

Perancangan *Rental Office* Di Jakarta Dengan Penerapan Arsitektur *Futuristik*

Muhammad Fauzan¹ Anggraeni Dyah Sulistiowati²

¹ Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : fauzan110693@gmail.com

² Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : anggraeni.dyah@budiluhur.ac.id

Abstrak

Tower H2O merupakan *Rental Office* berkelas menengah keatas (*Grade A*) dengan fasilitas kota yang lengkap dan lokasi yang strategis. Dengan menerapkan konsep Arsitektur *Futuristik (space)* baik pada fasilitas bangunan dan tampilan *fasade*. Konsep tersebut terinspirasi dari masa depan luar angkasa yang memang di Jakarta belum ada bangunan dengan model *futuristik* tersebut. Dengan menggunakan *fasade*, maka penyewa akan melihat bahwa bangunan tersebut berkesan masa depan luar angkasa (*space*).

Konsep *Futuristik* mempunyai arti mengarah atau menuju ke masa depan. *Futuristik* pada bangunan menggambarkan bahwa perencanaan dan pembangunannya tidak berdasarkan oleh sesuatu yang terkait dengan masa lalu, akan tetapi mencoba untuk menggambarkan masa depan. Bangunan harus dapat mengikuti dan menampung tuntutan kegiatan yang pasti selalu berkembang. Ciri-ciri Arsitektur *Futuristik*, yaitu Arsitektur yang mempunyai karakteristik material sintensi seperti kaca, metal, dan bahan bangunan maju lainnya. Biasanya membubuhkan tentang produk industri, Digunakan oleh industri-industri lainnya tidak hanya sebagai bangunan, tetapi juga sebagai sumber imajinasi, dan lain sebagainya.

Kata kunci : Arsitektur *Futuristik*, *Rental Office*

Abstract

H2O Tower is a middle to upper class Rental Office (Grade A) with complete city facilities and a strategic location. By applying the Futuristic Architecture concept (space) to both building facilities and facade displays. The concept is inspired by the future of space, which in Jakarta has no such futuristic model. By using a facade, the tenant will see that the building impresses the future of space (space).

Futuristic concepts mean to lead or towards the future. Futuristic in buildings illustrates that planning and development are not based on something related to the past, but try to describe the future. Buildings must be able to follow and accommodate the demands of activities that are certainly always developing. Characteristics of Futuristic Architecture, namely Architecture that has the characteristics of synthetic materials such as glass, metal, and other advanced building materials, usually affixing to industrial products, Used by other industries not only as buildings, but also as a source of imagination, and so on. .

Keywords : Futuristic Architecture, *Rental Office*

1. PENDAHULUAN

Jakarta telah berubah dari kota sasaran bisnis regional menjadi kota sasaran bisnis global. Menurut Jones Lang Lasalle, pada tahun 2014 *City Momentum Index (CMI)*, Dengan ditetapkannya Jakarta sebagai kota dengan pertumbuhan tertinggi ke-12 dari 20 kota teratas di dunia, kota ini

mengalami lonjakan pertumbuhan investasi yang signifikan dari investor asing diberbagai sektor.

Adanya lonjakan pertumbuhan investasi ini secara nyata meningkatkan kebutuhan ruang perkantoran di kota Jakarta. Berdasarkan analisis market, kebutuhan ruang perkantoran di Jakarta diperkirakan naik 14% dengan perkembangan

penyewa lahan kantor sebesar 46% pada tahun 2014 (Lasalle, 2014).

Permintaan kebutuhan ruang perkantoran di Jakarta selama 2017 mengalami peningkatan. Padahal tahun 2017 merupakan tahun yang penuh tantangan untuk industri properti khususnya sektor perkantoran dengan banyaknya pasokan yang masuk ke sektor tersebut tercatat sebanyak 62 ribu m² gedung perkantoran di Jakarta terserap pasar. Tingginya penyerapan ruang kantor oleh pelaku bisnis digital bahkan dinilai cukup untuk mengkompensasi di tengah masih lemahnya ekspansi perusahaan minyak dan gas. Jumlah itu jauh lebih tinggi ketimbang 2016 saat hanya ada tambahan ruang perkantoran baru sebanyak 250 ribu m² pasokan gedung perkantoran pada tahun 2017 lalu merupakan yang tertinggi selama sepuluh tahun. Namun, diperkirakan tahun ini tingkat pasokan akan lebih tinggi lagi hingga mencapai 700 m² (Wahyu, 2017).

Peningkatan kebutuhan ruang usaha ini merupakan salah satu latar belakang tumbuhnya kantor sewa (*rental office*). Kantor sewa atau *rental office* merupakan bangunan komersial dengan fungsi utama menyediakan ruang usaha bagi kegiatan perkantoran maupun bisnis di kota-kota dengan tingkat perekonomian yang cukup tinggi. Kebutuhan terhadap properti perkantoran atau *office building* identik dengan prestise dan perkembangan dari sebuah perusahaan.

Namun, tingginya permintaan terhadap ruang tidak dapat diimbangi dengan keterbatasan lahan. Hal ini memicu peningkatan nilai lahan, terutama di lokasi-lokasi strategis. Kondisi tersebut, memicu perkembangan bangunan secara vertical sebagai upaya pemaksimalan ruang dalam keterbatasan lahan. Tren ini juga mewarnai perkembangan ruang-ruang usaha maupun perkantoran.

Pemilihan lokasi di daerah kawasan mega kuningan karet Jakarta, karena lokasi perencanaan merupakan lokasi strategis di daerah Jakarta, dan lokasi akan mempengaruhi nilai sewa, karena itu perencanaan *Rental Office* berkelas menengah keatas (*Grade A*) dengan konsep Arsitektur *Futuristik (space)* baik pada fasilitas bangunan dan tampilan *fasade*. Konsep tersebut terinspirasi dari masa depan luar angkasa yang memang di Jakarta belum ada bangunan dengan model *futuristik* tersebut. Dengan menggunakan *fasade*, maka penyewa akan melihat bahwa bangunan tersebut berkesan masa depan luar angkasa (*space*), hal tersebut dapat menambah daya tarik bagi para penyewa. Penggunaan konsep Arsitektur *futuristik* pada perencanaan *rental office* bertujuan untuk menambah nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan *rental office* pada umumnya.

Tujuan pembangunan *Rental Office H2O* adalah untuk memwadhahi kegiatan pebisnis untuk menambah nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan pada umumnya dengan

penekanan penerapan konsep arsitektur *Futuristik*, dan mengatasi keterbatasan lahan.

Sasaran Perancangan *Rental Office* adalah Menciptakan *Rental Office* dengan menyediakan beberapa fasilitas pelengkap untuk memenuhi kebutuhan penyewa kantor yang fleksibel dalam hal peralatan modul atau lay out ruang, *floor plan Rental Office* yang pasti dan terencana, dan diharapkan dapat memwadhahi kebutuhan akan *Rental Office* serta menciptakan *fasade* bangunan modern sebagai ciri dari bangunan perkantoran.

Ruang lingkup pembahasan dalam *Rental Office H2O* Dengan Penerapan Konsep Arsitektur *Futuristik* Di Jakarta, meliputi :

- Penentuan lokasi site untuk bangunan.
- Penerapan konsep Arsitektur *Futuristik* pada bangunan.
 1. Wawancara
Cara pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan.
 2. Pengamatan Langsung
Cara pengumpulan data dengan mencari dan mempelajari data-data literatur yang berhubungan dengan arsitektur sesuai dengan lingkup yang diamati untuk Perancangan *Rental Office*
 3. Studi Literatur
Cara pengumpulan data dengan mengadakan pengamatan langsung pada lokasi site yang akan digunakan dalam proses perencanaan dan perancangan.

Berdasarkan pendekatan *Geoffrey Broadbent* pada bukunya yang berjudul "*Design In Architecture*" (Broadbent, 1980), tiga aspek yang saling berkaitan yaitu :

1. Aspek Manusia
Aspek ini membahas unsur manusia yang terlibat di dalam kegiatan di dalam *Rental Office*, dalam hal ini unsur tersebut meliputi: pemilik, pengelola, penyewa, dan pengunjung
2. Aspek Lingkungan
Aspek ini membahas tentang lingkungan dan sosial bangunan yang ada di sekelilingnya sehingga dihasilkan penzonangan yang tepat.
3. Aspek Bangunan
Aspek ini membahas tentang tampilan bangunan, struktur bangunan dan material bangunan yang terkait langsung dengan konsep arsitektur *futuristik* dengan landasan konseptual di dalam penerapan konsep perencanaan dan perancangan *Rental Office*.

2. METODELOGI PENELITIAN

Perancangan *Rental Office* dengan penerapan konsep Arsitektur *Futuristik* di Jakarta Selatan, kota DKI Jakarta. Dengan tema Arsitektur *Futuristik* yang berlokasi di Jl. Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan., Kota DKI Jakarta, dengan luas lahan 4,3 Ha.

Perencanaan bangunan *Rental Office* yang merupakan *Rental Office* berkelas menengah keatas (*Grade A*) dengan fasilitas kota yang lengkap dan lokasi yang strategis. Dengan menerapkan konsep Arsitektur *Futuristik (space)* baik pada fasilitas bangunan dan tampilan *fasade*. Konsep tersebut terinspirasi dari masa depan luar angkasa yang memang di Jakarta belum ada bangunan dengan model *futuristik* tersebut. Dengan menggunakan *fasade*, maka penyewa akan melihat bahwa bangunan tersebut berkesan masa depan luar angkasa (*space*). hal tersebut dapat menambah daya tarik bagi para penyewa. Penggunaan konsep Arsitektur *futuristik* pada perencanaan *rental office* bertujuan untuk menambah nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan *rental office* pada umumnya.

3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Konsep Arsitektur *Futuristik* pada perencanaan *Rental Office* yang terpancar dari fasilitas bangunan dan *Fasade /* tampilan bangunan maka menambah daya tarik bagi para penyewa nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan *rental office* pada umumnya.

Tabel 1. Total luas kebutuhan ruang luar

RUANG LUAR	LUAS (m ²)
Area Terbuka Hijau	8.600 m ²
Jalan Dalam Site	6.450 m ²
Lahan Parkir	13.626 m ²
Total	28,676 m²

Pelaku Dalam Bangunan

- Pemilik.
- Pengelola
- Penyewa,
- Pengunjung.

Pengelompokan Ruang

1. Zona Publik
Merupakan daerah atau bangunan-bangunan serta ruangan-ruangan luar yang

bersifat umum berupa *lobby, dan resepsionis*

2. Zona Semi Privat
Merupakan Zona daerah atau bangunan yang bersifat terbuka untuk sebagian umum yang mempunyai kepentingan tersendiri, *GYM, bank, cabang dan finance*
3. Zona Privat
Merupakan zona yang tertutup untuk umum dan hanya individu yang berkepentingan yang dapat memasuki zona tersebut.ruang pemilik, ruang pengelola, dan *tenant*
4. Zona service
Adalah zona pemeliharaan dan tempat untuk melayani kebutuhan pribadi para pemakai bangunan, *musholah, restaurant* atau *café, ATM Center, lift, dan Utilitas.*

Analisa Kebutuhan Ruang

Berdasarkan analisa pelaku dan kegiatan serta analisa pengelompokan ruang maka dapat ditentukan kebutuhan-kebutuhan ruang untuk bangunan: *Rental Office*

Analisa Total Luas Bangunan

Tabel 2. Total luas kebutuhan Bangunan

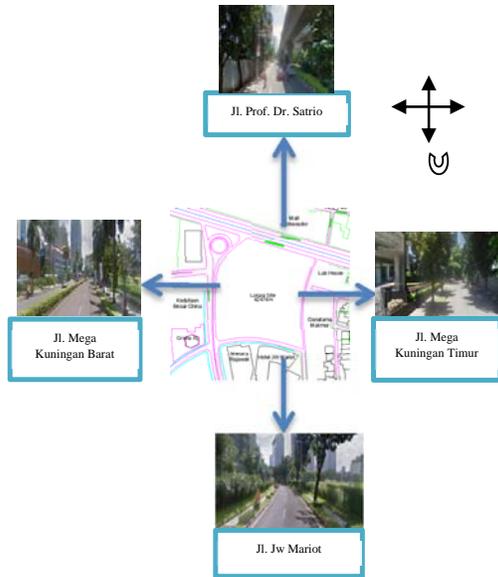
Ruang	Luas Ruang
Unit Sewa	218.026 m ²
Kantor Pemilik	45 m ²
Pengelola	1494 m ²
Fasilitas	3384 m ²
Staff Kebersihan	78 m ²
Ruang Utilitas	5584.8 m ²
Total	228,612 m²

Analisa Total Luas Ruang Luar

Total luas ruang dalam dan ruang luar adalah
 $28,676 \text{ m}^2 + 228,612 \text{ m}^2 = 257,288 \text{ m}^2$

Lingkungan sekitar tapak

Lokasi tapak pada site, berada dikawasan Bogor Selatan. Tepatnya berada di Jl. Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan, DKI Jakarta



Gambar 1. Lingkungan Sekitar Site

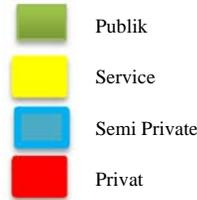
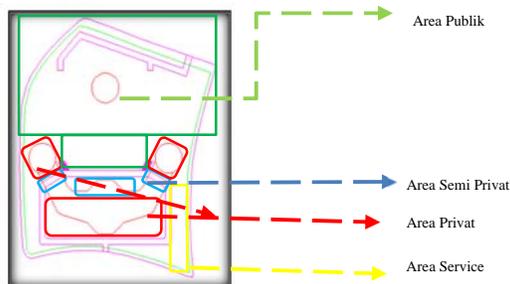
Batas Utara : Jl. Prof. Dr. Satrio
 Batas Selatan : Jl. JW Marriot
 Batas Timur : Jl. Mega Kuningan Timur
 Batas Barat : Jl. Mega Kuningan Barat

Ketentuan Tapak

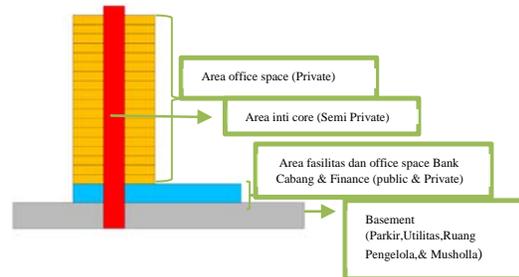
Berdasarkan dari ketentuan Dinas Tata Kota DKI Jakarta, mengenai peruntukan lahan pada lokasi tersebut diatas adalah :

- KDB : 45 %
- KLB : 7
- GSB Bagian Depan : 8,75 m
- GSB Bagian Belakang : 2,25 m
- GSB Bagian Kanan : 1 m
- GSB Bagian Kiri : 4,5 m
- Ketinggian Maksimum : 60 Lantai
- Peruntukan : Zona Campuran

Penzoningan Tapak

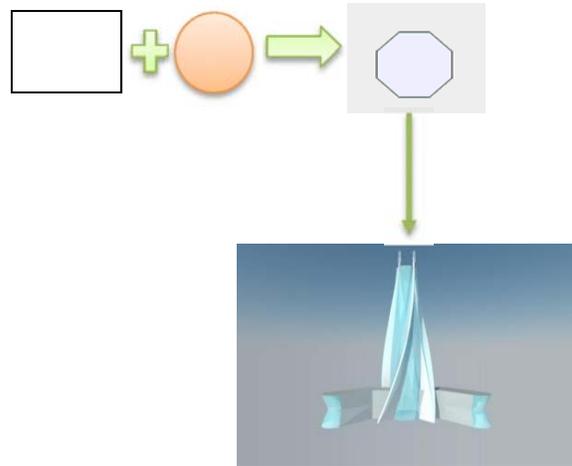


Gambar 2. Penzoningan Horizontal tapak



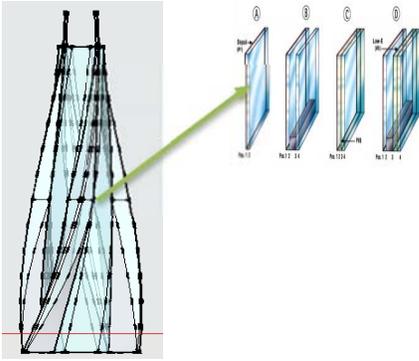
Gambar 3. Penzoningan Vertikal tapak

Konsep Bentuk Bangunan



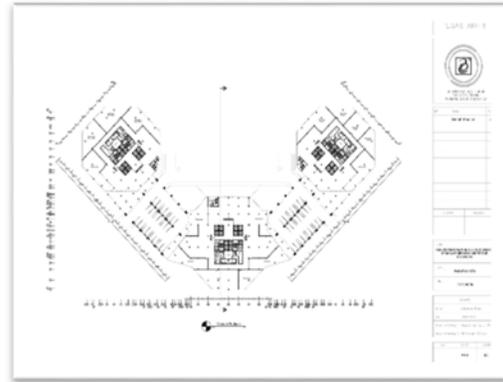
Gambar 4. Konsep Bentuk Bangunan

Bentuk fasad bangunan dengan mengambil konsep **Arsitektur Futuristic** tersebut, penggabungan antara bentuk dasar persegi panjang dan lingkaran menjadi bentuk pentagon seperti terlihat pada gambar. Unsur estetika dan komunikasi pada bangunan tersebut mencirikan **Arsitektur Futuristik space** (masa depan)

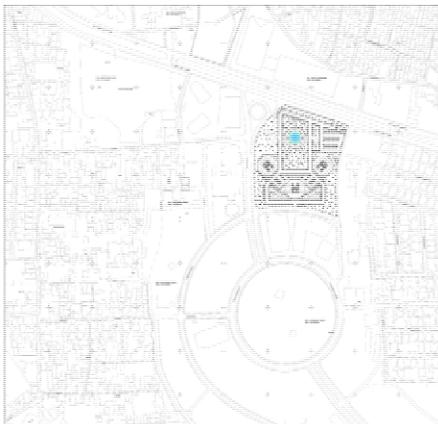


Gambar 5. kaca *Double Glass Stopsol*

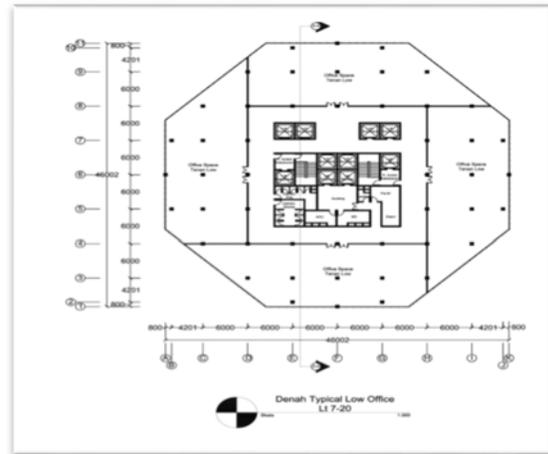
Penggunaan material kaca dengan tingkat kedap suara yang tinggi pada *faade* bangunan. Penggunaan material tersebut sebagai ciri material teknologi masa depan (*space*) sesuai dengan konsep yang diambil yaitu **Arsitektur *Futuristik***



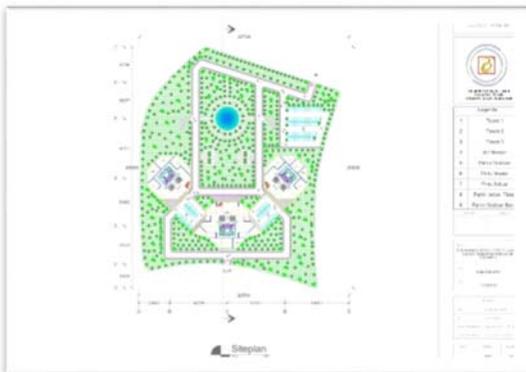
Gambar 8. Denah Podium



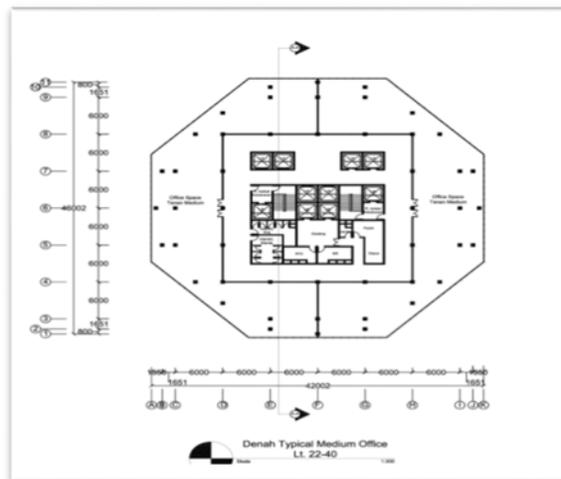
Gambar 6. Situasi



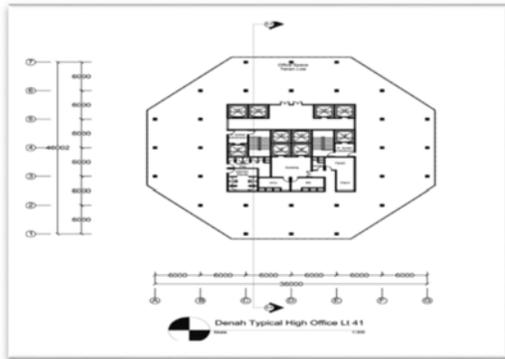
Gambar 9. Denah Lt 7 – 20 (*Small Space*)



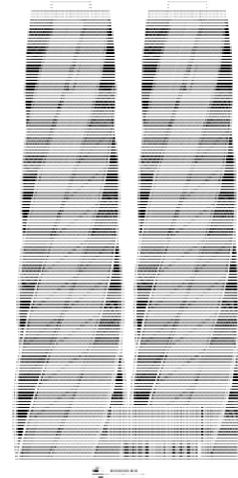
Gambar 7. *Site Plan*



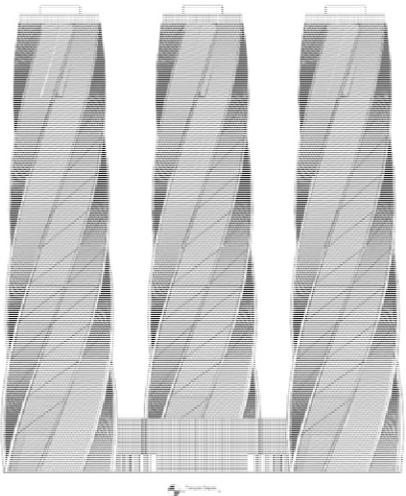
Gambar 10. Denah Lt 22 – 40 (*Medium Space*)



Gambar 11. Denah Lt 41 (*High Space*)



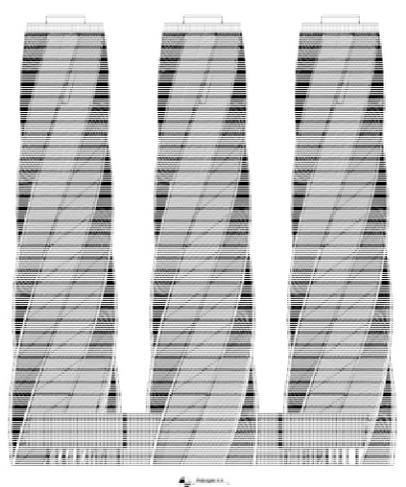
Gambar 14. Tampak Kanan bangunan



Gambar 12. Tampak Depan bangunan



Gambar 15. 3D Exterior



Gambar 13. Tampak Belakang bangunan

4. KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Desain dapat diaplikasikan berdasarkan judul dan tema sesuai dengan fungsi kawasan.
2. Desain telah memperhitungkan kebutuhan pengguna lapangan berdasarkan survei lapangan yang telah dilakukan perencana.
3. Perancangan *Rental Office* mengarah kepada bangunan yang berkonsep *Arsitektur Futuristik*, dimana sebagai *Rental Office* berkelas menengah keatas (*Grade A*) dengan fasilitas kota yang lengkap dan lokasi yang strategis.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terimakasih kepada Dinas Tata Kota DKI Jakarta dan pihak – pihak tertentu yang telah membantu dalam penelitian untuk observasi dan pengumpulan data untuk penyusunan Tugas Akhir mengenai Perancangan *Rental Office*.

DAFTAR PUSTAKA

- Belakang, L. *et al.* (2011) 'BAB I', pp. 1–12.
- Broadbent, G. (1980) *Design In Architecture : Achitecture and the human aciencies*. Edited by and S. Wiley Jho. New York.
- Lasalle, J. L. (2014) 'Space, Office The, Across', (Cmi), pp. 1–9.
- Wahyu, D. (2017) *Geliat Usaha Digital Dorong Bisnis Perkantoran Jakarta*, *webkatadata*.