

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jakarta sebagai ibu kota dagang sekaligus sebagai ibu kota pemerintahan memiliki daya tarik yang kuat terhadap para pekerja diluar daerah. Baik yang terpelajar maupun tidak. Dari segi usaha informal maupun formal semuanya ada di Jakarta. Dari sisi formal terdapat banyak sekali usaha, seperti bank, karyawan swasta, pegawai pemerintahan, pegawai pendidikan, serta berbagai dinas pemerintahan lainnya. Dibutuhkan luasan kantor dalam jumlah banyak untuk memfasilitasi kenyamanan atas karyawan – karyawan yang bekerja di perusahaan tersebut. Berdasarkan Citradata¹ permintaan ruang perkantoran stagnan pada tahun 1998 sampai tahun 2002 yang disebabkan krisis moneter pada kurun waktu tersebut. Pascakrisis, permintaan akan ruang perkantoran kembali melonjak. Bahkan prospek properti untuk perkantoran diperkirakan akan menguat pada satu tahun mendatang yang disebabkan meningkatnya permintaan ruang kantor dari perusahaan asing dan domestik. Pertumbuhan perkantoran selama kurun waktu 25 tahun mencapai rekor tertinggi pada tahun 2006 dengan total luas bangunan 1.551.860 m² (yang berstatus selesai). Hingga tahun 2011 terdapat pasokan ruang perkantoran sebesar 851.280,95 m² yang masih dalam tahap konstruksi dan 824.137 m² dalam perencanaan. Pasokan ruang perkantoran tersebut berasal dari proyek – proyek perkantoran yang masih berjalan dari tahun 2004 sampai saat ini.

Tipologi kantor menjadi sangat bervariasi, dimulai dari kantor yang dengan luasan sama dengan rumah biasa, ruko, bangunan dengan 5 lantai, 20 lantai sampai kepada lebih dari 40 lantai. Ini semua bergantung kepada lokasi kantor dan jenis usaha yang dijalankan. Jenis usaha yang

¹Sumber: http://www.citradataconstruction.com/data/aub/data_5.pdf diakses pada tanggal 21 November 2010

besar seperti bank, perusahaan swasta yang sudah akan membutuhkan luasan yang lebih besar bila dibanding pengusaha kecil dan menengah. Perkantoran di Sudirman – Thamrin merupakan contoh dari jenis usaha yang besar. Dilokasi tersebut pengusaha menyewa tempat agar bisa memiliki sejumlah luasan lantai untuk mereka pakai bekerja. Berdasarkan lokasi yang strategis, maka harga sewa kantornya akan semakin mahal ditambah bila kantornya didesain oleh arsitek kelas dunia.

Lokasi kantor sewa di tengah kota akan selalu kurang walaupun Koefisien Lantai Bangunannya sudah tinggi, pengembang akan berusaha memaksimalkan pemanfaatan lahan. Hal ini bisa berdampak buruk pada lingkungan. Salah satunya pembuatan *basement* yang terlalu dalam bisa memotong saluran air tanah bahkan terus menguranginya. Transportasi massal dari lokasi pemukiman hanya bergantung pada bus yang hanya memiliki kapasitas rendah dalam memfasilitasi masyarakat dalam berpindah. Sisa gas buang akan memenuhi udara Jakarta setiap hari. Kualitas hidup kota Jakarta yang semakin menurun membuat banyak orang hidup di luar kota, namun tetap bekerja di dalam kota Jakarta karena penghasilan yang didapat cukup tinggi bila dibandingkan dengan luar kota.

Efek negatif yang ditimbulkan oleh kantor sewa ditengah kota cukup banyak. Salah satunya pegawai yang terkonsentrasi hanya pada siang hari, pada malam hari daerah perkantoran sangat sepi dan cenderung tidak ada aktivitas yang memadai seperti pada saat siang hari. Konsentrasi orang ditengah kota saja, sedangkan daerah pinggiran kota tanahnya masih berpotensi tinggi untuk dikembangkan sebagai kantor sewa sehingga orang tidak terkonsentrasi hanya di tengah kota saja melainkan sudah bisa disebar. Dengan tersebarnya orang, polusi udara, polusi suara, polusi tanah tidak terkonsentrasi pada tengah kota. Daerah perumahan yang pada tahun 1960-an merupakan pinggiran seperti Kebayoran memiliki konsep *Garden*

*City*² masih terdapat tanah untuk pengembangan kantor sewa yang lebih memadai dan tidak jauh dari pemukiman padat. Kantor sewa bisa juga menjadi daya tarik untuk pemukiman tersebut.

Distribusi proyek perkantoran dari tahun 1972 – 2006 berdasarkan Citradata didominasi oleh perkantoran perbankan selanjutnya oleh perkantoran sewa sebanyak 26%. Namun jika dilihat dari segi luas bangunan, proyek perkantoran sewa mencapai total luas bangunan tertinggi di antara fungsi bangunan yang lain. Secara umum, pertumbuhan perkantoran sewa menunjukkan perkembangan yang cukup tinggi dibandingkan dengan ruang perkantoran yang lain. Selama kurun waktu 25 tahun terdapat kurang lebih 478 proyek perkantoran sewa yang tersebar di seluruh Indonesia dengan total luas bangunan mencapai 11.915.329,71 m². Proyek perkantoran sewa terbanyak terdapat di DKI Jakarta dengan 420 jumlah bangunan diikuti oleh Jawa Timur dengan 29 bangunan. Hal ini yang melandasi penulis untuk membuat kantor sewa dengan tipe *office park*³. Banyaknya penggunaan nama perkantoran *office park* namun dalam desainnya hanya terdapat sedikit taman bahkan tidak ada taman sama sekali. Bila dibiarkan konsep *office park* hanya akan menjadi nama tidak diterapkan sepenuhnya pada desain perkantoran.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah, muncul beberapa pertanyaan perancangan seperti :

1. Apa pemahaman mengenai *office park* ?
2. Bagaimanakah desain taman yang memiliki pengaruh untuk ruang dalam perkantoran di area *office park* ?

² Pendekatan terhadap perancangan kota yang dibuat oleh Sir Ebenezer Howard pada tahun 1898 di Inggris. *Garden City* dirancang dengan tujuan untuk menyeimbangkan antara manusia dengan alam agar polusi dapat ditekan baik di udara, tanah dan air.

Sumber : http://en.wikipedia.org/wiki/Garden_city_movement diakses pada tanggal 21 November 2010

³ Pemahaman *Office Park* akan dijelaskan lebih lanjut di Bab III STUDI PRESEDEN

3. Bagaimanakah desain kantor sewa yang memiliki konsep *office park*?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Penulisan ini bertujuan untuk memahami konsep *office park* agar memudahkan penulis dalam perancangan kantor sewa.
2. Penulisan ini bertujuan untuk mencari dasar – dasar perkembangan taman dan pengaruhnya terhadap interior kantor di area perkantoran *office park*.
3. Penulisan ini bertujuan untuk mencari elemen – elemen desain yang terdapat pada *office park*.

1.4 Manfaat Penulisan

1. Dengan penulisan ini, diharapkan agar dapat bermanfaat bagi investor untuk mengembangkan kantor sewa dengan konsep *office park* yang terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya.
2. Sebagai informasi bagi penulis, agar dapat berguna bagi penulis sehingga dapat mengetahui lokasi yang tepat untuk merancang suatu perkantoran yang dapat disewakan.

1.5 Asumsi

Office Park adalah salah satu tipe kantor berkonsep taman. Yang diutamakan dari konsep ini adalah hubungan ruang dalam dengan taman. Perancangan taman bisa berupa ruang terbuka diluar bangunan atau didalam bangunan. Pada umumnya taman berada di luar bangunan karena lahan yang dibangun cukup luas, sehingga bangunan bisa disewakan sepenuhnya.

Desain kantor sewa yang memiliki konsep *office park* bisa kita jumpai di pusat bisnis di dalam kota maupun luar kota. Untuk konteks Jakarta kebanyakan masih terdapat di dalam kota, karena sebagai pusat

perdagangan dan pemerintahan Jakarta memiliki daya tarik yang sangat besar terhadap pengusaha dan pemilik perusahaan.

Dengan kondisi cuaca yang terus memburuk, dibutuhkan proyek – proyek yang lebih menghargai alam. Salah satunya dengan pembuatan *office park* yang tidak menutup diri terhadap alam dan sekitarnya. Situasi ini tidak akan berubah sampai proses perancangan berakhir.

I.6 Metode Penelitian

1) Studi Preseden

Mempelajari proyek yang sudah ada dan terbangun agar bisa melakukan perbandingan antara yang baik dan yang kurang baik untuk mencapai desain yang terbaik. Syarat – syarat agar suatu *office park* bisa dijadikan studi preseden adalah lokasinya dekat dengan pemukiman padat, letaknya di kawasan suburban atau bisa juga diukur dengan jarak yaitu 25 km atau lebih menuju pusat kota, memiliki KDB 30% dan KLB 1, luas tanahnya antara 1 – 2 hektar.

Studi kasus bisa dicari dalam buku ataupun langsung datang ke lokasi kantor sewa. Buku yang dimaksud bisa menjadi buku arsitektural atau majalah arsitektural. Studi kasus tentang fleksibilitas bisa didapat setelah data – data bangunan sudah lengkap.

2) Observasi

Pengamatan secara langsung di lapangan berguna agar penulis bisa merasakan bagaimana sirkulasi pekerja untuk mencapai tempat kerjanya sehingga bisa menyimpulkan dengan asumsi sendiri. Observasi dilakukan agar penulis bisa mendapatkan masalah – masalah *office park* yang sudah ada sekarang dan bisa memperbaikinya di masa mendatang.

Selain observasi secara visual, dapat dilakukan observasi secara verbal, yaitu bertanya kepada pengguna kantor sewa tersebut. Pertanyaan yang diajukan meliputi tingkat kenyamanan mereka dalam

bekerja, apakah ada kendala dalam mencapai tempat kerjanya, berapa lama karyawan tersebut telah bekerja di kantor yang sama, serta fleksibilitas ruang pada kantor sewa. Ruang pada kantornya bisa fleksibel atau tidak sehingga ruang tersebut bisa beradaptasi pada saat terjadi perubahan besaran ruangan oleh *tenant*. Dari observasi lapangan ini akan menghasilkan modul agar ruangan bisa lebih fleksibel terhadap perubahan besaran ruangan.

3) Kajian Pustaka

Mencari dan menggunakan data – data ilmiah mengenai perkantoran yang telah dikaji oleh pihak lain baik berupa buku, artikel, jurnal dari situs internet, pendapat para ahli dan Undang – Undang sehingga bisa menjadi referensi pada saat meninjau tapak.

1.7 Sistematika Penulisan

Penelitian akan dibagi menjadi empat bab, yaitu pendahuluan, kajian pustaka serta usulan tapak dan program.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tinjauan lingkup pembahasan, manfaat, metode penelitian, asumsi sementara dan sistematika penulisan.

BAB II STUDI LITERATUR

Bab ini berisi tentang definisi konsep *office park*, sejarah perkembangan *office park*, elemen dalam *office park*, studi peran taman dalam *office park* dan kesimpulan.

BAB III STUDI PRESEDEN

Bab ini berisi tentang studi kasus dari *office park* yang sudah terbangun. Mengenai kelebihan kekurangannya, data – data lapangan serta

terdapat foto – foto agar pembaca bisa lebih jelas memahami apa yang dimaksud oleh penulis. Terdapat kesimpulan penerapan taman dalam *office park*.

BAB IV KONSEP PERANCANGAN TAPAK

Bab ini akan membahas tentang usulan tapak yang digunakan sebagai lokasi perancangan. Analisa tersebut mencakup pemilihan lokasi tapak, data tapak dan kondisi eksisting, diagram figure ground, diagram sirkulasi di sekitar tapak, diagram *district*, diagram *land mark*, diagram *land use* dan diagram banjir yang disebabkan oleh kali krukut. Serta dibahas tentang kantor sewa, klasifikasinya, organisasinya, sifat dan tujuannya, sistem sewa dan dasar tipologi bangunan menurut *Ernst Neufert*. Terdapat studi modul perkantoran. Jadi pada fungsi bank, kedokteran bagian radiologi, kedokteran bagian umum, kedokteran gigi, kantor hukum terdapat modul – modul yang bisa digunakan pada saat perancangan.

BAB V KONSEP PERANCANGAN PROGRAM

Terdapat studi modul perkantoran. Jadi pada fungsi bank, kedokteran bagian radiologi, kedokteran bagian umum, kedokteran gigi, kantor hukum terdapat modul – modul yang bisa digunakan pada saat perancangan.

BAB VI KONSEP PERANCANGAN BANGUNAN

Pada bab ini akan dibahas tentang konsep ruang luar, ruang dalam, konsep utilitasnya serta konsep struktur yang akan digunakan bangunan. Sirkulasi pada tapak dan bangunan.