

CONSTRUCTION+

Bringing The Building And Design Industry To You

SEPTEMBER 2018 | ISSUE 10

INDONESIA'S RESIDENTIAL DEVELOPMENT TODAY

AN OVERVIEW OF HOUSING POLICIES & UPCOMING RESIDENTIAL PROJECTS
PROJECTS AND INTERIORS: OFFICES, TOD, HOSPITALITY, HOUSE OF WORSHIP & MORE





White-Label Platform as a Service dedicated to **Smart Homes** and **Buildings**



SmartKiz[®]

The first
Zigbee 3.0
gateway certified
by the Zigbee
Alliance



OVERKIZ
will be at
BEXASIA
(Trade Show in Singapore).
Meet us
at booth #G29 on
**5th-7th
SEPTEMBER
2018**

A MEMBER OF **SOMFY** GROUP

**Headquarters
Overkiz Anancy - France**
Immeuble Variation A, Allée de la Mandallaz,
74370 Epagny Metz-Tessy France
Tel: +33 (0)4 50 10 79 50

Overkiz Paris - France
13-15 boulevard de la Madeleine
75001 Paris France

Overkiz Hong Kong
Suite 2402, 24/F, Chinachem
Exchange Square, 1 Hoi Wan Street,
Quarry Bay, Hong Kong
Tel: +852 6090 7437

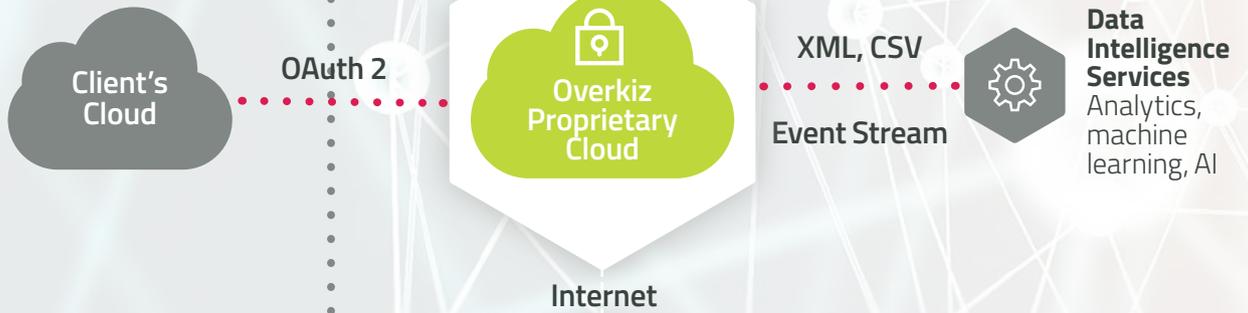
Place your order for
our Evaluation Kit:
sales@overkiz.com
www.overkiz.com

WHITE-LABEL PLATFORM AS A SERVICE

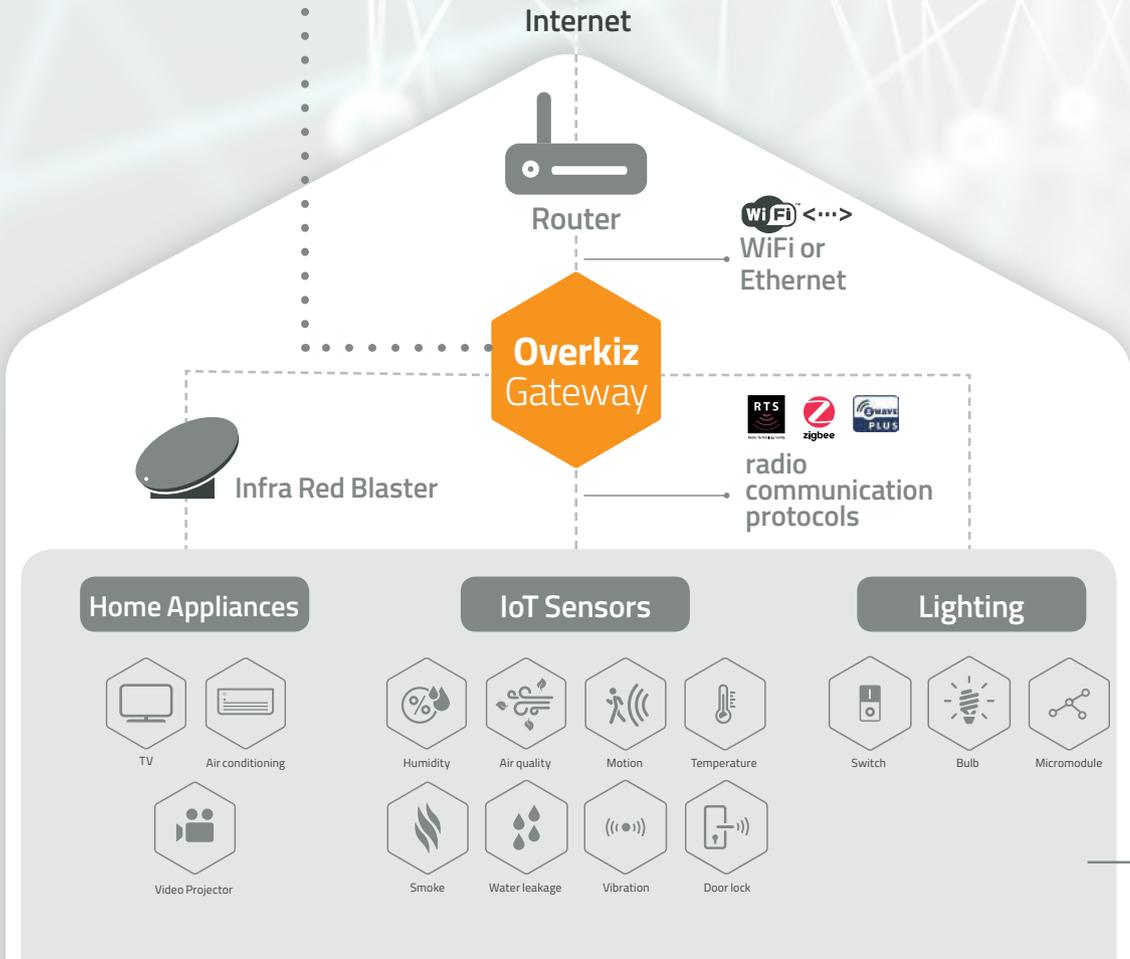
3. SOFTWARE



2. CLOUD



1. HARDWARE





BUY OUR EVALUATION KIT

For professionals only

2 Peripheral box

- Temperature and Humidity Sensor
- Door Sensor
- Motion Sensor
- Waterleakage Sensor
- 2 x Light Bulbs



1 SmartKiz[®]



3



Access to
End-User API

4



5 years
of Cloud

5



2 x 30 min.
Video Call Training

PLACE YOUR ORDER SALES@OVERKIZ.COM +852 6090 7437



Pristine E-Bidet

Love Me. Pamper Me.

Compatible with most toilets and breeze to install, Pristine E-Bidet is a seat above the rest, offering heated seat, massage cleansing and anti-bacterial protection to deliver superior comfort and personal cleanliness to any discerning user.



**FEMININE AIR BUBBLE
SOFT CLEANSING**



**ANTI-BACTERIAL
PROTECTION**



**SELF-CLEANING
NOZZLES**



**NOZZLE
SHUTTER**



**HEATED
SEAT**



**MASSAGE
MASSAGE**

www.americanstandard.co.id

f : American Standard ID

@ : @AmericanStandardID

t : @AMStandard_ID

Contact Information:

PT. American Standard Indonesia
Customer Care : 0-800-1-267823 (bebas pulsa)
E-mail : Customer Care-Indonesia@lxil.com

Showroom:

Jl. Wolter Monginsidi no. 56 A-D
Kebayoran Baru - Jakarta Selatan
Phone : (021) 7201585 - (021) 7201477

BERBELANJA ONLINE : Untuk kemudahan dan kenyamanan berbelanja sparepart kami, klik <https://www.tokopedia.com/asonlinestore>

**American
Standard**



THE CONNECTED TECHNOLOGY TO MAKE BUILDINGS SMART

Honeywell Building Technologies' products, software, and technologies can be found in more than 10 million buildings worldwide, where we drive value for owners and occupants, and help customers control their comfort, security, and energy use, with technologies ranging from **environmental and building controls** to **security and fire alarm system**

For more information: Buildings.ASEAN@Honeywell.com

PT. Honeywell Indonesia
Menara Prima 23rd Floor,
Jl. DR Ide Anak Agung Gde Agung Blok 6.2
Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950, Indonesia

© 2018 Honeywell International Inc.



Window and Door System

► Durability | Design | Innovation



The Roto Group
Superior technology — for improved comfort in every building

People around the world put their trust in us because we are the industry leader. They know that we will provide them with individual, efficient and safe system solutions and comprehensive services.

CN52 - Outward Opening Window System



CN52 is designed to fulfill high performance requirement and to satisfy the visual requirements of slim frame.

It offers the possibility to complete the glazing work of entire window to at room side and keep the most possible slim sight surface.

The "dual channel" design enhances the flexibility and stability of hardware application.



Heat Resistant



Water Resistant



Noise Resistant



Wind Resistant



Solid Materials

Showroom :
Gedung Menara 165, Jl. TB Simatupang Kavling 1 , 14th floor unit E, Jakarta 12560, Indonesia
For Appointment please call : +62-811-185-7686 | +62-21-2940-7111

www.roto-frank.com | info@roto-frank.com.sg



sib

Sociedad Industrial
de Britagem de Pedra

THE NEW ARCHITECTURE

SIBland Indonesia

Ruko Great Wall C60
Green Lake City
Tangerang 15147
Tel. +62 21 22529209
Email. support@rlb.co.id

SIBland Portugal

Rua São Luis Gonzaga N°50 Padrão
Apartado 303 | 2416-903 Leiria | Portugal
Telephone: +351 244 744 431 | Fax: +351 244 744 500
www.sibland.company
sales@sibland.company

EUROPEAN CHIC GLOBAL STYLE

Our range of unique and architecturally designed concrete flooring materials allow you to re-imagine how floors can look and function.

Choosing a polished concrete flooring surface is a design decision that will make you feel comfortable and content long-term; the quality minimalist style of our floors will always be in vogue.

sib land®

Sliding and folding door hardware



PT. RODA BANGUN MANDIRI

Approved P C Henderson Distributor for Indonesia



HENDERSON

Indonesia Sales

t : +62 (21) 690 6189

e : info.hendersonid@gmail.com

w : www.pchenderson.com



“**COOLING THE WORLD**
for more than 115 years”

AquaEdge™ 19DV

7.0
COP

11.8
IPLV

30s
swift restart

10%
low load

THD ≤ 5%
harmonic filter

19DV centrifugal chiller with PUREtec™ refrigerant and Greenspeed™ intelligence

ALL IN ONE MACHINE integrates a new generation of innovative technologies including ceramic bearings system, EquiDrive™ compressor and falling film evaporator with low GWP PUREtec™ R-1233zd(E) refrigerant and SmartView™ control.

ALL IN ONE BUILDING identifies 19DV as the ideal solution for extremely reliable and economical operation, quieter performance, smarter controls, flexible installation as well as sustainable development.

ALL IN ONE CITY expresses 19DV as chillers that improve the buildings where we live and work, like high-end office buildings and hotels, hospitals, data centers, and industrial premises.



AQUAEDGE
PUREtec



CONTACT US:

PT Berca Carrier Indonesia
Gedung Pusat Niaga 4th Floor,
Arena PRJ Kemayoran, Jakarta 10620,
Indonesia

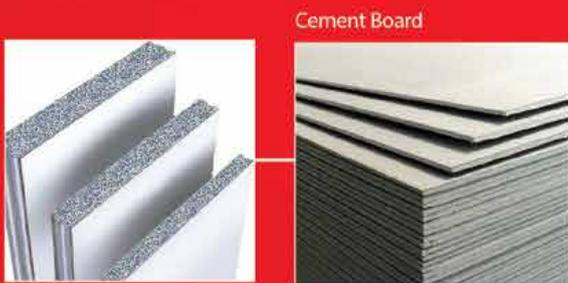
Tel. : (62) 21 2664 5888
Fax. : (62) 21 2664 5885
Email : sales.carrier@carrier.co.id
Website : www.carrier.co.id



SAMURAITM PANEL

Samurai Panel Projects in China and Indonesia

Samurai panel is a high quality drywall that offers fast construction, high productivity, and cost effectiveness as it is installed in a consistent manner with minimal material waste. This panel is widely used in many countries such as Indonesia, Singapore, Malaysia, and China.



Orange County - Cikarang



The Branz - TB Simatupang



Enso Hotel New - Obayashi, Cikarang

GENERAL SPECIFICATIONS

Thickness (mm)	75	100
Width (mm)	610	610
Length (mm)	2440 & 3000	2440 & 3000
Weight (kg/m ²)	54 ± 5	68 ± 5
Density (kg/m ³)	722 ± 66	678 ± 50

TECHNICAL DATA

Thickness (mm)	75	100
Compressive Strength (MPa)	≥ 3.5	≥ 3.5
Sound Transmission	36	38
Fire Resistance (minutes)	120	120

PT. NOHARA ALTA INDONESIA

Factory

Jalan Raya Serang Cibarusah No. 15, Cikarang

Head Office

Menara Mulia 27th Floor - Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 9-11

Jakarta Selatan 12930, Indonesia

<http://www.nohara-alta.com/>

T / F : +62 (21) 2953 9530

CONSTRUCTION

Bringing The Building And Design Industry To You

PUBLISHED BY:

PT BCI Asia
Menara Bidakara 2, Lantai 18
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 71-73
Jakarta Selatan, Indonesia 12870
t +62 21 8370 8731
f +62 21 8370 8732
e (editorial) construction@bciasia.com

EDITORIAL TEAM:

managing editor Candice Lim
senior editor Anton Adiarto
contributors Ziza Fathiya; Heni Widodowati; Aldea Febryan

GRAPHIC DESIGNER:

Yusaya Ratu Paksi

ACCOUNT EXECUTIVES:

Bobby Rahadian (bobby@bciasia.co.id)
Syahna Pelana (pelana@bciasia.co.id)
Niken Ayuningtyas S. (niken.as@bciasia.co.id)
Bistha Annissya (bistha@bciasia.co.id)
Nurul Azis (azis@bciasia.co.id)

GENERAL MANAGER - INDONESIA

Pietter Sanjaya

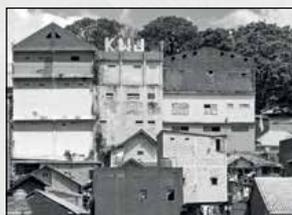
PRINTER:

GRAMEDIA PRINTING
Jl. Palmerah Selatan 22-28, Jakarta, 10270
t +62 21 548 3008
f +62 21 532 3662
www.gramediaprinting.com

While every effort has been made to ensure that the information contained herein is accurate, the publisher will not accept any liability for omissions or errors. The publisher is not responsible for statements or opinions expressed by the writers nor do such statements necessarily represent the views of the publisher unless stated otherwise. PT BCI Asia disclaims any and all liability, which may be claimed arising out of reliance upon the information presented in this publication.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in any retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise without the publisher's prior written permission.

Publication frequency: Quarterly (4 issues per year)



COVER CREDITS:

Old slum Jodipan village with colourful houses in Malang, East Java
Tropical studio / Shutterstock.com

Construction+ Supporting Associations



Green Building Council Indonesia
(GBC Indonesia)
(www.gbcindonesia.org)



IKATAN ARSITEK INDONESIA
Ikatan Arsitek Indonesia
(Indonesian Institute of Architects)
(www.iai.or.id)



Himpunan Desainer Interior Indonesia
Chapter Jakarta
(www.hdii.org)



Himpunan Desainer Interior Indonesia
Pusat
(www.hdii.or.id)



Kementerian Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat
(www.pu.go.id)



IKATAN ARSITEK INDONESIA
JAKARTA
Ikatan Arsitek Indonesia
Jakarta
(www.iai-jakarta.org)



SEA Drymix Mortar Association
(www.seadma.org)



Royal Institution of Chartered Surveyors
(www.rics.org/ASEAN)



ASATHI - Asosiasi Ahli Teknik Hotel
Seluruh Indonesia
(www.asathi.org)



PIPI - Persatuan Insinyur
Profesional Indonesia
(www.pipi.or.id)



HDMI - Himpunan Desainer
Mebel Indonesia



IALI - Ikatan Arsitek Lansekap Indonesia
(www.iali-isl.or.id)



HTII - Himpunan Teknik Iluminasi Indonesia
(www.htii.or.id)



www.facebook.com/constructionplusasia/



@ConstructionPlusAsia



@CPlusAsia



Penduduk perkotaan dunia saat ini telah mencapai 55 persen, dan diperkirakan meningkat menjadi 70 persen pada tahun 2030. Pertambahan penduduk perkotaan yang demikian cepat berdampak pada peningkatan kebutuhan ruang kota yang tidak dapat terpenuhi, karena keterbatasan tanah yang berakibat pada meningkatnya harga tanah dan rumah sehingga tidak terjangkau oleh penduduk kota, khususnya golongan menengah ke bawah.

Isu utama yang timbul adalah semakin besarnya *backlog* perumahan. Sementara, ketersediaan perumahan yang layak adalah hak asasi manusia dan menjadi kewajiban pemerintah. Selain itu, tingkat kenyamanan kota juga memburuk dengan terjadinya kemacetan, polusi, termasuk meningkatnya tingkat kejahatan. Kondisi ini mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke arah pinggiran kota yang dikenal dengan sebutan *urban sprawl*. Perubahan ini biasanya berlangsung cepat dan tidak terencana sehingga berdampak negatif pada proses perkembangan kota.

Para ahli perkotaan dunia kemudian memperkenalkan model kota kompak (*compact city*) yang didefinisikan sebagai pendekatan perencanaan kota yang berdasar pada pengembangan intensif kawasan perkotaan berkepadatan tinggi, dengan membatasi pertumbuhannya. Singkatnya, kota kompak adalah kepadatan tinggi, penggunaan campuran, dengan batas yang jelas. Model ini dinilai sebagai bentuk perkotaan berkelanjutan dan paling sesuai dengan prinsip *anti-sprawl*.

Kota kompak adalah konsep perencanaan kota terfokus kepada kepadatan hunian yang tinggi pada guna lahan campuran, mengandalkan sistem transportasi umum, termasuk aktivitas pejalan kaki dan bersepeda, dan penggunaan energi yang rendah. Biasanya dikenal dengan prinsip 5D, yaitu *density* (kepadatan), *diversity* (keragaman), *design* (desain), *destination* (tujuan), dan *distance* (jarak).

Bentuk kota yang kompak mampu meningkatkan ketersediaan perumahan di perkotaan, dan pada saat bersamaan dapat mengurangi jarak tempuh perjalanan sehingga menurunkan jumlah bangkitan lalu lintas. Selain itu juga memberi keuntungan dalam penyediaan layanan dasar, transportasi umum, pengelolaan sampah, pelayanan kesehatan, dan pendidikan.

Konsep ini kemudian semakin lengkap dengan hadirnya *transit-oriented development* (TOD), di mana keduanya menekankan pada morfologi kota yang kompak dengan mendorong guna lahan campuran di area perkotaan yang didukung oleh sistem transportasi yang andal, walaupun kemudian konsep TOD yang lebih banyak dikenal.

Pencapaian kota kompak melalui pembangunan kawasan TOD menjadi suatu keniscayaan di kota metropolitan, termasuk Jakarta, dalam mengatasi beragam masalah, baik penyediaan perumahan, pengurangan bangkitan lalu lintas, penyediaan ruang terbuka, dan peningkatan pergerakan tanpa motor.

Satu hal yang pasti bahwa penerapan konsep kota kompak berikut TOD, tidak akan mungkin terlaksana tanpa terjalin kemitraan yang baik antara pemerintah, swasta, dan tentunya masyarakat.

Dr. Ir. Oswar M. Mungkasa, MURP

Koordinator Ketahanan Kota & Deputy Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta



CONTROL & MONITORING

Curtain

Air Condition

Entertainment

CCTV

Lighting

Irrigation

SMART LIVING SOLUTION

Control your home automation system and audio / video equipment from an user-friendly interface.



We specialize in Integrated Electrical Solutions for residential, architectural, commercial & and hospital applications.



PT. AUSTRALINDO GRAHA NUSA
LELCO Building, Jl. Tomang Raya No.14, Jakarta 11430

+6221 560 5678

www.australindo.co.id



Dear readers,

The blueprint to build 1 million houses every year that the government initiated, through the Nawa Cita programme, until mid-August this year, has reached 580,000 units. From that figure, the portion of subsidised affordable housing for low-income societies (MBR) comprises 68 per cent. The Ministry of Public Works and Housing believes the target will be achieved, as shown from the construction of 150,000 houses per month.

To make it happen, the government is partnering with the Bank Tabungan Negara (BTN) to provide credit and funding. BTN has partnered with 10,000 developers to work towards supplying 1 million houses in Indonesia. This effort should be appreciated, because housing development is indeed a top priority that needs to be accomplished by the government and the private sector.

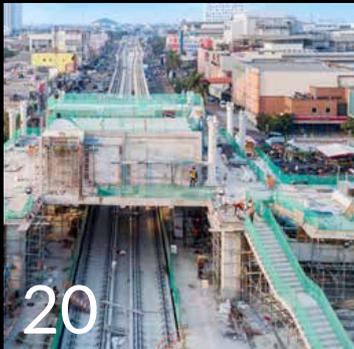
This is why we are looking at housing in this edition of *Construction+ Indonesia*—this is a crucial topic for many developing countries (including Indonesia) with large populations, most of which are centralised in big cities. There are several hot-button issues to tackle in housing development, including limited availability of affordable land; insufficient funding sources; high prices of building materials (especially in eastern Indonesia); low-quality housing; and the complexity of urban problems that are inextricably linked with increased housing demand.

We have expert opinions weighing on this subject from contributors who are familiar with the intricacies of housing and settlements in Indonesia. In addition, this issue is packed with other architectural, interior and landscape projects presented from a comprehensive construction point of view.

You may also notice a difference in this issue's pages, because we are continuously improving the quality of *Construction+* by bringing you a reading experience via a revised layout that is cleaner, neater, more attractive and reader-friendly. We look forward to your feedback on our updated design, so that we can always work towards making *Construction+* a better magazine than before!

Happy reading!

Anton Adianto
Senior Editor



09	FOREWORD KOORDINATOR KETAHANAN KOTA & DEPUTI GUBERNUR BIDANG TATA RUANG DAN LINGKUNGAN HIDUP DKI JAKARTA
20	COMMENTARY HOUSING AND SETTLEMENTS IN INDONESIA: PLANNING, POLICIES AND FUTURE PRIORITIES
32	INDONESIA'S RESIDENTIAL DEVELOPMENT TODAY
<hr/>	
NEWS & EVENTS	
42	REHABILITASI FASILITAS PUBLIK DAN RUMAH TAHAN GEMPA DI LOMBOK
42	MENJAJAKI KEHIDUPAN URBAN YANG LEBIH SEHAT, HIJAU, DAN BERKELANJUTAN
43	MIX-USED BERTEKNOLOGI TINGGI BARU AKAN HADIR DI BSD CITY
43	NOTA KESEPAHAMAN KEMENTERIAN PUPR UNTUK PROGRAM INSPEKSI ASPEK KESEHATAN PADA BANGUNAN
44	PABRIK BARU AMA2 DIRESMIKAN DI CIBUBUR
44	PUPR DAN LIPI LANJUTKAN PENATAAN KEBUN RAYA
45	KONTRIBUSI PERCEPATAN ADOPSI INDUSTRI 4.0 DAN MANUFAKTUR CERDAS DI INDONESIA
46	PROGRAM PERTUKARAN PELAJAR DAN PENGENALAN KONSTRUKSI DIGITAL
46	DEMI MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR YANG BERKUALITAS
48	LRT CITY ROYAL SENTUL PARK MEWADAHAI KEBUTUHAN PROPERTI DI SELATAN JAKARTA
48	RUMAH TUMBUH PERTAMA SUMMARECON BANDUNG
49	IDE DAN INSPIRASI RENOVASI RUMAH DI HOMEDEC 2018
50	KESIAPAN PENYEDIA BARANG DAN JASA DALAM MENGHADAPI FTA
<hr/>	
PRODUCTS & TECHNOLOGIES	
54	UNION TRUSS® SEBAGAI SOLUSI PRAKTIS RANGKA ATAP
56	PT BERLIAN AMAL PERKASA TURUT MEMBANGUN INFRASTRUKTUR INDONESIA
<hr/>	
IN THE SPOTLIGHT	
58	ARIEF SABARUDDIN
<hr/>	
UPCOMING PROJECTS	
66	PUBLIC HOUSING



PROJECTS

- 68 AVIAN TOWER
- 72 WHELFORD
- 76 REVITALISASI LAPANGAN BANTENG
- 82 RUMA KEBAGUSAN
- 86 YATS COLONY
- 90 RUMAH GERBONG

INTERIORS

- 96 MR. FOX
- 102 HALIMAN #02
- 108 DEWAWEB OFFICE
- 112 ZHUMA SENAYAN CITY
- 116 PONDOK INDAH APARTMENT

IN DESIGN

- 120 TOD MASTER PLAN STASIUN KERETA API BOGOR & PALEDANG
- 128 SORBONNE BUILDING - TAZKIA CAMPUS 2
- 132 APARTEMEN PANORAMA PARAHYANGAN
- 134 TAMAN WISATA ALAM TELAGA WARNA
- 136 CHURCHUB OF FELLOWSHIP
- 140 CC CLUB HOUSE

STUDENT FEATURE

- 146 URBAN FARMING PARK KELURAHAN GROGOL SELATAN

COMPANY PROFILE

- 150 ROTO FRANK: ROTO-I HADIR UNTUK MEMFASILITASI PASAR ASIA-PASIFIK



DAAN MOGOT CITY



**HARPROPNAS PROMO
GET YOUR UNIT NOW!**

**ONLY 3%
DOWN PAYMENT**

**FREE
MORTGAGE***

**BOOKING FEE
5 MIO***

**FREE
HOME
APPLIANCE**



MORTGAGE BY



*syarat & ketentuan berlaku

(021)31107666 0817 006 7666

www.daanmogotcity.co.id | @damoci.cccg
Marketing Gallery Jl. Daan Mogot KM 16, Jakarta Barat



Aruba AP-335 Access Point

802.11ac Wave 2 that scales up to multi-gig Ethernet

Access points 335 provide the fastest gigabit data speeds and superb user experience for mobile devices and applications in a digital workplace. Designed with an integrated HPE Smart Rate port to scale up to 5Gbps Ethernet, the 330 Series allows enterprises to leverage their multi-gigabit Ethernet wired network infrastructures to eliminate bottlenecks.



Multi-gig Ethernet

Leverage wired multi-gig NBASE-T-compatible Ethernet infrastructure to eliminate bottlenecks in high-density environments.



ClientMatch unleashes MU-MIMO

Aruba ClientMatch software groups Wave 2 clients together, enabling 4x4:4SS MU-MIMO. That means a faster, more efficient network, more client can be handle in same time.



Integrated Bluetooth Beacon

330 Series APs have an integrated BLE Beacon to simplify management of a large-scale network of battery-powered Aruba Beacons, Bluetooth low energy.



Aruba Instant mode – a single AP automatically distributes the network configuration to other Instant APs in the WLAN. The validated cluster size is 128 APs. Support up to 512 associated client devices per AP, and up to 16 BSSIDs per AP.

CONTACT SALES

✉ sales_aruba@sistech.co.id

☎ +62 21 380 7668 / +62 21 350 5668

http://www.arubanetworks.com

*Term and condition apply

HP DesignJet T1700 Printer series

The most secure, empowering HP DesignJet printer for CAD/GIS workgroups



SECURE—Protect your work and your information

- Protect printers/data from unauthorized access with HP Secure Boot, whitelisting, encrypted hard disk, more
- Protect documents, preserve confidentiality with authentication solutions like PIN printing, card readers¹
- Secure your printers with HP JetAdvantage Security Manager; manage your fleet remotely with HP Web Jetadmin
- Control and optimize printing costs with accounting solutions—or with your reseller, through HP Partner Link

EFFICIENT—No more PC freezing up

- Adobe PDF drivers² free up your computer immediately after sending to print—even for the most complex files
- No interruptions—dual-roll options reduce roll changes; two rolls double capacity, help switch paper types³
- Handle complex files—powerful processing architecture⁴, 128 GB memory⁵, 500 GB HDD at 116 A1/D1 pgs/hr.
- Easily print project sets and PDF documents with HP Click printing software

ACCURATE—Make better decisions with precise colors

- Get bright color and bold image quality—even on plain papers—with HP Bright Office Inks
- Reproduce transparencies, layers, color palettes, and gradients with embedded Adobe PDF Print Engine⁶
- Tuned profiles reproduce distinct shades of color; color/gray/photo black inks make soft colors, dark tones
- Accurately display data—high-density printheads provide 2400 nozzles per inch, enabling 0.1% line accuracy⁷

For inquiry, Please Contact :



Melina Husman
melina_husman@ecsindo.com
+62 818 835 475



HP DesignJet
25 years reinventing design

For more information, please visit
hp.com/go/designjetT1700

¹ Card reader functionality enabled through optional third-party solutions.
² Requires purchase of HP DesignJet T1700 PostScript® models or optional HP DesignJet PostScript/PDF Upgrade Kit. The Adobe PDF Print Engine (APPE) is Adobe's high speed, high fidelity print platform. Version 4 extends APPE's leading edge for print reproduction with new performance efficiencies and breakthrough rendering features. APPE 4 enables printers to increase work/flow efficiency and capitalize on the profit: potential of innovations in inkjet print technology. To learn more, visit adobe.com/products/pdfprintengine.
³ Dual-roll printing is available on the HP DesignJet T1700dr 44-in Printer and HP DesignJet T1700dr 44-in PostScript® Printers.
⁴ Refers exclusively to file processing capabilities for complex files, and does not refer to print speed.
⁵ Based on 4 GB DDR3 RAM.
⁶ ±0.1% of the specified vector length or ±0.2 mm (whichever greater) at 23°C (73°F), 50-60% relative humidity, on A0/E printing material in Best or Normal mode with HP Matte Film and HP Bright Office Inks.



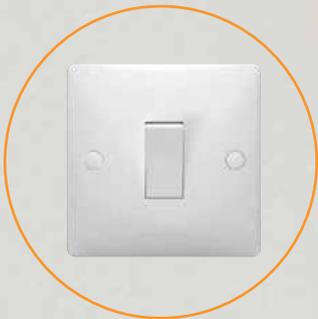
Roca

THE NEW EXPRESSION OF COMFORT

NEW



SLIM SMOOTH & SAFE



Paduan serasi untuk
berbagai macam interior
hunian Anda

FUTURARC
PRIZE 2019

FUTURARC
GREEN LEADERSHIP
AWARD 2019

**THEY ARE
COMING BACK
IN MID
SEPTEMBER 2018**

www.futurarcprize.com

www.futurarcgreenleadershipaward.com



*Timeless sophistication
for surface design beauty*

CORIAN[®]
DESIGN

Make Your Space™



GARENA OFFICE, JAKARTA
Counter & Backdrop

PT Cornelius Corianindo
Office & Showroom:
Jalan Sang Timur No. 1
Kebon Jeruk
Jakarta Barat 11530

T. 021 501 59246 / 502 65879
F. 021 536 52782



The difference of housing in big city



HOUSING AND SETTLEMENTS IN INDONESIA: PLANNING, POLICIES AND FUTURE PRIORITIES

Housing is one of the basic human needs. Fundamentally, the need for housing cannot be separated from the availability of land. Indeed, since the independence of the Republic of Indonesia, the government has paid great attention to land issues at the national level.

BY RIDWAN SUTRIADI



Big city has much problem about housing and settlements

In terms of spatial planning, housing and settlements are an inseparable part of both regional and local plans.

Land has a stake in providing opportunities for the community, especially in terms of fulfilling housing needs. Therefore, the government considers that the provision of public housing and settlements as a government obligation, along with education, health, public works and spatial planning, public order and community protection, and social.

In 1974, the government of Indonesia encouraged regional autonomy in terms of power sharing among the central, provincial and district or city governments (Law No. 5 of 1974). In 2014, Indonesia revised the regional autonomy policy with the Law No. 23 of 2014, where the mandatory affairs regarding basic services in terms of housing is located at the national level (central government),

provincial government, and district or city governments.

With regards to government affairs in housing and settlements, below is a detailed look at the public policies in Indonesia:

A. Housing Central Government

- Provision of housing for low-income people (MBR)
- Provision and rehabilitation of victims of national disasters
- Facilitation of the provision of housing for people affected by the relocation of central government programmes
- Development of a housing financial system for the MBR



Photo by Shutterstock/ Creativa Images

Provincial Government

- Provision and rehabilitation of victims of provincial disasters
- Facilitate the provision of housing for people affected by the relocation of provincial government programmes

Regency/City Governments

- Provision and rehabilitation of victims of the district or city disasters
- Facilitate the provision of housing for people affected by the relocation of the district or city government programmes
- Issuance of building permits and housing development
- Issuance of building ownership certificates (SKBG)

B. Settlements or Residential Area

Central Government

- Establishment of a residential area system
- Determination of the slum areas quality with an area of 15 hectares or more

Provincial Government

- Arrangement and improvement of the slum areas quality with an area of 10 hectares to under 15 hectares

Regency/City Government

- Issuance of building permits and housing development
- Arrangement and improvement of the slum areas quality with an area of less than 10 hectares

C. Housing and Slum Settlement Areas

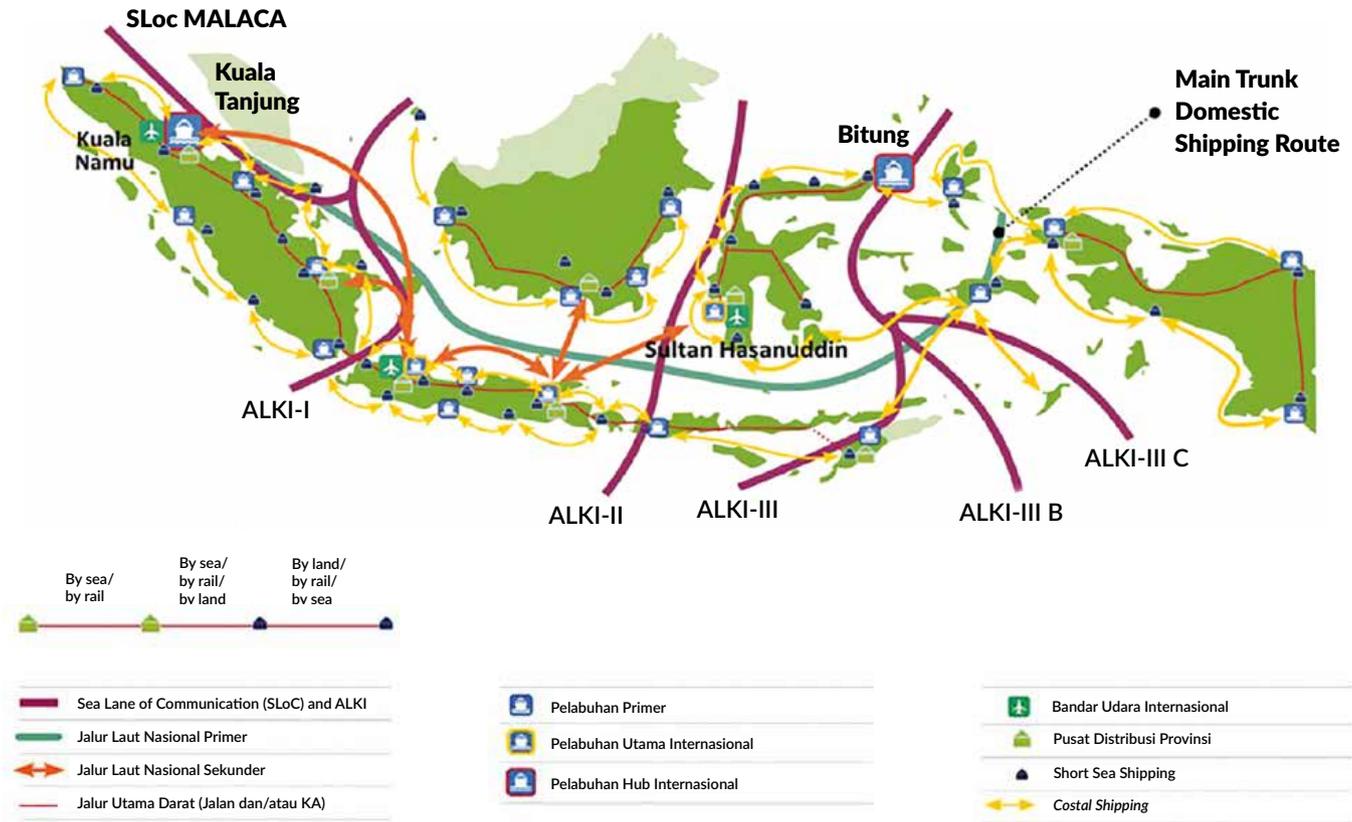
Central, Provincial, Regency/City Governments

- Prevention of housing and settlements becoming slum areas

D. Infrastructure, Facility and Utility

Central, Provincial, Regency/City Governments

- Delivery of infrastructure, facilities and utilities in housing and settlement areas



Source : Menko Perekonomian, 2014

E. Certification, qualifications, classification and registration of housing and settlement areas:

Central, Provincial, Regency/City Governments

- Certification, qualification, classification and registration for persons or legal entities that carry out house design and planning, as well as infrastructure, facilities, planning and small capability level of utilities

HOUSING AND URBAN SPATIAL PLANNING IN INDONESIA

In terms of spatial planning, housing and settlements are an inseparable part of both regional and detailed spatial plans. The importance of housing and settlement aspects in the context of policies on housing and settlements and spatial planning were first enacted in 1992: Law No. 24 of 1992 concerning Spatial Planning (later updated by Law No. 26 of 2007) and Law No. 4 of 1992 concerning Housing and Settlements (later renewed by Law No. 1 of 2011).

In the context of detailed regional spatial plan (RDTR), there are two terms related to the discussion of the housing substance: housing and settlements.

- Housing is a series of houses as part of settlements, both urban and rural, which are equipped with infrastructure, facilities and public utilities, as a result of efforts to fulfil liveable houses.
- Settlements are part of a residential environment that consists of more than one housing unit, which has infrastructure, facilities, public utilities and other functions supporting activities in urban or rural areas.

Housing is one of the important components in the spatial detail plan. The detailed spatial plan itself is a subzone distribution plan—which includes protected forests, zones that provide protection to the zones below, local protection zones, housing, trade and services, offices, industry and non-green open spaces into space pattern block plans—which are included in a map that also functions for zoning regulations.

The development of housing and settlements is also supported by a national programme to accelerate infrastructure development for growth and equity.

In the context of the detailed spatial plan, the housing zone is part of the cultivation zone. The housing zone can be divided according to very high, high, medium, low and very low density, or into apartment, coupling house, row house, single house, garden house, etc. The housing zone can also be specified based on the housing specificity, such as traditional housing, simple or very simple houses, social houses and temporary houses.

In other words, a detailed plan for spatial planning in Indonesia attempts to present two concepts of housing provision: housing that is inseparable from citizens' needs and allows for its development supported by the latest technology and housing development models; and housing that adopts a characteristic-based model rooted in Indonesia's cultural diversity.

The spatial side of housing from the city's detailed spatial plan aims to:

- Provide land for the development of various residential densities;
- Accommodate various types of

occupancy to encourage the provision of shelter for all levels of society; and

- Reflect the patterns of development that the community wants, according to citizens' needs, including shelters, social houses, simple healthy houses, kampong neighbourhoods and traditional housing.

HOUSING POLICIES IN INDONESIA

The latest housing policy in Indonesia was updated in 2011 through Law No. 1 of 2011, which emphasises that housing and settlement areas are a unified system, comprising coaching, housing implementation, settlement area implementation, maintenance and repair, prevention and quality improvement of slum housing and slum area, land provision, funding and financing system, as well as community roles. The national policy also covers these 10 points of housing implementation.

In relation to land provision, the government provides, separately, that the land provision should be explained in the regional spatial plan, and the land

provision is part of the responsibility of the central and regional governments.

Housing and settlements in Indonesia are also presented in the nation's Medium-Term Development Plan (RPJMN) for 2015-2019. In this case, the construction of housing and settlements is part of the Indonesian government's efforts to increase people's productivity and competitiveness in international markets. The development of housing and settlements is also supported by a national programme to accelerate infrastructure development for growth and equity.

There are three housing and settlement developments in the RPJMN:

1. Facilitate the provision of decent and affordable housing for 2.2 million households from the government's budget to reduce the accumulated shortages of housing, especially for low-income communities, to 5 million households in 2019 through:

- Provision of public housing for 900,000 households supported by the distribution of housing finance assistance in the form of site-owned housing loans (KPR), flat loans and rental housing loans for flats
- Provision of rental flats for 550,000 households
- Provision of self-help mortgages for 450,000 households
- Provision of stimulant assistance for the construction of new self-help houses for 250,000 households
- Construction of houses, specifically in border, post-disaster and post-conflict areas, for 50,000 households

2. Encourage the community's self-reliance and businesses in providing decent housing for 2.2 million households to reduce housing shortage

3. Improve the quality of houses that are not suitable for livelihoods for 1.5 million households, including handling slum frameworks.

HOUSING ISSUES IN INDONESIA

Recently, the Indonesian Central Statistics



This was a slum area in Yogyakarta, but they step up the value of housing with 'new face'



One of housing area build above the waters with no proof of ownership

Agency (BPS) published Housing and Settlements Statistics in 2016, which highlight some interesting issues about housing and settlements in Indonesia. The construction of housing and settlements in Indonesia has sought to be linked to the Sustainable Development Goals (SDGs), especially number six, which guarantees the availability and management of sustainable water and sanitation for all, and number seven, which ensures access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all.

From these two efforts, we can see that the Indonesian government strives consistently to uphold the concept of inclusiveness in the provision of housing

CONSTRUCTION FULFILMENT OF HOUSING AND SETTLEMENT AREAS



The construction of housing and residential areas, including the provision of housing and adequate and affordable drinking water and sanitation, is prioritised to improve the living standards of the lowest 40 per cent of the population.

Housing Development Targets:

1. Facilitate the provision of decent and affordable housing for 2.2 million households from the government budget to reduce the accumulated

shortages of housing, especially among the low-income communities, to 5 million households in 2019 through:

- a. Provision of public housing for 900,000 households supported with the housing finance distribution of housing loans (KPR) for landed houses, flats (*sarusun*) and rental-buying flats (*sarusun*)
- b. Provision of rental flats for 550,000 households
- c. Provision of self-help (*swadaya*) KPR for 450,000 households

- d. Stimulant assistance for the construction of new self-help houses for 250,000 households
 - e. Building special houses in border, post-disaster and post-conflict areas for 50,000 households
2. Encourage the self-reliance of people and the business community to provide decent housing for 2.2 million households to support a decrease in the number of housing deficiencies

Settlement Area Development Targets:

1. Achieve urban slum eradication through handling slum areas that cover 38,431 hectares and increasing community self-sufficiency in 7,683 villages
2. Achieve drinking water services for all Indonesians through three approaches: optimisation and new development of supply, increased efficiency of drinking water services, and creation of an enabling environment
3. Optimise the provision of drinking water services through:

- a. Facilitation of Drinking Water Supply System (SPAM) – Regional Water Supply Company (PDAM) with PDAM programme assistance and the development of low-income society (MBR) SPAM networks in 5,700 regions
- b. Facilitation of non-SPAM PDAM

and settlements with the keyword 'for all'. Another important thing is that the development of housing and settlements will continue to be harmonised with phase III of nation's Medium-Term Development Plan (RPJMN) for 2015-2019.

It should be understood that Indonesians consider mastery as the biggest expenditure of the family, especially the house mastery by self-help housing. From 69.59 per cent of the households that own their houses by building their own, only 18 out of 100 households with their own houses have not yet had proof of ownership of land. In addition, 8.42 per cent of households have a second

house or more, and 18.98 per cent of households have plans to buy or build their own house.

Indonesians want a house with more than six rooms. Households in Indonesia that have a house with only one room are higher in urban areas than in rural ones. Indonesians have paid attention to a healthy home, with 70.7 per cent of houses having enough air circulation and 67.57 per cent with enough natural light.

In terms of residential areas, Indonesia has a specific issue related to slums. The 2015-2019 RPJMN targets the eradication of urban slum through the handling of slum areas, which covers

38,431 hectares, and an increase in community self-sufficiency in 7,683 villages.

Therefore, the Indonesian government seeks to improve housing quality through the provision of infrastructure, facilities and utilities, the construction of series villages, as well as stimulant assistance and/or micro-credit for home improvement, including the handling of community-based slums. The government also pays attention to the handling of urban slum water sufficiency for 661,600 house connections, improvement of settlement drainage infrastructure facilities in 22,500 hectares inundation in residential areas, including

programmes and development of the MBR SPAM networks in 1,400 regions

The new developments are carried out through:

- a. The construction of SPAM special areas: city slums for 661,600 house connections (SR), fishing areas for 66,200 SR and SPAM water-prone for 1,705,920 SR
 - b. The construction of SPAM community-based for 9,665,920 SR
 - c. The construction of SPAM urban, such as SPAM sub-district capital (IKK) for 9,991,200 SR and SPAM capital and urban expansion for 4,268,800 SR
 - d. Regional SPAM development for 1,320,000 SR in 31 regions
4. Increase the efficiency of drinking water services, which is carried out through the principles of water protection application and national water saving and storage. The application of these principles is carried out through:
- a. The implementation of the Drinking Water Safety Plan (RPAM) for the source, operator and consumer components in all districts or cities
 - b. The optimisation of domestic water mix in all districts or cities
 - c. The application of drinking water consumption efficiency at the household level of around 10 litres per person per day annually, at the commercial level, and

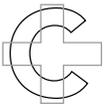
10 per cent annually for public facilities

5. Create a supportive environment through:

- a. The preparation of drinking water planning documents as a reference for drinking water development in all districts or cities, which includes the Master Plan for Drinking Water Supply Systems (RISPAM), regional drinking water supply strategic plans (Jakstrada) and annual plans for drinking water supply
 - b. Increasing drinking water data collection as a reference for planning and budgeting drinking water in all districts or cities
 - c. The facilitation of the development of regulations in regions that guarantee the provision of drinking water services in all districts or cities
6. Increase population access to proper sanitation (domestic waste water, garbage and environmental drainage) to 100 per cent at the level of basic needs:
- a. Infrastructure facilities for domestic wastewater management with the construction and improvement of wastewater infrastructure centralised city, regional and communal systems in 438 cities or districts (serving 34 million people), by improving the quality of local wastewater management systems and urban sludge management, along with the

construction of sewage treatment plants (IPLT) in 409 cities or regencies

- b. Infrastructure for solid waste management with the construction of sanitary landfills (TPA) in 341 cities or districts, provision of communal 3R (reuse reduce recycle) facilities in 334 cities or districts, 3R facilities centralised in 112 cities or districts
 - c. Settlement drainage infrastructure facilities for the reduction of inundation of 22,500 hectares in residential areas, including 4,500 hectares in slums
 - d. Coaching, facilitation, supervision and campaign activities and advocacy in 507 cities or regencies in Indonesia
7. Increase security and safety of buildings, including environmental harmony through:
- a. Guidance and supervision, especially buildings owned by the government in all districts or cities
 - b. Preparation of norms, standards, guidelines and criteria (NSPK) for all buildings and the application of Green building arrangements in all districts or cities
 - c. Creating building codes that can be used as references for the building organisation and building arrangement in all districts or cities. **G**



Lot of houses in slum area build with no licence

From 69.59 per cent of the households that own their houses by building their own, only 18 out of 100 households with their own houses have not yet had proof of ownership of land.

4,500 hectares in slums, as well as a synergy in handling slum areas in terms of infrastructure provision between the central and regional governments.

The case study of urban housing conducted by the writer and a student team of Regional and City Planning for Institut Teknologi Bandung (ITB) on the sustainability of urban villages in Braga village in 2018 shows some interesting things. Braga village has a fairly good asset condition in terms of meeting basic needs. However, its development is hampered due to settlement policies in the city of Bandung that have not

accommodated the needs of villages that have informal land ownership. Despite this, families in Braga village are able to find their own ways to facilitate their basic needs with specific strategies to develop despite the limited informality embedded in them.

INDONESIAN PRIORITY OF HOUSING POLICY IN 2019

Some highlights of the Indonesian government's national policy of housing, according to the Draft State Revenue and Expenditure Budget of 2019 sourced from the Ministry of Finance:

HOUSING FOR MBR



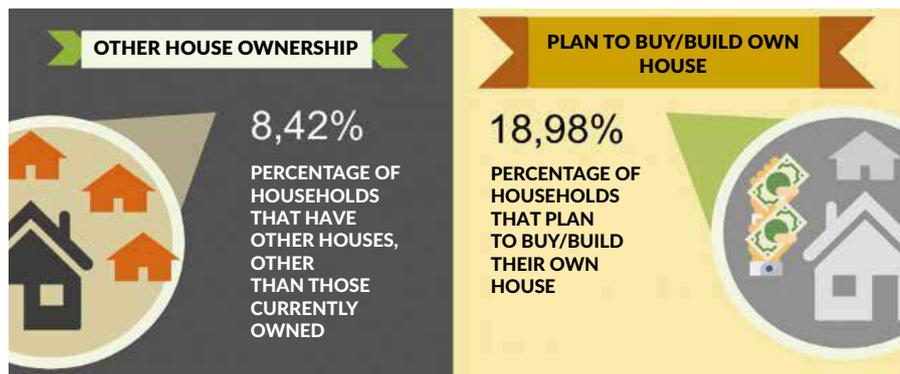
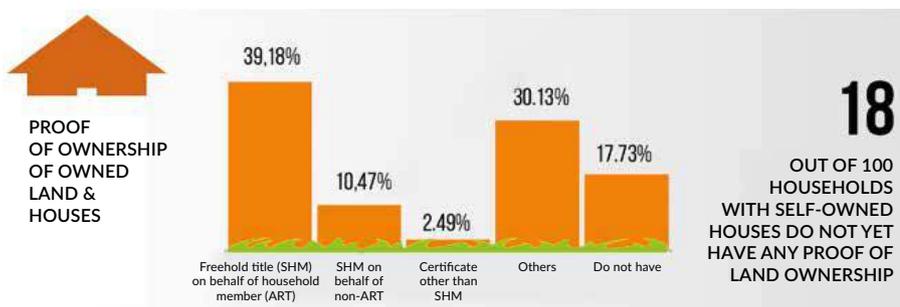
KPR (housing loans) Sejahtera / Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) (in thousand units)



RIDWAN SUTRIADI, ST, MT, PHD.
 Head of Department of Undergraduate Programme of Urban and Regional Planning, School of Architecture, Planning and Policy Development, Institut Teknologi Bandung (ITB); Chairman, Indonesian Planning School Association (ASPI) of West Java Province Chapter

Aside as Head of Department, he acts as coordinator of training to promote planning capacity of state civil apparatus (Aparatur Sipil Negara). He has an interest in researching the implication of technology in urban planning. His research on communicative cities encourage local capacity and promotes stakeholders' participation in the urban planning process. He has written several books to enrich the scientific repertoire of urban and regional planning in Indonesia, such as *The Planning Perspective of Smart City, Ten Steps Towards a Smart City, Social Media and Urban Planning, and Technopolis*. He is working on some other books, including *The Compilation of His Research Related to Communicative City, Ecocity Towards a New Urban Agenda, Urban Planning in 21st Century, and Innovation and Sustainable Development Goals*.

RESIDENTIAL OWNERSHIP



Sources: BPS, Susenas MKP 2016

- There are priorities for the provision of housing in the form of flats and special buildings, totalling 10,742 units, as part of the
- national infrastructure completion programme, with interest subsidies for housing as part of national social protection.
- Increasing alignment of the government's housing for low-income people through improved KPR.
- Housing infrastructure as a national programme in the context of the subsidy budget, with a sharpening of the allocation of subsidies to maintain inflation, public welfare, economic

activities and improve housing infrastructure in 2019.

Last words, the latest challenge for housing development in Indonesia is the enactment of Government Regulation No. 24/2018 concerning about electronic integrated business licensing services (OSS=Online Single Submission), namely business licensing issued by the OSS institution for and on behalf of ministers, institutional leaders, governors, or regents/mayors to perpetrators business through an integrated electronic system. ©



IDA
INTERIOR DESIGN AWARDS
2019

COMING BACK
IN MID-SEP 2018

www.bciasiaidawards.com

High resolution sound
for low profile ceilings



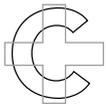
Contact Us

 021 5785 3547  info@v2indonesia.com  [@v2indonesia](https://www.instagram.com/v2indonesia)  [officialv2indonesia](https://www.facebook.com/officialv2indonesia)

www.v2indonesia.com



OBSESSED WITH HIGH RESOLUTION



INDONESIA'S RESIDENTIAL DEVELOPMENT TODAY

The accelerating infrastructure development effect and the impact of TOD-readiness are some of the factors affecting residential property and construction development in Indonesia today, as highlighted by Luke Rowe, Head of Residential, JLL Indonesia.

INTERVIEW WITH LUKE ROWE

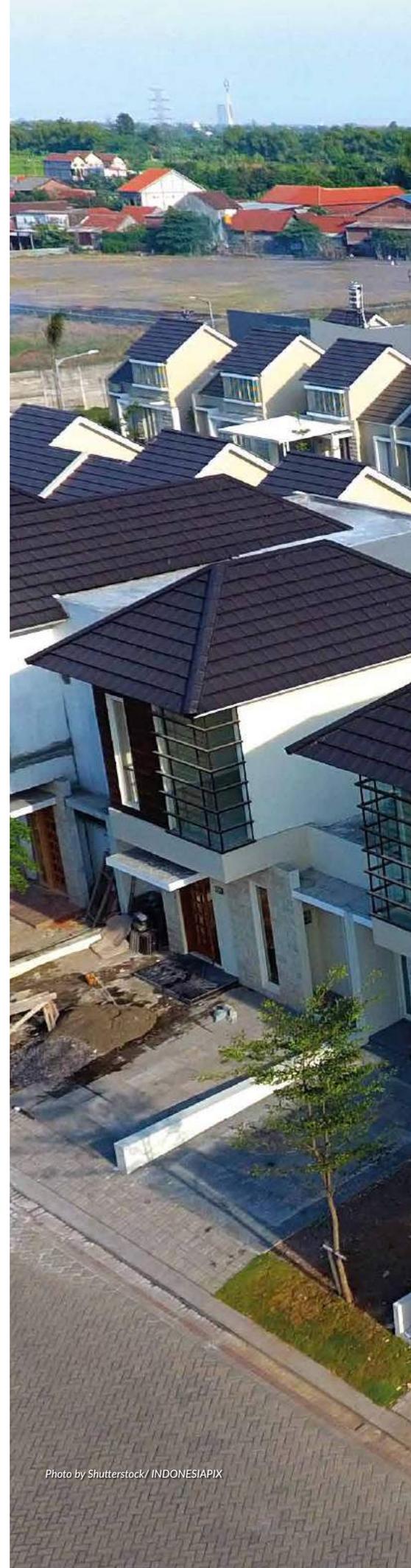
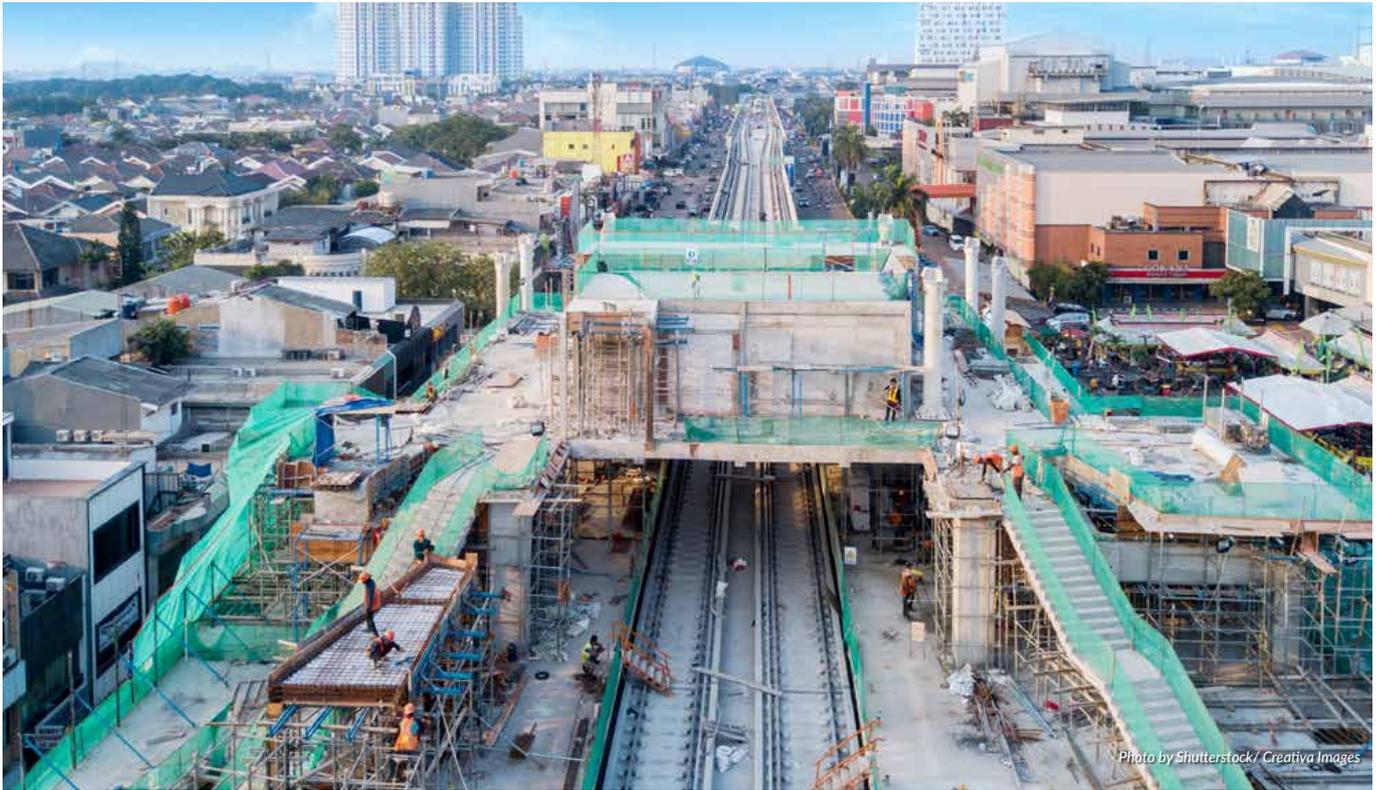


Photo by Shutterstock/ INDONESIAPIX



Citra Harmoni housing complex in Sidoarjo, East Java, Indonesia



Construction project of station and railway tracks for Light Rail Transit (LRT) in Jakarta, Indonesia

As a result, we think that these TODs will be popular among investors and especially owner occupiers.

How would you describe the residential property and construction development market in Indonesia over the past five years?

For apartments and condominiums, it has been a very mixed market situation. We have experienced a major boom, followed by a sharp contraction (refer to chart in page 37) The market that has slowed down the most is the upper and luxury sectors, which were heavily affected by government policy on luxury and super luxury taxes. Luxury and super luxury taxes also have a profound impact on the primary market where properties above IDR 10 billions attract the following taxes: luxury tax 20 per cent plus super luxury tax 5 per cent plus VAT 10 per cent + BPHTB (which is like stamp duty).

In response to this, developers have chosen to offer smaller units that are

under these tax thresholds and are more moderately priced, in terms of the total investments required per unit. We have, therefore, shifted focus and have been seeking opportunities in the middle market where buying activity is still there for the right project in the right location with a trusted and known developer behind said project. We believe this type of project will have considerably better sales velocity and tenant occupancy.

How is the actual market response so far?

Subdued. The upcoming presidential election and the political maneuvering taking place do have an impact on investor confidence. It is also worth remembering that, on average, 60 to 70 per cent of new units brought onto the market are purchased by investors. While owner occupation is rising and the desirability of apartment living is



The upcoming presidential election and the political maneuvering taking place do have an impact on investor confidence

also on the rise, investors are taking a wait-and-see approach, which is quite normal in the run-up to a presidential election.

What are the factors that most affect Indonesia's residential property in 2018?

There are many factors involved. There are the underlying price of land to be developed, the location of real estate, the class of purchaser that the developer is seeking, the payment terms offered, the access to new infrastructure, the reputation of the developer of the project, the market's confidence in the developer's ability to complete even if there is a slow sales take-up, the likelihood for capital gain, and the attractiveness for owner occupiers.

Lately, Indonesian government has been concentrating on the infrastructure sector. Does this affect the residential property sector in general?

Yes. Property that is located along the infrastructure lines, especially real estate developments at train stations and transit-oriented developments

(TODs), are experiencing better sales and clearance rates. We are paying close attention to the light rail transit (LRT) system, because this particular infrastructure will make certain locations much more convenient. As a result, we think that these TODs will be popular among investors and especially owner occupiers.

TOD is the buzzword of the day. How does this affect the development of residential property in Greater Jakarta?

TOD is an exciting fast-growing trend in creating vibrant, livable and sustainable communities. It is the creation of compact, walkable, pedestrian-oriented and mixed-use communities centered around high quality train systems. TOD is regional planning, city revitalisation, suburban renewal and walkable neighborhoods combined.

TOD is also a major solution to the serious and growing problems of climate change and global energy security by creating dense, walkable communities that greatly reduce the need for driving and energy consumption. This type of

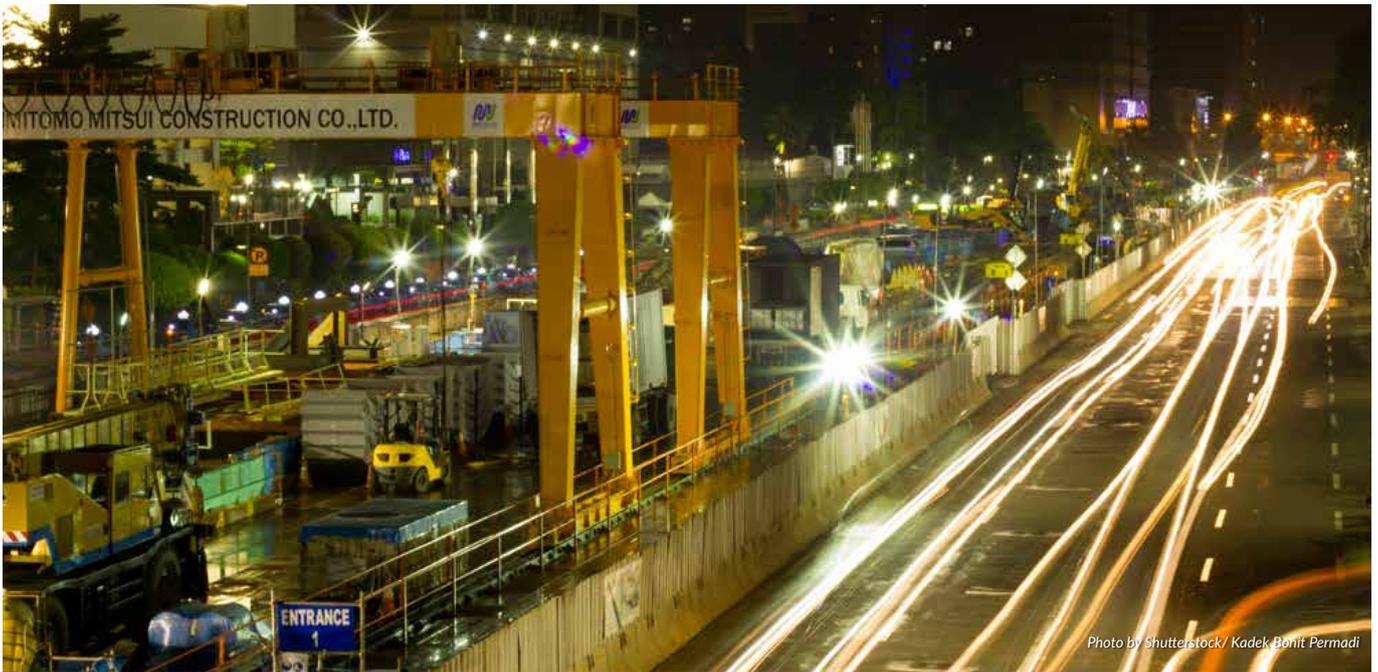


Photo by Shutterstock/ Kadek Bonit Permadi

TODs will be popular among investors and especially owner occupiers

Jakarta, to put it mildly, is a difficult city to get around.

living arrangement can reduce driving by up to 85 per cent. Although the public may not have fully embraced the concept yet, we do believe that the TOD will have a significant impact on real estate prices in Greater Jakarta.

and public transportation options are limited to an insufficient express bus network (TransJakarta), a commuter train line and an extremely old network of city buses. That, however, is set to change next year.

Why is that?

Jakarta, to put it mildly, is a difficult city to get around. Ride-hailing firms like Go-Jek and Grab complement the Bluebird and Express taxi services, but traffic congestion remains a serious problem

President Joko Widodo came to power in 2014, and one of his administrations promises was to increase investment in infrastructure. This has taken the form of new toll roads, power stations, airports and seaports across the archipelago,

Macro Update

Est GDP growth of more than 5% in 2018

Roughly IDR 14,300 per USD in July

Inflation at 3.12% in June; well within target range

LTV's relaxed to boost residential sales

Benchmark interest rate has increased from 4.25% to 5.25%

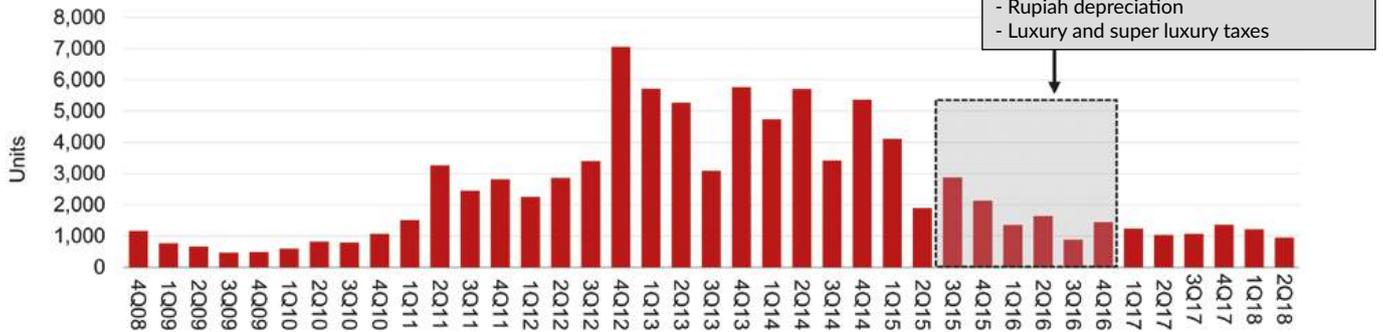
Loan growth up 8.94% in April from 8.54% in March

Jakarta MRT: 240 days until completion (as of July)

Jakarta LRT: 90% on Progress (as of July)

GDP growth expected to be >5% in 2018
All sources: Oxford Economics; Jones Lang LaSalle IP, Inc.

Quarterly Condominium Sales

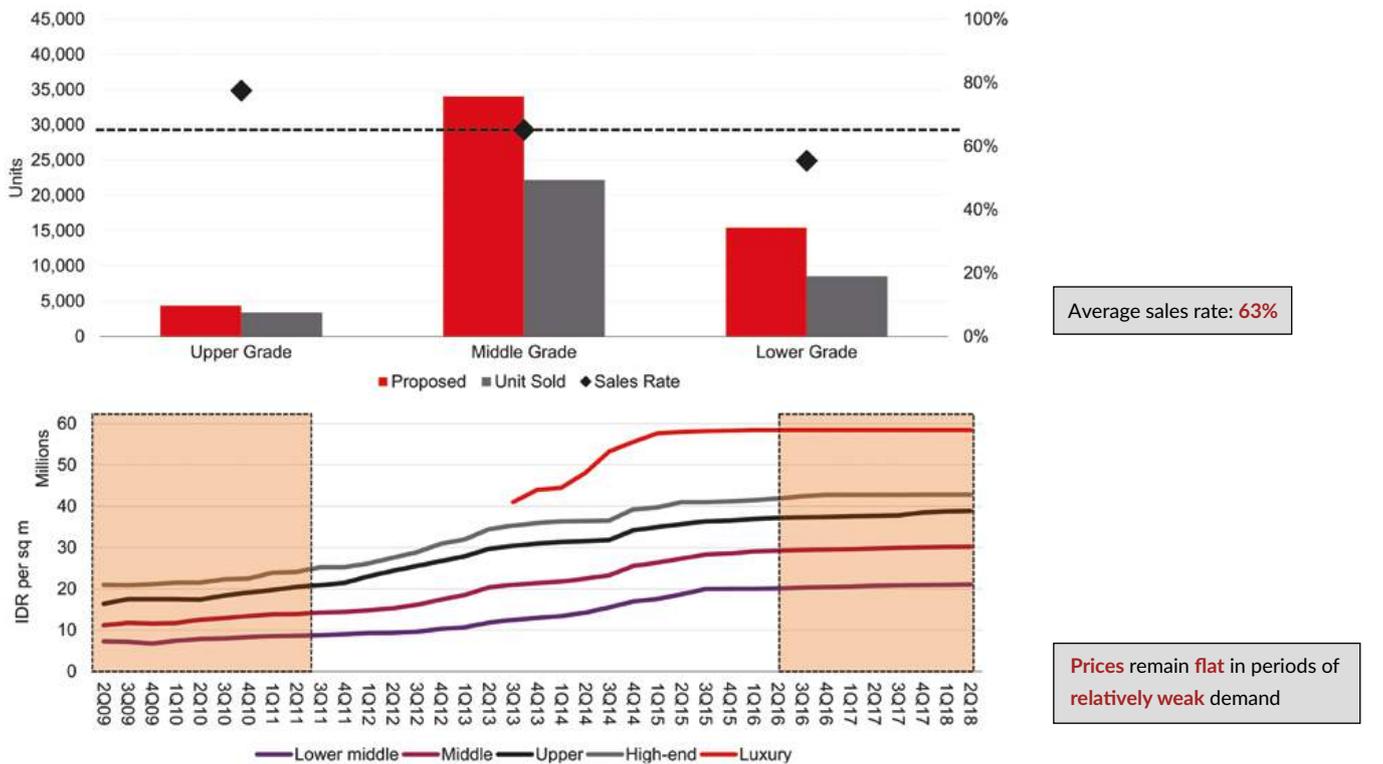


2Q18 sales strongest for smaller, cheaper units



Strongest sales for smaller, cheaper units

New Launches and Prices



Sales rate at 63%; prices mostly flat

Source: JLL Research. © 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Why Are Buyers Cautious?



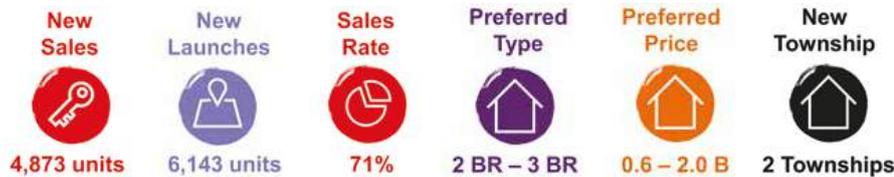
Some units are still selling well in the market



LUKE ROWE
Head of Residential, JLL Indonesia

Rowe is primarily responsible for business development. He oversees activities related to project marketing, residential leasing and tenant representation services, Bali office and the international projects department. With more than 20 years in the real estate industry, he has had the benefit of seeing both sides of the real estate business, both real estate agency services and property development. He has been involved in numerous projects for commercial and residential real estate, provided high-level consulting, and been responsible for the creation of the asset management monitoring system utilised by BPPN (IBRA, The Indonesian Bank Restructuring Agency) as the largest portfolio of property ever handled by a single body in Indonesia.

1H18 in a Nutshell



Township sales dominated by end-users looking to own landed housing
Source: JLL Research, © 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

but the two most newsworthy projects in Jakarta are the LRT and the mass rapid transit (MRT) networks. Both of these projects are likely to be completed in early-2019, in advance of the next presidential election.

The MRT runs from South Jakarta to the Hotel Indonesia roundabout in the centre of the city, right through the heart of the CBD. Commercial buildings with direct or convenient access to the MRT are likely to outperform the rest, while developers and investors continue to eye development sites with MRT access. Most locations on the route of the MRT are already considered decent places to live and the good location factor is, to an extent, captured in residential prices even before the addition of the MRT network.

That brings us to the LRT, which connects decentralised locations in the south and east of Greater Jakarta to the centre of

the city. The LRT is set to reduce travel times from parts of Greater Jakarta to 30 or 40 minutes from one and a half hours or more (depending on traffic). This means that inconvenient locations may become convenient overnight, and some local and international developers are already looking to tap into growing demand for these locations.

Is Greater Jakarta still a key market for residential property in Indonesia?

Absolutely yes. Greater Jakarta is one of the largest megacities in the world. Some estimates have Greater Jakarta rivalling Tokyo as the second biggest megacity in the world. It is estimated to contain a population well in excess of 28 million people. So, the vast housing estates and apartment developments taking place in Greater Jakarta need to cater to the mass market. Of course, there is an ongoing need for low-cost housing. **G**

Not just quartz. **iQuartz**

iQuartz quartz surface is a decorative surfacing material that is made up of high purity natural quartz sand, a binding polymer, and heavy metal-free pigments.

Diamonds and quartz are the hardest stone in the world. This means that the finished iQuartz quartz surface products are very strong, durable and high abrasion resistant.



iQuartz's strength, homogeneity, workability and hygienic qualities make it ideal for high-wear commercial areas, as well as for kitchen and bathroom applications.

PT Cornelius Corianindo

Office & Showroom:
Jalan Sang Timur No. 1
Kebon Jeruk
Jakarta Barat 11530

T. 021 501 59246 / 502 65879
F. 021 536 52782

BCI EQUINOX

EQUINOX IS A SERIES OF EVENING BOUTIQUE EXHIBITIONS HELD ACROSS ASIA, AUSTRALIA AND NEW ZEALAND DESIGNED TO CONNECT ARCHITECTS, INTERIOR DESIGNERS AND DESIGN SPECIFIERS WITH PRODUCT SUPPLIERS.

JAKARTA 16 NOV

2018 // FRIDAY

6PM-10PM
// REGISTRATION STARTS AT 5PM

THE HALL
SENAYAN CITY 8TH FLOOR,
JL. ASIA AFRIKA LOT 19, JAKARTA 10270 INDONESIA



ENJOY DRINKS
& CANAPÉS



LATEST PRODUCT
INNOVATIONS



CHIC
AMBIENCE



ATTRACTIVE
PRIZES

EVENT CONTACT

DASTIRAH
EVENT OFFICER

T : 021 8370 8731
M : 0897 960 4545
0857 1770 5343
F : 021 8370 8732

tira@bciasia.co.id



Brought to you
by

BCI ASIA



SMART LOCK

FUTURE KEY SOLUTIONS



Pearl Silver

4In1



DM 940



Amber Gold



Black



Brown

Our Contacts

Jakarta

Jl. Pintu Besar Selatan No. 93
Jakarta Barat
T : (021) 6909893/ 6906788
E : biru_int@biruindonesia.com

Surabaya

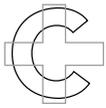
Jl. Raya Sinojawa No. 35E
T : (031) 99142878/ 99147698
E : sby@biruindonesia.com

Medan

Jl. Sutomo. T : (061) 4569907
E : mdn@biruindonesia.com
Jl. Asia. T : (061) 7365785/ 7365786
E : asiamedan@biruindonesia.com



www.biruindonesia.com



Gempa Lombok yang menyisakan keprihatinan mendalam

REHABILITASI FASILITAS PUBLIK DAN RUMAH TAHAN GEMPA DI LOMBOK

Penyelenggara: Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat

Bencana alam berupa gempa di Lombok meninggalkan luka bagi masyarakat. Dalam rangka pemulihan pasca gempa, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melaksanakan program rehabilitasi fasilitas publik dan rumah di Lombok. Upaya rehabilitasi fasilitas publik dan rumah ini dalam rangka percepatan pemulihan kehidupan sosial-ekonomi masyarakat pasca gempa Lombok sesuai perintah Presiden Joko Widodo.

"Kita mengutamakan perbaikan prasarana ekonominya, seperti pasar Tanjung dan pasar Pemenang. Fasilitas umum lainnya seperti masjid, mushalla, sekolah, dan perkantoran akan dibangun kembali dengan bangunan sementara. Kita melibatkan BUMN Karya seperti PT Adhi Karya, PT Brantas Abipraya, PT Nindya Karya, PT Hutama Karya, PT PP, PT Wijaya Karya, dan PT Waskita Karya. Untuk pembersihan akan dilakukan BNPB, TNI, dan Polri sehingga tidak terjadi duplikasi pekerjaan, dan kita dukung dengan suplai alat berat seperti *dump truck*, *loader*, dan *excavator*", ujar Basuki Hadimuljono selaku Menteri PUPR.

Sedangkan untuk rehabilitasi dan rekonstruksi rumah warga yang rusak,

pemerintah pusat telah menganggarkan bantuan sebesar Rp 50 juta untuk setiap kepala keluarga dan akan dilakukan dengan sistem swakelola untuk pembangunan rumah tahan gempa. Sistem swakelola sekaligus menjadi edukasi kepada masyarakat mengenai cara membangun konstruksi tahan gempa. Hingga saat ini telah dikirimkan 20 contoh bangunan Rumah Instan Sederhana Sehat (Risha) bersama tim fasilitator 150 orang yang akan mendampingi masyarakat untuk membangun rumahnya. Program ini merupakan program Rekompak (Rehabilitasi dan Rekonstruksi Masyarakat dan Permukiman Berbasis Komunitas) yang pernah dilaksanakan pasca bencana letusan Gunung Merapi tahun 2006 di Yogyakarta.

Direktur Jendral (Dirjen) Cipta Karya Kementerian PUPR Danis H. Sumadilaga menargetkan untuk rehabilitasi dan rekonstruksi rumah warga yang rusak akan selesai dalam waktu satu tahun. Risha menggunakan sistem modular sehingga mudah dipasang dan lebih cepat penyelesaiannya dibandingkan konstruksi rumah konvensional. Biayanya juga terjangkau, mudah dipindahkan karena *knock down*, tahan gempa dan dapat dimodifikasi menjadi bangunan kantor, puskesmas, rumah sakit, sekolah, dan lainnya.

"Dengan rumah ukuran 36 dan biaya tiap 1 m² sekitar Rp 1,5 juta maka biaya yang dibutuhkan sekitar Rp 50 juta per unit rumah. Untuk komponen

paling mahal yakni besi dan semen, akan dipasok oleh BUMN untuk memastikan harga pembangunannya sama. Kami pasti instruksikan untuk gunakan komponen dari dalam negeri", ujar Danis. Untuk rekonstruksi fasilitas publik, Danis mengatakan telah memulai pembangunan pasar seperti di Pasar Tanjung dan Pemenang, agar roda aktifitas sosial ekonomi warga dapat segera berjalan kembali. Sementara untuk fasilitas pendidikan yang rusak, telah teridentifikasi lebih dari 500 sekolah rusak yang terdiri dari PAUD, SD, SMP, SMA/SMK yang hingga saat ini telah dilakukan perbaikan di 43 sekolah.



Acara pembukaan EXPO URBANSCAPE & Greenery 2018



Pameran ini diikuti oleh 60 peserta

MENJAJAKI KEHIDUPAN URBAN YANG LEBIH SEHAT, HIJAU, DAN BERKELANJUTAN

Penyelenggara: Green Building Council Indonesia & PT Media Artha Sentosa

Pameran dan konferensi industri lansekap dan penghijauan "EXPO URBANSCAPE & Greenery 2018" resmi dibuka oleh Menteri Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat (PUPR) yang diwakili oleh Direktur Jendral Cipta Karya, Ir Sri Hartoyo Dipl. SE, ME pada 19 Juli 2018 lalu di Jakarta International Expo. Untuk pertama kalinya, acara ini diadakan di Indonesia, dan Green Building Council Indonesia

menjadi tuan rumah berkolaborasi dengan PT Media Artha Sentosa.

Data Perserikatan Bangsa-bangsa (PBB) memprediksikan bahwa di tahun 2050 sekitar 66% dari populasi dunia akan menghuni area urban. Hal ini didorong dengan tren gaya hidup milenial yang juga lebih memilih untuk tinggal di area urban dibanding generasi sebelumnya yang menghuni area suburban. Adanya perubahan tren ini menjadikan area urban semakin padat dan terjadi berbagai pergeseran keseimbangan ekologi yang berdampak pada kerusakan lingkungan dan kesehatan masyarakat.

'EXPO URBANSCAPE & Greenery' diharapkan dapat menjadi wadah bagi profesional industri lansekap, pembuat kebijakan, pelaku industri, academia hingga masyarakat luas untuk berbagai informasi, saling belajar dan menginspirasi, demi kehidupan urban yang lebih sehat, hijau, dan berkelanjutan. Sisi pameran akan menonjolkan berbagai produk penghijauan, taman, dan area hijau. Sementara konferensi, seminar, dan presentasi yang digelar bersamaan memberikan peluang belajar bagi pesertanya", kata Teddy Halim selaku direktur PT Media Artha Sentosa.

Acara ini menghadirkan lebih dari 60 peserta pameran, satu konferensi utama, tiga seminar, dan lima presentasi selama tiga hari. Acara ini juga melibatkan partisipasi dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, serta mengajak salah satu kabupaten yang menjadi bagian dari Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH), yaitu Kabupaten Luwu Utara.

"Green Building Council Indonesia merancang program konferensi di 'EXPO URBANSCAPE & Greenery 2018' ini dengan mengundang pembicara pakar di bidangnya. Berbagai isu makro lansekap dan penghijauan dibahas di sini. Target kami, setiap peserta dapat pulang dengan wawasan baru dan inspirasi baru", ujar Naning Adiwoyo selaku Chairperson Green Building Council Indonesia.



Upper West hadir sebagai lingkungan yang siap menjadi *smart environments*

MIX-USED BERTEKNOLOGI TINGGI BARU AKAN HADIR DI BSD CITY

Penyelenggara: Sinar Mas Land & Dwijaya Karya Development

Sinar Mas Land bekerja sama dengan Dwijaya Karya Development meluncurkan pengembangan baru dengan konsep *mix-used* (ritel, kantor, SOHO, dan apartemen) melalui Upper West di Central BSD City, tepatnya di seberang Aeon Mall BSD City. Lokasi ini dinilai strategis dan potensial untuk pembangunan properti yang berkonsep *one-stop living environment*. Ragam fasilitas dan kemudahan akses menjadi pilihan tepat bagi penghuni yang ingin merasakan kenyamanan dan kemudahan dalam bekerja, bermain, serta hidup dalam sebuah lingkungan yang eksklusif. Properti yang akan diluncurkan pada awal bulan September 2018 mendatang ini ditunjang dengan lokasi yang dikelilingi oleh area perumahan, komersil, dan pendidikan yang dapat mendukung kegiatan sehari-hari bagi penghuni.

"Sinar Mas Land melihat perkembangan dunia yang begitu cepat dan terinterkoneksi. Untuk itu, kami dengan Dwijaya Karya menunjuk AEDAS untuk mendesain Upper West dan menjadikan sebagai *hub of connection* di jantung BSD City. Hunian, perkantoran, dan ritel terbaru menjadi jawaban terhadap tingginya minat konsumen akan produk properti yang unggul dari segi lokasi,

kawasan hingga akses. Ini semua merupakan faktor pendukung untuk meningkatkan kualitas kehidupan setiap penghuni BSD City", ujar Hongky J. Nantung selaku CEO Commercial Sinar Mas Land.

Bangunan ini akan dirancang dengan teknologi *smart system* dan IoT (*Internet of Things*). Penggabungan kedua teknologi itu merupakan mode pintar untuk pengelolaan tempat yang aman dan dapat menghemat energi. Di era digital ini kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dengan teknologi, maka IoT adalah revolusi yang sedang terjadi di hampir semua seluruh peralatan di sekitar kita yang terkoneksi dengan internet. Upper West dirancang dan diciptakan sebagai lingkungan yang siap menjadi *smart environments* yang mana semua proses menjadi lebih pintar, mudah dan mengadaptasi kehidupan penghuninya.

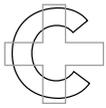


Acara penandatanganan nota kesepahaman antara IAPMO Group dan PUPR

NOTA KESEPAHAMAN KEMENTERIAN PUPR UNTUK PROGRAM INSPEKSI ASPEK KESEHATAN PADA BANGUNAN

Penyelenggara: International Association of Plumbing and Mechanical Officials

International Association of Plumbing and Mechanical Officials (IAPMO) Group Indonesia dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menandatangani nota kesepahaman terkait program inspeksi aspek kesehatan



pada bangunan mengenai sertifikasi laik fungsi bangunan. Peresmian kerja sama ini dilaksanakan pada 5 Juli 2018 di Hotel Grand Mercure Kemayoran dalam acara *The 5th Annual Education Conference World Plumbing Day*. Penandatanganan MoU dilakukan oleh Ken Wijaya selaku Executive Vice President IAPMO Group Indonesia dan Prof. Ir. Arief Sabaruddin, CES selaku Kepala Puslitbang Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan UU Bangunan Gedung No. 2008 tahun 2002, setiap bangunan di Indonesia harus memiliki syarat layak fungsi mulai dari rumah sederhana hingga bangunan berskala besar yang berarti setiap bangunan harus sesuai standar yang telah ditetapkan pemerintah. Adapun empat kriteria bangunan laik fungsi menurut Prof. Ir. Arief Sabaruddin, CES yaitu aspek kesehatan yang terdiri sanitasi, udara dan air bersih, kenyamanan dalam bangunan, kemudahan dan menjamin keselamatan bangunan baik terhadap gempa, kebakaran maupun petir. Sehingga program inspeksi aspek kesehatan pada bangunan menjadi salah satu langkah untuk mengetahui layak tidaknya fungsi sebuah bangunan.

"Kami melihat laboratorium IAPMO sudah terakreditasi oleh KAN (Komite Akreditasi Nasional). Bersama IAPMO kami bisa bersinergi untuk melangkah bersama dan kami melihat IAPMO memiliki komitmen sosial yang tinggi sehingga diharapkan dapat membantu pemerintah", ujar Prof. Ir. Arief Sabaruddin.

Saat ini, IAPMO Group Indonesia secara konsisten membangun kesadaran akan pentingnya sistem plambing yang baik. "IAPMO Group Indonesia ingin masyarakat Indonesia semakin paham mengenai pentingnya sistem plambing yang baik untuk konsumsi secara personal maupun kepentingan umum. Inilah mengapa IAPMO bekerja sama dengan pemerintahan, pelaku industri serta institusi pendidikan untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya standarisasi plambing", ujar Ken Wijaya.



Factory visit pada pabrik baru Anugerah Mortar Abadi di Cibubur

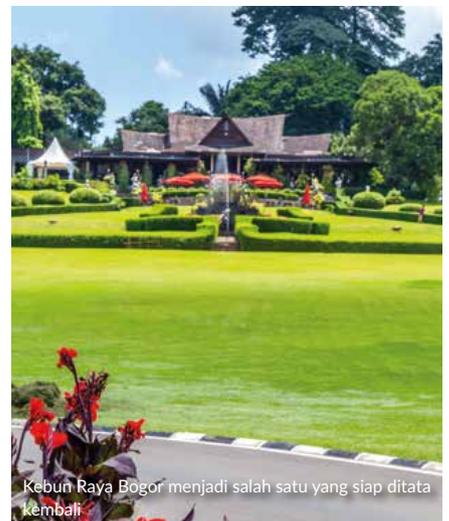
PABRIK BARU AMA2 DIRESMIKAN DI CIBUBUR Penyelenggara: PT Anugerah Mortar Abadi

PT Anugerah Abadi Mortar (AMA) adalah bagian dari PT Triputra Investindo Arya (Triputra Group) yang berlokasi di timur Jakarta, tepatnya di Cibubur. AMA hadir bukan hanya sebagai produsen, melainkan juga merupakan formulator, produsen, dan distributor mortar instan dengan merek dagang Mortindo.

Didirikan pada tahun 2011 sebagai bentuk kepedulian dari Triputra Group untuk ikut meramaikan pasar "material building" dan secara profesional akan memberikan solusi terbaik seiring dengan pengalaman Triputra dalam mengelola perusahaan dengan konsep "Excellence through People and Process".

Seiring perkembangan pembangunan di Indonesia, AMA turut berkontribusi dalam memberikan produk terbaik dan berkomitmen dalam mengedepankan *quality & delivery*. Untuk mengakomodasi kebutuhan pasar, maka pada tanggal 7 September 2018 lalu, AMA meresmikan pabrik kedua mereka di Cibubur yang mampu meningkatkan kapasitas produksi mereka dengan dukungan mesin-mesin berteknologi terkini, seperti M-Tech & Eirich sebagai

mixing technology dan Ventilex sebagai *sand drying technology*, selain juga memberikan layanan dan solusi terbaik kepada pelanggan melalui sumber daya manusia yang semakin baik dan profesional.



Kebun Raya Bogor menjadi salah satu yang siap ditata kembali

PUPR DAN LIPI LANJUTKAN PENATAAN KEBUN RAYA Penyelenggara: Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat dan Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bekerjasama dengan Lembaga Ilmu Pengetahuan

Indonesia (LIPI) melanjutkan penataan kawasan kebun raya di beberapa provinsi di Indonesia melalui Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH). Kehadiran kebun raya merupakan salah satu upaya konservasi tumbuh secara ex-situ (pelestarian spesies di luar habitat alaminya). Selain menjadi konservasi tumbuhan dan keindahan, kebun raya juga bermanfaat bagi konservasi air, tanah, dan udara.

“UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengamanatkan perlunya pemenuhan RTH di kawasan perkotaan sebesar 30% dari luas kawasan perkotaan. Pengembangan kebun raya di bawah koordinasi LIPI, sementara Kementerian PUPR memberikan dukungan infrastruktur”, ujar Menteri PUPR Basuki Hadimuljono. Dalam pembagian tugasnya, PUPR membuat *masterplan* dan pelaksanaan konstruksi berbagai sarana dan prasarana pendukung, sementara LIPI membuat konsep kebun raya sesuai peruntukan masing-masing.

Pada tahun 2016, Kementerian PUPR telah mengeluarkan anggaran infrastruktur bagi 12 kebun raya sebesar Rp 182 miliar yang akan digunakan untuk pembangunan fisik, ruang terbuka hijau, dan pengawasan dengan durasi selama 180 hari kalender. Ke-12 kebun raya tersebut adalah Kebun Raya Bogor, Cibinong, Cibodas, Purwodadi, Eka Karya Bali, Liwa Lampung Barat, Balikpapan, Kuningan, Baturraden, Banua, Jompie Parepare, dan Kendari.

Kepala LIPI Laksana Tri Handoko menyampaikan ungkapan terima kasih atas peran Kementerian PUPR dalam pembangunan infrastruktur di kebun raya. “Sekarang dari 20 kebun raya yang ada, termasuk lima kebun raya dikelola LIPI, selebihnya masih dalam perencanaan dan sedang dibangun. Kami menargetkan dapat membangun 3 hingga 5 kebun raya tiap tahunnya”, ujar Tri.



KONTRIBUSI PERCEPATAN ADOPTI INDUSTRI 4.0 DAN MANUFAKTUR CERDAS DI INDONESIA

Penyelenggara: Pamerindo Indonesia

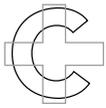
Pamerindo Indonesia menggelar pameran perangkat cerdas untuk efisiensi energi terbesar, yakni “Elenex Indonesia 2018” yang diadakan bersamaan dengan “Building System & Automation (BSA) Indonesia 2018”. Kedua pameran ini berlangsung pada 19-21 September 2018 di JIExpo Kemayoran Jakarta dan melibatkan lebih dari 250 peserta dan profesional *Internet of Things* (IoT)

ALL NEW WORKSTATION 2018 BY
GRAND FURNITURE®
ESTABLISHED 1963

visit us
www.grandofficefurniture.com

Grand Furniture Showroom
Jl. Fatmawati no.40B
Cilandak, Jakarta Selatan

call us
021 7510674 7509659



dalam mengaplikasikan solusi efisiensi energi, inovasi pencahayaan, sistem bangunan dan otomatisasi, serta sensor dan sistem keamanan pintar. Acara ini sendiri mendatangkan lebih dari 6.000 profesional dan pemain industri utama, khususnya dari sektor manufaktur.

"Pameran ini juga menjadi wadah bagi ratusan manufaktur untuk memamerkan keunggulannya di bidang otomatisasi berbasis IoT dan solusi penghematan energi dengan berbagai teknologi yang menjadi fokus inisiatif industri 4.0 dari pemerintah untuk membangun Indonesia 4.0", ujar Wiwiek Roberto selaku Project Director Pamerindo Indonesia.

Sebelumnya, Presiden Joko Widodo bersama Kementerian Perindustrian Republik Indonesia meluncurkan peta jalan dan strategi "Making Indonesia 4.0" untuk menyukseskan industri 4.0 di tengah cepatnya perkembangan teknologi industri manufaktur di Indonesia.

Implementasi industri 4.0 yang sukses di Indonesia akan berdampak signifikan bagi pertumbuhan PDB hingga 1-2% setiap tahun, dan diperkirakan akan naik hingga 5% hingga mencapai 6-7% di periode tahun 2018-2030. Hampir seperempat dari proyeksi rasio pertumbuhan tersebut berasal dari industri manufaktur Indonesia yang saat ini mengalami transformasi digital sangat cepat lewat IoT.

Listrik dan jaringan cerdas akan terus memegang peranan penting dalam membangun masa depan industri 4.0 di Indonesia. "Misalnya, kami gunakan transformator daya dan distribusi berteknologi canggih, untuk kemudian diaplikasikan oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN) untuk penyebaran listrik di seluruh Indonesia. Dengan demikian, percepatan transmisi energi berteknologi tinggi pun bisa tercapai, bahkan hingga ke daerah pedesaan," ujar Vincentius Winarto selaku Business Development of Trafo Indonesia sebagai salah satu peserta pameran Elenex Indonesia 2018.



Para peserta pertukaran pelajar ke Xi'an, Tiongkok

PROGRAM PERTUKARAN PELAJAR DAN PENGENALAN KONSTRUKSI DIGITAL

Penyelenggara: PT Glodon Technical Indonesia

Sebagai langkah awal untuk mengenalkan *digital construction* dan *Building Information Modeling* (BIM) kepada insinyur di Indonesia, PT Glodon Technical Indonesia membuat program pertukaran pelajar mulai pertengahan Juli lalu. Sebanyak 12 orang mahasiswa Institut Teknologi Indonesia (ITI) diberangkatkan ke Shaanxi Vocational & Technical College di Xi'an, Tiongkok.

Program ini akan dijalankan selama 6 bulan dan bertujuan untuk mengedukasi calon insinyur muda Indonesia agar dapat memahami BIM dan *digital construction* sehingga mampu berkompetensi di dunia konstruksi masa depan. Glodon Indonesia berharap agar dapat lebih banyak lembaga pendidikan di Indonesia yang menjadi partner dalam program pertukaran pelajar ini sehingga dapat meningkatkan kesiapan dari para insinyur muda dalam menghadapi tantangan perkembangan dunia konstruksi digital di masa datang.

Glodon merupakan perusahaan yang fokus pada siklus proyek konstruksi dan memberikan produk, serta layanan kelas satu dengan keunggulan unik yang didukung oleh data. Hal

tersebut diperkuat dengan layanan keuangan internet sebagai langkah membangun ekosistem baru dalam industri konstruksi dan mempromosikan modernisasi dalam industri. Sejak 1998, produk Glodon telah banyak digunakan dalam tiga sektor utama, yaitu pembangunan rumah, teknik industry, dan infrastruktur, serta diadopsi oleh delapan jenis klien, seperti pemilik, lembaga desain, pembangun, konsultan, pemasok bahan, perusahaan properti, akademisi, dan pemerintah.



DEMI MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR YANG BERKUALITAS

Penyelenggara: Tarsus Indonesia

Pembangunan infrastruktur menjadi fokus utama pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan produktivitas, daya saing global, dan mewujudkan kemandirian ekonomi bangsa. Hal ini menjadi pilihan

logis dan strategis melihat data *Global Competitiveness Index*, di mana indeks daya saing global Indonesia meningkat dari peringkat 41 di tahun 2017 menjadi peringkat 36 di tahun 2018. Demikian juga indeks daya saing infrastruktur Indonesia yang meningkat dari peringkat 60 menjadi peringkat 52 di tahun 2018. Selain itu, survei *Gallup World Poll* juga menempatkan Indonesia di peringkat pertama sebagai negara yang pemerintahannya paling dipercaya oleh masyarakat.

“Tentunya untuk bisa mewujudkan pembangunan infrastruktur yang berkualitas, kita butuh dukungan dari *stakeholders* sektor konstruksi. Dukungan tersebut berupa pendanaan, tenaga kerja konstruksi bersertifikat, inovasi teknologi, peningkatan mutu konstruksi, keselamatan dan kesehatan kerja (K3) konstruksi, dan lain sebagainya”, ujar Sekretaris Jendral Kementerian PUPR, Anita Firmanti.

Selain K3, faktor pendukung lainnya, yaitu pendanaan juga memerlukan sumber

pembiayaan alternatif yang tidak hanya bersumber dari pemerintah. Sebagai gambaran, tahun 2018 PUPR mendapat anggaran Rp 107.386 triliun atau hanya 12,67% dari total APBN. Sedangkan tenaga kerja, Anita mengingatkan bahwa pembangunan infrastruktur yang masif memerlukan sertifikat dengan jumlah yang banyak. Karena itu, perlu dukungan dari *stakeholders* konstruksi untuk mencetak banyak tenaga kerja konstruksi. Selain itu, inovasi teknologi dalam pembangunan juga sangat dibutuhkan, karena di masa mendatang, Indonesia akan dibanjiri barang dan jasa dari luar negeri.

Melihat tantangan dan peluang tersebut, peran dari *stakeholders* konstruksi, seperti kontraktor, konsultan, pengusaha yang bergerak di bidang rantai pasok konstruksi dan pelaku K3 konstruksi, dan lain sebagainya sangat diperlukan. Untuk itu, sangatlah tepat ajang perhelatan akbar seperti “Konstruksi Indonesia”, yang secara rutin sejak 2003 dilaksanakan oleh Kementerian PUPR, diikuti oleh seluruh pelaku dan *stakeholders* konstruksi.

Tahun ini “Konstruksi Indonesia” akan diselenggarakan pada 31 Oktober hingga 2 November 2018 di Jakarta International Expo Indonesia. “Konstruksi Indonesia 2018” diselenggarakan secara bersamaan dengan acara “Green & Smart Building Indonesia” dan “Indonesia Infrastructure Week”. Acara ini akan menjadi sarana konsolidasi para pelaku usaha industri konstruksi, baik dari dalam maupun luar negeri, untuk menghasilkan inovasi terbaru dan solusi untuk perkembangan konstruksi di Indonesia.





- CONSTRUCTION SERVICE
- CRANE & AERIAL PLATFORM RENTAL
- REPAIR, MAINTENANCE & INSPECTION
- NEW & USED CONSTRUCTION EQUIPMENT SALES & BUYBACK

OUR PRODUCT LINE UP

“Operator and Mechanic Training in Japan”

 SCISSOR LIFT	 TELEHANDLER	 ROUGH TERRAIN CRANE
 TRUCK MOUNTHED CRANE	 BOOMLIFT	
 GENERATOR	 FORK LIFT	 ALL TERRAIN CRANE
		 CRAWLER CRANE

021 2940 0320

email: info@bapconstruction.co.id

PT BERLIAN AMAL PERKASA
 SOVEREIGN PLAZA LT 6 UNIT C, T.B. SIMATUPANG - CILANDAK
 JAKARTA SELATAN 12430

CONTACT PERSON • **KURNIA** (0811 8759 655)
 • **M.RIZKI** (0811 1739 154)



Pengembangan LRT City ini berdekatan dengan Sirkuit Internasional Sentul

Royal Sentul Park ini akan bisa diserahkan kepada pembeli pada bulan Juli tahun 2020. Selanjutnya, ACP akan mengembangkan kawasan ini secara bertahap. Kawasan tahap 1 dengan luas 25.000 meter persegi ini akan selesai pembangunannya pada 2020. Kehadiran LRT City Royal Sentul Park akan menambah semaraknya properti di sisi selatan Jakarta, sekaligus memberikan pilihan kepada masyarakat konsumen properti yang tidak hanya bertumpu di sisi timur dan barat Jakarta saja.



Dua di antara 12 tower yang akan dibangun

Sentul yang berjarak 20 km dari sisi selatan Jakarta tetap memiliki daya tarik tersendiri. "Kawasan Sentul merupakan kawasan yang sedang tumbuh pesat. Kawasan ini menjadi favorit warga Jakarta Selatan, sama seperti Tangerang Selatan dulu yang menjadi tempat pergeseran masyarakat Jakarta Barat untuk tinggal", tegas Direktur Eksekutif Pusat Studio Properti Indonesia, Panangian Simanungkalit.



Suasana peluncuran beberapa Master baru Summarecon Bandung

LRT CITY ROYAL SENTUL PARK MEWADAHAI KEBUTUHAN PROPERTI DI SELATAN JAKARTA

Penyelenggara: PT Adhi Commuter Properti

Saat ini, masyarakat semakin jeli dalam menentukan pilihan dalam membeli properti. Baik properti itu yang akan ditinggali maupun property yang akan menjadi instrumen investasi. Kendati kini mempehitungkan berbagai faktor, namun lokasi yang memiliki prospek ke depan tetap akan menjadi senjata para pengembang dalam memberikan penawaran kepada konsumen.

Salah satu kawasan di ibukota yang banyak diminati masyarakat adalah Jakarta Selatan. Sebuah data menunjukkan bahwa kualitas udara di sisi selatan Jakarta lebih baik daripada di sisi timur maupun barat. Adapun kawasan

Melihat potensi Sentul ke depan yang memberikan banyak peluang, beberapa pengembang sudah mulai tergerak untuk memulai pembangunannya di kawasan ini. Salah satunya adalah PT Adhi Commuter Properti (ACP), anak perusahaan dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk. yang akan mengembangkan LRT City Royal Sentul Park di lahan dekat Sirkuit Internasional Sentul.

Nanang Safrudin Salim, Project Director dari LRT City Royal Sentul Park, mengatakan bahwa properti ini dikembangkan di lahan seluas 14.8 hektar dengan investasi sebesar Rp 7,5 triliun. Kawasan ini direncanakan akan dibangun 12 tower yang berfungsi sebagai apartemen, perkantoran, hotel, dan mall, serta dilengkapi dengan kawasan komersial dan fasilitas berlibur. *Ground breaking* dari tower pertamanya sendiri telah dilakukan pada bulan Juli 2017 dengan progres pembangunan di tower pertama sudah mencapai 20%.

Sesuai dengan rencana pembangunan yang ada, tower pertama LRT City

RUMAH TUMBUH PERTAMA SUMMARECON BANDUNG

Penyelenggara: PT Summarecon Agung (Summarecon Bandung)

Di kuartal ketiga tahun 2018, penjualan properti di Bandung kembali memberikan hasil positif. PT Summarecon Agung melalui unit usahanya, Summarecon Bandung, meluncurkan produk hunian terbarunya, yakni Chelsea dan Cherry, serta ruko Beryl Commercial di kawasan yang sama. Peluncuran properti tersebut berlangsung di Balarea, Site Marketing Office dari Summarecon Bandung pada tanggal 1 September 2018 lalu.

"Hasil penjualan hunian Chelsea, Cherry, dan ruko Beryl Commercial hari ini berlangsung sukses. Hal ini menunjukkan bahwa pasar properti tahun ini telah kembali bergairah, khususnya terhadap produk-produk properti yang berkualitas. Masyarakat kini lebih cerdas dan selektif dalam memilih produk properti", ujar Adrianto P. Adhi selaku President Director Summarecon.

Hunian Chelsea dan Cherry berkonsep rumah tumbuh pertama di area Summarecon Bandung yang berlokasi strategis dan berdekatan dengan sekolah Santo Aloysius. Sedangkan, Beryl Commercial merupakan ruko terbaru yang juga memiliki lokasi strategis dan berada di sisi Jalan Bulevar Selatan. Jalan ini terhubung dengan Jalan Cimencrang yang merupakan akses publik menuju Summarecon Bandung sehingga kawasan ruko tersebut memiliki potensi mobilitas yang tinggi.



Hunian Chelsea dan Cherry



Pembukaan HOMEDEC 2018 oleh Linda Leoni, Regional Business Development Manager CIS Exhibition

IDE DAN INSPIRASI RENOVASI RUMAH DI HOMEDEC 2018

Penyelenggara: CIS Exhibition

Sukses dengan pameran tiap tahunnya, "Home Decoration & Interior Exhibition" (HOMEDEC) kembali dibuka pada 6 September 2018 lalu di ICE BSD City, Tangerang. Diresmikan oleh Linda Leoni sebagai Regional Business Development Manager dari CIS Exhibition, Lea Azis sebagai Ketua Umum HDII, dan Edi

Nugraha sebagai Ketua Umum HDII DKI Jakarta, pameran ini berlangsung selama empat hari dan mengusung tema "For Better Home & Living".

Keberhasilannya selama tiga tahun berturut-turut menumbuhkan optimisme pada HOMEDEC untuk kembali hadir melepas dahaga bagi para pemilik rumah yang sedang melakukan renovasi maupun *makeover* rumah. Pameran kali ini diisi oleh lebih dari 350 stan dengan ribuan merk lokal maupun

Enabling both individuals and corporations to reach new heights

Provides protection against loss and damage on under construction buildings during the construction phase, including loss and damage experienced by third parties as a result of the ongoing construction process.

Tugu Engineering



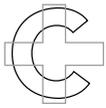



PT Asuransi Tugu Pratama Indonesia Tbk
a member of PERTAMINA

www.tugu.com







internasional yang memenuhi kebutuhan renovasi rumah bagi para pengunjung. Kenaikan 25% peserta dan booth yang dicapai meyakinkan HOMEDEC untuk menargetkan 27.000 pengunjung selama pameran berlangsung.

“Kami memberikan ruang dan peluang kepada para pengunjung untuk merasakan sensasi diskon yang berbeda. Fenomena berburu produk-produk dengan harga menarik memang selalu menjadi daya magnet dan incaran bagi para pengunjung. Promo seperti ini kami tawarkan melalui program baru kami, yaitu ‘Flash Sale & Best Deal’, di mana para pengunjung bisa mendapatkan perlengkapan rumah dengan harga fantastis”, ujar Linda.

Selain pameran dari stan dari peserta, HOMEDEC berkolaborasi dengan Dekorasi Hunian Indonesia (DHI) dan Raaj Gill Arsitek (RGA) dalam bentuk *showhome* yang memadukan dua konsep, yakni “*Contemporary Industrial*” yang tercermin dari material struktur dengan *finishing* mentah dan “*Contemporary Androgyny*” yang menggabungkan sisi maskulin serta feminin sehingga menghasilkan konsep keseluruhan, yakni “*Contrial Androgyny*”. Melalui *showhome* ini diharapkan pengunjung mendapat ide dan inspirasi untuk renovasi maupun mendekor ulang rumah. Tidak hanya melalui *showhome*, pameran ini dimeriahkan dengan diskusi dari IYA (*Indonesian Young Architect*), Gerflor, Chitose, Bondjin, Twin Tulipware, *workshop* sketsa dengan *Indonesia Sketcher & Urban Sketcher*, serta *cooking demo* dari Debellin.



Pameran HOMEDEC opening ceremony



Acara diskusi panel yang dipadati panelis, pengamat, media, dan tamu undangan

KESIAPAN PENYEDIA BARANG DAN JASA DALAM MENGHADAPI FTA

Penyelenggara: Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang Jasa Pemerintah

Persaingan global pada sektor jasa konstruksi mendorong para pengusaha di bidang pengadaan barang dan jasa pemerintah di Indonesia harus mampu bersaing secara kompetitif pada masa *Free Trade Agreement* (FTA). Pada tanggal 6 Agustus 2018, telah diadakan sebuah diskusi panel di Gedung Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang Jasa Pemerintah (LKPP) dengan tajuk “Strategi Pemerintah Bersama Penyedia Barang/ Jasa dalam Menghadapi *Free Trade Agreement on Government Procurement* di Sektor Konstruksi”.

Pada kesempatan tersebut hadir Kepala LKPP Agus Prabowo, Plt. Sekretaris Utama LKPP Sarah Sadiqa, Direktur Jenderal Bina Konstruksi Kementerian PUPR Syarif Burhanuddin, dan sejumlah praktisi dari perwakilan asosiasi pengusaha jasa konstruksi, seperti Ketua Komite Kerja sama Luar Negeri LPJKN (Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional) Sjahrrial Ong, Ketua Umum IAI (Ikatan Arsitek Indonesia) Nasional Ahmad Djuhara, Wakil Ketua Umum PII (Persatuan Insinyur Indonesia) Heru Dewanto, perwakilan dari INKINDO (Ikatan Nasional Konsultan Indonesia), dan perwakilan dari GAPENSI (Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia).

Syarif Burhanuddin memaparkan bahwa ada sejumlah tantangan dalam menghadapi FTA yang harus dihadapi oleh Indonesia, di antaranya adalah kondisi regulasi dan kesiapan sumber daya, konsep kemitraan yang belum dilaksanakan secara luas, dan jumlah kontraktor spesialis yang masih sangat sedikit. Menurut data BPS, jumlah kontraktor di Indonesia hanya 4,7% atau sekitar 5.925 dari 126 ribu badan usaha yang terdaftar. Sementara jumlah kontraktor di Jepang, Inggris, dan Amerika angkanya mencapai 59-72%, sementara di Cina jumlah kontraktor mencapai angka 48%.

Kontraktor Indonesia harus dipersiapkan bersaing dengan negara-negara di luar Indonesia, dan saat ini sudah banyak BUMN yang melakukan hal tersebut. Akan tetapi, daya saing kontraktor masih sangat rendah dan itu menjadi sebuah tantangan. Sektor tenaga ahli juga masih menjadi kendala, karena sebagian besar badan usaha belum memiliki tenaga ahli tetap yang kompeten akibat kurangnya pembinaan. Semakin banyak tenaga ahli yang bersertifikat dapat menunjang proses lelang dan juga pekerjaan.

Rantai pemasok dan spesialisasi harus didorong agar penyedia barang dan jasa dalam negeri lebih mampu bersaing dengan penyedia dari luar negeri. Saat ini, hanya beberapa penyedia barang dan jasa saja yang mampu menembus pasar



Ketua IAI Nasional Ahmad Djuhana memandang positif FTA

internasional, selebihnya hanya bermain di daerah masing-masing. Formula yang tepat adalah mendorong pengembangan usaha rantai pemasok, meningkatkan daya saing, dan melaksanakan konsep kemitraan secara luas, terutama melalui kerja sama BUMN dan non-BUMN.

Sementara itu, Ahmad Djuhana memandang akses pasar bebas dapat

memberikan sejumlah manfaat. Dengan membuka akses pasar keluar, maka pelaksanaan pengadaan barang dan jasa pemerintah dapat mengikuti standar internasional yang bersih dan bebas korupsi. Iklim kompetisi pun akan terbangun, karena akan terbiasa bersaing secara adil. Para *stakeholder* akan mendapatkan banyak pembelajaran dengan dibukanya pasar domestik melalui

FTA. Para pelaku PBJP domestik harus memahami bagaimana menjalankan cara dan standar PBJP internasional sehingga terbiasa dengan *rule of the game* di pasar internasional sehingga para pelaku dapat lebih jeli dalam menghadapi persaingan. Hal senada diungkapkan Zulkifli selaku wakil dari INKINDO. FTA akan memberikan peluang untuk ikut berkompetisi secara internasional dan akan mendorong terbukanya kesempatan untuk menambah pengalaman di negara lain.

Menurut Agus Prabowo, FTA merupakan era terbuka yang tidak bisa dihindari. *Market access* akan terbuka cepat atau lambat. Kontraktor asing dari beberapa negara akan diperbolehkan ikut *tender*, begitu juga sebaliknya, kontraktor Indonesia dipersilakan mengikuti *tender* di negara lain. Setiap perusahaan asing yang ikut tender pasti akan bekerjasama dengan perusahaan lokal. Hal tersebut menjawab kekhawatiran para kontraktor dalam negeri.



PT. TEXCOCO LUXURY INTERIOR

WALL AND CEILING PANELS

KENAPA PRODUK KITA MERUPAKAN BAHAN BANGUNAN YANG 100% RAMAH LINGKUNGAN?

- Tahan panas
- Instalasi yang mudah
- Tahan api
- Menghemat tempat
- Anti air
- Mudah dibersihkan
- Tidak bising / bersuara
- Tidak merubah bentuk
- Perlindungan yang ramah lingkungan
- Anti rayap

Gedung Jakarta Design Center Lantai GF, SR 09
 Jl. Gatot Subroto Kav. 53, Slipi - Jakarta 10260
 Showroom Telp: (62-21) 5495 188
 Office Telp: (62-21) 530 4578
 Website: www.atexcoco.com



CONSTRUCTION+

Bringing The Building And Design Industry To You



Download the Construction Plus App & keep updated on all things construction and design!



Aquaproof®

CAT PELAPIS ANTI BOCOR

PRO

TEKNOLOGI
TERDEPAN

AKRILAT POLIURETAN
PERFORMA TINGGI

MELEKAT SEMPURNA | TAHAN UV | ELASTIS | MINIM NODA

Cat Pelapis Anti Bocor berbahan AKRILAT POLIURETAN
Melindungi dak beton dari kebocoran dalam jangka panjang
Efektif untuk berbagai permukaan bangunan (Vertikal & Horisontal) :
♦Beton ♦Bata ♦Logam ♦GRC ♦Gypsum

KEUNGGULAN



Melekat Sempurna



Minim Noda



Elastis



Tahan UV

APLIKASI PRODUK



Didistribusikan oleh :

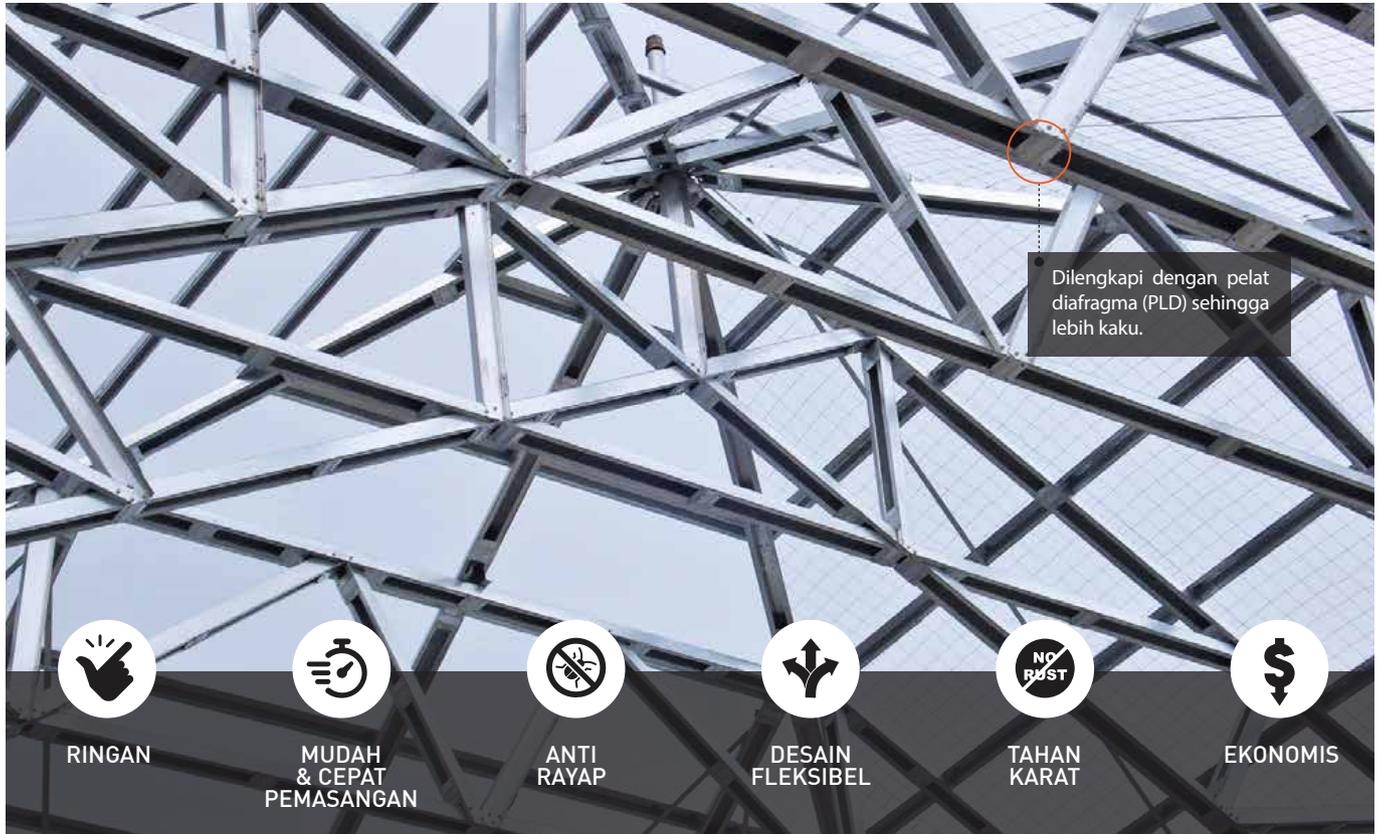
 **PT ADHI CAKRA UTAMA MULIA**
Graha Adhicakra
Jl. Kesehatan No. 21 - Jakarta Pusat 10160
Telp. +62 21 2120 2121, + 62 21 380 3809
Fax. + 62 21 380 3836
marketing@adhicakra.com
www.aquaproof.id



www.aquaproof.co.id



UNION TRUSS® SEBAGAI SOLUSI PRAKTIS RANGKA ATAP



Meningkatnya kebutuhan perumahan di Indonesia, mengakibatkan material rangka atap semakin besar, sementara harga kayu semakin mahal dan keberadaannya semakin langka. Salah satu material yang semakin banyak dicari untuk menggantikan kayu sebagai rangka atap adalah menggunakan baja ringan. PT Union Metal sebagai perusahaan yang pertama kali memperoleh ISO untuk industri bahan bangunan, turut berpartisipasi melakukan inovasi terkini dengan menghadirkan produk Union Truss untuk rangka atap baja ringan.

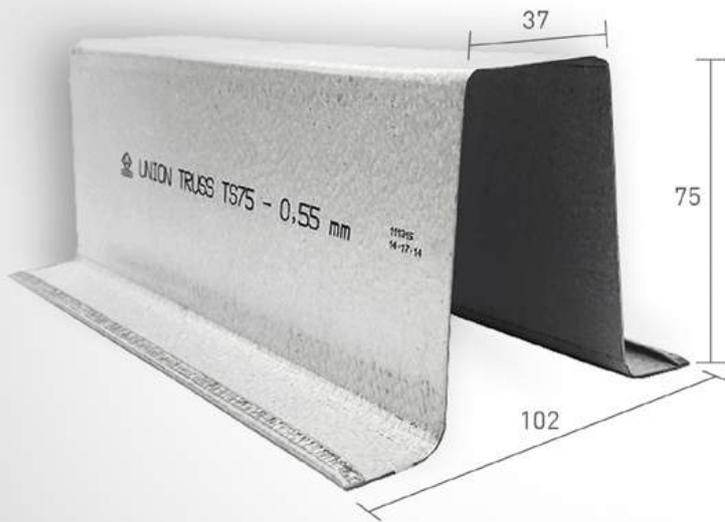
Union Truss® diciptakan dengan mesin berteknologi tinggi yang dapat menghasilkan profil baja ringan dengan ukuran yang lebih presisi. Desainnya didukung dengan sistem komputerisasi sehingga menghasilkan analisa kekuatan struktur rangka atap yang akurat, dan kebutuhan material yang efisien (meminimalisir

waste). Dengan bahan baku berbasah dasar baja High-Tensile G550 yang memiliki tegangan leleh minimum 550 Mpa (N/mm²). Selain itu produk kami menggunakan lapisan anti karat Zinc-aluminium (AZ100), sesuai dengan SNI 8399:2017. Sehingga memenuhi standar pembebanan yang berlaku di Indonesia.

Kami menyadari bahwa rangka atap adalah bagian terpenting dari suatu bangunan, yang tidak dapat diamati setiap saat. Oleh sebab itu kualitas dari rangka atap harus sempurna. Produk Union Metal sudah melalui serangkaian pengujian di badan independen yaitu: Puslitbang Pemukiman Bandung, Balai Penelitian Bahan DKI Jakarta, dan BPPT Serpong. Produk Union Metal tersedia dengan ketebalan profil C (0,65mm – 0,75mm TCT) dan profil Hat (0,55mm – 0,85mm TCT). Apapun kebutuhan anda yang berkaitan dengan rangka atap baja ringan, percayakan kepada kami.



PT Union Metal
Menara Sudirman Lantai 16
Jl. Jend Sudirman Kav.60 Jakarta 12190
 Tel. +62 (021) 522 7707
 Fax. +62 (021) 522 7718/9
 Email: marketing@unionmetal.co.id
 Website: www.unionmetal.co.id



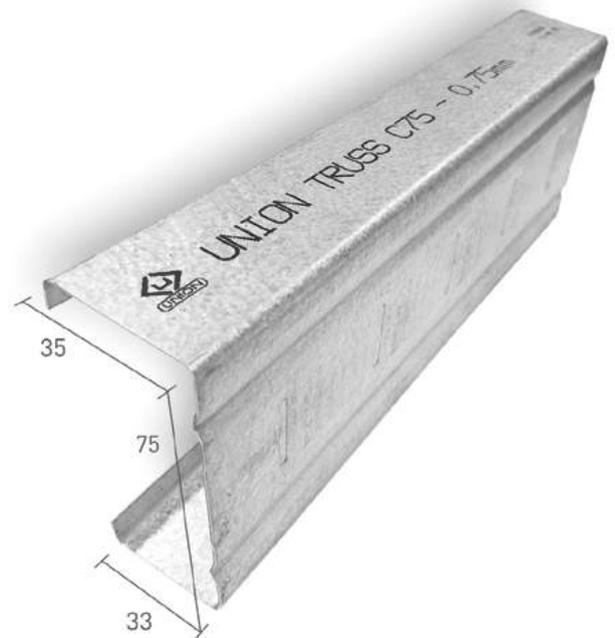
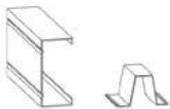
UNION TRUSS® PROFIL HAT

Rangka atap baja ringan yang lebih stabil dengan moment inersia yang lebih tinggi dari Profil C, optimum dipergunakan pada bentangan yang besar. Union Truss® Profil Hat lebih unggul dibandingkan Union Truss® Profil C.



UNION TRUSS® PROFIL C

Rangka atap baja ringan yang memiliki harga yang ekonomis tanpa mengurangi kekuatan struktur kuda-kuda bangunan dan mudah pemasangannya.



Keunggulan Profil Hat dibandingkan dengan Profil C, yaitu:

- Lebih stabil karena titik berat di tengah Profil Hat
- Dengan ketebalan yang sama, momen Inersia Profil Hat lebih besar 40% dibandingkan profil C
 - Optimum dan efisien dipergunakan pada bentang-bentang yang relatif besar (10 m ke atas).
 - Perletakan Profil Hat lebih stabil.
- Lebih kaku terhadap puntir karena dilengkapi dengan pelat diafragma (PLD).
 - Dapat dibuat lengkung tanpa sambungan
- Sistem joint yang lebih mantap dibandingkan Profil C.

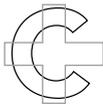


PT. UNION METAL

Quality Steel Building Material

A **UNION SAMPOERNA CO.**

1972



PT BERLIAN AMAL PERKASA TURUT MEMBANGUN INFRASTRUKTUR INDONESIA



Operator BAP serius ikut safety meeting sebelum mulai bekerja

PT Berlian Amal Perkasa (BAP) didirikan tahun 2014, dengan Mitsubishi Corporation sebagai pemegang saham utama. Perusahaan ini merupakan *joint venture* antara perusahaan Jepang dan perusahaan lokal yang bergerak di bidang usaha rental alat berat dan konstruksi. Alat BAP mencakup *Crawler Crane*, *Wheel Crane*, *Truck Mounted Crane*, *Telehandler*, *Boomlift*, dan masih akan bertambah sesuai dengan kebutuhan klien Indonesia.

Didukung perkembangan proyek infrastruktur Indonesia yang pesat, beserta komitmen BAP yang terlihat dari hadirnya operator terlatih, beserta tim mekanik andal di bawah pengawasan teknisi Jepang, sejak pendiriannya, BAP telah dipercaya oleh kontraktor asing maupun domestik untuk menyuplai alat-alat untuk berbagai proyek infrastruktur simbolik, seperti *Mass Rapid Transit (MRT)* kota Jakarta, Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Batang, Jawa Tengah, Kilang Liquefied Natural Gas (LNG) Tangguh, Papua, serta pabrik-pabrik manufaktur otomotif lainnya.

Salah satu bentuk komitmen perusahaan dalam rangka menyambut Asian Games 2018 adalah BAP telah dipilih untuk mengoperasikan *Mobile Crane* untuk mengangkat tangga Jembatan Penyebrangan Orang (JPO) yang dirubuhkan di kawasan M.H. Thamrin, Jakarta. Mempertimbangkan lokasi dan jangka waktu kerja yang harus diselesaikan, pekerjaan tersebut harus dilaksanakan dengan cepat, sistematis, dan paling penting adalah mendahulukan *'safety first'*.

Keseriusan operator dalam mengikuti *safety meeting* mencerminkan komitmen tinggi BAP terhadap *'safety first'*. Berkat tingkat kesadaran *safety* yang tinggi dan kerja sama dari



Pengangkatan JPO oleh Crane BAP berlangsung di Bundaran HI, Jakarta

seluruh pihak, pekerjaan ini juga berhasil diselesaikan dengan efisien, tanpa kecelakaan, dan sesuai dengan target yang diberikan oleh klien untuk memenuhi jadwal dari pemerintah DKI Jakarta.

Safety first adalah semboyan yang tertanam kuat dalam diri setiap karyawan BAP. Dengan kekuatan *safety*, BAP siap mendukung berbagai pembangunan konstruksi demi kemajuan ekonomi Indonesia dan kesejahteraan rakyat negeri ini. Hubungi kontak di bawah ini untuk kebutuhan alat berat yang Anda perlukan.

PT Berlian Amal Perkasa
Sovereign Plaza
Jl. TB Simatupang Kav 36
Cilandak Barat, Jakarta Selatan
Tel. +62 (021) 2940 0320
Fax. +62 (021) 2940 0321
Email: info@bapconstruction.co.id
Website: bapconstruction.co.id



me **MB** *angun*
INDONESIA



ASIA COLLECTION

- BEST PRICE
- BEST QUALITY
- BEST DESIGN
- BEST CHOICE



Aica-Aibon®

- BEST FOR HPL
- BEST BONDING
- BEST PRICE



MB COLLECTION

- PATTERN INOVATIF
- HARGA PROMO
- PASTI UNTUNG
- KUALITAS JEPANG



JAPAN QUALITY

- * Green label by Singapore Environment Council
- * Gold Certified by Green Guard
- * Super E0 Level Formadehyde
- * Class One Surface Spread of Flame test by TUV

Distributed by :

PT. MARGA BHARATA

Jl. Pangeran Jayakarta 101/A2 Jakarta 10730
p. 021.6295461 - 6019838 f. 021.6295312
e. info@margabharata.com

Manufactured by :



PT. AICA INDONESIA



Aerial landscape of slum houses and an excavator on the lakeside in North Jakarta, Indonesia

Image by Shutterstock/Creativa Images



ARIEF SABARUDDIN

Head of Research Institute for Housing and Human Settlements, Ministry of Public Works and Housing, Prof Ir Arief Sabaruddin, CES shares his thoughts on planning and designing housing for the middle to lower-income People in Indonesia.

As an architecture student at Parahyangan Catholic University, Arief always read literature in the library of the Research Institute for Human settlements in Bandung. He realised that housing was a basic need that had to be used to enable the low income people (masyarakat berpenghasilan rendah, MBR). Upon graduation, he worked at the Research Institute, and a year later he was assigned to the Ecole Nationale des Travaux Public de l'Etat, Lyon, France, to deepen his knowledge of housing and settlements architecture.

What are the key housing and settlements issues for the low-income group in Indonesia today?

Housing problems in Indonesia are very complex and multi-dimensional, both on the supply and demand sides. On the supply side, there are land issues that are increasingly difficult, with increasing prices of land and building materials. On the demand side, the purchasing power of the people does not rise significantly, so there is a large gap between the housing price and the affordability of MBR.

This gives rise to various other problems, such as worsening residential and building quality, increasing backlog of houses, continually growing slum areas despite various programmes, misdirected subsidies, uninhabited subsidised houses, as well as environmental damage due to land conversion for housing purposes.

What are the main challenges for a housing and settlements architect?

The implementation of housing and settlements for the low-income people (MBR) has its own challenges for an architect. From the physical aspect, MBR housing has a smaller building and land area compared to middle to upper housing.

MBR housing is also closely related to very complex social, cultural and economic problems. MBR housing handling must pay attention to humanity aspects, which are essential characteristics of individuals. Families in the communities that will live in the housing and settlements must be

part of the design considerations. The MBR housing design must prioritise the psychological, social and cultural aspects of the community before drawing the design lines of buildings and urban plannings.

A housing and settlement architect not only has the ability to design, but must also be able to understand the social, cultural and economic problems of the community, and the environment in a holistic manner. In addition, they must also be able to establish strong regulations.

From a variety of very complex problems from the demand sides and supply sides mentioned earlier, I am more focused on how to prepare appropriate technology that is able to solve quality problems, while being able to open jobs at the community level for small and medium enterprises. Various efforts are made through research and development activities to produce an appropriate technology that is innovative and

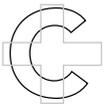


Image by Arief Sabaruddin

Urban renewal programme in Cigugur Tengah, Cimahi

The richness of various cultures and geographical characteristics are contained in the form and value system found in the architecture of housing and settlements.

environmentally sound. The innovative indicator used for a technology finding has three aspects: the cost must be cheaper, the quality must be better and the implementation time must be faster and have a longer life time compared to pre-existing technologies.

The implementation of public housing with the allotment for the MBR is essentially oriented towards solving social problems, instead of for profit. Hence, the role of the government must be greater than the private sector.

What is the importance of using appropriate technology in quality control?

One of reasons for backlogs is that houses are still being built by conventional methods, which takes at least 2.5 months for each house. The conventional construction approach makes quality control in the field difficult, so the building quality from the addressability

aspect cannot be guaranteed, especially if there is a natural disaster. No wonder many buildings are destroyed during earthquakes, including the last earthquake in Lombok. These buildings collapse due to errors in detailing and the use of building materials that are not in accordance with the Indonesian National Standard (SNI).

Like it or not, Indonesia must immediately carry out mass production on housing development by abandoning conventional methods, starting with using a precast construction system, especially in the implementation of low-income housing.

This has been done by western countries in dealing with housing problems resulting from the Industrial Revolution. The design and approach of modernism at that time had indirectly caused many social problems, while ignoring the community's social and cultural aspects in both regional planning and housing. We must learn from these experiences, such as using manufacturing systems to support the mass development acceleration, which actually also has several weaknesses, such as monotonous uniform buildings.

Housing problems in Indonesia are very complex and multi-dimensional, both on the supply and demand sides.

The Indonesian President has launched the National Movement of One Million Houses Development (GNPSR) to encourage acceleration through mass housing provisions. What has been done towards this end?

In 2002, the Research Institute for Human Settlements conducted a two-year research to provide acceleration solutions, such as a small precast construction system for simple houses, called instant simple healthy house (RISHA). RISHA technology was based on modular measures, where the technology can be used to provide landed and maisonette houses. Likewise, in the supply of public flats in the future must refer to modular sizes, so the acceleration process, quality control and prices will be more controlled.

Would public housing procurement, such as the ones in Singapore, be relevant for major cities in Indonesia?

The public housing approach is very effective when done in big cities, and for that we need to also follow these steps. But the problem is how to increase the role of local governments in the provision of housing, considering that Indonesia has a very wide area and has a cultural diversity. The richness of various cultures and geographical characteristics

are contained in the form and value system found in the architecture of housing and settlements. National policies will not be able to reach these various cultures. Therefore, the local governments must have a broader role in housing arrangements in Indonesia.

For a long time, the government has not fully placed itself as a provider in the implementation of public housing. Instead, it has placed itself more as an enabler, providing support in the form of subsidised landed houses or flats, as well as assistance, such as subsidised land or utility infrastructure for private developers. As a provider, the government has built simple rental housing and special houses, such as housing for disaster victims or fishermen's houses.

Generally, the public is very interested in the assistance of subsidised housing, because house prices are more affordable with the help of interest difference to 5 percent fixed for a 20-year tenure, with a 1 percent down payment.

However, subsidised lands are usually located far from the activity centre. To deal with this, the government is currently rearranging the zoning arrangements for areas that are still permitted to be built.

In large cities on the island of Java, the construction of landed houses is no longer feasible and the development must be directed to vertical residential. The key to success for vertical residential development in Indonesia is the change in the mindset of people who have been adapted to living in a landed house.

What strategies need to be implemented to reorganise urban slum areas to become habitable?

Slum areas are a real result of a gap between urban development and the economic welfare of marginalised communities. Urban development should not just be about building iconic and modern buildings, but also about providing low-cost housing for urban communities that can be accessed by the MBR, either by way of rent or purchase.

Slum settlements are growing due to the unavailability of adequate public housing at affordable costs in urban

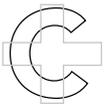
What is RISHA?

RISHA is a technology that is able to answer various housing and settlement development needs, both to build new housing and to organise slums. This technology can also be used for disaster management, in the form of temporary and permanent housing, as has been done in the aftermath of the earthquake and tsunami in Aceh and North Sumatra in 2004.

RISHA can also be used for other simple buildings, such as schools, health centres, religious buildings, and offices with a height of no more than two floors. This technology is also able to open new jobs in the small and medium business sector by involving the community. With RISHA technology, the implementation time of house construction can be faster. For example, the time needed to build a 36-square-metre house can be less than one week, compared to conventional construction methods, which require no less than 2.5 months.



Core house is constructed by RISHA system



RISHA's two-story model house

Image by Arief Sabaruddin

areas. On the other hand, there has also been an imbalance between job availabilities in the villages compared with the cities, which trigger continuous urbanisation. At present, the urban population in Indonesia has reached more than 54 per cent, and is projected to reach 70 per cent in the next eight years. Thus, the need for housing in city areas continues to increase rapidly, while the land availability for housing is limited and prices continue to escalate. This triggers the growth of slums, where the MBR are compelled to build houses independently on marginal or abandoned land.

There are three characteristics of slums in Indonesia: slums on marginal land, state land and owned land. The only solution for those living on marginal land (such as river banks and rail roads) is to relocate them to public flats with the help of rental subsidies (Rusunawa). Slum areas on state land that are still possible to be built must be carried out by adopting an urban renewal approach, so the carrying capacity of the area increases and can accommodate people from slums on marginal land.

Meanwhile, slums on owned land usually occur in old residential areas that have

been owned by the MBR community for generations, but the area's physical characteristics are not able to keep up with the city's development. In these locations, there has been an increase in density that is not matched by adequate facilities and infrastructure as a condition of habitable housing. In such cases, the most effective approach is to arrange partnership programmes, where the asset owner (in this case the MBR community) is involved in investment with the land as the main capital, and investors build up the both buildings and infrastructure. This will increase the region's value and spur higher productivity.

This concept has been piloted in the Cigugur Tengah area, Cimahi, West Java. Although the results are not as expected, but this concept is believed to be able to benefit the community's welfare and allow them to get passive income.

The handling of slum areas is not enough to be limited to physical repairs; far more important is the improvement of stakeholders' social psychology. This means that there must be a change in behaviour as a key indicator of success in the slum area. Therefore, the improvement

The MBR housing design must prioritise the psychological, social and cultural aspects of the community before drawing the design lines of buildings and urban planning.



Design prototype of masionette

Image by Arief Sabaruddin



Modular system on flat housing

Image by Arief Sabaruddin

What is MBR?

MBR refers to the low-income people (masyarakat berpenghasilan rendah). They can be grouped into three levels: top MBR, middle MBR and bottom MBR. Referring to the Housing and Settlement (PKP) Law No. Article 54 of 2011, the government is obliged to fulfil the housing needs of the MBR.

Government subsidy assistance for MBR who will own a house is provided in the form of housing ownership credit subsidies, interest difference subsidies, and/or advance cash assistance. As for the lower MBR and the people who are below the poverty line, the government provides stimulant assistance for self-help homes in the form of assistance to repair uninhabitable houses.

of slum areas is a process that goes on and on, as the dynamics of life become increasingly complex every day.

What is your biggest hope for public housing and settlements in Indonesia?

My big hope is to realise the community welfare through the provision of public housing, which is a mandate from the opening of the 1945 Constitution. Housing as one of the basic needs has an important role in realising people's welfare, because through a healthy home, a family can live and grow healthily, producing a more prosperous family. With a housing backlog reaching 13 million family cards in 2015, that means there were around 52 million people in Indonesia who did not have a house in the city area.

To realise my hope, we must be able to reposition policies in the implementation of housing. It is not enough just to carry out routine activities, but we need to make policy breakthroughs supported by a strong implementation system, so all parties can control it. Housing provision for the MBR is not a business but a social activity where the presence of the government is very necessary, because its implementation will require a lot of resources.

The government's presence must be supported with the increased role of the National Housing Authority (Perumnas), which is specifically tasked with providing housing for the MBR, especially for those who are below the poverty line. Meanwhile, the role of private developers is more directed to the middle and upper MBR, while the government acts as an enabler.

On the technical regulation side, the government must be able to guarantee every citizen gets a residence to live. To make it happen, the government must have adequate stock of housing in all regions of Indonesia that can be inhabited by all communities with subsidy assistance in rent. The pattern of providing the Rusunawa must be a priority. **G**



Indonesia
Facilities
Management Expo

Smart Building Innovation Forum

Kamis, 25 Oktober 2018

Pukul 12:00 - 16:00 WIB, Ruang Lotus 1&2, Lantai 6 - Jakarta Design Center



**Peta Jalan Pengembangan Smart City & Smart Buildings
Pengembangan dan Tantangan ke Depan**

Danis H. Sumadilaga

Dirjen Cipta Karya Kementerian PUPR



**Penerapan Teknologi Smart Building pada Pembangunan Bangunan
Tinggi di Asia**

Tiyyok Prasetyoadi

Kepala Perwakilan Council On Tall Building and Urban Habitat (CTBUH)



**Implementasi Smart Buildings dalam Mengoptimalkan Performa
Bangunan untuk Pelayanan yang Lebih Baik**

Irwan Sendjaja

Presiden Building Owner & Managers Association (BOMA)



Konsep Sistem Keamanan Terpadu pada Smart Buildings

Darwin Lestari Tan

*Dewan Penasihat Asosiasi Industri Sistem Keamanan
Indonesia (AISKINDO)*



Biaya Pendaftaran: Rp. 200.000

Early Bird Rp. 100.000*

**Hingga 30 September 2018*

Fasilitas: • Nilai KUM:4 • Sertifikat • Lunch • Coffee Break

SCAN FOR
REGISTRATION

INFO : 0856 880 2801 (Sandy)



INTEGRATING SMART SOLUTIONS INTO THE WORLD

ORGANISED BY :



IN COLLABORATION WITH :



SUPPORTED BY :

Mapei, a world of adhesives



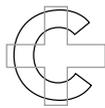
From Mapei, a wide range of high-quality adhesives for the fixing of ceramic tiles, stone materials and mosaics, suitable for all conditions and locations.

- Technologically advanced systems
- Easy to apply
- On floors and walls
- For interiors and exteriors
- Eco-sustainable
- Certified according to the most stringent international standard

PT MAPEI INDONESIA CONSTRUCTION PRODUCTS
Jalan Meranti Block L. 1 No.6, Delta Silicon 1 Industrial Estate Lipo Cikarang
Bekasi 17550 - Indonesia
T. +62 21 89911427 (hunting) | F. +62 21 89906052 | www.mapei.co.id

 **MAPEI**[®]
ADHESIVES · SEALANTS · CHEMICAL PRODUCTS FOR BUILDING





PUBLIC HOUSING

Ketika pertama dilantik tahun 2014, Presiden Indonesia, Joko Widodo, mencanangkan visi Nawa Cita, di mana salah satunya adalah perwujudan program satu juta rumah bagi rakyat. Dalam implementasinya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menargetkan pembangunan satu juta rumah yang terdiri dari 600.000 unit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan hamper 400.000 unit bagi non-MBR. Berikut adalah 15 proyek rumah susun baru yang dibangun untuk menunjang program ini, baik di Jakarta dan di luar ibukota.

Rumah Susun Kemayoran (Wisma Atlet Kemayoran)

Dibangun dan dirampungkan untuk menyambut Asian Games 2018, Wisma Atlet Kemayoran rencananya akan beralih fungsi dan disewakan menjadi Rumah Susun Kemayoran usai pagelaran besar olahraga se-Asia tersebut. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Khalawi Abdul Hamid belum bisa memastikan kapan wisma atlet ini akan disewakan untuk umum, namun proyek ini masuk kerangka besar dalam rangka pengadaaan program perumahan rakyat yang diinisiasi oleh pemerintah.

Lokasi: Kemayoran, Jakarta

Konstruksi Mulai: 10 Agustus 2016

Nilai Proyek: Rp 1.076.620.000

Pemilik Proyek: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat - Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan



Wisma Atlet Kemayoran, Jakarta

Photo by Setneg PPKK

TIPE & NAMA PROYEK	KOTA	PROVINSI	LUAS AREA (meter persegi)	LUAS LANTAI (meter persegi)	JUMLAH LANTAI	MULAI KONSTRUKSI (estimasi)	SELESAI KONSTRUKSI (estimasi)	NILAI PROYEK (miliar rupiah)
LUAR JAKARTA								
APARTMENT D10 / RUMAH SUSUN KEMAYORAN (WISMA ATLET KEMAYORAN) - TOWER TYPE B2 (BLOCK 5, 6 & 7 - PACKAGE 3)	Jakarta Pusat	Jakarta	78,000	92800	32	10/8/2016	1/3/2018	1,076,620
RUMAH SUSUN TINGKAT TINGGI - PASAR RUMPUT	Jakarta Selatan	Jakarta	23000	90000	25	1/9/2016	27/12/2018	921,519
APARTMENT D10 / RUMAH SUSUN KEMAYORAN (WISMA ATLET KEMAYORAN) - TOWER TYPE B1 (BLOCK 3 & 4 - PACKAGE 2)	Jakarta Pusat	Jakarta	78000	60800	32	20/8/2016	1/5/2018	686,888
APARTMENT D10 / RUMAH SUSUN KEMAYORAN (WISMA ATLET KEMAYORAN) - TOWER TYPE A (BLOCK 1 & 2 - PACKAGE 1)	Jakarta Pusat	Jakarta	78000	60800	32	10/8/2016	1/12/2017	677,068
RUMAH SUSUN TINGKAT TINGGI - PASAR MINGGU	Jakarta Selatan	Jakarta	12000	75000	25	1/2/2017	29/12/2017	529,611
LUAR JAKARTA								
RUMAH SUSUN SEWA SUMUR BATU (PACKAGE 2018)	Bekasi	Jawa Barat	12000	6860	5	2/1/2019	31/12/2019	67,575
RUMAH SUSUN SEWA KOTA BANDUNG - RANCACILI (PHASE 2)	Bandung	Jawa Barat	2500	8165	4	1/11/2017	31/12/2017	63,300
RUMAH SUSUN SEWA WILAYAH D.I. YOGYAKARTA - UGM YOGYAKARTA	Sleman	DI Yogyakarta	1800	6700	5	1/9/2017	1/12/2017	43,189
RUMAH SUSUN SEWA PROPINSI JAWA TIMUR (PKTRSN - JATIM 1)	Surabaya, Jombang & Tulungagung	Jawa Timur	3000	12800	5	1/5/2018	1/12/2018	35,006
RUMAH SUSUN SEWA JAWA 1 - KABUPATEN PEKALONGAN	Pekalongan	Jawa Tengah	6000	12000	5	1/7/2016	1/12/2016	34,200
DIREKTORAT JENDERAL BEA DAN CUKAI (DJBC) SUMATERA SELATAN - MESS PEGAWAI (RUMAH SUSUN & RUMAH NEGARA)	Palembang	Sumatera Selatan	2500	6000	4	15/8/2016	20/12/2016	32,347
RUMAH SUSUN SEWA SUMATERA 3 - METRO	Metro	Lampung	10000	4600	5	12/8/2016	31/12/2016	28,331
RUMAH SUSUN SEWA - KANTOR GUBERNUR SULSEL	Makassar	Sulawesi Selatan	100000	6800	5	10/8/2018	10/12/2018	27,000
RUMAH SUSUN SEWA SULAWESI TENGGARA - KOTA KENDARI	Kendari	Sulawesi Tenggara			5	1/4/2016	12/12/2016	27,000
RUMAH SUSUN SEWA PAPUA - KABUPATEN JAYAPURA	Jayapura	Papua	7500	6000	5	1/6/2016	31/12/2016	26,650

PROYEK | JULI - SEPTEMBER 2018



Image by Royal Garden Apartment

Royal Garden Apartment

NINES RESIDENCE & PLAZA – TOWER 2

PT Waskita Karya Realty melanjutkan komitmen mereka untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat, terutama di Tangerang Selatan, Banten, melalui dilanjutkannya Tower 2 proyek NINES Residence & Plaza. Terdiri atas dua tower, proyek ini hadir sebagai salah satu lifestyle icon di CBD Serpong. Didukung oleh berbagai aktivitas kawasan sekitarnya, proyek ini juga dilengkapi berbagai fasilitas modern dan menjadi karya ketiga yang dikembangkan oleh Waskita Karya Realty, selain Brooklyn dan Yukata Suite.



Image by PT Waskita Karya Realty

NINES Residence & Plaza - Tower 2

PROYEK-PROYEK LAIN DI INDONESIA YANG MEMULAI KONSTRUKSINYA PADA BULAN JULI-SEPTEMBER 2018

TIPE & NAMA PROYEK	LOKASI	COUNTRY	MULAI KONTRUKSI (miliar rupiah)	NILAI PROYEK (miliar rupiah)
Civil (Infrastructure, Township, Utilities, Transport)				
BENER DAM (PA CKAGE 4)	Purworejo, Jawa Tengah	Indonesia	Aug 2018	1,403,146
UNIVERSITAS SULTAN AGUNG TIRTAYASA (UNTIRTA) SINDANGSARI - CIVIL WORKS	Serang Regency, Banten	Indonesia	Aug 2018	441,337
Residential				
NINES RESIDENCE & PLAZA - TOWER 2	Tangerang Selatan, Greater Jakarta	Indonesia	Jul 2018	343,200
ROYAL GARDEN APARTMENT - ALAMANDA TOWER	Depok, Greater Jakarta	Indonesia	Jul 2018	72,000
Community/Legal/Health/Recreation				
RSUD WATES - MEDICAL CARE UNIT	Kulon Progo, DI Yogyakarta	Indonesia	Aug 2018	270,000
PANJAWI PATI ADVENTURE PARK - GRAND SANI HOTEL PATI (4 STARS)	Pati, Jawa Tengah	Indonesia	Aug 2018	266,000
Education				
SD, PKBM, SLB NEGERI & SMP NEGERI JAKARTA BARAT (PACKAGE 2)	Jakarta Barat, Greater Jakarta	Indonesia	Aug 2018	313,618
SD, SLB NEGERI & SMP NEGERI JAKARTA SELATAN (PACKAGE 3)	Jakarta Selatan, Greater Jakarta	Indonesia	Aug 2018	311,003
Office/Exhibition				
KANTOR DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH (DPRD) KABUPATEN SUKOHARJO	Sukoharjo, Jawa Tengah	Indonesia	Jul 2018	45,000
KANTOR DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH (DPRD) KABUPATEN SLEMAN	Sleman, DI Yogyakarta	Indonesia	Aug 2018	19,470
Industrial				
CHANDRA ASRI MBTE PLANT - CILEGON	Cilegon, Banten	Indonesia	Aug 2018	1,600,000
DIAPER FACTORY - KARAWANG	Karawang, Jawa Barat	Indonesia	Sep 2018	300,000
Retail/Hotel				
PASAR ATAS BUKITTINGGI	Bukittinggi, Sumatera Barat	Indonesia	Aug 2018	348,242
FRONT ONE INN SILIWANGI SEMARANG (2 STARS)	Semarang, Jawa Tengah	Indonesia	Jul 2018	32,000

Source: BCI Asia Economics & Research

AVIAN TOWER

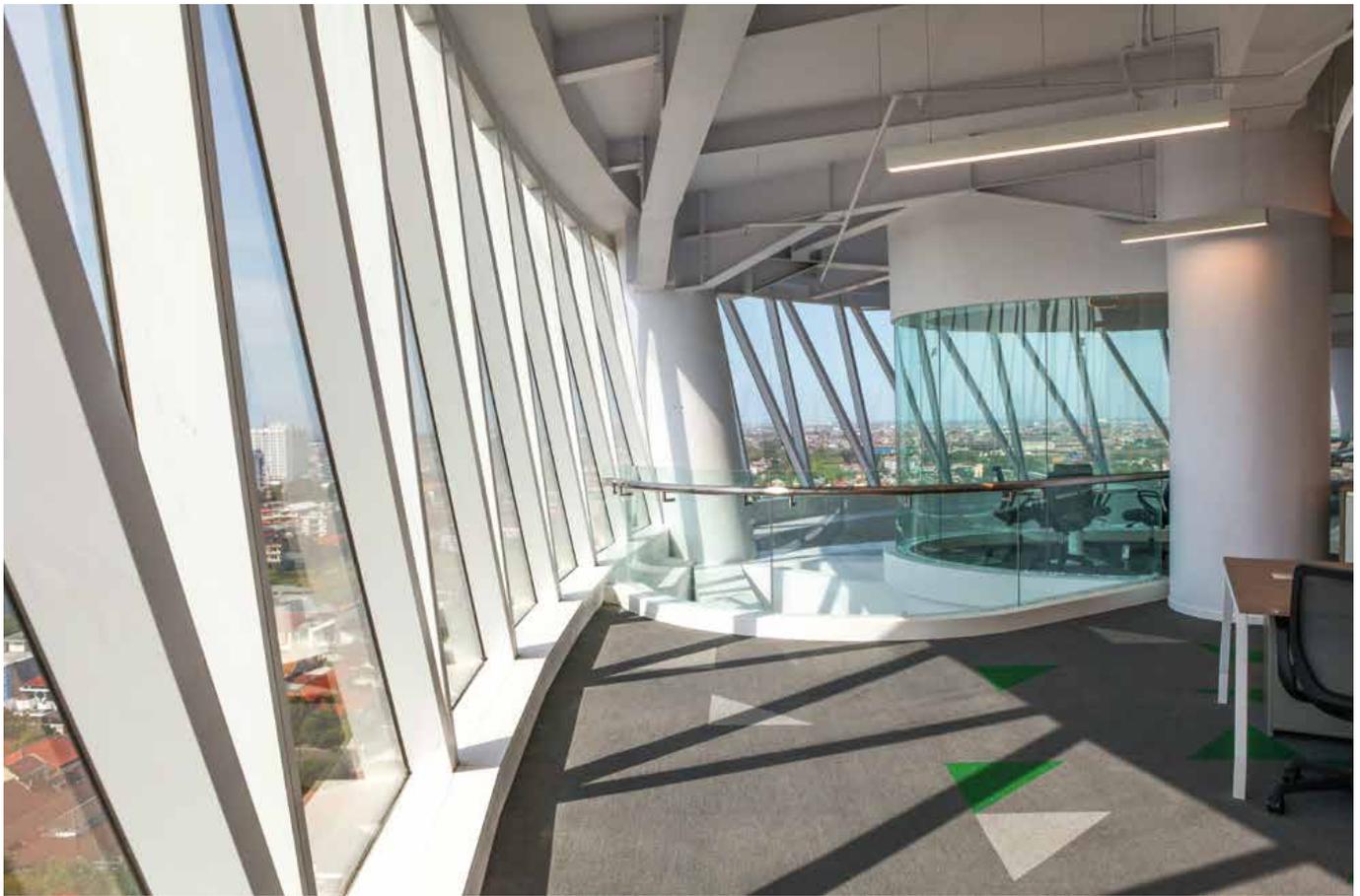
Surabaya merupakan kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia dengan 2,7 juta penduduk. Sebagai sebuah kota bisnis, Surabaya juga dipenuhi oleh gedung-gedung perkantoran yang tidak hanya terpusat di tengah kota saja, tetapi juga merambah ke daerah Surabaya Barat dan Timur.

Kendati dipenuhi gedung-gedung perkantoran modern, namun hingga saat ini bangunan perkantoran di kota tersebut umumnya masih berbentuk persegi. Hal ini dapat dimaklumi, karena bentuk persegi merupakan bentuk yang efisien. Namun, tahun ini baru saja terbangun gedung perkantoran dengan bentuk yang unik di Surabaya Timur, yakni Avian Tower. Sedikit banyak, gedung perkantoran karya Archimetric ini telah mengubah *skyline* kota Surabaya.

MERESPON BUNDARAN WARU

Berawal dari klien Avian Tower yang menginginkan berdirinya bangunan yang ikonik agar dapat digunakan sebagai *headquarter* bagi perusahaannya, PT Archimetric mendesainnya dengan terinspirasi dari bundaran yang berada dekat dengan lokasi pembangunan, yakni Bundaran Waru.





Penggunaan kaca yang datar namun bisa mengikuti bentuk fasad

Kawasan tersebut merupakan salah satu bundaran terbesar dan terpadat di Surabaya, karena lokasi ini menjadi pintu gerbang utama Surabaya dari arah barat daya.

Desain Avian Tower merespon bentuk, arah, dan garis-garis lengkung dari pergerakan kendaraan, bentuk *urban landscape*, dan infrastruktur di sekitar *site*. Akibatnya, bangunan ini seolah bergerak dan melintir spiral seiring dari pergerakan sistem transportasi kendaraan yang ada di sekitar bundaran tersebut.

Setiap lantainya, Avian Tower berotasi 3 derajat dari lantai di bawahnya sehingga pada lantai teratas telah berotasi hingga 60 derajat dari lantai paling dasar. Efek dari rotasi ini menyebabkan fasad bangunan dapat terlihat berbeda, tergantung dari arah melihatnya. Terkadang bangunan ini akan terlihat kecil di bawah, besar di atas atau besar di bawah, kecil di atas atau bahkan besar di bawah dan atas, kecil di tengah.

STRUKTUR YANG EFISIEN

Hingga saat ini, stigma pembangunan gedung berbentuk spiral akan dinilai tidak mungkin terbangun. Hal ini dikarenakan

biaya pembangunan yang tinggi apabila tidak berhati-hati dalam merancang sistem strukturnya. Seperti kita ketahui, struktur untuk pembangunan gedung berbentuk spiral akan berbeda dengan gedung berbentuk persegi.

Sistem struktur pada Avian Tower didesain dengan efisien dengan mempertahankan bentuk yang lurus dari bawah hingga atas, di mana pada bagian tengah bangunan tidak ikut berotasi. Sedangkan pada bagian luar bangunan ini, Archimetric memilih untuk menggunakan struktur komposit (baja dan beton) di mana kolom-kolomnya ikut berotasi.

Fasad dari Avian Tower juga dibuat secara modular sehingga masing-masing kaca pada bangunan ini tidak menggunakan kaca cekung atau cembung (melintir) yang dapat meningkatkan biaya pembangunan, melainkan tetap menggunakan kaca datar standar. Kaca pada bangunan ini menggunakan jenis *double-glazing low-e* yang mampu mengurangi panas matahari secara drastis. Selain karena penggunaan jenis kaca yang khusus, Avian Tower dirancang untuk menyesuaikan orientasi dan iklim kota Surabaya.



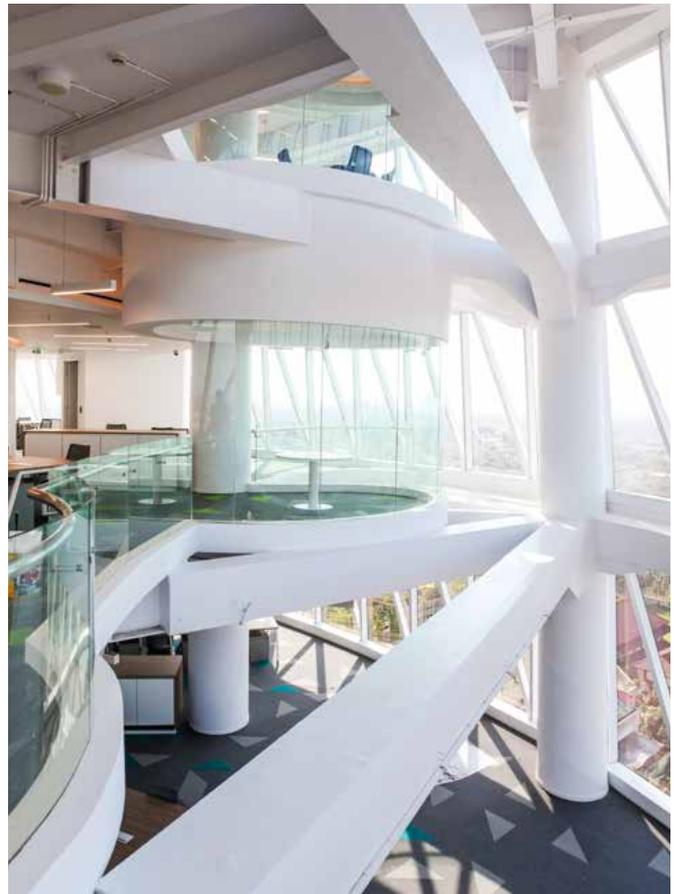
Penataan furnitur pada ruang yang berbentuk oval

Bangunan ini dibuat memanjang berbentuk spiral dengan orientasi timur-barat sehingga mayoritas lantai perkantornya akan menghadap ke arah selatan dan utara yang dapat menguntungkan jika mengacu pada arah matahari. Oleh sebab itu, bangunan ini dapat mengurangi pemakaian energi untuk AC. Apalagi pada bagian barat bangunan terdapat balkon yang diletakkan pada masing-masing lantai.

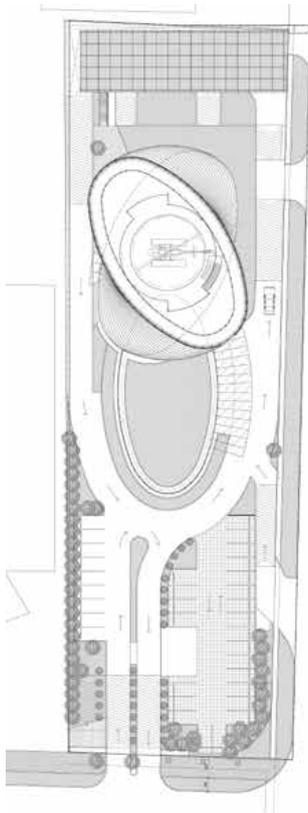
DUKUNGAN WALIKOTA SURABAYA

Tantangan dalam pembangunan proyek ini bukan tentang bentuk bangunannya yang unik, karena walikota Surabaya, Tri Rismaharini, mendukung penuh pembangunan Avian Tower. Dalam hal ini, Risma selalu mendorong para arsitek untuk membuat bangunan dengan bentuk yang unik, serta ikonik. Oleh karenanya, Archimetric tidak memiliki kendala dalam proses perizinan desain bangunan.

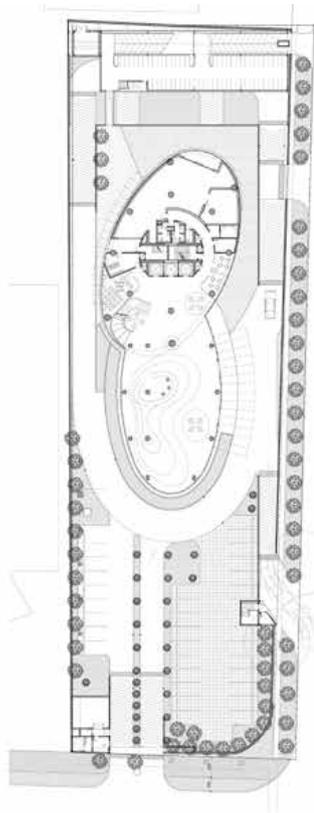
Tantangan sesungguhnya terletak pada perubahan lebar *site* di mana Archimetric harus membuat bangunan spiral pada tapak yang ramping. Dalam proses perizinan, arsitek baru mengetahui bahwa akan ada pelebaran jalan pada sisi selatan tapak sehingga *site* bangunan ini akan terpotong 3,8 meter. Padahal, lebar yang dapat terbangun sebelumnya sebesar 31,5 meter (setelah terpotong GSB). Tentu saja hal tersebut mengubah desain dari bangunan ini, dari yang sebelumnya tiap lantai bangunan berotasi 3,75 derajat menjadi hanya 3 derajat. Namun, tantangan tersebut dapat dikomunikasikan oleh Archimetric kepada klien dengan dukungan walikota Surabaya. 



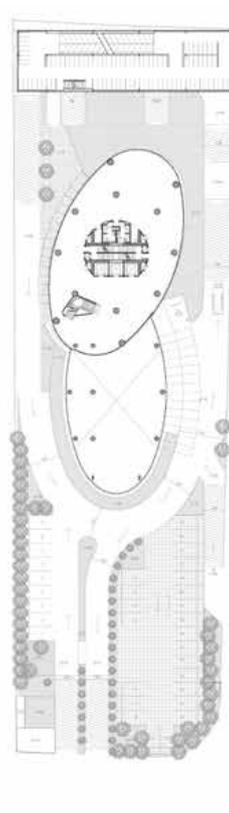
Struktur komposit dengan kolom yang ikut berotasi



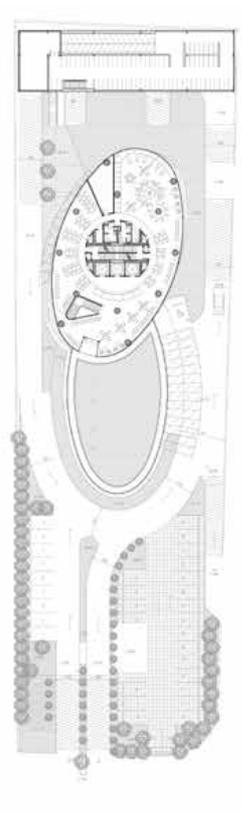
SITE PLAN



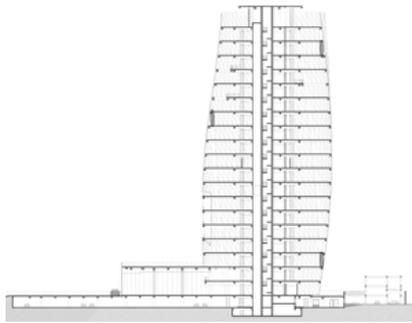
FLOOR 01



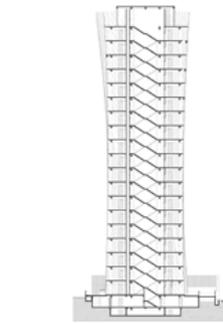
FLOOR 02



FLOOR 03



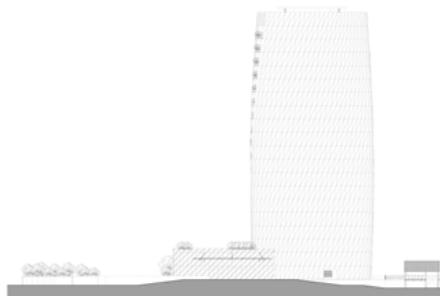
EAST - WEST SECTION



NORTH - SOUTH SECTION



WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION

DATA PROYEK

Nama Proyek
Avian Tower
Lokasi
Jl. Ahmad Yani No. 317,
Surabaya

Status Konstruksi
Terbangun

Selesai
Oktober 2018

Area Tapak
4584 meter persegi

Luas Area Bangunan
12.108 meter persegi

Jumlah Lantai
20 dengan 1 basemen

Tinggi Bangunan
84 meter

Klien/Pemilik
PT Tirtakencana Tatawarna

Konsultan Arsitek
PT Archimetric

Principal Architect
Ivan Priatman, LEED, IAI

Konsultan Desain Interior
M Moser Associates / CDA
International

Interior Fit-Out Contractor
PT Gema Graha Sarana

Konsultan Pencahayaan
Meinhardt

Konsultan Sipil & Struktur
PT Archimetric

Konsultan Lanskap
PT Bougainvillea Cipta

**Konsultan Mekanikal &
Elektrikal**
PT Archimetric

Kontraktor
PT Waskita Karya

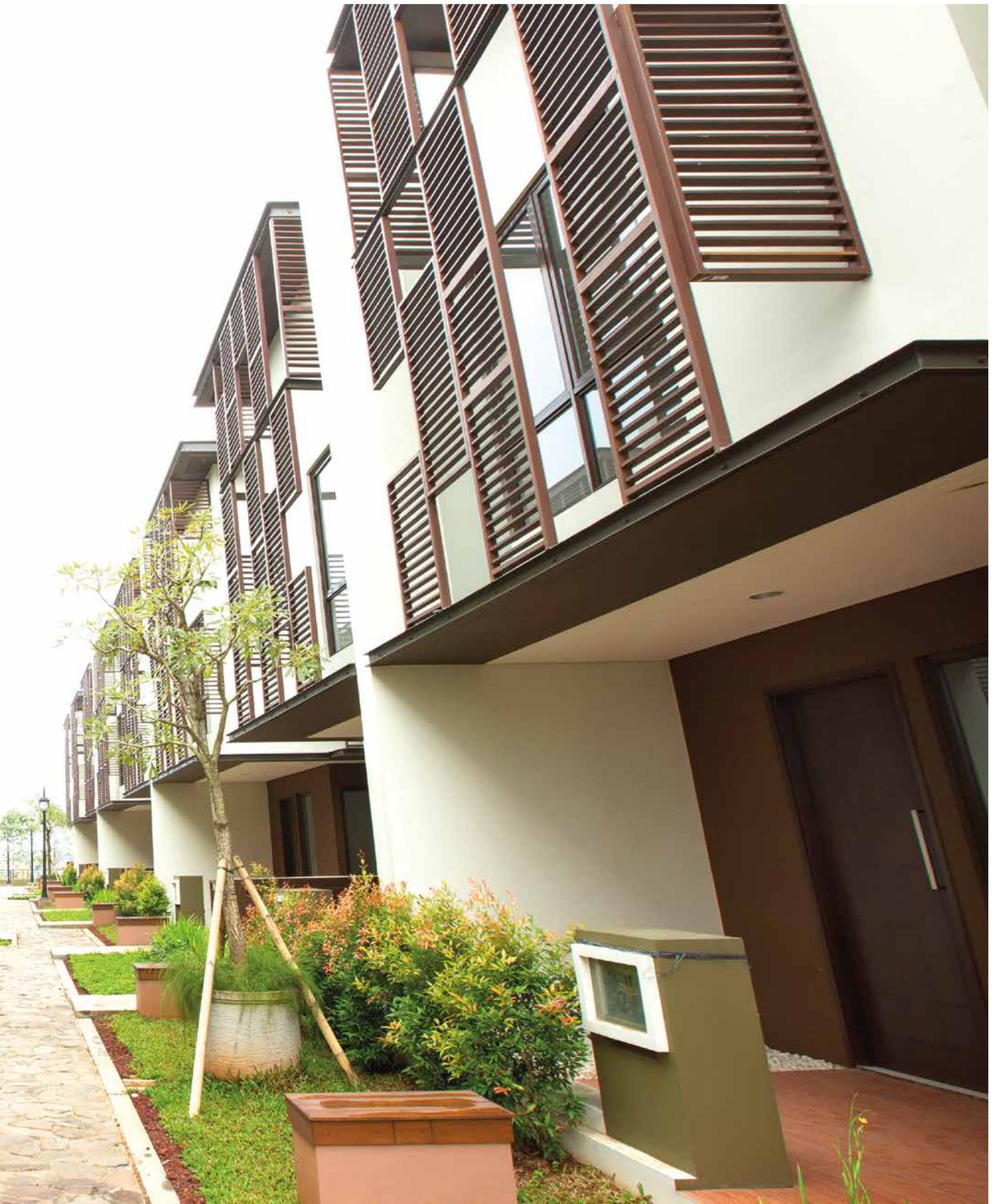
Foto/Gambar
PT Archimetric

WHELFORD

Salah satu kota satelit paling terkemuka di sekitar Jakarta, Bumi Serpong Damai (BSD), kini hadir semakin baik dan tertata menjadi kota mandiri yang mampu mendukung fungsi-ibukota. Bukan hanya menjadi tempat tinggal semata, BSD City sudah berkembang menjadi kota baru yang dipenuhi dengan kantor-kantor utama, tempat rekreasi terdepan, dan perencanaan urban yang mengusung tema berkelanjutan yang kuat. Salah satu kawasan hunian di BSD City yang memiliki sentuhan modern namun elegan tersebut adalah Greenwich Park, di mana salah satu klasternya, Whelford, didesain dan dibangun secara minimalis, tetapi tetap mengusung tema tropis dengan aplikasi *double decker* yang atraktif.

Kawasan Greenwich Park memiliki lahan seluas 47 hektar, di mana klaster Whelford sendiri memiliki luas sekitar 3,5 hektar yang dibangun dengan gaya berbeda dengan klaster yang berada di kawasan ini. Desainnya menerapkan tema minimalis tropis tiga lantai yang menjadikan Whelford memiliki ciri khas yang sulit disamai dengan hunian lain sejenis. Menargetkan para keluarga muda, hunian unik ini didesain oleh Denny Gondo Architects yang terkenal dengan karya-karyanya yang sangat elegan, modern, dan nyaman.

Denny Gondo Architects memasukkan konsep *private flying garden* yang bebas polusi, karena berada di atas permukaan jalan





Ruang tengah yang berada satu level di atas jalan

FLOATING GARDEN

Pemanfaatan lahan yang efisien tidak membuat penghuni kehilangan ruang luas dan nyaman, karena Denny Gondo memasukkan *private flying garden* memanfaatkan model *double decker* yang bebas polusi, karena ditempatkan lebih tinggi dari jalan dan ruang parkir kendaraan. Di lantai dasar, terdapat area parkir yang dibuat menjadi semacam *basement*. Konsep desain ini memungkinkan tiap rumah mendapatkan halaman luas sehingga memungkinkan anak-anak dapat bermain dan bersepeda dengan lebih aman dan nyaman.

Dalam proses pengerjaannya di lapangan, tim desain dan kontraktor mendapatkan tantangan berarti saat mengerjakan *floating garden* yang dibangun pada setiap blok. Taman yang mengambang di atas tersebut membutuhkan ketelitian dalam perencanaan dan konstruksi, karena pihak pengembang ingin fasilitas taman ini tetap terlihat asri, alami, indah, dan nyaman, kendati berada satu lantai di atas jalan utama dan lalu lintas kendaraan.

MODERN DAN SMART

Privasi ala villa atau resor menjadi salah satu keunggulan Whelford yang sengaja dibuat agar atmosfer lingkungannya terbentuk layaknya tinggal di dalam hotel. Untuk menunjang kebutuhan privasi yang tinggi, proyek ini juga sengaja dibangun berdekatan dengan *club house* dari kawasan Greenwich Park yang diberi nama Bora Bora. Sentuhan modern ditampilkan

lewat hadirnya *smart home system* di setiap unit, di mana kemudahan akses secara digital menjadi kebutuhan pada keluarga muda yang cenderung lebih *IT savvy*.

Secara konsep, Whelford memang sangat otentik dan berbeda dengan klaster di kawasan Greenwich Park lainnya. Namun, tampilan fisik dan estetika arsitekturnya tetap mempunyai beberapa kesamaan, di mana unsur minimalis tetap terjaga sehingga secara tema sentuhan desainnya masih sangat relevan. 📍



Sentuhan elegan hadir lewat ruang tidur utama ini



Sisi modern dan cerdas disematkan pada setiap unit



Ruang yang kompak tetap dibuat sangat nyaman

DATA PROYEK

Nama Proyek
Whelford

Lokasi
Greenwich Park, BSD City

Selesai
2017

Luas Area
70.653 meter persegi

Luas Perumahan
35.684 meter persegi

Jumlah Lantai
3

Jumlah Ruang Per Unit
3+1 & 4+1

Klien/Pemilik
PT BSD City

Konsultas Arsitek
Denny Gondo Architects

Principal Architect
Denny Gondoatmojo

Konsultan Desain Interior
Wood & Cotton dan PT KANG

Konsultan Sipil & Struktur
PT Prima Detailindo

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
PT Prima Detailindo

Foto/Gambar
PT BSD City



Sempat terbengkalai bertahun-tahun, Lapangan Banteng mengalami revitalisasi menyeluruh



Photo by Shutterstock/ Creativa Images

REVITALISASI LAPANGAN BANTENG

Dahulu, Lapangan Banteng bernama Waterlooplein, yang dikenal dengan sebutan Tugu Singa pada masa penjajahan Belanda, karena di tengah lapangan ini berdiri tugu peringatan kemenangan pertempuran di Waterloo dengan patung singa di atasnya. Pertempuran itu merupakan pertempuran terakhir Napoleon melawan pasukan gabungan Inggris, Belanda, dan Jerman. Tugu Singa tersebut didirikan pada masa pendudukan Jepang di Indonesia (1942-1945). Namanya berganti menjadi Lapangan Banteng sebagai simbol keberhasilan merebut Irian Barat kembali ke pangkuan ibu pertiwi pada zaman Ir. Soekarno menjabat sebagai Presiden Republik Indonesia. Seiring dengan waktu, lapangan ini rusak terpakai dan akhirnya terbengkalai sehingga perlu dilakukan revitalisasi untuk mengembalikan fungsi dan sejarahnya.

PROYEK CSR DAN KLB

Revitalisasi Lapangan Banteng merupakan gabungan salah satu program *corporate social responsibility* (CSR) dan dua buah Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Program CSR ini berasal dari PT Rekso Nasional Food yang secara khusus membuat fasilitas olahraga dan tempat bermain anak-anak.



Han Awal & Partners tidak hanya mendesain pagar saja, melainkan seluruh kawasan lapangan ini

Sementara itu, dua KLB tersebut didapat dari dari Sinar Mas Land Tbk. atas kewajiban proyek yang belum terbangun di Jalan TB Simatupang sebesar 260 milyar, di mana developer ini mengucurkan 140 milyar untuk menyiapkan monumen dan hutan kota di Lapangan Banteng, serta dari Rahadi Santoso dan Irma Rahadi Santoso sebesar 8 miliar untuk membuat seluruh pagar di kawasan lapangan olahraga.

Desainnya sendiri berasal dari Dinas Pertamanan atau sekarang dikenal dengan Dinas Kehutanan atas instruksi mantan Gubernur DKI Jakarta Basuki Tjahaya Purnama untuk merevitalisasi Lapangan Banteng sebagai kawasan olah raga 24 jam. Awalnya, Dinas Pertamanan Provinsi DKI Jakarta menunjuk Han Awal & Partners untuk hanya mendesain pagar setinggi 8 meter seharga 8 miliar dengan tujuan agar bola tidak keluar dari arena olahraga. Dinas Pertamanan memilih Han Awal & Partners karena mereka menganggap konsultan arsitektur ini mengerti kemauan gubernur kala itu, mengingat sebelumnya mereka pernah mengerjakan desain Taman Diponegoro dan RPTRA Kalijodo.

Dalam presentasinya ke Dinas Pertamanan, Han Awal & Partners memberikan kejutan dengan tidak hanya mendesain pagarnya saja, melainkan seluruh kawasan Lapangan Banteng. Desain tersebut diajukan kepada gubernur kala itu

dan mendapat sambutan positif dari Basuki. Konsep desain Lapangan Banteng adalah *rebranding* lapangan tersebut, di mana lokasi ini terlupakan, karena sebelum dilakukan revitalisasi, kawasan ini menjadi sarang pelacuran, kriminal, kumuh, dan lebih parahnya lagi monumennya sendiri tertutup pohon sehingga tidak terlihat.

REBRANDING

Yori Antar dari Han Awal & Partners melakukan *rebranding* agar Lapangan Banteng muncul kembali sebagai monumen yang elegan dan lebih diingat oleh masyarakat. Upaya lainnya adalah menjadikan lokasi ini sebagai sarana aktivitas publik dengan pendekatan historis, di mana sebagai monumen nasional, lapangan ini harus diperlakukan secara elegan dan bukan semata-mata menjadi tempat hura-hura belaka.

Setelah sekian lama terlupakan, para pengunjung baru sadar bahwa di lokasi ini terdapat patung yang sangat megah dan indah karya maestro Edhi Sunarso. Pada tahap desain, *rebranding* Lapangan Banteng ini memasuki fase baru di mana revitalisasinya tidak boleh bersaing dengan monumen yang telah ada. Desainnya dibuat melingkar bergaya *amphitheater* yang dilingkupi kolam air agar terkesan segar di siang hari dengan bangunan bendera pada sisi kiri dan kanannya sehingga menghadirkan kesan seimbang.



Sudut yang menunjukkan keeleganan Lapangan Banteng



Rebranding yang berhasil dan memukau



Desain tangga menyerupai *amphitheater*

MASUKAN TIM SIDANG PEMUGARAN

Pada pelaksanaannya, Lapangan Banteng dibagi dalam tiga zona, yaitu zona monumen, zona olahraga, dan hutan kota. Setelah dana dan perizinan siap, diikuti dengan proses *ground breaking* untuk memperlancar segala aturan, maka proses revitalisasi dilakukan. Proses pembangunannya memakan waktu yang lama, disebabkan menunggu proses perizinan berikutnya, karena harus melalui kajian dari Tim Sidang Pemugaran (TSP).

TSP sendiri membuat desain Han Awal & Partners semakin sempurna dilihat dari sudut perkotaan. Contohnya adalah sudut-sudut atau poros-poros yang tadinya kecil harus diperbesar. Pedestrian di tikungan yang tadinya kecil, kemudian diperlebar agar menghadirkan kenyamanan pejalan kaki. Buakan Lapangan Banteng juga dibuat semakin lebar sehingga menghilangkan kesan tertutup pohon akibat *entrance* yang sebelumnya lebih kecil.

Lapangan Banteng yang penuh sejarah kini dapat dinikmati siapapun. Perlu dirawat dengan seksama, di mana fungsinya dapat menjadi tempat berbagai acara, seperti *fashion show* dan hajatan yang bersifat seremonial sehingga lapangan ini dapat berfungsi optimal sebagai wadah kegiatan *outdoor* masyarakat Jakarta. 📍

DATA PROYEK

Nama Proyek
Revitalisasi Lapangan Banteng

Lokasi
Lapangan Banteng, Jakarta Pusat

Selesai
25 Juli 2018

Luas Area
8 hektar

Klien/Pemilik
Dinas Kehutanan Provinsi DKI Jakarta

Konsultas Arsitek
Han Awal & Partners

Principal Architect
Yori Antar

Konsultan Sipil & Struktur
PT Arkonin

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
PT Arkonin

Konsultan Pencahayaan
PT Arkonin

Konsultan Lansekap
PT Arkonin

Kontraktor Utama
PT Anugerah Mandiri

Foto/Gambar
Han Awal & Partners



Perencanaan revitalisasi SRG oleh Han Awal & Partners

Wawancara dengan Yori Antar dari Han Awal & Partners KOSMOLOGI DAN NILAI LOKAL DALAM PROSES DESAIN DI INDONESIA

Yori Antar dari Han Awal & Partners tidak saja peduli dalam hal revitalisasi berbagai bangunan atau tempat bersejarah di Indonesia, tetapi juga melihat masalah tempat tinggal yang bersinggungan dengan budaya setempat adalah penting. Tim redaksi *Construction+ Indonesia* berkesempatan mewawancarainya dan menanyakan beberapa poin mendasar mengenai proses desain dan pengerjaan Lapangan Banteng, serta memperoleh pandangannya mengenai hunian bagi masyarakat di penjuru Indonesia.

Bagaimana Anda melihat pengadaan perumahan untuk rakyat yang dicanangkan di setiap daerah di tanah air?

Tipe perumahan di Indonesia tidak bisa dipukul rata dari Sabang hingga Merauke bahwa semua tipikal rumah itu sama, karena masyarakat kita berbeda-beda. Akibatnya, mereka juga menganut kosmologi atau tatanan ruang dan sebagainya. Masyarakat di daerah mempunyai tatanan ruang tersendiri, di mana tatanan ruang mereka itu sebenarnya sederhana, yakni dibuatnya ruang-ruang yang kadang multi fungsi sehingga belum tentu mereka mau diberi rumah dengan ruang bersekat-sekat.

Artinya, apakah harus ada pendekatan lokalitas dan budaya bagi pengadaan perumahan rakyat ini?

Pada dasarnya, masyarakat adat atau pedalaman masih sangat menganut kearifan lokal. Masyarakat Indonesia adalah manusia tropis yang lebih banyak berada di ruang terbuka. Banyaknya kegiatan di *outdoor* menghasilkan masyarakat sosial yang ujung-ujungnya adalah masyarakat gotong royong. Sementara

itu, perumahan yang memiliki tipe *real estate* sebenarnya berasal dari masyarakat empat musim yang orientasinya ke *indoor*. Orientasi *indoor* menghasilkan masyarakat yang lebih individual.

Pada masyarakat tropis, bagian dalam rumah tidak terlalu penting. Justru ruang itu bisa menjadi multi fungsi, seperti misalnya bisa menjadi kamar tidur (mungkin mereka juga punya ruang privat untuk kamar tidur), tempat makan, tempat ngobrol, bermain, belajar, dan sebagainya. Konsepnya pun *simple*, tergantung budaya setempat. Saya pernah membuat ruangan yang bersekat-sekat, namun ternyata tidak diterima oleh masyarakat. Masyarakat adat maunya ruangan multi fungsi.

Sebelum mendesain sebaiknya berkomunikasi terlebih dahulu dengan masyarakat adat. Apabila merancang tidak sesuai dengan kemauan mereka dan hasilnya tidak seperti yang mereka inginkan, maka semua akan sia-sia. Pada masyarakat adat, adat dan budaya memiliki peran yang lebih besar dalam mendesain rumah. Berbeda dengan tipe perumahan di kota-kota besar. Sebaiknya, keadaan material untuk perumahan adat juga diperhatikan. Tidak harus menggunakan beton atau semen, tetapi justru dengan berbahan bambu sebagai kerangka atau mungkin material lainnya.

Kembali ke Lapangan Banteng, proses desainnya cukup lama. Apa yang terjadi?

Dalam proses desainnya, proyek revitalisasi ini harus bolak-balik menghadap ke Tim Sidang Pemugaran (TSP) hingga sampai 15 kali; empat kali sidang untuk desain; beberapa kali sidang lainnya karena saat itu Gubernur Basuki menginginkan rumput sintetis, namun ditolak oleh TSP; beberapa sidang untuk relief; dan beberapa sidang untuk pajak. Ini artinya proses pembangunannya sangat panjang dan melibatkan banyak sidang supaya bisa dibangun.

Dalam hal ini, TSP bertujuan untuk tetap melestarikan bangunan cagar budaya tanpa menepikan proyek-proyek baru untuk tetap berlangsung. Nilai cagar budayanya tidak boleh hilang dan inilah salah satu contoh bagaimana desain kita dikonsultasikan dengan TSP dan hasilnya menjadi lebih baik. Dalam perjalanannya lancar dan mulai dibangun pada masa pemerintahan Gubernur Anies Baswedan. Artinya proyek Lapangan Banteng ini sudah melewati tiga gubernur dan 1 Plt.

Dari kesuksesan revitalisasi Lapangan Banteng, apa yang Anda lihat kemudian?

Kita punya banyak monumen-monumen yang terlupakan dan terlecehkan, contohnya Patung Dirgantara dan banyak monumen-monumen bersejarah lainnya yang perlu di-*rebranding*. Arsitek bisa berinisiatif sehingga tidak perlu menunggu lagi, karena bukan zamannya lagi menunggu. Silakan berkarya dan ajukan ide tersebut kepada gubernur untuk melakukan revitalisasi lain pada monumen bersejarah lain di Jakarta. 

SMART-TINTING GLASS SYSTEM

TRANSFORMING NATURAL LIGHT MANAGEMENT WITH GLASS

Halio™ is a technological breakthrough in architectural glazing paving the way for more precise control over daylight. Whether it is for building façade or interior, Halio creates an interactive and intelligent building design element built to connect occupants with the external environment. Whether with manual or automated controls, Halio offers a greater freedom in design. Halio delivers fast and smooth transitions from clear to its darkest tint seamlessly within three minutes; providing comfort and glare relief all in a laminated or double glazing unit.



Halio changes tints in smooth and uniform manner



Reduces glare and improves thermal comfort for occupants



Intelligent design for manual and automated control



Increases energy savings and improves energy efficiency







RUMA KEBAGUSAN

Nilai properti yang mulai lesu sejak tahun 2015 menjadikan tantangan bagi para arsitek untuk mendesain rumah yang memiliki lahan terbatas. Luas kavling dan bangunan yang tepat akan sangat berpengaruh pada nilai harga jual. Ruma.id bersama ArMS membangun *townhouse* yang mewadahi 10 unit di lahan yang kecil, namun dapat membuat harga jual yang tinggi. Lokasinya yang berada di area TB Simatupang dan berdekatan dengan *commuter line* menjadikan nilai tambah bagi Ruma Kebagusan.

DESAIN YANG COMPACT

Mendesain unit rumah dengan lebar kavling 6 meter bukan perkara yang mudah bagi ArMS. Pada umumnya dengan lebar kavling yang sempit, rumah akan didesain untuk menghabiskan lahan di setiap sisi bangunannya. Namun, hal tersebut tidak diterapkan untuk Ruma Kebagusan.

Desain rumah yang *compact* menjadi solusi bagi proyek ini. Setiap unit mampu menyediakan tiga kamar tidur, dua kamar mandi, sebuah *powder room*, sebuah area servis, sebuah kamar mandi servis, balkon, area jemur, dan *carport*. Meski *compact*, proyek ini memiliki detail struktur yang perlu diperhatikan dengan baik. Level dari balok dan pelat lantai dijaga dengan tepat agar mengantisipasi kemungkinan penambahan bangunan.



Ruang tidur



Didesain dengan *compact* lewat proporsi yang tepat



Pewarnaan abu-abu tua untuk menyelaraskan dengan lingkungan sekitar



Ruang santai

Dalam hal fasad, ArMS bermain dengan proporsi yang dapat memberikan wajah ramping dan ringan pada bangunan. Salah satunya dengan memberikan bukaan kaca yang lebar. Namun, hal tersebut dapat menimbulkan kurangnya privasi setiap unit sehingga diciptakanlah aksent dinding tipis nan tajam dengan struktur *overhang* sebagai pilihan. Penggunaan dinding tipis tersebut menambah kesan melayang dan ringan, serta menjaga proporsi dan dimensi pada fasad bangunan.

MATERIAL SEDERHANA

Ruma Kebagusan menggunakan material yang mudah didapat dan sederhana, yakni batu bata. Dengan pewarnaan abu-abu tua, menjadikan bangunan ini tidak terlalu mencolok bagi lingkungan sekitarnya. Proyek ini justru menjadi contoh baru bagi lingkungan sekitarnya, bagaimana rumah tropis dengan ukuran yang *compact* dapat terlihat rapi dengan material yang sederhana.

Proyek ini memberikan contoh lain bagi masyarakat bahwa desain rumah dengan lahan terbatas mampu memberikan kualitas yang baik. Hal yang berpengaruh pada nilai dari pembangunannya adalah luasan dari bangunan itu sendiri. Dengan budget yang terbatas, sebaiknya rumah dibuat *compact* dengan luasan yang efektif dan efisien. Selain itu, berdasarkan hasil studi yang dilakukan oleh Ruma.id, seluruh pembeli Ruma Kebagusan merupakan *first home owner* dengan *range* umur yang sama. Oleh karena itu, desain yang *compact* pada proyek hunian ini sangat cocok untuk menjawab kebutuhan target pembeli yang dituju. 

DATA PROYEK

Nama Proyek
Ruma Kebagusan

Lokasi
Jl. H. Mursid No 1, Kebagusan,
Jakarta Selatan

Selesai
Desember 2018

Area Tapak
120 meter persegi (per unit)

Luas Area Bangunan
75 & 140 meter persegi
(per unit)

Jumlah Lantai
2

Jumlah Unit
10 unit

Klien/Pemilik
Ruma.id

Konsultan Arsitek
ArMS

Principal Architect
Ar. Muhammad Sagitha, IAI

Konsultan Desain Interior
ArMS

Interior Fit-Out Contractor
Ruma.id

Konsultan Pencahayaan
ArMS

Konsultan Sipil & Struktur
Ruma.id

Konsultan Lansekap
ArMS

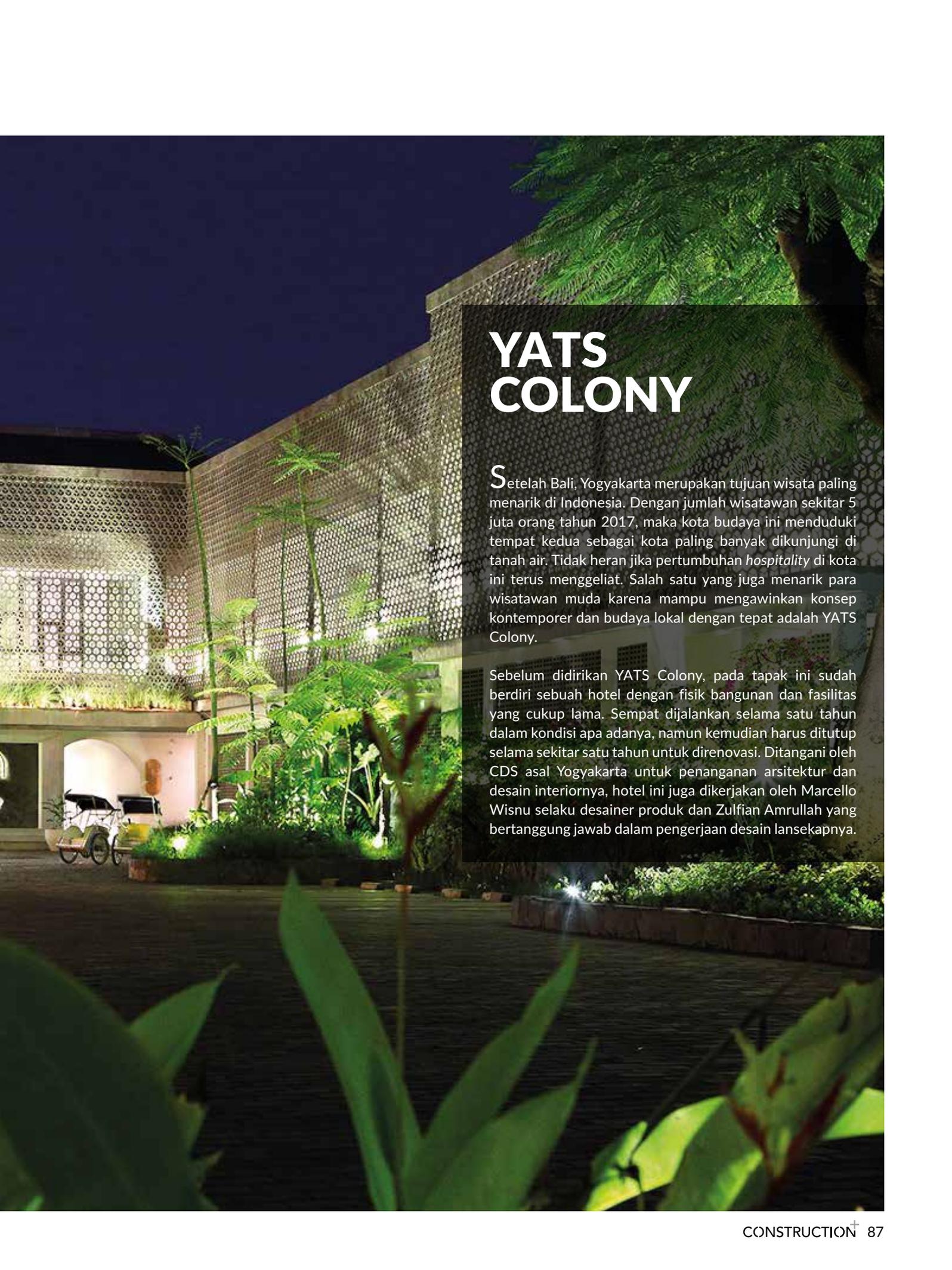
Konsultan Mekanikal & Elektrikal
Ruma.id

Kontraktor Utama
Ruma.id

Foto/Gambar
ArMS & Ruma.id



Urban resort yang didesain secara kontemporer



YATS COLONY

Setelah Bali, Yogyakarta merupakan tujuan wisata paling menarik di Indonesia. Dengan jumlah wisatawan sekitar 5 juta orang tahun 2017, maka kota budaya ini menduduki tempat kedua sebagai kota paling banyak dikunjungi di tanah air. Tidak heran jika pertumbuhan *hospitality* di kota ini terus menggeliat. Salah satu yang juga menarik para wisatawan muda karena mampu mengawinkan konsep kontemporer dan budaya lokal dengan tepat adalah YATS Colony.

Sebelum didirikan YATS Colony, pada tapak ini sudah berdiri sebuah hotel dengan fisik bangunan dan fasilitas yang cukup lama. Sempat dijalankan selama satu tahun dalam kondisi apa adanya, namun kemudian harus ditutup selama sekitar satu tahun untuk direnovasi. Ditangani oleh CDS asal Yogyakarta untuk penanganan arsitektur dan desain interiornya, hotel ini juga dikerjakan oleh Marcello Wisnu selaku desainer produk dan Zulfian Amrullah yang bertanggung jawab dalam pengerjaan desain lansekapnya.



NA Room

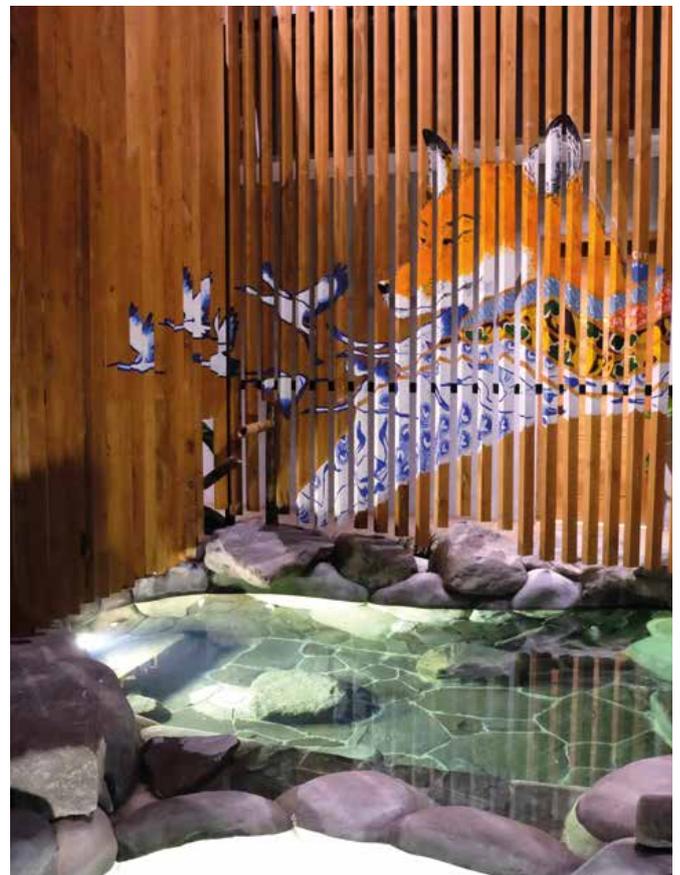
URBAN RESORT YANG KONTEMPORER

Filosofi desain yang diusung adalah *urban resort* yang diharapkan hadir sebagai oase yang tidak jauh dari pusat kota Yogyakarta. CDS mengedepankan sosial budaya bangunan ini agar memabaur dengan karakter seni kontemporer di kawasan setempat sehingga hotel ini dapat menjadi hub saat ada banyak kegiatan seni rupa kontemporer di kota tersebut. Secara fisik, desain hotel ini mengadopsi area sekitar yang masih banyak diisi dengan bangunan dalam langgam Indies dengan Bahasa kontemporer yang disesuaikan dengan iklim tropis.

Dalam pelaksanaannya, terdapat tiga *focal point* yang menjadi ciri khas YATS Colony, yakni area plaza di bagian depan, area kolam renang, dan area kolam onsen (air panas). Material yang digunakan dalam konstruksi hotel ini adalah beton dengan *colour scheme* yang dibuat lebih bersahaja dengan warna-warna beton (abu-abu), kayu (coklat), dan putih. Sementara untuk *furniture* dan produk interiornya memanfaatkan warna-warna yang lebih ceria dan berani. Tantangan terbesar yang harus dihadapi dalam pelaksanaan proyek renovasi ini adalah adanya perbedaan temuan di lapangan dengan perkiraan sebelumnya sehingga dibutuhkan spontanitas desain agar tetap dapat berada dalam koridor konstruksi, jadwal, dan biaya yang tepat.

MEMANFAATKAN MATERI LAMA

Hotel ini memiliki 35 buah kamar tidur dengan lima buah tipe kamar berbeda, yakni HA Room yang dibagi menjadi dua tipe



Sendang Pool



HA Room



NA Room



RA Room

(HA Dhuwur dan HA Sendang), NA Room, CA Room, RA Room, dan KA Room. Luas masing-masing kamar terdiri atas tiga jenis, yaitu 22 meter persegi, 36 meter persegi, dan 40 meter persegi. Adapun fasilitas yang menjadi pendukung hotel ini adalah butik, *coffee shop*, restoran, kolam renang, *room service*, kolam rendam air hangat (onsen), dan lahan parkir yang cukup luas. Terdapat enam buah bangunan di kompleks YATS Colony, yakni Awangga, Kuru, Hara Huna, Saka, Panchala, dan Madra.

YATS Colony merupakan proyek renovasi bangunan lama yang sebelumnya dibangun tahun 80-an, di mana secara struktur utama masih memanfaatkan struktur eksisting hotel lama. Kayu-kayu bekasnya diolah kembali menjadi furnitur bagi hotel baru. Bahkan, sebuah penguat dinding dari bekas besi rel yang ditemukan membentang di kamar pada lantai 2 difungsikan sebagai fitur *bay window* dan meja kerja tanpa mengalami pembongkaran. Kecerdikan para desainer yang terlibat dengan mengantisipasi apa yang terjadi di lapangan dan memanfaatkannya menjadi sesuatu yang atraktif membuat YATS Colony menjadi salah satu simbol *hospitality* kontemporer paling menawan di Yogyakarta saat ini. **G**

DATA PROYEK

Nama Proyek
YATS Colony

Lokasi
Jl. Petangpuluhan No. 23.
Yogyakarta

Selesai
Desember 2017

Luas Area
2.729 meter persegi

Luas Bangunan
1.648 meter persegi

Jumlah Lantai
2

Jumlah Kamar
35

Klien/Pemilik
PT Griyats Andum Naritia

Konsultas Arsitek
CDS

Principal Architect
Adityo Gayuh

Konsultan Desain Interior
CDS

Principal Interior Designer
Nicodemus Yudha

Desainer Produk
Marcello Wisnu

Konsultan Sipil & Struktur
Gatot Suhandono, ST

Konsultan Mekanikal & Elektrikal

Ir. Agus Jamal, M.Eng

Quantity Surveyor

Ndaru Aji Kusuma, ST

Konsultan Lansekap

Zulfian Amrullah

Kontraktor Utama

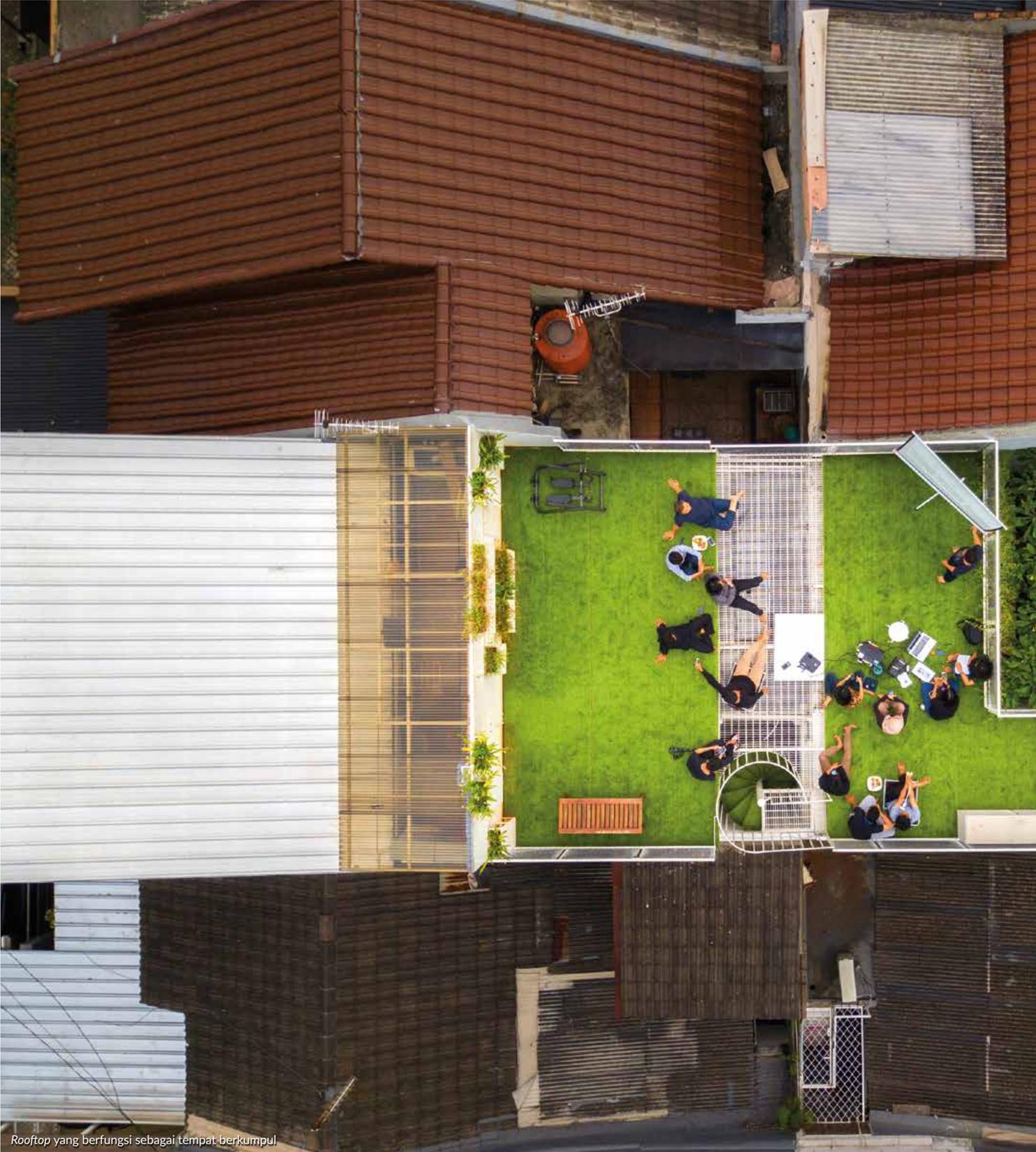
Swakelola

Interior Fit-Out Contractor

Eclecto Interior

Foto/Gambar

YATS Colony



Rooftop yang berfungsi sebagai tempat berkumpul



RUMAH GERBONG

Saat ini, pertumbuhan penduduk kota di Indonesia semakin tinggi. Hal tersebut berdampak pada kebutuhan fasilitas yang mendukung kegiatan kota bagi warganya, salah satunya adalah rumah tinggal. Saat ini telah banyak rumah yang terbangun dalam bentuk kavlingan. Kebanyakan konsep kavling saat ini berkonsep rumah tumbuh sehingga pemilik memiliki kesempatan untuk mengembangkan maupun mendesain sendiri rumahnya di masa mendatang. Konsep rumah tumbuh atau *multistep development house* menjadi angin segar sebuah hunian rumah bagi pasangan atau keluarga di perkotaan dalam menyikapi kebutuhan pokoknya, yaitu papan.

Rumah Gerbong yang berada di salah satu perumahan di Bintaro, Tangerang merupakan salah satu contoh rumah tumbuh yang terekam dengan baik dalam perkembangan masyarakat urban saat ini. Sejak tahun 2013 rumah ini telah mengalami perubahan. Akhir tahun 2017 merupakan klimaks dalam pembangunan Rumah Gerbong dengan penambahan beberapa fungsi lainnya. Studio SA_e selaku arsiteknya memasukkan elemen angin, cahaya, hujan, dan sebagainya ke dalam desain Rumah Gerbong.



Salah satu ruang yang berbatasan langsung dengan *outdoor*

KROWAKISME

Sebuah konsep baru oleh Studio SA_e diterapkan pada Rumah Gerbong, yaitu Krowakisme (krowak: berongga). Konsep ini memasukkan unsur atau elemen alam, seperti cahaya, angin, dan sebagainya sehingga akan hadir 'rongga-rongga' atau void dengan jumlah yang optimal di setiap titik. Hal ini diaplikasikan pada desain rumah gerbong agar rumah tersebut lebih sehat dan lebih berinteraksi dengan lingkungan sekitar.

Pada dasarnya Rumah Gerbong merupakan dua rumah yang berlokasi berlawanan yang kemudian dijadikan satu. Dalam tahap pertumbuhan yang baru pada desain rumah ini, Studio SA_e membagi ruang menjadi tiga zona utama, yakni zona tempat tinggal, bekerja, dan berinteraksi. Fungsi zona tempat tinggal berada berhadapan langsung dengan jalan,

begitu pula dengan zona kerja. Dari pembagian zona tersebut menimbulkan zona pembagi di tengah kedua zona tersebut yang dijadikan zona berinteraksi untuk kontak antara kedua zona tersebut. Strategi pembagian zona ini juga didapat dari konsep krowakisme.

Dalam hal pewarnaan, rumah ini hanya menggunakan warna putih. Pemilihan warna putih ini dipilih sebagai salah satu strategi agar lebih menyatu dengan rumah sekitar sehingga tidak terlalu mencolok, selain juga ingin menonjolkan warna natural alam. Adapun alasan lainnya, jika rumah ini kelak akan mengalami pengecatan ulang atau penambahan bidang, maka hal dalam pemilihan warna cat akan lebih mudah dilakukan, karena hanya menggunakan warna putih saja.



Ruang makan dan dapur yang bersifat terbuka



Ruang baca yang terhubung langsung dengan ruang ibadah di atasnya



Tangga outdoor menuju ke ruang kerja lantai 2

Secara struktur, rumah ini tidak menambahkan struktur yang berat. Hal ini menciptakan pembebanan tanah yang kecil. Hal ini didukung dengan penggunaan material ringan yang dipilih untuk kecepatan pembangunan dan meminimalisir pembebanan. Material yang digunakan tidak lebih dari struktur baja ringan, bata ringan, dan precement board. Konteks rumah tumbuh yang dijadikan tema utama dari Rumah Gerbong ini dihadirkan secara brilian oleh Studio SA_e dan menjadikan hunian ini sangat atraktif secara desain, sekaligus fungsional bagi masyarakat urban modern saat ini. **©**

DATA PROYEK

Nama Proyek
Rumah Gerbong

Lokasi
Bintaro Sektor 4, Tangerang

Selesai
2017

Luas Area
250 meter persegi

Klien/Pemilik
Totty R. Damayanti

Konsultas Arsitek
Studio SA_e

Konsultan Desain Interior
Studio SA_e

Interior Fit-Out Contractor
Endeng & Nanang Partners

Konsultan Pencahayaan
Studio SA_e

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
Noor Electrician

Foto/Gambar
Mario Wibowo (non-aerial photo)
George Timothy (aerial photo)



Tidak ada sekat permanen yang memisahkan ruang kerja



Ruang kerja yang berada di bawah jaring-jaring untuk tempat bersantai



Cahaya dapat masuk secara maksimal ke ruang ibadah



Suasana sore hari di rooftop



ALUMINIUM & UPVC WINDOWS

The best choice for your living



Windownesia adalah merk Jendela & Pintu Aluminium dari PT.Podomoro Windownesia, yang telah berdiri sejak tahun 2009. Kami bergerak dibidang Kontraktor Jendela & Pintu Aluminium, UPVC. Jendela & Pintu Windownesia telah banyak dipakai untuk hotel, rumah mewah, villa, apartement dan gedung-gedung di seluruh Indonesia.

Kami berkomitmen untuk memberikan kualitas jendela terbaik untuk Indonesia berbekal pengalaman, teknologi dan tenaga kerja yang professional. Kami akan terus meningkatkan standar kualitas dan pelayanan untuk menjadi pelopor Jendela Aluminium dan UPVC di Indonesia.



Anti Rayap



Anti Bocor



Kedap Suara



Tahan Cuaca



Bergaransi



PT. PODOMORO WINDOWNESIA

📍 Jl. Outer Ring Road, Ruko Sedayu Square Blok M No. 36
Cengkareng - Jakarta Barat 11730, Indonesia

☎ (021) 5595 9842, (021) 2255 9126

📞 (021) 2255 6933

✉ p.windownesia@gmail.com

HOTLINE / WHATSAPP :

0822 4647 9090

www.windownesia.co.id

MR. FOX

Salah satu aktivitas yang biasa dilakukan bagi kaum pekerja di Jakarta adalah bersantai dan melepas penat dari rutinitas kerja sebelum akhirnya kembali ke tempat tinggal masing-masing. Sebuah kombinasi bar dan restoran bernama Mr. Fox hadir di tengah-tengah hiruk-pikuk di Jakarta, tepatnya berada di daerah Sudirman Central Business District (SCBD). Bertempat di Energy Building, Mr. Fox didesain secara impresif oleh PT Bitte Design Studio.

ELEMEN VERTIKAL

Ruangan yang sempit bukan menjadi masalah dalam proses desain interior Mr. Fox ini. Penggunaan langit-langit yang tinggi menawarkan kesan luas terhadap ruangan ini. Selain berfungsi untuk membuat kesan yang lapang, ketinggian langit-langitnya dibagi menjadi dua sehingga lantai *mezzanine*-nya dimanfaatkan menjadi ruang VIP.

Elemen-elemen vertikal yang menciptakan kesan luas terhadap ruang ini juga dapat ditemui dengan mudah. Garis-garis vertikal yang berulang dapat dilihat pada dinding, balok, kolom, bahkan tangga yang dilapisi oleh *plywood*. Selain itu, penataan keramik berwarna gelap pada dinding secara vertikal juga berperan dalam memberikan kesan yang luas.

Kesan lapang dari penggunaan langit-langit yang tinggi





Ruang komunal pada lantai mezzanine

Penempatan furnitur berupa rak hitam tinggi dengan material pipa besi yang berada di tengah ruangan menjadi pilihan untuk menopang lampu gantung, sekaligus menjadi penyekat pada tiap meja pengunjung. Aplikasi brilian ini membuat meja pengunjung dapat dibuat terpisah, namun tidak memberikan kesan berat terhadap ruangan itu sendiri.

Sebagai tempat bersantai bersama teman lama maupun baru, ruangan ini harus mampu memberikan rasa intim bagi pengunjungnya. Didesainnya bar panjang dengan penataan kursi yang disusun berjajar secara linear menjadikan kesan santai dan area ini juga dapat mengakomodasi segala jenis pengunjung. Langit-langit meja bar di sini ditutup oleh cermin sehingga menciptakan ilusi area tersebut menjadi lapang dan tinggi.

SUASANA TROPIS

Suasana hangat dan tropis sudah dapat dirasakan ketika pengunjung baru memasuki Mr. Fox. Lampu-lampu yang berwarna kuning menyambut pengunjung secara hangat dalam ruangan ini. Jenis lampu yang digunakan merupakan lampu gantung yang panjang dan ramping yang dipilih agar tidak memakan *space* terlalu banyak. Rak hitam yang berada di tengah ruang menjadi peletakan berbagai jenis tanaman. Warna hijau yang berasal dari tanaman yang telah terata apik juga menjadikan suasana ruang lebih tropis.

Selain itu, suasana tropis juga tercipta dari pemilihan material batu *terrazo* dan kayu untuk lantai seluruh ruangan tersebut. Untuk menyatukan warna dan suasana dalam ruang ini, Bitte Design Studio memilih furnitur geometrik yang lembut bergaya Skandinavia. Secara keseluruhan, konsep interior yang diusung Bitte Design Studio mampu memberikan ruang yang luas, hangat, serta bercita rasa tropis dalam ruang yang sempit, selain juga memberikan rasa yang intim bagi pengunjungnya. **C**



Lampu gantung yang menjadi sebuah ornamen dalam ruang



Suasana tropis dan hangat pada ruang utama



Salah satu sudut ruang VIP

DATA PROYEK

Nama Proyek
Mr. Fox

Lokasi
Energy Building, SCBD, Jakarta

Selesai
2 Agustus 2017

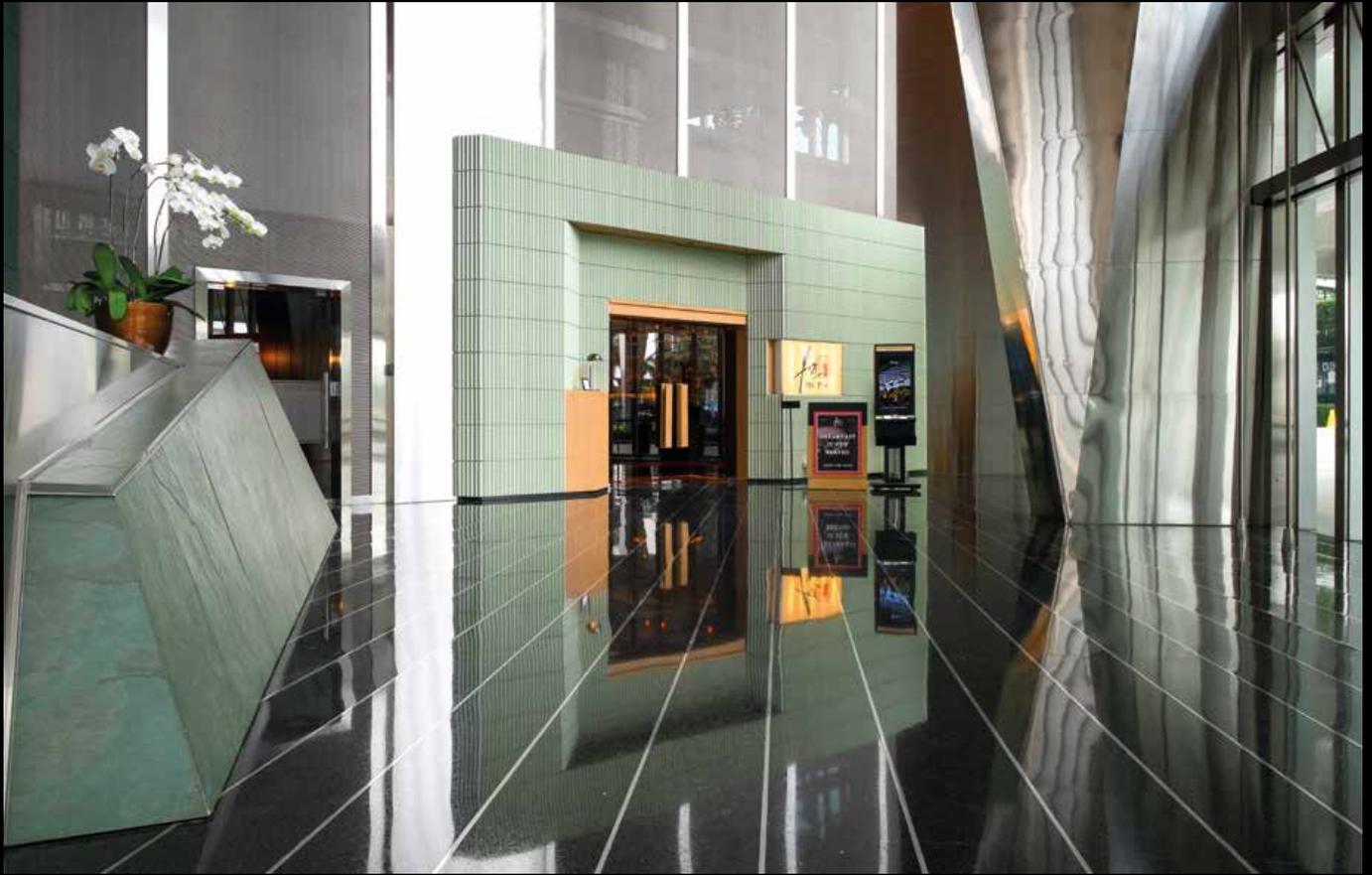
Luas Area
300 meter persegi

Klien/Pemilik
Ismaya Group

Konsultan Desain Interior
PT Bitte Design Studio

Konsultan Pencahayaan
LITAC

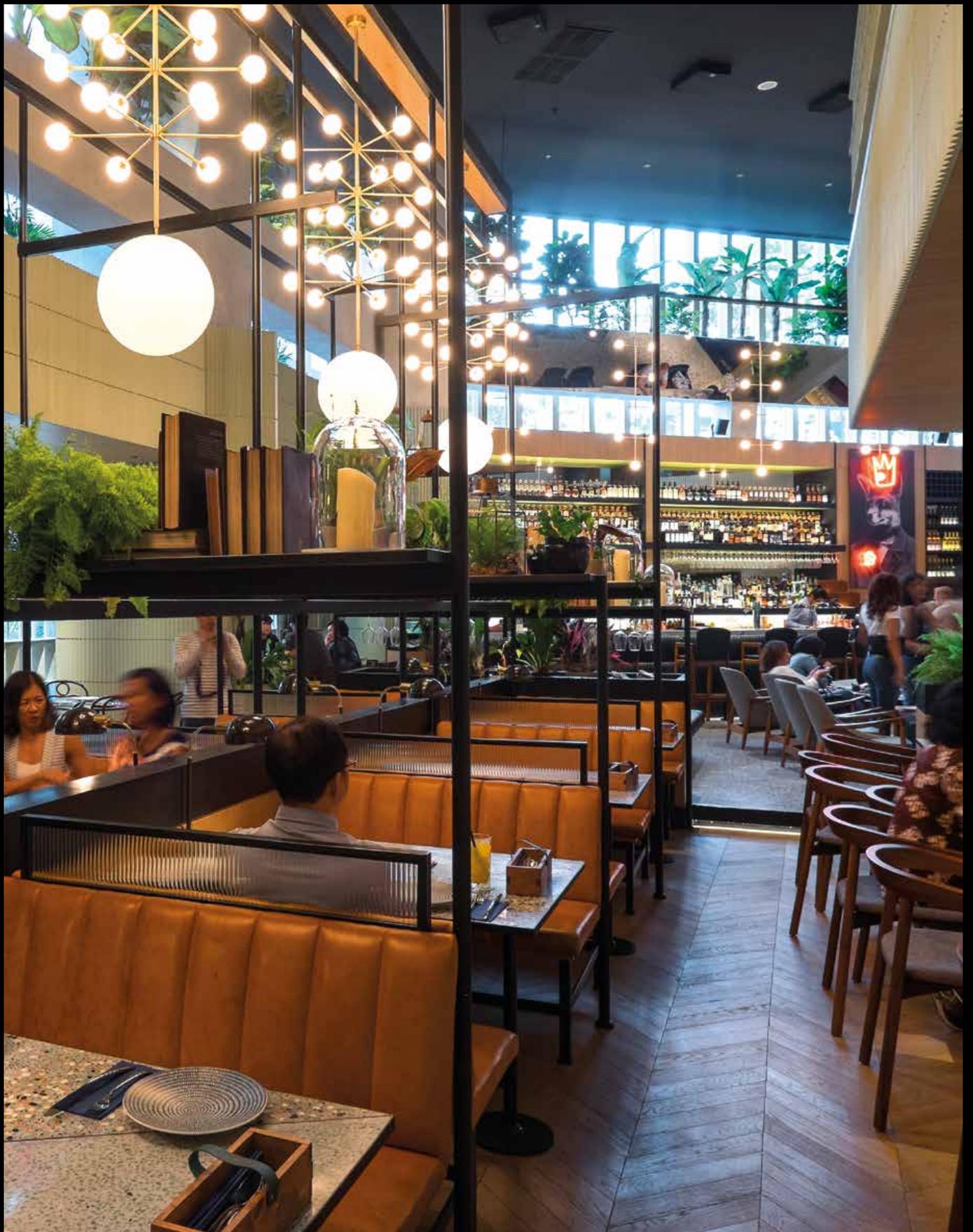
Foto/Gambar
PT Bitte Design Studio



Entrance Mr. Fox dengan garis-garis vertikal



Salah satu permainan elemen vertikal pada dinding



Rak vertikal sebagai penyekat sekaligus penopang lampu gantung

HALIMAN #02

Segala aktivitas kita sehari-hari selalu dimulai dan diakhiri di rumah. Ritme tersebut telah menciptakan paradigma umum bahwa rumah harus dibangun senyaman mungkin. Untuk itu, sebuah rumah di Jakarta Pusat didesain dengan pendekatan yang personal, namun sangat atraktif dari sisi denah dan eksekusinya dalam membagi ruang-ruang yang berada di dalamnya. Haliman #02 merupakan sebuah istana singhah yang tidak hanya nyaman, tetapi juga indah secara estetika arsitektur.

Proyek rumah tinggal ini didesain oleh HelloEmbryo, konsultan desain interior yang sudah terkenal dalam menciptakan konsep dan desain yang atraktif. Hal paling menarik dari filosofi desain Haliman #02 adalah denahnya sendiri, di mana di sana terdapat dua massa yang terletak pada tapak dan dipisahkan oleh sebuah taman yang berada di tengah-tengahnya. Kedua massa ini dihubungkan dengan sebuah tangga, di mana setiap lantainya melayani area dan fungsi ruang yang berbeda.

KONSEP YANG MENGALIR

Untuk mewujudkan hal itu, HelloEmbryo harus memastikan bahwa konsep desain tersebut dapat mengalir dari kamar ke kamar yang terpisah secara lantai. Akibat pemisahan ruang yang terbentuk karena adanya taman di tengah tapak tersebut, maka dibuatlah sebuah fitur yang diharapkan mampu menyatukan semua ruangan yang ada. Fitur inilah yang menjadi *focal point* proyek interior Haliman #02.



Ruang tengah yang dibuat sangat nyaman dengan nuansa terang





Kolaborasi ruang luar dan dalam yang tercipta akibat penyatuan dua massa bangunan

Di area dapur, mereka menciptakan sebuah fitur dinding yang menerus dengan material kayu alami untuk menyembunyikan area servis. Sementara itu, di ruang tengah terdapat fitur dinding semen imitasi yang menghubungkan konsol televisi menuju *pantry*. Di kamar tidur utama juga terdapat dinding yang menghadap ke taman vertikal yang dibuat dengan teralis berbahan kayu.

MATERIAL DAN WARNA

Taman di tengah bangunan yang menjadi pusat orientasi ruang secara brilian ditampilkan ke luar dan ke dalam. Di sini, hadir material-material kayu dan beton yang merupakan refleksi dari eksterior bangunan. Sementara itu, pemilihan warna-warnanya juga sengaja diredam untuk memberikan kesempatan koleksi mainan dan pernak-pernik lainnya milik klien agar menjadi pusat perhatian.

Salah satu keunikan lain yang layak dicermati dari proyek interior ini terdapat pada kamar tidur utama. Untuk menuju kamar tersebut dibuat sebuah koridor yang diapit oleh jendela tinggi akibat dikreasinya pemisahan antara area lemari, lalu menempatkannya antara jalan dan kamar tidur. Dalam pelaksanaannya, pada area kamar tidur utama ini juga dibuat sebuah sirip yang diposisikan miring sehingga selain memberikan privasi kepada penghuni, teknik ini juga memungkinkan sinar matahari tersaring sehingga ruangan di dalamnya tidak terlalu terang saat siang tiba. 



Sudut ruangan lain yang menyiratkan keeleganan desain



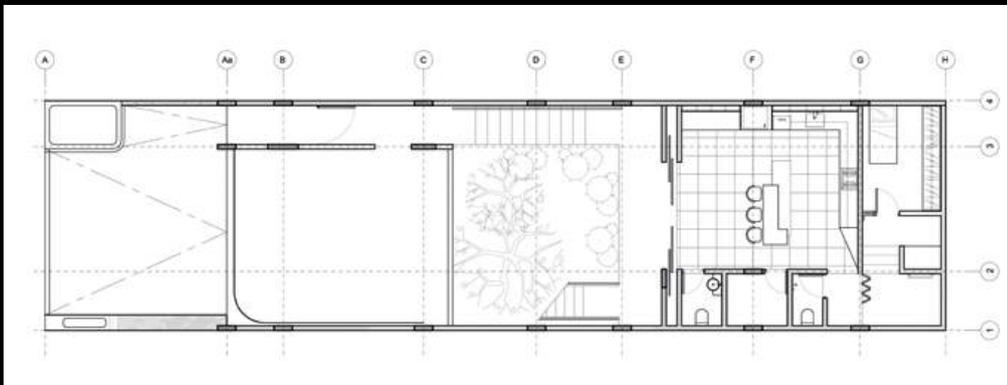
Master bedroom di ujung bangunan



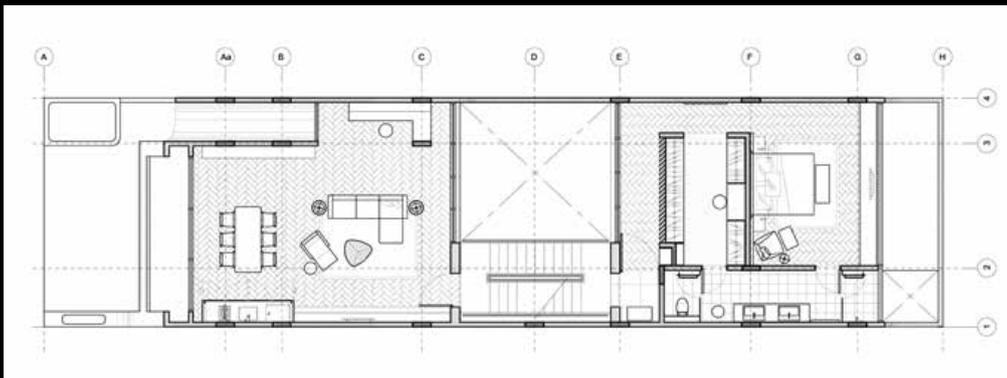
Setiap lantai melayani area dan fungsi berbeda



Salah satu koridor yang menghubungkan ruang berbeda di setiap lantai



Denah lantai 1



Denah lantai 2

DATA PROYEK

Nama Proyek

Haliman #02

Lokasi

Cideng, Jakarta Pusat

Selesai

2017

Luas Area

350 meter persegi

Jumlah Ruang

3

Konsultan Desain Interior

HelloEmbryo

Interior Fit-Out Contractor

Billy Woen

Foto/Gambar

HelloEmbryo



Area dapur menjadi salah satu *focal point* proyek ini



Pemilihan warna hunian ini sengaja diredam

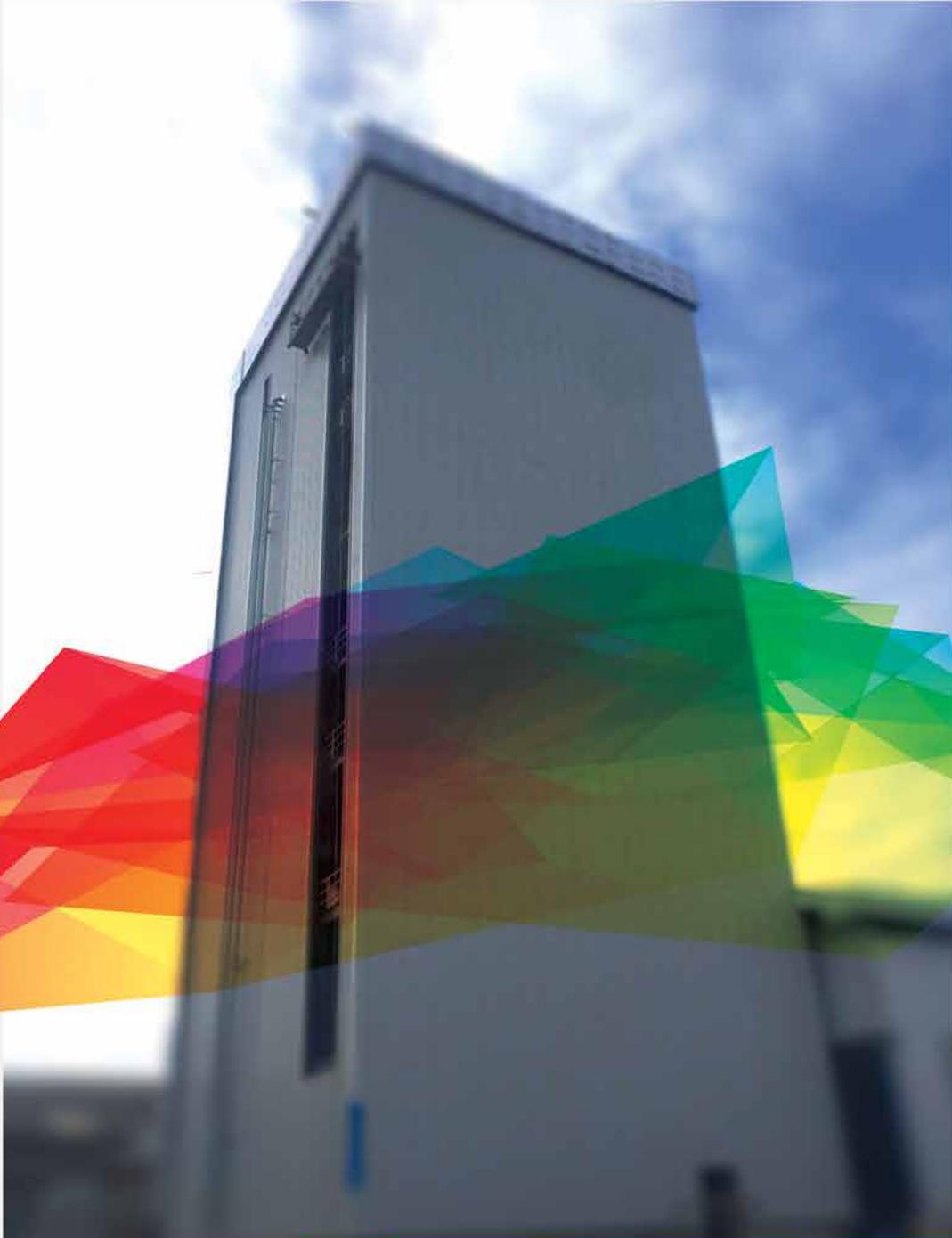


Walk-in closet yang dibuat terbuka dan memberikan kesan luas



Mortindo

Green & Premium Mortar



PT. ANUSZIMAH MORTAR ABADI

Subsidiary of



www.mortindo.com

Head Office & Factory
Jl. Raya Wanaherang 88
Gunungputri, Bogor 16965
INDONESIA
Tel : +62 21 8686 1062
Whatsapp: +62 813 MORTINDO

Jakarta Office
Menara Kadin Lt. 23
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 2 & 3
Kuningan, Jakarta Selatan 12950

Mixing System by:



Sand Drying System by:



DEWAWEB OFFICE

Terdapat dua hal yang sejak awal diharapkan klien pada proyek Dewaweb Office yang terletak di Gallery West Office Tower & Residences, Kebon Jeruk, Jakarta. Harapan tersebut adalah dapat menggambarkan karakter perusahaan melalui konsep interiornya, selain juga dapat mengembangkan ruangan yang relatif kecil, namun tetap mampu menampung 20-25 karyawan sekaligus.

Untuk menjawab hal itu, Koerie Design selaku desainer interior proyek kantor ini mengusung konsep *"levitate in space"* dengan meringankan semua unsur interior yang sebelumnya terkesan berat. Ide ini terinspirasi dari bentuk logo Dewaweb secara visual yang diimplementasikan ke dalam semua elemen ruangan kantor.

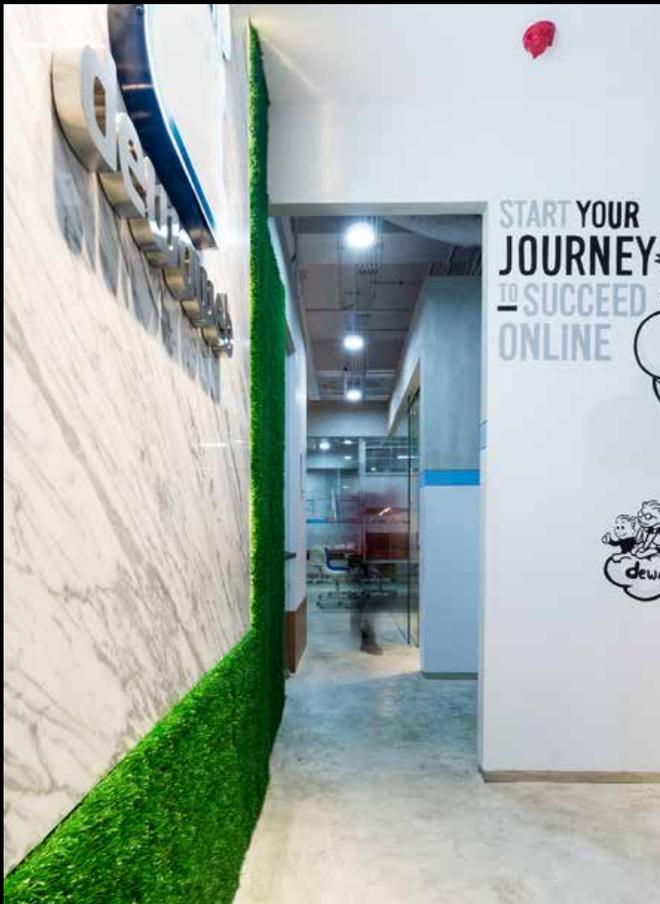
MELAYANG DAN RINGAN

Unsur lantai yang pada umumnya cenderung berwarna abu-abu gelap, pada lobby Dewaweb Office ini diberi sentuhan abu-abu muda sehingga terkesan lebih ringan. Meja resepsionisnya digantung dengan struktur baja H dan dibuat efek melayang. Pemanfaatan tanaman hijaunya, selain sebagai unsur *refreshing*, tetapi juga diciptakan untuk mendukung konsep *"levitate in space"* dengan cara menempatkannya di dinding dan plafon. Konsep melayang juga disematkan pada meja-meja di ruang kerja yang didesain menggantung memanfaatkan konstruksi struktur baja H.



Levitate in space menjadi konsep utama desain kantor ini





Dinding Dewaweb Office dihiasi tiga warna, yakni abu-abu, putih, dan biru

Aplikasi dari konsep tersebut juga terlihat pada perencanaan ruang pertemuan, di mana meja *meeting* dibalut cermin di semua sisi kakinya sehingga mata akan lebih fokus pada *top table*-nya. Dindingnya dihiasi tiga warna, yakni abu-abu, putih, dan biru. Warna abu-abu acian ekspos sengaja dipilih paling atas sebagai pemberi kesan berat dan solid sehingga saat digabungkan dengan warna putih di bawahnya akan muncul penegasan kesan melayang yang diinginkan. Sementara itu, strip biru hadir sebagai *colour company* dari Dewaweb sendiri yang melambangkan visi dan misi perusahaan.

Dewaweb Office ini juga menerapkan konsep interior yang *adaptable* dari sisi suasana, mengingat proyek ini berada di area urban dengan tingkat mobilitas yang tinggi. Hal tersebut merupakan salah satu respon betapa proyek ini tetap dapat masuk ke dalam nilai-nilai setempat. Selain itu, gaya industrial yang akrab di kalangan *millennial* tetap diterapkan, namun memberikan kesan yang berbeda. Dua contoh pembeda di antaranya tampak pada *exposed ceiling* yang diberi warna putih dan semen yang diekspos dengan warna abu-abu muda agar tetap memberi kesan melayang.

PROSES DESAIN

Ditilik dari sisi perencanaan, proses *schematic design* hingga *design development*-nya tergolong singkat, karena gagasan dasar



Gaya industrial juga diterapkan di langit-langitnya

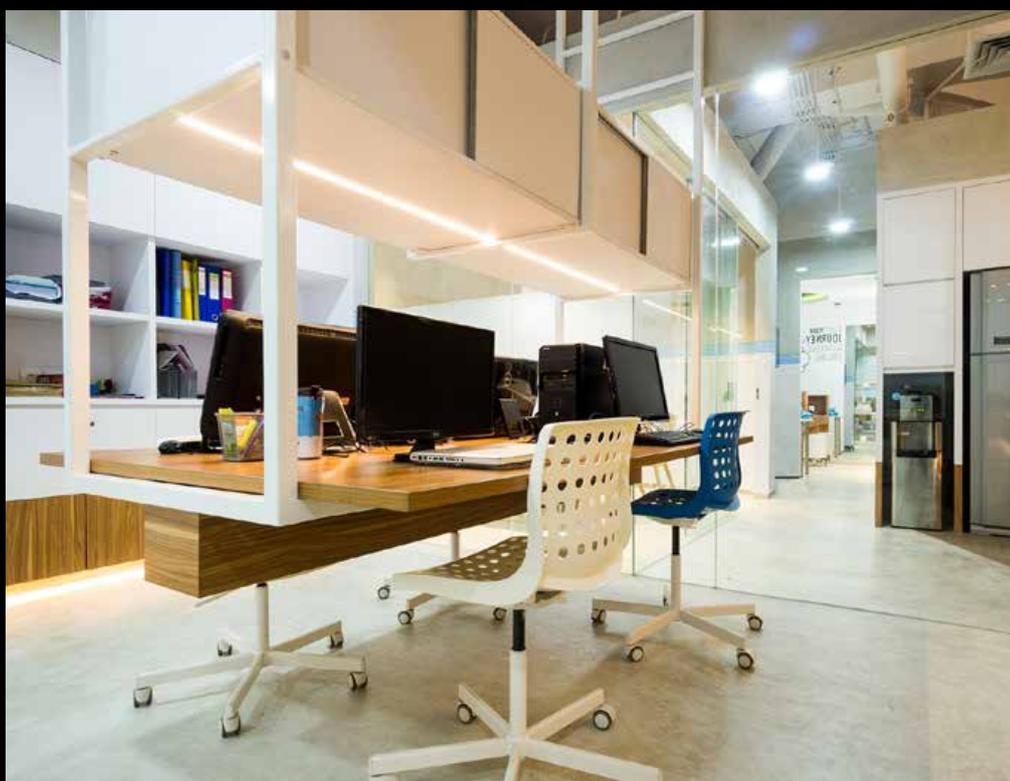
mengenai “*levitate in space*” secara komprehensif telah disetujui oleh klien. Akibatnya, proses desainnya tidak memakan waktu lama, meskipun tetap dilakukan pengembangan yang detail. Di samping itu, semua proses desain yang dilalui dan disetujui hampir semuanya dilaksanakan di lapangan agar seluruh konsep yang diinginkan dapat terelasisasi dengan baik dan tepat.

Seperti kebanyakan proyek-proyek interior kantor, maka tantangan yang harus dihadapi Koerie Design di sini adalah jadwal. Desainer diberi waktu renovasi hanya selama tiga bulan dan diharapkan langsung siap pakai. Untuk itu, semua tim melakukan koordinasi sebaik-baiknya dengan saling bekerja sama secara optimal melalui komunikasi yang sempurna.

Dewaweb Office menerapkan sebuah konsep yang unik di atas area interior yang relatif sempit. Pemahaman konsep tersebut diterjemahkan secara brilian oleh Koerie Design sehingga dapat menjawab kebutuhan ruang sesuai keinginan klien. Kesan melayang dan ringan yang diinginkan juga diaplikasikan dengan seksama, salah satunya terpapar pada area lobby yang sekaligus menjadi *focal point* yang dapat mewakili konsep “*levitate in space*” pada proyek interior ini. 



Proyek interior ini menerapkan konsep unik di area ruang yang relatif sempit



Konsep melayang juga disematkan pada meja-meja di ruang kerja

DATA PROYEK

Nama Proyek
Dewaweb Office

Lokasi
Gallery West Office Tower &
Residences, Kebon Jeruk, Jakarta

Selesai
September 2017

Luas Area
140 meter persegi

Jumlah Ruangan
8

Klien/Pemilik
PT Dewaweb

Konsultan Desain Interior
Koerie Design

Konsultan Pencahayaan
Koerie Design

Interior Fit-Out Contractor
Koerie Design

Foto/Gambar
Ligra Photography



Aksentuasi dinding menggunakan simbol dari Jepang, Kamon



ZHUMA SENAYAN CITY

Jepang merupakan salah satu negara yang memiliki kebudayaan tradisional yang masih eksis hingga saat ini. Di Jakarta sendiri sudah banyak menjamur restoran bertemakan Jepang. Namun, restoran Jepang bernama Zhuma ini mengimplementasikan nuansa Jepang secara total, mulai dari pemilihan furnitur hingga material yang digunakan. Restoran yang berada di salah satu pusat perbelanjaan paling bergensi di Jakarta Selatan ini didesain apik oleh Einstein & Associates.

ZEN GARDEN DAN YIN AND YANG

Desain interior pada restoran terinspirasi dari budaya tradisional Jepang dengan menekankan aspek alam, di mana *zen garden* dan konsep *yin and yang* menjadi inspirasinya. Einstein & Associates mengimplementasikan tiga elemen utama yang dapat menciptakan suasana Jepang pada restoran ini, yaitu dengan pemilihan kayu yang berwarna gelap, batu keabu-abuan, dan tanaman. Kayu berwarna gelap melambangkan sisi hangat, sementara batu mewakili sisi dingin dari alam yang tetap dapat menciptakan keseimbangan dan harmoni, sedangkan tanaman melambangkan kehidupan yang hidup di alam.

Tiga area utama yang didefinisikan pada restoran Zhuma, yaitu *sushi bar*, ruang makan *indoor* dan ruang makan *outdoor*. Ketiga ruangan tersebut menyatu menjadi sebuah lukisan di *zen*



Perpaduan suasana musim semi dan musim panas

garden, apalagi dengan adanya kelopak sakura yang berjatuhan dan air di kolam yang mengalir secara perlahan. Sakura dan ikan koi digunakan untuk menonjolkan nilai budaya Jepang tersebut, di mana sakura menyimbolkan kebahagiaan, ketenangan dan keheningan, sedangkan ikan koi melambangkan sisi gelap dan terang dari kehidupan seperti yin and yang.

KAMON

Dalam merepresentasikan nuansa Jepang, Zhuma menambahkan aksentuasi "kamon". "Kamon" merupakan lambang tradisional Jepang yang biasa disimbolkan untuk menunjukkan asal usul seseorang, yaitu garis keturunan keluarga. Biasanya lambang tersebut dapat diterapkan pada baju, senjata maupun furnitur.

Restoran Zhuma menggunakan simbol ini sebagai aksentuasi yang diletakkan pada *background* dari *sushi bar*. Penggunaan warna kuning yang kontras bersamaan dengan warna interior yang cenderung gelap, membuat "kamon" menjadi *focal point* bagi pengunjung di restoran ini. Selain itu, simbol tersebut dimanfaatkan menjadi sekat partisi untuk memisahkan antara ruang makan *indoor* dan ruang makan *outdoor*.

KIMONO MERAH

Secara ruang, Zhuma memiliki dua entrance, yaitu melalui *sushi bar* dan melalui ruang makan *outdoor*. Namun uniknya, *centre point* dan *starting point* restoran ini bukan berada di pintu masuknya, melainkan pada ruangan yang memiliki kimono merah dengan motif bunga sakura. Ruangan ini sendiri berada jauh dari entrance restoran tersebut.

Suasana musim semi yang ingin ditampilkan dapat terlihat pada kimono merah tersebut, layaknya pohon sakura yang bunganya mulai bermekaran. Sakura dari kimono merah itu menyebar ke luar, dari area makan *indoor* yang gelap dan tenang bergeser ke area makan *outdoor* yang lebih cerah dan penuh kehidupan. Perubahan ini dapat mewakili perubahan musim semi ke musim panas yang lebih hangat. Sementara itu, transisi antara ruang makan *indoor* dan ruang makan *outdoor* dibuat sangat halus dengan menggunakan beberapa bukaan. Secara keseluruhan, konsep desain yang diusung oleh Einstein & Associates mampu hadir mewakili budaya tradisional Jepang yang kental dengan tetap memberikan kenyamanan optimal bagi pengunjung Zhuma. 



Area makan indoor



Entrance Zhuma dengan kimono merah yang berada di ujung ruangan

DATA PROYEK

Nama Proyek
Zhuma

Lokasi
Senayan City

Selesai
2017

Luas Area
200 meter persegi

Klien/Pemilik
Zhuma Mitra Jaya

Konsultan Desain Interior
Einstein & Associates

Konsultan Pencahayaan
Einstein and Associates

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
Top Engineering

Foto/Gambar
Mario Wibowo Photography

PONDOK INDAH APARTMENT

Menurut survei, Jakarta Selatan merupakan daerah di Jakarta yang paling banyak dihuni oleh masyarakat kelas menengah ke atas. Salah satu penyebab adalah banyaknya pusat bisnis utama di Jakarta yang terletak di kawasan ini. Banyaknya hunian dan pusat bisnis tersebut menjadi daya tarik tersendiri yang membedakan dengan area Jakarta lainnya. Salah satu hunian vertikal yang ada pada daerah ini adalah Pondok Indah Apartment.

Salah satu penghuni apartemen tersebut memilih Moreno Interior untuk mendesain huniannya. Unit apartemen ini dihuni oleh 1 hingga 2 orang dewasa yang membutuhkan ruang yang *simple* dan mudah dalam hal perawatannya. Kebutuhan tersebut datang dari kedua klien yang merupakan pribadi yang memiliki kegiatan dengan mobilitas yang tinggi sehingga tidak akan sering berada di dalam huniannya.

WHITE, BLACK, GOLD

Kebutuhan penghuni untuk beristirahat dari kegiatannya di luar menjadikan hunian ini harus tepat diciptakan untuk





Tone warna yang teduh menciptakan suasana relax

beristirahat dengan nyaman. Tanpa harus mengurangi estetika tata ruang dalam, penghuni tetap menginginkan hunian yang dapat menimbulkan kesan *luxury*. Dipilihlah tiga *tone* warna yang mendominasi interior hunian ini, yakni hitam, putih, dan emas.

Pada ruang berkumpul kesan *luxury* benar-benar dapat dirasakan. Mulai dari penggunaan sofa kulit berwarna hitam hingga ditematkannya *spotlight* yang mengarah pada dinding. Dinding pada ruang ini menggunakan *dark emperador marble* yang mampu memantulkan lampu yang tertata rapi pada langit-langit ruangan. Adapun cermin yang dijadikan dinding pada ruangan ini menambah kesan lapang pada proyek interior tersebut.

Hal tersebut dikreasi secara berbeda dengan suasana yang ada pada ruang istirahat. Warna putih yang melambangkan ketenangan menciptakan suasana yang *relax*. Untuk tetap menyatu dengan *tone* warna pada hunian ini, diberikan sentuhan warna emas agar tetap tercipta kesan yang mewah.

RUANG MAKAN YANG MENYATU

Ruangan yang paling menonjol pada hunian ini terletak pada area ruang makan, di mana pada ruang ini menjadi area berkumpul bagi penghuninya. Meja makan yang berwarna hitam menyatu dengan *living room* yang menjadi elemen utama bagi penghuni. Meja makan ini memperkuat nuansa *luxury* pada unit ini. Moreno Interior telah memberikan sentuhan kemewahan dan keelegan yang tepat dalam sebuah unit apartemen, kendati tidak memiliki area yang terlalu luas. **C**



Kamar mandi dengan nuansa warna gold

DATA PROYEK

Nama Proyek
Pondok Indah Apartment - Interior

Lokasi
Jl. Kartika Utama No. 85, Pondok Pinang, Jakarta Selatan

Selesai
16 Juni 2018

Luas Area
85 meter persegi

Jumlah Ruang
1 kamar tidur

Klien/Pemilik
Rika

Konsultan Desain Interior
Moreno Interior

Konsultan Pencahayaan
Moreno Interior

Interior Fit-Out Contractor
Moreno Design and Built

Foto/Gambar
Moreno Interior

PERHATIAN ARSITEK, KONTRAKTOR INTERIOR DESIGNER !

DIKEJAR DEADLINE TAPI SUPPLIER
SLOW RESPONSE ?

CLIENT ANDA MENILAI HASIL DESIGN
DENGAN REALISASI BERBEDA ?

DESIGN ANDA TERBAIK TAPI
KUALITAS FURNITURE TIDAK TERJAMIN ?

Di **Zimmer Rattan®** Anda bisa menyalurkan ide-ide baru **Outdoor Furniture** dan kami akan mewujudkannya.

“**S** sejak tahun 2011, **Zimmer Rattan®** telah bekerja sama dengan **arsitek, hotel, dan resort ternama di Indonesia**, dan telah menyelesaikan **2800+ project.**”

ZIMMER RATTAN® TELAH **DIPERCAYA** UNTUK MENERJAKAN PROJECT



Evan Hiumawan, B.Sc.
Founder & CEO Zimmer Rattan® Indonesia

Hanya **Zimmer Rattan®** yang memiliki **SMART* WARRANTY**



Beli Produk Zimmer Rattan®, **PASTI GARANSI-nya, UNGGUL KUALITAS-nya**



10 Year
Frame
Warranty



5 Year
Anti-Fade
Color



1 x 24 Hour
Response
Time



7 x 24 Hour
Resolution
Time

SEGERA! Hubungi WA Center kami di **0811-1617-149**

untuk mendapatkan **KATALOG** dan **PRICELIST** produk **Zimmer Rattan®**

Facebook: Zimmer Rattan
Instagram: @ZIMMERRATTANID
WhatsApp: 0811-1617-149
Phone: 021-2901-1585

Email: hello@Zimmer-Rattan.com
Address: GRHA Zimmer Rattan® Jln. Scientia Garden,
Blok DLNT no.22, Gading Serpong
Tangerang 15180

Passionately Managed by:





Master plan ini akan menyediakan 2.889 unit hunian, di mana 30% di antaranya adalah rumah susun bagi warga berpenghasilan rendah



TOD MASTER PLAN STASIUN KERETA API BOGOR & PALEDANG

Pengembangan *master plan* dari TOD Stasiun kereta api Bogor dan Paledang ini muncul dari keinginan Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk mengoptimalkan aset di sekitar stasiun Kereta Api Indonesia (KAI) dengan mengemasnya dalam konsep pembangunan kawasan berbasis transit massal (*Transit Oriented Development* atau TOD). Stasiun kereta api Bogor sendiri adalah awalnya salah satu dari tiga *pilot projects* yang mensinergikan KAI dengan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) yang pernah dicanangkan tahun 2017, selain di Tanjung Barat dan Pondok Cina, yang keduanya terletak di Jakarta. Dalam perjalanannya, Waskita Realty menggantikan Perumnas sebagai penggagas pembangunan TOD di stasiun Bogor.

Master plan ini melibatkan konsultan URBAN+ yang dimotori oleh Sibarani Sofian dan Ardzuna Sinaga, serta sudah cukup berpengalaman dalam penerapan konsep TOD. Pengalamannya dalam menangani beberapa proyek di China, Hong Kong, dan Singapura membuat URBAN+ memiliki nilai lebih dalam memberikan beberapa masukan mengenai TOD kepada Kementerian BUMN, Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dan Agraria dan Tata Ruang (ATR). Tidak heran jika konsultan ini akhirnya dilibatkan untuk memberikan tinjauan langsung ke beberapa studi kasus TOD di Hong Kong dan Tokyo pada tahun 2017.

SALAH SATU SOLUSI BOGOR

TOD ini merupakan salah satu perwujudan dalam mendukung proyek Nawa Cita dari Presiden Joko Widodo dengan



Wajah entrance stasiun baru Bogor



Pemandangan memkau dari arah Stasiun Bogor ke Gunung Salak



menciptakan rumah susun di sekitar Stasiun KA sehingga warga kurang mampu dapat menikmati akses yang dekat dengan transportasi massal. Tujuannya adalah untuk meningkatkan kemampuan menjangkau (*affordability*) hunian murah, mengurangi beban biaya bulanan, dan mengurangi pergerakan ke/dari stasiun yang pada akhirnya dapat mengurangi beban kemacetan.

Selain itu, Waskita Realty selaku pemilik proyek ini juga mensyaratkan bahwa TOD Stasiun Kereta Api Bogor dan Paledang ini harus berkinerja positif dari segi bisnis. Hal ini menjadi salah satu tantangan terberatnya, karena kebutuhan memberikan solusi perkotaan untuk warga tidak mampu, sekaligus membenahi kemacetan kawasan, dan meningkatkan kualitas stasiun dan fasilitas pendukungnya akan berakibat pada beban biaya kepada proyek tersebut. Untuk menerjemahkan keinginan klien ini, URBAN+ menggandeng d'associates sebagai konsultan arsitektur yang diharapkan dapat memperkuat segi perencanaan arsitektural dengan lebih mendetil, selain juga memperhatikan perencanaan yang sensitif pada bangunan cagar budaya.

TIGA KONSEP DESAIN

Sebagai sebuah proyek TOD, *master plan* di stasiun kereta api Bogor dan Paledang ini mempertimbangkan poin aksesibilitas, konektivitas, dan memudahkan pengguna untuk melakukan perpindahan moda transportasi (*mode shift*) sebagai kerangka utama pengembangan desainnya. Selain itu, URBAN+ juga mengusung beberapa konsep pendukung, seperti konsep fungsi campuran berupa hunian, ritel, perkantoran, dan stasiun yang didesain terpadu dalam satu pembangunan.



Stasiun lama Bogor yang ditata kembali menghadap ke Taman Topi



Visualisasi dari area peron



Fasad stasiun lama dan retail sekitar

Konsep ini akan bermanfaat untuk memberikan akses bagi penghuni yang tinggal di sekitar stasiun kereta api, terutama penghuni berpenghasilan terbatas. Untuk itu, *master plan* TOD ini mengusulkan dibangunnya 2.889 unit hunian, di mana 30% di antaranya ditargetkan sebagai rumah susun bagi warga berpenghasilan rendah. Manfaat lain dari konsep fungsi campuran ini adalah memudahkan alih moda (*shift*), karena fungsinya terletak relatif dekat dengan akses yang nyaman. Manfaat terakhir adalah efisiensi lahan, karena ruang yang ada diintegrasikan secara vertikal dan potensi dibuat fasilitas bersama antara lain parkir mobil.

Konsep kedua yang diterapkan adalah *park and ride*, di mana TOD merupakan tempat bagi komuter parkir kendaraan pribadi (terutama motor) sehingga tidak memenuhi kota tujuan (terutama menuju Jakarta). *Park and ride* ini juga diharapkan menjadi sumber pemasukan yang dapat diandalkan. Dalam *master plan* ini diusulkan jumlah parkir mencapai 1.024 mobil dan 2,500 motor, di mana sebagian di antaranya adalah untuk *park and ride*.

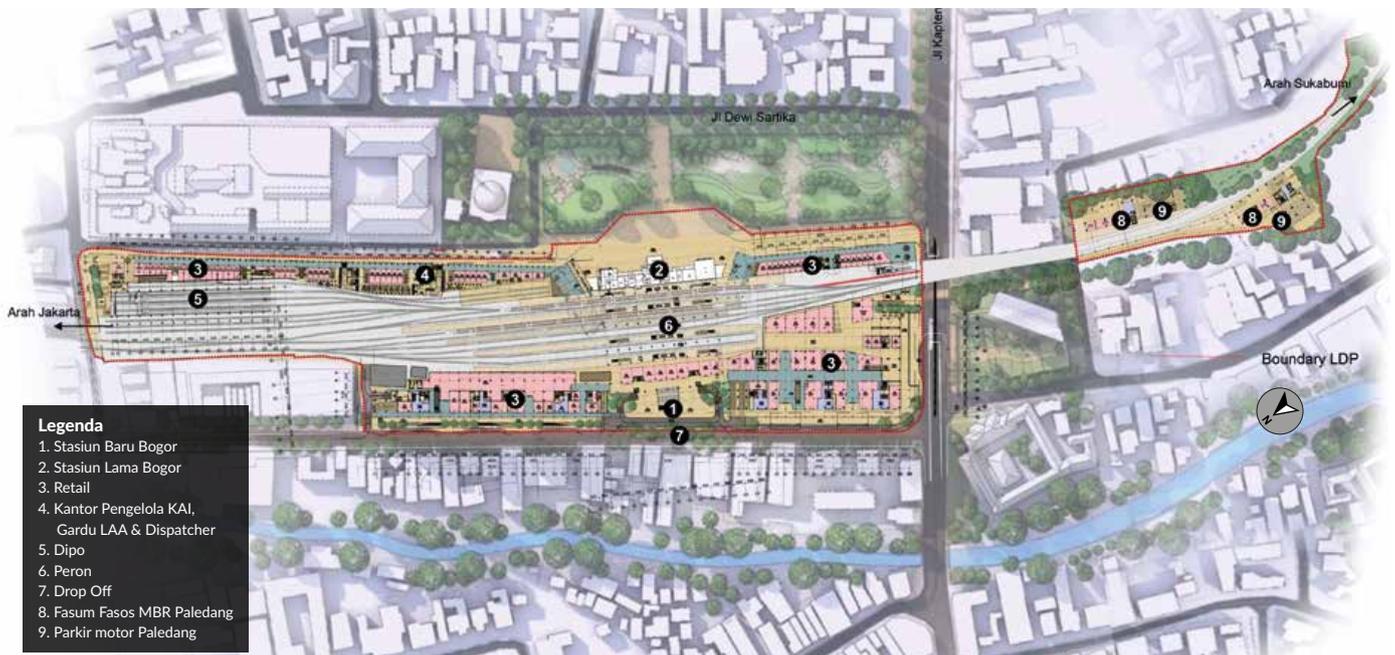
Konsep berikutnya adalah preservasi dan konservasi. Sebenarnya, stasiun KA Bogor sudah dibangun sejak tahun 1887 dan menjadi bangunan cagar budaya (sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah 2011 pasal 72). Usulan pembangunan TOD Bogor ini diharapkan dapat mempertahankan bangunan lama dan diperbaiki kondisinya

untuk menjadi museum atau *resource center*. Untuk itu, bangunan di sekitarnya dibuat proporsional dan mengambil *interval façade* dari bangunan stasiun KA lama dan diterapkan pada bangunan baru.

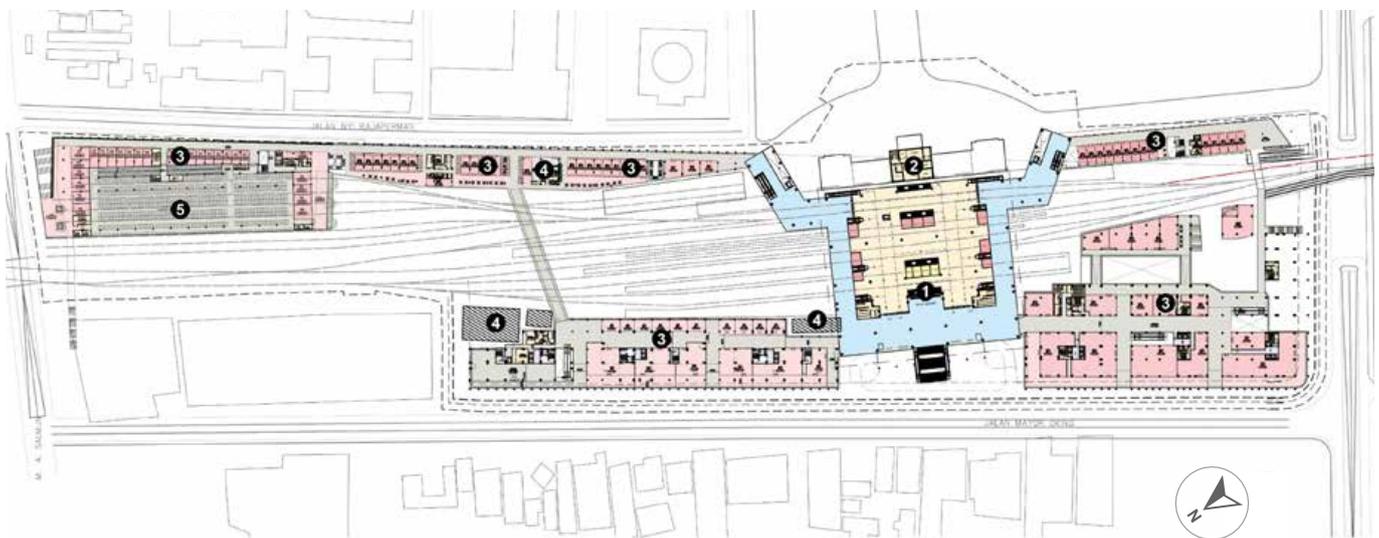
Perencanaan TOD ini juga melibatkan Taman Topi untuk diperbaiki desain lanskapnya dan dikembalikan fungsinya menjadi taman kota yang berorientasi sebagai ruang muka Stasiun KA Bogor dengan mengambil referensi Taman Wilhemina yang menjadi nama asli taman tersebut sebelum akhirnya diganti menjadi Taman Topi atau Taman Ade Irma Suryani. Hal lain yang juga tidak luput untuk diperhatikan dalam perencanaannya adalah *view* kepada Gunung Salak yang merupakan bagian dari respon untuk mempertahankan rona lingkungan untuk kawasan berserjarahnya.

TIGA TANTANGAN UTAMA

Dengan perencanaan yang matang, proyek ini juga memiliki beberapa tantangan utama. TOD diperlakukan sebagai suatu proyek, padahal TOD sesungguhnya adalah kawasan terpadu berbasis transit. Banyak yang mengira bahwa TOD layaknya obat ampuh yang akan menyelesaikan segala masalah perkotaan kendati proyeknya hanya 1 hingga 2 hektar saja. Oleh karenanya, dibutuhkan pendekatan terpadu di level kawasan, bukan level persil/proyek. Studi kawasan TOD minimal 800 sampai 1000 meter sekitar stasiun, yang artinya area perencanaannya bisa mencapai 200-300 hektar. Pada



Site plan TOD KAI Bogor



Denah lantai 2 Stasiun Bogor

umumnya, klien hanya mau memikirkan perencanaan lahan yang hanya miliknya saja, termasuk pada masalah pembiayaan.

Tantangan terbesar kedua adalah persepsi dan definisi TOD bagi berbagai pihak (swasta atau BUMN atau pemerintah, baik daerah atau pusat atau kementerian) yang ternyata tidak sama. Sebagai contoh, bagi swasta adalah adanya bonus kepadatan atau ekstra koefisien lantai bangunan (KLB) dan untuk pemerintah adalah cara untuk mengurangi kemacetan. Padahal banyak hal lain yang tidak terlalu menguntungkan, seperti pembuatan *underpass* atau *overpass*, pedestrianisasi kawasan, penerapan BRT, penertiban pedagang kaki lima dan parkir liar, pembuatan badan pengelola TOD, dan lainnya yang tidak mau dilakukan.

Dalam TOD ini URBAN+ mengusulkan penerapan strategi implementasi, yaitu bagaimana membagi peran untuk seluruh pelaku, yaitu pengembang (Waskita Realty), operator (KAI), pemangku kota (Pemkot Bogor dan jajaran SKPD terkait, antara lain Dinas Tata Kota, Perhubungan, Satpol PP, dan lain-lain), bahkan pihak pusat (Kementerian ATR, Kementerian PUPR, dan Kementerian Perhubungan) untuk bersinergi. Dibutuhkan kerja sama dan koordinasi erat dalam mengerjakan pekerjaan yang bukan hanya terbatas pada lokasi proyek, tetapi juga kawasan sekitar. Dalam setiap proyek TOD harus ada yang mau mengambil fungsi sebagai pemrakarsa dan/atau kampiun kawasan TOD (*TOD champion*) untuk mengambil inisiatif dalam mengkoordinasi dan melakukan inisiatif untuk kepentingan bersama.



Perencanaan TOD ini adalah upaya untuk mengintegrasikan berbagai elemen

Tantangan terbesar ketiga adalah mencapai keseimbangan (*strike a balance*) antara berbagai kepentingan yang terkadang kontradiktif. Contohnya adalah kebutuhan pemerintah kota untuk memelihara nilai sejarah dan mengurangi kepadatan kawasan bersejarah melawan kebutuhan klien untuk mengembalikan investasi proyek yang memakan biaya sangat tinggi untuk bisa menjadi TOD yang sukses menjadi solusi perkotaan. Contoh lainnya adalah kebutuhan investor untuk memaksimalkan pengembalian investasinya melawan kebutuhan kementerian untuk memberikan layanan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dua contoh pada tantangan ketiga ini perlu dipikirkan lebih jauh, karena hingga saat ini belum tercapai konsensus mengenai kepadatan yang diharapkan klien (ketinggian lebih dari 20 lantai) dan pemerintah kota Bogor yang tidak mengharapkan tinggi bangunan yang terlalu masif (tidak lebih dari 10 lantai).

Pada akhirnya, perencanaan TOD ini adalah upaya untuk mengintegrasikan berbagai elemen, baik di level kawasan dan akhirnya bermuara di tapak proyek, atau elemen fungsi campuran yang harus bersinergi (stasiun KA, hunian, komersial, parkir, dan banyak lainnya). Perlu adanya koordinasi dan integrasi secara vertikal dan horisontal, multi disiplin (arsitektur dan ruang, budaya dan sejarah, transportasi, ruang hijau, mekanikal dan elektrik hingga sipil), dan juga multi skala (kawasan, tapak, dan internal bangunan). Sebagai proyek arsitektural, proyek TOD ini membutuhkan solusi yang dapat membungkus semua isu-isu di atas, namun tetap menjadi proyek yang baik secara visual dan estetika. **G**

DATA PROYEK

Nama Proyek
TOD Master Plan Stasiun Kereta
Api Bogor & Paledang

Lokasi
Bogor, Jawa Barat

Rencana Selesai
2021

Area Tapak
68.750 meter persegi

Luas Area Bangunan
Sekitar 238.300 meter persegi,
terbagi atas dua lokasi:

- Stasiun Bogor:** 205.040 meter persegi
- Apartemen: 154.760 meter persegi (total 2.210 unit)
 - Stasiun & fasilitas komersial transit: 28.000 meter persegi
 - Kantor KAI: 9.430 meter persegi
 - *Park and Ride*: 12.850 meter persegi (lot parkir untuk 1.024 mobil & 2500 sepeda motor)
- Stasiun Paledang:** 33.260 meter persegi
- Rumah susun: 30.500 meter persegi (total 680 unit)
 - Stasiun & fasilitas: 2.760 meter persegi
 - Parkir: 275 sepeda motor

Jumlah Lantai
20

Jumlah Unit
2.889 (30% rumah susun)

Klien/Pemilik
Waskita Realty

Konsultan Arsitektur
URBAN+ (PT Studio Rancang
Urban Selaras) & d'associates

Principal Architects
Sibarani Sofian, Gregorius Supie
Yolodi & Vincentius Hermawan

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
PT Mitra Cipta Pranata

Konsultan Sipil dan Struktur
PT Ketira Engineering

Tambah Konsultan Traffic
PT. Bina Infra Antarnusa

Konsultan Lansekap
URBAN+

Foto/Gambar
URBAN+ & Waskita Realty

TIM KERJA & KEMITRAAN DENGAN PEMKOT DAN PUSAT



TOD adalah hasil sinergi pembangunan sekitar pusat transit dan sistem feeder yang bekerja di level kawasan Karena itu harus dilakukan simultan dan integratif dengan pemkot, kementerian/pusat dan pemangku kepentingan lainnya

PENGAPLIKASIAN TOD STASIUN KERETA API BOGOR & PALEDANG

Transit Oriented Development (TOD) merupakan konsep kawasan berbasis transit sehingga untuk level perencanaan, perlu dilakukan di level kawasan, dalam kasus di Bogor ini adalah radius 800 meter hingga 1 kilometer dari stasiun dan di level persil/kompleks sekitar stasiun KA (sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit).

Untuk mengaplikasikannya, kawasan ini diharapkan dapat memiliki kinerja dalam hal:

1. Aksesibilitas

Kawasan ini memiliki jalur atau koridor yang lancar dan mudah bagi kendaraan, terutama kendaraan umum (BRT atau busway atau angkutan kota) sehingga memudahkan warga kota untuk bergerak menuju stasiun menggunakan kendaraan umum.

2. Konektivitas

Pada radius 800 meter atau 1 kilometer, kawasan ini harus ramah pejalan kaki (*pedestrian friendly*) dan pergerakan

mengalir lancar (*seamless flow*). Artinya, kawasan tersebut harus memprioritaskan diri kepada pejalan kaki (bukan kendaraan pribadi) dan sarana atau prasarana penghubung yang mencukupi, baik di level dasar atau atas, serta di bawah tanah.

3. Mudah untuk alih moda transportasi (*mode shift*)

Memberikan kemudahan bagi penumpang untuk beralih dari moda satu ke yang lain. Hal ini perlu diakomodasi dengan adanya titik transit (*transit point*) yang bisa berupa *concourse* dan fasilitas pendukungnya yang umum, seperti komersial atau ritel. *Retail in transit* yang diperkenalkan oleh URBAN+ adalah konsep yang relatif belum dikenal di Indonesia, karena umumnya terminal atau stasiun kurang memiliki daya tarik untuk menjadi pemain ritel. Tetapi sesungguhnya, *retail in transit* adalah hal yang sangat umum dan sangat bermanfaat untuk memberikan layanan yang lebih baik untuk penumpang, bahkan berpeluang menguntungkan, seiring berkembangnya moda transit massal di masa mendatang. Area total yang diusulkan untuk dijadikan ritel dalam *master plan* ini mencapai 23.500 meter persegi.

SORBONNE BUILDING - TAZKIA CAMPUS 2

Perkembangan arsitektur Islam berasal dari Timur Tengah yang menjadikan sesuatu yang lumrah jika banyak *Islamic building* yang dibangun dengan gaya Timur Tengah, baik dari bangunan dengan fungsi tempat ibadah hingga pendidikan. Namun, hal tersebut berbeda dengan Sorbonne Building yang berada di kawasan Tazkia Campus 2 karya aaa-studio.

Sorbonne Building adalah bangunan tahap kedua yang dikerjakan pada proyek kawasan Tazkia Campus 2. Fungsi dari gedung ini adalah untuk mengakomodasi kegiatan belajar mengajar, serta untuk fungsi publik. Salah satunya ruang makan yang berskala besar, baik *indoor* maupun *outdoor*, yang dapat diakses oleh pengunjung umum. Lokasi gedung ini berada di bagian depan tapak Tazkia Campus 2, dan menjadi gedung pertama yang terlihat dari jalan utama sehingga akan menjadi 'wajah' kawasan kampus ini.

Tazkia Campus 2 merupakan proyek kawasan pengembangan setelah rampungnya Tazkia Campus 1 yang telah dikerjakan oleh aaa-studio pada tahun 2011 lalu. Pengembangan kawasan Tazkia International Islamic Boarding School (IIBS) Campus 2 diharapkan mampu mewadahi murid SMP dan SMA khusus laki-laki sehingga nantinya kawasan ini dapat menampung siswa perempuan dan laki-laki dengan gedung yang terpisah.

Fasad dengan material kaca untuk memaksimalkan masuknya cahaya matahari





Ilustrasi bird view kawasan Tazkia

SPIRITUAL DAN DUNIAWI

Kawasan Tazkia mewadahi berbagai fungsi dan kegiatan kegiatan belajar mengajar, pengembangan diri, serta aktifitas sehari-hari selama 24 jam. Hal ini disebabkan oleh konsep dari *Islamic Boarding School*, di mana terdapat keseimbangan antara kegiatan spiritual dan duniawi. Implementasinya dalam desain terpapar lewat pembagian zona untuk tatanan massa dalam kawasan yang menjadi penting. Fungsi tersebut didesain dengan memisahkan massa bangunan.

Penataan massa didasari dari grid yang searah dengan kiblat sebagai salah satu unsur terpenting dalam sebuah *Islamic building*. Selain akan memudahkan dalam beribadat, grid ini juga menjadi identitas bagi kawasan Tazkia. Pada kawasan yang menghadap ke selatan ini, arah kiblat mengarah 23 derajat ke utara sehingga didapatkan pola grid kiblat yang memotong axis tegak lurus dalam tapak.

MODERN TROPIS DENGAN AKSEN ISLAMI

Bentuk Sorbonne Building telah dikonsep agar selaras dengan kawasan Tazkia secara keseluruhan, baik kampus 1 maupun 2, yakni modern tropis dengan aksen Islami. Bentuk U yang terbuka ke arah utara menghubungkan bentuk Leiden Building yang berada di sebelah barat Sorbonne, serta menjadi *inner courtyard*. Pertimbangan untuk memberikan *inner courtyard* pada sisi utara tersebut agar dapat memaksimalkan udara mengalir ke dalam bangunan, mengingat kecepatan angin yang cukup kencang sebagai potensi kawasan di dataran tinggi ini, sehingga Sorbonne Building berpotensi untuk menghindari penggunaan AC berlebihan.

Selubung fasad gedung ini menggunakan kaca masif yang dijadikan fokus utama, selain juga memberikan kesan modern yang kuat dan dapat mempercepat proses pengerjaannya. Dengan orientasi bangunan utara-selatan, fasad dengan



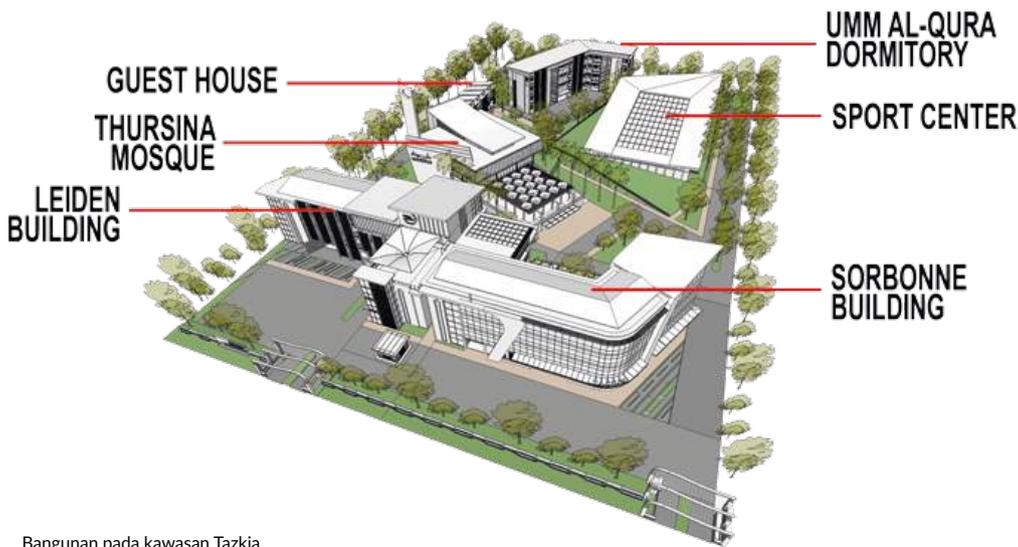
Area makan yang dapat menampung pengunjung umum

material kaca dapat dimanfaatkan, karena meminimalkan cahaya matahari secara langsung. Selain itu, cara ini dapat mengoptimalkan pencahayaan alami, terutama pada ruang-ruang dengan fungsi utama sebagai ruang belajar.

Penggunaan warna kuning yang menjadi ciri khas Tazkia, ditonjolkan pada desain Sorbonne Building. Warna kuning ada pada kanopi dibuat seolah-olah menerus sampai ke dasar. Bentuk kanopi yang dinamis dikreasi dengan menyesuaikan bentuk sudut bangunan yang melengkung. Selain menjadikan keunikan tampilan, hal ini juga mampu menunjukkan arsitektur sekolah Islam yang modern dan berkelanjutan.

MATERIAL ARABESK

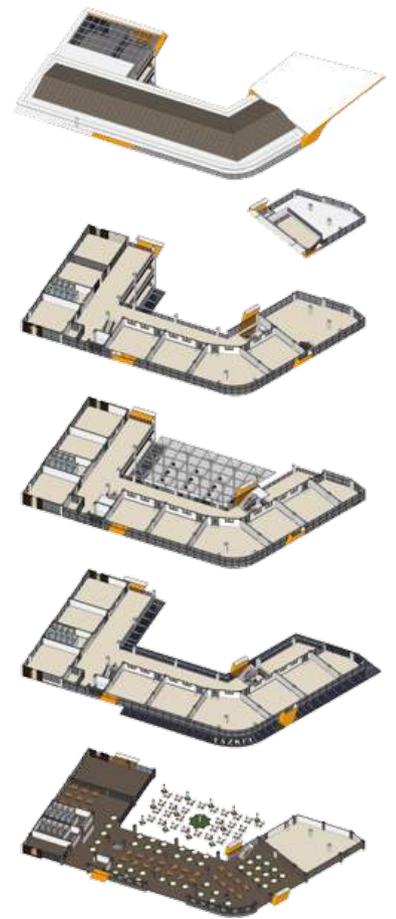
Secara keseluruhan, konsep desain Sorbonne Building mengikuti *masterplan* dari Tazkia sebagai ikon arsitektur pendidikan



Bangunan pada kawasan Tazkia



Orientasi tiap masa bangunan pada kawasan Tazkia



Design layout setiap lantai pada Sorbonne Building

Islam yang modern dan maju. Inovasi penggunaan dan proses pengerjaan dengan material yang berbeda di setiap bangunan menjadi satu penyampaian pesan mengenai perkembangan arsitektur itu sendiri. Hal ini juga terlihat pada konsep modern yang didapat dari penggunaan kaca pada fasad, kanopi kaca pada *inner courtyard*, *roof garden*, dan *skybridge* yang terhubung ke gedung Leiden. Konsep Islami juga didapat dari orientasi gedung yang berdasarkan grid arah kiblat melalui pemanfaatan material GRC Arabesk serta konsep tropis dan *green building* yang memanfaatkan potensi tapak sebagai wujud tanggung jawab serta rasa syukur manusia sebagai *khalifah*.

Konsep dari gedung tersebut dapat menunjukkan pada masyarakat bahwa arsitektur Islami, khususnya dengan fungsi pendidikan di Indonesia, mampu menjadi ikon perkembangan arsitektur yang berkelanjutan. Konsep tersebut tidak harus ditunjukkan dengan *style* bangunan ala Timur Tengah saja, namun juga dapat ditampilkan dengan pengolahan ruang yang baik dan benar dengan tetap mengutamakan potensi tapak. Filosofi ini menjadi perwujudan yang lebih mendalam dari konsep Islam akan *Habluminallah*, *Habluminannas*, dan *Habluminal'alam*, dibandingkan dengan perwujudan fisiknya saja. **G**

DATA PROYEK

Nama Proyek
Sorbonne Building – Tazkia
Campus 2

Lokasi
Jl. Tirto Sentono No. 15, Malang

Status Konstruksi
Tahap pembangunan

Rencana Selesai
Juli 2019

Area Tapak
945 meter persegi

Luas Area Bangunan
3.780 meter persegi

Jumlah Lantai
4

Tinggi Bangunan
22 meter

Klien/Pemilik
Tazkia IIBS Malang

Konsultan Arsitek
aaa-studio

Principal Architect
Livie Sukma Taristania

Konsultan Desain Interior
aaa-studio

Konsultan Sipil & Struktur
Ruang Lima

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
Imam Syafi'i

Kontraktor
Ruang Lima

Foto/Gambar
aaa-studio



Bird view keseluruhan dari Apartemen Panorama Parahyangan

APARTEMEN PANORAMA PARAHYANGAN

Berdekatan dengan Jakarta, Bandung merupakan kota terbesar di provinsi Jawa Barat, sekaligus ibukota dari provinsi ini. Tidak jauh berbeda dengan Jakarta, Bandung juga menarik minat masyarakat untuk berurbanisasi mengingat pertumbuhan ekonomi kota ini juga tergolong pesat. Kebutuhan akan tempat tinggal menjadi salah satu faktor yang menggiring perkembangan kota Bandung, baik melalui pembangunan *landed house* maupun apartemen. Salah satunya, Apartemen Panorama Parahyangan yang didesain oleh Larascipta Architect Internusa Design (LAID).

Secara keseluruhan, apartemen berkonsep modern ini berusaha menjawab kebutuhan hunian di kawasan *prime* Bandung Utara. Meski akan terlihat mencolok dari kawasan sekitarnya, apartemen ini mengadaptasi bentuk dari tapak yang berkontur sehingga mampu menyelaraskan sekitar. Namun dalam

fasadnya, LAID menggunakan metode yang berbeda. Lekukan yang berbeda pada tiap lantainya terlihat pada fasad bangunan yang dihasilkan dari metode *parametric design*. Penggunaan metode tersebut merupakan hasil kolaborasi dengan tim FORMOLOGIX yang dihasilkan dari usaha respon lingkungan sekitar untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya.

SKYSCRAPER BANDUNG

Apartemen Panorama Parahyangan akan menjadi salah satu *skyscraper* di kawasan Bandung Utara. Hal tersebut menjadi salah satu keuntungan bagi bangunan ini, karena menonjol secara ketinggian bangunan dan mengadopsi desain yang adaptif terhadap tapak yang ada. Sementara itu, material yang digunakan untuk menonjolkan kesan modern tersebut didominasi oleh penggunaan kaca, GRC, beton, dan *aluminium composited panel* (ACP).

Dalam proses mendesain, LAID harus mampu mengakomodir seluruh kebutuhan desain yang harus mengikuti aturan dari pemerintah kota maupun provinsi mengenai bangunan yang berada di Kawasan Bandung Utara dengan lahan yang berkontur curam. Kontur yang curam dimanfaatkan sebagai fasilitas penunjang apartemen sehingga mampu mengakomodasi kebutuhan aktivitas penghuni di hunian tersebut. Selain itu, hunian vertikal yang nyaman menjadi tempat untuk berinvestasi di Bandung, karena proyek hunian seperti ini berpotensi menjadi *landmark* yang modern di kawasan Bandung Utara. 



Fasad dari metode *parametric design*



Area santai dan bersosialisasi antar penghuni

DATA PROYEK

Nama Proyek
Apartemen Panorama
Parahyangan

Lokasi
Bandung

Status
Under Construction

Rencana Selesai
2021

Luas Area
49.772 meter persegi

Jumlah Ruang
730 unit

Klien/Pemilik
PT Dago Alam Sejahtera

Konsultan Arsitektur
Larascipta Architect Internusa
Design

Principal Architect
Georgius Budi Y.

**Mechanical & Electrical
Engineer**

M. Aminudin

Foto/Gambar
Larascipta Architect Internusa
Design



Suite villa yang dikelilingi hutan hujan asri

TAMAN WISATA ALAM TELAGA WARNA

Terletak 70 kilometer di sebelah selatan Jakarta, kawasan Puncak di Bogor, Jawa Barat merupakan daerah wisata yang telah dikenal sejak awal dekade 1910-an. Kawasan yang berada di lereng Pegunungan Gede-Pangrango dengan ketinggian di atas 1000 meter dari permukaan laut ini menawarkan udara yang sejuk dan keasrian alam yang memukau. Banyak tempat berlibur dibangun, salah satunya yang terbaru adalah Taman Wisata Alam Telaga Warna karya 1+8 Architect yang dikelilingi hutan hujan asri yang dipenuhi oleh satwa liar.

TERINTEGRASI DENGAN PERKEBUNAN TEH

PT Lintas Daya Kreasi selaku pemegang hak pengelolaan klien dari 1+8 Architect menginginkan sebuah tempat yang menjadi salah satu destinasi wisata pada saat akhir tahun atau selama liburan panjang di kawasan Puncak. Konsultan arsitektur ini menerjemahkannya melalui konsep desain *hospitality* yang menyatu dengan alam, namun tetap terkesan modern. Dilengkapi dengan beberapa villa, serta terdapat *private villa* yang menghadap langsung ke Danau Telaga Warna, proyek ini juga dilengkapi dengan wahana rekreasi yang akan menjadi bagian aktivitas pengunjung yang datang ke lokasi tersebut.



Suasana nyaman di area publik



Mengusung konsep *hospitality* yang menyatu dengan alam



Bagian belakang restoran yang sangat natural

1+8 Architect juga menciptakan bangunan yang tetap menyatu dengan hutan sekitarnya, tanpa menyingkirkan pohon-pohon yang ada, selain juga tidak mengganggu lingkungan satwa terdapat di sana. Tidak hanya itu, proyek ini diintegrasikan dengan perkebunan teh sekitar tapak sehingga pengunjung dan tamu dapat melihat petani teh melakukan aktivitasnya sehari-hari. Bahkan, *canopy trail* berbentuk daun teh juga menjadi salah satu ikon pada proyek ini.

KEASRIAN YANG ALAMI

Suasana asri tetap dipertahankan pada proyek ini. Hutan hujan yang sejuk, suara-suara satwa liar yang masih terdengar, dan bahkan perubahan warna dari Danau Telaga Warna yang unik tetap menjadi *focal point* alam yang menjadi keunggulan Taman Wisata Alam Telaga Warna dibandingkan dengan fasilitas sejenis. Fasilitas umum lain sebagai penunjang yang berada di proyek ini adalah restoran, spa, *flying fox*, *camping ground*, *jogging track*, dan banyak lainnya.

Pada pelaksanaannya, terdapat beberapa tantangan dalam pengerjaan proyek ini, di mana salah satunya bahkan tergolong unik. Saat sore hari, sekawanan monyet di sekitar proyek akan turun ke lokasi dan ada beberapa pekerja yang kehilangan barang-barangnya, mulai dari peralatan kayu hingga telpon seluler. Untuk mengantisipasi hal tersebut, nantinya pengelola akan mengendalikan satwa liar di sekitar lokasi tanpa perlu menyingkirkannya.

Tantangan lainnya adalah bagaimana desain ini harus dibuat tanpa boleh ada penebangan pohon di sekitar tapak. Hal ini

jelas akan mempengaruhi bentuk bangunan dan jalur *platform* pengunjung. Tidak heran jika dalam proyek ini akan ditemui pohon-pohon yang berada di dalam bangunan. Keasrian memang menjadi salah ciri khas yang diterapkan untuk masuk ke dalam desain dan konstruksinya. Taman Wisata Alam Telaga Warna di Puncak, Bogor, Jawa Barat ini menjadi salah satu wadah rekreasi baru yang lekat dengan alam, serta mengikutsertakan alam ke dalam bagian dari konsep desain awalnya. 

DATA PROYEK

Nama Proyek
Taman Wisata Alam Telaga Warna

Lokasi
Telaga Warna, Puncak, Jawa Barat

Luas Area
50.000 meter persegi

Tinggi Bangunan
15 meter

Jumlah Ruangan
9 Suite Villa
2 Deluxe Villa

Hak Konsesi Pengelolaan
PT Lintas Daya Kreasi

Operator Pengelolaan Resort
Naya Rainforest Telaga Warna

Konsultan Arsitek
1+8 Architect

Principal Architect
Franklin Oey

Konsultan Desain Interior
1+8 Architect

Foto/Gambar
1+8 Architect



Perspektif bangunan dengan aksentuasi curva



CHURCHUB OF FELLOWSHIP

Menjadi sesuatu yang lazim ketika banyak bangunan peribadatan yang menjadi ikon dari sebuah kota maupun negara. Tidak hanya menjadi sekadar tempat untuk beribadat, terkadang bangunan tersebut didesain sedemikian rupa agar dapat meninggalkan kesan yang menakjubkan. Sama halnya dengan desain bangunan ChurchHUB of Fellowship di Mrican, Yogyakarta yang didesain oleh Alvian Imantaka Design (AID).

Lokasi bangunan gereja ini berada pada kawasan *sub-urban* yang dikelilingi lingkungan akademik, residensial, dan komersial. Posisi tapak yang berada pada pertigaan jalan menjadi tantangan tersendiri bagi AID. Berdasarkan temuan *activity nodes* di lingkungan sekitar yang beragam menjadi landasan utama dalam merumuskan konsep perancangan pada bangunan ini.

SACRED AND HAVING FUN

Sebagai sebuah gereja, AID menerjemahkan kegiatan beribadat tidak hanya untuk mewedahi rutinitas ritual saja. Bangunan ini dirancang secara spatial sebagai ruang untuk berkontemplasi secara komunal. Seperti halnya spirit kontemplasi yang secara konseptual diterjemahkan AID sebagai “30% *sacred*, 60% *having fun*”.



Lobby dengan desain modern pada langit-langit

Kesan formalitas sengaja direduksi seminimum mungkin pada penataan ruang dalam untuk menghilangkan batasan-batasan yang bersifat kaku sehingga mampu memaksimalkan interaksi antar pengguna. Pada *ground level* hingga *top floor* disediakan *pocket space* yang memiliki fungsi sebagai sirkulasi, namun juga dapat menjadi tempat untuk berbincang santai. Inilah nilai otentik dari gereja ini dimana skala ruang yang dirancang secara akrab untuk memacu *spirit fellowship* pada komunitas (jemaat).

MENJADI CREATIVE HUB

Dalam penataan ruang dalam, ruang-ruang serta sirkulasinya dirancang secara *playful* untuk mengedepankan interaksi komunal. Tidak hanya aktivitas ibadah secara normatif saja yang dikedepankan, melainkan juga pengembangan diri serta persaudaraan yang diharapkan mampu terwadahi dalam gereja ini. Hal tersebut menjadi acuan bagi AID untuk merancang sebuah gereja, sekaligus *creative hub* bagi komunitas di dalamnya.

Namun, hal tersebut juga menjadi tantangan untuk memadukan standar convention hall di dalam sebuah gereja yang harus mampu menampung user dalam jumlah banyak sekaligus mempertahankan kesan akrab dan hangat di dalamnya. AID merespon tantangan tersebut ke dalam rancangan dengan membagi konstruksi bangunan menjadi dua blok secara skematik. Ruang-ruang dengan skala publik dan monumental ditempatkan pada *front block* dari tapak dengan penataan jumlah lantai yang lebih sedikit dan jarak *floor-to-floor* yang lebih tinggi untuk menjaga ambience sebuah hall. Sebaliknya, ruang-ruang lain dengan skala yang akrab ditempatkan pada *back block* dari tapak dengan jumlah lantai yang lebih banyak dan jarak *floor-to-floor* yang lebih rendah. Perbedaan tersebut ditunjukkan dengan terdapatnya level mezzanine pada lantai

4 yang secara konstruksional menjadi penghubung bagi kedua blok tersebut sehingga *activity nodes* pengguna yang lebih *sporadic* secara kuantitas dan akrab secara kualitas pada *back block* mampu terakomodasi.

CURVATURE

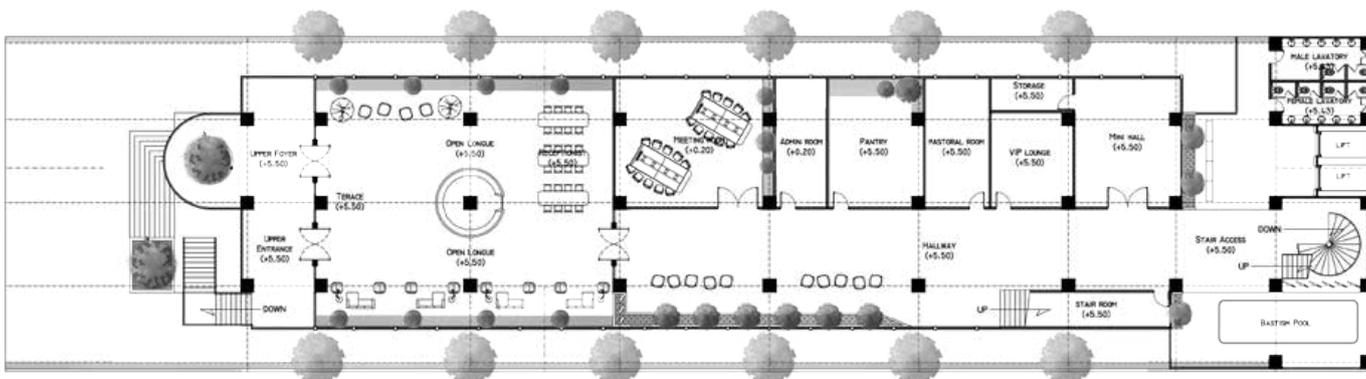
Seperti halnya kontemplasi, aspek *resiliency* diwujudkan melalui gubahan massa bangunan, serta pengolahan fasad yang didominasi warna putih dengan geometri yang halus dan sederhana. *Curvature* pada fasad menghubungkan muka bangunan dan penutup atap di atasnya. Kejujuran dalam proses adaptasi pada transformasi massa ini yang dikedepankan oleh AID. Gubahan massa tersebut mampu dilihat secara tersirat sebagai gambaran dari *wings of dove* pada kedua sisi bangunan, hal inilah yang sekaligus menjelaskan entitas sebagai sebuah gereja Kristen secara sederhana tanpa mendominasi nilai dari entitas lain pada lingkungan setempat.

Massa bangunan merupakan hasil adaptasi dari tapak yang ada. Kondisi tapak yang memanjang dengan muka yang lebih pendek menyebabkan penataan orientasi bangunannya harus efisien. Massa tunggal dengan *vertical extension* mampu memberi sirkulasi yang lebih lega untuk akses dan parkir kendaraan yang bersamaan dengan mobilitas pedestrian. *Single centered mass* juga dirancang untuk menegaskan monumentalitas dari sebuah rumah ibadah.

Terkait dengan posisi *hook* pada pertigaan jalan, AID memberikan *setback* pada muka bangunan selebar 9 meter dari muka jalan sehingga sirkulasi keluar masuk kendaraan dari gereja tidak akan membebani jalan sekitarnya. *Pedestrian entrance* pada muka bangunan juga mampu menegaskan *spirit transcendence* yang merupakan wujud *sacred value* sebagai bangunan ibadah. ©



Void pada lantai 4 yang menjadi area bersosialisasi



Lantai 1 ChurchHUB



Teen Youth Area



Main Hall dengan lantai mezzanine

DATA PROYEK

Nama Proyek
ChurchHUB of Fellowship
Lokasi
Mrican, Sleman, Yogyakarta
Selesai
2021

Luas Area Tapak
1.646 meter persegi

Luas Bangunan
4.187,12 meter persegi

Klien/Pemilik
Eddy Susanto (Grha Karya Jody)

Konsultan Desain
Alvian Imantaka Design (AID)

Principal Architect
Alvian Imantaka

Konsultan Desain Interior
Alvian Imantaka Design (AID)

Foto/Gambar
Alvian Imantaka Design (AID)

CC CLUB HOUSE

Kawasan pemukiman kian banyak muncul di area *suburban* kota-kota besar di Indonesia dan menjadi pilihan masyarakat modern untuk tempat menetap. Salah satunya adalah kompleks perumahan CitraGarden di Sidoarjo, Jawa Timur. Untuk menunjang kegiatan hiburan penghuni kompleks, *club house* menjadi salah satu fasilitas yang lazim ada dalam pemukiman modern tersebut.

CC Club House yang didesain oleh GeTs Architects menjadi fasilitas penting sebagai titik temu bagi para penghuni perumahan tersebut. Adapun fasilitas pada *club house* yang ditawarkan, seperti area *lobby* yang serbaguna, dapat digunakan menjadi *lounge*, baik privat maupun publik. Selain itu, kolam renang dan *amphitheater*-nya menjadi area komunal bagi penghuni kawasan tersebut.

BENTUK KERTAS

Pemilihan material bangunan pada CC Club House ini didesain agar mampu memberikan kesan natural. Beton yang dicor dengan *finishing* aci halus mampu memberikan kesan tenang dan dingin. Sementara itu, kerikil putih yang disebar di area *outdoor* sekitar kolam renang juga menambah kesan natural, selain dimasukkannya beberapa tanaman yang dapat menyejukkan Kawasan ini. Ditambah lagi, kisi-kisi yang terbuat dari kayu juga dapat memberikan kesan hangat dan kokoh pada *club house* di pemukiman ini.

Club house yang menjadi sculpture dalam kompleks Citra Garden





Interior CC Club House didominasi dengan material kayu



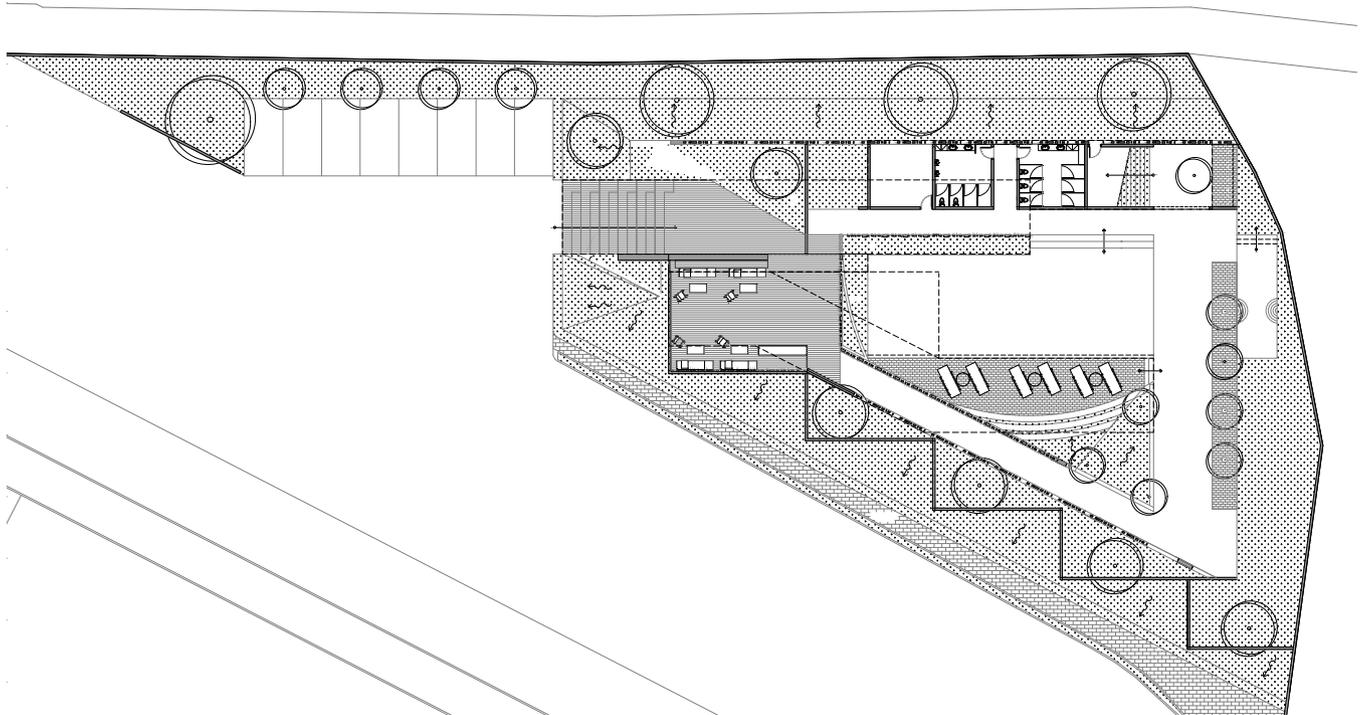
Area kolam renang dengan fasad bangunan yang terlihat seperti kertas yang dilipat



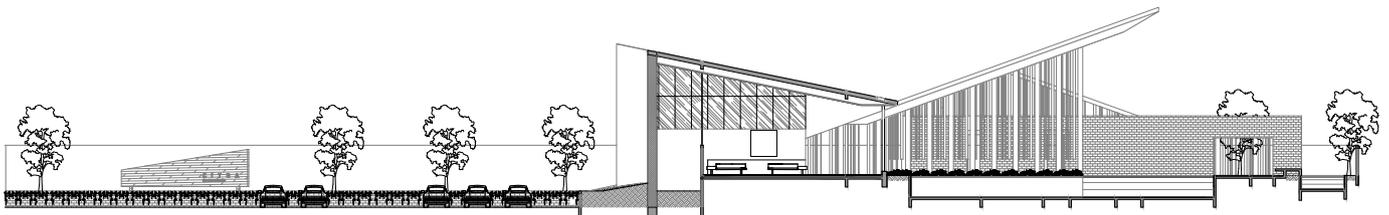
Entrance CC Club House



CC Club House terlihat dari sisi jalan tol



Site plan



Potongan

Dari kejauhan, massa bangunan CC Club House ini terlihat menyerupai bentuk kertas yang dilipat dengan *sequence* transisi dari ruang dalam ke ruang luar. Konsep utama desain bangunan *club house* ini, yaitu untuk dapat dijadikan 'sculpture' dalam kompleks tersebut. Dengan bentuk yang unik di kawasan tersebut, *club house* ini menjadi elemen penting yang dapat menarik minat masyarakat terhadap kawasan CitraGarden secara keseluruhan.

Kisi-kisi pada luar bangunan yang seolah menopang lipatan kertas tersebut terbuat dari kayu yang berfungsi sebagai *buffer* ruang luar dan dalam. Selain itu, kisi-kisi ini juga dapat memberikan penghawaan dan pencahayaan alami yang baik dalam ruangan.

Focal point proyek ini terletak pada bentuk bangunannya itu sendiri. Dalam proses perencanaan, klien menginginkan untuk menjadikan *club house* ini agar dapat dinikmati, tidak hanya dari perumahan CitraGarden, namun juga harus mampu menarik para pengguna yang berada di sisi jalan tol. Hal ini terkait dengan keberadaan kompleks yang berdekatan dengan *rest area* jalan tol sehingga pengguna jalan akan merasa penasaran

dengan kompleks perumahan tersebut. Desain bangunan CC Club House ini juga akan menguntungkan tim *marketing* secara keseluruhan, selain juga memberikan salah satu aksesoris paling menarik dari perumahan CitraGarden ini. ©

DATA PROYEK

Nama Proyek
CC Club House
Lokasi
Sidoarjo, Indonesia
Selesai
2019
Luas Area
2.500 sqm
Klien/Pemilik
Ciputra Developer
Konsultan Desain
GeTs Architects
Konsultan Pencahayaan
GeTs Architects

Konsultan Mekanikal & Elektrikal
In-house dari Ciputra
Foto/Gambar
GeTs Architects



Ministry of
Public Works
and
Housing



31 October - 2 November 2018
Jakarta International Expo, Kemayoran, Jakarta, Indonesia



Construction
Services
Development
Board



THE UTILIZATION OF CONSTRUCTION BUSINESS OPPORTUNITIES IN INDONESIA



200
EXHIBITING COMPANIES



12,965sqm
TOTAL EVENT SPACE



12,000
KEY BUYERS



7,000
CERTIFICATION PARTICIPANT



33
WORKSHOPS

Organised by



Media Partner



Co-located with



For more info about the event!

Contact +62 21 57991465 or email: registration@constructionindonesia.com

www.constructionindonesia.com/en/registration

HOSPITALITY

The Premiere International Showcase
of Hospitality Product and Suppliers in Indonesia



24 - 27 Oct 2018

JIExpo, kemayoran
jakarta

Further information:

Mayang Shatila
mayang@trayaindonesia.com
+62 812 8097 7262

Raymond Zein
raymond@trayaindonesia.com
+62 811 989 2123

Organised by:

Traya
INDONESIA

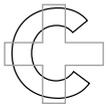
Supported by:

HDII
HIMPUNAN
DESAINER
INTERIOR
INDONESIA

hhdmi
Himpunan Desainer Meubel Indonesia

ifp INDONESIA
FURNITURE & CRAFT
PROMOTION
FORUM

www.hospitality-indonesia.com



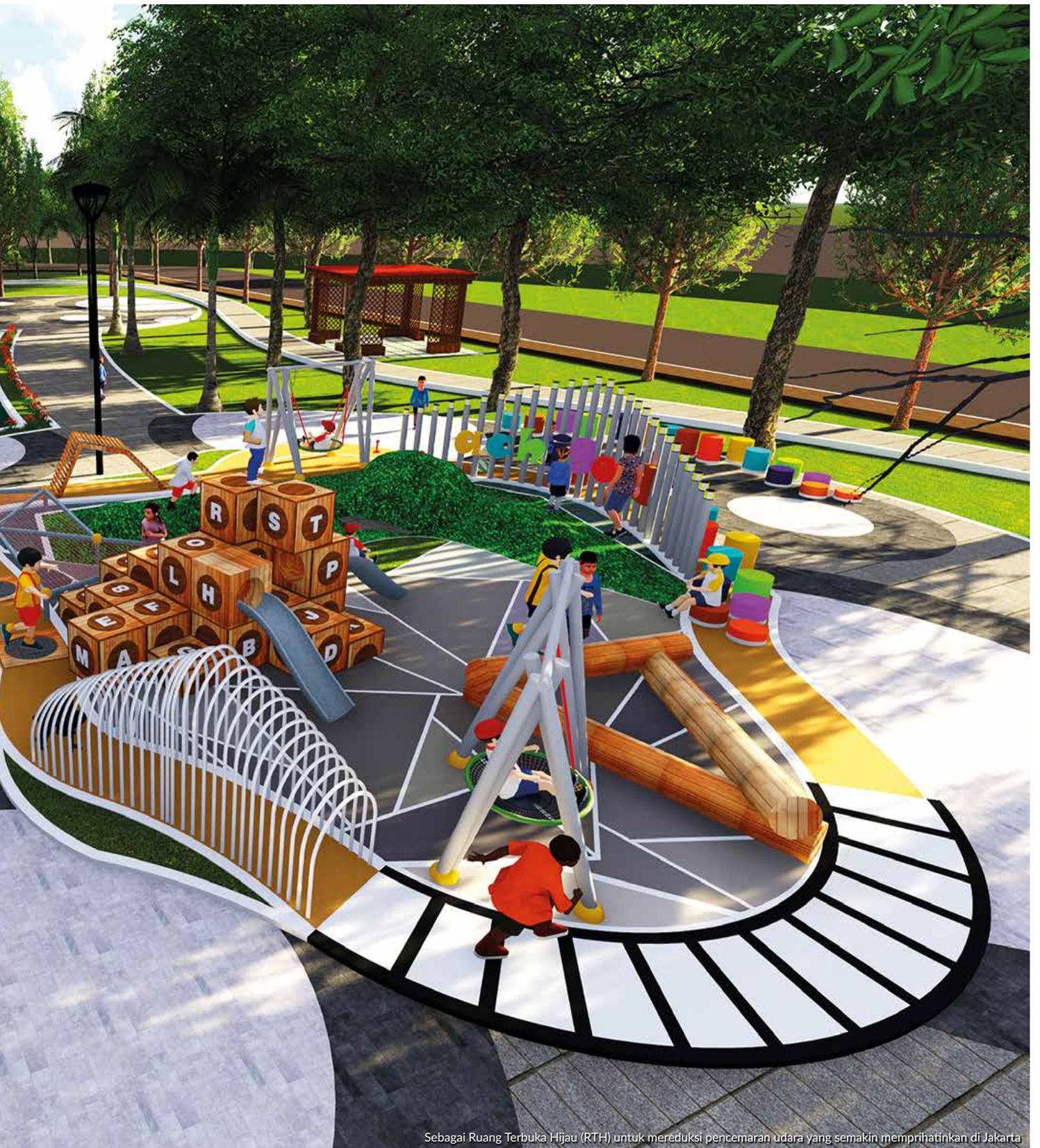
URBAN FARMING PARK KELURAHAN GROGOL SELATAN

LATAR BELAKANG

Di berbagai kota di negara maju dan berkembang di dunia, termasuk di Indonesia, peran dan fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) dinilai sangat penting. Di Indonesia, RTH ditetapkan dalam Instruksi Mendagri No. 4 tahun 1988 yang menyatakan, "Ruang terbuka hijau yang populasinya didominasi oleh baik penghijauan secara alamiah atau budi daya tanaman, dalam pemanfaatan dan fungsinya adalah sebagai area berlangsungnya fungsi ekologis dan penyangga kehidupan wilayah perkotaan".

Keberadaan RTH masih jauh dari perhatian masyarakat dan pemerintah. Kumpulan vegetasi pembentuk ruang hijau memiliki fungsi untuk menjaga keseimbangan dan meningkatkan kualitas lingkungan sekitar. Salah satu fungsi dan manfaatnya adalah sebagai edukasi bagi masyarakat sekitar, serta manfaat untuk melakukan aktivitas ataupun menghilangkan rasa lelah setelah bekerja seharian. Ruang-ruang yang akan direncanakan tersebut berfungsi sebagai ruang sosial, ruang rekreatif, seni dan budaya, ruang ekonomi (hasil pangan dari pertanian kota), oerologis, dan ekologis dengan mengatasi terjadinya pencemaran udara di kota-kota besar yang semakin hari semakin memprihatinkan.





Sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) untuk mereduksi pencemaran udara yang semakin memprihatinkan di Jakarta



Site plan



Ruang interaksi yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung



Lahan proyek ini memiliki luas 1,3 hektar

TAPAK

Kompleks Permata Hijau kelurahan Grogol Selatan, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Barat, merupakan salah satu perumahan di kota Jakarta. Sebidang lahan pada Kompleks Permata Hijau seluas 1,3 hektar ini masih berupa lahan tak terawat dan ditumbuhi oleh tanaman liar, serta terdapat bangunan ilegal yang berdiri di area tersebut dan berada di sebelah timur Sungai Pesangrahan.

Lokasi ini akan dijadikan suatu ruang terbuka publik yang mengedepankan konsep ekologis dan *urban farming*. Pada prinsipnya, lahan pertanian perkotaan (*urban farming*) ini dapat diintegrasikan ke dalam taman untuk dimanfaatkan dalam memproduksi tanaman hias, penyuplai pangan, dan edukasi bagi masyarakat yang berkunjung.

KONSEP DESAIN

Konsep dasar desain pada perencanaan taman ini adalah dengan menciptakan ruang interaksi yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung kegiatan, serta akan ada area budi daya tanaman sayur, tanaman hias, dan buah sehingga memperkuat identitas dari *urban farming park* itu sendiri. Konsep bentuk pada taman ini menggunakan bentuk *bubble*, karena memiliki bentuk yang dinamis yang dapat diintegrasikan pada zona-zona di taman ini. Lalu, pola *bubble* ini memiliki bentuk yang minimalis dan *simple* sehingga sangat cocok untuk diimplementasikan pada taman ini.

Urban farming park adalah suatu konsep taman yang berada di suatu kota yang memiliki sebuah permasalahan, yaitu minimnya lahan untuk melakukan pertanian. Untuk itu diciptakan sebuah area khusus untuk melakukan budi daya tanaman sayur dan buah sebagai penyuplai kebutuhan pangan masyarakat sekitar. *Urban farming* akan menjadi andalan untuk membantu pemenuhan produk-produk pertanian yang segar, sehat, dan cepat.

Manfaat *urban farming*, antara lain bisa menjadi tempat rekreasi dan ruang terbuka hijau yang diharapkan mampu meningkatkan kualitas hidup dan spiritual masyarakat yang berada di sekitar taman tersebut. Pertanian kota akan berubah menjadi sebuah sarana pendidikan untuk meningkatkan pemahaman kepada masyarakat atas isu-isu lingkungan, pertanian, dan pangan. Selain itu, pertanian kota akan dapat memberikan kesempatan



Konsep vegetasi yang diterapkan: *conserve*, *enhance* dan *sustain*

bagi penduduk kota itu sendiri untuk terlibat dalam aktivitas pertanian, baik secara langsung (melalui aktivitas berkebun) dan melalui aktivitas jual beli antara konsumen dan petani di pasar segar (*fresh market*) yang telah disediakan.

KONSEP VEGETASI

Adapun konsep vegetasi yang diterapkan adalah:

1. *Conserve*: melindungi kawasan sepadan Sungai Pesangrahan dengan menegakkan pohon untuk memperkuat struktur tanah, menampung air tanah, serta menahan erosi sungai.
2. *Enhance*: memperkaya kawasan dengan penataan penghijauan, menciptakan ruang terbuka hijau yang bersifat edukatif, rekreatif, dan ekologis.
3. *Sustain*: menjaga keberlanjutan lingkungan alam di sekitar sungai, sekaligus memfasilitasi RTH Kelurahan Grogol Selatan dengan taman yang estetik dan fungsional.

Taman ini menggunakan sistem *sprinkle* dalam metoda penyiraman tanamannya sehingga prosesnya dapat tepat waktu, karena memakai sebuah *timer*. Dalam pemanfaatan sumber daya listrik direncanakan akan menggunakan sistem tenaga surya yang dipasang di beberapa titik taman sebagai penyuplai tenaga listrik pada fasilitas umum, seperti penerangan taman dan pompa air pada taman sehingga taman ini memiliki konsep *green* dalam pemakaian sumber daya listrik. 🟢

DATA PROYEK

Nama Projek

Urban Farming Park Grogol Selatan

Lokasi

Kompleks Permata Hijau,
Kelurahan Grogol Selatan,
Kecamatan Kebayoran Lama,
Jakarta Selatan

Luas Lahan

1,3 hektar

Nama Mahasiswa

Adityas Prasetyo

Universitas

Institut Sains dan Teknologi
Nasional

Mentor

1. Ir. Daisy Radnawati M.Si
2. Priambudi Trie Putra S.P., M.Si

ROTO-I HADIR UNTUK MEMFASILITASI PASAR ASIA-PASIFIK

Produk yang memberikan kualitas terbaik dengan harga kompetitif.



Roto Frank merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang *hardware* untuk pintu dan jendela yang telah dikenal luas sejak 1935. Setelah sukses masuk pasar Eropa dan Amerika, perusahaan ini mulai mengembangkan pasarnya ke Asia-Pasifik. Hal ini ditandai dengan dibukanya kantor Roto Frank Asia Pasific di Indonesia pada tahun 2016 lalu. Hingga saat ini, Roto-I menjadi salah satu produk unggulan Roto Frank untuk mengembangkan sayapnya di Asia.

BRANDING ROTO FRANK DI INDONESIA

Dalam setiap pekerjaan pasti memiliki tantangan tersendiri. Salah satunya membangun *branding* perusahaan yang menjadi tantangan bagi Hario H.

Haridadi, *Country Chief Representative* Roto Frank untuk Indonesia. Sejak bergabung di Roto Frank, Hario harus menghadapi tantangan membangun Roto Frank sebagai *brand* yang dapat dikenal di kalangan arsitek, kontraktor, dan pengembang. Masih banyak yang belum familiar dengan Roto. Selama ini yang dikenal adalah bagian kecil dari *finished product*, di mana sebagai *hardware company* yang hanya mendukung fabrikator, Roto menciptakan *finished product* yang mereka gunakan dengan brand masing-masing.

Selain itu, tantangan lain adalah membangun Roto sebagai entitas di Indonesia. Hal tersebut dikarenakan pada saat Hario bergabung bersama dengan

Roto pada akhir tahun 2015, salah satu obyektifnya adalah membuat kantor perwakilan di Jakarta sebagai kantor cabang Roto AG Germany di Indonesia. Di tahun 2017, Roto telah menandatangani perjanjian dengan salah satu fabrikator yang telah berpengalaman dalam industri pintu dan jendela untuk mengembangkan sistem Roto-I di Indonesia.

KEUNGGULAN ROTO-I DALAM DETAIL

Pada mulanya, Roto-I dibuat untuk memenuhi permintaan fabrikator alumunium yang ingin menggunakan *hardware* Roto dalam profilnya. Berbeda dengan *UPVC profile*, profil alumunium sedikit lebih sulit dari segi kesesuaiannya dalam pemilihan *hardware*, di mana



desain profil harus diubah sedemikian rupa sehingga *hardware* dapat digunakan pada profil mereka.

Pada akhirnya Roto berinisiatif untuk mendesain profil sendiri sehingga fabrikator aluminium dapat membeli profil dan *hardware* langsung dari Roto. Selain itu, mereka juga mendapatkan standar aluminium sistem jendela dan pintu yang lebih premium. Keunggulan Roto dengan *brand* lainnya yang ada di pasaran adalah bisnis utama Roto Frank berupa *hardware company* sehingga mereka mengetahui secara detail apa yang membuat sebuah jendela atau pintu menjadi sangat bagus performanya. Performa baik dari pintu dan jendela bukan terletak pada kualitas profilnya,

namun pada *hardware*-nya.

KUALITAS TERBAIK DENGAN HARGA KOMPETITIF

Roto dapat memberikan kualitas terbaik kepada pemilik-pemilik rumah di Indonesia dengan harga yang kompetitif. Roto melihat kualitas sistem aluminium di Indonesia masih jauh dari standar yang ada di pasaran Eropa, Amerika, bahkan Cina sekalipun. Dari hal tersebut, Roto ingin pemilik rumah mendapatkan barang terbaik dan teraman dengan *hardware* yang sudah terjamin kualitasnya, dan tentunya dengan harga yang kompetitif.

Sebelum bergabung dengan Roto Frank Asia, Hario sendiri pernah mengenyam pendidikan di Amerika, Jepang, dan

Jerman, serta telah bekerja di beberapa industri, seperti industri pemasaran properti, manajemen properti, investasi properti, bisnis kurir dan logistik, dan manufaktur listrik. Pengalaman lainnya adalah dirinya pernah bekerja sebagai Country Manager Indonesia di Merten, sebuah produsen bahan instalasi listrik, sehingga dapat menjalin koneksi dengan beberapa pihak. Koneksi dengan arsitek, kontraktor, konsultan, dan pengembang dinilai sangat menguntungkan bagi Hario untuk mengembangkan bisnis Roto Frank di Indonesia.

Brought to you by
Roto Frank Asia-Pacific Pte. Ltd.

Empowering Manufacturing. Delivering Capabilities

A PAMERINDO INDONESIA TRADE EVENT

**MANUFACTURING
INDONESIA 2018** SERIES 

5 - 8 December 2018
Jakarta International Expo, Kemayoran
Indonesia

Incorporating:



Co-located with:



Facts & Figures From The Previous Show



The 29th International Manufacturing, Machinery, Equipment, Materials and Services Exhibition

ORGANISERS



INDONESIA
Maysia Stephanie
☎ : +62 21 2525 320
✉ : maysia@pamerindo.com
www.pamerindo.com

UBM INTERNATIONAL SALES OFFICE - ASIA

 **SINGAPORE**
Carolyn Lee
☎ : +65 6233 6765
✉ : carolyn.lee@ubm.com
UBM www.ubm.com

UBM NETWORK - WORLDWIDE

 **LONDON**
Leonie Brooker
☎ : +44 20 7560 4311
✉ : leonie.brooker@ubm.com
UBM www.ubm.com

With The Support of:



www.manufacturingindonesia.com

Construction

Aesthetics

SECURITY

HOW ABOUT SECURITY?

Check the latest security system information
CCTV | Access Control | Intrusion Alarm
Fire Alarm | Public Address, on

 **IndoSecuritySystem**
Majalah Security System #1 di Indonesia

FREE SUBSCRIPTION



PRINT MAGAZINE



DIGITAL MAGAZINE



WEBSITE



MOBILE APPS

Indo Security System | PT Infosarana Global Mandiri

www.indosecuritysystem.com



Indo Security System

Your Global Partner with a Local Presence in Indonesia



Welcome to our new office in Jakarta!
We look forward to bringing building
excellence to Indonesia.

Selamat datang di kantor kami di Jakarta!
Menyongsong hari dengan memperkenalkan
building excellence ke Indonesia.

www.schueco.com | sea@schueco.com

Schüco International
Level 33, International
Financial Center Tower 2,
Jl. Jendral Sudirman Kav.
22-23, Jakarta Selatan
Indonesia 12920

Tel : +62 21 80869408

Windows. Doors. Façades.

SCHÜCO