

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam dunia pekerjaan, produktivitas merupakan faktor fundamental yang menentukan tingkat kemajuan ekonomi sebuah perusahaan. Oswald (2014) mengemukakan bahwa suasana yang akomodatif dapat meningkatkan produktivitas sebesar 12%, yang bahkan dalam klaimnya persentase hanya sebesar itu dapat menjadi modal balik dari penyewaan sebuah kantor. Ruang fisik yang mengelilingi karyawan memiliki dampak signifikan dalam pekerjaan penggunaannya. Hubungan antara suasana dengan desain, mengacu pada pandangan Dolan (2014), yang dapat diciptakan melalui dua hal; *purpose* (tujuan) dan *pleasure* (kepuasan). Tujuan dan Kepuasan sendiri dalam desain arsitektur dapat diterjemahkan melalui pendekatan secara psikologi lingkungan yang menjadikan arsitektur sebuah lingkungan binaan. Ditambah lagi bangunan kantor sewa yang menjadi bangunan yang digunakan untuk berbagai macam kegiatan yang bersifat produktif mesti mengakomodasi perusahaan yang akan mengontrak lahan di dalamnya.

Yang menjadi perhatian pertama dari permasalahan produktivitas adalah tingkat kepuasan penggunaannya, Oswald (2014). Karyawan yang merasa senang dan menikmati suasana saat bekerja akan memberikan hasil positif untuk produktivitas perusahaannya. Mengakomodasi kebutuhan karyawan seakan sudah menjadi hal dasar yang harusnya terpenuhi. Namun faktanya tidak sedikit (hingga 76%, dilansir oleh FlexJob) yang menyatakan suasana kantor tidak memuaskan, bahkan memilih untuk bekerja di rumah. Karyawan mengemukakan bahwa lingkungan kerja di kantor tidak mengakomodasi kebutuhan internal mereka dan interupsi dari rekan kerja pun mengganggu kinerja. Hal ini merusak produktivitas, yang dasarnya membutuhkan 'pemanasan' (*Arousal Theory, De Marco & Lister 1987*) untuk menemukan ritme yang nyaman dalam bekerja.

Perkembangan zaman dan teknologi mengakibatkan inti pusat kota mengalami penambahan fungsi karena pertambahan penduduknya dan kebutuhan manusia yang semakin modern. Fungsi utama pusat kota yaitu sebagai tempat bertemunya berbagai kalangan masyarakat, memicu aktivitas fungsi pusat kota berupa fungsi bisnis dan komersial dan menjadi peluang meraup keuntungan. Dengan adanya aktivitas komersial, titik ini seolah-olah memiliki daya tarik yang dapat menarik masyarakat kota. Hunian masyarakat di sekitar inti kota lambat laun berubah fungsi menjadi bangunan komersial.

Saat inti kota didominasi oleh fungsi komersial, kawasan tersebut akan menjadi kawasan pusat bisnis atau *Central Business District* (CBD). Begitu pula di Kota Bandung yang kini inti pusat kota menjadi kawasan CBD, kawasan Braga, Alun-alun Bandung, hingga koridor Asia-Afrika, Jendral Sudirman.

Kota Bandung adalah kota dengan laju pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Dapat dilihat dari data BPS kota Bandung, PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kota Bandung naik sebesar kisaran 16% per tahunnya. Sedangkan PDRB khusus dalam bidang usaha persewaan dan perusahaan jasa naik sebesar 20%. PDRB adalah data statistik yang menjadi tolak ukur nilai tambah dari kegiatan ekonomi pada suatu wilayah. Kota Bandung memiliki Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) rata-rata pada tahun 2012 sebesar 9% dan tetap berkembang 0.5% setiap tahunnya. Sedangkan LPE khusus dibidang usaha persewaan, dan perusahaan jasa pada 2012 adalah 9.5% dan terus mengalami kenaikan pertumbuhan sebesar 1% setiap tahunnya. Berdasarkan statistik diatas dapat disimpulkan bahwa Kota Bandung memiliki peluang besar untuk pelaku bisnis melakukan investasi di bidang persewaan, dan perusahaan jasa.

Beriring dengan kenaikannya aktivitas komersial di kota Bandung, Harga tanah pun terus merasakan peningkatan. Hal ini akan terasa berdampak bagi para pelaku bisnis yang ingin mendirikan tempat kerjanya (kantor). Didorong oleh meningkatnya harga bahan baku dan material bangunan serta proses membangun sebuah bangunan yang cenderung lama, para pelaku bisnis cenderung memiliki preferensi untuk menyewa sebuah tempat untuk dijadikan tempat kerjanya dibandingkan membuat bangunan dari awal. Hal ini menjadi salah satu alasan mengapa munculnya trend penyewaan kantor di Kota Bandung.

Dengan ditambahnya kantor sewa di Bandung, akan memberikan fasilitas dan tempat bagi para perusahaan baik yang baru maupun yang sudah berdiri lama yang membutuhkan dan menginginkan lokasi melakukan aktivitas bekerja yang strategis dan memiliki daya tarik yang besar kepada calon penyewa. Maka dari itu, Pembangunan kantor sewa harus memiliki desain, dan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan calon penyewa di dalamnya. Dengan perusahaan yang pada dasarnya adalah fungsi untuk meraup keuntungan, desain yang menawarkan peningkatan produktivitas dan meningkatkan Kesehatan penghuni perusahaannya serta membangun kultur kerja yang baik dapat menjadi potensi yang besar untuk menyeimbangkan kebutuhan bentuk desain yang menarik daya minat penyewa.

## 1.2 Rumusan Masalah

Teknologi dan desain pada dasarnya menjadi pengusung perubahan positif. Namun beberapa isu yang tidak dapat diselesaikan dengan sebatas teknologi dan desain, diatasi dengan mengubah perilaku manusia atau penggunaannya (Nakajima, 2008). Teknologi dan desain dapat menjadi alat yang secara tidak langsung mempengaruhi perubahan perilaku pengguna. Kebutuhan spasial (tempat bekerja) dan teknikal (alat bekerja) sebagai dasarnya memang secara umum sudah terpenuhi, Namun kerap kali desain kantor melupakan kepuasan aspek internal berupa hubungan timbal balik pada manusia dan tata ruang fisik yang dihuninya.

Konsep dasar yang digunakan dalam memenuhi aspek internal desain kantor adalah *Hierarchy of Needs* (Maslow, 1943) yang lalu dikembangkan oleh Nigel Oseland menjadi skema pengaruh lingkungan terhadap kinerja, yang menjadi bagian psikologi lingkungan dari teori Arsitektur Produktivitas pada penelitiannya, terutama pada *Productive Workplaces*. Permasalahan yang harus diatasi antara lain:

1. Bagaimana mengatasi isu produktivitas yang kerap terjadi pada kantor konvensional?
2. Bagaimana menerapkan konsep psikologi perilaku & lingkungan untuk meningkatkan produktivitas?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan perancangan kantor sewa dengan tema produktivitas ini berfokus pada bagaimana pelaku bisnis dapat menyediakan ruang bisnis yang meningkatkan produktivitas dan juga untuk menyelesaikan isu produktivitas dan ketidakpuasan penghuni kantor konvensional. Selain menyelesaikan masalah tersebut, tujuan desain kantor sewa dengan pendekatan psikologi lingkungan juga untuk mengoptimalkan dan memberikan standar baru untuk kesehatan mental pekerja kantor pada umumnya.

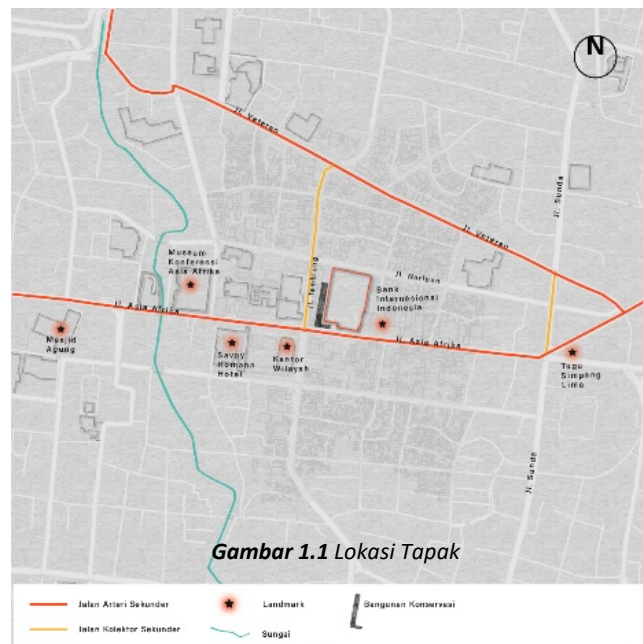
Sasaran dari desain tersebut adalah penghuni kantor dan potensial penyewa kantor yang akan datang. Bangunan yang akan didesain memiliki prioritas untuk memaksimalkan performa dan produktivitas pegawainya melalui pendekatan psikologis lingkungan dan perilaku.

## 1.4 Penetapan Lokasi

Lokasi berada pada Sub Wilayah Kota (SWK) Cibeunying. Kawasan terletak di Pusat Pelayanan Kota (PPK) alun-alun Bandung, dengan kebanyakan merupakan kawasan komersial, perdagangan dan jasa. Maka PPK Alun-alun merupakan kawasan komersial yang dinilai memiliki sinergi yang bagus untuk lahan perkantoran di Kota Bandung.

Perancangan proyek berlokasi di Jl. Asia Afrika No.61, Kb. Pisang, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat (40112). Lokasi terletak di pusat pelayanan kota Bandung, dengan kawasan sekitarnya merupakan zona penyedia

jasa, dan beberapa zona komersial. Tapak terpilih berada di belakang bangunan heritage dan berseberangan dengan Bank BCA Asia Afrika.



Spesifikasi tapak diuraikan sebagai berikut:

1. Luas: 14.124m<sup>2</sup>
2. Batasan lahan: Utara: Jl. Naripan / Biotest

Selatan: Jl. Asia Afrika / Bank BCA

Barat: Bangunan heritage / Jl. Tamblong / Hotel Grand Preanger

Timur: Kantor Bank Mandiri

Menurut Perda Kota Bandung nomor: 18 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota bandung yang berlaku hingga 2031, diatur wilayah dan penggunaan tapak dengan klasifikasi Perdagangan dan Jasa Skala Subwilayah Kota [K2]:

3. Luas dan tinggi bangunan:

KDB (Maksimum): **70%**, terpakai 40%

KLB(Jalan Arteri): **2.8**

Perhitungan KDB:

$$= \text{Luas lahan} \times \text{KDB}$$

$$= 14.124\text{m}^2 \times 40\%$$

$$= \mathbf{5.649 \text{ m}^2}$$

Perhitungan KLB dan lantai maks.:

$$= \text{Luas Lahan} \times \text{KLB/KDB}$$

$$= 14.124 \times 3.6/5.649$$

$$= \mathbf{50.846} \text{ (Maks. terbangun)} / 5.649$$

$$= \mathbf{9} \text{ (lantai maks.)}$$

Perhitungan GSB

$$= \frac{1}{2} \times \text{lebar jalan} + 1$$

$$= \frac{1}{2} \times 12 + 1$$

$$= 7 \text{ m}$$

4. Kegunaan

Kantor

Retail

Conference

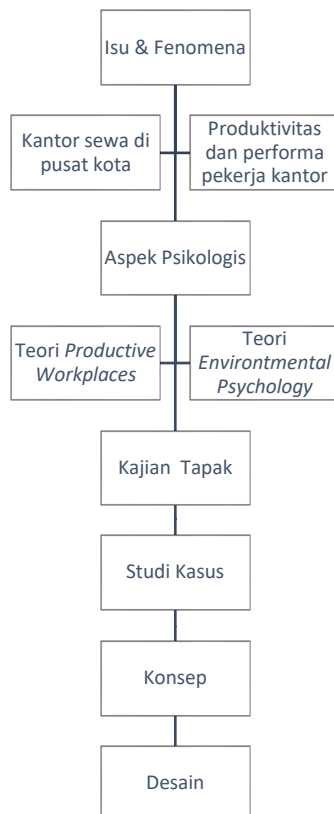
Food Court

Parkir

### 1.5 Metode Perancangan

Metode perancangan kantor sewa Jl. Asia Afrika dibagi ke dalam beberapa tahapan, yaitu: metode analisis masalah, metode pengumpulan data, dan metode perumusan konsep. Konsep dasar yang digunakan dalam memenuhi aspek internal desain kantor adalah *Hierarchy of Needs* (Maslow, 1943) yang lalu dikembangkan oleh Nigel Oseland, yang merupakan bagian dari pendekatan psikologi lingkungan.

Kerangka berpikir dimulai berdasarkan isu-isu dan fenomena riil, dan hasilnya merupakan desain yang mampu menjadi solusi fenomena tersebut.



**Gambar 1.2** Skema Kerangka Berpikir

### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data sebagian besar dilakukan dengan proses kaji literatur dengan melakukan referensi literatur dan teori yang telah memenuhi standar dan dapat memvalidasi proyek yang akan di desain.

### **1.5.2 Metode Perumusan Konsep**

Perumusan konsep dilakukan dengan metode analisis deskriptif. Metode deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keberadaan variabel mandiri, baik hanya pada satu variabel atau lebih (variabel yang berdiri sendiri) tanpa membuat perbandingan dan mencari hubungan variabel itu dengan variabel yang lain. (Sugiyono, 2009).

### **1.6 Ruang Lingkup Rancangan**

Dari latar belakang tertulis di atas, lingkup pembahasan bertujuan kepada pemenuhan solusi terhadap perbedaan aspek psikologis dan produktivitas karyawan dalam sebuah ruang kerja perusahaan (kantor) yang dilakukan secara arsitektural, dengan memenuhi kebutuhan spasial yang unik pada setiap manusia. Penerapan fungsi psikologi terhadap bangunan arsitektur ditujukan akan menjadi solusi terhadap permasalahan tersebut dan menciptakan ruang kerja yang berfokus pada peningkatan produktivitas dan kesejahteraan penggunaannya sebagai jembatan untuk membangun citra sebuah perusahaan yang baik.

Dengan beragamnya pengguna sebagai salah satu isu dalam perancangan kantor sewa, kenyamanan satu sama lain menjadi salah satu prioritas. Dengan konsiderasi atas kebutuhan tiap-tiap perusahaan maupun individu di dalamnya, tidak hanya sebatas faktor fisik seperti disabilitas, umur, dan gender, namun juga menerapkan ruang yang mengakomodasi bagaimana kebutuhan gaya bekerja, hingga mental dan psikologis penggunaannya. Maka dari itu rancangan berfokus pada hubungan faktor psikologis dengan ruang arsitektural.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan, dibuat sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh penyelenggara tugas akhir di Program Studi Arsitektur, Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan adalah sebagai berikut:

COVER

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- 1) Latar Belakang
- 2) Perumusan Masalah
- 3) Tujuan dan Sasaran
- 4) Penetapan Lokasi
- 5) Metode Perancangan
- 6) Ruang Lingkup Rancangan
- 7) Sistematika Penulisan

## **BAB II TINJAUAN PERENCANAAN**

- 1) Tinjauan Umum Kantor Sewa
- 2) Elaborasi Tema
- 3) Tinjauan Khusus

## **BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

### **A. ANALISIS DAN SINTESIS LOKASI/TAPAK**

- 1) Gambaran Umum
- 2) Penetapan Lokasi
- 3) Kondisi Fisik Lokasi
- 4) Peraturan Bangunan / Kawasan Setempat
- 5) Tanggapan Fungsi
- 6) Tanggapan Lokasi
- 7) Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

### **B. KONSEP RANCANGAN**

- 1) Usulan Konsep Rancangan Bentuk

Adapun konten pembahasan serta penjelasan dari masing-masing bagian Bab pada laporan ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang kajian mengenai latar belakang pemilihan proyek, perumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, penetapan lokasi, metode perancangan, ruang lingkup perancangan serta metode penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PERENCANAAN**

Bab ini berisi berbagai bahasan terkait teori yang digunakan dan hubungannya dengan kebutuhan perancangan. Tinjauan umum berisikan penjelasan-penjelasan umum mengenai pengertian pada konten tugas akhir, berbagai studi literature terkait kantor sewa hingga pembahasan psikologi lingkungan, beberapa hasil studi banding dari proyek serupa.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN**

Bab ini membahas analisis dan sintesis dari lokasi perencanaan yang sudah ditetapkan. Analisis tersebut mencakup komponen-komponen analisis tapak