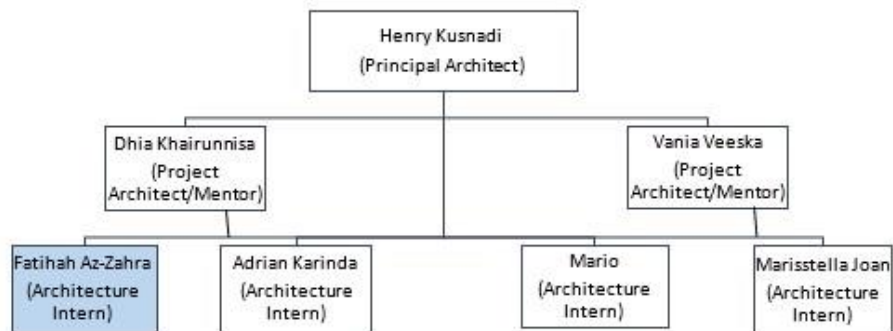


## BAB III

### PELAKSANAAN KERJA PRAKTIK

#### 3.1. Kedudukan dan Koordinasi

##### 3.1.1 Kedudukan



Gambar 3. 1 Kedudukan Penulis di PT.Indomegah Cipta Bangun Citra  
Sumber: Dokumen PT. Indomegah Cipta Bangun Citra

Selama melakukan kerja praktik, penulis berkedudukan sebagai *architecture intern* yang bekerja dengan didampingi langsung oleh mentor Dhia Khairunnisa selaku *Project Architect* mulai dari *Batch 1* dan *Batch 2*. Penulis bertugas membantu mentor dalam mengerjakan tugas seperti studi referensi, membuat gambar skematik, *modelling*, *coloring*, membuat risalah rapat, menyusun presentasi, kunjungan lapangan dll. Penulis juga diawasi dan dibimbing langsung oleh Henry Kusnadi selaku *Principal Architect/Main Director*.

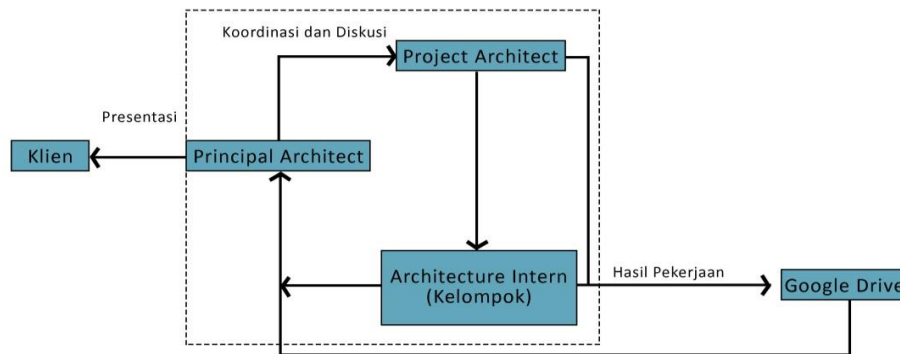
##### 3.1.2 Koordinasi

Dalam pelaksanaan kerja praktik, penulis menerima tugas secara langsung dari mentor maupun *principal architect*. Penulis akan menjabarkan proses koordinasi antara penulis dengan perusahaan kedalam dua poin, yaitu:

1. Saat melakukan kerja praktik *Batch 1*

Penulis mendapatkan arahan dan tugas sesuai dengan tema *Apartment Middle* dari mentor maupun *principal architect*. Tugas yang diberikan sudah termuat dalam *timeframe* yang akan dilakukan selama 11 minggu kedepan (terhitung dari 28 Juni-10

September). Karena proses kerja pada *Batch 1* ini dilakukan secara berkelompok dengan peserta magang lainnya. Penulis berkesempatan menjadi ketua kelompok dan belajar untuk mengkoordinasikan serta membagi tugas dengan peserta intern lainnya. Pembagian tugas di dalam kelompok ini juga didampingi oleh mentor.



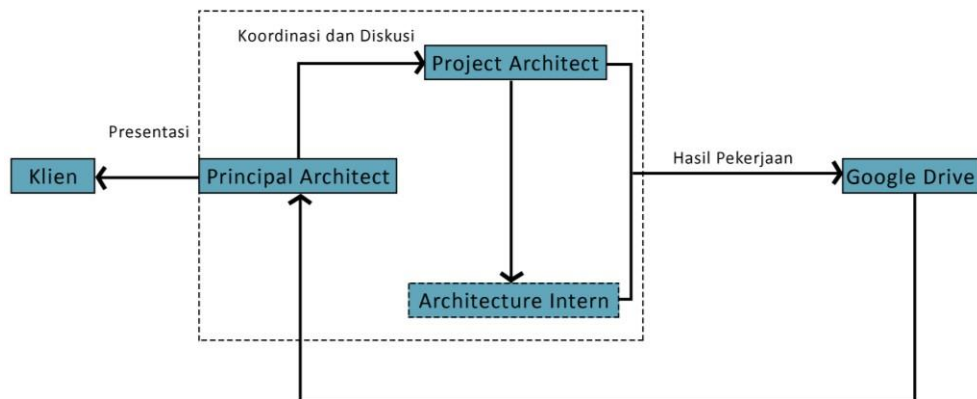
Gambar 3. 2 Bagan Alur Koordinasi Antara Principal Architect, Project Architect, Architecture Intern pada Batch 1

Sumber: Penulis

## 2. Saat melakukan kerja praktik *Batch 2*

Pada *Batch 2* (terhitung mulai 13 September-13 Desember) mentor akan memberikan arahan atau melakukan diskusi bersama penulis terkait *real project* yang sedang dikerjakan. Setelah arahan dan daftar tugas sudah diserahkan, penulis akan melakukannya sesuai dengan daftar prioritas tugas. Sebagai contoh, setelah proses diskusi bersama mentor selesai, penulis akan mencari referensi ide terkait tugas. Referensi ini dikumpulkan dalam satu file dan akan didiskusikan kembali untuk mencapai ide yang telah terkristalisasi. Ide-ide final yang sudah terkristalisasi akan direalisasikan oleh penulis bisa dalam bentuk *modelling* menggunakan *Sketchup*. Jika proses pembuatan *modelling* sudah selesai, penulis melakukan asistensi bersama mentor, dan mentor akan memberikan *feedback*. Proses antara mencari referensi-mengkristalkan ide-dan realisasi terhadap *modelling* berlaku secara bolak-balik, yang artinya jika tidak menemukan ide yang tepat penulis akan merevisi sesuai arahan mentor. Untuk lebih memahami kontekstual dari proyek yang dilaksanakan, penulis juga berkesempatan untuk mencari referensi yang nyata di lapangan. Hal tersebut bertujuan untuk mengasah dan mengalami langsung preseden dari desain yang akan dibuat oleh mentor dan penulis. Jika tugas yang diberikan mentor sudah dilakukan

dengan benar, penulis berkesempatan untuk mempresentasikan hasil yang telah dikerjakan kepada *principal architect* setiap hari Senin dan Kamis. Kegiatan rutin rapat bersama *principal architect* bertujuan agar hasil olahan dan arahan yang telah diberikan oleh mentor dapat terpantau dengan baik oleh *principal architect*.



Gambar 3. 3 Bagan Alur Koordinasi Antara Principal Architect, Project Architect, Architecture Intern pada *Batch 2*

Sumber: Penulis

### 3.2. Tugas yang Dilakukan

Di dalam tahapan pekerjaan arsitektur, terdapat 6 tahapan pekerjaan arsitektur antara lain:

1. Tahap 1 Konsep Rancangan
2. Tahap 2 Pra Rancangan/Skematik Desain
3. Tahap 3 Pengembangan Rancangan
4. Tahap 4 Pembuatan Gambar Kerja
5. Tahap 5 Proses Pengadaan Pelaksanaan Konstruksi
6. Tahap 6 pengawasan Berkala

Di PT. Indomegah Cipta Bangun Citra, tahapan pekerjaan arsitektur yang dilakukan mulai dari tahap konsep hingga tahap pembuatan gambar kerja. Selama penulis melakukan kerja praktik, penulis mendapatkan pengalaman untuk melakukan tahapan pekerjaan pembuatan konsep perancangan (tahap 1) dan

pembuatan gambar skematik (tahap 2). Berikut jabaran dari pekerjaan yang penulis lakukan dengan tahapan pekerjaan arsitektur:

No.	Proyek	Minggu	Keterangan	Tahap
<b>BATCH 1 (28 Juni – 10 September)</b>				
1	<i>Apartment Middle</i>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi referensi <i>Apartment Middle</i> (pengertian, tipe, tipologi, objek)</li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: Entrepreneurship in Arch</li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: Persiapan Desain &amp; TABG</li> </ul>	Pra Konsep
		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi komparasi <i>apartment</i> dalam negeri dan luar negeri</li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: Pelatihan Layout Booklet</li> <li>• Studi laporan booklet (template)</li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: RBPP</li> </ul>	Pra Konsep
		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi 8 <i>Apartment Middle</i> (pengganti survei lapangan)</li> <li>• Penyusunan laporan survei</li> </ul>	Pra Konsep

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing: Apartment Middle</i></li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM Design by Research</li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing: Comm. Thinking &amp; Design by Research</i></li> </ul>	
		4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis hasil studi 8 <i>apartment</i></li> <li>• Pembuatan tabel/grafik/diagram hasil analisis</li> <li>• Mengikuti <i>workshop</i> IM <i>Workshop RnD</i></li> <li>• Mengikuti <i>workshop</i> IM <i>Sharing: Sketchup 101</i></li> <li>• Mengikuti <i>workshop</i> IM <i>Sharing: Area Calculation Analysis</i></li> </ul>	Pra Konsep
		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkaji lahan dan TOR <i>Apartment Middle</i></li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing: praktik sebuah desain kawasan &amp; isu green design</i></li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing: Archpreneur 101</i></li> </ul>	Pra Konsep Skematik

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: AutoCad</li> <li>• Proses desain <i>Apartment Middle</i></li> <li>• Mengikuti sesi <i>sharing</i> IM <i>Sharing</i>: Architecture 101 with Adrian Emanuel</li> </ul>	
		6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proses desain <i>Apartment Middle</i></li> <li>• Asistensi desain tahap 1</li> </ul>	Skematik
		7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proses desain <i>Apartment Middle</i></li> <li>• Asistensi desain tahap 2</li> </ul>	Skematik
		8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyusunan laporan <i>Apartment Middle</i> kedalam booklet</li> <li>• Mengikuti IM Internship: <i>briefing</i> sosmed</li> </ul>	
		9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyusunan laporan <i>Apartment Middle</i> kedalam booklet</li> </ul>	
		10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyusunan laporan <i>Apartment Middle</i> kedalam booklet</li> <li>• Persiapan presentasi final</li> <li>• Presentasi final <i>Apartment Middle</i></li> </ul>	
		11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisi laporan booklet</li> </ul>	
<b>BATCH 2 (13 September - 13 Desember)</b>				
2	Ruko Papua	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coloring denah</li> </ul>	Skematik

		13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi referensi <i>enterance car</i> &amp; pedestrian</li> <li>• Membuat 3d skp <i>enterance car</i> &amp; pedestrian</li> </ul>	Pra Konsep
3	Mall Papua	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi Void Mall</li> <li>• Studi referensi Plaza dan Rooftop</li> <li>• Studi 3d skp plaza</li> <li>• Studi 3d skp rooftop</li> </ul>	Pra Konsep
		14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coloring denah kawasan</li> <li>• Coloring siteplan Mall Papua</li> </ul>	Skematik
4	Reseach and Design (RnD)	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menghitung luasan parkir mall Tamini Square</li> </ul>	Research
5	IKM	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mencari data terkait program internship kampus merdeka</li> <li>• Studi banding program internship di beberapa kampus</li> </ul>	
6	Promenade Ruko Papua	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi referensi promenade</li> <li>• Membuat 3d desain promenade</li> </ul>	Pra Konsep
7	Supermarket Jakarta	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mencari referensi supermarket</li> <li>• Kunjungan lapangan ke PIK</li> </ul>	Pra Konsep

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coloring denah dan siteplan Supermarket Jakarta</li> </ul>	
		16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mencari referensi Supermarket</li> <li>• Revisi coloring denah dan siteplan Supermarket Jakarta</li> <li>• Menyusun presentasi</li> </ul>	Pra Konsep Skematik
		17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat 3d furniture interior (stall, Fruits area, Butchery area, Tenant area 1)</li> <li>• Revisi coloring denah dan siteplan Supermarket Jakarta</li> </ul>	Pra Konsep
		18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merevisi 3d furniture interior (stall, Fruits area, Butchery area, Tenant area 1)</li> <li>• Menyusun Presentasi</li> </ul>	Pra Konsep
		19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menghitung perbandingan luasan seluruh cabang Supermarket Jakarta (Supermarket PIK, Supermarket BSD, Supermarket Jakarta)</li> </ul>	Research
		20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat 3d furniture interior (Thematic area, Butchery area, Floor</li> </ul>	Pra Konsep Skematik



			<p>Display, Stall 2, Tenant area 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat tampak dan potongan skematik dan difinalkan dengan coloring</li> <li>• Membuat 3d ceiling</li> </ul>	
		21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merevisi 3d furniture interior (Thematic area, Tenant area 2)</li> <li>• Membuat 3d furniture interior (gondola, frozen area)</li> <li>• Membandingkan 4 supermarket dengan konsep kekinian</li> <li>• Menyusun presentasi</li> </ul>	Pra Konsep
		22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat 3d signage parkir, area frozen, penutup kolom</li> <li>• Survei Lapangan (Supermarket Jakarta)</li> <li>• Mencari referensi Supermarket di Kebon Jeruk</li> </ul>	Pra Konsep
8	Program	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat konten sosmed (feeds + story) mengenai balkon</li> </ul>	Leadership
	<i>Content Planning</i>			
	Social Media	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat konten sosmed (feeds + story) mengenai HUT Indomegah 20th</li> </ul>	Leadership

		12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyusun konsep/planning sosmed mengenai website IM selama september</li> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #1</li> </ul>	Leadership
		13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merevisi susunan konsep/planning sosmed mengenai website IM selama september</li> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #1</li> </ul>	Leadership
		13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #2</li> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #2</li> </ul>	Leadership
		14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #3</li> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #3</li> </ul>	Leadership
		15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #4</li> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #4</li> </ul>	Leadership
		17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #5</li> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #5</li> </ul>	Leadership
		18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat draft grafis feeds dan story IG #6</li> </ul>	Leadership

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merevisi draft grafis feeds dan story IG #6</li> </ul>	
--	--	--	---	--

Tabel 3. 1 Tabel tugas yang dilakukan

Sumber : Penulis

### 3.3. Uraian Pelaksanaan Kerja Praktik

Penulis akan menguraikan proses pelaksanaan kerja praktik kedalam 3 bagian, yaitu studi kasus *Apartment Middle*, Supermarket Jakarta dan *Content Planning* untuk Sosial Media. Uraian tersebut akan memuat proses pelaksanaan, kendala yang ditemukan dan solusi atas kendala selama melakukan kerja praktik di PT. Indomegah Cipta Bangun Citra.

#### 3.3.1 Proses Pelaksanaan

##### a. Apartment Middle

Pada masa kerja praktik *Batch 1*, penulis mempelajari *7 Steps Effective Design Process* dengan menerapkannya pada salah satu bangunan komersial dengan tipologi *Apartment Middle*. Proses pembelajaran *7 Steps Effective Design Process* pada *Batch 1* ini dilakukan mulai dari 28 Juni hingga 10 September 2021 dan dibagi kedalam dua kelompok yang beranggotakan 4 orang.

Di PT.Indomegah Cipta Bangun Citra, *7 Steps Effective Design Process* selalu dipadukan dengan pendekatan *Commercial thinking* mengingat perusahaan ini memiliki spesialisasi pada bangunan komersial. Paduan antara *7 Steps Effective Design Process* dengan *Commercial thinking* akan menghasilkan desain yang tepat dan berkelanjutan, dan menguntungkan dari sisi arsitek dan pemilik.

Projek *Apartment Middle* ini berlokasi di daerah Jl. Kamal Raya, Cengkareng, Jakarta Barat dengan luasan 5.324 m<sup>2</sup>. Pemilik tanah menginginkan sebuah *apartment* yang dapat dijual dengan harga tipe unit studio harus dapat dijual dengan harga Rp 300.000.000 dan harga tipe 2BR dengan harga Rp 500.000.000. Berikut penjabaran 7 proses yang dilakukan oleh penulis dengan studi kasus *Apartment Middle*:

- **Theoretical Understanding (Studi Literatur)**

Pada minggu pertama, penulis melakukan riset kecil dan mencari referensi terkait *Apartment Middle*, mulai dari pengertian, jenis-jenis, tipe, tipologi, layout, fasilitas dll. Pada minggu ini, penulis juga mendapatkan pembekalan mengenai *enterpreneurship in architecture* dan proses persiapan desain & TABG.



Gambar 3.3 1 Step 1 Theoretical Understanding

Sumber: Penulis

Proses studi literatur perlu dilakukan diawal karena dapat membantu perancang untuk menjawab isu yang ada dengan cara sistematis. Untuk memfokuskan pembelajaran selama melakukan kerja praktik, penulis berkesempatan memperdalam tentang efisiensi dan fasilitas di *Apartment Middle*. Hasil dari proses studi literatur, penulis menyimpulkan bahwa *Apartment Middle* yang dimaksud merupakan jenis *apartment* yang dikategorikan berdasarkan kelas penggunaannya. Kelas *apartment* ini yang umum ditemui di daerah perkotaan

dengan kisaran harga sewa 15-18 juta sehingga target pasar merupakan masyarakat ekonomi kelas menengah. Penulis juga mendapatkan karakteristik dari *Apartment Middle*, seperti lokasi, fasilitas standard, tipe unit, harga properti, harga jual, kepemilikan dan target pasar. Karakteristik ini dapat dipengaruhi oleh tinggi bangunan, pengembang (developer), kebutuhan pasar (tipe dan fasilitas). Penulis juga mempelajari efisiensi suatu ruang dari tiap tipe unit di *apartment* dan juga jumlah parkir dengan cara menghitung nilai semi gross, gross dan nett dari luasan. Efisiensi suatu ruang di unit *apartment* dapat di hitung menggunakan rumus berikut:

$$Efisiensi = \frac{Luas\ Semi\ Gross}{Luas\ Gross} \times 100\%$$

- **Precedent Study (Studi Preseden)**

Pada minggu kedua, penulis melakukan riset lebih dalam mengenai *Apartment Middle* dengan mencari preseden dengan tipologi serupa, baik preseden yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Penulis bersama kelompok mencari 8 preseden (4 dalam negeri dan 4 luar negeri) dan melakukan komparasi untuk menghasilkan variabel atau poin-poin utama dalam mendesain *Apartment Middle*.

Dalam desain *Apartment Middle*, penting sekali untuk melihat konteks lokasi, konsep bangunan, akses dan sirkulasi, fasilitas dan variasi tipe unit di dalam *apartment*. Fokus utama penulis untuk mengetahui efisiensi dan fasilitas *Apartment Middle*, maka hasil studi preseden akan penulis analisis untuk menghasilkan nilai kuantitatif dalam bentuk presentase dan akan menjadi acuan penulis untuk mendesain kedepannya.



Gambar 3.3 2 Step 2 Precedent Study

Sumber: Penulis

Kesimpulan dari studi preseden *middle apartment* yaitu, tipe unit studio umum ditemui dengan bentuk linear dengan presentasi 60 % sebagai tempat berkegiatan dan program ruang yang ada hanya memuat dapur, kamar mandi, kamar tidur, *storage*, dan balkon. Tipe unit 1BR yang sering ditemui dengan sirkulasi terpusat dengan area berkegiatan hingga 80% sedangkan tipe unit 2BR dengan area yang lebih luas area 90%. Baik unit 1BR maupun 2BR, kamar tidur utama selalu memiliki balkon sebagai area bukaan dan jalur pencahayaan alami. Selain membuat kesimpulan mengenai tipe unit, penulis juga membuat kesimpulan mengenai fasilitas apa saja yang layak berada di *middle apartment*. Fasilitas tersebut, yaitu kolam renang, *playground*, *gym*, taman, dan area *jogging track*.

- **Real Project Survey (Survei Lapangan)**

Pada minggu ketiga, seharusnya penulis melakukan survei lapangan untuk mendapatkan gambaran nyata dari sebuah *middle apartment*. Namun, sehubungan pandemi semakin parah dan pemberlakuan PPKM diperpanjang, kegiatan survei lapangan tidak dilaksanakan. Sebagai gantinya, penulis melakukan tahapan yang sama seperti tahap studi preseden. Pada tahap ini, penulis juga kembali mencari data

umum dari 8 objek survei seperti konsep, siteplan, fasilitas, menghitung efisiensi layout lantai tipikal, dan tipe unit.



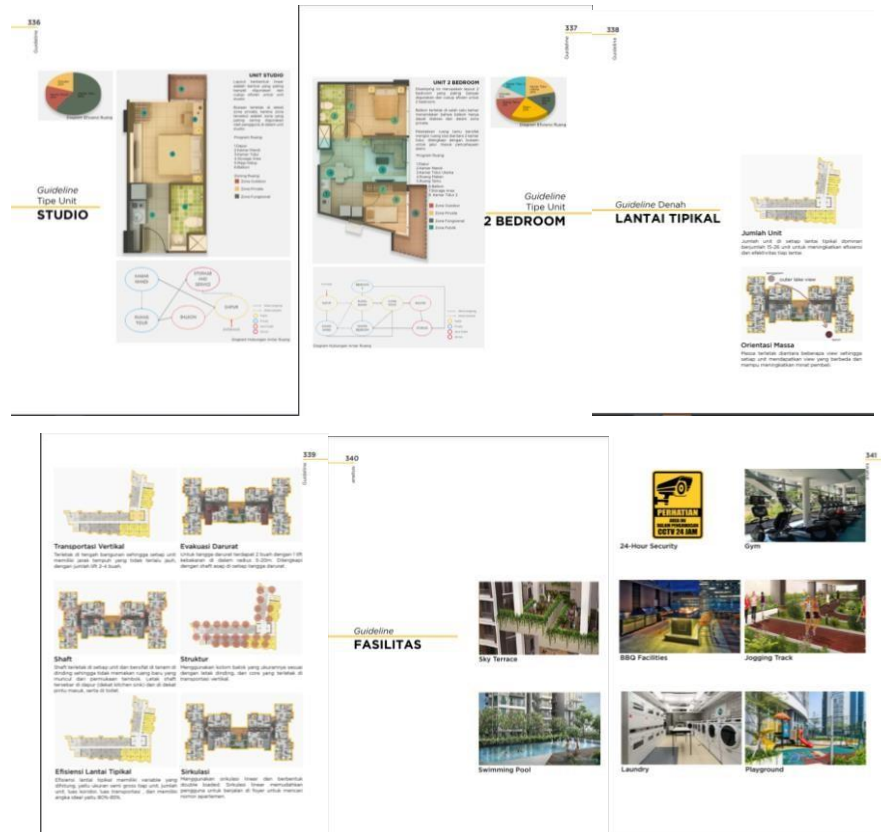
Gambar 3.3 3 Step 3 Real Project Survey

Sumber: Penulis

- **Analytical Process (Analisis Data)**

Pada minggu keempat, penulis melakukan analisis dari semua proses studi preseden dan studi lapangan ke dalam bentuk *design guideline* yang akan menjadi

bahan acuan penulis untuk merancang *middle apartment*. *Design guideline* ini memuat tipe-tipe unit, mulai dari studio, 2BR, efisiensi lantai tipikal dan fasilitas.



Gambar 3.3 4 Step 4 Analitical Process

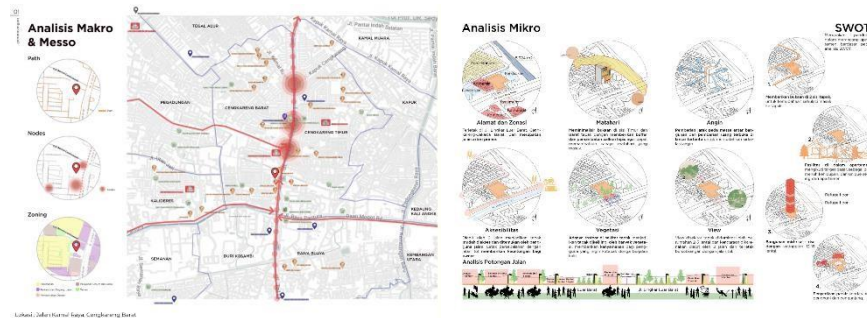
Sumber: Penulis

- **Design Process (Proses desain)**

Pada minggu keelima, penulis mengkaji TOR yang digunakan sebagai batasan dalam proses merancang. TOR ini berisikan penjelasan lokasi, *advice planning*, keinginan klien, *scope* pekerjaan perancang dan *output* perancangan. Proses desain akan berlangsung mulai dari 26 Juli – 27 Agustus 2021. Batasan rancangan yang paling penting dari mendesain apartment selain harus menjawab kebutuhan klien, keberlanjutan dari apartment ini juga harus dipikirkan. Terkait hal tersebut, pemilik proyek mengharuskan tipe unit studio harus dapat dijual dengan harga Rp 300.000.000 dan harga tipe 2BR dengan harga Rp 500.000.000.



Pada tahap ini, penulis melakukan analisis tapak mulai dari makro, meso dan mikro. Analisis tapak dilakukan untuk mendalami karakter dan menyesuaikan keinginan klien yang terdapat didalam TOR.

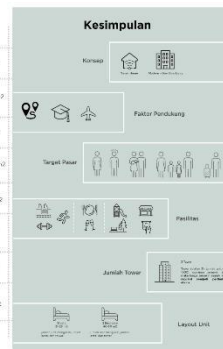


Gambar 3.3 5 Step 5 Design Process

Sumber: Penulis

Pada proses ini juga, penulis menganalisis kompetitor *middle apartment* yang ada di sekitar kawasan Jakarta. Analisis kompetitor ini bertujuan untuk melihat rentang harga, tipe unit, dan fasilitas dari suatu *apartment*. Setelah melakukan studi kompetitor, akhirnya penulis mendapatkan gambaran harga yang ideal untuk masing-masing tipe unit. Namun penulis juga melakukan perhitungan ulang untuk mendapatkan harga yang sesuai dengan tipe unit studio dan 2BR dan batasan harga yang diinginkan pemilik proyek. Untuk tipe unit studio dengan semi gross 20.00 m<sup>2</sup> dan luas nett 16.60 m<sup>2</sup> dapat dijual dengan harga Rp 15.000.000/sqm sehingga koefisien semi gross mencapai 83%. Untuk tipe unit 2BR dengan semi gross 32.94 m<sup>2</sup> dan luas nett 28.00 m<sup>2</sup> dapat dijual dengan harga Rp 15.178.571/sqm dengan koefisien semi gross 85%.

<b>Green Sedayu</b>	Complekso Rumah Kec. Cempelangan	2500 unit	22 unit per lantai	20 lantai	22 Juli 19	
<b>West Vista</b>	Dum Kosambi, Kec. Cempelangan	2805 unit	28 unit per lantai	45 lantai	25 Juli 19	
<b>City Resort</b>	Complekso Rumah Kec. Cempelangan			20 lantai	12 Juli 19	
<b>Vittoria Residence</b>	Complekso Rumah Kec. Cempelangan	70 unit	20 unit per lantai	37 lantai	20.5 Juli 19	
<b>Citra Lake Suite</b>	Nopel Hill, Kec. Mekong, Karesidenan	200 unit	10 unit per lantai	15 lantai	05 Juli 19	
<b>Green Palm Residence</b>	East Bekasi, Kec. Cempelangan	4500 unit	30 unit per lantai	70 lantai	18 Juli 19	
<b>Tokyo Riverside Apartment</b>	Rib. C. Jambak, Liliwa	100 unit	45 unit per lantai	30 lantai	11 Juli 19	
<b>Ciputra International</b>	Karangsari, Kecamatan Cempelangan	200 unit	20 unit per lantai	10 lantai	30 Juli 19	



### TIPE STUDIO

PROYEKSI HARGA IDEAL									
PROYEKSI	LUAS SEMI GROSS	LUAS NETT	HARGA JUAL/m <sup>2</sup>	KPR (BULAN)	KPR (TAHUN)	TAL HARGA YA DIBAYARKAN	HARGA KONSTRUKSI	PROFIT/unit	KOEFISIEN SEMI GROSS
HMHJ 1	20.00	16.60	Rp15.000.000	194.1	16.2	Rp300.000.000	Rp160.000.000	Rp140.000.000	83%
HMHJ 2	19.35	16.45	Rp15.500.000	194.1	16.2	Rp300.000.000	Rp154.838.710	Rp145.161.290	85%
HMHJ 3	18.75	15.94	Rp16.000.000	194.1	16.2	Rp300.000.000	Rp150.000.000	Rp150.000.000	85%
HMHJ 4	17.06	14.53	Rp17.555.938	194.1	16.2	Rp300.000.000	Rp136.705.882	Rp163.294.118	85%
HMHJ 5	17.28	14.70	Rp17.348.939	194.1	16.2	Rp300.000.000	Rp138.352.941	Rp161.647.059	85%

### TIPE 2 BEDROOM

PROYEKSI HARGA IDEAL									
PROYEKSI	LUAS SEMI GROSS	LUAS NETT	HARGA JUAL/m <sup>2</sup>	KPR (BULAN)	KPR (TAHUN)	TAL HARGA YA DIBAYARKAN	HARGA KONSTRUKSI	PROFIT/unit	KOEFISIEN SEMI GROSS
HMHK	62.50	53.13	Rp8.000.000	323.5	27	Rp500.000.000	Rp500.000.000	Rp0	85%
HMHJ 1	32.28	27.42	Rp15.500.000	323.5	27	Rp500.000.000	Rp258.094.516	Rp241.935.484	85%
HMHJ 2	31.25	26.58	Rp16.000.000	323.5	27	Rp500.000.000	Rp250.000.000	Rp250.000.000	85%
HMHJ 3	29.29	24.90	Rp17.068.273	323.5	27	Rp500.000.000	Rp234.352.941	Rp265.647.059	85%
HMHJ 4	31.78	27.00	Rp15.740.741	323.5	27	Rp500.000.000	Rp254.117.647	Rp245.882.353	85%
HMHJ 5	31.53	26.80	Rp15.856.209	323.5	27	Rp500.000.000	Rp252.235.294	Rp247.784.706	85%
HMHJ 6	32.94	28.00	Rp15.178.571	323.5	27	Rp500.000.000	Rp263.529.412	Rp236.470.588	85%

Gambar 3.3 6 Step 5 Analisis Kompetitor

Sumber: Penulis

Setelah melakukan analisis tapak, penulis melakukan studi gubahan massa sebanyak 3 kali dan mengasistensikannya kepada mentor. Proses studi gubahan massa merupakan hasil dari konsep apartment yang diinginkan. Pada konsep *apartment* ini, penulis mengambil konsep A.C.T.I.V.E (Amenity, Creative, Time Immersive, Value, dan Education). Konsep tersebut dipilih karena penulis ingin menciptakan simbiosis yang baik dengan menyediakan fasilitas dan amenities yang memadai. Dengan konsep ini pula penulis ingin mendukung kreativitas dan memberi kemudahan penghuni dengan menyediakan tempat komunal dan juga area komersial yang dapat dijangkau di lantai dasar. Penghuni juga dapat merasakan *value* dari suatu hunian vertikal di kawasan Jakarta Barat dengan harga terjangkau sehingga cocok untuk target pasar yang merupakan kalangan mahasiswa maupun keluarga.



Gambar 3.3 7 Step 5 Design Process (Studi Gubahan Massa dan Konsep)

Sumber: Penulis

Setelah mendapatkan gubahan dan konsep, penulis langsung membuat layout denah untuk lantai 1, 1 Mezzanine, 2, dan lantai tipikal 2 tower *apartment*. Pada proses ini, penulis juga mengalami proses bolak-balik antara mendesain denah dan menyesuaikan dengan bentuk massa. Setelah membuat layout lantai tipikal, penulis mendapatkan jumlah unit studio sebanyak 330 unit dengan luas nett sebesar 16.6 m<sup>2</sup> dengan semi gross 19.13 m<sup>2</sup> dan 19.47 m<sup>2</sup>.



Gambar 3.3 8 Step 5 Design Process (Siteplan dan Lantai Tipikal)

Sumber: Penulis



Gambar 3.3 9 Step 5 Design Process (Detail Tipe Unit Studio dan 2BR)

Sumber: Penulis

Dalam mendesain *middle apartment* ini, penulis juga menghitung efisiensi dari luasan perlantai tipikal. Perhitungan luas ini di buat dalam bentuk tabel sehingga penulis dapat langsung memasukan angka luasan nett, semi gross, dan gross. Perhitungan ini untuk mengukur apakah rancangan sudah tepat dan efisien sehingga tidak ada ruang yang tidak terpakai.

Diakhir tahap desain, penulis membuat kesimpulan dengan menyajikan perbandingan tabel intensitas antara tabel batasan desain dan tabel hasil perancangan. Dari tabel tersebut, dapat disimpulkan bahwa rancangan yang telah penulis buat tidak melanggar peraturan yang ada dan sudah sesuai dengan standard efisiensi.

TABEL PERANCANGAN			TABEL BATASAN		
Intensitas			Intensitas		
Luas Lahan	m2	5.324	Luas Lahan	m2	5.324
Luas Lahan Nett	m2	5.069	Luas Lahan Nett	m2	5.069
KLB	3	17.678	KLB	3.5	17.742
KDB	17%	850	KDB	35%	1.774
KDH	39%	1.900	KDH	35%	1.774
KTB	37%	1.881	KTB	50%	2.535
KKOP			KKOP		
Ketinggian Bangunan	lt	16	Ketinggian Bangunan	lt	24
Zonasi	R7	Zona Rumah Susun	Zonasi	R7	Zona Rumah Susun
Peruntukan	i	Kegiatan rumah susun	Peruntukan	i	Kegiatan rumah susun
	t	Kegiatan toko*		t	Kegiatan toko*
	tb	Cafe, kedai kopi, restaurant*		tb	Cafe, kedai kopi, restaurant*
		176m2			*Memiliki luasan 200m2
Jarak Bebas	m	5	Jarak Bebas	m	5
Tipe Bangunan		Tunggal	Tipe Bangunan		Tunggal

Gambar 3.3 10 Step 5 Design Process (Tabel perbandingan hasil rancangan dan batasan)

Sumber: Penulis

- **Architectural Design Report (Laporan desain)**

Penulis menyusun semua proses yang dilakukan ke dalam laporan desain berbentuk booklet. Laporan ini akan menjadi arsip PT. Indomegah Cipta Bangun Citra dan juga dapat menjadi acuan mendesain *middle apartment* bagi arsitek di perusahaan maupun peserta magang lainnya.

- **Architectural Presentation (*Presentasi final desain*)**

Di akhir tahap *7 Steps Effective Design Process*, penulis akan mempresentasikan keseluruhan desain dihadapan *principal architect* dan juga arsitek yang bekerja di PT. Indomegah Cipta Bangun Citra. Penulis juga mendapatkan *feedback* dari hasil rancangan yang dibuat sehingga kedepannya penulis dapat melakukan desain rancangan yang lebih baik lagi.

**b. Perancangan Supermarket**

Supermarket merupakan salah satunya tempat yang dapat dikunjungi oleh masyarakat pada saat pandemi sedang terjadi. Supermarket jadi satu-satunya destinasi untuk memenuhi kebutuhan hidup bagi masyarakat. Klien supermarket ini menunjuk PT. Indomegah Cipta Bangun Citra untuk merancang bangunan dengan konsep yang lebih kekinian dengan konteks yang ada. *Scope* pekerjaan bagi arsitek pada proyek ini dimulai dari tahap prakonsep hingga tahap *detail drawing*. *Project architect* sekaligus mentor bagi penulis, memberikan arahan untuk mencari referensi terlebih dahulu terkait ide supermarket apa yang memiliki keunikan khusus. Melalui arahan dari mentor, penulis bekerja sama dengan peserta magang lainnya untuk merancang supermarket yang mendukung gaya hidup sehat dengan menampilkan supermarket yang *premium lifestyle* yang berdiri dilingkungan yang *friendly space* bagi pengunjung. Konsep supermarket yang diusung ini tidak hanya sebatas dapat memenuhi kebutuhan dasar saja, namun juga pengunjung dapat merasakan dan menciptakan momen berbelanja yang eksploratif. Konsep supermarket ini juga harus mendukung adanya lingkungan yang *fresh and healthy*.



Gambar 3.3 11 Konsep Supermarket

*Sumber: PT. Indomegah Cipta Bangun Citra dan diolah oleh Penulis*

Penulis mencari ide referensi terkait fasad dan interior bangunan sesuai dengan konsep. Dari hasil referensi tersebut, mentor memberikan tugas kembali



kepada penulis untuk membantu dalam pembuatan furniture sesuai dengan ide referensi. Setelah semua ide telah didapatkan, penulis membantu mentor dalam menyusun file presentasi kepada klien. Susunan presentasi juga diarahkan langsung oleh *principal architect*, sehingga penulis mempelajari secara langsung bagaimana cara arsitek menyampaikan ide rancangan dan membuat klien menjadi tertarik. Penulis juga terlibat langsung untuk mengikuti meeting bersama klien dan menjadi paham apa saja keinginan klien.

Setelah meeting pertama selesai, project architect memberikan tugas kepada penulis untuk mulai menstudi 3d furniture yang digunakan untuk supermarket. Penulis berkesempatan untuk membuat furniture Stall, Fruits area, Kasir, Butchery area, dan Tenant area 1. Selama proses pembuatan 3d, penulis selalu mengasistensikan hasil kerjaannya kepada mentor sebelum jam pulang kantor. Dari hasil asistensi, penulis selalu mendapatkan *feedback* yang kemudian akan penulis kembangkan dan revisi dari hasil 3d furniture tersebut.



Gambar 3.3 12 Furniture Interior

Sumber: PT. Indomegah Cipta Bangun Citra dan diolah oleh Penulis

Selain membantu membuat 3d furniture, penulis juga membantu mentor dalam memberi sentuhan visual yang baik (*coloring*) dari siteplan, denah, tampak dan potongan. Penulis juga turut membantu dalam membuat tabel perbandingan luas dan fasilitas (*layout*) dari beberapa supermarket yang ada untuk mendapatkan gambaran referensi yang lebih tajam. Proses pembuatan 3d furniture, coloring, dan komparasi supermarket dilakukan dalam waktu dua minggu. Setelah semua rampung, *principal* dan *project architect* kembali mengadakan meeting ke 2 dengan klien untuk membahas lebih jauh terkait 3d modeling yang telah dibuat. Penulis juga mengikuti kembali proses meeting dengan klien dan menyusun hasil rapat kedalam bentuk risalah rapat.

Setelah meeting ke 2 dengan klien selesai, klien memberikan beberapa feedback terkait 3d modeling yang telah dibuat dan meminta untuk merevisi beberapa bagian. Sesuai arahan mentor diawal projek, penulis kembali membantu merevisi 3d furniture sesuai feedback dari klien dan kembali melanjutkan membuat 3d furniture Thematic area, Butchery area, Floor Display, Stall 2, Tenant area 2, gondola, frozen area dan ceiling.

Setelah 3d modeling baik interior dan eksterior telah selesai, penulis juga membantu mentor untuk mebuat gambar skematik tampak. Hasil dari gambar skematik ini juga penulis memberikan coloring. Semua hasil pekerjaan yang dilakukan oleh penulis akan di review langsung oleh *principal architect* dan mentor sehingga penulis mendapatkan banyak pembelajaran dari proses desain sebagai seorang arsitek. Jika hasil desain sudah rampung selesai, penulis kembali menyusunnya kedalam presentasi sebagai bahan untuk diskusi bersama klien.

Bersamaan dengan proses desain, penulis juga melakukan riset mengenai layout supermarket. Pada proses *research and design* layout supermarket, penulis diminta untuk menghitung luasan dari sebuah layout supermarket yang sudah memiliki banyak cabang. Penulis mulai mendata luasan dan ukuran dari tiap-tiap furniture yang ada didalamnya dengan menggunakan polyline Autocad. Hal ini bertujuan sebagai untuk membuat arsip data dan acuan arsitek di PT. Indomegah Cipta Bangun Citra untuk merancang supermarket. Dari proses ini, penulis juga menjadi belajar untuk membuat layout yang tepat dari sebuah supermarket dan

furniture apa saja yang dibutuhkan sehingga sangat membantu penulis dalam mendesain interior pada proyek supermarket.

NO	Area	MC PK		MC BSD		MC KW		MC PLUT		MC KB		MC TB	
		Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note
1	GFA	1547,9	m2			8424	m2						
2	Nett Supermarket	1084,6	m2	789	m2	1012	m2						
3	Taman	34,5	m2	76,8	m2	94,8	m2						
4	Bakery	18,0	m2	55,8	m2	54	m2						
5	Apothek	12,1	m2	21	m2	27	m2						
6	Rinc	1,0	m2	0	m2	40	m2						
<b>AREA SERVICE</b>		<b>127,8</b>	<b>m2</b>	<b>41,4</b>	<b>m2</b>	<b>466,86</b>	<b>m2</b>						
1	Loading Area	48,8	m2	17,6	m2	113,05	m2						
2	Ruang BM		m2	0	m2	43,4	m2						
3	Ruang Staff & CCTV	51,7	m2	Ruang UT, L&L basement	18	m2							
4	Ruang Kasir		m2	11,6	m2		m2						
5	Mushola		m2	7,8	m2	32,8	m2						
6	Toilet		m2	5	m2	78,6	m2						
7	Tangga	41,3	m2	16,6	m2	34,6	m2						
8	Lift	9,4	m2	17,1	m2	4	m2						
9	Gudang Retail	11,7	m2	storage UT, L	11	m2	328,9	m2	storage mezzanine				
10	Gudang Frozen	29,5	m2	storage basement	0	m2							
11	Gudang Dry		m2	0	m2								
12	MEP Convent/Gardu PLN	25,5	m2	0	m2	24,11	m2	Genset 16,11m2 PLN 6m2					
13	MEP Trnfo		m2	0	m2	4,6	m2						
14	MEP Pompa		m2	0	m2	20,5	m2						
15	MEP Panel	22,2	m2	gardu pin	4,4	m2	29,8	m2					

NO	Area	MC PK		MC BSD		MC KW		MC PLUT		MC KB		MC TB	
		Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note	Luas	Note
16	STPAir Limbah	45,0	m2			12	m2						
17	Sepulair	42,7	m2	35	m2	69,4	m2						
<b>AREA SUPERMARKET</b>		<b>385,5</b>	<b>m2</b>	<b>432,8</b>	<b>m2</b>	<b>1996,6</b>	<b>m2</b>						
1	Entrance Lobby	26,2	m2	78,6	m2	116,5	m2						
2	Fresh Fruit	18,8	m2	48	m2	30,5	m2						
3	Bakery	21,7	m2	28	m2	31,7	m2						
4	Fresh Vegetable	9,4	m2	Showcase 4 x 0,62m x 0,75m 1 x 3,7m x 0,9m 1 x 5,27m x 0,9m	24,1	m2	2x6,7m x 1,8m 14,13	m2	4 x 4,05m x 0,9m 1 x 3,5m x 0,9m				
5	Frozen Showcase	50,7	m2			24,6	m2		4 x 6,1m x 1m				
6	Ice Cream Showcase	7,7	m2	2 x 4,25m x 0,9m	12	m2	1x6,7m x 1,8m 13	m2	4 x 2,6m x 1m 2 x 2,2m x 0,6m				
7	Rak Tamatik		m2	15,7	m2	1x rak 6,7 m 1x rak 9 m	21,6	m2	2 x 8m x 1 m 1 x 3,6m x 1m				
8	Stall Showcase	11,5	m2	0,6m x 0,3m (perting) 0,3m x 0,8m (panjang) 4 x 3m x 0,2m (tabel)	47,5	m2	45,7	m2	19,5m x 1,6m				
9	Rak Gondola	84,9	m2	10 x 6m x 1,12m 5 x 4,95m x 1,12m	94,2	m2	6x rak 6,7 m 6x rak 9 m	120	m2	14 x 6m x 1m			
10	Wall Rack Frozen/Minar		m2	29	m2	24	m2		4 x 6m x 1m				
11	Wall Rack Vepg	5,0	m2	3 x 2,4m x 0,7m	0	m2	16	m2	5 x 3,55m x 0,9m				
12	Wall Rack Drink/Dairy	3,9	m2	2 x 2,7m x 0,624m	0	m2	11,2	m2	4,1m x 0,9m				
13	Wall rack Dry		m2	6,7	m2	19,3	m2						

14	Kasir <DOC	8,5	m2	10 x 1,7m x 0,5m	41	m2	5 unit	29,7	m2	9 x 3m x 1,1m			
15	Customer Service	3,8	m2		16	m2		8	m2				
16	Tronley Area	8,4	m2	2 x 4,3m x 0,95m		m2		16,5	m2	6,4m x 1,75m			
17	ATM	1,4	m2	1 x 1,8m x 0,9m		m2		1,2	m2	2 x 0,8m x 0,75			
18	Koridor	722,1	m2					1073,8	m2				

Gambar 3.3 13 Research and Design Layout Supermarket

Sumber: Penulis

### c. Mall Tamini

Mall Tamini merupakan proyek mall yang berada di Jakarta. Penulis berkesempatan untuk mempelajari mengenai proses *research and design* yang diimplementasikan dengan kasus layout parkir. Pada proses *research and design*, penulis diminta untuk menghitung luasan dari sebuah layout parkir sebuah mall. Penulis menggunakan Autocad untuk menghitung luasan dengan cara membuat *polyline* area parkir yang dikurangi dengan area void (jika ada) untuk mendapatkan GFA parkir. Jika luasan sudah didapatkan, penulis juga menghitung jumlah lot parkir. Proses *research and design* pada layout parkir juga harus memperhatikan variabel jenis parkir dan ramp yang digunakan di tempat parkir tersebut. Hasil dari perhitungan ini akan menunjukkan nilai ratio efektifitas dari layout parkir.





### **3.3.2 Solusi Atas Kendala yang Ditemukan**

Selama menghadapi kendala saat kerja praktik, penulis berupaya menyelesaikan masalah dengan cara, antara lain:

1. Membiasakan diri untuk mengerjakan hal secara terstruktur, berkordinasi langsung dengan mentor jika menemukan kendala.
2. Membiasakan diri untuk lebih sering bertanya maupun eksplorasi saat mencari referensi ide yang tentunya didampingi oleh mentor.
3. Mempelajari fitur-fitur aplikasi Sketchup dan Autocad dari sumber YouTube maupun bertanya langsung kepada mentor.
4. Berdiskusi dengan rekan kerja dan terus meminta *feedback* dari mentor setiap melakukan pekerjaan
5. Turut hadir dan mencoba membiasakan diri untuk menulis risalah rapat saat hadir dalam rapat bersama klien maupun biro arsitek lainnya.