

RENTAL OFFICE DI BSB CITY SEMARANG

Oleh : Muhammad Mukhlishin, Sri Hartuti Wahyuningrum, Bharoto

Sektor investasi dan ekonomi yang terus berkembang terutama di bidang properti mengakibatkan proses urbanisasi masyarakat daerah semakin cepat. Semarang sebagai ibu kota Jawa Tengah mengalami dampak yang paling jelas. Hal ini juga disebabkan oleh tuntutan kehidupan yang semakin modern. PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pengembang BSB City Semarang sejak tahun 1997 terus mengembangkan konsep kota satelitnya untuk merespon fenomena ini. Perbukitan Mijen akan diubah menjadi sebuah kota modern yang menampung seluruh aspek kegiatan masyarakat. Pada 5 hingga 10 tahun kedepan kawasan CBD di kota satelit ini akan mulai dikembangkan. Dimana kawasan CBD ini akan menampung berbagai kegiatan bisnis, industri, niaga dan perdagangan yang terdiri dari fasilitas perkantoran berupa kompleks rental office.

Di sisi lain kegiatan manusia modern selalu dituntut serba cepat, efisien dan efektif, seringkali berdampak pada kehidupan sosialnya. Sebuah bangunan perkantoran yang akan mewadahi kegiatan industri dan bisnis di BSB City ini tentu tidak akan lepas dari kemungkinan itu. Karena kebiasaan masyarakat modern adalah individualis, realistis, anti sosial, dan bahkan seolah seperti robot. Terutama masyarakat yang bertindak di bidang industri (jasa/barang) kebiasaan – kebiasaan tersebut sering dijumpai karena ruang – ruang arsitektur yang diwujudkan selalu bersifat formal.

Perkantoran dengan ruang – ruang yang bersifat informal melebur dengan ruang luar akan terasa lebih bebas sehingga sosialisasi dan komunikasi antar individu akan lebih mudah terjalin. Kehidupan sebagai makhluk sosial pun akan berjalan dengan normal.

Kata Kunci : *investasi, modern, sosial, informal.*

1. Latar Belakang

Setyo Maharso, Ketua Umum Real Estate Indonesia (REI) mengungkapkan pertumbuhan investasi sektor properti di Jawa Tengah terus membaik. Bank Indonesia mencatat pertumbuhan investasi Jawa Tengah pada triwulan II 2013 tumbuh sebesar 7,8% (year on year), naik cukup tinggi dibandingkan periode triwulan yang sama tahun lalu sebesar 5,4%. Laju investasi ini dikontribusikan oleh investasi sektor konstruksi yang mencapai 6,9%.

Dengan laju yang terus meningkat ini PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pengembang BSB City Semarang sejak tahun 1997 terus mengembangkan konsep kota satelitnya yang berada di perbukitan Semarang, Mijen. Pada Kawasan CBD di kota satelit ini akan menjadi fokus utama pengembangan dalam beberapa tahun kedepan dimana akan menampung berbagai kegiatan bisnis, perniagaan dan

perdagangan yang terdiri dari fasilitas perkantoran pemerintah dan swasta berupa kompleks Rental Office.

Keberadaan sebuah rental office pada umumnya bersifat sangat kaku terhadap lingkungan luar, hal ini ditujukan untuk mengoptimalkan keamanan dan privasi. Akan tetapi hal ini justru berdampak pada produktifitas dan psikologi karyawan karena seolah terkurung tanpa kebebasan berkumpul dan berkomunikasi.

2. Tinjauan Pustaka

Menurut *Kamus besar Bahasa Indonesia (1995)*, kantor adalah balai (gedung, ruang, rumah) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan, dsb).

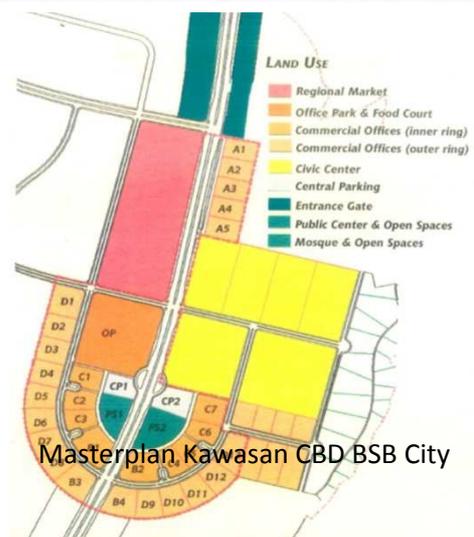
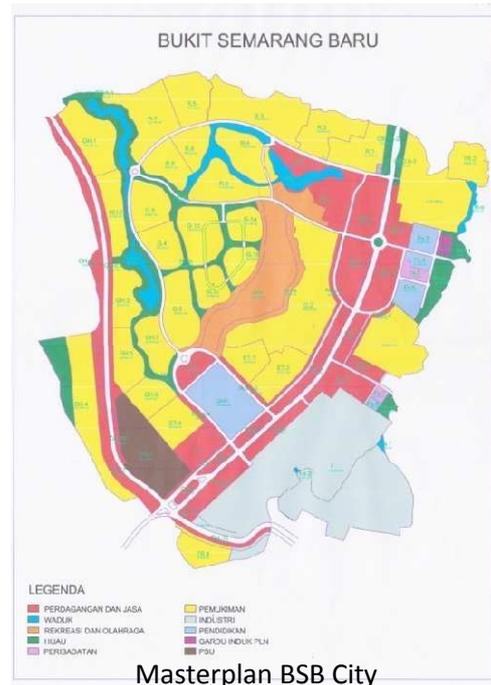
Berdasarkan *The Arnold Encyclopedia of Real Estate (1993)*, kantor atau "office building"

adalah suatu tempat yang digunakan untuk kegiatan bisnis atau suatu profesi yang dibedakan dari bangunan tempat tinggal, komersial atau ruang yang disewakan, bangunan industry atau fasilitas rekreasi.

Menurut *Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008)*, kantor sewa adalah bangunan yang mawadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan fasilitas pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.

Ann Sennewald, vice president of merchandising CORT (perusahaan furniture dan desain interior) mengungkapkan bahwa desain perkantoran telah mengalami perkembangan sejak 50 tahun terakhir. Perubahan ini telah terlihat pada desain yang lebih terbuka dengan area kerja yang lebih komunikatif. Hal tersebut ditujukan untuk mrfleksikan kebutuhan yang lebih modern para pegawai, fleksibilitas, mobilitas kerja dan sebagainya. Ruang pimpinan atau manajer tidak lagi membutuhkan ruang yang terlalu luas karena akan memakan tempat.¹

Terdapat beberapa guideline yang harus diperhatikan dalam perancangan rental office



3. Lokasi Dan Tinjauan BSB City



Gambar Lokasi Tapak



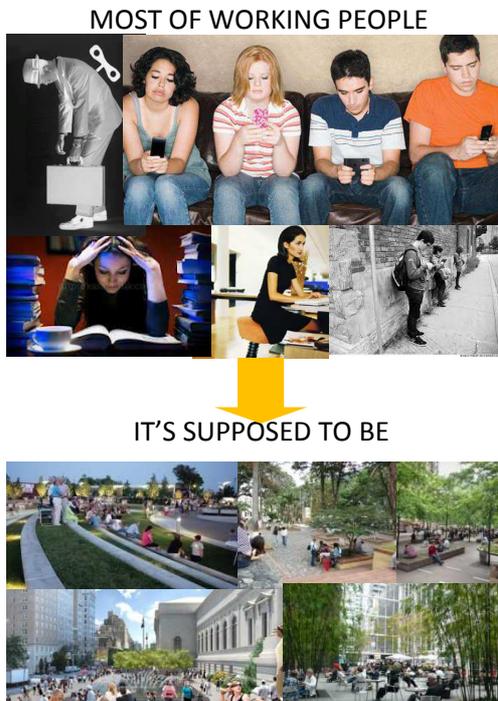
di kawasan CBD BSB City (Kavling Terpilih – Kavling B1)diantaranya :

1. Parkir terpusat di Parking Area Kawasan
2. Mengutamakan pejalan kaki
3. Groundfloor dikhususkan untuk area yang menjadi daya tarik pengunjung dan pejalan kaki.
3. KDB 60%, KLB 2.5, Tinggi Bangunan 12 lantai

¹ 5 Big Trends That Dominate Office Designs in 2014 by Meredith Lepore <http://www.designntrend.com/articles/10429/20140125/5-big-trends-dominate-office-designs-2014.htm>

4. Konsep

Menghadirkan ruang perkantoran yang bersifat informal. Informal disini dapat diartikan sebagai upaya merubah sifat umum perkantoran yang kaku, terlalu menjaga jarak dengan ruang luar dan meng-antisosial-kan manusia di dalamnya.



Perkantoran tetap mengutamakan keamanan dan privasi tetapi memadukannya dengan ruang-ruang komunal yang dijadikan sebagai magnet untuk berkumpul, berkomunikasi dan bersosialisasi serta taman - taman terbuka dengan fasilitas pelengkap seperti foodcourt dan retail yang dapat diakses dari segala arah dan oleh siapapun tentu akan semakin meleburkan ke-kaku-an dan ke-formal-an sebuah perkantoran.

4. Desain

Tapak yang diapit oleh dua jalan memungkinkan akses yang lebih mudah dari dan menuju tapak. Area parkir yang terpusat di parking area kawasan memudahkan pejalan kaki untuk mengakses tapak. Oleh karena itu, siteplan didesain secara terbuka tanpa adanya batas/pagar, tapak dapat dicapai dari segala arah. Area terbuka mengelilingi seluruh tapak untuk



Gambar Siteplan

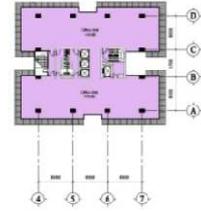
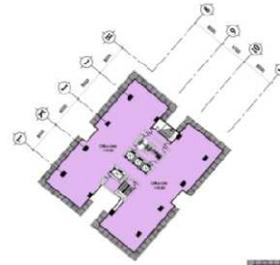
menciptakan kesejukan pada tapak. Plaza dihadirkan sebagai penerima atau perantara ruang luar menuju ruang dalam. Plaza utama di tengah merupakan pusat orientasi. Plaza dapat dijadikan area berkumpul, pertunjukan, “ngejam” dsb.

Jenis Ruang	Kapasitas (orang)	Luas Ruang (m ²)
Office Unit		
Tipe 1 (1 lantai)	8 x @ 600 m ²	4800
Tipe 2 (1/2 lantai)	24 x @300 m ²	7200
JUMLAH		12000
SIRKULASI 10%		1200
TOTAL		13200
Pengelola		
Ruang Manager	1	12
Ruang Wakil Manager	1	9
R. Sekretaris	1	7
R. Div Teknik		78
R. Ka Div Teknik	1	9
R. Spv Civil & Plumbing	1	7
R. Spv Mekanikal	1	7
R. Spv Elektrikal	1	7
R. Staff	12	48
R. Div Umum		23
R. Ka Div Umum	1	9
R. Spv Rumah Tangga	1	7
R. Spv Keamanan	1	7
R. Div Customer Service		32
R. Ka Div Customer Service	1	9
R. Spv Customer Service	1	7
R. Staff	4	16
R. Div Administrasi & Keuangan		32
R. Ka Div Administrasi & Keuangan	1	9
R. Spv Administrasi & Keuangan	1	7
R. Staff	4	16
R. Rapat	15	30
R. Tamu dan Lobby	5	15
Toilet pria	15	15,6
Toilet wanita	10	14,4
Pantry	4	20
R. Makan	7	35
Gudang	Perabot	9
JUMLAH		332
SIRKULASI 30%		99,6
TOTAL		431
Pelengkap		

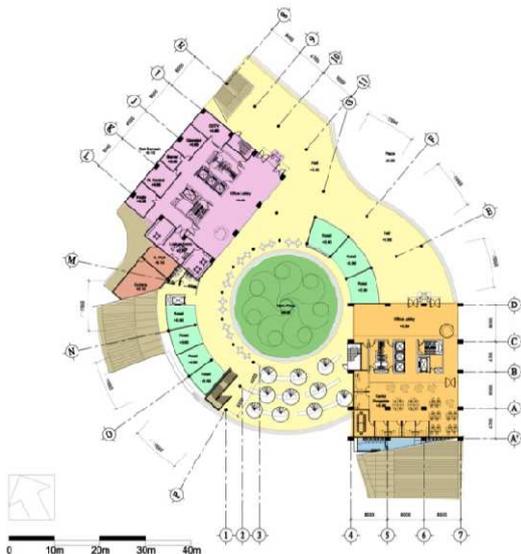
Lobby Resepsionis dan Ruang Duduk		
R. Duduk	25	50
Lobby	10	30
JUMLAH		80
Restaurant dan Cafeteria		
Resto Sedang	10 x @ 20 m ²	260
Resto Besar	3 x @30 m ²	90
Food Court	250	650
JUMLAH		800
SIRKULASI 30%		240
TOTAL		1240
Retail		
Retail Sedang	4 x @ 20 m ²	80
Retail Besar	3 x @30 m ²	90
JUMLAH		170
SIRKULASI 30%		51
TOTAL		221
Minimarket		
Area Penjualan	50	45
Kasir & Counter	Meja, Counter	4,9
Kantor Pengelola	1	7
Toilet	1 toilet	1,8
Gudang Penyimpanan	-	5,4
JUMLAH		64,1
SIRKULASI 30%		19,23
TOTAL		84
ATM Center	12 unit	48
TOTAL		1573
Kegiatan Servis		
Pelayanan Servis		
R. Mesin Lift	1	10
R. Genset	1	33
R. AHU	10 unit	200
R. Pompa	1	20
R. Water tank & pompa	1	36
R. Trafo & Panel	1	5
R. Server	2	8
R. Operator	2	8
R. Teknisi	5	20
R. Kontrol	1	25
R. PABX	1	6
CCTV	1	16
Pos Keamanan	4	16
JUMLAH		403
SIRKULASI 30%		120,9
TOTAL		524
Pelayanan Servis Typical (x10)		
Lift	4unit	30,5
Lift Barang	2unit	9,24
Tangga Darurat	2unit	42,7
Pembuangan sampah	1	9

Toilet pria	8/lantai	11,1
Toilet wanita	10/lantai	9,9
JUMLAH		112,4
SIRKULASI 30%		33,72
TOTAL		146
TOTAL x 10		1460
Mushola	40	60
SIRKULASI 30%		18
TOTAL		78
Toilet Umum	8 toilet	14,4
SIRKULASI 30%		4,32
TOTAL		20
TOTAL		2082

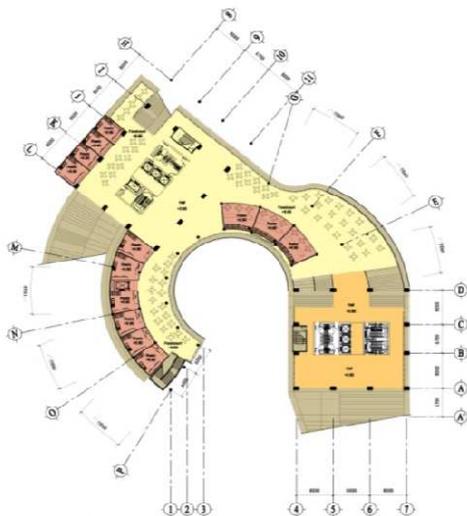
Kegiatan Utama (unit-unit kantor sewa)	13.200 m ²
Kegiatan Pengelola	431 m ²
Kegiatan Pelengkap	1.573 m ²
Kegiatan Service	2.082 m ²
LUAS TOTAL BANGUNAN	17.286 m²



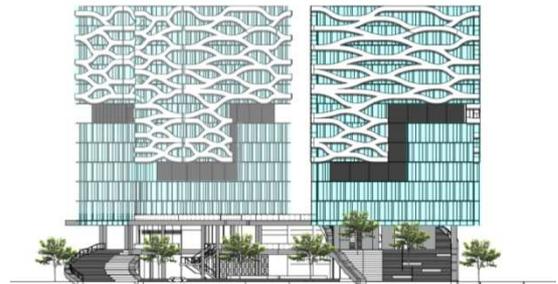
DENAH TIPIKAL



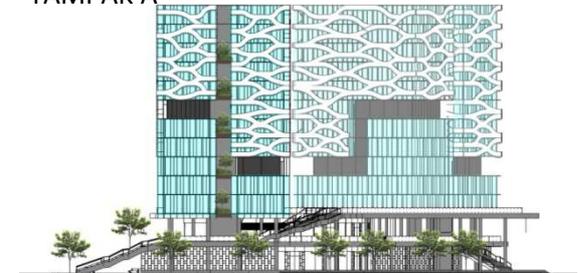
DENAH LT.1



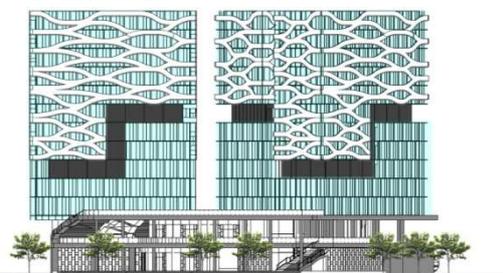
DENAH LT.2



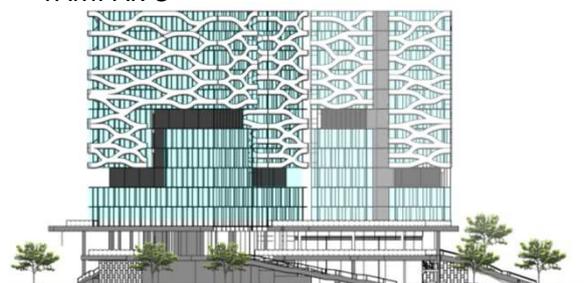
TAMPAK A



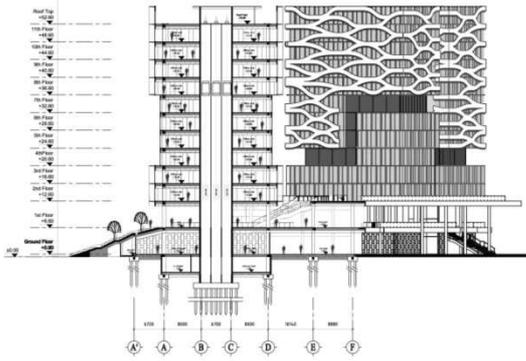
TAMPAK B



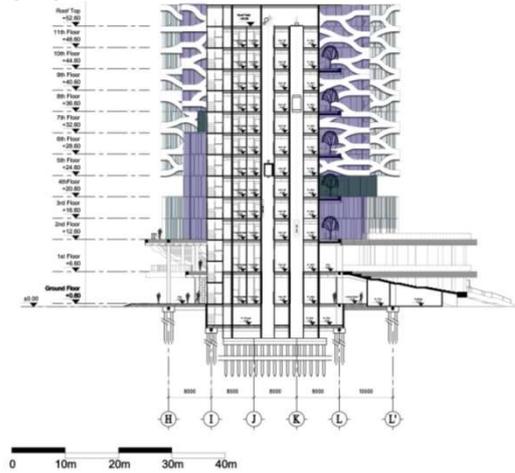
TAMPAK C



TAMPAK D



POTONGAN A-A'



POTONGAN B-B'



Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
1995. *Kamusbesar Bahasa Indonesia*.
BalaiPustaka: Indonesia

Dinas Tata Kota Semarang. 2011. *RencanaDasar
Tata Ruang Kota (RDTRK) BWK IX Kota
Semarang 2011-2030*. Semarang:
Pemerintah Kota Semarang
Draft Masterplan BSB City



DAFTAR PUSTAKA

Adler, David. 1969. *AJ Metric Handbook*.
London: The Architecture Press Ltd
Alvin L, Arnold. 1993. *The Arnold
Encyclopedia of Real Estate*. J. Wiley: U.S.

Duffy, Francis; Cave, Colin dan Whortington,
John. 1976. *Planning Office Space*. London:
The Architecture Press Ltd
Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan
Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi
Neufert, Ernest, terjemahan, SunantoTjahjadi.
1997. *Data Arsitek Jilid 1*. Jakarta: Erlangga

Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan
Bangunan Gedung Departemen Pekerjaan
Umum Nomor : 24/PRT/M/2008

5 Big Trends That Dominate Office Designs in
2014 by Meredith Lepore
<http://www.designntrend.com/articles/10429/20140125/5-big-trends-dominate-office-designs-2014.htm>

