

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 JUDUL TUGAS AKHIR

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

1.2 LATAR BELAKANG

Pengertian judul

Apartemen :

1. Tempat tinggal yang terdiri atas kamar tidur, ruang duduk, kamar mandi, dapur dan sebagainya yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat, rumah flat atau rumah pangsa.¹
2. Kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain yang semacamnya.²
3. Suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal di dalamnya yang merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas, dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.³
4. Sekelompok unit-unit rumah tinggal yang tersusun dominan secara vertikal yang sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan merupakan suatu blok bangunan utuh dan sebidang tanah.⁴
5. satu bangunan yang terdiri dari unit-unit tempat tinggal yang terpisah dan biasanya dilengkapi dengan fasilitas bersama.⁵

¹ Depdikbud, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta, 1990

² WJS poerwodarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993

³ Grolier, *The American People Encyclopedia New York*, Grolier incorporated, 1962

⁴ Direktorat PUDan Cipta Karya, 1979

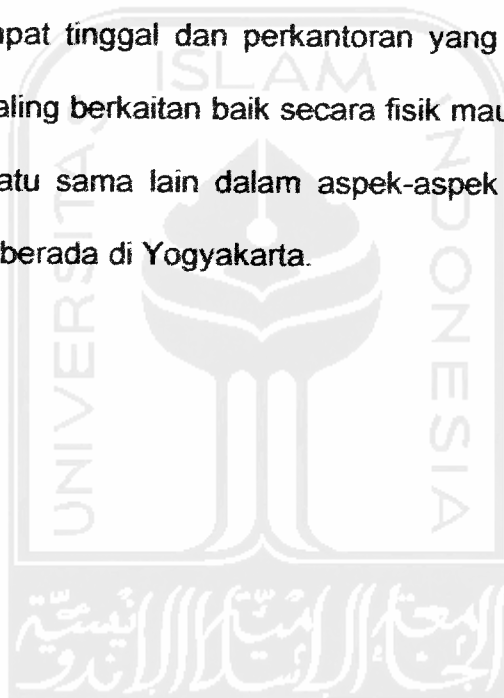
⁵ Webster, 1981, hal: 96

Kantor sewa :

1. Suatu bangunan yang didalamnya terjadi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional. Didalamnya terdiri dari ruang untuk fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.⁶
2. Bangunan bagi kegiatan pekerja kantor yang dapat dipergunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara membayar uang sewa.

Apartemen dan kantor sewa di Yogyakarta :

Bangunan tempat tinggal dan perkantoran yang menjadi satu dalam sebuah wadah dan saling berkaitan baik secara fisik maupun interaksi namun tidak mengganggu satu sama lain dalam aspek-aspek arsitektural maupun non arsitektural yang berada di Yogyakarta.



⁶ Hunt, 1980, hal: 381

1.2.1 Perkembangan Perekonomian Indonesia

Pertumbuhan perekonomian di Indonesia pasca krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997 belum dapat dikatakan sepenuhnya pulih. Namun secara perlahan tapi pasti, mulai menunjukkan perubahan yang menuju kearah positif. Hal tersebut tidak terlepas dari peran masyarakat terutama pemerintah sebagai pemegang kebijakan perekonomian di Indonesia untuk bertindak sesuai dengan kebutuhan yang berkembang.

Mau tidak mau dampak dari berbagai kebijakan perekonomian tadi juga akan berpengaruh kepada daya beli masyarakat di berbagai sektor. Namun yang harus diingat bahwa pemenuhan akan kebutuhan pokok merupakan hal yang tidak mungkin ditunda. Salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal.

Tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan primer merupakan hal yang sangat penting dan tidak dapat diabaikan. Hunian yang tumbuh dengan sangat pesat baik dikota maupun didaerah pinggiran seakan tidak terpengaruh oleh dampak dari krisis yang ada. Permintaan pasar akan hunian sebagai tempat tinggal maupun sebagai investasi tetap saja tinggi.

Lain lagi permasalahan yang dihadapi para pelaku bisnis, yang memerlukan fasilitas perkantoran yang baik dan memenuhi standar perkantoran pada umumnya agar dapat memberikan layanan yang profesional.

Permasalahannya menjadi berbeda dengan hunian. Bila hunian dapat di "gusur" ke pinggir kota, maka sebagai sebuah fasilitas pelayanan yang aksesibel, perkantoran memerlukan site yang berada di kota atau cukup dekat dengan kota. Kota sebagai *core* bisnis sangat penting peranannya untuk terjadinya berbagai transaksi perekonomian.

Pertumbuhan bisnis yang cukup cepat menumbuhkan area perkantoran sebagai wadahnya. Munculnya kantor-kantor sewa terutama di kota-kota besar menunjukkan kebutuhan akan bangunan yang memadai sebagai sebuah perkantoran.

Menurut survey yang dilakukan oleh salah satu situs internet yaitu www.bi.go.id dari Januari 2004 hingga sekarang diperoleh kesimpulan umum:

- Terjadi peningkatan tingkat hunian apartemen, ritel dan kantor sewa. Sementara tarif sewa ritel dan kantor meningkat sedangkan apartemen mengalami penurunan harga namun mengalami peningkatan jumlah penjualan.
- Tingkat penjualan kantor dan apartemen meningkat meskipun harga jual mengalami penurunan.
- Terjadi penambahan pasokan properti komersial, yakni kantor dan ritel.

Dari survei yang dilakukan, dapat dilihat kebutuhan akan fasilitas perkantoran dan apartemen memiliki peran yang penting dalam pertumbuhan perekonomian kota.

Bisnis properti termasuk didalamnya kantor sewa merupakan salah satu yang tidak terpengaruh oleh fluktuasi nilai rupiah terhadap dolar. Kenaikan kurs dolar beberapa waktu yang lalu hingga menembus angka Rp 10 ribu hanya berefek kecil terhadap bisnis properti, seperti apartemen. "Untuk proyek yang sedang berjalan, efeknya kecil apalagi yang sudah 80 persen," ujar Direktur Nasional Jones Lang Lasalle Indonesia, Lusi Rumantir.⁷

Selain pertimbangan-pertimbangan dari segi ekonomi, gaya arsitektur bangunan menjadi salah satu hal yang cukup penting sebagai daya tarik

⁷ TEMPO *Interaktif*, Jakarta, Jumat (16/09/05)

terhadap konsumen. Desain yang modern, minimalis, minimalis klasik dan mengusung sentuhan high tech menjadi tema yang diangkat oleh pengembang dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat luas. Selain itu fasilitas yang lengkap dan memadai juga menjadi pertimbangan dalam menentukan pilihan untuk membeli atau menyewa.

Jauh dekatnya tempat tinggal dari tempat kerja juga menjadi salah satu hal yang cukup diperhatikan seperti halnya kedekatan hunian atau tempat kerja dari fasilitas pendukung seperti rumah sakit, pusat perbelanjaan, tempat ibadah, kantor polisi, sekolah dan pusat perdagangan menjadi pertimbangan yang cukup penting dalam memilih. Pusat kota sebagai pusat bisnis dan perdagangan yang mapan dengan fasilitas pendukungnya, seperti listrik, air, telepon, angkutan umum, jalan kelas satu, pusat perbelanjaan, hotel, dan sarana hiburan, mengakibatkan jalur antara pusat dan lokasi perumahan menjadi padat pada jam-jam pergi dan pulang kantor. Kondisi dan situasi itu memberi dampak negatif bagi masyarakat yang bertempat tinggal di luar kota karena membutuhkan waktu lebih lama di jalan dan kebutuhan bahan bakar menjadi lebih banyak.⁸

Sehingga salah satu solusi dari persoalan yang terjadi adalah dengan membuat sebuah konsep hunian yang terintegrasi dengan kantor. Hunian berupa apartemen dan kantor sewa yang sama-sama membutuhkan lahan dipusat kota atau dekat dengan pusat kota memiliki kesamaan kebutuhan. Beberapa kebutuhan misalnya adalah kebutuhan lahan, kebutuhan pola pembangunan yang vertikal dan kebutuhan pendukung yang dapat diintegrasikan dalam sebuah kompleks yang terpadu.

⁸ KOMPAS *online*, Kamis 6 mei 2004

Sebagai sebuah hunian modern yang terintegrasi dengan kantor sewa, apartemen yang akan membidik kalangan bisnis menengah keatas tentu saja akan memiliki juga kelengkapan sebagai sebuah home/apartment office. Sehingga kelebihan yang ditawarkan adalah hunian yang tidak hanya sekedar tempat tinggal saja, namun juga sebagai sebuah tempat kerja yang sangat efektif dan efisien dalam semua kegiatan yang berhubungan dengan pekerjaan.

1.2.2 Perkembangan Penduduk Yogyakarta

Perkembangan penduduk Yogyakarta pada saat ini lebih dipengaruhi oleh para pendatang yang masuk dengan berbagai alasan dan pertimbangan untuk pindah ke Yogyakarta. Menurut hasil survey urbanisasi dari tahun 1995 – 2005, penduduk pendatang mencapai jumlah presentase lebih dari 70% dari jumlah penduduk kota Yogyakarta.⁹ Hal ini sangat berpengaruh pada kebutuhan akan hunian di Yogyakarta serta penyediaan sarana pendukungnya.

Dengan berbagai alasan baik bisnis maupun yang lainnya, para pendatang baik dari dalam maupun luar negeri menetap di Yogyakarta. Dari berbagai alasan dan pertimbangan, alasan pekerjaan menempati prosentase lebih dari 15,2% dan alasan perumahan mencapai lebih dari 12%.¹⁰

Perkembangan penduduk kota Yogyakarta yang sangat tinggi mencapai 2% per tahun menyebabkan kota Yogyakarta merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan wilayah perkotaan yang paling tinggi di Indonesia disamping wilayah jabotabek.¹¹

⁹ BPS DIY, *profil penduduk pendatang di Kota Yogyakarta* kantor statistik prop. DIY

¹⁰ Ibid, h: 21

¹¹ Cungki Kusdarsito, *Harga Lahan Dan Perkembangan Kota*, Kedaulatan Rakyat, 18 September 1997

1.2.3 Kebutuhan Apartemen dan Kantor Sewa di Yogyakarta

Pembangunan apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong aspek pemerataan pembangunan tetapi juga ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota Yogyakarta dimana jarak tempuh para penghuni apartemen menuju pusat kegiatan semakin dekat, pembangunan apartemen di kota Yogyakarta secara tidak langsung bisa meningkatkan pendapatan dan taraf hidup penghuni apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula mempunyai tempat tinggal di luar kota Yogyakarta dapat mengurangi biaya transport tiap harinya.¹²

Selain itu sebagai bagian dari kebutuhan modern, apartemen dengan konsep *home office* di mana memiliki kelengkapan seperti sebuah kantor dengan jaringan internet, *teleconference* dan koneksi dengan rekan kerja selama 24 jam, maka nilai tambah yang ditawarkan menjadi hal yang sangat menarik bagi para pelaku bisnis di Yogyakarta.

Dengan konsep *home office* tadi, maka kantor sewa sebagai bagian integral dari perancangan apartemen dan kantor sewa menjadi relevan terhadap kebutuhan yang ada. Yogyakarta yang masih sangat sedikit sekali kantor sewa membutuhkan kantor sewa yang bersifat *multy tenancy*. Yang ada saat ini adalah kantor sewa dengan *single tenancy*, itupun menggunakan bangunan bekas rumah sehingga kelengkapannya tidak bisa dikatakan memenuhi sebagai sebuah kantor.

Dilihat dari perkembangan penduduk yang pesat dengan perkiraan BPS untuk 10 tahun mendatang terhitung dari tahun 2000, maka jumlah penduduk Yogyakarta pada tahun 2010 akan mencapai 412.050 jiwa. Dari jumlah tersebut, 50% merupakan pekerja yang berjumlah 206.000 jiwa.

¹² Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, Reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas online 31/08/1997

Menurut sebuah penelitian yang dilakukan di luar negeri, didapati jumlah pekerja kantor sekitar 10% - 15% dari jumlah pekerja yang ada.¹³ Sehingga untuk kota Yogyakarta, Jumlah pekerja kantor diambil standar terkecil yaitu 10% adalah; $10\% \times 206.000 \text{ jiwa} = 20.600 \text{ jiwa}$.

Kebutuhan ruang kantor untuk tiap pekerja adalah 45 – 65 square feet atau sekitar $4,9 \text{ m}^2 - 7 \text{ m}^2$.¹⁴ Dari jumlah tadi dapat dilihat kebutuhan ruang kantor dilihat dari jumlah pekerja kantor sebesar 20.600 jiwa maka akan didapati jumlah $20.600 \times 4,9 \text{ m}^2$ (untuk Yogyakarta diambil yang terkecil) = 100.940 m^2

1.2.4 Kantor virtual sebagai salah satu solusi

Produk dan jasa sebuah perusahaan dapat habis, namun perusahaan itu sendiri merupakan asset yang sangat penting yang di dalamnya termasuk karyawan. Untuk sebuah alasan yang nyata, bagaimanapun, sebuah perusahaan selalu mengharapkan peningkatan kinerja dari pegawainya. Perusahaan tentunya tidak akan mampu selalu menambah sumber daya setiap saat apalagi ketika terjadi peningkatan jumlah pekerjaan yang harus ditangani. Sehingga yang terjadi adalah terjadinya tekanan kepada karyawan untuk selalu bekerja secara maksimal.

Sebagai respon terhadap hal ini, pekerja kantor membutuhkan akses ke sebuah perangkat bisnis yang mampu membantu bekerja secara efisien.

Virtual office merupakan salah satu solusi untuk mengatasi masalah jarak dan waktu sehingga para pekerja kantor dapat bekerja bersama dalam sebuah ruang kerja secara virtual.

¹³ Leonard Monnaseh Arlba, AA Dipl And RogerCunliffe MA, AA Dipl, *Office Building* p: 1

¹⁴ Leonard Monnaseh Arlba, AA Dipl And RogerCunliffe MA, AA Dipl, *Office Building* p: 19

*Virtual office solutions allow geographically dispersed employees to work together as if they were in the same physical workspace.*¹⁵

1.2.5 Segmentasi

Segmentasi atau *target market* dari apartemen ini adalah :

- Expatriat yang memiliki bisnis di Yogyakarta maupun sekitarnya yang menginginkan hunian modern yang lengkap fasilitasnya, keamanan 24 jam dan tidak repot dalam perawatannya.
- Para pelaku bisnis yang memiliki kepentingan bisnis di Yogyakarta dan membutuhkan hunian yang modern selain sebagai tempat *weekend* juga sebagai investasi.
- Masyarakat umum yang memerlukan tempat tinggal yang praktis tidak memikirkan perawatan, fasilitas yang memadai, keamanan 24 jam dan gaya hidup yang modern dan dinamis.

1.3 PERMASALAHAN

1.3.1 UMUM

Bagaimana merencanakan sebuah apartemen dan rental office dalam sebuah integrasi ruang yang baik agar tercipta sebuah desain yang mampu mengakomodir kebutuhan akan hunian dan tempat kerja yang representatif.

1.3.2 KHUSUS

- Bagaimana menciptakan desain kantor sewa dan apartemen dengan konsep *smart office* dan *smart home office* dengan sistem komunikasi yang lengkap sebagai nilai tambah sebuah kantor dan hunian.

¹⁵ Wainhouse Research, *The Arrival of the Virtual Office*, Ira M. Weinstein, August 2005

- Menciptakan desain apartemen yang juga dapat digunakan bagi penggunanya untuk bekerja namun memiliki privasi dan kenyamanan sebuah tempat tinggal.

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 TUJUAN

Merumuskan sebuah konsep perencanaan dan perancangan bangunan apartemen dan kantor sewa yang terintegrasi dengan baik sebagai fasilitas hunian ideal di pusat kota dan perkantoran yang efektif dan efisien dalam sebuah interaksi yang baik antar keduanya serta lingkungan di sekitarnya.

1.4.2 SASARAN

- Mengidentifikasi lokasi dan kondisi site yang sesuai dengan kebutuhan dan kriteria bangunan apartemen dan rental office yaitu berada dipusat kota atau sekitar kota Yogyakarta dengan batasan dapat menjangkau fasilitas pusat kota dengan cukup cepat (± 30 menit).
- Identifikasi ruang hunian yang fungsional dan memiliki privasi serta kantor sewa yang fungsional dan efisien dalam sebuah interaksi yang baik antar keduanya dan lingkungannya.

1.5 METODE PEMBAHASAN

1. Identifikasi masalah

Mengenai latar belakang masalah dan isu-isu permasalahan antara lain :

- Identifikasi keberadaan apartemen sebagai hunian dipusat kota dan interaksi di dalamnya.
- Identifikasi kantor sewa sebagai sebuah fasilitas perkantoran yang berada dipusat kota.
- Identifikasi gabungan keduanya berdasarkan pertimbangan arsitektural maupun non arsitektural.

2. studi literature

Sebagai landasan teori konsep *smart office* dan *smart home office* atau sebagai acuan dalam proses perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan issue-isue atau permasalahan yang ada.

3. studi kasus

untuk mendapatkan masukan-masukan atau informasi yang berkaitan dengan *smart office* dan *smart home office* untuk melakukan perbandingan dan klasifikasi dari obyek-obyek sejenis.

4. analisa

dengan menggunakan pendekatan-pendekatan perencanaan dan perancangan sehingga akan diperoleh sebuah sintesa permasalahan berupa konsep dengan tahap-tahap:

- analisa lebih lanjut mengenai perencanaan apartemen dan kantor sewa dalam sebuah integrasi yang interaktif

dan saling mendukung serta tinjauan keberadaan terhadap kebutuhan dari program kegiatan, kebutuhan ruang, sirkulasi, pencapaian, teknologi yang dipakai serta sarana interaksi yang dibutuhkan.

- Analisa terhadap karakteristik dan perilaku kegiatan secara individu dengan interaksi yang terjadi antar keduanya.
- Analisa karakter komposisi penataan massa dan ruang-ruang luar dan dalam apartemen dan kantor sewa terhadap kegiatan yang diwadahi.
- Rumusan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil pendekatan konsep.



1.6 KERANGKA POLA PIKIR

