

PERENCANAAN *RENTAL OFFICE* DI BSD CITY CISAUK, KABUPATEN TANGERANG DENGAN PENERAPAN ARSITEKTUR *HIGH-TECH*.

Gusti Ayu Yoniar¹, Karya Subagya²

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

²Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : karya_subagya@yahoo.com

Abstrak

Sebuah *Rental Office* di kawasan BSD Tangerang sebagai penyangga Kota Jakarta merupakan peluang bisnis yang tepat dan dapat berkembang dalam dunia bisnis properti. Karena kebutuhan ruang sewa kantor meningkat tiap tahunnya. Lokasi, infrastruktur, dan fasilitas sangat berpengaruh pada nilai jual sebuah *Rental Office*. Kawasan terpadu merupakan salah satu lokasi strategis dalam perencanaan *Rental Office*. BSD merupakan kawasan yang sedang dikembangkan sebagai kawasan terpadu bisnis, komersial, dan hunian yang saling terintegrasi untuk memwadahi kegiatan bisnis. Merencanakan sebuah *Rental Office* di kawasan BSD merupakan peluang besar karena dalam segi aksesibilitas BSD memiliki aksesibilitas yang strategis. Merencanakan *Rental Office* berkelas menengah keatas dengan konsep Arsitektur *High-Tech* baik pada fasilitas bangunan dan tampilan *fasade*, dengan menggunakan *fasade* dan teknologi yang berarsitektur *High-Tech*. Penggunaan konsep Arsitektur *High-Tech* pada perencanaan *rental office* bertujuan untuk menambah nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan *rental office* pada umumnya.

Kata kunci : *Rental Office*, *BSD City*, Arsitektur *High-Tech*.

Abstract

BSD Research and Development Center Tangerang as a buffer Jakarta City is the right business opportunity and can grow in the world of property business. Because the need for office rental space increases every year. Location, infrastructure and facilities are very profitable at the Lease Office. The former area is one of the strategic locations in demanding Office Rental. BSD is an area that is being developed as an integrated business, commercial and residential area for business activities. Planning for Office Rental in the BSD area is a great opportunity because in terms of BSD accessibility it has strategic accessibility.

Plan a medium-to-end Rental Office with High-Tech Architecture concept in both Building and façade use, using facades and technology with High-Tech architecture. The use of High-Tech Architecture concept in office planning to know Building values in order to compete with Building in general.

Keywords: *Rental Office*, *BSD City*, *High-Tech Architecture*.

1. PENDAHULUAN

Kawasan BSD City kini semakin unjuk diri sebagai kawasan elit yang lengkap oleh aneka fasilitasnya. Beberapa ruas tol yang melengkapi sarananya antara lain BSD-Bintaro-Pondok Indah-TB Simatupang dan tol lingkar luar Bintaro-BSD. Dengan berbagai fasilitas perkotaan yang lengkap Tangerang terus mengoptimalkan perannya sebagai penyangga ibu kota DKI Jakarta, dengan meningkatnya permintaan ruang sewa kantor di Kawasan CBD Jakarta BSD turut serta dalam menyediakan kebutuhan ruang sewa dengan merencanakan pembangunan gedung perkantoran di pusat Central Business District BSD. Perencanaan pembangunan gedung perkantoran di BSD bertujuan

untuk mengoptimalkan kebutuhan ruang sewa kantor yang meningkat tiap tahunnya.

Membuat perencanaan sebuah *Rental Office* di kawasan BSD Tangerang sebagai penyangga Kota Jakarta merupakan peluang bisnis yang tepat dan dapat berkembang dalam dunia bisnis properti. Terlebih kebutuhan ruang sewa kantor meningkat tiap tahunnya. Lokasi, infrastruktur, dan fasilitas sangat berpengaruh pada nilai jual *Rental Office*. Pelaku bisnis cenderung akan mencari ruang kantor baru dengan lokasi yang strategis, infrastruktur yang modern dan lengkap, serta fasilitas pendukung yang menarik dan lengkap yang lebih bersifat rekreatif dengan lifestyle. Kawasan terstruktur merupakan salah satu lokasi strategis

dalam perencanaan *Rental Office*. BSD merupakan kawasan yang sedang dikembangkan sebagai kawasan bisnis, komersial, dan hunian yang saling terintegrasi untuk memwadahi kegiatan bisnis. Merencanakan sebuah *Rental Office* di kawasan BSD merupakan peluang besar karena dalam segi aksesibilitas BSD memiliki aksesibilitas yang strategis. Penggunaan konsep Arsitektur *High-Tech* pada perencanaan *rental office* bertujuan untuk menambah nilai bangunan agar dapat bersaing dengan bangunan *rental office* pada umumnya.

1.2. TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1. Tujuan

1. Merencanakan bangunan *Rental Office* untuk memwadahi kegiatan para pebisnis.
2. Merencanakan *Rental Office* untuk mengatasi keterbatasan lahan.
3. Penekanan pada konsep *High-Tech*.

1.2.2. Sasaran

1. Menciptakan *Rental Office* dengan menyediakan beberapa fasilitas pelengkap untuk memenuhi kebutuhan penyewa kantor.
2. Menciptakan bangunan *Rental Office* yang fleksibel dalam hal peralatan modul atau lay out ruang.
3. Menciptakan *floor plan Rental Office* yang pasti dan terencana dan diharapkan dapat memwadahi kebutuhan akan *Rental Office* dan menciptakan fasade bangunan modern sebagai ciri dari bangunan perkantoran.
- 4.

1.3. METODE PENGUMPULAN DATA

- a. Data Primer (wawancara, studi kasus)
- b. Data sekunder (Studi kepustakaan)

1.4. METODE ANALISA DAN SINTESA

Meninjau beberapa aspek hubungan yaitu aspek manusia aspek manusia, aspek lingkungan, dan aspek bangunan, yaitu :

a. Aspek Manusia

Merupakan analisa tentang jenis pelaku kegiatan, aktivitas, sirkulasi, kebutuhan ruang, kapasitas ruang, tata ruang dan pola ruang luar.

b. Aspek Bangunan

Merupakan pembahasan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan lokasi (penentuan lokasi, sudut pandang dan orientasi tapak), serta potensi yang dimiliki pada lingkungan.

c. Aspek Lingkungan

Merupakan pembahasan tentang pola gubahan massa, pengolahan bentuk dan penampilan bangunan, sistem utilitas (pencahayaan, penghawaan dan keamanan), serta sistem struktur dan konstruksi serta bahan bangunan yang akan diterapkan.

2.1. GAMBARAN UMUM PROYEK

1. Judul Proyek : Perencanaan *Rental Office* di BSD City, Cisauk, Kabupaten Tangerang Dengan Penerapan Arsitektur *High-Tech*.
2. Tema : Arsitektur *High-Tech*.
3. Sifat Proyek : Fiktif.
4. Lokasi : Jl. BSD Grand Boulevard, BSD City, Cisauk, Kab-Tangerang
5. Fungsi Bangunan : Kantor Sewa.
6. Pengelola Proyek : Swasta.
7. Sasaran : Pelaku Ekonomi Kalangan Menengah Ke atas
8. Fasilitas : Perkantoran, Restaurant, Cafeteria, Retail Bank Cabang & Finance.
9. Luas Lahan : $\pm 40.000 \text{ m}^2$ (4Ha).

2.2. PENGERTIAN TEORITIS JUDUL PROYEK

2.2.1. DEFINISI RENTAL OFFICE

1. Pengertian Rental

Sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos, biaya pengangkutan (transport), atau sesuatu yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. (Achmad, 2016)

2. Pengertian Office

Sebuah ruangan atau bangunan tempat runtutan kegiatan tata usaha terlaksana untuk memulai, membenahi, mengembangkan, dan mengawasi kegiatan usaha. (Riastoro, 2010)

3.1. ARSITEKTUR HIGH-TECH

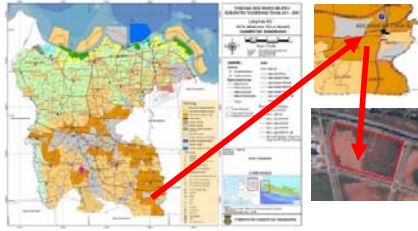
3.1.1. Pengertian High-Tech

arsitektur *High-Tech* adalah arsitektur yang mencoba mengikuti dan memanfaatkan perkembangan teknologi bangunan sehingga arsitektur sejalan dan saling terkait dengan perkembangan teknologi. (Akhir *et al.*, no date)

Dari penjelasan di atas, arsitektur *High-Tech* adalah suatu gaya kontemporer yang mempunyai ciri bermaterial metal dan kaca, menjelaskan konsistensi pada kejujuran ekspresi, mengkombinasikan ide-ide produksi industrial dan memprioritaskan pada bangunan yang fleksibel.

4.1. ANALISA TATA GUNA LAHAN

Lahan yang menjadi perencanaan *rental office* sebagai berikut



Gambar 4.1. Peta Zonasi dan denah lokasi

Sumber : Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang

Berdasarkan ketentuan dari Dinas Tata Kota Kabupaten Tangerang, lokasi site tersebut memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. Luas Lahan : 40.000 m² (4 Ha)
2. KDB (Konfiensi Dasar Bangunan) : 40 %
3. KLB (Konfiensi Luas Bangunan) : 8
4. KDH (Konfiensi Daerah Hijau) : Min 20%
5. GSB Bagian Depan : $\frac{1}{2} \times \text{Row Depan}$
: $\frac{1}{2} \times 20 \text{ Meter} = 10 \text{ meter}$
6. GSB Bagian Belakang : $\frac{1}{2} \times \text{Row Belakang}$
: $\frac{1}{2} \times 16 \text{ Meter} = 8 \text{ meter}$
7. GSB Bagian Samping Kiri & Kanan
: $\frac{1}{2} \times \text{Row Samping}$
: $\frac{1}{2} \times 16 \text{ Meter} = 8 \text{ meter}$
8. Ketinggian Maximal Bangunan : 20 Lantai
9. Peruntkan : Bangunan Komersil

1. Analisa Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

a. Penyewa

Kelompok pemakai bangunan yang secara rutin atau setiap hari melakukan aktifitas pada ruang yang disewa yaitu kantor sewa, fasilitas perdagangan dan jasa, dan fasilitas penunjang lainnya. Penyewa *Rental Office* biasanya adalah perusahaan asing maupun lokal yang bergerak dibidang konstruksi, property, pendidikan, hukum, asuransi, perbankan dan lain-lain.

b. Pengelola

Adalah kelompok pemakai bangunan yang telah dipercaya atau ditunjuk oleh pemilik (*Owner*) untuk melakukan aktivitas pengelolaan, baik management maupun oprasional dalam usaha penyewaan ruang, serta perawatan dalam bangunan. Pada pengelola dibagi menjadi dua bagian :

- Pengelola Utama
- Pengelola Service

2. Rekapitulasi Luasan Proyek dan Luasan Ruang Luar

a. Rekapitulasi Luasan Proyek :

Tabel 4.1. Total analisa kebutuhan Luas Ruang

Dalam

Ruang	Luas Ruang
Unit Sewa	31.000 m ²
Kantor Pemilik	45 m ²
Pengelola	800 m ²
Fasilitas	9.900 m ²
Staff Kebersihan	78 m ²
Ruang Utilitas	772 m ²
Total	42.600 m²

Tabel 4.2. Hasil Kebutuhan Luas Ruang Luar

RUANG LUAR	LUAS (m ²)
Area Terbuka Hijau	8000 m ²
Jalan Dalam Site	6000 m ²
Lahan Parkir	5.580 m ²
Total	19.580 m²

5.1. KONSEP TAPAK

5.1.1. Eksisting Tapak

- Lokasi Site : Jl.BSD Grand Boulevard, Cisauk, Kab. Tangerang, Banten
- Luas Lahan : $\pm 4 \text{ Ha}$

5.1.2 . Kesimpulan

Pada bangunan rental office ini menggunakan beberapa karakteristik dari arsitektur *high-tech* itu sendiri berikut beberapa karakteristik penerapan konsep arsitektur *high-tech* pada bangunan *rental office* :

- Penerapan Berdasarkan Karakter Inside Out dan *Transparency*..
Yaitu penggunaan material berbahan kaca transparant dan tembus pandang pada bagian podium sehingga bagian podium terexpose keluar.
- Penerapan Berdasarkan karakter *Optimistic Confidence in Scientific Culture*.
yaitu dengan memanfaatkan teknologi canggih. Bangunan *High-Tech* menggunakan perlengkapan teknologi canggih dalam

pengoprasian bangunan salah satunya yaitu dengan *Penggunan system IBS (Intelligent Building System)*.

- Penerapan Berdasarkan Karakter *Flat Bright Colouring* (pewarnaan yang menyala dan merata) diterapkan pada penggunaan warna cerah seperti kuning, merah, biru pada pipa-pipa system utilitas bangunan untuk membedakan jenis serta fungsinya. (Septiantori, 2017)

5.2. KONSEP DESAIN

SITE PLAN



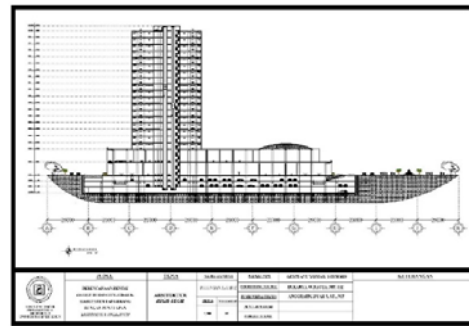
Gambar 5.1.Site Plan
Sumber : Data Pribadi

BLOCK PLAN



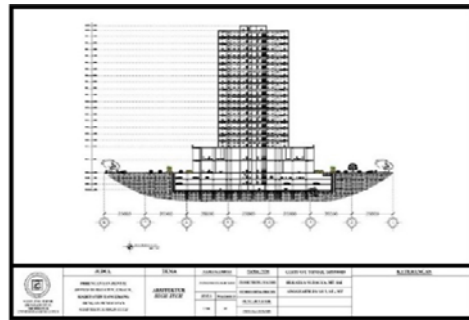
Gambar 5.2.Blok Plan
Sumber : Data Pribadi

POTONGAN A-A SITE PLAN



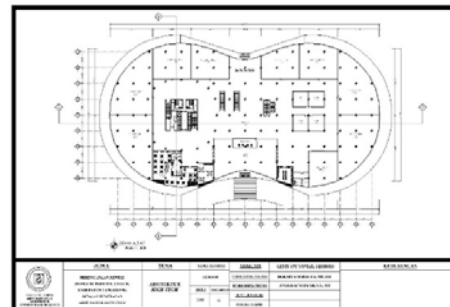
Gambar 5.3.Potongan A-A Site Plan
Sumber : Data Pribadi

POTONGAN B-B SITE PLAN



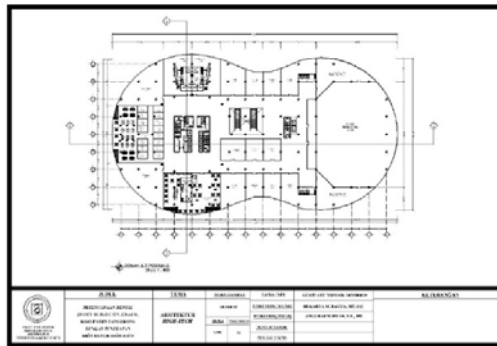
Gambar 5.4.Potongan B-B Site Plan
Sumber : Data Pribadi

DENAH GROUND FLOOR



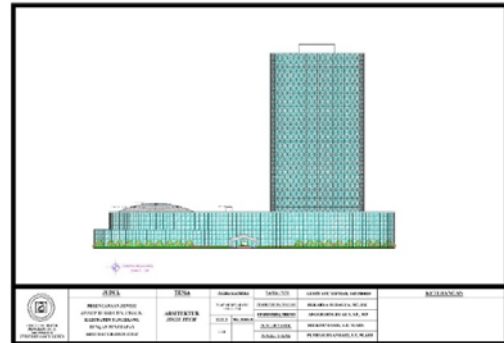
Gambar 5.5.Denah GF
Sumber : Data Pribadi

DENAH PODIUM



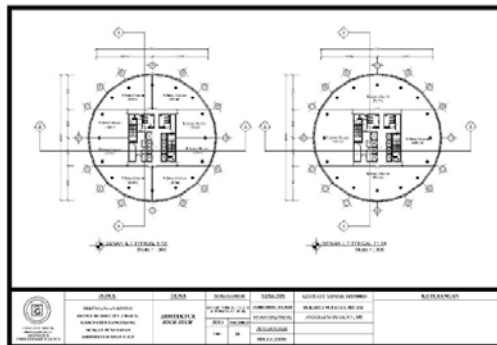
Gambar 5.6. Denah Podium
Sumber : Data Pribadi

TAMPAK BELAKANG



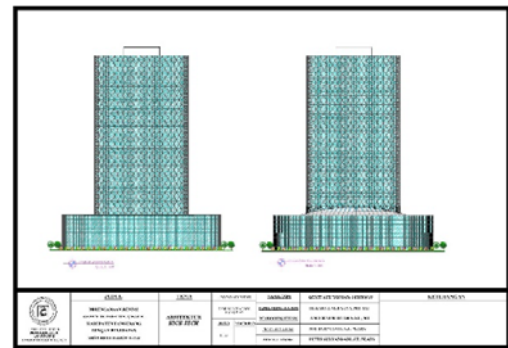
Gambar 5.9. Tampak Belakang Bangunan
Sumber : Data Pribadi

DENAH TYPICAL



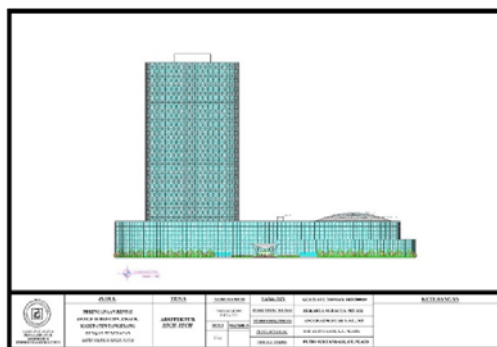
Gambar 5.7. Denah Typical
Sumber : Data Pribadi

TAMPAK SAMPING



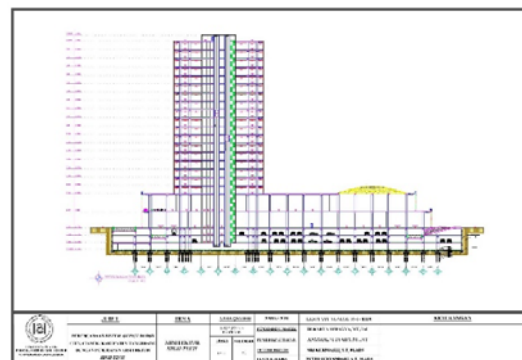
Gambar 5.10. Tampak Samping Bangunan
Sumber : Data Pribadi

TAMPAK DEPAN



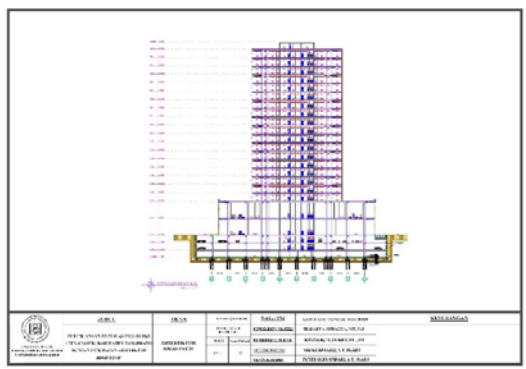
Gambar 5.8. Tampak Depan Bangunan
Sumber : Data Pribadi

POTONGAN A-A BANGUNAN



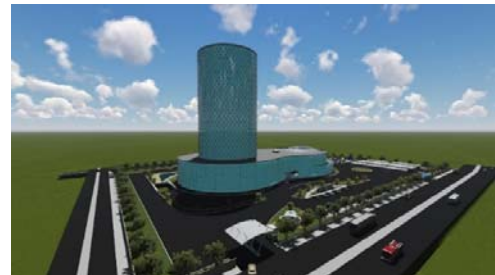
Gambar 5.11. Potongan A-A Bangunan
Sumber : Data Pribadi

POTONGAN B-B BANGUNAN



Gambar 5.12.Potongan B-B Bangunan
Sumber : Data Pribadi

3D EXTERIOR



3D INTERIOR LOBBY UTAMA





3D INTERIOR LOBBY LIFT



3D INTERIOR RUANG RAPAT



3D INTERIOR RUANG KANTOR



4. KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Desain diaplikasikan berdasarkan judul dan tema sesuai dengan fungsi bangunan.
2. Desain telah melalui beberapa proses, mulai dari kebutuhan ruang hingga perhitungan luas ruang.
3. Perencanaan *Rental Office* ini mengusung konsep bangunan *high-tech*, konsep tersebut diterapkan pada aktivitas bangunan yang dikendalikan menggunakan teknologi seperti system utilitas yang menggunakan IBS System.

DAFTAR PUSTAKA

- Nurcaya, I. A. H. (2017) *Investasi Properti, Tangsel Makin Prospektif*, web. Available at: <http://jakarta.bisnis.com/read/20170404/383/642630/investasi-properti-tangsel-makin-prospektif>.
- Achmad, W. A. A. (2016) *seminar rental office*, web. Available at: https://docuri.com/download/bab-ii-seminar-rental-office_59c1ca78f581710b28604f6e_pdf (Accessed: 12 February 2018).
- Riastoro, C. (2010) *pengertian perkantoran*, *webblog*.
- Sewa, K. and Residensial, T. B. (1984) 'Bab ii tinjauan apartemen dan kantor sewa 2.1.', *Time*, pp. 16–46.
- Akhir, T. *et al.* (no date) 'Penampilan bangunan yang sinergis dengan fungsi bangunan Jogjacomtech'.
- Septiantori, I. (2017) *10 teori ttg arsitektur*, web. Available at: https://www.academia.edu/4689797/10_teorit_ttg_arsitektur (Accessed: 20 February 2018).