

KANTOR SEWA DAN APARTEMEN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR SIMBIOSIS DI JAKARTA

Agra Senopati Anand Prasetyo, Agung Kumoro, Hari Yuliarso

Program Studi Arsitektur
Universitas Sebelas Maret Surakarta
Email : senopatiagra@gmail.com

Abstract: Jakarta, which has a high population density continues to be an attraction for urbanization. The space requirement for residence and work constantly rising demand for space is no longer built horizontally but vertically, namely the emergence of demand for the supply of rental office buildings and apartments. The objective of this scheme is to create a model of the Office of Rent and apartments are able to accommodate a phenomenon that appears in the mixed use building according to the character of the city. The problem that arises is how to design the office rental and apartments in Jakarta vertical and integrated are capable of symbiosis to become a group of compact design. The challenge contained in the planning and Apartment and Rental Office in Jakarta is the mastery of informal space at the negative space that appears as mixed use development impact. Building is planned to apply a symbiotic relationship at every function without interfering with the main function of one another. Develop transition, maximizing the utilization of the structure and function space contained in rent office buildings and apartments are to achieve a balanced utilization of the zone. The results obtained are building Rent office, apartment, group support activities, structuring informal area, utilization of green open spaces, circulation and space division transition. Each zone is planned effective and efficient so that it becomes a model that is integrated, the combined application of typical compact building at the regional level can double function space intersecting zones.

Keywords: Apartment, Office, Street vendor, Symbiosis, Urbanization

I. PENDAHULUAN

Melihat kebutuhan masyarakat akibat pengaruh tumbuh kembangnya konsentrasi kegiatan pada pusat perkotaan maka diperlukan bangunan kantor sewa untuk mewadahi kegiatan bekerja dan apartemen untuk hunian praktis.

Sayangnya dengan sistem *mixed use*, para ahli perencana memusatkan kegiatan terpadu dengan gaya hidup menengah ke atas saja. Hal tersebut menyebabkan simpul kota bertumbuh pada satu sisi pembangunan, kondisi ini merupakan kontraproduktif terhadap terjanagan urbanisasi.

Fenomena maraknya bermunculan sektor informal mengikuti usaha sektor formal sebagai inangnya tidak terelakkan di Kota Jakarta. Menurut Boulton (2005) lebih dari 75% pekerja di sektor formal di Jakarta menggunakan layanan yang ditawarkan sektor informal. Untuk meningkatkan pemberdayaan masyarakat dan tercapainya kesejahteraan bersama, pembangunan

mixed use building Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta perlu menerapkan pendekatan Arsitektur Simbiosis, yaitu dualisme pembangunan dilihat sebagai rangkaian kesatuan yang bertumbuh bersama bukan sebagai dikotomi sehingga secara kontinum mampu menjembatani hubungan mutualisme antar fungsi.

II. METODE

Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis di Jakarta merupakan bangunan yang direncanakan untuk menampung kelompok kebutuhan hunian dan bekerja bagi masyarakat Kota Jakarta. Kendala yang terjadi pada pembangunan secara vertikal adalah ketidakberpihakan pembangunan terhadap keseimbangan lingkungan dan masyarakat sekitar. Menurut Wibisono (2010) pembangunan *mixed use building* di Jakarta memiliki karakter yang berbeda

dengan pembangunan di negara Barat, yaitu munculnya PKL di sekitar tapak dan minimnya pemanfaatan pedestrian dikarenakan iklim tropis. Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis di Jakarta merupakan studi untuk perancangan bangunan tipikal yang menerapkan hubungan timbal balik dengan lingkungan, masyarakat, dan budaya sebagai upaya menjawab kebutuhan masyarakat urban di Jakarta.

Simbiosis yang diterapkan muncul di antara bangunan kantor sewa dengan apartemen, kantor sewa dan apartemen dengan lingkungan dan masyarakat, dan simbiosis yang dapat berlangsung antar model tipikal kantor sewa dan apartemen dalam skala kawasan.

Untuk mencapai pola tersebut diterapkan pola transisi sirkulasi baik secara vertikal maupun horizontal dengan pemanfaatan ruang negatif pada setiap mintakat kegiatan sebagai area publik untuk perekat kawasan. Bangunan secara konstruktif merupakan struktur yang mampu menopang kebutuhan bersama.

Kegiatan yang ditampung pada bangunan ini adalah kantor sewa, apartemen, kelompok kegiatan penunjang, penataan area informal, ruang publik, dan area servis. Pada area penunjang merupakan transisi antara kantor sewa dan apartemen, penataan area informal merupakan transisi kantor sewa dan apartemen dengan masyarakat dan budaya, dan kelompok kegiatan servis dan RTH merupakan transisi terhadap lingkungan.

III. ANALISIS

A. Analisis Perumahan

Analisis perumahan dapat diperoleh dari analisis kegiatan pengguna bangunan. Kebutuhan ruang bangunan Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis di Jakarta terbagi menjadi tiga kelompok kegiatan utama, yaitu kegiatan kantor sewa, kegiatan apartemen, dan kegiatan penunjang. Kebutuhan ruang yang direncanakan pada Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis di Jakarta dijabarkan dalam Tabel berikut (lihat Tabel 1, 2, dan 3).

Tabel 1. Kebutuhan Ruang Kantor Sewa

PELAKU	KEGIATAN	PERUANGAN
Penyewa	Administrasi	Ruang kerja
	Menerima tamu	Hall
	Meeting	R. Rapat
Tamu	Mencari informasi	R. Informasi
	Fasilitas perkantoran	Kantor sewa
	Rapat	R. Rapat
Petugas	Ganti pakaian	Ruang ganti
	Bekerja	Ruang kerja
	Menyimpan alat	Gudang

Tabel 2. Kebutuhan Ruang Apartemen

PELAKU	KEGIATAN	PERUANGAN
Penghuni	Tidur	R. Tidur
	Santai	R. Keluarga
	Makan/minum	Pantry
	Metabolisme	Lavatory
Tamu	Datang	Entrance
	Mencari informasi	R. Informasi
	Menunggu	R. Tunggu
Petugas	Ganti pakaian	Ruang ganti
	Bekerja	Ruang kerja
	Menyimpan alat	Gudang

Tabel 3. Kebutuhan Ruang Penunjang

PELAKU	KEGIATAN	PERUANGAN
Pengelola	Administrasi	Ruang kerja
	Menerima tamu	Ruang tamu
	Rapat	R. Rapat
Pedagang	Menurunkan dagangan	Loading dock
	Berdagang	Kios/Retail
	Pelatihan	R. Serbaguna
	Makan/minum	Food-court
Pembeli	Beli	Kios/Retail
	Mengambil uang	ATM
	Makan/minum	Food-court

B. Analisis Lokasi

1. Tujuan

Tujuan dari analisis lokasi adalah mendapatkan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang umum muncul pada pola pembangunan *mixed use building* sehingga dapat dilakukan studi terhadap bangunan yang direncanakan.

2. Dasar Pertimbangan

Dasar pertimbangan penentuan tapak, yaitu posisi tapak yang memiliki karakter kepadatan penduduk yang tinggi dan permintaan pasokan kantor sewa tertinggi.

3. Proses Analisis

Hasil analisis terhadap tingkat kepadatan penduduk dan permintaan pasokan kantor sewa pada kawasan pusat bisnis Jakarta, yaitu Sudirman *Central Business District*, Kuningan *Central Business District*, dan Thamrin *Central Business District*. Dengan kepadatan penduduk tertinggi, yaitu 18.000 jiwa per km² dan penyerapan kantor sewa terbanyak sejumlah 31,2% di Kota Jakarta, *CBD* Sudirman dipilih karena memiliki karakter tapak yang kuat sebagai lahan studi perencanaan (lihat Gambar 1 dan 2).

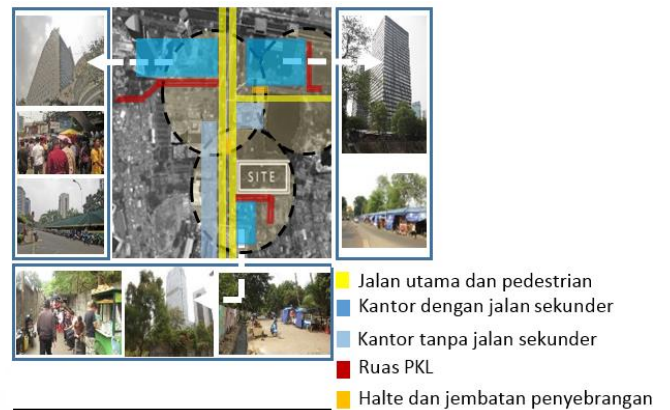
a. Potensi Tapak



Gambar 1. Kondisi Potensi Tapak

(sumber foto: penulis)

b. Permasalahan Tapak



Gambar 2. Kondisi Permasalahan Tapak

(sumber foto: penulis)

C. Analisis Pencapaian

1. Tujuan

Menentukan *main entrance*, *side entrance*, dan pencapaian manusia pada bangunan Kantor Sewa dan Apartemen yang direncanakan.

2. Dasar Pertimbangan

- Kemudahan akses sirkulasi kendaraan dalam mencapai tapak.
- Memiliki fleksibilitas yang tinggi sehingga dapat menunjang pelaksanaan kegiatan.
- Kemudahan pencapaian pengguna bangunan maupun pengunjung.
- Tingkat interaksi dengan kawasan sekitar.
- Faktor keamanan dan kenyamanan.

3. Proses Analisis

a. Main Entrance

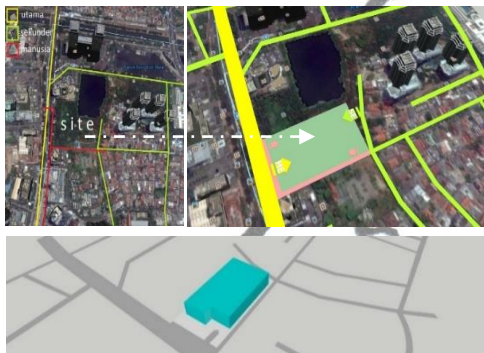
Ditempatkan pada Jalan Sudirman di sisi barat/muka tapak yang merupakan jalur utama bagi kendaraan bermotor.

b. Side Entrance

Ditempatkan pada jalan lingkungan dengan lebar ± 6 m di bagian timur/belakang tapak, sekaligus dapat dimanfaatkan sebagai sirkulasi pemadam kebakaran jika terjadi kemacetan pada jalan utama.

c. Pencapaian Manusia

Sisi barat tapak diakses untuk pencapaian manusia karena terdapat halte Trans Jakarta dengan jembatan penyeberangan yang terhubung langsung dengan pedestrian di muka tapak. Pada selatan tapak juga memungkinkan digunakan untuk pencapaian manusia di mana terdapat gang yang menghubungkan jalan utama dengan area pemukiman penduduk (lihat Gambar 3).



Gambar 3. Pencapaian Tapak

D. Analisis Kebisingan

1. Tujuan

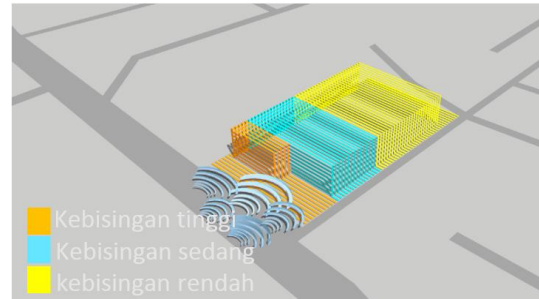
Mendapatkan pemanfaatan awal mintakat kegiatan yang efektif pada tapak sesuai jangkauannya terhadap sumber kebisingan.

2. Dasar Pertimbangan

Sumber kebisingan pada tapak berasal dari barat/muka tapak di mana terdapat ruas jalan utama yang sering terjadi kemacetan pada waktu tertentu menjadi dasar pertimbangan.

3. Proses Analisis

Penentuan mintakat kelompok kegiatan penunjang dengan fungsi yang lebih publik dimaksimalkan berada di muka bangunan, diikuti mintakat kelompok kegiatan kantor sewa pada mintakat dengan kebisingan sedang, sedangkan hunian dengan fungsi privat yang membutuhkan tingkat *noise* rendah memanfaatkan bagian tapak yang lebih dalam (lihat Gambar 4).



Gambar 4. Pemintakatan Kebisingan

E. Analisis View dan Orientasi

1. Tujuan

Mendapatkan arah orientasi bangunan untuk memaksimalkan tingkat arah ekspos bangunan.

2. Dasar Pertimbangan

Sebagai bangunan komersial kebutuhan akan *view* menjadi daya jual sehingga perlu upaya untuk memaksimalkan nilai lahan.

3. Proses Analisis

a. Residensial

Orientasi bangunan dimaksimalkan menghadap ke arah danau pada utara/belakang tapak. Untuk memaksimalkan *view* pada sisi sebaliknya, lahan yang berbatasan dengan pemukiman dimanfaatkan sebagai RTH untuk kebutuhan *view* dari dalam bangunan.

b. Kantor

Orientasi mengarah ke bagian barat dan timur tapak di mana pada bagian barat atau muka bangunan terdapat Jalan Sudirman yang tampak pemandangan gedung perkantoran beserta kondisi lalu lintasnya. Massa yang dipotong pada bagian timur tapak yang dimanfaatkan sebagai *view* bagi residensial sekaligus dapat dimanfaatkan untuk memberi *view* bagi bangunan kantor.

c. Penunjang

Orientasi bangunan terdapat di Jalan Sudirman pada arah barat tapak. Kelompok kegiatan penunjang tidak memiliki

commit to user

urgensi tinggi terhadap *view* ke luar bangunan dikarenakan sifat kegiatan yang berfokus pada kenyamanan ruang dalam (lihat Gambar 5).



Gambar 5. Analisis *View* dan Orientasi

F. Analisis Ketinggian Bangunan

1. Tujuan

Mendapatkan pemaksimalan massa yang ditinggikan sesuai perhitungan KLB yang diizinkan.

2. Dasar Pertimbangan

Terkait potensi yang telah dibahas pada analisis *view* sebelumnya maka berdasar area yang memiliki kebutuhan yang tinggi akan *view* dapat ditentukan bagian massa yang dinaikkan (lihat Gambar 6).

3. Proses Analisis

Luas lahan 20.900 m²,

KDB = 40%, KLB = 6.

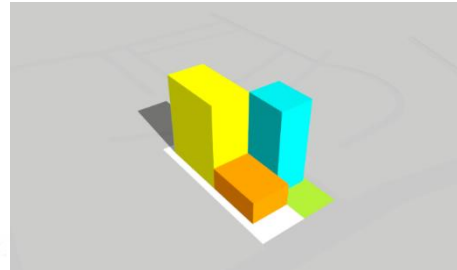
Luas KDB diizinkan 8.360 m².

Jika podium yang direncanakan memiliki ketinggian 4 tingkat maka $8.360 \times 4 = 33.440$ m²,
KLB 6 = 125.400 m²,
 $125.400 - 33.440 = 91.960$ m².

Menurut Harris (1993) luas efisien lantai untuk satu *core* adalah 1000-1600 m². Jika menara kantor dan apartemen direncanakan memiliki luas lantai 1400 m² & 1500 m²,
2 menara untuk kantor dan apartemen maka

$1400 \text{ m}^2 + 1500 \text{ m}^2 = 2900 \text{ m}^2$,
 $91.960 : 3000 = 31$ lantai.

Ketinggian maksimal yang diizinkan adalah 31 lantai, sedangkan bangunan sekitar memiliki ketinggian 20 hingga 50 lantai.



Gambar 6. Analisis Ketinggian Bangunan

G. Analisis Sinar Matahari

1. Tujuan

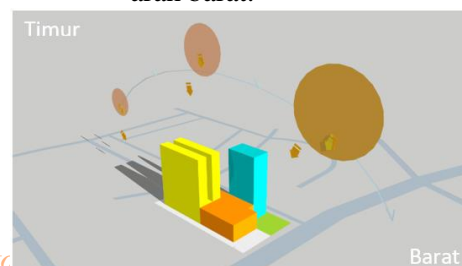
Tujuan dari analisis matahari adalah mendapatkan sistem pengurangan sinar matahari yang masuk ke dalam bangunan sehingga dapat menjaga kenyamanan suhu dalam bangunan.

2. Dasar Pertimbangan

Kondisi tapak yang menghadap ke arah barat sehingga menyebabkan bangunan yang direncanakan terpapar sinar matahari yang berasal dari arah muka bangunan.

3. Proses Analisis

Untuk menghindari panas berlebih dalam ruang pada siang hari, luas penampang pada bagian barat-timur dipipihkan dengan orientasi memanjang menghadap sumbu utara-selatan (lihat Gambar 7). Sinar matahari juga menjadi alasan kurang berfungsinya RTH di iklim tropis, menanggapi hal tersebut RTH memanfaatkan ketinggian bangunan untuk menghalangi sinar matahari dari arah barat.



Gambar 7. Analisis Sinar Matahari

H. Analisis Bentuk dan Tampilan Bangunan

1. Tujuan

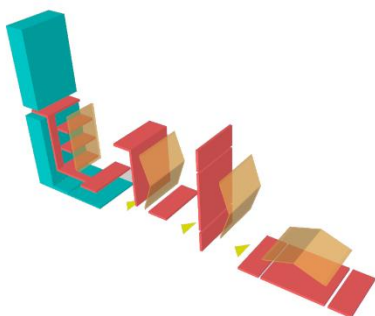
Menentukan karakter bentuk dan tampilan bangunan Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis.

2. Dasar Pertimbangan

Mengatasi permasalahan karakter bangunan yang terdapat pada lahan studi dengan memanfaatkan *genius loci* sebagai wujud simbiosis keberlanjutan terhadap budaya.

3. Proses Analisis

Mentransformasi kembali tradisi, yaitu menerapkan sifat yang terdapat pada ruang bangunan publik *pendhapa* sebagai fasada aktif bangunan tradisional tidak lagi secara horizontal namun vertikal, yaitu sebagai pedestrian yang mewadahi ruang tumbuh PKL dan *skybridge* untuk kegiatan seni dan budaya (lihat Gambar 8).



Gambar 8. Transformasi Tampilan

I. Analisis Lansekap

1. Tujuan

Menentukan pemanfaatan lansekap pada tapak untuk penghijauan lingkungan tapak.

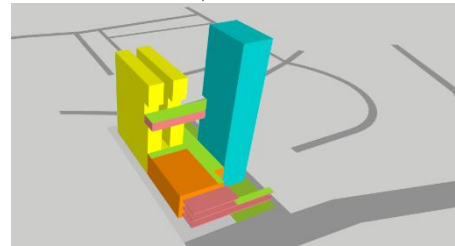
2. Dasar Pertimbangan

Ruang terbuka bagi publik diikuti oleh lansekap menjadi elemen penting untuk keseimbangan lingkungan sekaligus sebagai *view* untuk menciptakan lingkungan yang ideal.

3. Proses Analisis

Memfaatkan area *ground floor* pada bagian selatan bangunan untuk *view* taman sekaligus area resapan air tanah. Selain itu, mejadikan area sirkulasi transisi yang terbentuk

antar fungsi sebagai jalur hijau (lihat Gambar 9).



Gambar 9. Lansekap Tapak

J. Analisis Pemintakatan dan Tata Massa Bangunan

1. Tujuan

Menentukan pemanfaatan mintakat dan tata massa bangunan.

2. Dasar Pertimbangan

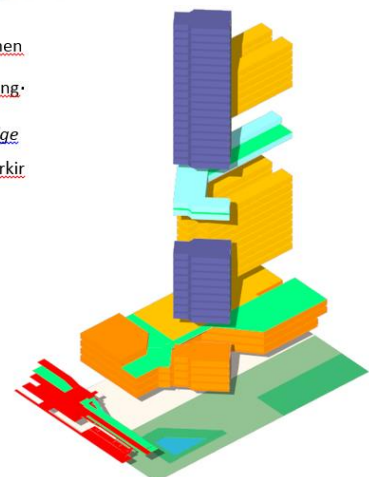
Berdasarkan analisis tapak yang telah dibahas pada bagian sebelumnya diperoleh penentuan pemintakatan dan tata massa bangunan.

3. Proses Analisis

Mintakat dan tata massa bangunan dapat dijabarkan melalui diagram mikro dan makro sebagai berikut (lihat Gambar 10 dan 11).

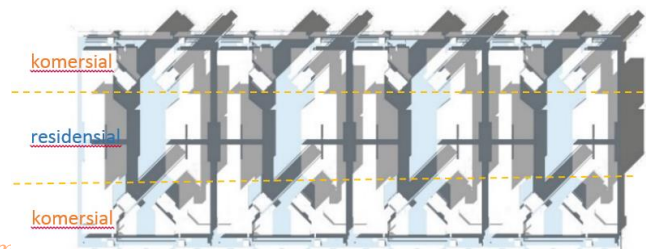
a. Mikro

Apartemen
 Kantor
 Penunjang
 RTH
 Sky bridge
 PKL
 Area Parkir



Gambar 10. Mintakat Bangunan

b. Makro



Gambar 11. Mintakat Kawasan

IV. KESIMPULAN

Hasil dari pembagian mintakat dimaksudkan agar setiap peletakan kegiatan dapat memaksimalkan fungsi lahan dan menghilangkan ruang negatif yang muncul. Hubungan transisi dengan memanfaatkan *dead space* pada setiap kegiatan merupakan wujud pendekatan Arsitektur Simbiosis. Transisi direncanakan sebagai elemen perekat gabungan antar kegiatan dan mengkhususkan hubungan antara kelompok kegiatan sektor formal/privat maupun informal/publik. Area bawah bangunan dinaikkan untuk pemaksimalan sirkulasi kendaraan dan area hijau. Sirkulasi manusia difokuskan pada lapisan atas dengan memanfaatkan jembatan penyeberangan dan pedestrian vertikal sebagai penghubung. (lihat Gambar 12). Penempatan *lift* pada bangunan apartemen dan desain *core* kantor sewa pada samping bangunan direncanakan untuk sirkulasi masyarakat umum mengakses fasilitas *skybridge* maupun pengguna bangunan untuk mengakses penataan area informal (lihat Gambar 13). Struktur eksternal menyebabkan pemanfaatan ruang yang tanpa kolom meningkatkan fleksibilitas penataan ruang untuk berbagai macam keperluan (lihat Gambar 14). Pemanfaatan mintakat sebagai usulan model tipikal pada skala kawasan diharapkan dapat melipatgandakan fungsi mintakat yang beririsan. Pemanfaatan ruang terbuka hijau pada skala kawasan menciptakan *city forest* seukuran lapangan bola di setiap bawah bangunan, mencukupi 40% kebutuhan daerah resapan kota untuk mencegah terjadinya banjir. Pada penerapan gabungan mintakat bangunan secara makro mendorong terbentuknya ruas PKL yang saling terhubung. *Interlocking* sirkulasi secara vertikal dan horizontal yang dimaksudkan untuk menunjang fasilitas pejalan kaki sehingga sirkulasi pada bangunan dapat difungsikan layaknya pedestrian kota hal ini diharapkan dapat meningkatkan animo pejalan kaki pada kota beriklim tropis dan penggunaan transportasi umum. Pemanfaatan struktur bangunan Kantor Sewa dan Apartemen dimaksudkan saling menopang beban *skybridge* untuk dapat memunculkan terbentuknya kota vertikal (lihat Gambar 15).

Adapun detail bangunan Kantor Sewa dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Simbiosis di Jakarta yang direncanakan adalah sebagai berikut.

Lokasi : Jl. Sudirman Kavling 73-74

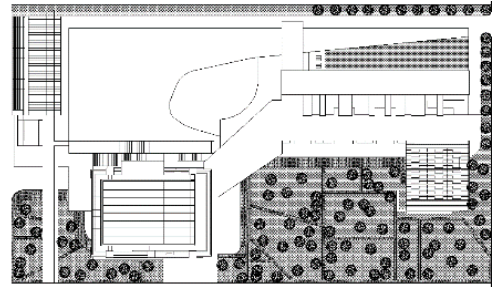
Luas Lahan : 20.900 m²

Luas Bangunan : 115.807 m²

Jumlah Unit Kantor : 408

Jumlah Unit Apartemen : 656

Kegiatan : Hunian dan Komersial



Gambar 12. Denah Situasi



Gambar 13. Desain Eksterior



Gambar 14. Desain Rangka Luar pada Kantor



Gambar 15. Desain Kawasan

REFERENSI

- Boulton, Alan, 2005, *Municipal Policies and Actions on the Informal Economy in Selected Cities in Indonesia*. Jakarta : International Labour Office.
- Wibisono, Bambang Hari, 2010, *Mixed Use Building : Solusi atau Masalah Baru bagi Perkembangan Perkotaan di Indonesia?*. UGM, Yogyakarta.
- Harris, Cyril M, 1993, *Dictionary of Architecture and Construction*. NY : University of Michigan.

