



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

RENTAL OFFICE DI DEPOK

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :

Devy Renita Aninda

L2B 005 163

Periode 110
(Februari 2010 – Juni 2010)

Kepada

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2010

BAB 1
PENDAHULUAN

- **Latar Belakang**

Fenomena dewasa ini menunjukkan kecenderungan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat terutama ditunjukkan oleh kecenderungan ekspor yang semakin meningkatkan nilainya, keadaan ini menimbulkan kemungkinan semakin berkembangnya frekuensi kegiatan perdagangan, disisi lain pola pikir, ilmu pengetahuan dan profesionalisme dari masyarakat juga semakin berkembang. Dan salah satu akibat yang kami angkat sebagai *issue* adalah: semakin dibutuhkannya *office space* untuk mewadahi kegiatan perdagangan dan jasa yang semakin kompleks. Akan tetapi jika suatu perusahaan di kota-kota besar ingin membangun kantornya, ada beberapa kendala yang akan dihadapinya seperti menemukan lokasi yang sesuai untuk menunjang usahanya, harga tanah yang cenderung semakin mahal khususnya untuk lokasi-lokasi strategis dengan infrastruktur lengkap, serta proses pembangunannya sendiri yang akan memakan waktu yang lama.

Salah satu alternatif pemecahan dari kondisi diatas adalah dengan membuat suatu kantor sewa. Perusahaan-perusahaan dapat menyewa ruang sesuai dengan kebutuhannya. Dengan menyewa ruang kantor banyak keuntungan yang bisa diraih oleh perusahaan, seperti pemilihan bangunan kantor sewa dengan lokasi, bentuk bangunan

dan fasilitas yang sesuai dengan keinginan mereka, yang disesuaikan kemampuan membayar sewa ruang. Akibatnya banyak perusahaan-perusahaan yang kemudian memanfaatkan kantor sewa (*rental office*) sebagai solusi. Dengan memanfaatkan kantor sewa, perusahaan-perusahaan dapat memilih lokasi yang paling strategis namun sesuai dengan dana yang mereka miliki. Hal ini terlihat dari semakin meningkatnya tingkat hunian di Jakarta.

Perkembangan yang terjadi 10 tahun antara tahun 1999-2009 ini berimplikasi kepada perubahan pemanfaatan dan penggunaan ruang. Harus di akui betapa sulit penyediaan kebutuhnaakan ruang untuk menunjang fungsi kota metropolitan sebagai pusat kegiatan pereonomian, perdagangan, dan jasa. Kebutuhan ruang untuk pembangunan gedung-gedung perkantoran, unit-unit hunian dan fasilitas lainnya yang memerlukan lahan yang cukup besar. Selain iu upaya pemerintah daerah setempat dalam memperbaiki prasarana untuk menunjang berbagai kegiatan di dalam kota jakarta, juga semakin membatasi luas lahan yang tersedia.

Masalah polusi dan menurunnya kualitas lingkungan hidup di jakarta dirasakan semakin serius. Hal ini diikuti dengan terjadinya krisis penyedian energy yang tidak dapat dihindari akibat dampak semakin berkurangnya cadangan minyak dunia. Bangunan, Apapun bentuk dan fungsinya mau tidak mau menjadi salah satu penyebab yang secara tidak langsung ikut merasakan dampaknya.

- **Perkembangan di Kota Depok**

Bertambahnya aktifitas dan skala usaha tentunya memerlukan sarana pendukung yaitu sarana perkantoran yang merupakan pusat pengolahan informasi, pengambilan keputusan dan kebijaksanaan bisnis. Sejalan dengan kebijakan otonomi daerah perusahaan-perusahaan lokal perlu meningkatkan efisiensi, efektifitas dan fleksibilitas. Karena efisiensi dan efektifitas serta fleksibilitas terhadap perubahan adalah kata kunci yang mau tidak mau harus dipenuhi oleh sebuah gedung perkantoran, karena hal ini akan menentukan kinerja akhir sebuah perusahaan yang menempati gedung tersebut.

Perumusan visi dan misi ini dilakukan berdasarkan hasil analisis dari kondisi umum daerah yang berlaku saat ini, dan prediksi kondisi umum daerah yang diperkirakan akan berlaku di masa mendatang. Visi dan misi jangka menengah lima tahunan, yang akan ditetapkan pemangku jabatan WaliKota selama periode jabatannya

tahun 2006-2011, mencerminkan prioritas pembangunan Kota Depok untuk lima tahun ke depan.

Visi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Depok 2006-2011, mencerminkan bahwa titik berat pembangunan lima tahun ke depan Kota Depok adalah penataan pemerintahan yang berorientasi pada kualitas pelayanan dan penyediaan barang-barang publik dan juga penyediaan sarana prasarana ekonomi untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat, sebagai landasan untuk tahapan pembangunan RPJMD berikutnya.

MISI RPJMD KOTA DEPOK untuk mewujudkan Visi RPJMD Kota Depok lima tahun ke depan, maka telah dirumuskan Misi RPJMD tahun 2006-2011, yaitu:

- Mewujudkan pelayanan yang ramah, cepat dan transparan,
- Membangun dan mengelola sarana dan prasarana infrastruktur yang cukup, baik dan merata,
- Mengembangkan perekonomian masyarakat, dunia usaha dan keuangan daerah,
- Meningkatkan kualitas keluarga, pendidikan, kesehatan dan kesejahteraan masyarakat berlandaskan nilai-nilai agama.

Sesuai dengan sifat dari suatu kota yang memiliki kepadatan cukup tinggi, harga jual tanah yang cukup tinggi, serta aktivitas yang cukup tinggi pula mengakibatkan pusat kota terkonsentrasi pada area yang cukup sempit. Oleh pemerintah provinsi untuk menghindari penumpukan aktivitas pada pusat kota, maka pembangunan diarahkan pada kawasan-kawasan yang telah dipersiapkan oleh pemerintah daerah. Salah satu kebijakan pokok dalam pembangunan tata ruang kota adalah mengurangi keadaan lingkungan yang buruk dan lingkungan yang padat dibagian tertentu kota, sehingga diperoleh lingkungan yang baik dan seimbang.

Kota Depok juga termasuk ke dalam provinsi Jawa Barat memiliki aktifitas bisnis yang tinggi setelah Jakarta dan juga merupakan pusat kota yang telah terbagi beberapa kawasan seperti kawasan pendidikan, perumahan, permukiman, perkantoran, bisnis dll, sesuai dengan penataan tata kota yang telah direncanakan oleh pemerintah.

Oeh karena itu, dalam upaya untuk lebih menegaskan citra kawasan koridor Margonda sebagai CBD kota Depok, juga diperlukan penambahan fungsi lainnya yang mendukung fungsi dan kegiatan utama pusat kota. Oleh karena itu, tata guna lahan di

Margonda menggunakan konsep “mixed used development” yang memadukan fungsi tempat tinggal, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat pendidikan dan lainnya dalam satu kawasan.

Dari potensi-potensi dan perkembangan yang ada, maka pada perencanaan ini dicoba untuk memberikan fasilitas kantor sewa di Kawasan Margonda Raya, dan juga tepatnya yang merupakan jalur yang strategis kawasan bisnis di pusat kota. Dengan semakin berkembangnya Kota Depok sebagai pusat jasa dan komersil menuntut adanya suatu fasilitas kerja yang memadai yang dapat menampung dan memberikan peluang yang sebesar-besarnya kepada peminat dari segala lapisan yang membutuhkan fasilitas ruang kerja.

Dengan menawarkan suatu kawasan yang strategis untuk perkantoran atau jasa umum, maka pembangunan Kantor Sewa, diharapkan mampu mendorong pembangunan pada Pusat kota sebagai Pusat Utama, sekaligus dapat mencerminkan citra budaya Indonesia.

- **Tujuan dan Sasaran**

- Tujuan

Tujuan utama yang akan dicapai adalah Memperoleh suatu Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak. Sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah sesuai dengan originalitas dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

- Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai adalah menyusun dan merumuskan naskah Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Rental Office Di Depok.

- **Manfaat**

- Manfaat subyektif

- Manfaat dari penyusunan sinopsis ini adalah sebagai persyaratn kelulusan dalam mata kuliah tugas akhir agar dapat masuk kedalam tahap penyusunan LP3A Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

- Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan

berikutnya dalam penyusunan LP3A yang merupakan bagian yang terpisahkan dari Tugas Akhir.

- **Manfaat obyektif**

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa bersangkutan maupun mahasiswa lain dan masyarakat umum.

- **Lingkup Pembahasan**

Secara substansial, Substansi yang dibahas mencakup semua teori mengenai Kantor Sewa ini termasuk dalam kategori bangunan tunggal.

Secara spasial, Lingkup spasial yang dibahas yaitu Perencanaan Kantor Sewa ini secara administratif berada di pusat perbisnisan, terutama bidang jasa dan perdagangan yang dinilai cocok dengan fungsi komersial, mengingat adanya konsentrasi fungsi komersial pada kawasan tersebut, terutama pada Kawasan Jalan Margonda Raya. Dengan memanfaatkan potensi yang ada pada tapak terbangun.

Gambar 1.1 Peta Lokasi Kota Depok
Sumber : www.mapzones.com

Batas-batas:

Utara : Kec. Ciputat dan Wilayah DKI Jakarta

Selatan : Kec. Cibinong dan Kab.Bogor

Timur : Kec. Pondokgede dan Kec. Gunung Putri

Barat : Kec. Parung dan Kec. Gunungsindur

- **Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan data, kemudian dilakukan analisa melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif, untuk mendapatkan hasilnya.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- *studi literatur*, untuk memperoleh teori-teori serta regulasi yang relevan.
- *observasi lapangan*, untuk memperoleh data mengenai lokasi perencanaan dan perancangan, serta data studi banding.
- *wawancara pihak terkait*, dilakukan untuk memperoleh gambaran umum dari masyarakat dan pihak-pihak terkait, guna melengkapi data-data yang diperoleh dari studi literatur dan observasi lapangan.

Analisa dilakukan dengan cara :

- *diskusi dan bimbingan*, dilakukan dengan dosen pembimbing dan dosen-dosen penguji.

- **Sistematika Pembahasan**

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

- BAB I PENDAHULUAN
Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metoda pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.
- BAB II TINJAUAN RENTAL OFFICE
Berisi tentang studi regulasi ,studi referensi, dan studi banding rental office serta standart – standart yang berkaitan dengan rental office.
- BAB III TINJAUAN DATA
Berisi gambaran umum Kota Depok, karakteristik fisik dan non fisik, meliputi sarana dan prasarana yang ada, potensi serta hambatan dan arah strategi perencanaan fasilitas kantor sewa.
- BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN
Membahas tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dari bab yang sebelumnya sebagai penyesuaian dalam pendekatan perencanaan dan perancangan untuk menentukan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan *Rental Office* di Depok.
- BAB V ANALISA & PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR
Membahas tentang pendekatan program perencanaan yaitu pendekatan lokasi dan pendekatan program perancangan.
- BAB VI KONSEP PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR
Membahas mengenai program perencanaan yang meliputi lokasi dan tapak terpilih dan mengenai konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan serta program ruang.

- **Alur Pikir**

