatnya sosial dan cenderung terbuka untuk publik diterapkan pada ruang hunian yang lebih bersifat privat tetapi terpisah sehingga privasi keluarga masih terjaga. Sasaran penghuni merupakan kaum milenial yang bekerja sebagai pengusaha mandiri, pengusaha UMKM, pekerja kantor, freelancer, dan online seller. Metode yang digunakan dalam rancangan ini berupa hybrid working yaitu, memikirkan ruangan penghuni yang bekerja dan berhuni secara bersamaan dengan pemakaian teknologi saat ini. konsep yang digunakan berupa arsitektur biofilik dan green building yaitu bertujuan untuk menghemat energi melalui udara, air, dan cahaya matahari, seperti; penggunaan void dan split system pada lantai dengan atap kaca di area koridor hunian. Penggunaan green balcony, membuka jendela yang lebar. Disisi lain, memperbanyak ruang terbuka hijau sebagai ruang komunal dan penyerapan air kedalam tanah. Bangunan juga menggunakan rain water harvesting dan photovoltaic system untuk menyediakan energi bagi bangunan.

**Kata kunci:** arsitektur biofilik; bangunan hijau; ruang kerja; tempat tinggal

### Abstract

*The rapid spread of Covid-19 in Indonesia has prompted the government to issue policies for PSBB and work from home (WFH). For employees who have far access to their homes and offices, WFH is ideal for maintaining productivity because there is a significant reduction in transportation costs and time. WFH also has obstacles, such as the community's mindset that the house is a place to rest and the office is a place to work, causing mental conflict and decreasing employee productivity. The suggestion to work from home will have a big impact on how we work during and after the pandemic, because WFH teaches that we can do tasks remotely. This problem has prompted the building to be designed to accommodate the needs of the community caused by changes in human life during the pandemic that provides a comfortable home and workplace for the needs of residents after the COVID-19 pandemic. Small Office Home Office (SOHO) concept is a concept that places office activities in an integrated manner. Offices tend to be open to the public are applied to residential spaces that are more private but separate, so that family privacy is still maintained. The target of residents are millennials who work as independent entrepreneurs, MSME entrepreneurs, office workers, freelancers, and online sellers. The method used in this design is in the form of hybrid working which is thinking about the room occupants who work and live*

*simultaneously with the use of current technology. the concepts used are biophilic architecture and green building, which aim to save energy through air, water, and sunlight, such as; the use of voids and split systems on floors with glass roofs in residential corridor areas. Use of a green balcony, open wide windows. On the other hand, increasing green open space as communal space and absorption of water into the soil. The building also uses rain water harvesting and photovoltaic systems to provide energy for the building.*

**Keywords:** *biophilic architecture; ; green building; residence; work space; work from home*

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pada akhir tahun 2019 penyakit Covid 19 mulai menyebar ke seluruh dunia. Penyakit tersebut menyebar dalam waktu relatif singkat dengan jumlah korban yang sangat banyak disertai kegamangan masyarakat menghadapi Covid-19. Berbagai negara segera menerapkan Protokol Covid-19 sesuai dengan anjuran *World Health Organization (WHO)*, seperti mencuci tangan, menjaga jarak (*social distancing*), tidak berkumpul bersama, melakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar/PSBB dan *lock down*. Sehingga seluruh kantor menerapkan skema bekerja dari rumah (*Working from Home/WFH*).

Fenomena *work from home* ini merupakan upaya untuk mencegah penyebaran COVID-19 yang berlangsung dengan sangat cepat. WFH merupakan strategi yang digunakan banyak perusahaan, memberikan keuntungan seperti pemotongan biaya sewa gedung perkantoran, karyawan dan fasilitas penunjang kerja lainnya. Selain tidak perlunya biaya sewa yang dikeluarkan, WFH ini sangat memengaruhi produktifitas karyawan. Pekerja yang melakukan WFH memiliki pola pikir bahwa rumah adalah tempat untuk beristirahat sementara kantor merupakan tempat bekerja. Pemikiran ini menimbulkan kebingungan padahal WFH menciptakan fleksibilitas waktu dan tempat saat bekerja.

*Work from home (WFH)* diprediksi akan berpengaruh pada cara kerja setelah pandemi ini berakhir, Karena WFH mengajarkan bahwa banyak orang ternyata bisa melakukan tugas secara jarak jauh. Bagi sebagian orang, WFH adalah sistem yang baik dan berharap tetap dilanjutkan. Dengan demikian, hunian pada masa sekarang diharapkan dapat beradaptasi dengan masalah pandemi dan dirancang untuk mendukung aktivitas dan kebutuhan masyarakat yang bekerja dari rumah. Hunian sebaiknya memiliki area khusus untuk bekerja dan area khusus untuk bertinggal, agar meningkatkan produktivitas pekerja.

Sehingga rancangan menggunakan konsep *SOHO (Small Office Home Office)* yaitu hunian dengan tipe *loft* yang dilengkapi oleh fasilitas kantor sehingga memiliki 2 fungsi, yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat bekerja. Memisahkan ruang privat dan ruang publik sehingga kegiatan berhuni dan aktivitas keluarga tidak saling terganggu dengan kegiatan bekerja dan kegiatan *meeting online*.

### Rumusan Permasalahan

Setelah terjadinya pandemi covid 19 ini, hunian yang ada pada masa sekarang tidak dapat mendukung aktivitas dan kebutuhan masyarakat. Hunian tidak memiliki tempat bekerja dan tempat tinggal yang terpisah karena masyarakat sudah terbiasa dengan bekerja di kantor dan tempat tinggal hanya untuk istirahat. Mengakibatkan timbulnya konflik pola pikir masyarakat antara waktu kerja dan waktu untuk istirahat sehingga menurunnya produktifitas pegawai. Masyarakat juga mulai menderita saat pemberlakuan WFH karena harus mengerjakan pekerjaan dan meeting online di ruang tidur bahkan di ruang makan, dimana banyaknya gangguan suara dan visual saat melakukan meeting online seperti suara tv, perbincangan antar keluarga, ataupun suara binatang peliharaan. Dari sisi keluarga juga terdapat gangguan karena harus memperhatikan perilaku dan suara saat ada anggota keluarga yang sedang melakukan kerja atau meeting online. Dari permasalahan yang ada maka diharapkan perancangan hunian yang dapat beradaptasi dengan situasi pandemi ini dan menyediakan suasana yang nyaman dan aman bagi penghuni.

### Tujuan

Proyek ini mawadahi kebutuhan manusia di saat dan setelah pandemi yang dikarenakan adanya perubahan kebiasaan manusia bertinggal dan berkarya, mengurangi biaya menyewa kantor, dan pengeluaran transportasi, memanfaatkan perkembangan teknologi kekinian untuk bekerja secara jarak jauh sehingga dapat meningkatkan efektivitas kerja, dan memperluas jaringan kerja.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Covid – 19

Dikutip dari Wikipedia, Pandemi Covid-19 merupakan peristiwa menyebarnya penyakit koronavirus 2019 atau singkatnya covid-19 yaitu virus korona jenis baru yang diberi nama SARS-CoV-2. Wabah Covid-19 pertama kali muncul di Kota Wuhan, Hubei, China pada tanggal 1 Desember 2019, lalu ditetapkan oleh WHO sebagai pandemic pada tanggal 11 Maret 2020. Virus Covid - 19 menyebar antar manusia melalui udara bersin dan pernapasan normal.

Virus tersebut juga dapat menyebar akibat menyentuh permukaan benda yang terkontaminasi dan kemudian menyentuh wajah sehingga virus tersebut masuk melalui mata, hidung ataupun mulut. Saat orang yang menderita penyakit Covid-19 memiliki gejala seperti batuk, virus covid 19 akan lebih cepat menular meskipun penularan bisa saja terjadi sebelum gejala muncul. Periode waktu antara terpaparnya virus dan munculnya gejala biasanya sekitar dua hingga empat belas hari, walaupun ada juga yang tidak mengalami gejala sama sekali menyebabkan penyebaran yang lebih cepat antar orang. Gejala yang paling sering dialami saat menderita penyakit Covid 19 diantaranya demam, batuk, dan sesak napas. Gejala berat dapat berupa pneumonia dan penyakit pernapasan akut berat. Untuk orang lanjut usia memiliki persentase mengalami gejala berat dibanding orang muda. Ada juga yang mengalami penyembuhan lebih lama ataupun adanya perusakan organ setelah sembuh dari virus tersebut.

Direkomendasikan mencegah penularan melalui mencuci tangan, menutup mulut saat batuk, menjaga jarak dari orang lain (*social distancing*), serta pemantauan dan isolasi mandiri untuk orang yang memungkinkan terinfeksi. Upaya untuk mencegah penyebaran virus corona secara skala besar dapat berupa *lock down*, PSBB, WFH, Isolasi mandiri, penutupan fasilitas publik, dan penundaa/pembatalan acara.

### Skema Bekerja

Menurut Heathfield (dalam Mungkasa, 2020) skema bekerja terdiri dari bekerja leluasa dengan *flexible schedule*, bekerja jarak jauh, bekerja penuh waktu dan, bekerja sementara. Bekerja leluasa artinya bekerja berbeda dari waktu kerja konvensional sehingga pekerja dapat menyeimbangkan bekerja dan istirahat.

Bekerja jarak jauh dari rumah adalah pengaturan bekerja yang memungkinkan bekerja jauh dari kantor sepanjang atau sebagian waktu (Mungkasa, 2020). Praktek kerja leluasa/*flexible work* dapat dikategorikan sebagai kerja kantoran/*office-based* dan lokasi leluasa/*flexi-place* (Grobler dan De Bruyn dalam Mungkasa, 2020); atau waktu leluasa/*flexitime* dan lokasi leluasa/*flexi-place* (Munsch, Ridgeway dan Williams dalam Mungkasa, 2020).

Di Indonesia masih tidak terdapat data yang pasti tentang bekerja jarak jauh atau bekerja dari rumah. Namun, sejak awal tahun 2020 Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas telah merencanakan uji coba bekerja jarak jauh dengan nama *flexi work*. Sampai saat ini, belum mendapatkan laporan pelaksanaan uji coba tersebut. Walaupun demikian, pelaksanaan *flexi work* Bappenas berjalan lancar, dan hadirnya pandemi Covid-19 menjadi pengaruh utama hasil uji coba bekerja jarak jauh di Bappenas.

Keberadaan pandemi Covid-19 menjadikan bekerja dari rumah merupakan keharusan. Beberapa perusahaan memang sudah mulai mempersiapkan pelaksanaan skema bekerja dari rumah baik sebagian maupun seluruh pegawai sebelum Covid 19 menyerang. Sementara bagi perusahaan yang tidak siap, penerapan bekerja dari rumah cukup merepotkan pada awalnya, walaupun dengan berjalannya waktu sedikit demi sedikit para pegawai dapat menyesuaikan diri.

Perusahaan besar seperti *Microsoft, Amazon, Twitter, Google, Facebook, LinkedIn, dan Zoom* telah menerapkan bekerja dari rumah. Kemudian adanya penelitian yang dilakukan oleh Okta (*accessmanagement company*) di Inggris terhadap 6.000 pekerja di seluruh Eropa menunjukkan sekitar 75 persen pegawai tetap menginginkan bekerja dari rumah. Sekitar 17 persen dari 75 persen tersebut menginginkan bekerja dari rumah sepenuhnya. Selebihnya menginginkan bekerja dari rumah paruh waktu. 6 Hasil penelitian juga menunjukkan produktivitas pekerja meningkat karena keleluasaan waktu

dan berkurangnya gangguan. Sementara kekhawatiran bahwa tanpa pengawasan dari atasan akan menurunkan produktivitas ternyata tidak terbukti. Hasil dari survei Okta menunjukkan pegawai menginginkan keleluasaan (fleksibilitas) waktu dalam bekerja dari rumah sesuai dengan kebutuhan/aktivitasnya (Leprince-Ringuet dalam Mungksa, 2020).

### Hunian SOHO

Konsep Bekerja dari rumah dengan dukungan teknologi saat ini dapat disebut sebagai SOHO. SOHO bisa diartikan sebagai properti komersial dan juga residensial berupa hunian vertikal atau apartemen. Apartemen SOHO merupakan apartemen dengan tipe *loft* yang dilengkapi oleh fasilitas kantor sehingga memiliki 2 fungsi, yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat bekerja. Definisi menurut Akmal (2010:12) SOHO adalah sebuah konsep bekerja dari rumah dengan menempatkan ruang kantor pada salah satu sudut dalam hunian. Namun, penerapan konsep SOHO terutama pada rumah tinggal di Indonesia masih perlu dikaji lebih mendalam. Mandanipour (2003) dan Norberg Schulz (dalam King, 2004) menyebutkan bahwa awalnya rumah tinggal dipisahkan dari dunia luar yang merupakan ruang privat untuk memproteksi penghuninya dari ancaman cuaca, binatang, dan intervensi pihak lain. Sedangkan ruang kantor merupakan ruang kerja dengan aktivitas bersifat sosial cenderung terbuka bagi publik. Sehingga terjadi dua kegiatan yang berbeda jenis dan peruntukan menyebabkan perlakuan dan bentuk respon manusia dalam berinteraksi pun menjadi berbeda.

Hall (1966 dalam Georgiou, 2006) menyatakan bahwa ketika jarak yang paling intim mendapat gangguan, orang tersebut akan mulai melakukan pertahanan, sebagai upaya untuk tetap menjaga tingkat privasi. Konsep Small Office Home Office (SOHO) merupakan sebuah konsep yang menempatkan kegiatan kantor secara fisik pada ruang hunian, Kantor yang sifatnya sosial dan cenderung terbuka untuk publik diterapkan pada ruang hunian yang lebih bersifat privat. Hal ini mempengaruhi perubahan ukuran ruang dan tingkat privasi penghuni. Inti dari permasalahan privasi terjadi ketika adanya interaksi yang kemudian bersinggungan dengan area yang dianggap privat bagi seseorang.

### Beyond Ecology

Menurut Agustinus Sutanto (2021), *Beyond ecology* tidak hanya membicarakan hubungan makhluk hidup dan makhluk hidup lainnya tetapi juga benda mati karena mereka semua merupakan bagian dari alam. Jika ada perubahan maka akan mempengaruhi segala sesuatu dalam alam. *Beyond ecology* pada arsitektur tidak hanya membicarakan *green building* dan *sustainability*, tetapi juga dapat beradaptasi pada bencana alam, *resilience*, energi dan emisi konstruksi, serta mengikuti perkembangan zaman memadukan teknologi dalam pembangunan.

Melampaui` Ekologi Menuju Arsitektur Untuk Kebaikan dan Kehidupan adalah sebuah usaha untuk mempelajari Kondisi kekinian sebuah ekosistem yang terjadi di bumi ini dan melihat bagaimana arsitektur dapat berperan dalam menghasilkan citra dan guna bagi masyarakat pemakainya. Kata `Melampaui` adalah melakukan spekulasi dan eksperimental terhadap kondisi spatialitas dari ekosistem yang sedang dihadapi oleh bumi sekarang ini. Arsitektur yang `Melampaui` Ekologi adalah sebuah cara tentang bagaimana arsitektur menampilkan kualitas spasial dengan menempatkan posisi kompleksitas dan keunikan dari kondisi ekosistem yang ada disekitarnya. (Agustinus Sutanto, 2021).

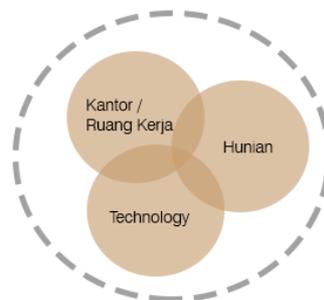
Menurut Agustinus Sutanto (2021), Parameter dalam arsitektur menuju '*Beyond Ecology*' terdapat 6 poin tetapi tidak perlu di penuhi semua, salah satu dari ke enam poin sudah dapat memenuhi arsitektur melampaui ekologi: 1. *Energy and emission*; menerapkan zero CO2 emission dalam pengoperasionalan bangunan dan meminimalisir efek karbon dalam material dan konstruksi. 2. *Adaptation*; melakukan riset dan desain yang berkaitan dengan berbagai dampak, seperti *global warming*, kekeringan, banjir, kurangnya pangan, dan penambahan populasi. 3. *Resilience*; membangun kelanjutan 'hunian' dan pemulihan setelah kejadian alam, iklim, atau pandemi. 4. *Sustainable Digital*; melihat data lingkungan sebagai *big data* dalam menentukan taktik dan strategi dalam membangun kualitas spasial. 5. *New Technology*; kemampuan memanfaatkan teknologi terbaru dalam konstruksi dan program bangunan. 6. *Context*; melihat hubungan tempat dengan lingkungan dimana tempat tersebut akan didirikan.

Arsitektur yang dihasilkan bukan bertujuan untuk menyelesaikan masalah ekologis melainkan memberikan sebuah pandangan kepada masyarakat untuk hidup berdampingan dengan alam dan menghormatinya.

### 3. METODE

Metode yang digunakan merupakan trans programming dan hybrid working. Penggunaan metode trans programming yaitu berasal dari Bernard Tschumi dalam bukunya *Architecture and Disjunction* (1994) yaitu kombinasi dua program yang berbeda tetapi berjalan beriringan tanpa mengkontaminasi atau mengganggu satu dengan lainnya, melainkan saling mendukung dan memperkuat program secara keseluruhan dengan perannya masing masing.

Masyarakat bekerja dan sekolah secara online dari rumah, ruangan yang sebelumnya berfungsi untuk istirahat, makan dan berkumpul telah menjadi ruang kerja dan tempat melakukan *meeting online*. Cara bekerja seperti ini membuat pekerja dan keluarga mengalami kesulitan dalam beraktivitas karena banyaknya gangguan suara, dan visual. Metode ini diharapkan dapat menggabungkan konfigurasi kegiatan berhuni dan bekerja dimana berhuni memerlukan ruang privat dan bekerja memerlukan ruang publik.



Cara bertinggal dan hidup yang baru

Gambar 1. Program ruang untuk hybrid working

Sumber : Penulis, 2021

Setelah terjadinya pandemi Covid 19, perusahaan-perusahaan mulai membicarakan hybrid working yaitu bekerja fleksibel dari rumah sehingga pekerja mulai berinvestasi di ruang kerja cerdas, sistem informasi digital, dan alat keamanan *cyber* yang memberikan penghematan biaya bersih sekaligus memberi pemberi kerja dan karyawan fleksibilitas yang lebih besar di mana dan bagaimana mereka melakukan pekerjaan mereka.

Teknologi juga semakin berkembang untuk mendukung terjadinya WFH, seperti penggunaan aplikasi telekomunikasi, aplikasi belanja *online*, dan *smart home system*. Berinvestasi di ruang kerja cerdas, sistem informasi digital, dan alat keamanan *cyber* dapat memberikan penghematan biaya sekaligus memberi pemberi kerja dan karyawan fleksibilitas di mana mereka melakukan pekerjaan mereka.

### 4. DISKUSI DAN HASIL

#### ***Biophilic Architecture Design***

Hunian dan tempat kerja menjadi tempat orang menghabiskan waktu untuk menuangkan ide-idenya, seharusnya didesain nyaman dan seefektif mungkin. Elemen-elemen yang ada di dalamnya, mulai dari besaran ruang hingga furnitur yang memungkinkan pergerakan yang nyaman, pemilihan warna, pencahayaan, dan sirkulasi udara yang tepat, harus mendukung aktivitasnya.

*Biophilic Design* dirancang bagi manusia untuk hidup dan bekerja pada tempat yang sehat, minim tingkat stress, sekaligus menyediakan kehidupan yang sejahtera dengan cara menyatukan desain dengan alam. Ada pola atau *pattern* desain yang bisa diterapkan dalam interior :1. Hubungan Dengan Alam Secara Visual; Menciptakan ruang berhubungan dengan alam baik secara langsung dan tidak langsung seperti pemberian gambar dan lukisan alam, tanaman pohon dan tanaman hijau lainnya. 2. Hubungan Non-Visual Dengan Alam; Alam bisa dirasakan dalam suatu ruang kantor melalui indera pendengar, pencium, peraba,

dan perasa dengan cara pemilihan material seperti karpet rumput imitasi, penggunaan tanaman berbunga. 3. Kehadiran Air; Peletakkan unsur air seperti *waterwall* dan dekorasi air mancur dapat menghasilkan suara gemeric air yang memberikan suasana nyaman dan menenangkan bagi pengguna. 4. Cahaya Dinamis dan Menyebarkan; Pencahayaan di alam bisa dihadirkan dalam ruang dengan *skylight* dan jendela sebagai akses cahaya matahari yang membuat ruang terkesan dinamis. 5. Hubungan Dengan Sistem Alami; Sistem alam yang selalu berubah dapat dimasukkan kedalam interior seperti hadirnya mini garden dan penggunaan material kayu. 6. Hubungan Bahan Dengan Alam; Menggambarkan lingkungan alam dalam ruang juga dapat diterapkan dengan menekankan pada penggunaan material alami. Material yang dapat diterapkan pada pola ini misalnya kayu, bambu, rotan, daun kering dan rotan alami.

**Green Building**

Dikutip dari Wikipedia, Bangunan menerapkan sistem *Green building* (dikenal sebagai konstruksi hijau atau bangunan berkelanjutan) yaitu, mengacu pada struktur dan penerapan proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan hemat sumber daya sepanjang siklus hidup bangunan: mulai dari perencanaan hingga desain, konstruksi, operasi, pemeliharaan, renovasi, dan pembongkaran.

Meskipun teknologi baru terus dikembangkan untuk melengkapi praktik saat ini dalam menciptakan struktur yang lebih hijau, tujuan dari bangunan hijau adalah untuk mengurangi dampak keseluruhan dari lingkungan terhadap kesehatan manusia dan lingkungan alam dengan: 1. Menggunakan energi, air, dan sumber daya lainnya secara efisien, 2. Melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas karyawan, 3. Mengurangi limbah, polusi dan degradasi lingkungan.

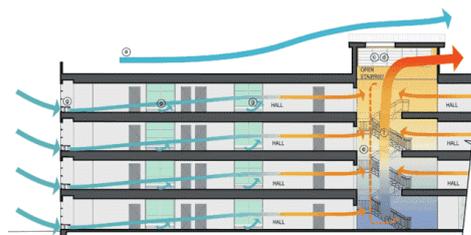
Pengaplikasian sistem bangunan hijau pada proyek bangunan berupa :

1. Pemakaian 40% luas total bangunan sebagai penghijauan



Gambar 2. Taman  
Sumber : Penulis, 2021

2. Pengudaraan alami



Gambar 3. Diagram pengudaraan  
Sumber : Google Image

3. *Green Balcony*



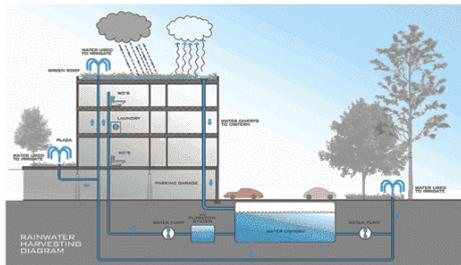
Gambar 4. Balkon  
Sumber : Penulis, 2021

4. Pencahayaan alami dalam unit



Gambar 5. Unit apartemen  
Sumber : Penulis, 2021

5. Rain water harvesting



Gambar 6. Diagram rainwater harvesting  
Sumber : Google Image

6. Photovoltaic system



Gambar 7. Solar panel  
Sumber : Google Image

**Lokasi Perancangan**

Pemilihan tapak di kota Jakarta disebabkan Provinsi DKI Jakarta selain sebagai ibu kota Republik Indonesia juga sebagai kota pusat ekonomi bisnis di Indonesia. Bangunan berada di daerah Jakarta Barat dikarenakan banyaknya jumlah UMKM dan pendapatan penduduk Jakarta Barat berada di kalangan menengah.

**Lokasi :** Jl. Tol Jakarta Merak, Kembangan Selatan, Jakarta Barat



Gambar 8. Lokasi proyek  
Sumber : Google Maps dan [Jakartasatu.jakarta.go.id](http://Jakartasatu.jakarta.go.id)

Luas Tapak : 15.000 m<sup>2</sup>

KDB : 40% = 6000 m<sup>2</sup>

KLB : 5 = 75.000 m<sup>2</sup>

KB : 32

KDH : 25% = 3.750 m<sup>2</sup>

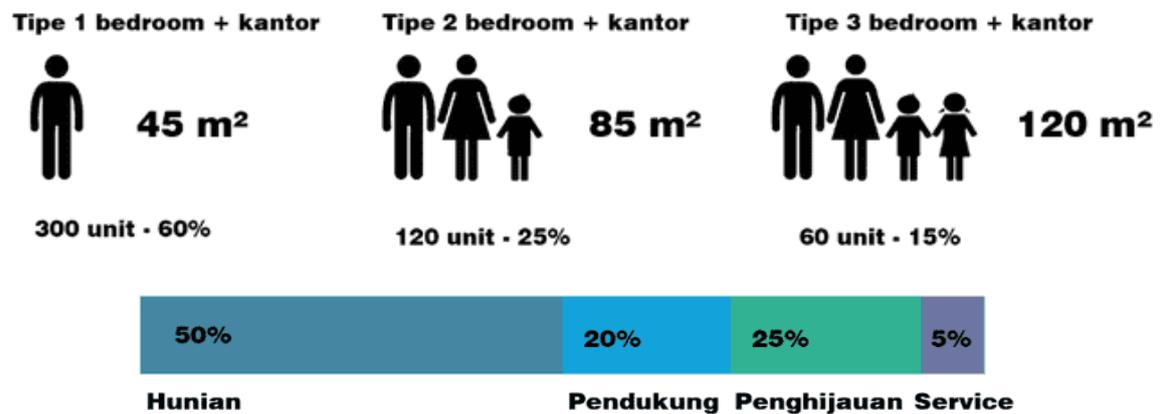
KTB : 60 = 9.000 m<sup>2</sup>

Alasan pemilihan tapak :

- Merupakan tanah kosong
- Lokasi tapak berada di dekat Kawasan komersial seperti pusat perbelanjaan, kantor, rumah sakit dan sekolah.
- Tapak berada di samping jalan tol sehingga memudahkan akses menuju tapak dan keluar tapak.

### Program Ruang

Berdasarkan analisa apartemen sekitar tapak dan apartemen di Jakarta Barat, didapatkan rata - rata jumlah unit sebanyak 1000 unit dengan ketinggian sekitar 30 - 40 lantai / sekitar 120 meter (Analisa dilakukan pada apartemen sekitar tapak proyek ini) dengan memerhatikan skyline sekitar tapak, bangunan direncanakan sebanyak 17 lantai. Sehingga jumlah unit apartemen pada proyek ini sebanyak 480 unit.



Gambar 9. Diagram program ruang

Sumber : Penulis, 2021

Luasan rancangan :

Hunian : 30.900 m<sup>2</sup>

Fasilitas pendukung : 11.400 m<sup>2</sup>

Penghijauan dan ruang terbuka dalam bangunan : 1500 m<sup>2</sup>

Service : 300 m<sup>2</sup>

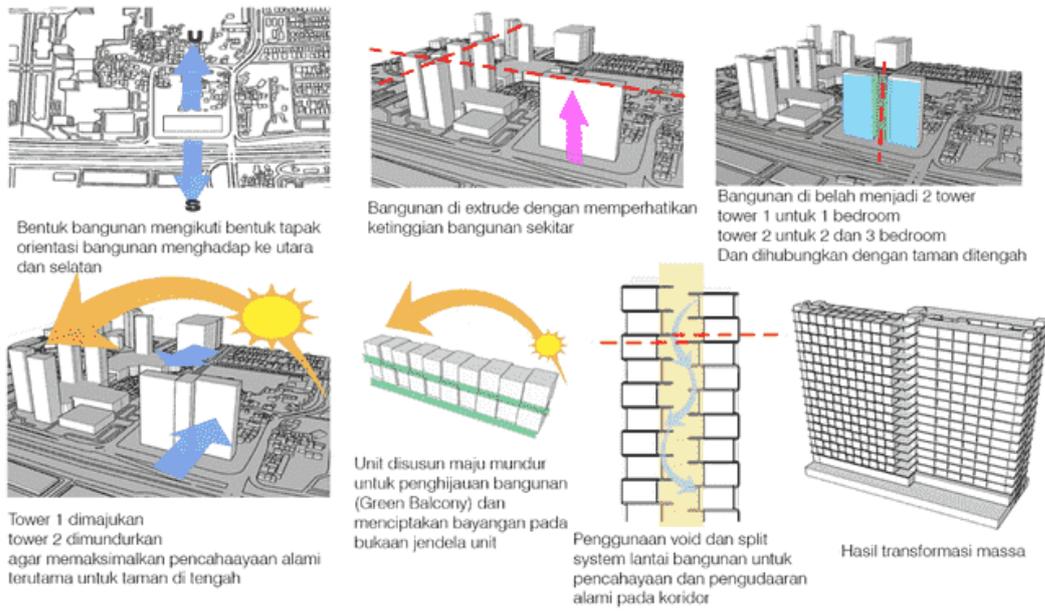
KDH : 5.000 m<sup>2</sup>

KDB : 4.700 m<sup>2</sup>

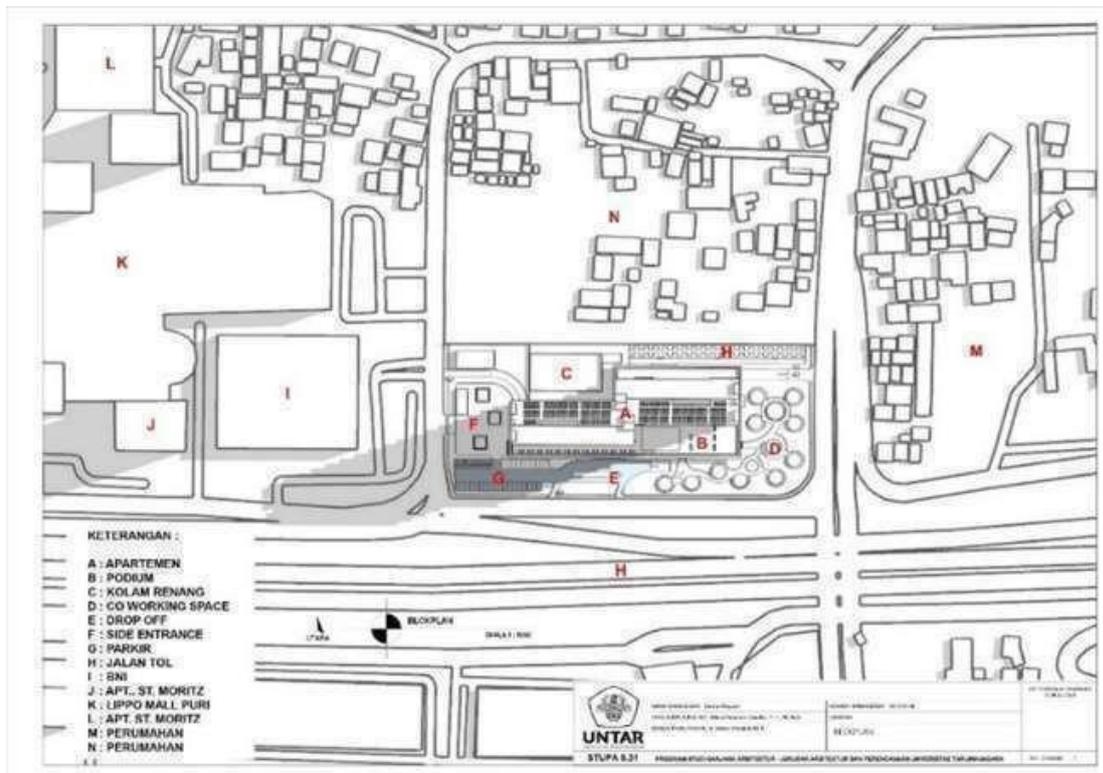
Total Luas Bangunan : 57.000 m<sup>2</sup>

Luas Basemen : 9000 m<sup>2</sup>

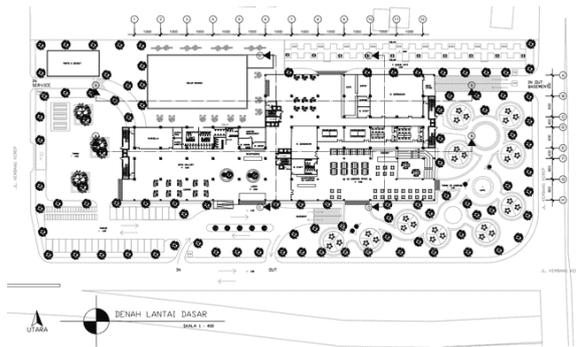
Jumlah lantai bangunan : 17 lantai



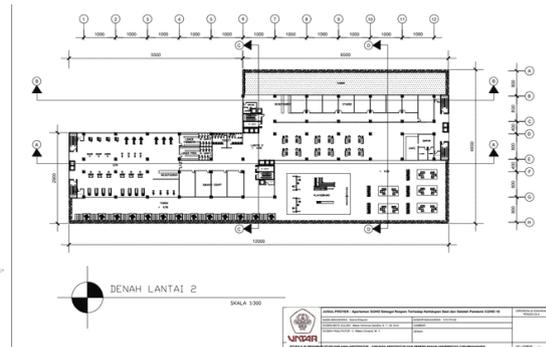
Gambar 10. Proses gubahan massa  
Sumber : Penulis, 2021



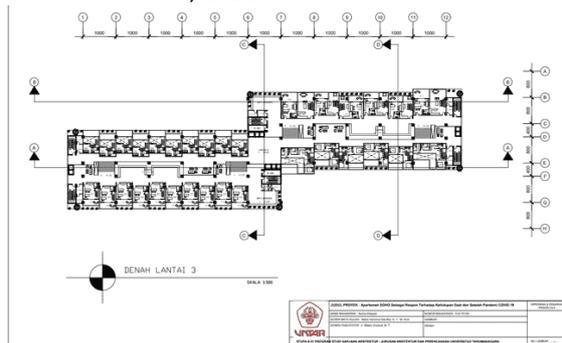
Gambar 11. Blok plan  
Sumber : Penulis, 2021



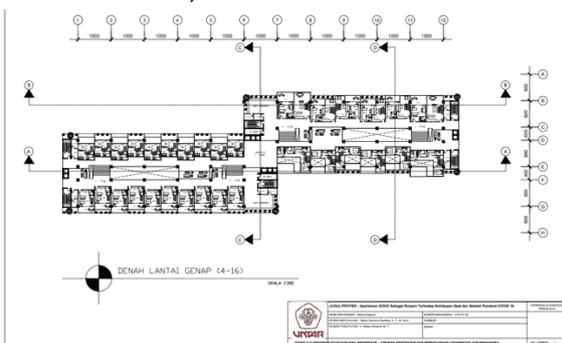
Gambar 12. Denah Lantai Dasar  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 13. Denah lantai 2  
Sumber : Penulis, 2021

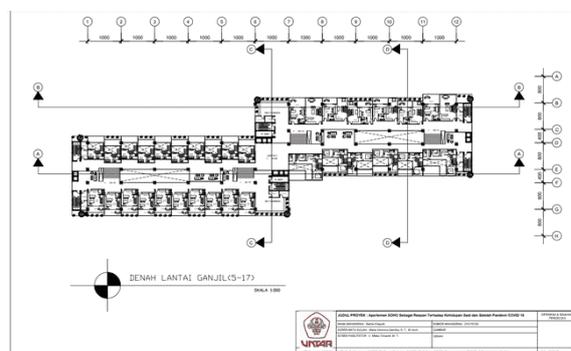


Gambar 14. Denah Lantai 3  
Sumber : Penulis, 2021

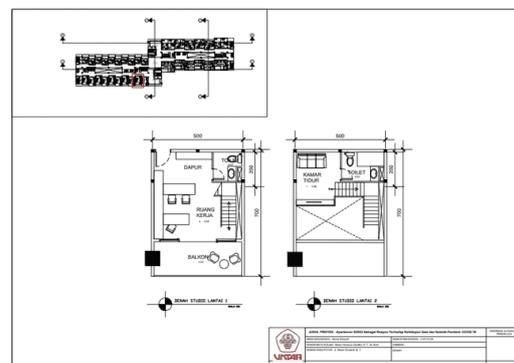


Gambar 15. Denah lantai Genap  
Sumber : Penulis, 2021

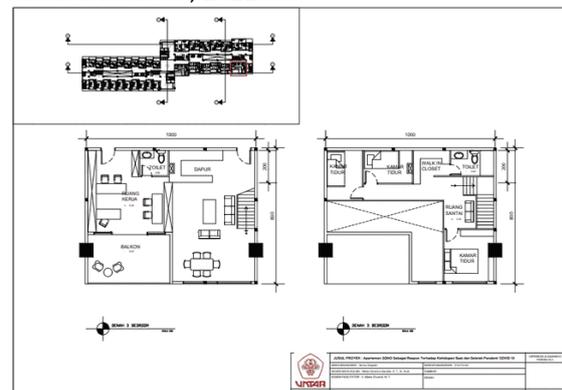
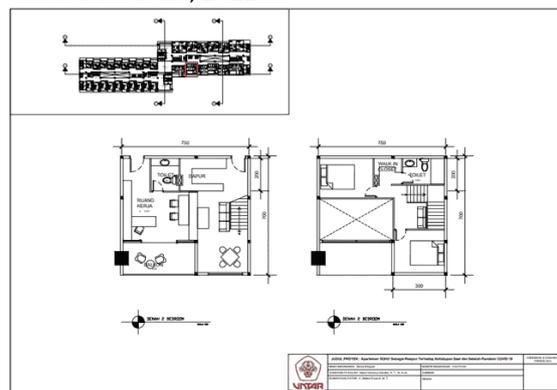
Pada lantai 3 sampai lantai 17, unit apartemen disusun maju mundur agar ruang lebih dinamis pada koridor, dan juga menghasilkan ruang sebagai *green balcony* di dalam unit apartemen. Pada koridor juga diaplikasikan split lantai dan void dari lantai 3 sampai lantai 17, dengan dasar void pada lantai 3 yang digunakan sebagai taman ruang komunal penghuni.



Gambar 16. Denah Lantai Ganjil  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 17. Denah Tipe unit 1 Bedroom  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 18. Denah Tipe unit 2 Bedroom  
Sumber : Penulis, 2021

Gambar 19. Denah Tipe unit 3 Bedroom  
Sumber : Penulis, 2021

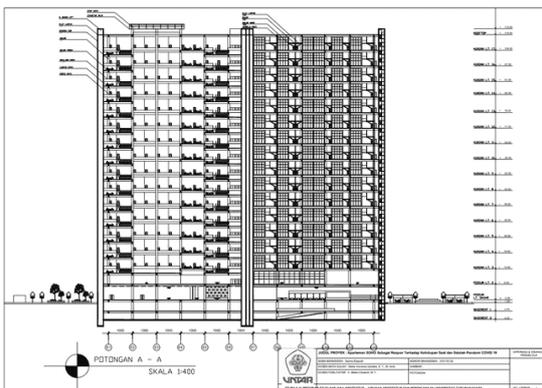
Denah per tipe unit memiliki area untuk berhuni dan area bekerja. Pada tipe 1 bedroom, area bekerja berada pada lantai 1 dan area berhuni di lantai 2. Sedangkan pada tipe 2 bedroom dan 3 bedroom area berhuni dan area bekerja dipisahkan dengan lemari yang juga difungsikan sebagai pintu menyambungkan ruang kerja dan ruang berhuni. Akses keluar masuk untuk bekerja dan berhuni pada tipe 2 bedroom dan 3 bedroom juga berbeda, agar tetap menjaga privasi keluarga.



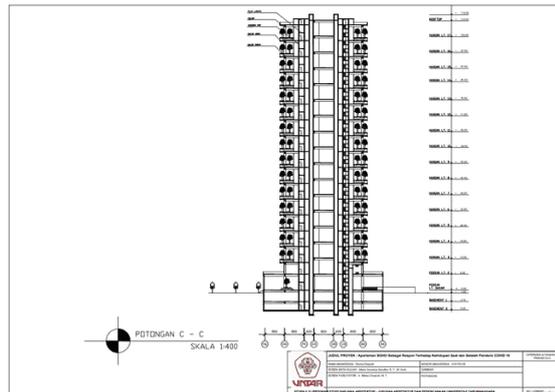
Gambar 20. Tampak depan  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 21. Tampak kanan  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 22. Potongan A-A  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 23. Potongan C-C  
Sumber : Penulis, 2021

Penghijauan dan taman terbuka dimaksimalkan pada perancangan bangunan.



Gambar 24. Perspektif eksterior

Sumber : Penulis, 2021



Gambar 25. Entrance utama

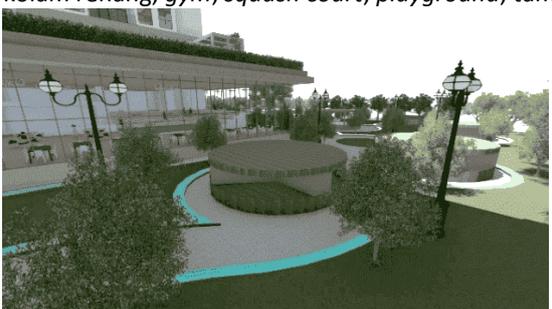
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 26. Entrance samping

Sumber : Penulis, 2021

Terdapat fasilitas pendukung pada bangunan seperti : *Coworking space indoor* maupun *outdoor*, café, kolam renang, *gym*, *squash court*, *playground*, taman, dan ruang komunal.



Gambar 27. *Outdoor coworking space*

Sumber : Penulis, 2021



Gambar 28. Kolam renang

Sumber : Penulis, 2021

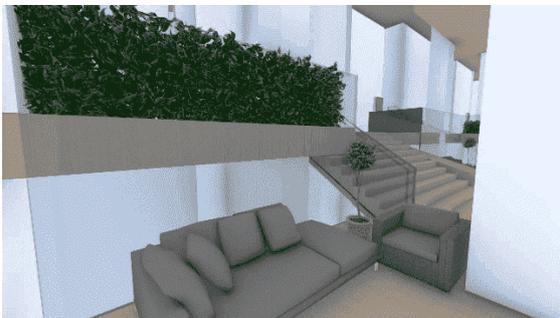


Gambar 29. Coworking space  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 30. Ruang komunal lantai 3  
Sumber : Penulis, 2021

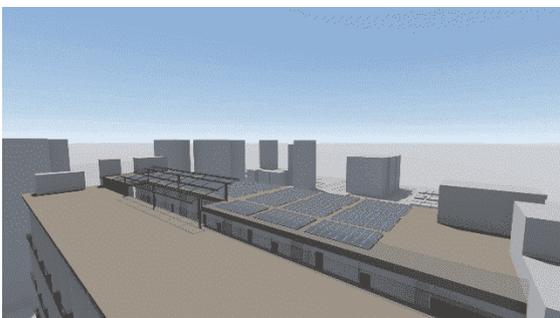
Penggunaan *void* dan *split system* pada lantai koridor dengan atap kaca untuk memaksimalkan pencahayaan dan pengudaraan alami. Ruang pada koridor lainnya, dipergunakan sebagai ruang komunal penghuni dan taman terbuka hijau untuk menciptakan suasana alam secara visual.



Gambar 31. Ruang komunal  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 32. Void  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 33. Perspektif atap  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 34. Balkon  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 35. Lantai 1 unit  
Sumber : Penulis, 2021



Gambar 36. Lantai 2 unit  
Sumber : Penulis, 2021

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Saat terjadi pandemi corona, masyarakat mulai melakukan *working from home*. Dikarenakan lamanya pandemi ini terjadi, *working from home* telah menjadi budaya dan kebiasaan yang dilakukan masyarakat apalagi adanya teknologi yang mendukung untuk melakukan *working from home* dan komunikasi jarak jauh seperti menggunakan *zoom*, *microsoft teams*, *skype*, dan aplikasi lainnya.

Bekerja dari rumah dapat meningkatkan efektivitas dan produktivitas kerja, tetapi ada juga kendala seperti pekerja tidak dapat membatasi waktu dan suasana untuk kerja dan istirahat. Maka dari itu, penulis mengusulkan proyek "Apartemen SOHO Di Saat dan Setelah Pandemi Covid-19" Ini yang mengangkat isu bertempat tinggal dan bekerja saat dan setelah pandemi dengan konsep SOHO yaitu memisahkan tempat kerja dan tempat tinggal agar penghuni merasakan suasana yang berbeda saat istirahat dan bekerja, kegiatan bekerja dan berhuni juga tidak saling terganggu. Proyek ini juga menargetkan para UMKM, pegawai yang bekerja di rumah maupun mahasiswa yang belajar online setelah pandemi terjadi, terutama pengusaha baru yang masih belum memiliki modal untuk menyewa kantor.

Proyek ini dibangun di Jakarta Barat dikarenakan sebagian besar usaha kecil berada di kawasan tersebut terutama Kecamatan Kembangan yang merupakan wilayah ekonomi baru yang ada di Jakarta. Proyek ini menerapkan konsep arsitektur biofilik, dan arsitektur hijau dengan menggunakan metode *trans programming* dan *hybrid working*.

Hasil rancangan memerhatikan lingkungan sekitar seperti ketinggian bangunan, arah matahari dan orientasi bangunan. Jumlah lantai bangunan adalah 17 lantai dengan luas total 57.000 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 300 unit 1 *bedroom*, 120 unit 2 *bedroom*, 60 unit 3 *bedroom* dan fasilitas umum seperti kolam renang, *co working space*, *gym*, *squash court*, ruang komunal, *playground*, dan taman.

Pada unit hunian disusun maju mundur untuk menghasilkan ruangan sebagai penghijauan vertikal, pemakaian split system pada koridor dengan atap transparan untuk memaksimalkan pengudaraan dan pencahayaan yang masuk ke dalam bangunan, split system tersebut juga menciptakan ruangan sebagai ruang komunal antar penghuni.

Pada ruangan dalam unit 1 *bedroom*, ruang kantor berada di lantai 1 dan ruang istirahat berada di lantai 2. Untuk unit 2 *bedroom* dan 3 *bedroom*, lantai 2 hanya untuk berhuni sedangkan lantai 1 terdiri dari ruang kerja dan ruang hunian dengan akses keluar masuk menuju ruang berhuni dan ruang kerja berbeda. Ruang kerja dan ruang hunian terpisah dengan lemari tetapi ada peletakkan pintu dalam lemari yang menghubungkan kedua ruangan tersebut sehingga kenyamanan tetap terjaga.

Pengaplikasian *green building system* pada *green balcony*, memaksimalkan pengudaraan dan pencahayaan alami pada luar ruangan maupun dalam ruangan, memperbanyak penghijauan, penggunaan *photovoltaic system*, dan *rain water harvesting system*.

### Saran

Dengan strategi desain menggunakan konsep SOHO diharapkan hunian mendukung perilaku/kebiasaan manusia yang telah berubah setelah pandemic Covid 19 ini. Peletakkan ruang sesuai kebutuhan penghuni pada ruang privat dan ruang publik, ruangan juga terpisah tetapi masih bisa diakses langsung sehingga menjaga suasana, kenyamanan dan kebisingan pada kedua jenis ruangan.

## REFERENSI

- Akmal, I. dkk. (2010). *Seri Rumah Ide: SOHO Small Office Home office*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Browning, W. D. , Ryan, C.O., Clancy, J.O., (2014). *14 Patterns Of Biophilic Design*. New York: terrapin Bright green, LLC.

- Georgiou, M. (2006). *Architectural Privacy, A Topological Approach to Relational Design Problems*. Disertasi. London: Bartlett School of Graduate Studies University College London.
- King, P. (2004). *Private Dwelling. Contemplating the Use of Housing*. New York: Routledge.
- Madanipour, A. (2003). *Public and Private Spaces of the City*. London and New York: Routledge Taylor and Francis Group.
- Mungkasa, O. (2020). Bekerja dari Rumah (Working From Home/WFH) Menuju Tatanan Baru Era Pandemi COVID 19. *The Indonesian Journal of Development Planning*. 4(2).
- Mustajab, D. (2020). Fenomena Bekerja dari Rumah sebagai Upaya Mencegah Serangan COVID-19 dan Dampaknya terhadap Produktifitas Kerja. *The International Journal of Applied Business*. 4(1).
- Yupardhi, dkk. (2018). Kajian Pola Kontrol Privasi Penghuni Terhadap Penerapan Konsep SOHO (Small Office Home Office) Pada Rumah Tiinggal di Kota Bandung, *SeratRupa Jurnal of Design*. 1(1), 119-134.
- Baswedan, A. (2018). Kembangan Selatan. Retrieved from 15 February, 2021, from Jakarta Satu: <https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/webappviewer/index.html?id=1c1bfcced2cb4852bbeaefcd968a6d04>
- Berita hari ini, (2020), Hal-hal yang Terjadi Setelah Pandemi Corona Berakhir, diakses pada tanggal 1 Juli 2021 dari kumparan: ,<https://kumparan.com/berita-hari-ini/hal-hal-yang-terjadi-setelah-pandemi-corona-berakhir-1t6a9gRcXNr/full>;
- Rahman, M, (2020), Mengenal Small Office Home Office (SOHO), Hunian untuk si Produktif, diakses pada 1 Juli 2021 dari 99.co.: <https://www.99.co/id/panduan/small-office-home-office>;
- Stefanni, C, & Ellysa N H, (2018), Desain Biofilik dapat meminimkan stress , diakses pada tanggal 1 Juli 2021 dari Home Diary Magazine, <http://homediarymagazine.com/desain-biofilik-dapat-minimkan-stres/>;
- Sutanto, A. (2021, Februari). 'Melampaui Ekologi Menuju Arsitektur Untuk Kebaikan dan Kehidupan. kuliah Studio Perancangan Arsitektur 8. 31, Jakarta, Indonesia.
- Tschumi, B. (1994). *Architecture and Disjunction*. Cambridge, MA : MIT Press.
- Wikipedia contributors, (2021), Green building. Wikipedia, The Free Encyclopedia. Retrieved 1 Juli 2021, [https://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Green\\_building&oldid=1025776300](https://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Green_building&oldid=1025776300).
- Wikipedia contributors, (2021, Agustus 7), Pandemi Covid-19. Wikipedia, Ensiklopedia Bebas. Diakses pada Agustus 7 2021, dari [https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Pandemi\\_Covid-19&oldid=18939788](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Pandemi_Covid-19&oldid=18939788)

