

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Perancangan

Kantor sewa merupakan salah satu bangunan komersial yang berfungsi untuk menyediakan ruang atau fasilitas untuk bekerja atau berbisnis. Kebutuhan terhadap properti kantor identik dengan prestise dan perkembangan dari sebuah perusahaan. Kantor sewa bertujuan untuk menghasilkan keuntungan bagi owner maupun penggunaanya dengan desain yang dapat merepresentasikan trend yang sesuai dan mampu bertahan melalui perkembangan zaman sehingga menarik perhatian investor dan peminat bisnis.

Pasokan properti kategori ini didominasi oleh Jabodetabek. Pertumbuhan perkantoran di Jabodetabek pada triwulan I 2017 sebesar 6,96% berdasarkan data survey Bank Indonesia. Berdasarkan data tersebut, beberapa tahun kedepan Jabodetabek akan kehabisan ruang untuk memenuhi kebutuhan area perkantoran. Sebagai bangunan komersial, kantor sewa biasanya dibangun di kota-kota dengan tingkat laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi. Menurut Coldwell Banker Commercial Indonesia pada tahun 2016, kota-kota yang termasuk kategori kota yang maju di Indonesia meliputi Jakarta, Surabaya, Medan, dan Bandung. Bandungpun menjadi salah satu target perusahaan-perusahaan besar dunia serta perusahaan startup untuk menjadi pusat perkantoran mereka di masa depan.

Kota Bandung merupakan kota yang memiliki laju pertumbuhan ekonomi yang tergolong tinggi. Hal ini dibuktikan dari bps kota Bandung, PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kota Bandung naik sekitar 16% per tahunnya. Sedangkan PDRB khusus dibidang keuangan, usaha persewaan, dan jasa perusahaan naik 20%. PDRB merupakan data statistik yang mewakili perolehan nilai tambah dari keseluruhan kegiatan ekonomi di suatu wilayah. Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kota Bandung pada tahun 2012 yaitu 9% dan terus mengalami kenaikan pertumbuhan 0.5% setiap tahunnya. Sedangkan LPE khusus dibidang Keuangan, Usaha Persewaan, dan Jasa Perusahaan pada tahun 2012 yaitu 9.5% dan terus mengalami kenaikan pertumbuhan sebesar 1% per tahunnya. Berdasarkan data-data diatas dapat disimpulkan bahwa Kota Bandung memiliki

potensi yang besar bagi para pelaku bisnis untuk menanamkan investasinya khususnya di bidang Keuangan, Usaha Persewaan, dan Jasa perusahaan.

Berbagai kemudahan seperti tempat yang strategis dan mudah dijangkau, sarana atau fasilitas sosial yang sudah tersedia, dan prasarana atau infrastruktur yang juga sudah dapat ditemui pada kantor sewa.

Bangunan perkantoran khususnya yang disewakan (*rental office*) diharapkan dapat menarik/mempunyai daya tarik bagi para calon penyewa. Oleh karena itu, untuk memberi daya tarik pada para calon penyewa, kantor sewa yang direncanakan akan dibangun menggunakan tema arsitektur *high-tech*. Selain itu tema arsitektur *high-tech* dipilih untuk memperkaya arsitektur kota Bandung khususnya daerah Asia Afrika serta memperkuat citra Bandung sebagai Kota Teknologi.

1.2. Maksud dan Tujuan Perancangan

Maksud dari perancangan kantor sewa ini adalah untuk meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi khususnya di Kota Bandung, serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat bekerja yang strategis, nyaman dan memenuhi kebutuhan setiap penggunanya. Sedangkan tujuan perancangan kantor sewa ini adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi kebutuhan fasilitas, sarana dan prasarana yaitu berupa bangunan perkantoran yang terus meningkat.
2. Menghasilkan rancangan kantor sewa yang lebih sistematis dengan langkah-langkah perancangan arsitektur yang lebih terarah.
3. Menerapkan prinsip perancangan arsitektur *high-tech* dalam merancang kantor sewa.
4. Menghasilkan rancangan kantor sewa yang sesuai dengan konsep arsitektur *high-tech*.

1.3. Identifikasi Masalah Perancangan

Beberapa aspek permasalahan perancangan kantor sewa diantaranya adalah:

1. Tidak adanya struktur organisasi yang jelas pada pengguna kantor sewa.
2. Beragamnya kalangan pengguna kantor sewa.

3. Seringkali produktivitas kerja yang dicapai oleh pengguna kantor sewa kurang optimal.
4. Beragamnya kebutuhan pengguna kantor sewa yang belum terpenuhi.

1.4. Batasan Masalah Perancangan

Lingkup pembahasan ditekankan pada pemecahan masalah secara arsitektural untuk menciptakan kantor sewa dengan fungsi yang optimal dan citra yang baik. Selain itu elaborasi dengan tema Arsitektur *High-Tech* pada beberapa aspek, diantaranya adalah:

1. Penerapan Arsitektur *High-Tech* pada struktur bangunan.
2. Penerapan Arsitektur *High-Tech* pada fasad bangunan.

1.5. Pendekatan dan Gambaran Capaian yang Dituju

Pendekatan yang digunakan dalam perancangan kantor sewa ini adalah pendekatan kinerja. Pendekatan kinerja mencakup 3 aspek, yaitu sistem aktivitas, sistem bangunan, dan sistem lingkungan. Dalam sistem aktivitas diharapkan kantor sewa dapat menampung semua aktivitas yang ada di dalam bangunan namun tetap aman. Dalam sistem bangunan diharapkan kantor sewa dapat menampilkan karakter bangunan komersial tetapi dalam kesan formal. Sedangkan dalam sistem lingkungan diharapkan kantor sewa yang dirancang tidak mengakibatkan kerusakan terhadap lingkungan.

1.6. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir penyusunan dimulai dari permasalahan dan pentingnya solusi desain yang telah dijabarkan pada latar belakang. Kemudian hasil analisis dielaborasi dengan kajian teoritis yang dilakukan dan peraturan serta standar perancangan sehingga menghasilkan kriteria dalam perencanaan dan perancangan. Hasil ini dielaborasi dengan tema dan pendekatan dan hasil studi kasus sejenis untuk menghasilkan konsep. Dari tahap konsep sebagai landasan dapat menghasilkan desain yang dituju.

1.7. Sistematika Pelaporan

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, maksud dan tujuan, identifikasi dan batasan masalah, pendekatan dan gambaran capaian yang dituju, kerangka berpikir, dan sistematika laporan.

BAB II KAJIAN

Berupa eksplorasi teoritis yang terkait dengan aspek permasalahan yang akan dipecahkan secara arsitektural baik tipologi maupun tema.

BAB III DESKRIPSI PROYEK

Menguraikan gambaran umum, rona lingkungan, program kegiatan, kebutuhan ruang, dan studi banding proyek sejenis.

BAB IV ELABORASI TEMA

Menguraikan tentang pengertian tema, interpretasi tema, studi banding tema sejenis, dan konsep tema pada desain.

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan tentang analisis pendekatan perencanaan yang berisi tata guna lahan dan pencapaian aksesibilitas serta analisis pendekatan perancangan yang berisi analisis fungsi dan kegiatan serta pelaku kegiatan.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN

Menguraikan tentang konsep dasar, konsep perencanaan tapak, dan konsep perencanaan bangunan.

BAB VII HASIL PERANCANGAN

Menguraikan tentang lokasi dan tapak proyek, sistem bangunan, dan gambar-gambar detail hasil perancangan.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN