

Perancangan Synergy Tower Jakarta Selatan

Ajeng Sekar Kinasih¹, Aprodita Emma Yetti²

¹ Mahasiswa Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

² Dosen Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

Email: ajengsekarkinasih050@gmail.com

Abstrak

Jakarta sebagai pusat rotasi bisnis Indonesia memiliki kebutuhan akan fasilitas gedung perkantoran yang tinggi. TB Simatupang merupakan Kawasan strategis perkantoran bergengsi di Jakarta yang disebut juga dengan *central business district*. Perancangan ini mewadahi fasilitas dengan mengedepankan fungsi ruang yang efektif, kolaboratif dan fleksibel. Efektif yang dimaksud dalam perancangan ini adalah menciptakan lingkungan kerja yang mendukung produktivitas para pekerja. Kolaboratif yaitu, memfasilitasi serta mendorong interaksi antar individu dengan menyediakan ruang pertemuan, ruang terbuka yang memungkinkan untuk bekerja bersama secara efektif. Sedangkan fleksibel yang dimaksud dalam perancangan ini adalah kemampuan untuk beradaptasi dengan perubahan, fleksibel baik dari segi ruangan, atau teknologi bangunan. Perancangan ini diharapkan mampu menghasilkan desain *rental office* yang merepresentasikan tampilan bangunan yang memiliki karakter seperti bangunan disekitarnya.

Kata Kunci: Kantor Sewa, Central Business District, Arsitektur

Abstract

Jakarta, as the center of Indonesia's business rotation, has a need for high-rise office building facilities. TB Simatupang is a prestigious strategic office area in Jakarta which is also called the central business district. This design accommodates facilities by prioritizing effective, collaborative and flexible space functions. What is meant by this design is to create a work environment that supports worker productivity. Collaborative, namely, facilitating and encouraging interaction between individuals by providing meeting rooms, open spaces that make it possible to work together effectively. Meanwhile, the flexibility referred to in this design is the ability to adapt to changes, be flexible both in terms of space, technology or building structure. This design is expected to be able to produce a rental office design that represents the appearance of a building that has character like the buildings around it.

Keywords : Rental Office, Central Business District, Business

Article history: Received; 2024-09-09 Revised; 2024-09-20 Accepted; 2024-10-12

PENDAHULUAN

Latar belakang

Peningkatan kebutuhan kantor di Jakarta yang disebabkan oleh adanya pertumbuhan bisnis dan ekonomi, namun hal tersebut belum sejalan dengan ketersediaan lahan di Jakarta. Sehingga kantor sewa menjadi alternatif perusahaan - perusahaan yang sedang mencari ruang atau wadah untuk operasional. TB Simatupang merupakan salah satu kawasan strategis dan ikonik di Jakarta sebagai kawasan pusat bisnis dan familiar disebut dengan CBD (*Central Business District*). Jakarta cukup padat dengan banyaknya pekerja, sehingga kantor dengan fungsi sewa sangat dibutuhkan. Pertumbuhan kantor sewa di kota-kota besar mulai meningkat karena harga lahan yang semakin tinggi dan terbatasnya lahan di pusat kota turut mendukung perkembangan kantor dengan fungsi sewa.

Salah satu pertimbangan Perusahaan yang sedang mencari Gedung perkantoran adalah lokasinya yang strategis. Merujuk kebutuhan kantor sewa tersebut, penulis melihat adanya permintaan dan peminatan kantor sewa dari perusahaan berkembang atau *start – up* dengan fasilitas- fasilitas komersil dikawasan *central business district*. Hal tersebut membutuhkan dukungan dengan perancangan arsitektur yang baik dari sisi fungsi maupun tampilan yang menarik dan kuat.

Tujuan Perancangan

Merancang kantor sewa untuk mewadahi fungsi komersil ditengah keterbatasan lahan dan membangun fasilitas penunjang perkembangan bisnis ekonomi yang efektif, kolaboratif dan fleksibel pada kawasan terpilih.

TINJAUAN PUSTAKA

1. SBF TOWER



Gambar 1.1 Eksterior SBF Tower
(Sumber : Archdaily,2023)

SBF Tower yang didesain oleh Hans Hollein & Christoph Monschei merupakan Menara perkantoran dengan jumlah lantai sebanyak 42 lantai dengan luas lahan 80.000 m2. Kelebihan dari kantor ini adalah memiliki ruang yang fleksibel di sekeliling bangunan, memiliki kejelasan pola sirkulasi,memiliki struktur yang kuat dan pencahayaan alami. Sedangkan untuk kekurangan pada preseden ini adalah kurangnya pemanfaatan pada lantai dasar, terlalu banyak ruang komunal.

2. PHARO OFFICE BUILDING



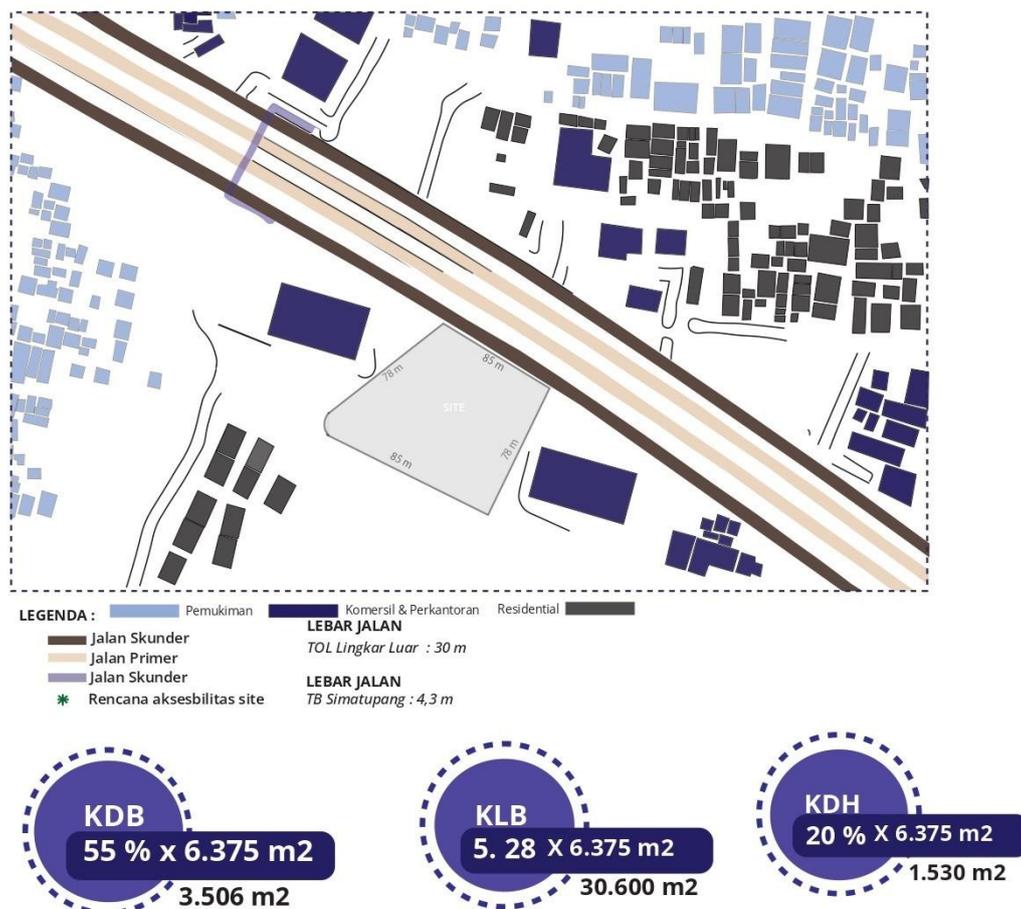
Gambar 1.2 Eksterior Pharo Office Building
(Sumber : Archdaily)

Pharo Office Building merupakan gedung perkantoran bersertifikat LEED Platinum yang didesain oleh Park Associati dengan jumlah lantai 17 lantai dan berdiri diatas lahan seluas 22100 m2. Kelebihan dari preseden ini adalah memiliki fasilitas yang lengkap mulai dari fasilitas publik, fasilitas penunjang, dan fasilitas lainnya. Sedangkan kekurangan preseden ini adalah dari segi perawatannya yang mahal dan bangunan yang kompleks.

PROSES RANCANG DAN EKSPLORASI

Analisis Tapak

Lokasi perancangan berada di Jl. Letjen TB Simatupang no. 22 RT.3/RW.001 Kel, Cilandak, Kota Jakarta Selatan. Site merupakan lahan kosong yang dikelilingi oleh zona komersil perkantoran, pemukiman dan residensial. Site terhubung dengan Jalan Tol Lingkar luar dan Jalan TB Simatupang sehingga sangat terakomodasi. Luas site adalah 6. 375m2 dengan peraturan koefisien dasar bangunan 55%, koefisien luas bangunan 5.28, dan koefisien dasar hijau adalah 20%. Sehingga yang dapat terbangun untuk lantai dasar bangunan adalah seluas 3.506 m2, 30.600 m2 untuk total keseluruhan bangunan dan 1.530 m2 untuk area hijau pada site.



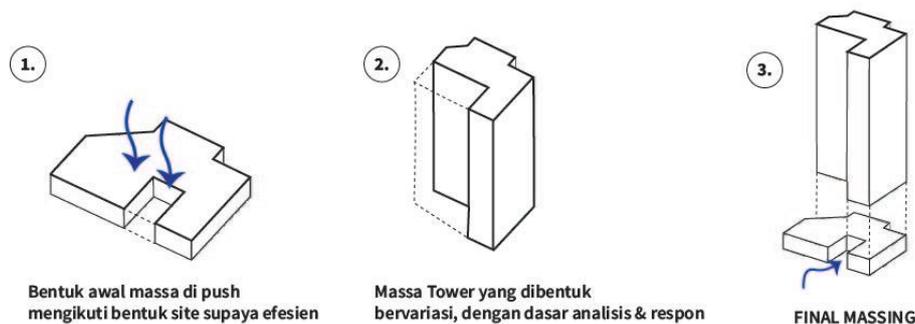
Gambar 1.3 Analisis Site
(Sumber : Analisis Pribadi, Google Earth 2024)

Analisis Programing

Analisis pengguna bangunan digunakan untuk mengetahui perilaku pengguna ruangan dan besaran ruang yang dibutuhkan dalam desain. Perancangan ini melibatkan penyewa, visitor dan pengelola bangunan. Beberapa ruangan inti yang dibutuhkan dalam perancangan ini seperti ruang pertemuan, ruang meeting, ruang kerja terbuka dan ruang penunjang lainnya seperti ruang gym dan kantin.

Gubahan Massa

Gubahan massa dari perancangan ini merujuk pada rencana bentuk awal yang diharapkan oleh penulis. Setelah melakukan proses analisis dan respon site maka dihasilkan gubahan sebagai berikut : Bentuk massa awal mengikuti bentuk site lalu di coak pada bagian utara, setelah melakukan analisis pada bagian utara adalah area yang paling sejuk. Maka pada area tersebut bisa dijadikan untuk area masuk. Selanjutnya untuk bagian menara massa dibentuk secara bervariasi dengan dasar respon yang sudah pernah dilakukan.



Gambar 1.4 Gubahan Massa
(Sumber : Analisis Pribadi, 2024)

Konsep

Konsep umum perancangan ini mengacu pada tiga subjek yaitu, efektif, kolaboratif dan fleksibel. Efektif yang dimaksud dalam perancangan ini yaitu efektifitas untuk mencapai tujuan lingkungan kerja atau ruangan yang mendukung produktifitas yang optimal. Kolaboratif yaitu memfasilitasi serta mendorong interaksi antar individu dengan menyediakan ruang pertemuan, ruang terbuka yang memungkinkan tim untuk bekerja secara efektif, sedangkan fleksibel yang dimaksud adalah fleksibilitas dalam bentuk adaptasi ruang.

HASIL RANCANGAN

Lanskap dirancang setelah melalui proses analisis aksesibilitas yang tersedia sebelumnya pada area site, yaitu jalan TB Simatupang sehingga penempatan area masuk pada site terbangun adalah pada area barat site. Desain pada rancangan ini telah disesuaikan dengan analisis kebutuhan pengguna dan standar – standar yang diperlukan dalam perancangan gedung bertingkat tinggi. Pada area lantai dasar digunakan sebagai area penunjang seperti area parkir dan area olahraga. Lantai *podium* digunakan sebagai area publik dan pada area menara merupakan area komersil yang di sewakan. Pemanfaatan ruang bawah pada desain ini sebagai area penunjang menjadi salah satu kelebihan dari desain ini, karena letak penempatannya yang berada di area dasar sehingga tingkat privasi ini menjadi titik penting yang jarang dimiliki oleh gedung – gedung yang sejenis.

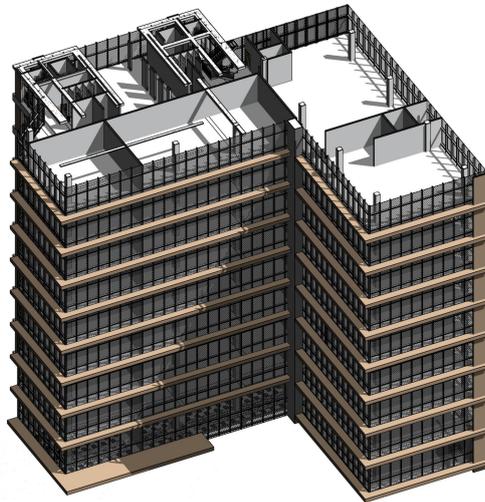


Gambar 1.5 Perspektif Eksterior
(Sumber : Desain Pribadi, 2024)

Tampilan fasad pada desain *synergy tower* mengacu pada beberapa pertimbangan jenis material, penggunaan *curtain wall* memiliki keuntungan seperti memberikan efek tampilan yang modern, reduksi beban berat struktural *curtain wall* merupakan fasad *non – structural* yang tidak menahan berat dari bangunan.

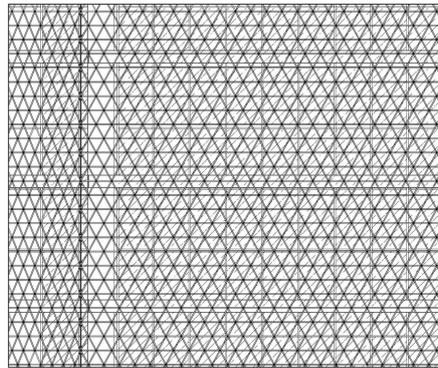


Gambar 1.6 Perspektif Eksterior
(Sumber : Desain Pribadi, 2024)



Gambar 1.7 Aksonometri fasad
(Sumber : Desain Pribadi, 2024)

Desain fasad bangunan dasar pada rancangan ini menggunakan *curtain wall system* dan beberapa aksan melintang lainnya menggunakan material aluminium composite panel. Pemilihan material yang digunakan berdasarkan estetika dan kesan futuristik.



Gambar 1.8 Detail Secondary skin
(Sumber : Desain Pribadi, 2024)

Penggunaan *secondary skin* pada area tertentu dalam perancangan ini dimaksudkan bisa untuk mengurangi sinar matahari yang kritis masuk ke dalam ruangan. Pemilihan bentuk hexagon pada *secondary skin* karena bentuk *hexagonal* mudah diintegrasikan ke dalam desain modular, di mana elemen-elemen yang sama dapat diulang untuk menciptakan pola yang lebih kompleks. Material *secondary skin* perancangan ini yaitu *aluminium composite panel*.

SIMPULAN

Perancangan *Rental Office* adalah perancangan untuk menghasilkan kantor sewa yang efisien, fleksibel, dan mendukung lingkungan kerja yang optimal, menyediakan fasilitas yang memadai dan dapat menunjang pertumbuhan ekonomi di kawasan Jakarta Selatan. Untuk mencapai kantor sewa yang efektif dan fleksibel maka diperlukan lokasi yang strategis dan desain yang sesuai. Desain yang dihasilkan mengakomodir kebutuhan dengan orientasi bisnis dengan tampilan eksklusif dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

DAFTAR RUJUKAN

- Maharani, A. Z. (2022). PERANCANGAN RENTAL OFFICE BERBASIS TEKNOLOGI SMART BUILDING DI KOTA BANDAR LAMPUNG.
- Nisrina Putri, E., Budi Sardjono, A., & Setyowati, E. (2019). RENTAL OFFICE BERBASIS EDGE: LACUNA OFFICE MEGA KUNINGAN JAKARTA (Doctoral dissertation, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro).
- Nurlette, M. R. (2019). PERANCANGAN KANTOR SEWA (Doctoral dissertation, Universitas Pendidikan Indonesia).
- Santoso, B. G., Hardiman, G., & Sukawi, S. (2021). COLLABORATIVE WORKSPACE RENTAL OFFICE DENGAN KONSEP INKLUSIVITAS DI KOTA SEMARANG (Doctoral dissertation, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro).
- PERATURAN GUBERNUR (PERGUB) PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 60 TAHUN 2022
- Gonzales, M. F. (2018, July 31). <https://www.archdaily.com/search/projects>. Retrieved from <https://www.archdaily.com/>: https://www.archdaily.com/899116/sbf-tower-hans-hollein-and-christoph-monschein?ad_source=search&ad_medium=projects_tab