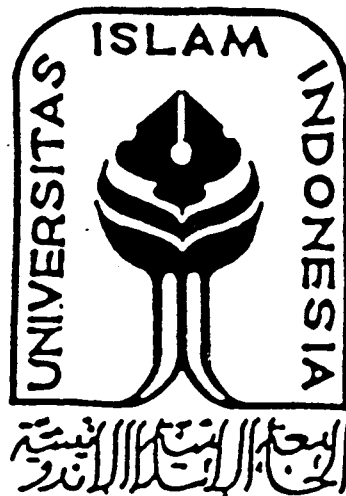


TUGAS AKHIR

RENTAL OFFICE DI TELUK LAMPUNG ✓

Penekanan pada fungsi bangunan perkantoran dengan 'Tata Ruang Dinamis' serta penampilan bangunan dengan 'Citra High Tech Building'

LANDASAN KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Oleh:

YENDRA YADI HRA

No. Mhs. 94 340 014

NIRM: 940051013116120014

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1999

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

RENTAL OFFICE DI TELUK LAMPUNG

**FUNGSI BANGUNAN PERKANTORAN DENGAN 'TATA RUANG DINAMIS'
SERTA PENAMPILAN BANGUNAN 'CITRA HIGH TECH BUILDING'**

OLEH :

YENDRA YADI HRA

**No. Mahasiswa : 94 340 014
NIRM : 940051013116120014**

**Telah disetujui dan disahkan
di Yogyakarta, 25 Pebruari 1999**

Dosen Pembimbing Utama



(Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch)

Dosen Pembimbing Pendamping



(Ir. H. Rini Darmawati, MT)



**Ketua Jurusan Arsitektur
FTSP UII**

(Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch)

Bismillahirrohmanirrohiim, atas ridho-Nya
KUPERSEMBAHKAN UNTUK.....

Agamaku yang mulia
Bangsa dan Negaraku Tercinta
Buya dan Memeh Terkasih
Atu Risna, Adin Dovie, Abang Yanto, Sez Linda, Acik Lis, Bung Dedi
Adek Efi dan Bing Ican Tersayang.....

Terimakasih atas do'a dan segala dukungannya.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alaamiin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan petunjuk, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan hasil baik dan memuaskan.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya atas segala bantuan dan dukungan berupa materiil maupun sprituil dari berbagai pihak, baik teman, sahabat, 'guru'(pembimbing) maupun siapa saja yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu didalam membantu menyelesaikan tugas akhir ini, terutama kepada:

1. Yang tercinta, Buya dan Memeh serta Kakak dan Adikku di rumah, yang telah memberikan dukungan materiil dan sprituil.
2. Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur FTSP Universitas Islam Indonesia dan selaku dosen pembimbing utama, terimakasih atas bimbingan, saran dan pengarahannya.
3. Ir. Hj. Rini Darmawati, MT, selaku dosen pembimbing pendamping, terimakasih atas bimbingan, saran, pengarahannya dan motivasinya.
4. Mas Guntoro dan mbak Upik, terimakasih atas pinjaman buku-buku dan data-datanya.
5. Teman-teman 'satu atap' dulu dan sekarang, terimakasih atas bantuan dan pengertian-pengertiannya.....(jabat erat selalu !).
6. Teman-teman FKA'94, terimakasih atas canda, tegur sapa dan persahabatannya... salam kompak selalu !.
7. Adek tersayang, terimakasih atas spirit dan perhatian-perhatiannya.

Semoga Allah memberikan balasan yang berlipat atas jasa dan bantuannya, amin.....

Penulis menyadari tulisan ini jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangannya. Untuk itu kritik dan saran guna perbaikan selalu penulis harapkan. Semoga bermanfaat bagi rekan-rekan dan masyarakat. Terimakasih.

Yogyakarta, Pebruari 1999

Penulis,
Yendra Yadi HRA
94 340 014

ABSTRAKSI

Pertumbuhan ekonomi daerah Lampung dari tahun ke tahun pada Pelita VI mengalami peningkatan yang sangat pesat. Hal tersebut ditandai dengan adanya sejumlah 44 proyek skala besar yang sedang dan akan dilaksanakan di daerah ini. Peningkatan tersebut tidak dibarengi oleh ketersediaan wadah bekerja yang lebih representatif dari yang ada bagi proyek-proyek tersebut yaitu berupa 'Space Office' yang disewakan. Seiring dengan itu pula keberadaan Rental Office telah mengalami perkembangan yang lebih jauh, di mana Rental Office sekarang ini tidak sekedar menyediakan 'space bekerja' saja, tetapi lebih dari itu telah memikirkan sebuah nilai "prestise" bagi penyewanya dengan menghadirkan performance bangunan yang mempunyai 'nilai lebih' dari yang ada untuk memenangkan persaingan. Selain itu pula dengan adanya proyek reklamasi Teluk Lampung yang direncanakan akan menjadi New Central Bussines Distrik (CBD) masa depan bagi daerah Lampung turut mendorong pengaduan sebuah wadah bekerja atau Rental Office yang representatif pada kawasan ini.

Sebuah Rental Office yang direncanakan akan hadir dengan konsep bangunan citra High Tech Building serta penataan ruang dengan suasana dinamis. Kedua hal tersebut diangkat menjadi permasalahan khusus dengan pertimbangan masa depan, sebagai respon terhadap tuntutan kebutuhan akan sebuah bangunan yang memiliki identitas dan nilai prestise bagi para penyewanya.

Dengan berlokasi di kawasan bisnis masa depan kota Bandar Lampung yaitu di kawasan Central Bussines District (CBD) Teluk Lampung, diharapkan kehadiran bangunan Rental Office ini akan dapat memenuhi kebutuhan space bekerja yang representatif, atraktif dan rekreatif. Sehingga akan dapat memenuhi tuntutan bagi kepuasan konsumen dan akan memenangkan persaingan serta akan menjadi sebuah land mark baru bagi kawasan ini khususnya serta bagi kota Bandar Lampung pada umumnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAKSI

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

I.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Batasan dan Pengertian Judul.....	1
1.1.2. Pertumbuhan Perekonomian di Daerah Lampung.....	2
1.1.3. Keberadaan dan Perkembangan Kantor Sewa.....	2
1.1.4. Perkembangan Kantor Sewa di Daerah Lampung.....	3
1.1.5. Proyek Reklamasi.....	7

I.2. PERMASALAHAN

1.2.1. Permasalahan Umum.....	8
1.2.2. Permasalahan Khusus.....	8

I.3. TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan.....	8
1.3.2. Sasaran.....	8

I.4. LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1. Aspek Arsitektural.....	8
1.4.2. Aspek Non Arsitektural.....	8

I.5. METODOLOGI PEMBAHASAN

1.5.1. Tahap Pengumpulan Data.....	9
1.5.1.1. Studi Literatur.....	9
1.5.1.2. Observasi.....	9
1.5.1.3. Interview.....	9
1.5.1.4. Rekaman Gambar.....	9
1.5.2. Tahap Analisa.....	9

I.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN..... 9

I.7. KEASLIAN PENULISAN..... 10

I.8. DIAGRAM POLA PIKIR..... 11

BAB II TINJAUAN UMUM RENTAL OFFICE

2.1. TINJAUAN RENTAL OFFICE

2.1.1. Pengertian Rental Office.....	12
2.1.2. Jenis Bangunan Rental Office.....	13
2.1.3. Kegiatan Rental Office.....	14
2.1.4. Penentuan Harga dan Sistem Sewa.....	15
2.1.5. Pengadaan Modal.....	16
2.1.6. Faktor-faktor Penyebab Rental Office Sebagai Bangunan Bersaing.....	17

2.2. TINJAUAN ASPEK ARSITEKTURAL

2.2.1. Tata Ruang.....	18
2.2.1.1 Pembagian Ruang.....	18
2.2.1.2. Kesan Ruang.....	20
2.2.2. Penampilan Bangunan Komersial Citra High Tech di Tepi Pantai.....	28
2.2.2.1. Tinjauan Bangunan Komersial.....	28
2.2.2.2. Tinjauan Arsitektur Bangunan High Tech.....	28
2.2.2.3. Tinjauan Bangunan Water front.....	36

2.3. TINJAUAN KODYA BANDAR LAMPUNG

2.3.1. Kondisi Kotamadya Bandar Lampung.....	38
2.3.2. Peluang Adanya Proyek Reklamasi Bagi Keberadaan Site.....	39
2.3.3. Jumlah Perusahaan di Kodya Bandar Lampung.....	40

BAB III ANALISA DAN PENDEKATAN RENTAL OFFICE DI TELUK LAMPUNG

3.1. ANALISIS PEMILIHAN LOKASI DAN TAPAK

3.1.1. Analisis Pemilihan Lokasi.....	42
3.1.2. Analisis Pemilihan Tapak.....	44

3.2. ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TATA RUANG DALAM

3.2.1. Jenis Bangunan Rental Office.....	45
3.2.2. Pelaku dan Kegiatan Rental office.....	45
3.2.3. Kebutuhan dan Kelompok ruang.....	47
3.2.4. Pola hubungan Antar Ruang.....	47
3.2.5. Besaran Ruang.....	48

3.3. ANALISIS SUASANA RUANG.....

3.4. ANALISIS PENAMPILAN BANGUNAN KOMERSIAL DENGAN CITRA HIGH TECH DI TEPI PANTAI.....

3.5. KESIMPULAN.....

BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN.....

4.1.1. Lokasi dan Site.....	66
4.1.2. Site dan Orientasi.....	68
4.1.3. Pencapaian dan Sirkulasi.....	68

4.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN.....

4.2.1. Bentuk Dasar massa.....	69
--------------------------------	----

4.2.2. Penataan Ruang Dalam	70
4.2.3. Tata Ruang Dinamis.....	70
✓4.2.4. Sistem Struktur Bangunan	71
4.2.5. Penampilan Bangunan Citra High Tech.....	71
✓4.2.6. Sistem Utilitas dan Kelengkapan Bangunan.....	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Salah satu kantor sewa di Bandar Lampung.....	5
Gambar I.2 Bangunan ruko yang dijadikan kantor sewa.....	6
Gambar I.3 Letak zona reklamasi.....	7
Gambar II.1 Gedung BNI di Jakarta.....	8
Gambar II.2 Ruang yang rendah terasa menekan.....	21
Gambar II.3 Perasaan luas dalam ruang yang tinggi.....	21
Gambar II.4 Pembagian ruang dengan relung.....	21
Gambar II.5 Tiang penopang dan di kamar loteng.....	21
Gambar II.6 Jendela kecil memberi perasaan menyesakkan.....	22
Gambar II.7 Jendela besar melegakan.....	22
Gambar II.8 Pembagian ruang secara statis.....	22
Gambar II.9 Pembagian ruang secara dinamis.....	22
Gambar II.10 Plafon berwarna gelap dengan garis-garis mendatar menimbulkan kesan rendah.....	23
Gambar II.11 Garis-garis tegak dan langit-langit cerah meninggikan ruangan.....	23
Gambar II.12 Wallpaper bermotif kecil meluaskan ruang.....	24
Gambar II.13 Wallpaper bermotif besar menyempitkan ruang.....	24
Gambar II.14 Gang panjang dan sempit diperpendek dan diperluas oleh dekorasi bergaris tegak pada dinding, plafon dan lantai.....	24
Gambar II.15 Susunan perabot dalam kelompok menurut kegunaan.....	26
Gambar II.16 Perabot tak teratur jalan lintas terhalang.....	27
Gambar II.17 Struktur bangunan Ice Rink in Oxford.....	30
Gambar II.18 Sainburry Centre for the Visual Arts.....	31
Gambar II.19 High Tech tipologi pabrik.....	33
Gambar II.20 High Tech tipologi perumahan.....	34
Gambar II.21 Center Pompidou di Paris.....	34
Gambar II.22 Lloyd's of London.....	35
Gambar II.23 Hongkong Bank.....	36
Gambar II.24 Waterfront city.....	37
Gambar II.25 Salah satu blok plan.....	39
Gambar III.1 Peta alternatif lokasi.....	43
Gambar III.2 Peta lokasi alternatif tapak.....	44
Gambar III.3 Contoh susunan ruang.....	52
Gambar III.4 Pola dekorasi.....	55
Gambar III.5 Contor susunan Interior.....	55
Gambar III.6 Bangunan yang didasari ide simbolisasi dari bentuk tertentu.....	59
Gambar III.7 Bahan pemecah gelombang.....	64
Gambar III.8 Bentuk Bangunan tepi pantai.....	62
Gambar IV.1 Lokasi dan site terpilih.....	67
Gambar IV.2 Site dan Orientasi.....	68
Gambar IV.3 Pencapaian ke bangunan.....	69

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Jumlah kantor sewa di kodya Bandar Lampung	4
Tabel II.1 Jumlah badan usaha yang terdaftar di kodya Bandar Lampung.....	40
Tabel II.2 Daftar perusahaan yang telah menempati kantor sewa di B.Lampung.....	41
Tabel III.1 Pemilihan lokasi.....	43
Tabel III.2 Pemilihan tapak.....	45
Tabel III.3 Jenis bahan, sifat dan kesan yang ditimbulkan.....	52
Tabel III.4 Jenis bahan, sifat dan kesan yang ditimbulkan.....	64

DAFTAR LAMPIRAN

Perhitungan harga sewa.....	
Teluk Lampung bakal megah.....	
Konstruksi perkerasan dinding pantai.....	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Batasan dan Pengertian Judul

Dilihat dari susunan katanya kantor sewa dapat diartikan sebagai berikut.

- Rental/sewa : Memakai sesuatu dengan membayar uang
- Office/kantor : Balai (suatu gedung atau ruangan) yang didalamnya berlangsung kegiatan, yaitu tempat untuk menulis atau mengurus suatu kegiatan.
- Menurut kamus umum Bahasa Indonesia, pengertian kantor sewa adalah: suatu wadah yang menampung kegiatan-kegiatan administratif dengan tujuan efisiensi dalam suatu wadah bagian kantor, dimana pemakai wadah tersebut membayar sejumlah uang.

Untuk selanjutnya pengertian Rental Office yang dimaksud dalam penulisan disini adalah: suatu bangunan yang terdiri dari ruang-ruang kantor (office space) yang berfungsi sebagai wadah untuk kegiatan-kegiatan bisnis atau pekerjaan perkantoran yang disewakan secara spekulatif, dalam bentuk-bentuk satuan luas *office space* tertentu kepada siapa saja yang berminat, dengan cara membayar uang sewa dan tanpa adanya batasan luas office maksimum yang boleh disewa. Sedangkan pengertian pada penekanan judul diatas adalah:

- Fungsi : suatu kegunaan sesuai tujuan yang diinginkan
- Bangunan Perkantoran : Suatu tempat untuk menampung kegiatan administratif dan manajemen yang tertib dan efisien bagi kegiatan yang bersifat produksi, jasa maupun penjualan.
- Citra : nilai atau kesan yang dapat ditangkap secara visual terhadap sesuatu
- High : tinggi atau ketinggian
- Tech : teknologi
- Building : membangun, bangunan

Selanjutnya penekanan judul yang dimaksudkan disini adalah:

Membuat sesuatu wadah atau tempat bekerja yang fungsional sekaligus mempunyai unsur 'identity' bagi pemakainya.

1.1.2. Pertumbuhan Perekonomian di Daerah Lampung

Pertumbuhan ekonomi merupakan akumulasi dari pertumbuhan berbagai sektor ekonomi. Pertumbuhan ekonomi Kotamadya Bandar Lampung pada awal Pelita VI tahun 1993 sebesar 6,70 persen pertumbuhan ini sedikit diatas pertumbuhan rata-rata yang ditargetkan selama pelita V yaitu sebesar 6,50 persen per tahun. Pada tahun 1995 pertumbuhan ekonomi makin membaik dan berdasarkan estimasi adalah sebesar 8,39 persen dan pada akhir Pelita VI tahun 1997 diperkirakan mencapai 8,96 persen, diatas rata-rata yang ditargetkan untuk pertumbuhan ekonomi Kotamadya Dati II Bandar Lampung yaitu sebesar 7,60 persen dari Skenario Propinsi Lampung dengan laju pertumbuhan sebesar 7,50 persen. Sedangkan bila dilihat dari data pertumbuhan masing-masing sampai dengan tahun 1997 maka sektor-sektor yang tinggi pertumbuhannya adalah sebagai berikut:

- Bangunan dan Konstruksi : (19,66 %)
- Industri Pengolahan : (14,15 %)
- Pertambangan dan Galian : (16,54 %)
- Sewa Rumah/bangunan : (9,88 %)

Dari data yang ada tersebut dapat diambil kesimpulan sementara, bahwa untuk sektor bangunan dan konstruksi serta sektor persewaan bangunan mempunyai prospek yang menjanjikan. Sehingga penyediaan ruang perkantoran di kotamadya Bandar Lampung untuk masa mendatang diperkirakan sangat besar peluangnya.

1.1.3. Keberadaan dan Perkembangan Kantor Sewa

Manusia bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Nilai tersebut terus berkembang dan tidak lepas dari semakin tingginya tuntutan konsumen terhadap nilai-nilai kepuasan, efektifitas, efisiensi dan tenaga. Selain itu kehidupan modern semakin menuntut tingkat kenyamanan dan kemudahan dalam beraktifitas.

Keberadaan Rental Office atau kantor sewa dewasa ini tidak hanya berhenti pada merespon permintaan pasar akan ruang perkantoran tetapi telah berkembang kearah penyediaan ruang perkantoran yang memiliki nilai lebih untuk memenangkan persaingan

mendapatkan minat penyewa atau konsumen untuk menempati ruang perkantoran yang disediakan.

Istilah kantor sewa atau *rental office* dewasa ini berkembang sebagai wadah/tempat bekerja yang sarat akan sarana-sarana pemuas tuntutan-tuntutan tersebut. Berbagai cara dilakukan guna menarik minat konsumen, mulai dari hal yang berkaitan dengan fungsi bekerja itu sendiri hingga hal-hal yang bersifat 'identity'. Karena *rental office* yang hanya mengandalkan penyediaan bangunannya saja, fungsinya menjadi kurang menarik dan kurang optimal (*Info Bisnis, 11 Maret 1997*).

Dari fenomena diatas dapat diambil kesimpulan bahwa tujuan akhir dari penyediaan ruang perkantoran pada hakekatnya adalah untuk memenuhi tuntutan kebutuhan akan nilai-nilai kepuasan dari konsumen. Salah satunya adalah nilai kebanggaan atau '*prestise*' bagi konsumen yang menempati bangunan perkantoran tersebut.

1.1.4. Perkembangan Kantor Sewa di Daerah Lampung

Bandar Lampung sebagai Ibukota propinsi merupakan pusat dari segala kegiatan baik kegiatan pemerintahan, ekonomi, perdagangan maupun jasa. Sebagai pintu gerbang dari pulau Sumatera ke pulau Jawa maupun sebaliknya, kota Bandar Lampung mempunyai posisi yang sangat strategis dan sangat potensial bagi kegiatan-kegiatan bisnis, baik skala lokal, regional maupun nasional (*Revisi RDTRK Kotamadya Bandar Lampung, 1997*).

Sebagai pusat bisnis kota Bandar Lampung telah berkembang dan berdiri bangunan-bangunan yang diperuntukan bagi kegiatan-kegiatan bisnis, tetapi untuk bangunan perkantoran khususnya yang berfungsi sebagai Rental Office di kota Bandar Lampung masih belum begitu banyak. Menurut data dari BPS tercatat sampai dengan tahun 1997 hanya ada 4 buah bangunan masing-masing 3 lantai yang berfungsi sebagai bangunan Rental Office dengan luas lantai keseluruhan 7200 m². Jumlah tersebut diperkirakan akan semakin meningkat seiring dengan perkembangan atau laju pertumbuhan ekonomi di kotamadya Bandar Lampung yang semakin meningkat dari tahun ke tahun. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL I.1 JUMLAH KANTOR SEWA DI KOTAMADYA BANDAR
LAMPUNG TAHUN 1993-1997**

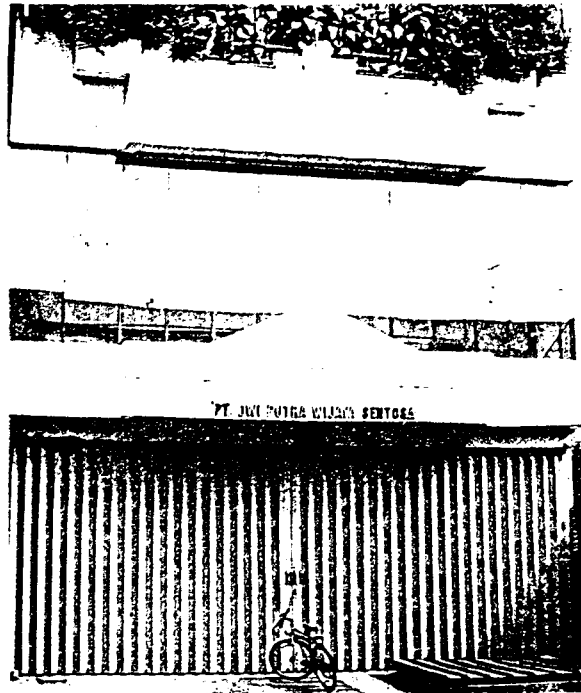
NO	TAHUN	JUMLAH BANGUNA	JUMLAH LANTAI	LUAS LANTAI (m2)
1	1993	1	3	1800
2	1994	1	3	1800
3	1995	1	3	1800
4	1996	3	3	5400
5	1997	4	3	7200

(Sumber: BPS Kodya Bandar Lampung, 1997)

Berikut ini nama beberapa dari kantor sewa yang ada di Bandar Lampung yang merupakan penyedia pasok sekarang ini:

#WISMA DIPASENA#

- Lokasi : Jalan Yos Sudarso Teluk Betung, Bandar Lampung
- Luas Lantai : 1800 m²
- Pasok yang tersisa : 180 m²
- Tingkat Occupancy : 90 %
- Harga sewa/bulan/m² : Lantai dasar = 12 US \$
Lantai 1 = 9 US \$
Lantai 2 = 7 US \$
- Service Charge : 5 US \$
- Biaya lembur : 1 Jam (AC) = 12 US \$
1 Jam (Non AC) = 9 US \$
- Fasilitas yang sudah ada (termasuk service charge) : listrik, AC, telepon, cleaning servise, parkir dan security 24 jam.



Gambar 1.2. Bangunan Ruko yang dijadikan kantor sewa
 Sumber: Hasil survey

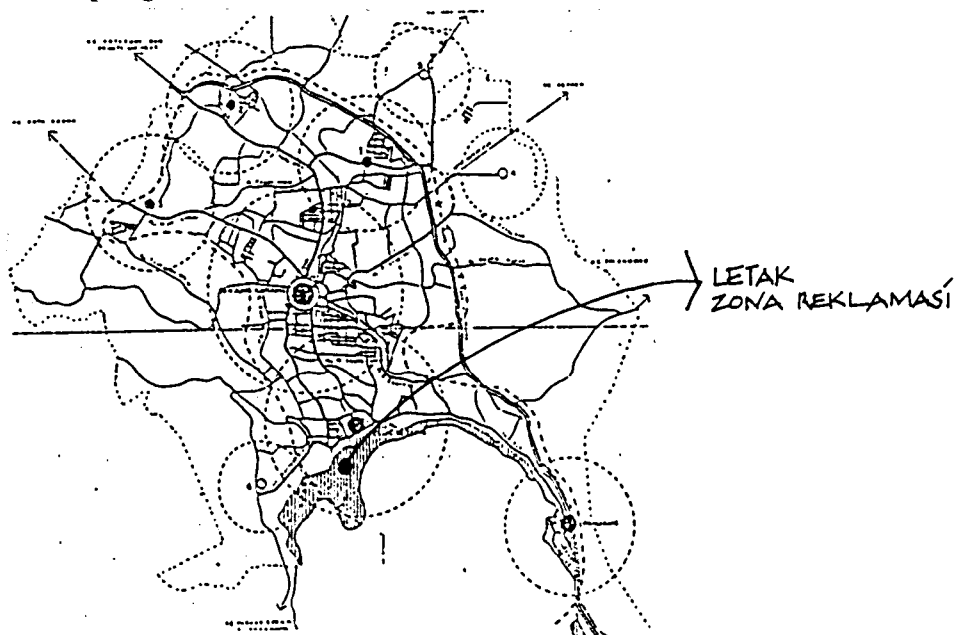
Bila kita melihat *performance* bangunan kantor sewa yang ada di daerah Lampung, umumnya bersifat konvensional artinya dari penataan interior maupun eksteriornya masih terkesan sederhana dan biasa-biasa saja seperti halnya bangunan ruko dengan menghasilkan karakter ruang yang monoton. Sedangkan penampilan luar atau *facade* bangunannya sudah terlihat sedikit kreatifitas perancangan pada sebagian kantor sewa, tetapi umumnya masih sangat minim akan nilai-nilai jual permanen atau masih kurang mencirikan bangunan komersial. Sehingga dirasakan akan mudah ketinggalan jaman dan sulit bersaing untuk masa mendatang bila kantor sewa di daerah ini telah banyak bermunculan dengan berbagai 'style' yang ditampilkan (*Analisis Hasil Pengamatan*).

Dengan melihat kenyataan tersebut diatas, maka dirasakan perlu untuk meningkatkan '*performance*' bangunan kantor sewa yang akan kami bangun dengan menampilkan penataan ruang yang lebih dinamis tanpa melupakan kenyamanan dan ketenangan didalam bekerja serta menampilkan rancangan tampak luar yang memberikan ciri atau citra bangunan yang senantiasa mengikuti perkembangan jaman tanpa meninggalkan kesan bangunan komersial. Yang pada akhirnya diharapkan dapat meningkatkan nilai jual dan '*prestise*' bagi penyewa yang menempati gedung perkantoran yang akan kami bangun tersebut.

1.1.5. Proyek Reklamasi

Propinsi Lampung dengan ibukotanya Bandar Lampung merupakan salah satu propinsi yang terletak di ujung selatan pulau Sumatera. Dengan keadaan topografi yang berbukit-bukit serta kelayakan lahan mencapai lebih dari 20% menyebabkan pembangunan fisik di daerah ini mengalami kesulitan dan cukup terhambat (*Revisi RDTRK Kotamadya Bandar Lampung, 1997*).

Seiring dengan itu pula, meningkatnya jumlah penduduk kotamadya Bandar Lampung dalam tahun-tahun belakangan ini, baik yang terjadi secara alamiah maupun akibat migrasi rata-rata sebesar 3,7 % per tahun dari tahun-tahun sebelumnya yang hanya rata-rata sebesar 3,11 % per tahun serta dengan meningkatnya berbagai usaha perekonomian yang berlangsung di kota ini menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan lahan di perkotaan. Sementara itu luas wilayah kotamadya Bandar Lampung tidak semakin bertambah yaitu hanya sebesar 17.500 Ha yang di bagi menjadi 6 BWK (Bagian Wilayah Kota). Sehingga pemerintah daerah kotamadya Bandar Lampung memandang perlu mengambil langkah kebijaksanaan untuk menambah luas wilayah perkotaan, yaitu salah satunya dengan proyek reklamasi pantai Teluk Lampung seluas 400 Ha (*Studi Perencanaan Kota dan Transportasi di Bandar Lampung, 1997*).



Gambar I.1 Letak Zona Reklamasi
Sumber: SPKT Bandar Lampung, 1997

1.2. PERMASALAHAN

1.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana menghadirkan alternatif bangunan *Rental Office* pada lahan reklamasi yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan konsumen akan nilai '*prestise*' bagi perusahaannya dengan menempati ruang perkantoran yang ditempatinya.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- Bagaimana mengolah '*Tata Ruang Dalam*' pada area kantor dengan menampilkan ekspresi ruangan kantor yang dinamis.
- Bagaimana menampilkan desain bangunan *Rental Office* dengan '*citra High Tech*' tanpa meninggalkan kesan komersial.

1.3. TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan

Mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan *rental office* yang sesuai tuntutan kebutuhan konsumen.

1.3.2. Sasaran

- Mendapatkan pengolahan ruang yang menampilkan ekspresi ruangan kantor yang dinamis.
- Menghasilkan desain bangunan kantor dengan '*citra high tech*' tanpa meninggalkan kesan komersial.

1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1. Aspek Arsitektural

Mencakup kebutuhan ruang dan besaran ruang, penataan interior dengan kesan dinamis serta penampilan eksterior hubungannya dengan ekspresi '*High Tech Building*' serta penerapan teori-teori perancangan dalam bangunan.

1.4.2. Aspek Non Arsitektural

Menyangkut aspek-aspek non arsitektural kaitannya dengan bangunan *Rental Office* dengan menggunakan pendekatan logis bila hal tersebut diperlukan.

1.5. METODOLOGI PEMBAHASAN

1.5.1. Tahap Pengumpulan Data

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan data baik teoritikal maupun faktual sehingga diperoleh data-data yang relevan untuk memecahkan masalah. Adapun perolehan data dilakukan dengan cara:

1.5.1.1. Studi Literatur, yaitu mempelajari aspek-aspek yang terkait pada fungsi perkantoran hingga kepada hal-hal yang menyangkut citra teknologis dan komersial.

1.5.1.2. Observasi, yaitu pengamatan; lokasi, objek-objek terkait baik secara langsung maupun studi banding dengan kasus-kasus lainnya.

1.5.1.3. Interview, yaitu mengadakan wawancara dengan pihak-pihak terkait.

1.5.1.4. Rekaman Gambar, yaitu mendokumentasikan photo-photo yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

1.5.2. Tahap Analisis

Pada tahap ini dilakukan analisis guna mendapatkan pendekatan konseptual perancangan yang kemudian akan diperoleh sintesa permasalahan berupa konsep-konsep perencanaan dan perancangan.

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I : Pendahuluan yang berisikan latar belakang permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metoda pembahasan, sistematika pembahasan, keaslian penulisan dan kerangka pola pikir.

BAB II : Berisi tinjauan teoritikal dan faktual yang berhubungan dengan permasalahan sebagai dasar acuan pemecahan masalah dan perancangan bangunan.

BAB III : Berisikan analisis perencanaan dan perancangan, analisa dan sintesa dari data yang mendukung proses pemecahan masalah yang menghasilkan suatu pendekatan kepada kesimpulan masalah.

BAB IV : Berisi konsep dasar perencanaan dan perancangan, dalam hal ini membahas tentang kesimpulan yang di dapat, yang akan digunakan dalam proses perancangan.

1.7. KEASLIAN PENULISAN

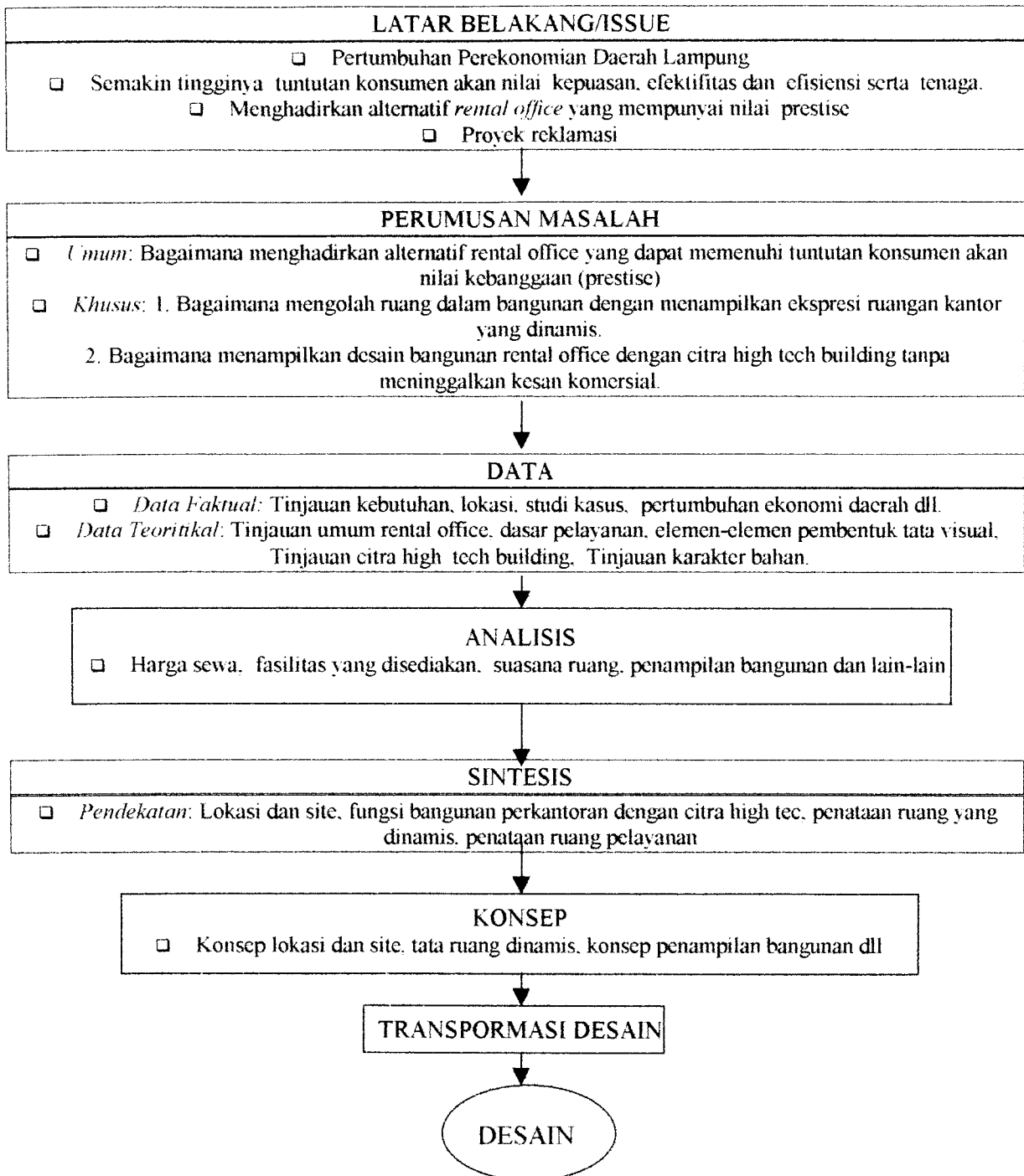
Berikut penulis sertakan tugas akhir yang lain guna menghindari adanya kemungkinan kesamaan dalam permasalahan yang diambil.

- A. **Rental Office di Jakarta, oleh Yuwendari**, TA UII 1997, dengan penekanan utama pada fungsi Shopping Mall sebagai fasilitas penunjang.
- B. **Rental office di Jakarta, oleh Taufik Joko Susilo**, TA UGM 1993, dengan penekanan pada: ekonomi bangunan sebagai penentu perancangan.
- C. **Kantor Sewa Fungsi Majemuk di Surabaya, oleh Hari Gunawan**, TA UGM 1991

Sedangkan skripsi yang penulis ajukan adalah mengambil judul:

Rental Office di Teluk Lampung, penekanannya pada: fungsi bangunan perkantoran dengan citra 'High tech Building'.

1.8. DIAGRAM POLA PIKIR



BAB II

TINJAUAN UMUM RENTAL OFFICE

2.1. TINJAUAN RENTAL OFFICE

2.1.1. Pengertian Rental Office

Beberapa definisi tentang Rental Office atau kantor sewa, dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Perkantoran adalah suatu tempat untuk menampung kegiatan administrasi dan management yang tertib dan efisien bagi kegiatan yang bersifat produksi, jasa maupun penjualan.
- b. Dilihat dari susunanan katanya kantor sewa dapat diartikan sebagai berikut.
 - 1) Rental/sewa : Memakai sesuatu dengan membayar uang
 - 2) Office/kantor : Balai (suatu gedung atau ruangan) yang didalamnya berlangsung kegiatan, yaitu tempat untuk menulis atau mengurus suatu kegiatan.
- c. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia, pengertian kantor sewa adalah: suatu wadah yang menampung kegiatan-kegiatan administratif dengan tujuan efisiensi dalam suatu wadah bagian kantor, dimana pemakai wadah tersebut membayar sejumlah uang.
- d. Rental Office adalah wadah guna menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang bersifat administratif serta melembaga dalam suatu bentuk usaha komersial, dengan cara menyewakan lantai (ruangan) kepada pengusaha atau pihak-pihak yang memerlukannya demi kelancaran kerjanya dalam usaha mencapai tujuan yang diinginkannya (*Widodo, 1974*).

Untuk selanjutnya pengertian Rental Office yang dimaksud dalam penulisan disini adalah: suatu bangunan yang terdiri dari ruang-ruang kantor (office space) yang berfungsi sebagai wadah untuk kegiatan-kegiatan bisnis atau pekerjaan perkantoran yang disewakan secara spekulatif, dalam bentuk-bentuk satuan luas office space tertentu kepada siapa saja yang berminat, dengan cara membayar uang sewa dan tanpa adanya batasan luas office maksimum yang boleh disewa.

2.1.2. Jenis Bangunan Rental Office

Ada beberapa macam bangunan Rental Office yang dapat dibedakan menurut tujuan pembangunannya. Berikut ini adalah jenis-jenis bangunan tersebut:

a. Bangunan kantor yang dimiliki penyewa (tenant- owned office building).

Bangunan kantor yang direncanakan atau dibangun oleh pemilik yang biasanya tergabung dalam suatu instansi atau yayasan untuk dipergunakan oleh perusahaan yang diwadahi, dilindungi atau yang mempunyai hubungan erat dan juga untuk disewakan kepada siapa saja yang berminat. Perusahaan tersebut umumnya mempunyai sebagian besar ruang dan dalam kasus tertentu juga dikenai sewa bangunan. Adapun contohnya adalah:

- Gedung Bank BNI, lokasi di Jalan Jend. Sudirman, Jakarta.
- Mulia Tower, lokasi di Jalan Gatot Subroto, Jakarta.
- Gedung Jaya, lokasi di Jalan MH. Thamrin, Jakarta.



Gambar II.1 Gedung BNI di Jakarta

b. Bangunan kantor jenis investasi (investment type office building).

Adalah bangunan kantor yang didesain dan dibangun oleh suatu perusahaan atau developer, untuk disewakan kepada beberapa penyewa (multi tenancy use) dimana salah satunya menempati sebagian besar ruang. Adapun contohnya adalah sebagai berikut:

- ❑ Lippo Life Building, dimana sebagian besar ruangnya disewa oleh Lippo bank.
 - ❑ Bali Tower, dimana sebagian besar ruangnya disewa oleh Bank Bali.
 - ❑ Kantor Pusat Barito Pacifik Timber Group, dimana sebagian besar ruangnya disewa oleh PT. Barito Pacifik Timber Group.
- c. **Bangunan Kantor Spekulatif (Speculative Office Building).**
Adalah bangunan kantor yang direncanakan atau dibangun oleh suatu perusahaan atau developer untuk disewakan secara spekulatif kepada siapa saja yang berminat. Adapun contoh bangunan tersebut, sebagai berikut:
- ❑ Wisma Darmala Sakti, lokasi Jalan Jendral Sudirman.
 - ❑ Kota BNI. lokasi Jalan Jendral Sudirman.
 - ❑ Ventura Building, lokasi Jalan Jagorawi.
- d. **Bangunan Kantor yang Dibangun Menurut Pesanan (Tailor Made Office Building).**
Adalah bangunan kantor yang dibangun berdasarkan pesanan untuk memenuhi kebutuhan satu penghuni saja. Adapun contohnya:
- ❑ Gedung Departemen Koperasi
 - ❑ Gedung Departemen Industri
 - ❑ Gedung Departemen Kesehatan

2.1.3. Kegiatan Rental Office

Secara definitif, menurut beberapa pendapat, kegiatan kantor dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Office work is concerned primarily with the record of the enterprice making records, using records preserving them for furterence.

This record maybe the history of transactions of the enterprice, represented by the accounts, by the corespondence, by contracts, by orders, by inventories, by plans and scedures, by reports and by writtern and printed memorandums of all kinds.

Batasan diatas dapat diartikan : pekerjaan (kegiatan) kantor adalah segenap rangkaian aktivitas berupa; menghimpun, mencatat, mengolah, mengadakan kontrak, mengirim surat, menerima pesanan, mendafta harga-harga barang, membuat laporan-laporan,

merencanakan dan membuat schedule, serta menyimpan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam suatu perusahaan.

- b. Apabila diperinci lebih lanjut kegiatan perkantoran meliputi:
- 1). Menerima, mengantarkan dan mengirimkan pesan.
 - 2). Menangani informasi dan kegiatan pembuatan maupun pengambilan keputusan berdasarkan informasi tersebut.
 - 3). membuat rekening.
 - 4). Surat-menyurat, mendekte dan menetik.
 - 5). Menyimpan dokumen.
 - 6). Memberi kredit dan mengumpulkan perhitungan-perhitungan yang belum diselesaikan.
 - 7). Pekerjaan pengadaan dokumen dan pemberian alamat.
 - 8). Macam-macam pekerjaan, seperti: menelpon, menerima tamu, pelayanan, pesuruh.
 - 9). Tugas-tugas khusus dengan tujuan: menyederhanakan sistem, menghilangkan pekerjaan-pekerjaan yang tidak perlu.
 - 10). Membuat catatan-catatan/ mencatat data yang diinginkan.

Berdasarkan aktivitas-aktivitas diatas, dapat dikemukakan bahwa kantor sebagai pusat administrasi yang terdiri dari ruang-ruang utama, yang berupa:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| a). Ruang studi dan ruang kerja. | e). Ruang resepsionis |
| b). Ruang rapat. | f). Perpustakaan |
| c). Pusat Informasi | g). Cafeteria/restauran |
| d). Ruang arsip. | h). Aktivitas penunjang lainnya. |

2.1.4. Penentuan Harga dan Sistem Sewa

Persaingan dalam bisnis kantor sewa tidak hanya berdasarkan pada penyediaan fasilitas dan servis saja, tetapi juga tingkat harga sewa yang kompetitif. Rata-rata tingkat harga sewa untuk permeter perseginya ditentukan berdasarkan letak lokasi yang strategis, fasilitas dan kenyamanan yang disediakan dan lain-lain.

Satuan mata uang yang dipergunakan untuk membayar sewa dasar dan service charge pada umumnya diperhitungkan atas dasar US \$/M2/bulan. Dan besarnya service charge

berkisar 20%- 30% dari sewa dasar. Adapun sistem sewa yang dipergunakan ada tiga macam, yaitu:

a. Semi gros areas

Diambil dari persetujuan sebagian besar penyewa, meliputi sebagian besar area yang dihuni termasuk lobby, lift, cleaners cup bords, area toilet, storage, koridor dan area sejenis lainnya.

b. Nett areas

Meliputi luas lantai yang dibatasi dinding luar dikurangi ruang-ruang untuk service dengan luas core bangunan.

c. Gross areas

Meliputi ruang-ruang yang termasuk dalam semi gross areas ditambah ruang-ruang untuk transportasi dan saluran vertikal.

2.1.5. Pengadaan Modal

Modal adalah sebagai syarat utama dimulainya suatu bisnis pembangunan Rental Office. dana tersebut berasal dari:

a. Modal sendiri (equity)

Modal sendiri adalah jumlah modal yang ditanam untuk suatu proyek untuk membiayai pekerjaan-pekerjaan pra konstruksi, seperti: pengadaan tanah, perencanaan, penasehat dan biaya hukum.

b. Modal Pinjaman (borrowed capital loan)

Modal pinjaman adalah pembiayaan proyek yang bersal dari:

1). Kredit langsung dari bank atau instansi keuangan lainnya.

2). Dana dari pasar uang dan modal (hasil penjualan saham-saham, obligasi, surat berharga dan lain-lain).

Perbandingan modal pinjaman terhadap modal sendiri untuk proyek komersil (Rental Office) adalah sekitar 3 : 1.

3). Kemungkinan fasilitas tambahan untuk penunjang aktivitas kantor atau untuk umum.

- Café dan atau restaurant
- Kantor Pos
- Medical
- Toko/pusat perbelanjaan
- Bank cabang

4). Service

- Mechanical and elektrical
- AC
- Sound sistem
- Elevator

2.2. TINJAUAN ASPEK ARSITEKTURAL

2.2.1. Tata Ruang (*Fritz Wilkening, dalam bukunya Tata Ruang, 1989*)

2.2.1.1. Pembagian Ruang

Bentuk denah suatu bangunan kantor, di samping merupakan manifestasi dari kebutuhan-kebutuhan suatu organisasi perkantoran, juga akan menentukan pembagian ruang yang paling sesuai. Pembagian ruang pada suatu lantai kantor dapat dikelompokkan menjadi:

1. Sistem Ruang Tertutup

Merupakan sistem ruang dimana kelompok kerja satu dengan yang lainnya dibatasi oleh suatu pembatas yang permanen atau partisi yang mempunyai ketinggian tertentu. Ada dua macam bentuk dalam sistem ruang tertutup, yaitu:

a. Cellular

Bentuk ini sering ditemui pada bangunan sampai 12 meter, ditandai dengan adanya corridor dan ruang-ruang kecil yang mengarah kepadanya. Pembagian ini sesuai untuk:

- 1). Kantor top management
- 2). Ruang-ruang executive yang terisolasi dari pelayanan sekretariat.
- 3). Pekerjaan-pekerjaan yang rahasia.
- 4). kemungkinan kunjungan tamu.

b. *Group Space*

Terdiri dari ruang-ruang berukuran sedang yang menampung 5-15 orang yang bekerjasama. Pembagian ini umumnya diterapkan pada bangunan yang mempunyai kedalaman 12-20 meter. Pembagian ini sesuai untuk suatu kantor yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- 1). Kelompok-kelompok kerja yang terisolasi dan sifatnya koordinatif.
- 2). Kelompok-kelompok kerja yang berlomba satu sama lain dalam memberikan kenyamanan.

Keuntungan dari sistem ruang tertutup:

- Privacy lebih terjamin
- Perbedaan status atau kelas lebih terlihat

Kerugian sistem ruang tertutup:

- Pengawasan dan komunikasi langsung lebih sulit
- Fleksibilitas ruang kerja kurang
- Cahaya alami kurang dapat dimanfaatkan

2. Sistem Ruang Terbuka

Yaitu suatu sistem dimana kelompok kerja yang satu dengan yang lainnya dibatasi oleh setinggi manusia atau tidak dibatasi sama sekali. Ada dua macam bentuk dalam sistem ruang terbuka, yaitu:

a. *Open Plan*

Lay out atau pembagian ini diterapkan untuk ruang-ruang besar yang dalam, pusat-pusat kegiatan diatur engan bentuk geometri tanpa adanya sekat pembagian ruang. Pembagian ini sesuai untuk kantor yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- 1). Kelompok kerja yang besar dan memerlukan pengawasan.
- 2). Melibatkan kertas-kertas dan mesin-mesin secara intensif.
- 3). Relatif tidak berhubungan dengan publik.

b. *Land Scaped*

Pembagian ruang/lay out ruang dilakukan secara acak dengan kontrol lingkungan yang tinggi, susunan pusat-pusat kerja menunjukkan struktur dan metoda kerja organisasi. Partisi, furniture dan tumbuh-tumbuhan digunakan untuk menandai rute

sirkulasi dan memberikan identitas teritorial kelompok-kelompok kerja. Pembagian ini sesuai untuk suatu kantor yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- 1). Kelompok-kelompok yang menangani proyek dengan instruksi dalam masing masing kelompok sangat tinggi.
- 2). Tingkat interaksi antar kelompok moderat.
- 3). Penunjang pada berbagai tingkat.
- 4). Pekerjaan terkonsentrasi dan sifatnya pribadi

Keuntungan dari sistem ruang terbuka:

- Fleksibilitas ruang tinggi
- Pengawasan dan komunikasi Langsung
- Ekonomis dalam pemakaian konstruksi dan ruang

Kerugian dari sistem ruang terbuka :

- Privacy kurang terjamin
- Ruang yang terlalu besar memberikan efek psikologis bagi pemakai
- Perlu penyelesaian akustik ruang

2.2.1.2. Kesan Ruang

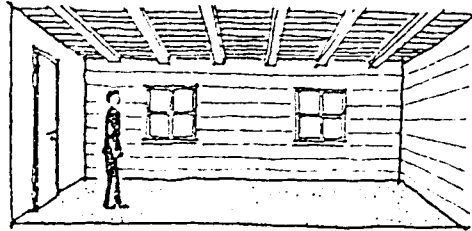
Sejak dahulu ruang yang dibatasi oleh dinding memberikan rasa terlindung. orang yang mendiami atau memandang sebuah ruang akan menilainya menurut selera sendiri. Bisa timbul kesan luas, tetapi juga bisa timbul kesan sempit. Bentuk, bagian terluang dan susunan interior ruang menentukan kesan yang timbul.

1). Bentuk Ruang

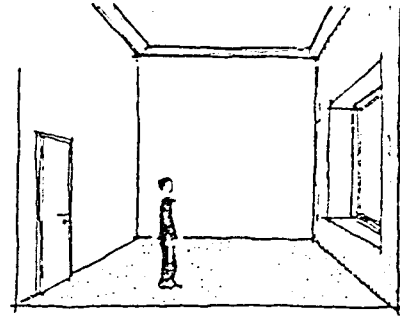
Bentuk ruang yang sederhana terdiri dari empat dinding, lantai dan langit-langit. bentuk ruang semacam itu jelas dan memberikan kesan ke arah vertikal serta horizontal, menyempit atau membebaskan-luaskan. Ruang yang tinggi atau lebar akan terasa menyesak. Sebaliknya, ruang yang terlalu tinggi menyebabkan kita merasa kecil dan tertelan oleh ruang.

Ruang yang terbagi atas beberapa susunan bentuk atau denah, harus selalu dikerjakan atas bentuk geometris, supaya kelihatan jelas. Pembagian susunan ruang berbentuk setengah lingkaran atau persegi memberi kesan baik dan hidup. Relung dalam ruang

memberikan daya sugestif. Dengan berdiri dalam ruang itu, kita mersa tertarik dan terlindung.

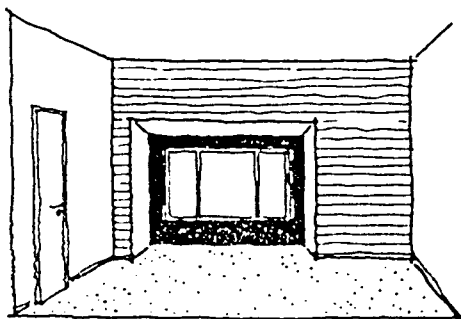


Gambar II.2
Ruang yang rendah terasa menekan

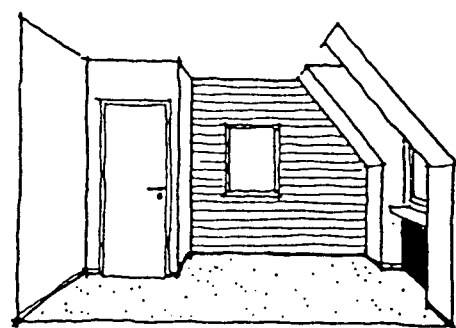


Gambar II.3
Perasaan luas dalam ruang yang tinggi

Rencana ruang banyak ditentukan oleh ruang (lubang) jendela/bukaan. Kegunaannya bukan hanya untuk jalan masuk sinar matahari atau untuk memandangi keluar dari dalam ruangan. Manusia tidak hanya ingin merasa terlindung secara pasif oleh dinding rumah, tetapi ia juga menghendaki kepastian aktif dengan mata. ruang yang luas terasa terbuka merupakan awal perasaan terlindung.



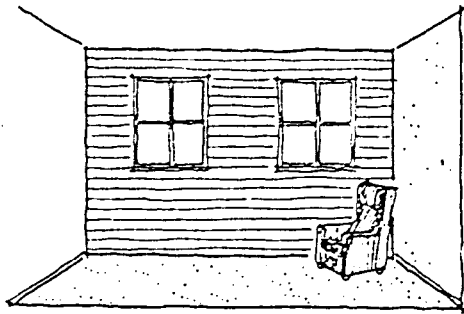
Gambar II.4
Pembagian ruang dengan relung



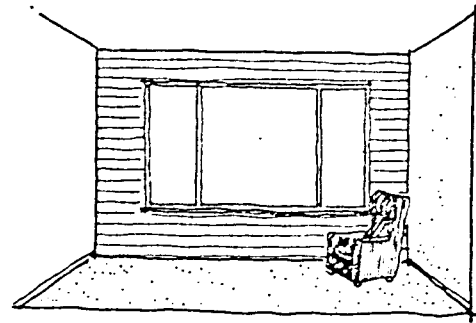
Gambar II.5
Tiang penopang dan di kamar loteng

Susunan jendela yang kecil dan tinggi tempatnya memberi kesan sesak, mengakibatkan perasaan seakan-akan kita tersekap dalam sel tahanan. Lain halnya dengan jendela yang berukuran besar dan ditempatkan rendah. Ia memberikan perasaan bebas. Ruang-ruang

mempunyai bagian terbuka luas (jendela atau tembok terbuka) terasa lebih luas, karena terangkumnya pandangan di luar ruang. tetapi ruang yang terlalu terbuka menghilangkan rasa terlindung. kita tidak lagi hanya dapat melihat keluar, tetapi juga dilihat dari luar.

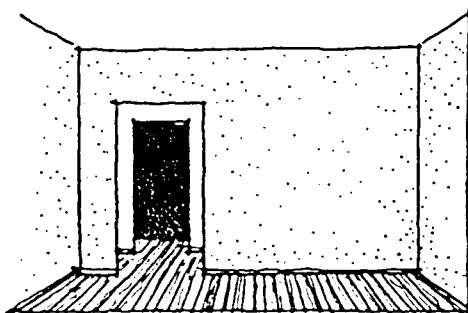


Gambar II.6
Jendela kecil memberi perasaan menyakkan

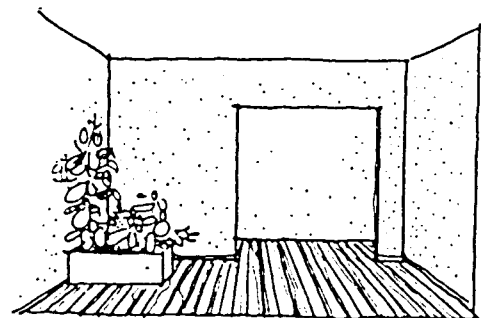


Gambar II.7
Jendela besar melegakan

Ada dua kemungkinan interior ruang yakni tertutup dan terbuka. Kalau ruang terbagi oleh dinding sampai atas, maka atas terdapatlah beberapa ruang yang berukuran kecil, tertutup dan berkesan sempit. Kalau pembagian dibuat dengan penempatan perabot atau sekat berjeruji, maka kesan luas dan terbuka masih dipertahankan. kesan itu megah penuh dinamik, sesuai dengan selera zaman sekarang.



Gambar II.8
Pembagian ruang secara statis

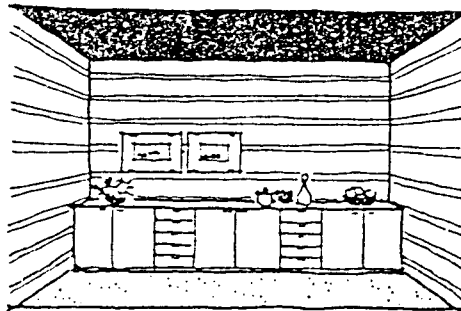


Gambar II.9
Pembagian ruang secara dinamis

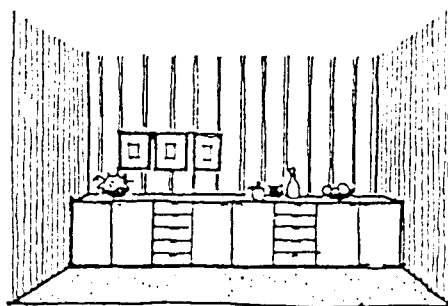
Sering kita tidak puas dengan bentuk suatu ruang kurangnya keseimbangan antara ukuran lebar dengan ukuran tinggi ruang itu. Dinding yang miring atau relung merusak bentuk ruang. Dalam situasi seperti itu, pemberian warna atau dekorasi dapat mengatasi kekurangan tadi. Reaksi macam-macam gadris, bentuk dekorasi, warna muda atau tua,

penempatan benda besar atau kecil, yang telah kita lihat pada bagian-bagian depan, merupakan cara untuk mengubah ruang.

Ruang yang terlalu tinggi akan terasa lebih rendah, kalau diberi dekorasi garis horizontal atau papan dengan alur dekorasi berbentuk horizontal. Kalau perlu, dinding atau karpet tunggal tanpa dekorasi, dan penerangan yang baik dapat mengurangi kesan tinggi plafon yang gelap secara optis. Kesan ini dapat ditingkatkan, kalau warna tua plafon diturunkan beberapa sentimeter pada dinding. Sebaliknya garis-garis vertikal atau dekorasi vertikal mempertinggi ruang. Kita dapat meningkatkan kesan itu dengan menggunakan warna atau dengan memasukkan wall-paper beberapa sentimeter ke dalam plafon, agar batas antara dinding dengan plafon tertutupi. Warna plafon yang muda membantu kesan tinggi pada ruang yang rendah.

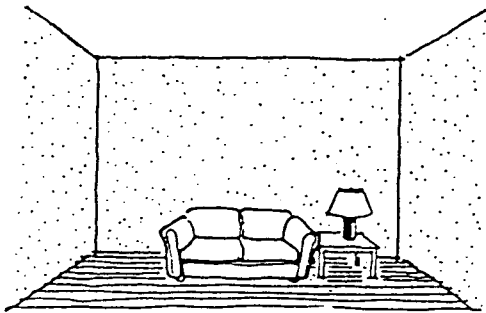


Gambar II.10
Plafon berwarna gelap dengan garis-garis mendatar menimbulkan kesan rendah



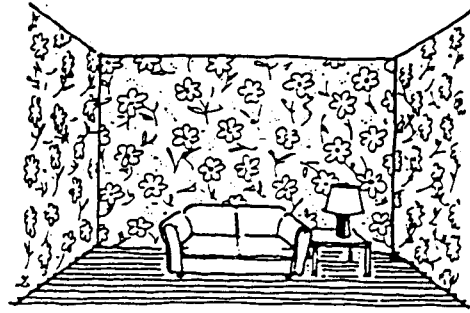
Gambar II.11
Garis-garis tegak dan langit-langit yang cerah meninggikan ruang

Sebuah ruang sempit akan terasa lebih luas kalau digunakan warna muda untuk dinding, atau wall-paper dengan dekorasi berukuran kecil. wall-paper atau cat yang gilap juga membesarkan ruang secara optis. Sebaliknya, ruang akan terasa lebih sempit bila dinding berwarna terang dengan bentuk dekorasi besar, atau garis horizontal dalam susunan yang hidup.



Gambar II.12

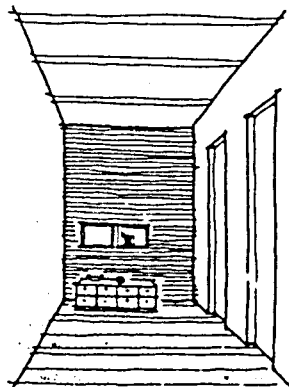
Wall paper bermotif kecil membuat ruang terasa luas



Gambar II.13

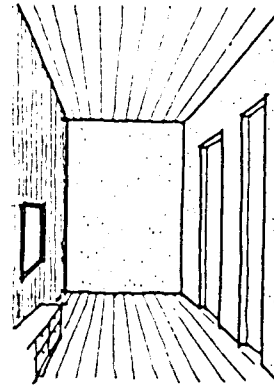
Wall paper bermotif besar menyempitkan ruang

Dengan memberikan tekanan dekorasi pada dinding, sebuah kamar dapat disempitkan atau diluaskan ke arah yang diinginkan. sebuah ruang sama sisi akan kelihatan lebih memanjang, dan yang panjang agak memberi kesan bujur sangkar. Dengan cara itu pula, lantai yang terlalu memanjang atau sempit dapat diberi proporsi yang serasi. Dinding melintang bagian belakang dapat lebih dimajukan dengan menggunakan dekorasi besar serta kuat. Dan untuk melebarkan digunakan pula garis mendatar.



Gambar II.14

Gang yang panjang dan sempit diperpendek dan diperluas oleh dekorasi bergaris tegak pada dinding, plafon dan lantai



2). Bahan Interior

Reaksi yang ditimbulkan oleh bahan yang kita pilih sama pentingnya dengan reaksi garis, bidang, perbandingan ukuran serta tua atau mudanya warna dalam ruang.

Semua bahan mempunyai sifat yang khas, reaksi yang ditimbulkan akan berbeda, sesuai dengan cara menggunakannya, berat, ringan atau gilap. Misalnya: tekstil bersifat ringan, lentur dan hangat. Lain halnya dengan logam, yang berkilau, keras, padat dan berat. Kaca memberikan kesan dingin. Tetapi, karena tembus pandang dan memantulkan cahaya, kaca memberikan kesan meriah. Kayu berpori memberikan suasana hangat.

Bila kita teliti, kesan yang ditimbulkan oleh pelbagai bahan itu, membentuk pasangan-pasangan: kasar-halus, padat-berpori, transparan-buram, tidak rata-licin, sejuk-hemat, gilap-suram, lentur-rapuh dan sebagainya.

Kesan yang ditimbulkan oleh sifat khas sesuatu bahan, akan lebih menonjol. Kalau bahan itu diletakkan pada tempat yang sesuai dan ditunjang oleh bahan pembantu yang cocok. Reaksi yang ditimbulkan akan berkurang, kalau pada tempat yang berdekatan terdapat bahan dengan sifat yang sama atau sifat yang mirip.

Sebaliknya, dengan pilihan kontras bahan yang baik, dapat kita capai kesan harmonis yang tinggi. Contohnya: Kilauan batu permata yang mahal baru sungguh-sungguh mengesankan, kalau batu permata itu diletakkan diatas beledru berwarna suram.

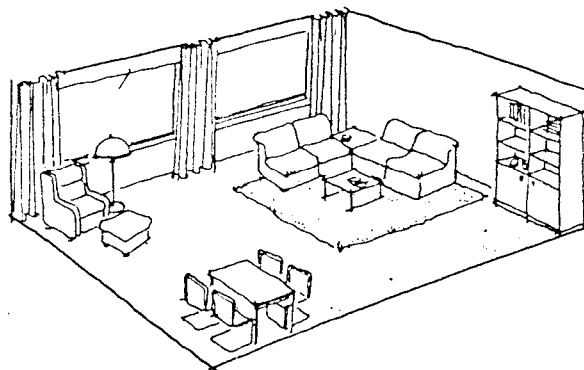
Juga perbandingan jumlah perlu diperhatikan. Bahan berkilau dan menyolok dalam jumlah kecil hendaknya didukung oleh bidang yang lebih luas dari bahan yang suram dan tidak mencolok. Perbedaan mutu bahan itu tentu saja jangan terlalu besar, jangan sampai bahan yang halus dan berharga justru tenggelam karena bahan pembantu yang kasar dan kurang berharga.

3). Susunan Dalam Ruang

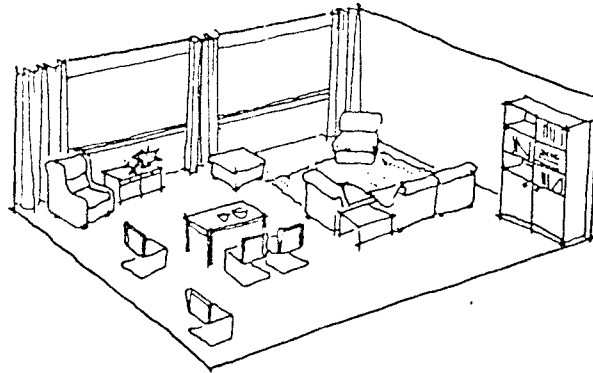
Susunan merupakan dasar penting untuk bentuk yang baik, tanpa susunan sesuatu tak akan berbentuk. Untuk mendapatkan komposisi ruang yang baik, diperlukan kesatuan bagian-bagian dalam ruang serta adanya bentuk yang jelas dan tidak meragukan. Kesatuan itu dapat diperoleh dengan pengaturan yang baik dan pandangan yang serasi. Kegunaan suatu susunan harus merupakan harmoni dengan tuntutan ruang yang serasi dan indah.

Sebuah obyek yang terdiri dari beberapa bagian pokok yang berbeda, pada tiap-tiap bagian pokok tersebut jangan sampai tersusun dari begitu banyak bagian. Terlalu banyak bagian merintang pandangan keseluruhan dan membuatnya kurang jelas. Pemberian bentuk kurang hangat yang terlalu banyak perbedaannya, atau yang terlalu jarang, membuat pandangan kurang pasti dan menimbulkan rasa kurang nyaman.

Jadi prinsip dari susunan/tata ruang yang baik adalah pertama-tama harus sesuai tujuannya. Maksudnya ialah bahwa penggunaan dan penyusunan perabot ditentukan oleh kebutuhan praktis dan perilaku pemakainya. Untuk itu perlu diperhatikan keselarasan antara perabot-perabot, ruang gerak dan ruang pemersatu. Perabot yang digunakan untuk tujuan yang sama disatukan menjadi satu kelompok fungsi. Contohnya: dalam sebuah ruang keluarga dapat dibentuk sebuah kelompok duduk dengan menempatkan sofa, kursi, meja rendah. Lingkungan makan diisi dengan meja yang agak tinggi serta kursi yang sesuai. Sedangkan tempat kerja diisi dengan meja tulis, kursi, papan tempat surat atau lainnya dan rak buku. Kesatuan-kesatuan fungsi harus diatur baik, sehingga masih tersedia ruang untuk berjalan. Pada gambar II.16 perabot tersusun dalam kelompok fungsi. Kelompok tempat duduk, ruang makan dan sudut tempat membaca merupakan persatuan tetapi juga terpiaskan dengan jelas. Masih tersisa cukup ruang untuk lewat. Sebaliknya, pada gambar II.17 terlihat tidak adanya aturan dan ruang untuk berjalan. Maka harus kita perhatikan bahwa pengelompokan perabot menurut fungsinya merupakan dasar penyusunan ruang yang baik.



Gambar II.15
Susunan perabot dalam kelompok menurut kegunaan



Gambar II.16
Perabot tak teratur. Jalan lintas terhalang

Untuk menjaga keharmonisan keseluruhan tata ruang, penting sekali semua bagian terangkum oleh suatu ikatan. Cara yang paling sederhana ialah:

- Memberi warna atau pelapis yang sama pada dinding.
- Menutup lantai seluruhnya dengan permadani atau ubin berdekorasi.

Masih ada cara-cara lain, yaitu:

- Memanfaatkan garis-garis horizontal pada perabot secara bersambungan.
- Memanfaatkan watak-watak bentuk setiap perabot tanpa mengorbankan kesesuaian harmonis.
- penggunaan jenis kayu atau pelapis yang sama.

Selain itu, perlu dipilih benda-benda pengisi ruangan sesuai dengan tingkatan kualitasnya. Pemilihan yang baik akan menambah kesatuan ruang. Tingkatan kualitas yang sama, misalnya terdapat pada permadani serabut dengan perabot cemara. Ada juga keserasian antara permadani tournay, perabot kayu indah, pelapis dinding seperti sutera atau velour, pelapis perabot dari wol, mohair atau sutera karena tingkat kualitasnya yang sama tinggi. Namun tingkatan mutu yang sesuai dan keserasian unsur-unsur bentuk dalam tata ruang harus dijaga agar jangan terlalu monoton (senada). Untuk mendapatkan hasil yang sungguh indah, kita perlu mendapatkan ukuran penyatuan dan tegangan yang tepat.

2.2.2. Penampilan Bangunan Komersial Citra High Tech di Tepi Pantai

2.2.2.1. Tinjauan Bangunan Komersial

Charles King Hoyt, AIA, dalam bukunya *Building For Commerce and Industry*, 1978 (Dedy, 1994, h:55), sebagai fasilitas komersial, suatu bangunan hendaknya memiliki beberapa identitas atau tanda, yaitu:

1. Clarity/Kejelasan

Kejelasan untuk mendapatkan suatu fasilitas dengan cepat, dan merasakan aktivitasnya dari luar, misalnya dapat menemukan *main entrance* dengan cepat.

2. Boldness/Kemencolokan

Citra yang memudahkan seseorang untuk dapat mengenali suatu fasilitas hingga dapat menjadi kenangan.

3. Intimacy/Keakraban

Keakraban yang membuat krasan bagi pengunjung.

4. Flekibility/Fleksibelitas

Fleksibilitas yang memungkinkan untuk alih citra dan alih fungsi, yang membawa pengunjung untuk mencari dan mendapatkan apa yang diinginkan.

5. Complexity/Kompleksitas

Kompleksitas yang tidak memberikan kesan monoton.

6. Eficiency/Efisiensi

Pemakaian secara optimal tiap ruang guna memperkecil biaya operasional, misalnya dengan memanfaatkan area pedestrian untuk kios-kios penjualan.

7. Invetiveness/Kebaruan

Kesan inovasi baru/ekspresi/spesifikasi dari fungsi pewadahan (penggabungan beberapa fungsi komersial).

2.2.2.2. Tinjauan Arsitektur Bangunan High Tech

a. Persoalan High Tech

1). Pengertian High Tech

Sebelum memasuki definisi High tech yang sesungguhnya. Marilah kita lihat 3 (tiga) pengertian dalam hal ini:

- Bahwa High tech pada permulaan tahun 70-an sering diartikan sebagai ‘Teknologi Alternatif’, tetapi pengertian tersebut terkadang diperhalus menjadi ‘Teknologi Tepat Guna’.
- High tech adalah istilah yang ambigu (mempunyai arti atau konotasi ganda). High tech di dalam arsitektur berarti sesuatu yang berbeda dengan High tech dalam industri. Dalam industri istilah ini berarti barang-barang elektronik, komputer, chip silikon, robot dan sebagainya; dalam arsitektur istilah tersebut berarti sebagai gaya yang khas dari sebuah bangunan.
- Untuk definisi yang ketiga ini sebetulnya terdapat pemaknaan yang berbeda di beberapa negara. Bila di negara Amerika High tech menunjukkan pada sebuah gaya, sedangkan di negara Inggris High tech berarti sesuatu yang keras. Tetapi ada benang merah antara makna keduanya yakni; High tech identik dengan penggunaan teknologi tinggi.

Bila kita melihat beberapa pengertian tersebut diatas, masih terlihat perbedaan serta kurang menjelaskan arti yang sesungguhnya dari High tech tersebut. Dengan demikian apakah arti dari High tech yang sesungguhnya ? Pada saat ini kita hanya dapat mengatakan bahwa materinya yang khas adalah logam dan kaca, yang pokok mengikuti sebuah kode yang khas tentang ketulusan ungkapan, yang biasanya mewujudkan ide atau gagasan tentang produksi industri yang menggunakan industri selain dari industri bangunan sebagai sumber teknologi dan perumpamaan dan bahwa ia meletakkan prioritas tinggi dalam fleksibilitas penggunaannya.

2). Fungsi dan presentasi – Teknik atau Gaya

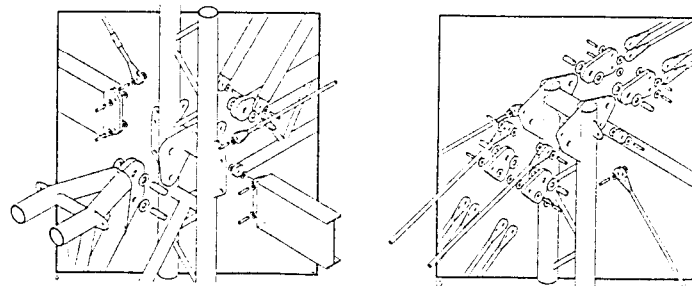
High tech diyakini sebagai suatu obyek yang mempunyai satu hal seperti “semangat zaman”. Dan bahwa arsitektur mempunyai beban moral untuk mengekspresikan semangat tersebut. Semangat zaman kita, menurut para arsitek High tech, terletak pada teknologi yang maju. Oleh karena itu arsitektur harus berpartisipasi dan menggunakan teknologi itu.

Dalam konteks teknologi industri bahwa bangunan High tech tidak ada keistimewaan dari segi sosial maupun artistik, sama dengan peralatan lain dalam kehidupan sehari-

hari. Ia menghendaknya merupakan bentuk fungsional dan efisien, bukan sebagai bentuk artistik maupun simbolik.

Akan tetapi terdapat ambiguitas disini. Arsitektur, agaknya, tidak pernah menjadi fungsional secara murni, apapun alasannya sulit untuk diupayakan. Bangunan High tech yang khas lebih menyimbulkan dan menggambarkan teknologi dari pada hanya menggunakannya dengan cara yang seefisien mungkin. Barangkali lebih murah dan lebih cepat untuk membangun sebuah dinding batu bata yang menjadi sandaran beban, tetapi seorang arsitek High tech akan selalu lebih menyukai kerangka baja dan panel logam yang berbobot ringan karena ini merupakan sebuah teknik dengan semangat zaman. Dalam hal ini, simbolisme dan representasi mempunyai peranan yang cukup penting. Motif-motif High tech yang mengekspose struktur baja, saluran AC yang jelas, dan sebagainya, hampir tidak pernah merupakan solusi yang paling ekonomis. Hampir-hampir dapat dikatakan bahwa dalam hal ini selalu ada alternatif yang lebih murah dan lebih praktis bukan berupa teknik.

Dengan demikian arsitektur High tech, tidak berbentuk fungsional secara murni. Sekalipun demikian tidak ada satupun yang merupakan representasi murni. Adalah merupakan bentuk dari kepercayaan High tech bahwa harus terdapat pengakuan fungsional bagi setiap keputusan desain yang dibuat. Sebagai contoh ambillah struktur tegangan Nicholas Grimshaw Ice Rink in Oxford. Dalam kasus ini, pengakuan akan pembedaannya adalah merupakan kapasitas bawah tanah yang mempunyai beban rendah. Bagaimanapun juga diantara semua cara yang mungkin untuk mengatasi persoalan ini, maka struktur tegangan telah dipilih, bukan karena nilai ekonomisnya akan tetapi karena kekuatan simboliknya.

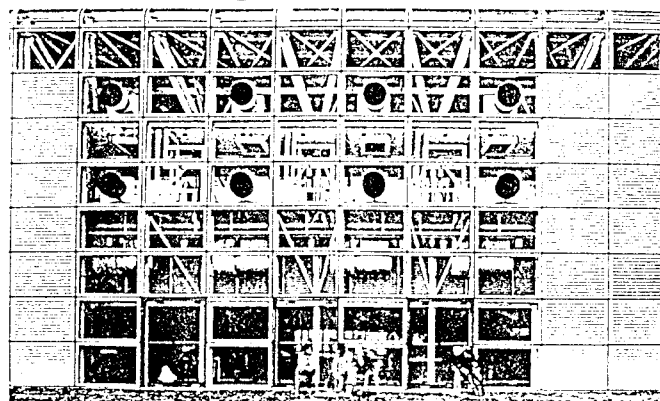


Gambar II.17
Struktur bangunan Ice Rink in Oxford
Sumber: Colin Davies, 1988

Le Corbusier menggambarkan sebuah rumah sebagai mesin bagi kehidupan, akan tetapi dia membangun rumah-rumah yang sangat primitif secara teknologi dan tidak satupun yang menyerupai mesin. Bangunan-bangunan High tech hampir menyerupai mesin. Mesin adalah lebih luas daripada sebuah metafora; ia merupakan sumber teknologi dan perumpamaan. Tampaknya sulit untuk dikatakan. fungsi dan representasi, teknik dan arsitektur adalah sangat seimbang.

3). Struktur dan Pelayanan

Struktur dan pelayanan yang diekspose adalah dua ciri-ciri yang sangat berbeda dari arsitektur High tech, sekalipun tidak semua arsitek High tech mengekspose struktur dan pelayanan bangunan sebagai persoalan biasa. Sesungguhnya merupakan salah satu dari perbedaan stilistik yang sangat penting antara kedua pemimpin high tech Inggris, Norman Foster dan Richard Rogers. Rogers menyukai saluran dan pipa hias pada bagian depan bangunannya, sekalipun ini berarti bahwa setiap orang harus diisolasi secara terpisah, dilindungi dari elemen-elemen tersebut, dan memudahkan akses perawatannya. tentu saja terdapat pengakuan fungsional, meskipun demikian Roger secara tegas juga mengakui efek gambarnya, permainan cahaya dan bayangan, yang sama-sama pentingnya. sebaliknya, Foster hampir tidak pernah mengekspose saluran pelayanan, dan tentu saja bukan pada bagian luar bangunan. dia lebih suka menyelipkannya dibalik atap yang bersuspensi, meninggikan lantai, dan diaphanous screens (lihat bagian dalam dinding samping dari Sainsbury art gallery). Rogers menyukai komposisi viskeral yang meremang; Foster menyukai kulit yang bersih dan licin.



Gambar II.18
Sainsbury Centre For the Visual Arts
Sumber: Colin Davies, 1988

Bagaimanapun juga, keduanya tergođa oleh kekuatan struktur baja yang ekspresif, khususnya struktur baja, baja adalah salah satu dari bahan yang sangat sedikit digunakan yang sangat kuat dalam tegangannya. dengan kecenderungan Arsitektur High tech untuk mendramatisir fungsi teknis dari elemen bangunan, maka tidaklah mengherankan bahwa kelompok tegangan baja telah menjadi bentuk industri yang sederhana, suatu tipe bangunan yang seringkali sulit dijelaskan sebagai arsitektur secara keseluruhan.

Berbagai macam elemen bangunan High tech – struktur baja muskular, bagian kulit yang halus kedap air, pipa-pipa dan saluran air yang diekspose secara luas – seringkali sangat ekspresif terhadap fungsi teknisnya, meskipun demikian bentuk bangunan yang lengkap seringkali tidak ekspresif terhadap penggunaan yang dimaksud. Pembentukan ruang, apakah untuk menyesuaikan pola penggunaan tertentu atau hanya untuk efek visual, belum pernah sekalipun menjadi persoalan dalam arsitektur High tech.

4). Ruang dan Fleksibilitas

Persoalan ruang telah digantikan dalam arsitektur High tech dengan persoalan fleksibilitas yang lebih teknis. Contoh yang paling jelas dari kasus ini adalah bangunan dimana bangunan itu telah memberikan gaya High tech pada saat momentumnya tahun 1970-an, the Centre Pompidou. bangunan ini merupakan bangunan multifungsi. Bahkan dalam hal ini, elemen dasar interior mencakup penopang dengan rentan yang sangat panjang, tetap sama, apapun fungsinya. ruangan tidak dapat ditentukan pada fungsi tunggal karena seluruh desain sepakat dengan ide fleksibilitas.

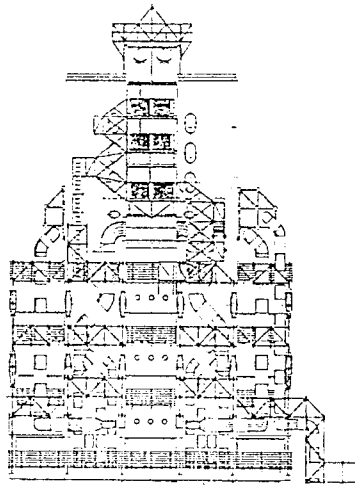
Tentu saja tidak ada satupun High tech yang eksklusif menyangkut ide omniplatz. Sebagian besar balok-balok perkantoran modern membenarkan tingkat fleksibilitas dalam penempatan dan pemindahan partisi. Tetapi falsafah High tech mengambil satu tahapan fleksibilitas lebih jauh. Ia memperkenalkan gagasan yang bukan hanya partisi akan tetapi juga elemen-elemen yang permanen, seperti dinding eksternal, atap, dan kerangka struktural juga harus dapat didemonstrasikan.

b). Tipologi High Tech

Gagasan menyeluruh tentang tipologi bangunan yang didasarkan pada fungsi atau penggunaannya tampaknya tidak relevan ketika tujuannya adalah membuat bangunan-

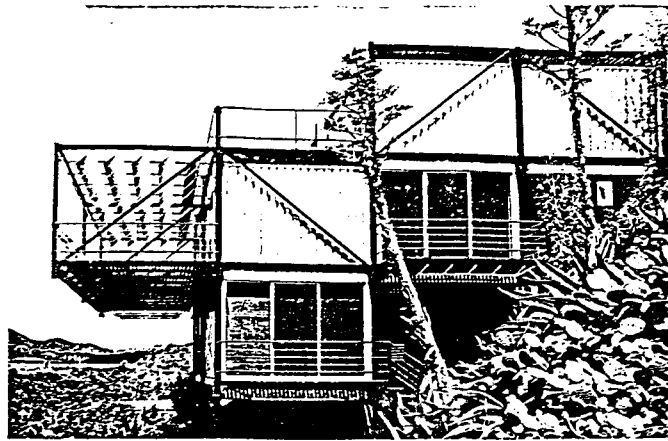
bangunan cukup fleksibel untuk menyesuaikan dengan pemakaian apapun. Bagaimanapun juga, dalam prakteknya, High tech dikaitkan secara umum dengan tingkatan tipe bangunan yang agak sempit.

Bangunan High tech yang khas adalah pabrik. dalam kenyataannya, begitu luas pengaruh gaya High tech pada desain pabrik yang sekarang ini hampir-hampir dapat kita katakan bahwa pabrik yang khas adalah High tech. Tipe pabrik didefinisikan sebagai struktur jangka panjang dengan kulit/lapisan sederhana yang menutup ruangan yang tidak dapat dibedakan, telah diterima pada tahun-tahun belakangan ini untuk menerima fungsi yang lain. Supermarket, pusat-pusat kesenangan dan bahkan art galery kemungkinan menyerupai pabrik-pabrik dalam bentuk dasarnya.



Gambar II.19. High Tech Tipologi Pabrik
Sumber: Colin Davies, 1988

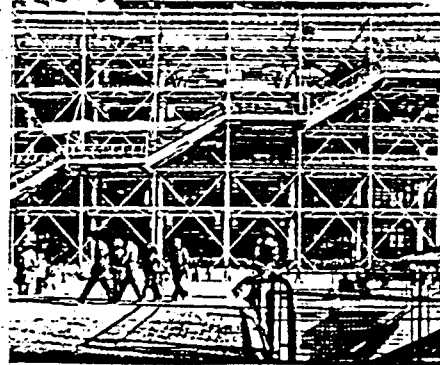
Dalam perumahan inilah pengaruh High tech menjadi semakin lemah. disini kita harus membuat perbedaan antara rumah dan perumahan. Terdapat banyak contoh rumah-rumah individu yang melalui pengujian dalam gaya High tech. Jika High tech didasarkan terhadap tipe-tipe bangunan tertentu maka ia juga dibiaskan terhadap tipe-tipe klien tertentu. Barangkali tidaklah mengherankan, dengan semangat arsitek High tech terhadap teknologi industri, bahwa klien mereka biasanya adalah perusahaan-perusahaan industri dan bisnis. Dengan mentransformasikan kesannya industri manufaktur ke dalam gaya arsitektur maka High tech menekankan kembali klaim kapitalisme industri untuk bekerja dalam mencapai kebaikan umum.



Gambar II.20 High Tech Tipologi Perumahan
Sumber Colin Davies, 1988

c). Karya-karya Arsitektur High Tech

Karya-karya arsitektur High tech yang berkembang dalam modernisme pada akhir tahun 1960-an, menetapkan pandangan seseorang pada metafora desain organik. Pompidou Center di Paris yang dirancang oleh Richard Rogers dan Renzo Piano pada tahun 1971, secara fundamental merupakan pengepakan penggunaan untuk ruang gudang dan perayaan sistem teknologi. Nampaknya menjanjikan suatu pembukaan modernisme untuk alam dan metafora zoomorfik, suatu apresiasi baru untuk arsitektur maha agung Antonio Gaudi pada lima puluh tahun sebelumnya.



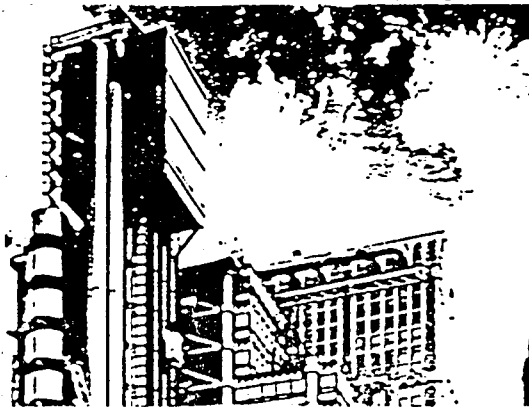
Gambar II.21 Centre Pompidou, Paris
Karya Richard Rogers dan Renzo Piano, 1971-1977
Sumber: Colin Davies, 1988

Dalam karyanya, Rogers dan piano mencoba mengkombinasikan hubungan antara AC, isolator dan penyemprot api dengan kolom. Berbagai elemen bangunan teknologi tinggi dengan struktur baja ekspose sebagai estetis dan kekuatan bangunan (terbuat dari logam mulia) tampil dalam bangunan ini sebagai baja tahan api. Pada interior Pompidou Center

ini menguatkan akses fleksibilitas dengan cara partisi. Ada bagian lantai yang dihilangkan untuk membentuk langit-langit terbuka/void sebagai hall/plaza.

Pada pertengahan tahun 1980-an tradisi ini menjadi dominan salah satu modernisme. Karya Fosters dan Rogers dalam Hongkong Bank dan Lloyd's of London merupakan dua monumen yang hebat. Dan ketika Richard Rogers mendesain struktur Lloyd's of London, AC dianggap pada tingkat yang paling utama dengan cara membuat besi dan kaca untuk dikombinasikan dalam ruang struktur harus berkualitas tinggi (kokoh).

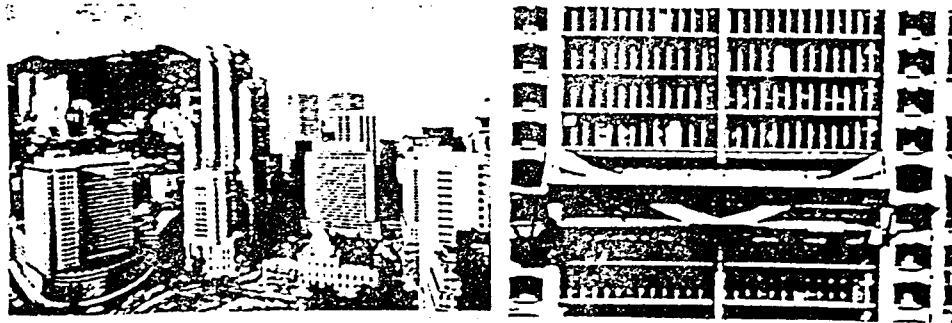
Nampak karya Rogers dalam Lloyd's of London ini begitu sempurna. Bagian luarnya merupakan obyek yang besar dan lengkap dengan elemen-elemen yang jelas dan mendukung fungsinya. Begitu atraktif Rogers mencoba menyembunyikan ruang internalnya, dengan gaya kontroversialnya antar tower., Rogers menunjukkan ambiguitasnya dalam satu bangunan, namun tetap kokoh dalam strukturnya, dengan cara memfungsikan pipa utilitas sebagai kolom penghias dan penguat bangunan, bahkan mendominasi fasade. Dengan ide high tech yang eksklusif, Rogers mengkompleksikan 'Style of building' Lloyd's of London ini dengan bangunan multi fungsi, yang mengkombinasikan antara teknologi beton, baja, kaca dan ekspresi luar yaitu tower. Dan dia menganggap bahwa bangunan modern adalah mesin yang hebat.



Gambar II.22 Lloyd's of London
Karya Richard Rogers Partnership, 1986
Sumber: Colin Davies, 1988

Kemudian di tahun 1986, Fosters membuat karya baru Hongkong Bnk Headquarters di Hongkong. Sebagai arsitek Hongkong and Shanghai Bank Corp, dia mengatakan bahwa bangunan bank harus mengekspresikan kemegahan, permanen dan kerahasiaan dengan memberikan keterbukaan bagi umum dan menawarkan kebesaran serta kemegahan. Dia

menampilkan kekokohnya melalui struktur balok diagonal yang kemudian menjadi simbol bagi Hongkong Bank ini



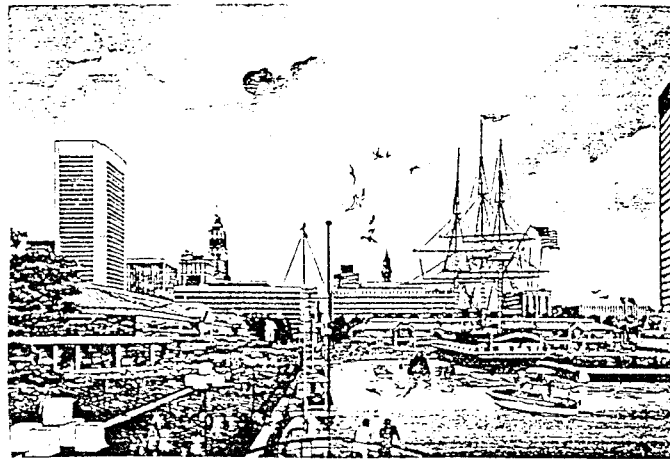
Gambar II.23 Hongkong Bank Headquarters, Hongkong
Karya Foster Associates, 1986
Sumber: Colin Davies. 1988

Dalam karyanya, tiap lantai tidak didukung kolom tapi bergantung dari struktur suspension diagonal, sehingga perlindungannya hanya dari gantungan saja, dimana hanya didukung oleh 9 tiang/kolom besar. Idenya dalam memanfaatkan teknologi yang cukup cemerlang dengan membuat plaza bebas kolom., dengan menggunakan kekuatan yang dapat diregangkan yaitu baja tahan api untuk memberikan ungkapan bagian dalam dan luar bangunan sehingga lebih indah, berteknologi tinggi dan kokoh. Foster's memperlihatkan perbedaan dalam gaya bangunannya melalui tiga elemen menara yang berbeda ketinggiannya.

2.2.2.3. Tinjauan Bangunan Waterfront

a. Pengertian

Waterfront mempunyai pengertian sebagai bagian ruang kota yang menghadap ke perairan (laut, sungai, danau), serta merupakan lahan yang berbatasan dengan air. Adapun fungsi yang memungkinkan untuk dikembangkan pada kawasan tersebut berupa; jasa, ekonomi, perkantoran, apartemen, *Shopping Center*, rekreasi, *waterpark*, *sportclub*, cagar alam dan budaya. Melihat pada potensi dan kecenderungan yang ada, maka kawasan Pantai Teluk Lampung potensial dikembangkan sebagai zona *Central Bussines District (CBD)*.



Gambar II.24 Waterfront City
Sumber: L. Azeo Torre

b. Klasifikasi Bangunan Waterfront

Kegiatan pada area waterfront dapat diklasifikasikan menjadi 6 bagian (*Dudy, 1997, h: 16, mengutip Breen, Rigby, 1994*), yaitu:

1). Cultural Waterfront

Merupakan fasilitas kawasan tepi air yang mewadahi kegiatan budaya, pendidikan dan ilmu pengetahuan.

2). Environment Waterfront

Adalah kawasan tepi air yang memanfaatkan keaslian dan potensi lingkungan alam sekelilingnya. Pemanfaatan untuk pedestrian, area piknik, taman bermain dan kegiatan pelestarian dan perbaikan lingkungan yang mengalami degradasi lingkungan.

3). Historical Waterfront

Berupa kegiatan untuk melestarikan/memperbaiki, dan mengembalikan keaslian di suatu kawasan tepi air.

4). Mixed Use Waterfront

Merupakan pengembangan kawasan waterfront yang tengah marak dewasa ini dengan fungsi kegiatan yang beragam, misalnya penggabungan dari fungsi perdagangan, perkantoran, rekreasi, wisata, hotel dan apartemen.

c. Faktor-faktor Yang Perlu Dipertimbangkan Bagi Keberadaan Bangunan Waterfront

Yang menjadi pertimbangan dalam perencanaan bangunan tepi pantai antara lain:

- 1). **Tingkah Laku Air:** Gelombang pada area reklamasi mempunyai hempasan yang tidak begitu kuat dan pada area sekitarnya (sebagai studi banding), dinding pemecah gelombang tidak dibuat sebagai konstruksi khusus (*tetrapod, gamapod*) namun hanya merupakan tumpukan batu-batu karang ataupun batu-batu cadas.
- 2). **Perbedaan Pasang Surut:** Dalam hal ini perbedaan pasang surut air laut hanya berkisar antara 1-1,5 m. Hal ini penting diketahui karena menyangkut masalah kemungkinan meluapnya air laut dan masalah drainasi.
- 3). **Vegetasi dan *Landscape*:** Pemilihan tanaman mempunyai kriteria antara lain:
 - 1). Cocok/sesuai dengan iklim yang bersangkutan.
 - 2). Mudah dalam perawatan.
 - 3). Jenisnya tidak membahayakan (misalnya tidak berduri).

Penataan *Landscape* yang baik mempunyai korelasi yang kuat terhadap fungsi yang direncanakan. Sehingga dapat memberikan kesan sesuai dengan tujuan perencanaan.

2.3. TINJAUAN KODYA BANDAR LAMPUNG

2.3.1. Kondisi Bandar Lampung

Propinsi Lampung dengan ibukotanya Bandar Lampung merupakan salah satu propinsi yang terletak di ujung selatan pulau Sumatera. Dengan luas wilayah 192 km² yang dibagi dalam 6 Bagian Wilayah Kota (BWK) serta jumlah penduduk mencapai hampir 1 juta jiwa pada akhir tahun 1997. Selain itu keadaan topografi yang berbukit-bukit serta kelandaian lahan mencapai lebih dari 20% sehingga menyebabkan pembangunan fisik di daerah ini mengalami kesulitan dan cukup terhambat.

Sebagai Ibukota propinsi Bandar Lampung merupakan pusat dari segala kegiatan baik kegiatan pemerintahan, ekonomi, perdagangan maupun jasa. Sebagai pintu gerbang dari pulau Sumatera ke pulau Jawa maupun sebaliknya. Kota Bandar Lampung mempunyai

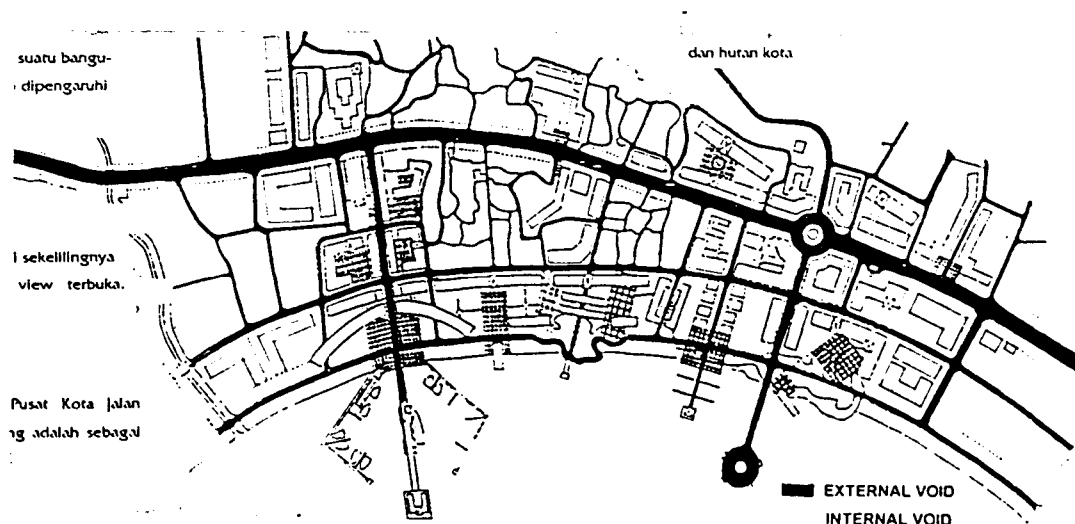
posisi yang sangat strategis dan sangat potensial bagi kegiatan-kegiatan bisnis, baik skala lokal, regional maupun nasional (*Revisi RDTRK Kotamadya Bandar Lampung, 1997*).

2.3.2. Peluang Adanya Proyek Reklamasi Bagi Keberadaan Site

Dikatakan bahwa proyek reklamasi yang tengah berjalan saat ini merupakan respon/jawaban atas keterbatasan lahan potensial untuk perkembangan kota. Perbedaan topografi yang tinggi pada Bagian wilayah Kota Teluk Betung, berkisar antara 2-200 meter, sangat menyulitkan pergerakan pembangunan di wilayah ini. Sehingga diperlukan upaya guna menangani keadaan tersebut.

Pemerintah setempat mengambil langkah dengan memanfaatkan area perbukitan untuk dijadikan lahan penggalian/*quarry*, yang dalam hal ini tanah digali hingga mencapai permukaan tertentu dan hasil galian digunakan sebagai bahan pengguruk pantai. Dengan demikian, yang semula kawasan pantai yang gersang telah berubah menjadi salah satu kawasan yang mempunyai nilai jual yang tinggi di kotamadya Bandar Lampung.

Peruntukan kawasan reklamasi ditujukan tidak hanya sebagai kawasan pariwisata, namun area seluas 400 ha ini akan diproyeksikan sebagai *central Bussines District* (CBD) yang lengkap dan teratur, sehingga akan menjadikan salah satu daya tarik kota yang mempunyai nilai '*prestise*' tinggi.



Gambar II.25 Salah Satu Blok Plan
Central Bussines District (CBD) Teluk Lampung
Sumber: RDTRK Bandar Lampung, 1997

Dengan adanya peluang tersebut diatas, maka dirasakan penting bahwa lokasi *site* bagi keberadaan *Rental Office* yang akan kami bangun nantinya, akan kami arahkan untuk ditempatkan di lahan reklamasi tersebut. Mengingat kawasan reklamasi ini sangat strategis dan terletak dekat dengan pusat-pusat distrik di wilayah Teluk Lampung serta terletak dekat dengan jalur lintas antar pulau yakni jalur lintau pulau Sumatera dan pulau Jawa.

2.3.3. Jumlah Perusahaan di Kodya Bandar Lampung

Menurut data dari Biro Pusat Statistik (BPS) kodya Bandar Lampung, di daerah ini tercatat ada sejumlah 6.671 buah bentuk usaha dengan jumlah tenaga kerja mencapai 112.202 orang (BPS, 1997). Adapun hal tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

TABEL II. 1. JUMLAH BADAN USAHA YANG TERDAFTAR DI KOTAMADYA BANDAR LAMPUNG s.d 1997

NO	JENIS/MACAM USAHA	JUMLAH PERUSAHAAN	JUMLAH TENAGA KERJA
1	Industri Pengolahan Hasil	11	14.034
2	Pertanian	12	1.203
3	Industri Kimia Dasar	10	322
4	Industri Mesin Logam dan Elektronika	41	11.000
5	Industri Kecil	5236	19984
6	Industri Pertambangan	4	1605
7	Industri Aneka	159	15.281
8	Usaha Penginapan	32	2.650
9	Usaha Rumah Makan	53	800
10	Jasa Angkutan	25	12.999
11	Biro Perjalanan Wisata	11	850
12	Jasa Wisata	57	855
13	Kontraktor Bangunan	99	2711
14	Konsultan Bangunan	56	1.680
15	Jasa Lainnya	865	26.228
	JUMLAH	6.671	112.202

(Sumber BPS kodya Bandar Lampung, 1997)

Selain itu pula terdapat perusahaan-perusahaan asing yang ikut menanamkan modalnya di kodya Bandar Lampung. Tercatat sampai dengan pertengahan Pelita VI terdapat 44 proyek di daerah Lampung dengan nilai investasi sebesar 136.207.920 US \$ dengan menyerap tenaga kerja sejumlah 4.092 orang dan umumnya PMA tersebut bergerak

di sektor industri makanan (PT. Charden, Pokphand Indonesia), sektor jasa pariwisata (PT. Krakatau Lampung Tourism Development Corporation), sektor pembangunan fisik (Megaproyek Bendungan Batu Tegi, Megaproyek Jembatan Sumatera- Jawa) dan Lain-lain. Dari jumlah tersebut diatas, sebagian besar mereka belum mempunyai kantor sewa yang representatif, sehingga hal tersebut membuka peluang bagi penyediaan *space* atau ruang perkantoran untuk meraih atau membidik ke arah segmen tersebut secara umum. Sedangkan tingkat permintaan potensial yang ada masih akan datang dari sektor usaha industri pengolahan, industri kimia, industri pertambangan, jasa angkutan, biro perjalanan, jasa wisata, kontraktor dan konsultan bangunan (lihat tabel II.2. di bawah ini), selain datang dari segmen yang ingin dibidik secara khusus yaitu pada tingkat perusahaan menengah keatas baik perusahaan asing dan dalam negeri yang sudah mapan dan cukup mampu untuk menempati ruang perkantoran serta yang ingin mencari identitas bagi perusahaannya.

TABEL II.2 DAFTAR PERUSAHAAN YANG TELAH MENEMPATI KANTOR SEWA DI KODYA BANDAR LAMPUNG s.d 1997

NO	NAMA PERUSAHAAN	SEKTOR	JUMLAH TK	
			TKI	TKA
1	PT Surya Bayu Sarti	Perhotelan	19	6
2	PT Wisata Bumi Sampurna Jaya	Jasa Wisata	25	-
3	PT 333	Jasa Angkutan	31	2
4	PT Aman Jaya Perdana	Industri Makanan	60	2
5	PT Kharisma Indonesia Indah	Industri Kimia	14	-
6	PT Jaya Comffed Indonesia	Industri Makanan	62	-
7	PT Teluk Intim	Industri Makanan	40	4
8	PT Budi Cipta Sejati	Industri Makanan	50	5
9	PT Eka Intisari Kelapa	Industri Makanan	25	3
10	PT Kurnia Cipta Adiguna	Industri Makanan	30	5
11	PT Prima Langgeng Dian Agung	Jasa Angkutan	14	-
12	PT Trans Bandar Taxi	Jasa Angkutan	30	-
13	PT Wisata	Jasa Angkutan	30	-
14	PT Wipura Pellindo Ma	Industri Makanan	15	2
15	PT Villia	Jasa Angkutan	40	-
16	PT Sinar Laut	Industri Makanan	33	-

(Sumber: PT Prabu Makmur Group, Developer Properti)

BAB III

ANALISA DAN PENDEKATAN RENTAL OFFICE DI TELUK LAMPUNG

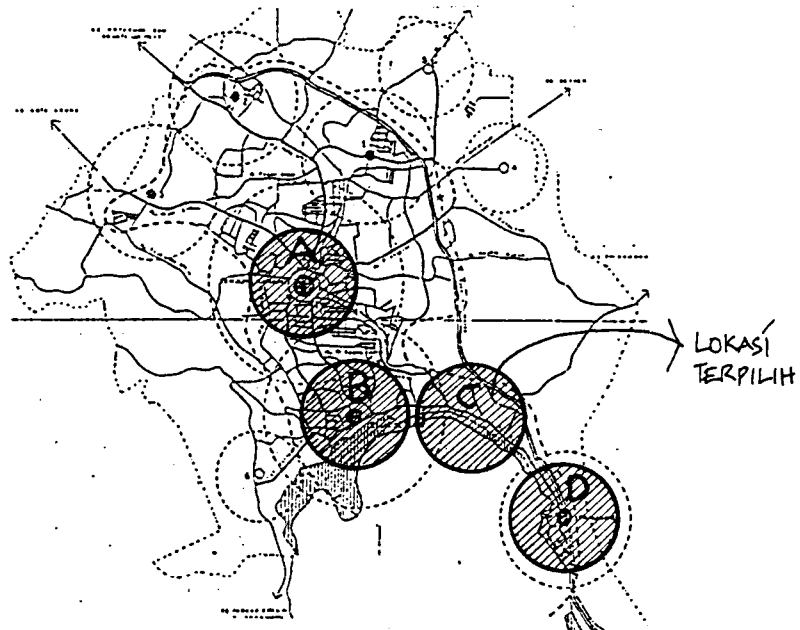
3.1. ANALISIS PEMILIHAN LOKASI DAN TAPAK

Sebelum masuk kepada pemilihan lokasi dan site, terlebih dahulu kita melihat beberapa pertimbangan yang akan mendasari penentuan lokasi dan site yang cocok bagi bangunan Rental Office yang akan direncanakan, beberapa kriteria tersebut antara lain:

3.1.1. Analisis Pemilihan Lokasi

a. Pertimbangan Pemilihan Lokasi

- 1). Lokasi merupakan kawasan pusat bisnis (*central bussines district*) masa depan yang lengkap dan teratur dan merupakan '*point of interest*' bagi wilayah kota Bandar Lampung dan sekitarnya.
- 2). Mudah dicapai oleh kendaraan umum dari dan ke berbagai jurusan (merupakan lokasi yang strategis untuk berpergian ke dalam dan luar kota).
- 3). Dekat dengan jalur lintas antar kota antar propinsi (jalur lintas regional).
- 4). Berada pada jalur jalan protokol
- 5). Kepadatan lalu lintas pada kawasan tersebut relatif lancar dan aman.
- 6). Ketersediaannya lahan dengan struktur tanah relatif baik dan stabil.
- 7). Tersedianya infra struktur; telephon, listrik, air bersih, gas, saluran pembuangan dan kondisi jalan yang baik.
- 8). Bangunan berada dekat dengan klien yang dibidik (umumnya perusahaan-perusahaan yang akan dibidik tersebut berlokasi di sepanjang jalan Yos Sudarso kearah timur mendekati jalan lintas antar propinsi).
- 9). Mempunyai potensi visual yang indah dan menarik serta bernilai rekreatif.



Gambar III.1. Peta Alternatif Lokasi

b. Pemilihan Lokasi

Tabel III.1. Pemilihan Lokasi

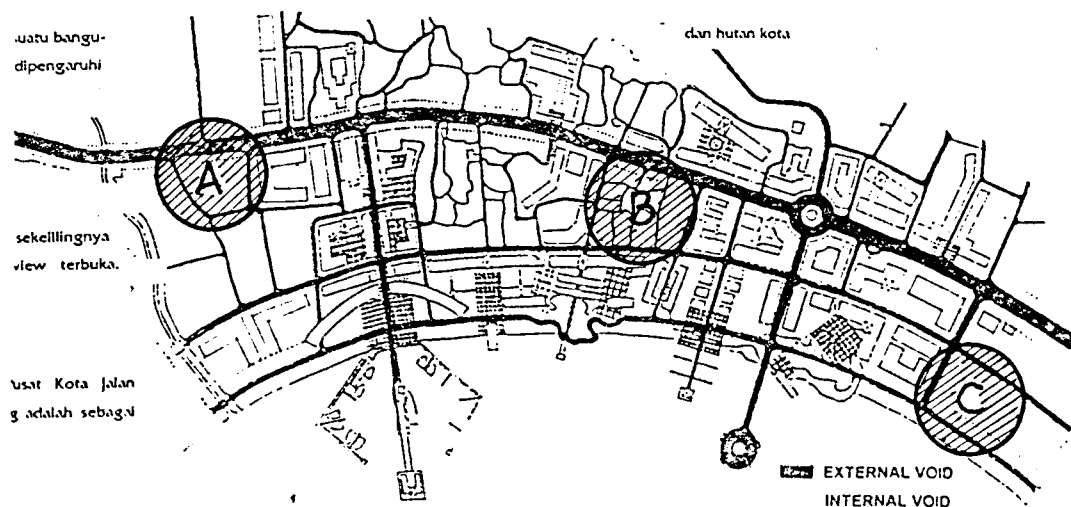
KRETERIA LOKASI										SCORE
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
A	1	1	0	1	0	0	1	0	0	4
B	0	1	0	1	1	0	1	1	1	6
C	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
D	0	0	1	1	0	0	1	1	1	5
1 = Baik 0 = Kurang Baik										

Dari tabel di atas dapat diambil kesimpulan sementara, bahwa dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang menjadi kriteria yang harus dipenuhi, maka yang terpilih menjadi lokasi bagi perencanaan Rental Office adalah lokasi C.

3.1.2. Analisis Pemilihan Tapak

a. Pertimbangan Pemilihan Tapak

- 1). Terletak di kawasan komersial yang lengkap dan teratur.
- 2). Dimensi dan luas lahan mencukupi.
- 3). Diutamakan lahan yang belum terbangun.
- 4). Dimungkinkan orientasi ke segala arah dan diharapkan minimal dapat memberikan orientasi ke jalan yang ada di depannya dan kearah laut yang berada dibelakangnya).
- 5). Pencapaian ke tapak mudah.
- 6). Relatif dekat dengan pusat kegiatan dan fasilitas penunjang (terminal, pasar, hotel, bank, pelabuhan, sarana hiburan dan lain-lain).
- 7). Arus lalu lintas di dekatnya relatif lancar dan teratur.
- 8). Pandangan dari dan menuju tapak baik.
- 9). Kekuatan dan jenis tanah serta struktur tanah baik untuk menunjang struktur bangunan.
- 10). Keindahan visual kearah laut lebih baik.



Gambar III.2. Peta Lokasi Alternatif Tapak

b. Pemilihan Tapak

Tabel III.2. Pemilihan Tapak

KRETERIA TAPAK	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	SCORE
A	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0	7
B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	9
C	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
1 = Baik 0 = Kurang Baik											

Dari tabel di atas dapat diambil kesimpulan sementara, bahwa dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang menjadi kriteria yang harus dipenuhi, maka yang terpilih menjadi lokasi tapak bagi perencanaan Rental Office adalah tapak C.

3.2. ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN TATA RUANG DALAM RENTAL OFFICE

3.2.1. Jenis Bangunan Rental Office

Jenis bangunan Rental Office yang direncanakan adalah bangunan Rental Office jenis spekulatif. Dimana bangunan ini didirikan untuk disewakan kepada siapa saja yang berminat terutama kepada konsumen yang mengutamakan prestise bagi perusahaannya dengan menempati Rental Office tersebut.

3.2.2. Pelaku dan Kegiatan Rental Office

a. Pelaku Kegiatan Rental Office

Pada dasarnya pelaku kegiatan dalam Rental Office dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

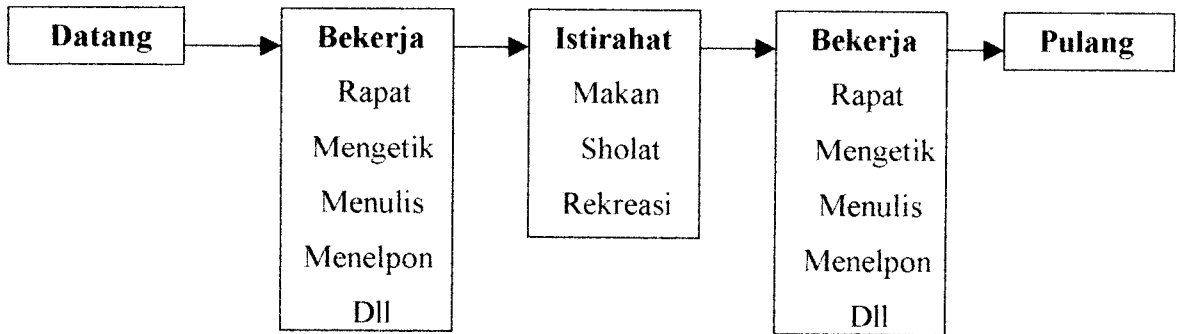
- 1). Penyewa, terdiri dari: pimpinan kantor, sekretaris dan karyawan kantor.
- 2). Pengelola, terdiri dari pimpinan dan pegawai (Office Boy).
- 3). Pengunjung atau tamu perusahaan dan lain-lain.



b. Kegiatan Dalam Rental Office

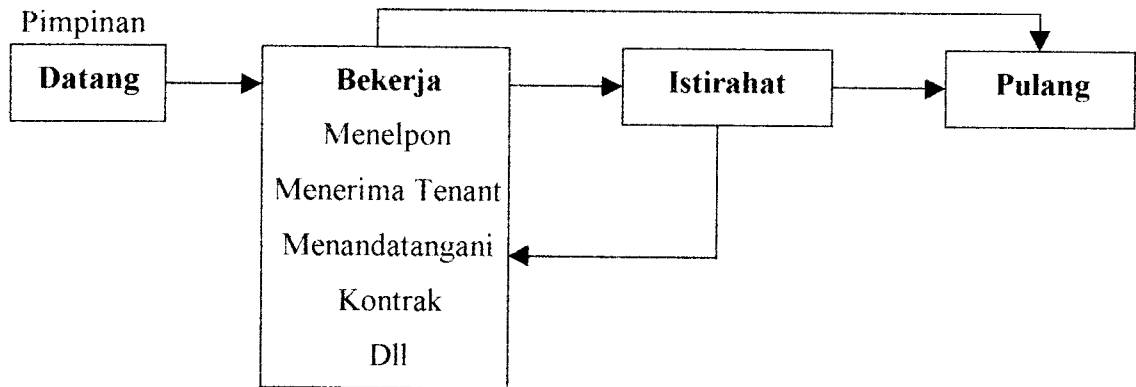
Kegiatan para pelaku yang ada dalam rental office dapat dipaparkan ke dalam skema kegiatan sebagai berikut:

1). Penyewa

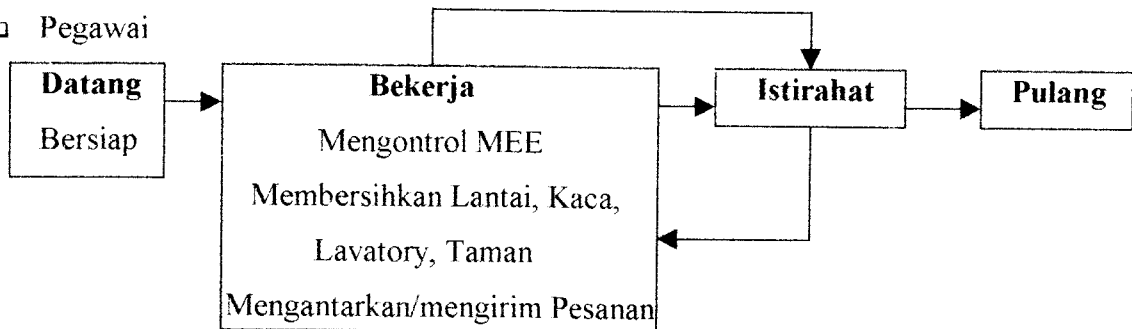


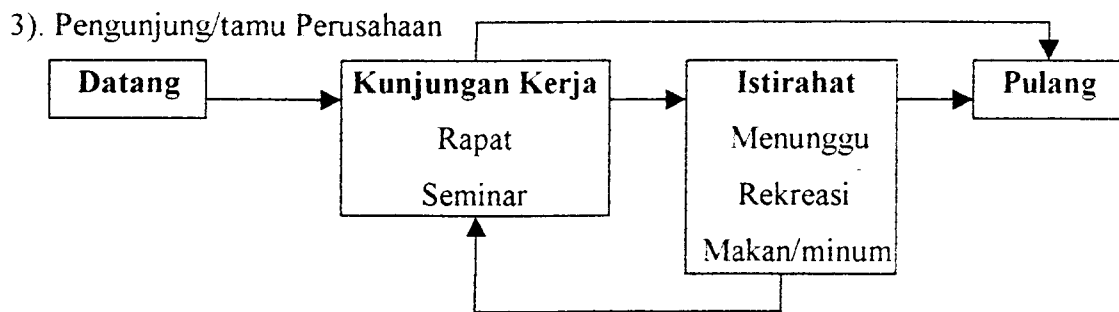
2). Pengelola

□ Pimpinan



□ Pegawai





3.2.3. Kebutuhan dan Kelompok Ruang

Kebutuhan Ruang di dalam Rental Office umumnya terdiri dari :

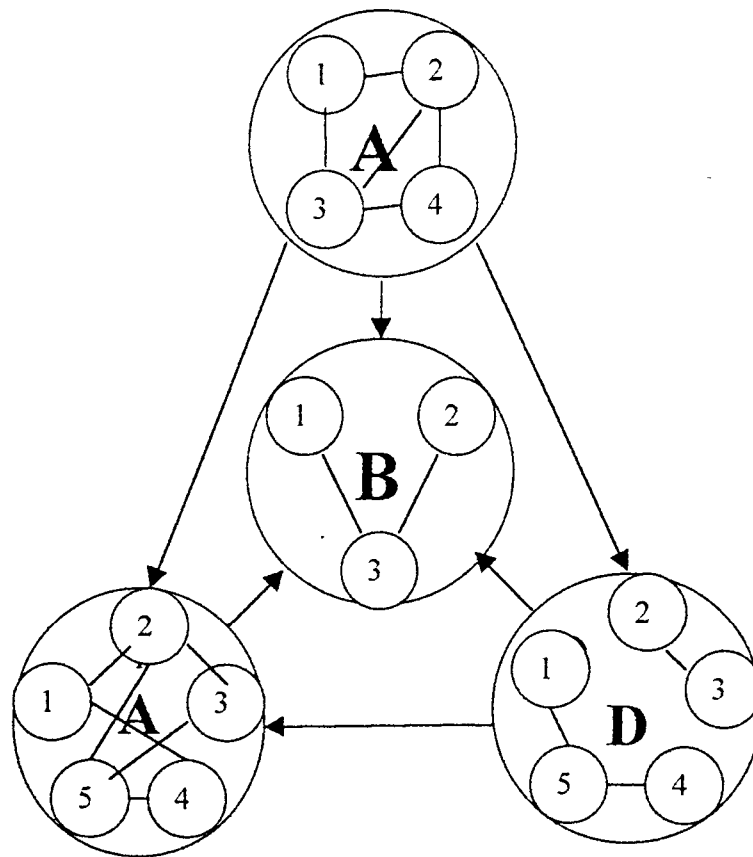
- a). Ruang yang disewakan (Ruang Lantai Kerja): dimaksudkan sebagai ruangan dimana seseorang dapat bekerja di meja dan mempunyai ruang untuk sirkulasi sekundernya, yang termasuk di dalamnya; 1). ruang pimpinan, 2). ruang karyawan, 3). ruang sekretaris, 4). ruang rapat serta 5). ruang arsip.
- b). Ruang Sirkulasi dan Pelayanan (service); yang dibutuhkan untuk menempatkan jalur sirkulasi, jalur pencapaian dan juga sekaligus jalur untuk keadaan darurat dari dan ke tempat kerja serta untuk ruang-ruang service, yakni terdiri dari: 1). hall/lobby, 2). koridor, 3). Core, elevator, tangga/ eskalator, shaft, lavatory dan lain-lain.

Selain itu terdapat kelompok ruang-ruang khusus, yaitu: dimaksudkan sebagai ruang-ruang yang tidak dapat digunakan sebagai lantai sewa perkantoran melainkan digunakan untuk fungsi tertentu. Adapun kelompok ruang tersebut dibagi menjadi 2, yaitu antara lain:

- c). Kelompok Ruang Pengelola, terdiri dari: 1). ruang pimpinan, 2). ruang sekretaris, 3). ruang pegawai serta 4). ruang rapat.
- d). Kelompok Fasilitas Penunjang; seperti untuk 1). kantin/restoran, 2). musholla, 3). ruang konferensi 4). Ruang Fitness 5) Exhibition room dan lain-lain.

3.2.4. Pola Hubungan Antar Ruang

Hubungan antar ruang-ruang di dalam Rental Office dapat digambarkan dengan skema berikut ini:



3.2.5. Besaran Ruang

Besaran ruang yang dibutuhkan dihitung berdasarkan standart yang berlaku dan kondisi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap besaran ruang pada rental office secara umum, seperti ukuran manusia, peralatan yang dipakai, jumlah pegawai dan sebagainya.

Beberapa faktor yang harus pertimbangan secara khusus di dalam menghitung besaran ruang untuk bangunan Rental Office (*lihat bab II, 2.3.2*), diantaranya yaitu :

- Segmentasi yang ingin diraih adalah pada perusahaan kelas menengah keatas dengan jumlah perusahaan 44 buah.
- Jumlah tenaga kerja pada tingkatan ini adalah sejumlah 4.092 orang.
- Peraturan KLB di wilayah reklamasi Teluk Lampung mencapai 48 m.
- Faktor relatifitas kekosongan rental office yang mengalami kejenuhan adalah diasumsikan 15 %.

- Standar ruang kerja per orang adalah 4 m² (*Data Arsitek, hal: 11*).
- Prosentase untuk *space* yang disewakan sebesar 75 %.
- Prosentase penyediaan *space* untuk sirkulasi utama sebesar 15 % (*Data Arsitek, hal: 2*).
- Prosentase untuk *space* fasilitas penunjang sebesar 10 %.

Dari beberapa pertimbangan tersebut diatas dapat kita dapat menghitung besaran ruang pada rental office, yaitu:

1). Jumlah Keseluruhan Kebutuhan Lantai Sewa

Jumlah pegawai *dikalikan* standar ruang/orang *dikalikan* 15 % ruang sirkulasi utama = 4.092 orang x 4 m² x 15 % = 19.641,6 m²

2). Peluang yang dapat Disediakan

Jumlah keseluruhan pasok ditambah 15 % tingkat kekosongan rata- rata *dikalikan* 10 % ruang untuk fasilitas penunjang.

= 19.641,6 + 2946,24 = 22.587,84 + 2.258,784 = 2486,624 m² dibulatkan menjadi 25.000 m².

3). Distribusi Lantai

Mengingat peraturan tentang tinggi bangunan di tepi pantai di kotamadya Bandar Lampung. yang menurut peraturan daerah tidak boleh melebihi 48meter atau setara dengan 12 lapis lantai, maka jumlah lantai untuk rental office yang akan kita rencanakan adalah berkisar 1 sampai maksimal 12 lantai. Bila kita perinci ke dalam berbagai peruntukan, maka luasan masing-masing peruntukan lantai dapat diasumsikan sebagai berikut:

- Luasan tersewa 75 % = 18.750 m²
- Sirkulasi Utama 15 % = 3.750 m²
- Fasilitas penunjang 10 % = 2.500 m²

4). Pembagian Unit Ruang

Pembagian ruang dalam Rental Office dapat dilakukan dengan 2 cara (*lihat Bab II, 2.2.1.1*) yaitu: 1). Sistem Ruang Tertutup, 2). Sistem Ruang Terbuka. Adapun kedua sistem tersebut diatas sama-sama memiliki kelebihan dan kekurangan, tetapi salah satu atau keduanya dapat diambil sebagai acuan untuk pembagian ruang pada

Rental Office yang akan kita rencanakan. Sedangkan untuk dapat memilih salah satu atau keduanya dari sistem tersebut diatas terlebih dahulu harus memperhatikan beberapa kreteria sebagai berikut:

- 1). Karena bangunan Rental Office yang direncanakan adalah jenis spekulatif maka pembagian ruang-ruang didalamnya haruslah dapat mengakomodasi semua jenis penyewa, baik yang memerlukan *space* kecil, sedang maupun besar.
- 2). Komposisi dari pembagian ruang-ruang tersebut diharapkan dapat sesuai dengan segmen yang ingin dibidik.
- 3). Untuk menghindari adanya kesan monoton dan untuk mengurangi dampak kekurangan dari pemakaian salah satu sistem, maka pembagian ruang sedapat mungkin kedua sistem tersebut dibuat sesuai kebutuhan agar terkesan lebih dinamis.

Dengan memperhatikan beberapa aspek diatas serta kelebihan dan kekurangan sistem-sistem diatas, maka sistem pembagian ruang yang diambil yang dimungkinkan adalah kombinasi keduanya disesuaikan dengan kebutuhan.

Dari luasan lantai sewa (lantai kerja) sejumlah 18.750 m² dapat dikelompokkan kedalam berbagai unit sewa yang disesuaikan dengan jumlah tenaga kerja pada perusahaan yang telah menempati kantor sewa yang ada di kotamadya Bandar Lampung (lihat bab II, hal. 27), yaitu:

- 1 unit kecil = 14 – 20 orang / 4 m² = 80 m² ⇒ 20 %
- 1 unit sedang = 20 – 30 orang / 4 m² = 160 m² ⇒ 30 %
- 1 unit besar = 30 – 60 orang / 4 m² = 240 m² ⇒ 50 %

Untuk komposisi antara ruang-ruang tersebut diatas menggunakan asumsi dengan melihat jenis kantor yang telah menempati kantor sewa yang ada serta disesuaikan dengan target pasar yang ingin diraih/dibidik di kotamadya Bandar Lampung. Sedangkan untuk ruang penunjang pada bangunan rental office terdiri dari:

- Kantin/restoran diasumsikan untuk menampung 200 orang x 2 m² = 400 m²
- Kantor pengelola diasumsikan = 400 m²
- Ruang konfrensi diasumsikan meenampung 100 x 4 m² = 400 m²
- Ruang fitness diasumsikan = 250 m²

- Ruang exhibition = 400 m²
- Musholla diasumsikan menampung 100 orang x 2 m² = 200 m²
- Parkir pengelola dan lain-lain diasumsikan 450 m²

Jadi jumlah luas keseluruhan fasilitas penunjang diperkirakan sebesar 2500m².

5. Modul Ruang

Untuk membentuk unit-unit ruang, maka untuk modul ruang-ruang tersebut seperti yang disyaratkan tidak boleh melebihi nisbah/perbandingan 1 : 1,5 agar terlihat proporsional dan efisien.

3.2. ANALISIS SUASANA RUANG

Seperti telah dijelaskan pada bab II (lihat 2.2.2) secara umum kesan/suasana ruang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu: 1). Ruang formal, 2). Ruang dinamis. Tetapi disini pembahasan akan kita batasi hanya pada ruang dinamis serta elemen-elemen pembentuknya.

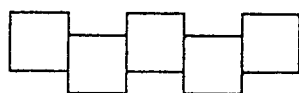
Adapun elemen-elemen pembentuk ruang dinamis tersebut, yaitu antara lain:

1. Susunan dan Komposisi Ruang

Bentuk ruang dinamis pada dasarnya adalah bentuk-bentuk yang mempunyai kesan bergerak dan tidak statis, mempunyai daya sugestif (daya menarik dan melindungi), melegakan dan tidak menyesakkan, tetapi tetap dapat mewedahi kegiatan didalamnya secara optimal. Untuk membentuk kesan dinamis sebuah ruang salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan mengkombinasikan bentuk-bentuk statis atau mengkomposisikan bentuk-bentuk dasar ke dalam susunan-susunan yang variatif hingga terbentuk karakter ruang yang lebih inovatif dan terkesan dinamis.

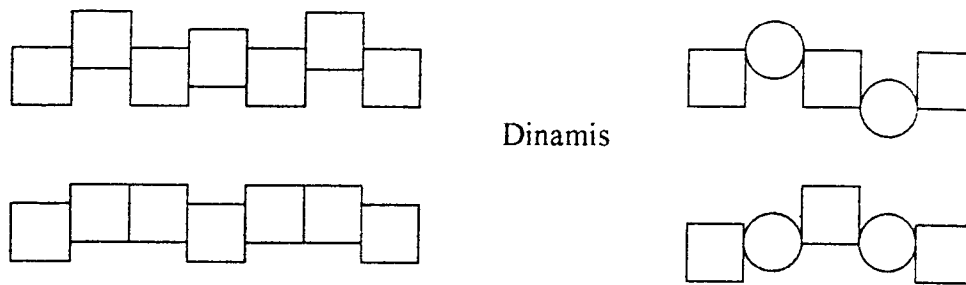


Statis



Dinamis





Dinamis

Gambar III.3 Contoh Susunan Ruang
Sumber: Pemikiran

2. Bahan dan Warna serta Pola Dekorasi Ruang

Dalam menata suatu ruang, bahan dan warna serta pola dekorasi saling mempengaruhi. Penggabungan ketiga elemen tersebut menuntut keharmonisan yang saling melengkapi untuk mencapai tujuan yaitu perencanaan suatu ruang yang mempunyai kesan 'hidup' dan tidak membosankan.

a. Bahan

Pemilihan dan penggunaan bahan harus memperhatikan sifat dan karakter bahan tersebut agar tidak terjadi perpaduan yang tidak harmonis antar bahan-bahan tersebut. Penggunaan bahan dengan kesan dinamis yang mungkin dilakukan adalah memilih jenis-jenis bahan yang mempunyai karakter yang sama dan memadukan berbagai bahan tersebut menjadi komposisi yang kontras dengan perbandingan yang harmonis, misalnya bahan yang transparan seperti kaca yang mempunyai kesan bersih dan eksklusif dapat dipadukan dengan bahan tekstil atau bahan metal yang berkesan elegance dan dinamis.

TABEL III.1 JENIS BAHAN, SIFAT DAN KESAN YANG DITIMBULKAN

Jenis Bahan	Sifat	Kesan Penampilan
Batu alam	Fleksibel terutama pada detail untuk macam-macam struktur	Alamiah, menyatu dengan lingkungan
Beton	Mampu menahan gaya tekan, mudah menyesuaikan dengan sistem struktur lain	Formal, keras, kaku, kokoh, sederhana.
Baja	Mampu menahan gaya tarik, tidak tahan panas tinggi	Ornamental, praktis, ringan, keras dan kokoh
Metal	Efisien, lentur	Ringan, mewah, elegance, dinamis
Plastik	Mudah dibentuk, mudah diberi warna, tetapi getas (rapuh)	Ringan, dinamis dan formil

Kaca	Transparan, reflektansi tinggi	Bersih, ringan dan dinamis
Kayu	muai besar	kuat, ornamental
Tekstil	Indah, lentur	Ringan, hangat, dinamis

Sumber: Mengutip, Hernawan SB, TA UII 98

b. Warna

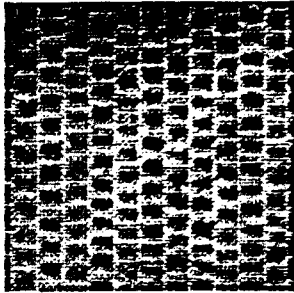
Untuk pemilihan warna dalam sebuah tata ruang, hal yang perlu diperhatikan adalah pengenalan kita terhadap kesan/efek yang ditimbulkan oleh setiap warna, karena efek warna sangat menentukan bagi suatu ruang. Dengan kita mengenal efek warna-warna tadi kita dapat merencanakan suatu ruang sesuai selera yang kita inginkan.

Berbagai macam warna mempunyai kesan tersendiri. Kesan tersebut dipengaruhi oleh alam sekitar kita. Berbagai macam kesan warna-warna tersebut seperti; kesan hangat, ini ditimbulkan oleh warna-warna matahari, diantaranya warna kuning, kuning kemerah-merahan dan warna serumpun lainnya. Kesan dingin ditimbulkan oleh warna-warna musim dingin, yaitu biru, biru kehijau-hijauan, putih dan hitam. Warna-warna musim semi seperti kuning muda, hijau daun muda, merah jambu, biru cerah dan coklat memberikan kesan hangat dan berjiwa remaja. Warna-warna musim gugur yang bercampuran abu-abu dan hitam terasa tenang dan hangat. warna ini mendorong kita untuk merenung.

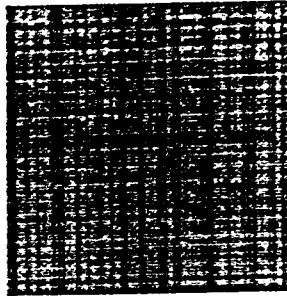
Untuk membuat suatu ruang yang mempunyai kesan dinamis, hal yang mungkin dilakukan adalah memadukan berbagai kesan yang ditimbulkan oleh setiap warna disesuaikan dengan tema ruang yang diinginkan tetapi tetap memperhatikan keharmonisan keseluruhan warna yang ada dengan adanya elemen pengikat antar warna-warna tersebut.

c. Pola Dekorasi Ruang

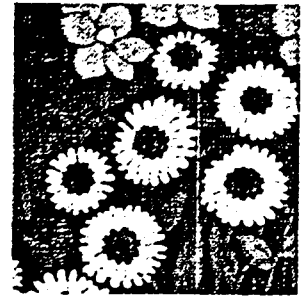
Adapun pola dekorasi ruang, juga turut menentukan kesan suatu ruangan. Di mana berbagai pola yang ada dapat mempengaruhi perasaan si pemirsa bila berada dalam ruangan tersebut. Barangkali pola dekorasi berupa garis-garis diagonal, garis lengkung dan pola abstrak lebih mencerminkan kesan dinamis dibandingkan garis-garis yang hanya dibuat lurus.



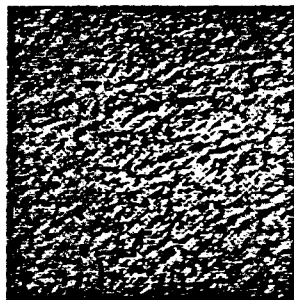
Kertas dinding natural



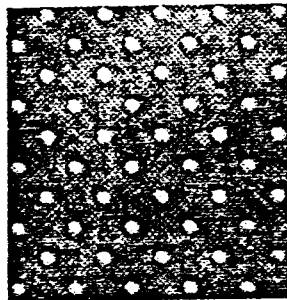
Kertas dinding penuh



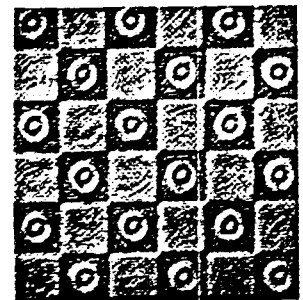
Kertas dinding dasar



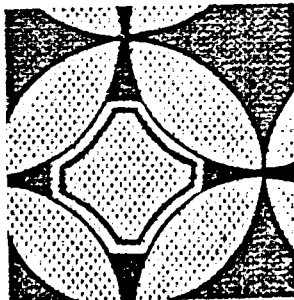
Kertas dinding serat kasar



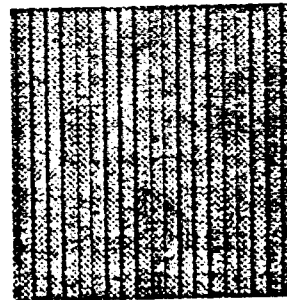
Kertas dinding dgn motif relief



Kertas dinding cap



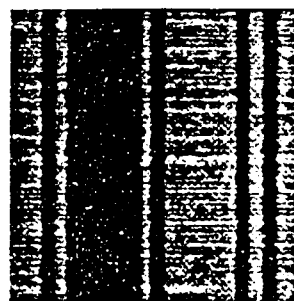
Kertas dinding motif tempel



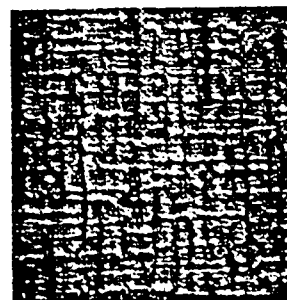
Salubra



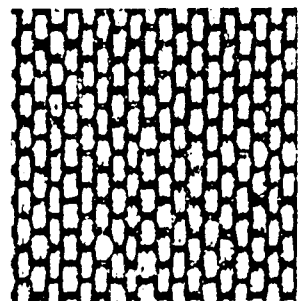
Tekko



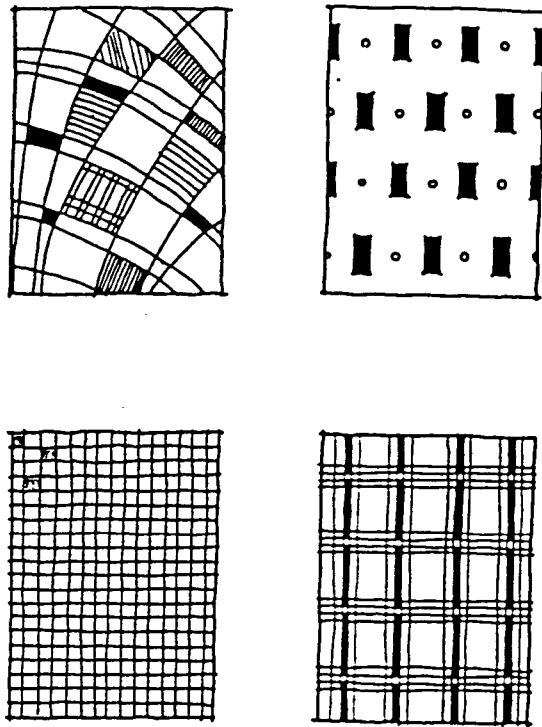
Kertas dinding jenis velour



Linkrusta



Kertas dinding dari tekstil

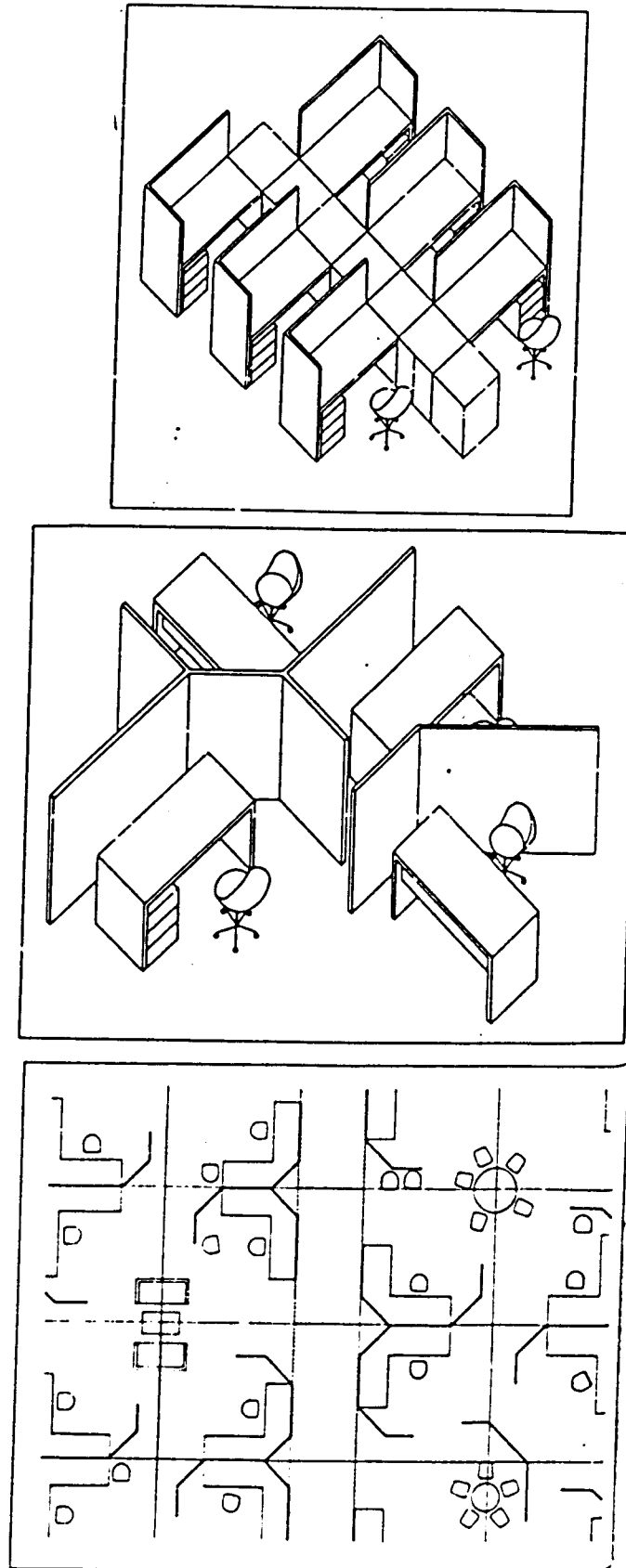


Gambar III.4. Pola Dekorasi
Sumber: Pemikiran

3. Susunan Interior

Susunan interior juga menentukan dalam pembentukan suasana suatu ruangan. Sebelum menata perabotan dalam suatu ruangan hal yang harus diperhatikan adalah ruangan tersebut memungkinkan untuk dapat disusun perabotan secara bergantian sesuai selera, kejelasan arah orientasi dan sirkulasi, susunan perabotan harus sesuai kegunaan praktis pemakai dan kebutuhannya, susunan perabot relatif memberikan tingkat keprivasian bagi pemakai tanpa meninggalkan 'hubungan' antar pemakai.

Untuk menciptakan suasana ruang yang terkesan dinamis salah satunya dapat dilakukan dengan menata perabotan kedalam susunan- susunan yang tidak monoton, misalnya susunan zig-zag (split) sesuai kelompok fungsi.



Gambar III.5 Contoh Susuna Interior
Sumber : Data Arsitek, Syamsu Amril

Persyaratan dalam pemilihan jenis-jenis elemen pembentuk ruang dinamis ini secara obyektif harus dapat mendukung terhadap:

- Ruang-ruang yang direncanakan tersebut merupakan ruang-ruang sewa/*Space office* hingga diharapkan pembentukan ruang tersebut dapat seoptimal mungkin dan dapat sesuai dengan kebutuhan penyewa.
- Elemen pembentuk ruang dinamis diharapkan tetap memberikan kejelasan arah orientasi serta keharmonisan ruang-ruang secara keseluruhan.
- Menguntungkan ditinjau dari segi perencanaan dan perancangan.
- Mempunyai persyaratan kekuatan, kenyamanan dan keawetan secara teruji.
- Estetika bangunan.

3.3. ANALISIS PENAMPILAN BANGUNAN KOMERSIAL CITRA HIGH TECH DI TEPI PANTAI

Seperti telah disebutkan pada bab II (lihat, 2.2.2.1.), sebuah bangunan komersial harus memiliki beberapa atau salah satu ciri dari beberapa ciri berikut ini, yaitu: 1). Clarity/kejelasan, 2). Boldness/kemencolokan, 3). Intimacy/keakraban, 4). Fleksibility/fleksibilitas, 5). Complexity/kompleksitas, 6). Eficiency/efisiensi, 7). Invetiveness/kebaruan.

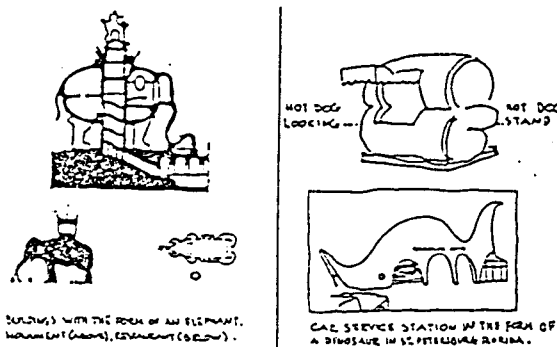
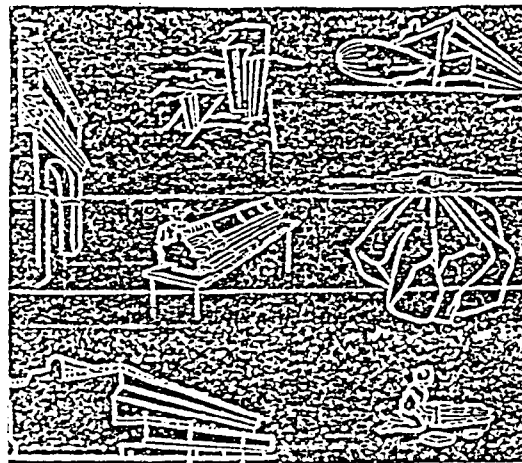
Bila dikaitkan dengan bangunan Rental Office, setidaknya beberapa ciri tersebut seperti clarity, boldness, fleksibility, serta invetiveness secara kebetulan maupun tidak mempunyai sifat yang sama dengan gaya '*High Tech*' sebuah bangunan Rental Office yang akan direncanakan sebagai sebuah image/citra komersialitas fungsi pewadahan.

Adapun yang dimaksud dengan citra adalah bahasa bangunan (mauner, 1980), yang mengkomunikasikan "jiwa" bangunan yang bisa ditangkap oleh panca indera manusia, jadi dimanifestasikan oleh visual bangunan. Citra lebih menunjukkan pada tingkat kebudayaan, dari pada fungsi atau guna yang lebih menunjuk pada segi (Y.B Mangunwijaya, 1988). Pilihan citra akan mempengaruhi sikap dan perilaku para pengguna bangunan, yang berarti citra tidak selalu mengikuti fungsi bangunan (Jules, Pengantar Arsitektur, 1985).

Peran citra sebagai pengungkap bangunan, membawa konsekuensi bahwa citra bisa dijadikan ciri atau karakter bangunan. Ungkapan visual bangunan merupakan ekspresi fungsi bangunan dalam tatanan masyarakat, yang lazim diungkapkan sebagai simbol-simbol atau perlambang sebagai penanda.

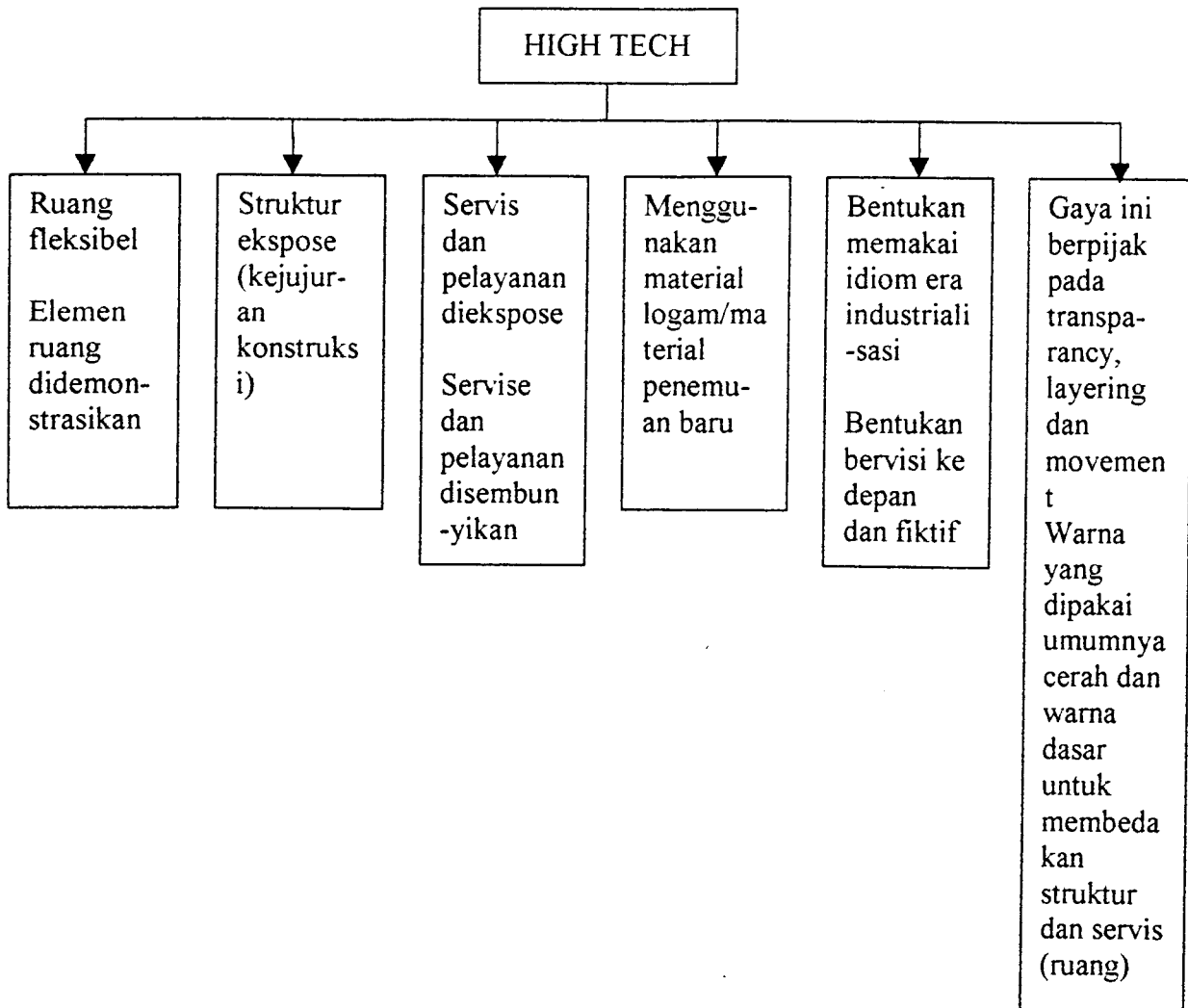
Simbol sebagai bahasa yang mengisyaratkan sesuatu yang menuntut pemahaman pengamat terhadap fungsi tertentu. Simbol dalam arsitektur dikategorikan menjadi 3 (tiga), yaitu (Jenck, 1980):

1. Index atau *indexial sign*, yaitu simbol yang menuntut pengertian seseorang karena adanya hubungan langsung antara penanda (*signifier*) dan petanda (*signified*), terutama pada bentuk dan ekspresi. Index merupakan tingkat paling sederhana dari simbolisasi, yaitu tanda secara harfiah menunjukkan bentuk bangunan itu merupakan tuntutan kegiatannya tanpa menunjukkan adanya maksud untuk berkomunikasi dari perancangannya. Bentuk sebagai tanda index dikenali dari kebiasaan, penggunaan yang berulang-ulang pada fungsi yang tetap.
2. Icon atau *iconic* adalah simbolisasi yang memberikan pengertian berdasarkan sifat-sifat khusus yang terkandung. Icon ini sering dikatakan sebagai simbol metafor atau kiasan. Keserupaan atau kemiripan dapat dirasakan sehingga menimbulkan bayangan abstrak.
3. Simbol atau *symbolic sign* adalah simbolisasi yang menunjukkan pada suatu obyek yang memberi pengertian berdasarkan suatu aturan tertentu yang biasanya berupa hubungan dari gagasan umum yang menyebabkan suatu simbol dapat diinterpretasikan dan mempunyai hubungan dengan obyek yang bersangkutan. simbol ini dapat diwujudkan berupa *signal*, *pseudo signal*, *intentional index*, maupun index, tergantung komunikasi antara emiter (pemberi) dan interpreter (penerima). (Bonta, 1979).



Gambar III. 6. Bangunan yang didasari ide-ide simbolisasi dari bentuk tertentu.
 Sumber: *Poetics of architecture, & Lenguage of post modern*

Pada bangunan dengan citra High tech seperti telah dipaparkan pada bab II (lihat 2.2.2) merupakan simbolisasi (icon) yang menimbulkan bayangan abstrak dari sebuah mesin. Lebih jauh lagi bahwa sebuah bangunan dengan gaya High tech memiliki beberapa ciri yang dapat digambarkan ke dalam skema berikut ini:



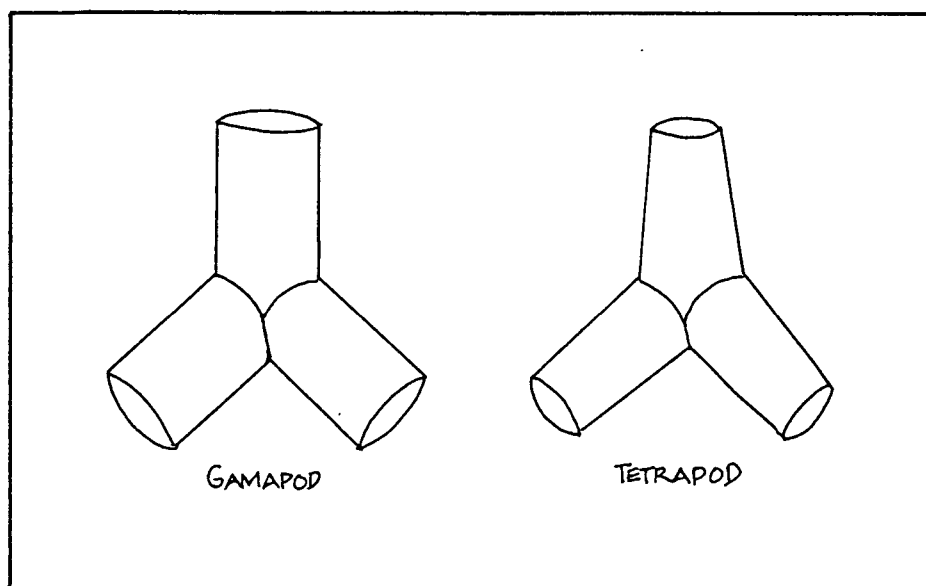
Begitu luasnya pengaruh arsitektur High tech dalam sebuah bangunan sampai seolah-olah tidak ada bagian yang tidak tersentuh oleh estetika high tech. Tetapi bahwa disini high tech merupakan sebuah gaya yang menuntut banyak hal untuk mewujudkan ekspresinya tersebut adalah harus, tetapi juga 'keharusan' itu harus tetap berpijak dan melihat kepada sisi yang juga berperan penting, yaitu fungsi pewardahan (fungsional).

Pada bangunan rental office pembentukan citra high tech diarahkan kepada fungsinya sebagai bangunan komersial yang harus memperhatikan beberapa hal yang menjadi landasan, yaitu antara lain:

- Bangunan harus tetap berpijak pada sisi ekonomis pada batas-batas tertentu artinya elemen-elemen pembentuk citra juga harus dapat berperan sebagai fungsi (fungsional), contoh kasus : bangunan Hongkong Bank, di Hongkong (berlaku sebagai struktur juga diekspose sebagai estetika bangunan).
- Pembentukan citra didasari oleh elemen hakiki dari falsafah high tech.
- Pemakaian bahan pembentuk citra high tech.
- Kontekstual dengan lingkungan
- Esthetika bangunan

Selain tersebut diatas, ada hal lain yang juga harus kita perhatikan di dalam perencanaan, yaitu bangunan Rental Office yang direncanakan ini lokasinya berada di tepi laut (daerah pantai). Karena berada di tepi pantai maka pengaruh pantai, seperti angin laut, tingkah laku gelombang serta struktur tanah yang berpasir dan sebagainya harus menjadi pertimbangan yang cukup penting bagi perencanaan bangunan Rental Office.

Pada kawasan reklamasi Teluk Lampung, tingkah laku air yaitu gelombang laut mempunyai hempasan yang tidak begitu kuat dan pada area sekitarnya (sebagai studi lapangan), dinding pemecah gelombang tidak dibuat sebagai konstruksi khusus (*tetrapod*, *gamapod*) namun hanya merupakan tumpukan batu-batu karang ataupun batu-batu cadas.

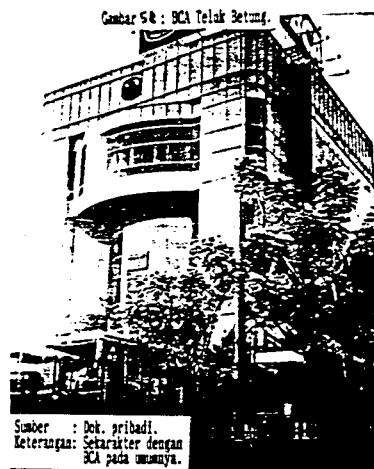


Gambar III.7 Bahan Pemecah Gelombang
Sumber: Hasil Survei

Untuk struktur tanah pada kawasan reklamasi merupakan tanah *quarry* yang diambil dari penggalian lahan bukit di sekitar lokasi serta telah dipadatkan dengan baik dan pada area yang berbatasan dengan laut telah diberi konstruksi perkerasan tebing teluk untuk pembangunan waterfront (lihat lampiran).

Adapun pengaruh angin laut terhadap bangunan dapat diantisipasi dengan 2 (dua) hal :

- Bentuk bangunan tepi pantai, umumnya menggunakan bentuk-bentuk yang sederhana selain untuk mengurangi pengaruh hembusan angin juga mempertimbangkan konstruksi bangunan.



Gambar III.8 Bentuk Bangunan tepi Pantai

Sumber: *High Tech Arsitektur, Colin Davies, 1988 dan Hasil Survey Lapangan*

- Dengan pengolahan vegetasi, dapat dipilih tanaman yang dapat mengurangi hembusan angin laut tetapi juga tidak menghalangi orientasi view bangunan selain juga tidak membahayakan, misalnya berduri, beracun dan lain-lain.

Dari analisis di atas dapat ditarik kesimpulan sementara, yaitu karena bangunan rental office yang akan direncanakan tersebut berada di lokasi dekat pantai, sehingga unsur high tech mempengaruhi bangunan dalam hal:

1). Struktur Bangunan

Dukungan sistem struktur memegang peran penting dalam suatu bangunan, terutama kekuatan dan estetika bangunan. Bangunan yang bernilai seni adalah bangunan yang strukturnya dapat mengungkapkan perasaan melalui keseimbangan statis, memberikan kepuasan kebutuhan fungsional, dan memenuhi persyaratan ekonomis. Sistem struktur digunakan dengan pertimbangan:

- a. Struktur harus memenuhi kaidah stabilitas dan mendukung kegiatan yang diwadahi (*stability and serviceability*)
- b. Sistem struktur bangunan harus mampu memikul beban sendiri maupun beban hidup (*strength*) apatah lagi bangunan ini berada di tepi pantai.
- c. Struktur harus mampu menjamin keamanan terhadap kegiatan (*safety*).
- d. Bentuk struktur dapat mendukung citra high tech (*esthetic*).

Dalam pengungkapan citra high tech, sistem struktur bangunan mengarah pada sistem struktur industri, yang bisa berupa gabungan dari berbagai sistem, yaitu:

- 1). Sistem struktur dinding pemikul (*bearing wall*) atau core.
- 2). Sistem struktur rangka baja.
- 3). Sistem struktur coisson dan tiang pancang.

2). Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan ini langsung berhubungan dengan kegiatan yang ada di dalamnya serta lingkungan dimana bangunan tersebut akan berdiri.

Mengingat fungsi sebagai rental office dan keberadaannya di tepi pantai maka bentuk bangunan harus di buat sesederhana mungkin mengingat konstruksi bangunan tepi pantai dan juga seoptimal mungkin tetapi tetap berpihak kepada pembentukan variasi ruang yang tidak monoton.

3). Bahan

Dukungan bahan memegang peran yang sangat penting dalam ungkapan visual bangunan. Karakteristik bahan bangunan yang berbeda-beda dapat memberikan ekspresi yang berbeda terhadap citra bangunan. Jenis dan karakteristik bahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL III.1 JENIS MATERIAL, SIFAT DAN KESAN YANG DITIMBULKAN

Jenis Material	Sifat	Kesan Penampilan
Batu alam	Fleksibel terutama pada detail untuk macam-macam struktur	Alamiah, menyatu dengan lingkungan
Beton	Mampu menahan gaya tekan, mudah menyesuaikan dengan sistem struktur lain	Formal, keras, kaku, kokoh, sederhana.
Baja	Mampu menahan gaya tarik, tidak tahan panas tinggi	Ornamental, praktis, ringan, keras dan kokoh
Metal	Efisien, lentur	Ringan, mewah, elegance, dinamis
Plastik	Mudah dibentuk, mudah diberi warna, tetapi getas(rapuh)	Ringan, dinamis dan formil
Kaca	Transparan, reflektansi tinggi	Dingin, ringan dan dinamis
Kayu	muai besar	kuat, ornamental
Tekstil	Indah, lentur	Ringan, hangat, dinamis

Dalam penggunaannya bahan diharapkan dapat mendukung, beberapa falsafah dari gaya high tech, diantaranya: *transparency*, *layering*, dan *movement*.

3.5. KESIMPULAN

Kesimpulan yang di dapat merupakan hasil dari analisis yang dilakukan diatas. Analisis yang dilakukan merupakan tahapan atau proses untuk mencari alternatif pemecahan yang terbaik bagi permasalahan yang dihadapi. di mana kesimpulan yang diambil adalah kesimpulan yang menjawab permasalahan khusus, untuk diteruskan ke dalam konsep-konsep perencanaan dan perancangan pada bagian selanjutnya. Adapun kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Elemen-elemen pembentuk ruang dinamis
 - Susunan dan Komposisi ruang, dibuat variasi ruang dengan menyusun dan mengkomposisikan bentuk-bentuk dasar hingga terbentuk variasi yang lebih dinamis dan harmonis.

- Bahan dan warna serta pola dekorasi Ruang, dipakai bahan dan warna serta pola dekorasi yang mempunyai karakter yang sama dan memadukannya kedalam komposisi yang harmonis dan tidak monoton.
 - Susunan Elemen Interior (perabotan), agar terkesan dinamis, dengan mengelompokkan perabotan sesuai kegunaan praktis pemakai dan menatanya ke dalam komposisi yang secara optis tidak monoton seperti susunan split/zig-zag.
- b. Penampilan Bangunan Citra high tech
- Struktur bangunan, dipakai kombinasi berbagai sistem; untuk *Upper structure* digunakan sistem rangka baja dan kolom-kolom yang diekspose.
 - Bentuk bangunan, dibuat bentuk yang sederhana sesuai falsafah bangunan High Tech tetapi tidak meninggalkan bentuk yang variatif dan atraktif.
 - Bahan, digunakan bahan yang dapat mendukung penciptaan citra bangunan high tech, misalnya bahan penemuan baru (baja , kaca dan lain-lain).

BAB IV

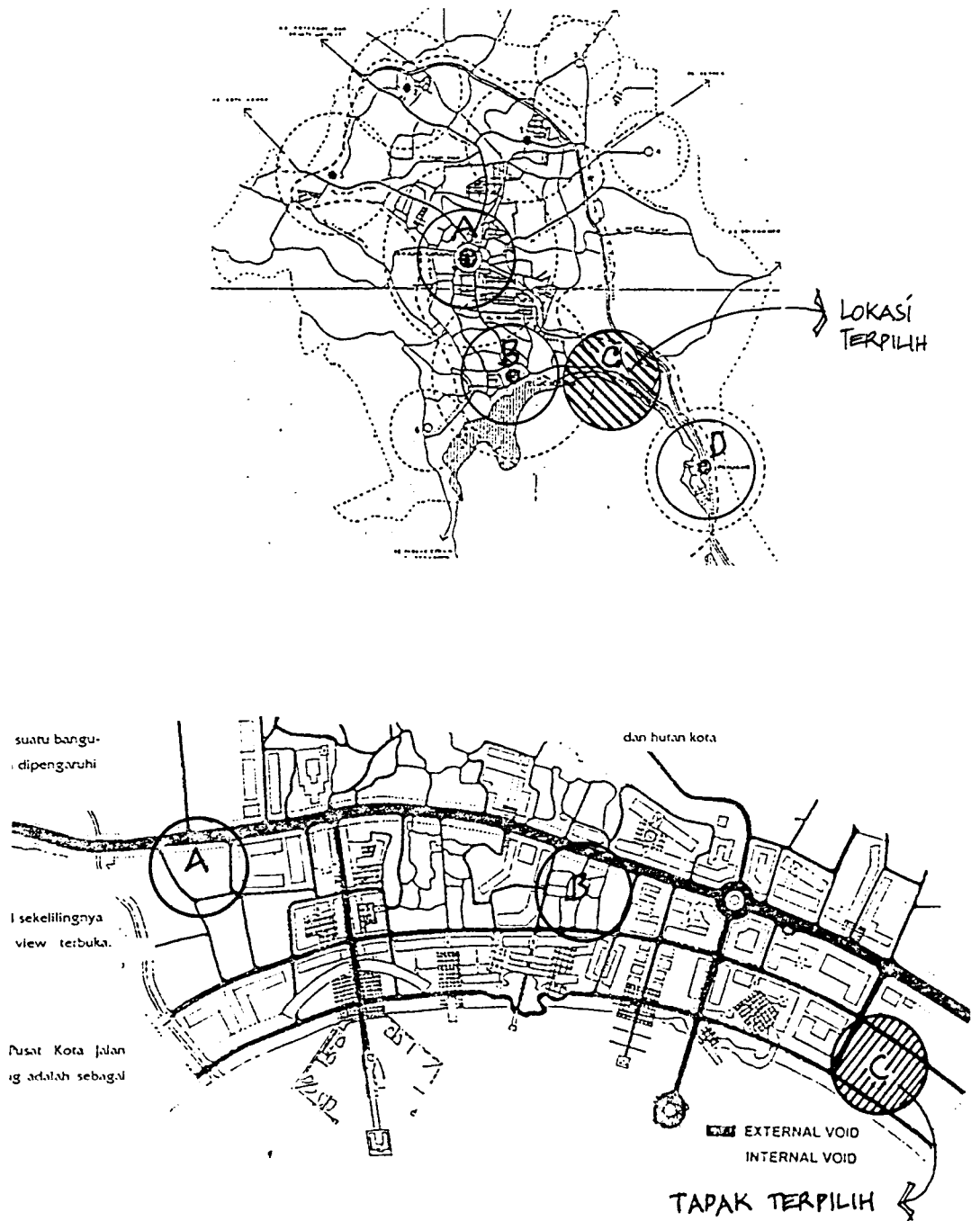
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP PERENCANAAN

4.1.1. Lokasi dan site

Sesuai dengan kondisi lokasi dan site yang terpilih, yaitu di kawasan reklamasi pantai Teluk Lampung tepatnya di Jalan Yos Sudarso (Jalan Lingkar pantai) Teluk betung Bandar Lampung. Kawasan ini berada di lingkaran selatan yang berbatasan dan berhadapan langsung dengan laut Jawa pada wilayah Teluk Lampung, mempunyai perkembangan yang sangat pesat dan menunjukkan kehidupan perkotaan yang lebih tinggi sebagai jalur regional. Keberadaannya di zone bisnis mendukung untuk dijadikan lokasi dan site bagi perencanaan bangunan rental Office ini yang nantinya mampu menjadi *'the new city power'* atau salah satu daya tarik kota dengan kelengkapan sarana dan prasarananya sebagai sebuah kawasan terpadu pusat bisnis (CBD). Sebagai wilayah perkembangan perencanaan kearah perkembangan kota dan aksesibilitas yang cukup tinggi pintu gerbang dari dan ke luar kota Bandar Lampung bagian selatan ini mendorong dipilihnya lokasi ini karena kemudahan pencapaian.

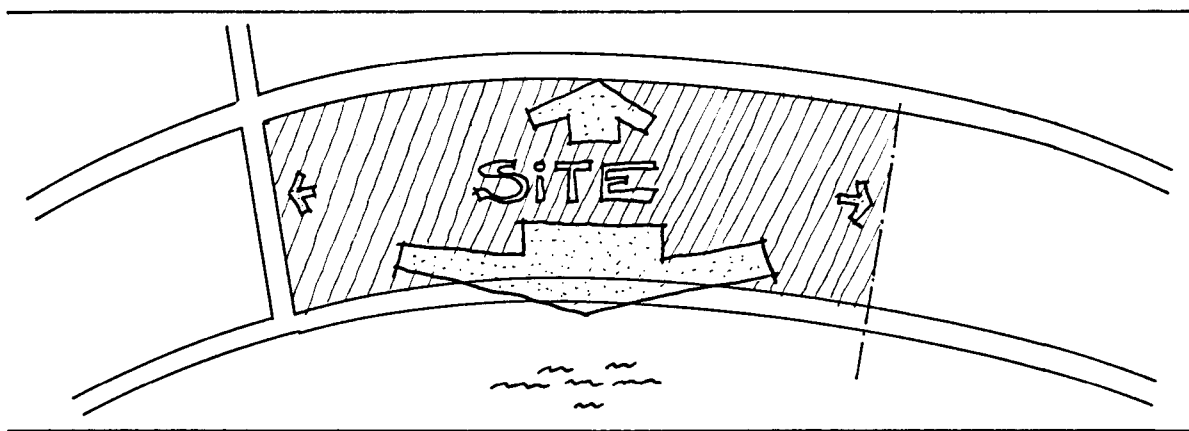
Dengan adanya potensi ini bangunan Rental Office yang direncanakan ini diharapkan mampu menjadi *landmark* baru sebagai embrio pembentuk kota Teluk Betung khususnya dan Bandar Lampung pada umumnya. Bahkan jalan Yos Sudarso juga merupakan *linkage/guide line* (jalur wisata kota) dimana berbagai pusat hiburan dan rekreasi/wisata pantai tersebar di kawasan ini. Melihat keberagaman potensi ini adalah tepat kiranya bila lokasi dan site berada di kawasan ini dengan luas lahan mencapai 16.000 m², KDB 40 - 60 %, FAR 12 lantai, tinggi bangunan 60 m.



Gambar IV.1 Lokasi dan Site Terpilih

4.1.2. Site dan Orientasi

Penentuan site dan orientasi bangunan disesuaikan dengan kondisi lokasi dan site yang ada, dimana letak site berada di kawasan reklamasi yang berbatasan dengan area perairan laut Teluk Lampung disebelah selatan dan disisi utara berhadapan dengan jalan Yos Sudarso (Jalan Lingkar Pantai) yang merupakan akses utama di kawasan tersebut. Sehingga orientasi bangunan diarahkan kepada kedua sisi tersebut, karena selain untuk memudahkan pencapaian juga untuk memperoleh view yang indah kearah laut Teluk Lampung yang merupakan potensi yang mendominasi kawasan tersebut. Namun tidak meninggalkan sisi orientasi yang lainnya (selain utara dan selatan) karena diharapkan kehadiran bangunan ini dapat menjadi daya tarik kawasan tersebut.

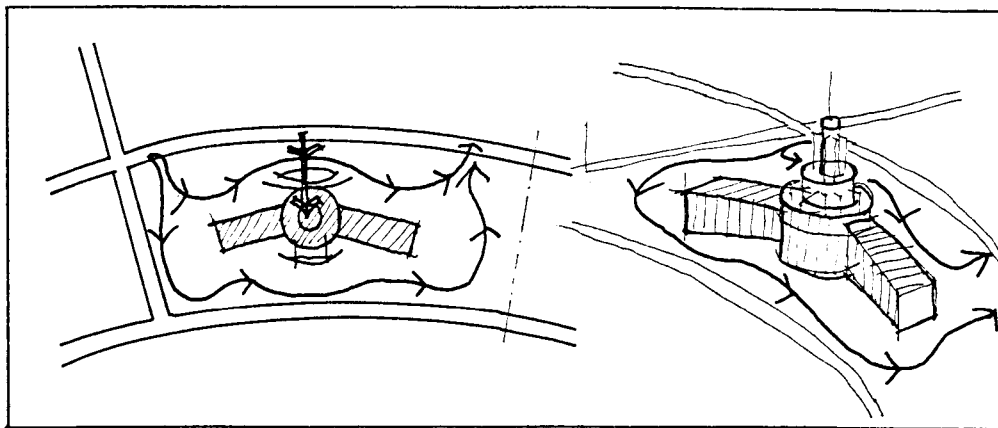


Gambar IV.2. Site dan Orientasi

4.1.3. Pencapaian dan Sirkulasi

a. Pencapaian

Konsep dasar perencanaan pencapaian ke bangunan yang direncanakan merupakan suatu pencapaian yang semi langsung artinya proses pencapaian ke bangunan memanfaatkan efek tiga dimensi bangunan dengan melalui sebuah jalan yang terbentuk oleh kedalaman massa bangunan dan sebuah main entrance yang merupakan tujuan visual dalam pengakhiran pencapaian. Sehingga diharapkan akan memberikan pengalaman ruang dan objek amatan yang atraktif bagi pengunjung yang berkendara sedangkan bagi pengunjung yang berjalan kaki maka pencapaiannya secara langsung.



Gambar IV. 3. Pencapaian Ke Bangunan

b. Sirkulasi

- Untuk konsep sirkulasi adanya kejelasan arah (pedestrian), dengan menggunakan elemen-elemen pengarah, misalnya: pola perkerasan dan pemanfaatan vegetasi bagi pejalan kaki.
- Sistem plaza terbuka sebagai titik simpul menuju bangunan.
- Adanya pemisahan yang jelas antara jalur sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki.

4.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.2.1. Bentuk Dan Tata Letak Massa

a. Bentuk Dasar Massa

Untuk menentukan bentuk dasar massa yang merupakan ciri utama suatu ruang untuk berkomunikasi dengan lingkungannya, maka ditentukan dengan beberapa kriteria:

- Pembentukan murni dari ide dasar sebuah karya satu massa / bangunan.
- Harmonis berkomposisi untuk menghindari kemonotonan.
- Mendukung fungsinya sebagai bangunan komersial dengan fungsi Rental Office.
- Menyesuaikan dengan bentuk tapak dan existing yang ada.

melihat beberapa kriteria diatas maka bentuk dasar massa yang dipilih adalah kombinasi dari bentuk kotak dan bentuk lingkaran.

b. Tata Letak Massa

Untuk menentukan tata letak massa ada beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan adalah;

- Massa terletak di kawasan reklamasi yang dekat dengan perairan
- Diharapkan massa dapat menjadi *point of interest* bagi lingkungan sekitar

Dengan pertimbangan tersebut maka letak masa yang sesuai adalah berada di tengah-tengah site.

4.2.2. Penataan Ruang Dalam

- Penataan ruang dalam menggunakan prinsip ruang ganda dengan jalur sirkulasi berada di tengah sebagai pengikat ruang.
- Bentuk utama ruang terdiri dari 2 sayap bangunan dan disatukan oleh bentuk yang mengikat berada di tengah keduanya.
- Hubungan antar ruang yang dapat berupa hubungan ruang dalam ruang, ruang yang berkaitan, ruang yang bersebelahan dan ruang yang berkait dengan ruang bersama.
- Penataan ruang dalam menggunakan prinsip *open layout* dan bebas kolom.
- Kebutuhan '*space sewa*' dipenuhi dengan luasan grid minimal 80 m² dengan kelipatannya menggunakan partisi yang dapat diatur sesuai kebutuhan.
- Orientasi view ruang sebagian besar diarahkan pada tepi laut.
- Tinggi tiap lantai berkisar maksimal 4 meter kecuali untuk lantai dasar dibentuk skala lebih tinggi maksimal 2 kali tinggi tiap lantai lainnya.

4.2.3. Tata Ruang Dinamis

- Penataan ruang dinamis dicapai dengan karakter ruang yang dapat berubah-ubah susunannya sesuai kebutuhan penyewanya.
- Dengan pemilihan bahan dan warna-warna yang mempunyai kesan hidup, melegakan dan dinamis tanpa meninggalkan paduan kontras namun harmonis sesuai tema ruang yang ingin dimunculkan baik dalam kesatuan *space sewa* maupun *space office* secara keseluruhan.

- Pola dekorasi dapat dipakai pola-pola yang bertema lingkungan sekitar dengan penyamaran bentuk maupun bentuk definitif misalnya elemen pantai serta pola lainnya yang mendukung penciptaan kesan hidup dalam ruangan office space.
- Penataan interior ruangan dengan pola zig-zag tetapi meninggalkan kesatuan fungsi yang harmonis dan kejelasan orientasi.

4.2.4. Sistem Struktur Bangunan

Sistem struktur yang digunakan selain sebagai penopang bangunan juga sebagai pendukung untuk menciptakan citra pada bangunan, yaitu:

1. *Upper Structure*

- Kolom-kolom ekspose selain sebagai struktur utama yang fungsional juga dimungkinkan untuk pembentuk citra bangunan.
- Balok-balok prestressed (gaya tarik tinggi) yang memungkinkan fleksibilitas tinggi dalam pembagian ruang, karena dimungkinkan dengan adanya ruang-ruang yang bebas kolom.

2. *Sub structure*

- a. Massa tower dengan lantai lebih atau sama dengan 5 digunakan pondasi tiang pancang sampai kedalaman tanah keras, minimum 10 m di bawah tanah. Pondasi tiang pancang memiliki kelebihan dalam mengatasi beban lateral, vertikal dan beban gempa.
- b. Penggunaan basement pada bangunan dengan pertimbangan agar dapat mengatasi gaya geser, dengan perkuatan pada dinding-dinding basement.

4.2.5. Penampilan Bangunan Citra High Tech

Konsep penampilan bangunan rental Office ditujukan untuk membentuk citra high tech building. Pencapaian citra high tech dengan menekankan pada:

1. Sistem struktur bangunan, mengarah kepada ekspose elemen-elemen struktur, misalnya kolom, untuk membentuk citra yang kokoh dari sebuah penggalan filosofis kekuatan struktur.

2. Bentuk bangunan, ditujukan kepada penggalian bentuk dari massa dasar yang ditambah atau dikurangi maupun saling dioverlappingkan. sehingga didapat bentuk yang sesuai dengan fungsi pewardahan yang juga berpihak kepada komposisi yang dinamis.
3. Dominasi bahan-bahan logam atau bahan temuan baru serta dipadukan dengan bahan-bahan yang memberikan citra transparan dan dinamis yang merupakan penggalian dari falsafah transparansy teknologi tinggi.

4.2.6. Sistem Utilitas dan Kelengkapan Bangunan

1. Penerangan

Memfaatkan penerangan alam dengan bukaan-bukaan lebar dan transparan dan menggunakan penerangan buatan yang bersumber dari PLN. Untuk penerangan alam elemen yang dipakai adalah kaca transparan yang dapat mengurangi radiasi panas akibat sinar matahari langsung serta panas udara pantai.

2. Penghawaan

Sistem penghawaan/pengkondisian udara yang digunakan adalah sistem buatan. Pertimbangannya adalah nilai prestise, kenyamanan dan tuntutan pemakai.

3. Sirkulasi vertikal

sirkulasi vertikal menggunakan elevator dan eskalator, tangga tetap disediakan pada setiap lantai begitu pula tangga darurat.

4. Sistem Plumbing

Sistem plumbing terdiri dari sistem air bersih dan air kotor.(limbah cair dan padat). Air bersih bersumber dari PDAM. sedangkan limbah dibedakan menjadi dua:

- a. Limbah padat, menggunakan shaft sampah dan limbah ditampung di basement dan diangkut oleh petugas kebersihan.
- b. Limbah cair, dilakukan treatment terlebih dahulu sebelum dibuang ke saluran riol kota.

5. Fire protection

Tindakan keamanan terhadap kebakaran dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. Pencegah kebakaran Aktif:

- 1). Fire spikler

- 2). Fire Hydrant
 - 3). Fire smoke
- b. Pencegah kebakaran pasif
- 1). Pemadam portable
 - 2). Tangga kebakaran (tiap jarak 25 M)

DAFTAR PUSTAKA

1. **Studi Perencanaan Kota dan Transportasi di Bandar Lampung**, oleh Halcrow Fox and Associates bekerjasama dengan PT. Hasfarm Dian Konsultan, 1993.
2. **Revisi RDTRK Kodya Bandar Lampung**, 1996.
3. **Kotamadya Bandar Lampung Dalam Angka**, oleh BPS Kodya Bandar Lampung, 1995/1996.
4. **RIK (Rencana Induk Kota) Kotamadya Bandar Lampung**, 1996.
5. **Pendapatan Regional Propinsi Lampung**, oleh BPS Kodya Bandar Lampung, 1993-1996
6. **Data Pokok Pembangunan Daerah Kotamadya Bandar Lampung**, oleh Bappeda Kodya Bandar Lampung, 1995/1996.
7. **High Tech Architecture**, oleh Colin Davies, 1988.
8. **Tata Ruang**, oleh Fritz Wilkening, 1989.
9. **Waterfront Development**, oleh L. Azeo Torre.
10. **Data Arsitek**, oleh Syamsu Amril, terjemahan Ernst Neufert, 1992.
11. **Rental Office di Jakarta**, oleh Yuwendari TA UII, 1997.
12. **Rental Office di Jakarta**, oleh Taufik Joko Susilo TA UGM, 1993.
13. **Kantor Sewa Fungsi Majemuk**, oleh Hari Gunawan TA UGM, 1991.
14. **Rental Office di Jakarta**, oleh Widodo TA UGM, 1974.
15. **Laras No.155**, Pebruari 1996.
16. **Info Bisnis**, 11 Maret 1997.
17. **Tugas Bangunan Komersial**, oleh Yendra Yadi HRA dkk, 1997.

**PERHITUNGAN HARGA SEWA
RENTAL OFFICE BUILDING DI TELUK LAMPUNG**

1. Lokasi	: Jalan Yos Sudarso	5. Luas Lantai	: 25.000 M2
2. Luas lahan	: ± 16.000 M2	6. Luas lantai sewa	: 18.750 M2
3. KDB	: 40 - 60%	7. Luas lantai servise	: 3.750 M2
4. FAR	: 12 Lantai	8. Luas fasilitas penunjang	: 2.500 M2

□ **BIAYA PENGELUARAN**

1). Biaya konstruksi

- a. 1 Lapis basement = Rp 1.500.000,-/M2
 = Rp 1.500.000,- x 3656 M2
 = Rp.5.484.000.000,-
- b. 12 lapis lantai = Rp 2.000.000,-/ M2
 = Rp 2.000.000,- x 21.444 m2
 = Rp 42.880.000.000,-
- Total b. konstruksi = Rp 48.364.000.000,-

2). Biaya tanah

- a. Pembelian tanah Rp 1.500.000,-/M2 x 16.000 M2 = Rp 2.400.000.000,-
- b. Pematangan tanah (termasuk pengukuran dan pemasangan bouplank) 1% dari biaya konstruksi = Rp 483.640.000,-
- Total biaya tanah = Rp 2.883.640.000,-

3). Biaya sarana dan prasarana (termasuk jalan masuk, pagar, taman dll) 7,5 % dari biaya konstruksi = Rp 3.627.300.000,-

4). Biaya pengadaan fasilitas (AC, listrik, genset, telephone, lift) 15% dari biaya konstruksi dan tanah = Rp 7.687.146.000,-

5). Biaya administrasi dan promosi 5 % dari biaya konstruksi dan tanah
 Rp 2.562.382.000,-

6). Biaya bunga bank 15 % pertahun dari 2/3 biaya keseluruhan = Rp 6.512.446.000,-

□ **REKAPITULASI BIAYA**

1. Biaya konstruksi	= Rp 48.364.000.000,-
2. Biaya tanah	= Rp 2.883.640.000,-
3. Biaya sarana dan prasarana	= Rp 3.627.300.000,-
4. Fasilitas	= Rp 7.687.146.000,-
5. Administrasi dan promosi	= Rp 2.562.282.000,-
6. Bunga bank	= Rp 6.512.446.000,-
Total	= Rp 71.636.914.000,-

□ MARGIN PROFIT 20 %	= Rp 14.327.382.000,-
Total Pengeluaran	= Rp. 85.964.290.000,-

□ **PEMASUKAN**

Luas lantai sewa 18.750 m2

□ **HARGA SEWA TIAP LANTAI**

1. Lt dasar	= 20 US\$/M2/Bulan x Luas lt dasar	= 36.000 US \$
2. Lantai 1	= 19 US\$/M2/Bulan x Luas lantai 1	= 46.132 US \$
3. Lantai 2	= 17 US\$/M2/Bulan x luas lantai 2	= 41.276 Us \$
4. Lantai 3	= 16 US\$/M2/Bulan x luas lantai 3	= 38.848 US \$
5. Lantai 4	= 15 US\$/M2/Bulan x luas lantai 4	= 36.420 US \$
6. Lantai 5	= 14 US\$/M2/Bulan x luas lantai 5	= 33.993 US \$
7. Lantai 6	= 13 US\$/M2/Bulan x luas lantai 6	= 16.328 US \$
8. Lantai 7	= 12 US\$/M2/Bulan x luas lantai 7	= 15.072 US \$
9. Lantai 8	= 11 US\$/M2/Bulan x luas lantai 8	= 13.816 US \$
10. Lantai 9	= 10 US\$/M2/Bulan x luas lantai 9	= 6.280 US \$
11. Lantai 10	= 9 US\$/M2/Bulan x luas lantai 10	= 5.652 US \$
12. Lantai 11	= 8 US\$/M2/Bulan x luas lantai 11	= 5.024 US \$

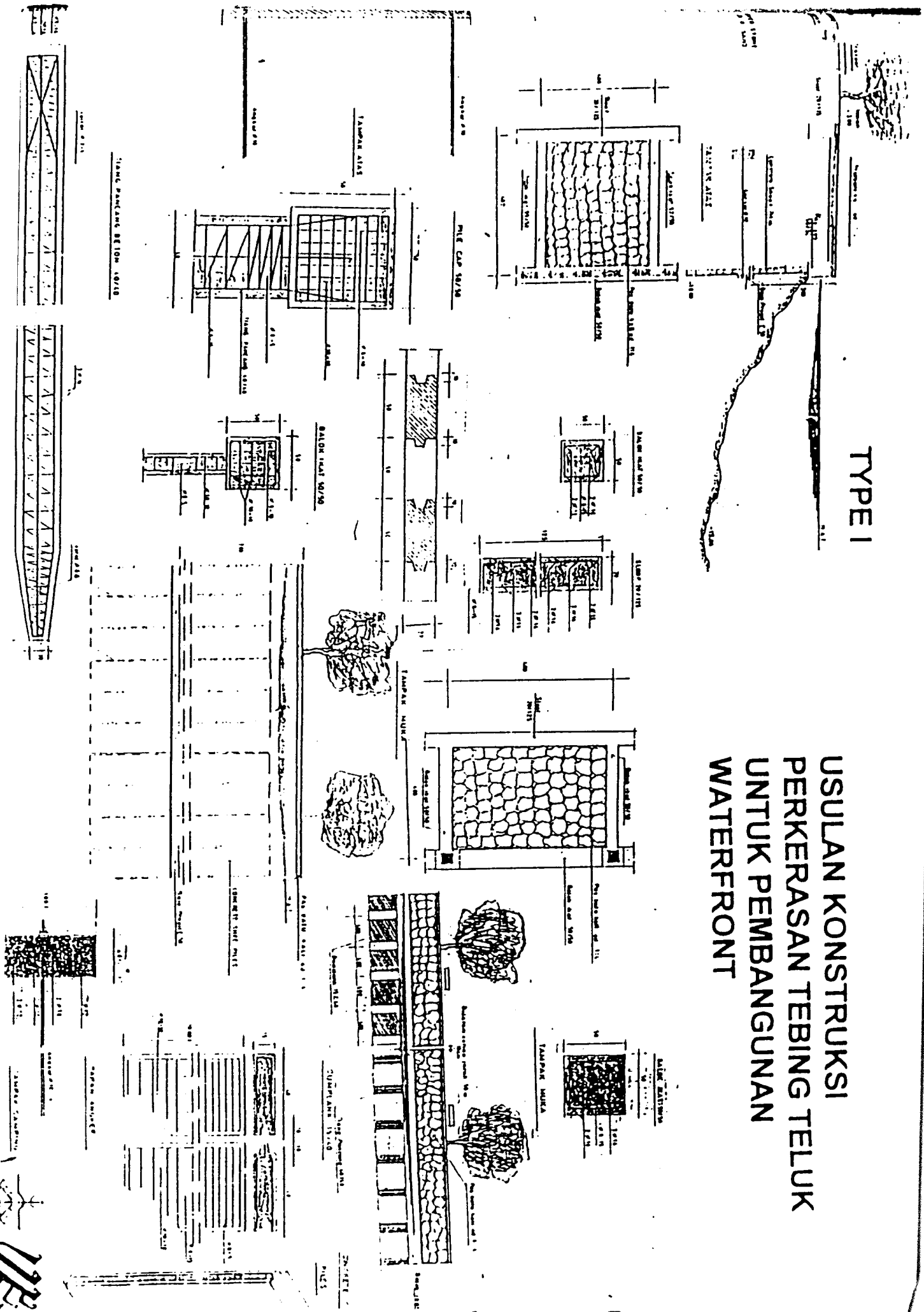
Tingkat occupancy diperkirakan 80 % = 294.841 US \$ x 80%
= 235.872 US \$ x 12 bulan
= 2.830.464 x Rp 7.500,-
= Rp 21.228.552.000,-

BEP (*Break Event point*)= Pengeluaran *dibagi* pemasukan = Tahun BEP
Rp.85.964.290.000 *dibagi* Rp.21.228.552.000,-

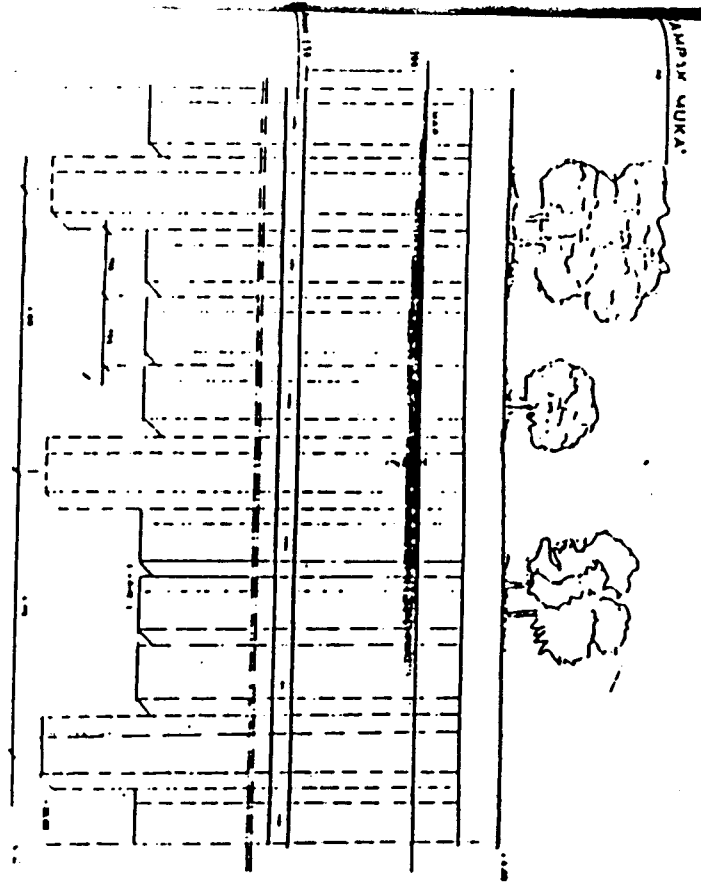
Jadi BEP terjadi kurang lebih pada tahun ke-4 (empat tahun)

TYPE I

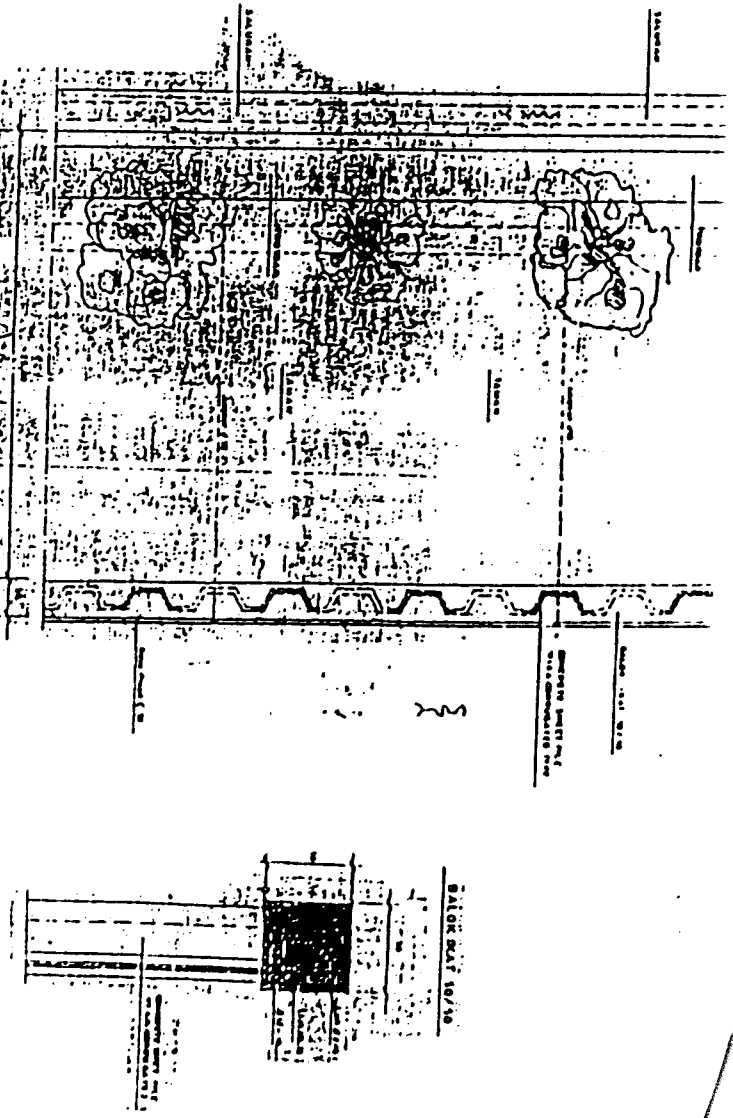
USULAN KONSTRUKSI
PERKERASAN TEBING TELUK
UNTUK PEMBANGUNAN
WATERFRONT



MR.



TAMPAK UKUKA

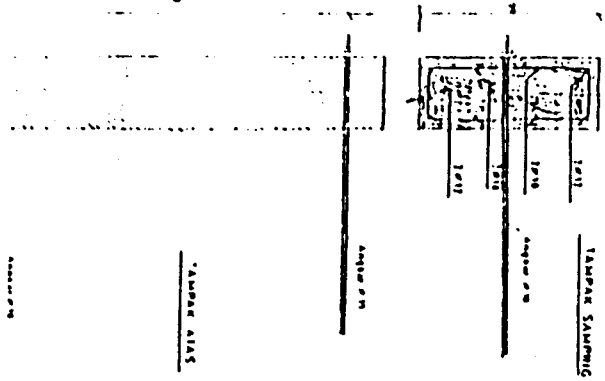
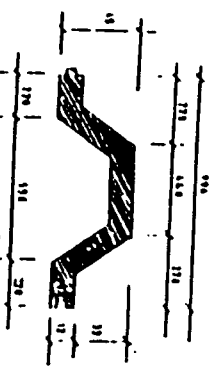


SIKOR BATI 10/7/50

PAPAN ANGKER

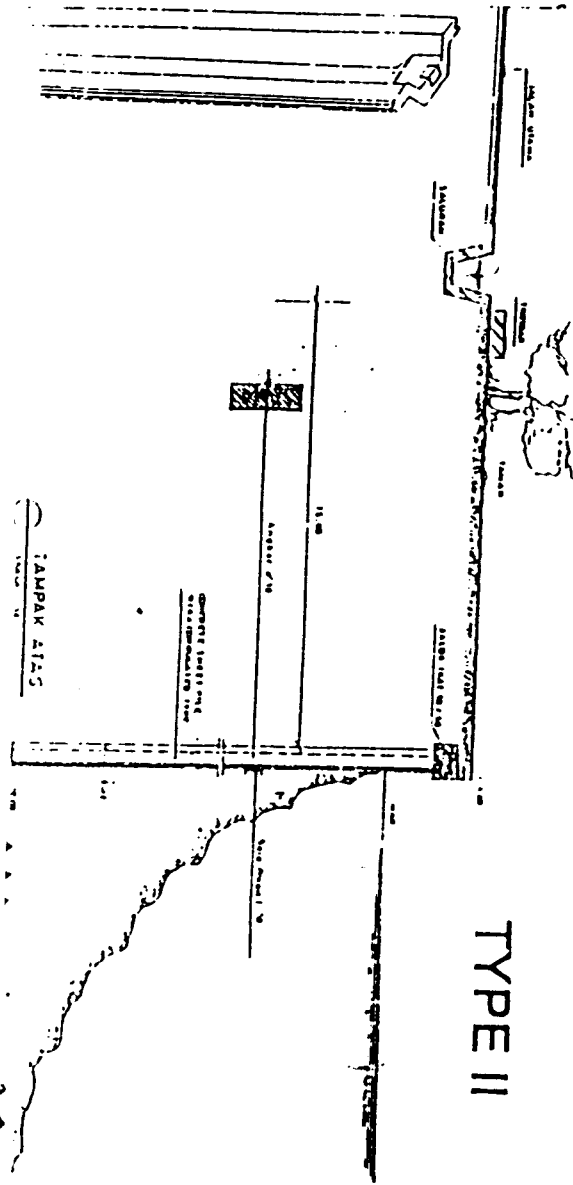
TAMPAK SAMPIG

CONCRETE SHEET PILE
WIKSA CORRUGATED TYPE



TAMPAK SAMPIG

TYPE II



TAMPAK ATAS