

# BAB V

## ANALISA DAN KESIMPULAN

### A. Analisa

#### 1. Makro

##### a. Kota Baru Bandar Kemayoran

Kota Baru Bandar Kemayoran akan dijadikan kota perdagangan, yang skala pelayanannya sampai ketinggian Internasional. Untuk menunjang itu kota ini dilengkapi dengan berbagai macam pola kegiatan yang masing-masing kegiatan ditata di dalam kavling-kavling. Tetapi antar kavling masih saling terkait. Kavling-kavling yang ada di kota ini dapat dilihat di gambar lampiran.

##### b. Lingkungan

Masa bangunan yang ada disekitar kavling belum begitu banyak. Sehingga agak sulit untuk mencari "acuan" dalam membentuk bangunan yang "selaras" dengan bangunan di lingkungannya. Keadaan ini juga membawa keuntungan dalam bentuk "keleluasan" membentuk citra dari kavling. Tetapi sebagai patokan ialah *kavling disekitarnya* merupakan kavling yang diperuntukkan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, yang dalam skala kotanya merupakan bagian dari sebuah kawasan perdagangan dan jasa dunia. Kegiatan di sekitar lingkungan di tata untuk saling menunjang bagi berfungsinya antara satu kavling dengan kavling yang lainnya.

Untuk transportasi menuju kavling sangatlah mudah, untuk penghuni *apartment* disebelah kavling, dapat langsung berjalan melalui permukaan tanah ataupun jalan bawah tanah. Untuk pengunjung yang berasal dari luar Kota Bandar Kemayoran, dapat langsung turun didepan lokasi kavling.

c. Site

Penataan site berdasarkan pola tata ruang luar yang telah diberikan oleh tim BPKK/DP3KK dan kepentingan komersial dari bangunan tanpa mengabaikan pengguna dari ruang-ruang kota bagi penduduk kota untuk menikmatinya.

2. Mikro

a. Arsitektural

1) Penampilan bangunan

a) Karakteristik bangunan

Bangunan yang akan dibuat akan memiliki ciri khas tersendiri sehingga menarik bagi penyewa dan menjadi pesaing bagi bangunan sejenis yang ada di kota ini.

Pengolahan penampilan bangunan berdasarkan :

- Kegiatan di dalam bangunan
- Unsur-unsur estetika seperti keseimbangan, skala, proporsi, irama.
- Struktur dan teknologi yang dipakai

b) Analisa penggunaan warna bahan<sup>1</sup>

NO	WARNA	SIFAT	EFEK YANG DITIMBULKAN
1.	Merah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggairahkan</li> <li>• Hangat</li> <li>• Kuat</li> <li>• Manusiawi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agresif</li> <li>• Menggelisahkan dan</li> <li>• Kasar menantang</li> <li>• Menonjol</li> </ul>
2.	Kuning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riang gembira</li> <li>• Bercahaya</li> <li>• Mengandung harapan</li> <li>• Kuat</li> <li>• Kesan luas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sombong/keakuan</li> <li>• Silau</li> <li>• Sukar dikombinasikan</li> </ul>
3.	Hijau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenang</li> <li>• Menghibur/gembira</li> <li>• Nyaman</li> <li>• Alami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umum</li> <li>• Membosankan</li> </ul>
4.	Biru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tentram</li> <li>• Nyaman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dingin</li> </ul>
5.	Putih	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suci</li> <li>• Agung</li> <li>• Bersih</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Silau</li> <li>• Tidak beremosi</li> </ul>
6.	Ungu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agung</li> <li>• Wibawa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angkuh</li> </ul>
7.	Abu-abu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tertib</li> <li>• Santai</li> <li>• Aman/terlindung</li> <li>• Romantis/sendu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redup</li> <li>• Seram</li> <li>• Membosankan</li> <li>• Tidak menarik</li> </ul>
8.	Jingga	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gembira</li> <li>• Akrab</li> <li>• Ramah</li> <li>• Kuat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keras</li> <li>• Menyolok</li> <li>• Mendekat</li> <li>• Mengacaukan</li> </ul>
9.	Coklat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kokoh</li> <li>• Mantap</li> <li>• Pasti</li> <li>• Dapat dipercaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Janggal</li> <li>• Kaku</li> <li>• Membosankan</li> </ul>

Digunakan warna yang mendukung bagi kenyamanan kerja dan keefesienan kerja sistem bangunan serta mampu memberikan kesan bangunan yang “modern”.

<sup>1</sup> Y.B. Mangunwijaya, *Pengantar Fisika Bangunan*, Jakarta, 1980

c) Sifat bahan bangunan

BAHAN	BERAT BAHAN	DAYA TAHAN DAN PERAWATAN	FLEKSIBILITAS	SIFAT AKUSTIK	TERHADAP API	TERHADAP PANAS	TERHADAP AIR
BATU (termasuk bata, batako, porselen, ubin)	Berat	Lama dan butuh perawatan	Sulit	Memantulkan suara	Tahan	Menyerap	Tahan
KACA	berat	Lama dan butuh perawatan	Mudah	Memantulkan suara	Bisa pecah	Menyerap /tidak	Tahan
KAYU (termasuk tripleks)	Relatif ringan	Lama bila terlindung	Relatif mudah	Menyerap suara	Kurang	Menyerap	Tidak tahan
LOGAM (aluminium)	Relatif ringan	Lama	Mudah	Sedikit memantulkan	Kurang	Buruk	Tergantung jenis logam
SERABUT (soft board karpet)	Relatif ringan	Butuh perawatan tinggi	relatif mudah	Menyerap suara	Kurang	Menyerap	Tidak tahan
GYPSUM	Relatif ringan	Lama	Mudah	Memantulkan/menyerap suara tinggi	Tahan	Menyerap	Tidak tahan
KARET (linoleum)	Ringan	Lama, butuh perawatan	Relatif mudah	Relatif mudah	Kurang	Menyerap	Tidak tahan

Digunakan bahan yang tahan lama (awet), tidak mudah terbakar, berat ringan, mudah perawatannya, menyerap suara, serta tahan terhadap air.

## 2) Perancangan

### a) Sirkulasi di dalam bangunan

#### (1) Sirkulasi manusia

- Sirkulasi pengunjung, kejelasan serta kemudahan pencapaian ruang-ruang, masalah efisiensi waktu dan kenyamanan pengunjung.
- Sirkulasi staff dan karyawan, perlu adanya pengaturan yang jelas untuk sirkulasi karyawan, sirkulasi ini harus dipertimbangkan terhadap jam-jam sibuk pagi dan sore hari agar tidak terjadi kekacauan dalam tapak dan aliran karyawan dari dan menuju tapak.

#### (2) Sirkulasi barang dan service

- Memiliki jalur sirkulasi khusus, atau sirkulasi barang ini disembunyikan dari pengunjung, atau dengan mengatur waktu bongkar muat dan pengirimannya
- Memperhatikan urutan pengiriman barang untuk masing-masing kegiatan, mulai dari daerah bongkar muat menuju penyimpanan sampai dijual, kemudian aliran barang belanjaan menuju tempat parkir.

#### (3) Sirkulasi kendaraan dalam bangunan

- Aksesibilitas kendaraan di dalam bangunan dimungkinkan untuk pencapaian kedalam bangunan.
- Jalur sirkulasi kendaraan dalam bangunan selalu berhubungan dengan ruang luar, untuk membuang gas emisi pembakaran kendaraan bermotor. Pada

daerah sekitar entrance diberi pengudaraan buatan.

b) Sistem kedalaman ruang<sup>2</sup>

Berdasarkan kedalaman ruang dapat dibedakan atas 4 dasar yaitu :

(1) *Shallow depth space*

- (a) *Single zone*
- (b) *Single zone alternative*
- (c) *Single zone central core*
- (d) *Single zone elongated central core*
- (e) *Doubel zone*

(2) *Medium depth space*

- (a) *Single zone*
- (b) *Single zone central core*
- (c) *Single zone elongated central core*
- (d) *Double zone fixed central circulatio*
- (e) *Double zone asymetricalposition  
of circulation providing shallow*

(3) *Deep space*

- (a) *Single zone*
- (b) *Single zone central core*
- (c) *Single zone asymetrical core*
- (d) *Doubel zone split core*

(4) *Very deep space*

Digunakan *single zone central core*, pertimbangannya adalah seperti yang dijelaskan pada bab-bab berikutnya.

---





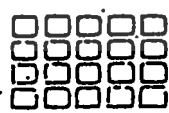
<sup>2</sup> *Bahan kuliah PA-5, Saifullah*

c) Sistem ruang pada kantor sewa<sup>3</sup>

- Cellular
- Group space
- Open plan
- Land scape

Sistem ruang yang digunakan tergantung dari tenant (penyewa), akan seperti apa nanti mereka mengatur ruangnya, hal ini tergantung pada luasan ruang yang disewa, jumlah pegawai, *image* dari perusahaan yang akan ditimbulkan serta kondisi keuangan perusahaan tersebut.

d) Pola ruang

Pola Ruang		Penerapan pada bangunan
	<p>Dipusatkan. suatu pusat ruang dominan dimana sejumlah ruang sekunder dikelompokkan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hall/lobby,</li> <li>• Kantor sewa</li> <li>• Hotel/Convention</li> </ul>
	<p>Linear Suatu urutan linear dari ruang-ruang yang berulang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R.Kantor sewa</li> <li>• Kamar hotel dan corridor</li> <li>• Shopping</li> <li>• Arcade hotel</li> </ul>
	<p>Radial Sebuah ruang pusat dari mana organisasi ruang linear berkembang menurut jari-jari</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hal tiap lantai kantor sewa</li> <li>• Auditorium convensi</li> </ul>
	<p>Cluster Ruang-ruang dikelompokkan oleh letaknya atau secara bersama-sama menempati letak visual bersama atau berhubungan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang-ruang pada bank</li> <li>• Restoran</li> <li>• Lobby hotel</li> </ul>
	<p>Grid Ruang-ruang diorganisasi dalam kawasan struktur atau grid tiga dimensi lain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantor sewa</li> <li>• Admintrasi hotel</li> </ul>

Sumber : Francis D.K. Ching, Architecture form, Space & Order, New York, 1979

<sup>3</sup> Duffy, Cave and worthington, *Planning office space*: The Architectural Press Ltd, 1976

b. Sistem bangunan

1) Sistem *Superstruktur* (Struktur atas)

Unsur - unsur struktur dasar bangunan ada tiga :<sup>4</sup>

a) Unsur Linear ( 1D) yaitu :

- Unsur kolom dan
- balok, mampu menahan gaya aksial dan gaya rotasi

b) Unsur permukaan ( 2D) yaitu :

- Dinding; bisa berlubang atau berangka, mampu menahan gaya-gaya aksial dan rotasi
- Plat; padat atau beruas, ditumpu pada rangka lantai, mampu memikul beban di dalam dan tegak lurus terhadap bidang tersebut

c) Unsur spasial; ( 3D) yaitu:

- Pembungkus facade atau inti (core) misalnya dengan mengikat bangunan agar berlaku sebagai suatu kesatuan

Sistem bangunan tinggi yang lazim digunakan: <sup>5</sup>

- a) Dinding pendukung sejajar (*Parallel bearing walls*)
- b) Inti dan dinding pendukung (*Core and facade bearing walls*)
- c) Boks berdiri sendiri (*Self supporting boxes*)
- d) Plat terkantilever (*Cantilever slab*)
- e) Plat rata (*Flat slab*)
- f) Interspasial (*Interspatial*)
- g) Gantung (*Suspension*)
- h) Rangka selang-seling (*Staggered truss*)
- i) Rangka kaku (*Rigid frame*)
- j) Rangka kaku dan inti ( *Rigid frame and core*)

<sup>4</sup> *Struktur bangunan bertingkat tinggi* , Wolfgang schueller, PT.Eresco, Bandung, 1989, h 79

<sup>5</sup> *idem*, h 80



- k) Rangka trussed (*Trussed frame*)
- l) Rangka belt-trussed dan inti (*Belt-trussed frame and core*)
- m) Tabung dalam tabung (*Tube in tube*)
- n) Kumpulan tabung (*Bundled tube*)

Sistem struktur bidang horizontal (lantai)<sup>6</sup>

- a) Sistem lantai baja komposit
  - (1) Balok komposit
  - (2) Dek lantai komposit
  - (3) Balok komposit dengan lantai komposit
  - (4) Sistem rangka komposit
- b) Sistem lantai pra dan pasca tegang

2) Sistem utilitas bangunan

a) Sistem komunikasi<sup>7</sup>

(1) Sistem komunikasi di dalam gedung kantor<sup>8</sup>

Ada tiga sistem yang merupakan satu kesatuan jaringan kerja di dalam sistem komunikasi :

- Komunikasi interkantor atau intercom.
- Komunikasi antarkantor dan interkantor dengan menggunakan jaringan telepon.
- Komunikasi di sisi luar gedung dengan menggunakan jaringan telepon perusahaan

<sup>6</sup> Structural system for tall building council on tall building and urban habitat, Ryszard M. Kowalcayk, Mc Graw-Hill, Inc 1995

<sup>7</sup> *Designing and building your profesional office*, Murray schwartz, Medical economics books, Oradel, New Jersey, 1989, p 151

<sup>8</sup> *Mechanical and Electrical Equipment for Building*, Benyamin stein, John wiley & Son, 1986, p 1132

(2) Perencanaan sistem komunikasi gedung kantor<sup>9</sup>

Perencanaan untuk telepon dan alat-alat komunikasi yang lainnya di dalam sebuah kantor adalah hal utama yang amat penting karena merupakan hal yang wajib ada pada setiap ruang. Sehingga harus direncanakan secara simultan dengan perencanaan-perencanaan sistem yang lainnya. Ruang-ruang yang harus dimiliki :

- Ruang-ruang untuk perawatan sistem; *terminal space, cabinets*.
- Ruang-ruang vertikal; *shaft, conduits dan cabinets*.
- Ruang-ruang untuk mewedahi perlengkapan.
- Ruang-ruang untuk hubungan satelit.
- Ruang-ruang untuk penggunaan peralatan khusus.
- Sistem pendistribusian termasuk pengkabelan, *boxes, ducting* bawah lantai dan jaringan sistem

(3) Sistem penerangan/elektrikal<sup>10</sup>

(a) Komponen pokok sistem elektrikal

Komponen pokok dari sistem elektrikal dapat dibagi menjadi tiga kategori :

- Pengkabelan (*Wiring*); termasuk disini penghantar dan jaringannya dari berbagai type.
- Perangkat pembangkit daya (*Power-handling equipment*) termasuk disini trafo (*transformer*), *switchboard, panelboards, large switches*, dan jaringan pemutus arus (*circuit breakers*).

<sup>9</sup> *Mechanical and Electrical Equipment for Building*, Benjamin stein, John wiley & Son, 1986, p 1132

<sup>10</sup> *Mechanical and Electrical Equipment for Building*, Benjamin stein, John wiley & Son, 1986, p 745

- Pengontrolan dan pemanfaatan peralatan (*Control and utilization equipment*); termasuk disini pencahayaan (*lighting*), penggerak (*motors*), pengontrolan (*control*) dan pengkabelannya (*wiring devices*)

(4). Lampu darurat<sup>11</sup>

Ada tiga penyebab mengapa lampu darurat wajib untuk disediakan:

- Kegagalan sistem pembangkit daya.
- Kegagalan sistem elektrikal bangunan.
- Penyelaan pada sistem yang sedang aktif.

Oleh sebab ketiga hal diatas maka sensor haruslah dipasang pada lokasi-lokasi yang strategis, seperti pada tempat yang menyinari peralatan atau pada tempat yang menyala.

c) Sistem pengkondisian udara (*Air condition system*)<sup>12</sup>

(1) Fungsi penyejukan udara<sup>13</sup>

- Penyejukan udara untuk kenyamanan.
- Penyejukan udara untuk industri.

(2) Sistem penyejuk udara untuk gedung kantor<sup>14</sup>

Penyejuk udara gedung kantor diperlukan untuk memberikan kenyamanan lingkungan kerja bagi para karyawan. Dalam banyak hal penyejukan udara itu juga diadakan untuk melindungi peralatan kantor.

---

<sup>11</sup> *Mechanical and Electrical Equipment for Building*, Benjamin stein, John wiley & Son, 1986, p 1106

<sup>12</sup> *Penyejukan udara*, Wiranto arismunandar dan Heizo saito, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991,

<sup>13</sup> *idem*, h 2

<sup>14</sup> *idem*, h 83

Sebuah gedung besar dapat dibagi menjadi daerah perimeter (pinggir), yang dipengaruhi oleh kondisi udara luar; dan daerah interior (dalam), yang tidak banyak dipengaruhi oleh kondisi udara luar dan karena selalu ada tambahan kalor (heat gain) di dalam ruang, boleh dikatakan selalu memerlukan pendinginan. Untuk penyegaran udara gedung kantor, sebaiknya pembagian daerah dilakukan berdasarkan titik-titik kardinal, lama kegiatan, adanya ruangan khusus seperti ruangan pertemuan dan sebagainya.

d) Sistem keamanan

(1) Tipe-tipe dari alat keamanan (*Types of security devices*)<sup>15</sup>

Alarm secara umum terdiri dari tiga elemen dasar:

- Sensor dibuat untuk mendeteksi penyusup.
- Kontrol unit akan menghidupkan atau mematikan sistem, setelah menerima sinyal dari sensor, mengolah signal dan mengirim sinyal alarm.
- Peralatan membantu memerikan respon kepada alarm

Peralatan keamanan secara umum dapat diklasifikasikan menurut metode pengoreksiannya menjadi:

- Memutus sirkuit elektrik.
- Penyelaan pada sorotan lampu.
- Pendeteksian suara dan getaran.
- Pendeteksian adanya perbedaan medan listrik dan magnet.

- Penjelajahan ruang melalui monitor TV (CCTV)
- Merekam gambar/objek melalui TV monitor (CCTV).

Secara umum ada tiga perlindungan yang diberikan dari sistem keamanan yang menyeluruh:

- Batas (*Perimeter*).
- Area, ruang atau volume (*area, space or volume*).
- Objek atau titik yang diawasi (*Point or object*).

(2) Struktur sistem (*System structure*)<sup>16</sup>

Sistem utama yang harus dipertimbangkan bagi sistem yang terintegrasi adalah:

- Sistem pengendalian jalan masuk (*Access control systems*)
- Sistem pendeteksian penyusupan batas (*Perimeter intrusion systems*)
- Sistem pendeteksian penyusupan wilayah (*Area intrusion detection systems*)
- Sistem komunikasi dengan video/gambar (*Video communication systems*)
- Sistem komunikasi dengan suara (*Audio communication systems*)
- Sistem komunikasi dengan radio (*Radio communication systems*)
- Sistem pelaporan keadaan darurat (*Emergency reporting systems*)
- Sistem pelaporan penjagaan keamanan (*Security guard tour reporting systems*)
- Sistem perlindungan dan pendeteksian bahaya api (*Fire detection and protection systems*)

<sup>15</sup> *Design for security*, Richard J. Healy, John Wiley and Son, 1983, p 86

<sup>16</sup> *idem*, p11-3

- Sistem keamanan bagi kehidupan (*Life safety system*)

(3) Perlindungan dari bahaya kebakaran

Banyak faktor yang harus dipertimbangkan dalam usaha kita untuk terhindar dari bahaya api.<sup>17</sup>

Kemampuan untuk berintegrasi dengan sistem HVAC, fire safety, dan kemampuan untuk menciptakan sistem keamanan menyeluruh akan meningkatkan rasa aman bagi individu/manusia yang berada di dalam gedung pencakar langit. Bagian-bagian yang menunjang bagi berfungsinya sistem keamanan yang menyeluruh adalah:<sup>18</sup>

- Sistem pendeteksian api (*Fire-detection systems*)
- Evakuasi "penghuni" gedung dan perlindungannya (*Personnel movement and protection*)
- Pengendalian asap, tekanan udara, penghadang asap (*Smoke control, pressurization, smoke barriers*)
- Area tempat berlindung (*Safe areas of refuge*)
- Komunikasi darurat dan pengendaliannya (*Emergency communication and controls*)

(4) Pusat pengontrol keamanan

Untuk dapat bekerjanya sistem pengontrolan dengan efektif dan efisien maka desain ruang kontrol ini sangat penting. Diruang ini akan memonitor keamanan dari seluruh bagian bangunan.<sup>19</sup>

(a) Fungsi pusat keamanan

<sup>17</sup> *Hand book of building security*, Peters. Hopf, AIA, McGraw-Hill, 1979, p 26-2

<sup>18</sup> *idem*, p 26-2

<sup>19</sup> *Design for security*, Richart J. Healy, John wiley and Son, 1983, p 133

Ada beberapa fungsi dari pusat keamanan di dalam kaitannya untuk memonitoring kerja dari keseluruhan sistem keamanan:

- Memonitor, merekam dan mendatakannya.
- Mengontrol "penghidupan dan pematian".
- Pusat pengawasan, penghapusan dan perubahan data.
- Fungsi-fungsi alarm.

(b) Fungsi pusat keamanan di dalam kaitannya dengan penghematan energi.

Ada beberapa fungsi dari pusat keamanan di dalam kaitannya untuk memonitoring pengaturan penggunaan energy (energy management) :

- Memprogram pencahayaan; meredupkan ataupun mematikan lampu di area yang tidak digunakan.
- Mengontrol beban elektrik.
- Mengoptimalkan pengoperasian sistem HVAC; berdasarkan program ataupun "respon" keadaan ruang yang diberikan.

(c) Letak Pusat keamanan

Agar supaya usaha perlindungan terhadap gedung dapat dilakukan secara maksimal, maka perletakan pusat ruang kontrol menjadi sangat penting, beberapa alternatif perletakan ruang kontrol ini dapat dilakukan di :<sup>20</sup>

- Pintu masuk utama (*Main entrance*)
- Di basement (*Located in basement*)

<sup>20</sup> Hand book of bilding security, Peters. Hopf, IAI, McGraw-Hill, 1979, p 26-16

- Di area Lobby (*on the lobby area*)
- Di dalam inti

e) Management kabel<sup>21</sup>

Analisa untuk pengkabelan gedung pintar adalah:

(1) "Chek point" yang utama untuk desain

- Posisi dan tempat *wiring shaft* yang direncanakan, dan penggunaannya untuk setiap ruang.
- Tingginya ceiling, ukuran efektif di bawah balok.
- Bahan finishing untuk lantai, dinding dan dinding partisi.
- Batasan kemampuan terhadap bahaya kebakaran dan asap.

(2) "Check point" untuk semua struktur

- Struktur gedung
- Struktur dan tebalnya plat lantai dan dinding
- *Penetration space* pada lantai, dinding, balok.

## B. Kesimpulan

1. Fungsi bangunan yang direncanakan

Bangunan yang akan dibangun memiliki satu fungsi tunggal dominan yaitu kantor sewa sedangkan fungsi yang lainnya seperti restoran berfungsi sebagai pelengkap dan penunjang.

2. Hakekat bangunan kantor sewa yang direncanakan

- a. Bangunan dengan fungsi tunggal dominan sebagai kantor sewa.
- b. Fungsi-fungsi lain (penunjang) yang juga diwadahi pada kantor sewa ini adalah restoran dan executive club.

---

<sup>21</sup> *Elemen utilitas bangunan pada sistem bangunan pintar*, Roestanto. WD, 1995



- c. Lokasinya di suatu blok dari suatu kawasan terpadu, yang di dalamnya terdapat fungsi-fungsi yang lain, yang erat hubungannya dengan fungsi perkantoran.
  - d. Penampilan bangunan kantor sewa ini akan menampilkan citra perkantoran kelas utama, baik dari segi arsitekturnya maupun dari segi teknologi bangunannya. Penggunaan *Intelligent building system* (IBS) bertujuan untuk memberikan keamanan, kenyamanan, kemudahan privacy dan "percaya diri" bagi pekerja perkantoran.
  - e. Adanya beberapa fungsi dengan satu fungsi utama adalah untuk mencapai efisiensi kegiatan dan optimalisasi lahan, serta mencapai kemudahan pelayanan pengelola.
  - f. Adanya beberapa fungsi yang sejenis dalam satu bangunan diharapkan dapat menjamin kehidupan bangunan lebih lama dan memberikan kenyamanan bagi para pemakai/pengunjung.
3. Kelebihan kantor sewa di kawasan ini dibandingkan kantor sewa di tempat-tempat yang lain adalah:
- Kemudahan aksesibilitas manusia darisatu gedung kegedung yang lain
  - Tidak terjadi efek negatif *ribbon development*, yang dapat mempengaruhi daerah di luar dari kavling yang dibangun.
  - Terhindarnya pengunjung dan penghuni dari kemacetan didalam kawasan.
  - Adanya infrastruktur yang lengkap.