

# BAB I PENDAHALUAN

## 1.1. Latar Belakang

Kota Bandung merupakan sebuah kota metropolitan terbesar di Jawa Barat yang merupakan ibukota Provinsi. Perkembangan bisnis dan industri di Bandung akan berdampak pada bertambahnya kebutuhan ruang perkantoran bagi pelaku bisnis yang membutuhkan ruang kerja untuk perkembangan bisnisnya. Perkembangan kebutuhan ruang untuk bekerja khususnya pengusaha baru, diperlukan sebuah ruang sebagai sarana dan prasarana untuk menunjang kebutuhan-kebutuhan tersebut. Ada dua pilihan dalam pemenuhan kebutuhan tempat yang dapat dijadikan kantor, yaitu membangun sendiri atau menyewa. Pertimbangan sebagai pilihan alternatif bagi para penyewa dan berbagai kemudahan yang didapatkan bila menyewa kantor semakin menambah kecenderungan perusahaan untuk menyewa kantor.

Terdapat sebuah bangunan kantor sewa 10 lantai di Bandung milik perusahaan asuransi bernama ACA (Asuransi Central Asia). Awalnya gedung ini memiliki nama gedung *ACA Insurance* dan sekarang berubah menjadi Wisma HSBC karena Bank HSBC yang sebagai tenant eksekutif telah melakukan pembelian hak penyebutan gedung tersebut atau yang disebut dengan istilah *Naming Rights*. Gedung ini dioperasikan untuk bebas perusahaan yang artinya bisa disewa oleh semua jenis bidang perusahaan. Namun sebagian besar perusahaan yang menyewa berasal dari perusahaan yang bergerak dibidang jasa keuangan karena gedung ini berada di tengah-tengah area bisnis keuangan kota Bandung dan pemilik gedung pun merupakan perusahaan yang bergerak dibidang asuransi. Perusahaan yang menyewa selain Bank HSBC yaitu Asuransi Indolife dan Asuransi Tugu Pratama.

ACA (Asuransi Central Asia) merupakan sebuah jasa asuransi yang bergerak dibidang asuransi umum seperti asuransi kendaraan bermotor, asuransi properti hingga asuransi berbasis syariah. Jasa asuransi ini memiliki sebuah kantor sewa menyewa yang disewakan oleh perusahaan lain seperti asuransi Indolife, asuransi Tugu Pratama Indonesia hingga perusahaan perbankan HSBC. Asuransi

Indolife merupakan suatu perusahaan yang melayani jasa asuransi jiwa dan dana pensiun yang mulai beroperasi sejak tahun 1991. Selain asuransi Indolife, terdapat juga asuransi Tugu Pratama Indonesia yang berdiri pada tahun 1981. Asuransi ini bergerak dalam bidang asuransi umum, reasuransi dan bisnis syariah. Selain perusahaan asuransi, terdapat perusahaan perbankan HSBC yang juga menyewa ruang di kantor sewa ini. Bank HSBC (*Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited*) merupakan jasa perbankan milik negara asing tertua yang berdiri di Indonesia. Bank ini melayani beberapa program keuangan bagi nasabah umum seperti kartu kredit, pinjaman pribadi, pinjaman bisnis perusahaan hingga pengelolaan kekayaan personal.

Kantor sewa ini tidak serta merta menyediakan ruangan dan fasilitas yang langsung sesuai dengan kebutuhan tiap perusahaan. Pembagian ruangan yang tersedia hanya menyesuaikan dengan kebutuhan perkantoran secara umum, tidak spesifik untuk kantor yang melayani suatu jasa tertentu dan sebagainya. Seperti kantor bank HSBC yang memiliki keinginan untuk pendesainan ruang yang sesuai dengan pengembangan *Global Workplace Standards* mereka yang merupakan sebuah standar desain yang telah mereka gunakan untuk perkantoran Bank HSBC di seluruh dunia (sumber : lom-architecture.com). Mereka ingin memberikan desain interior yang dapat menciptakan strategi kerja yang gesit dan inovatif bagi setiap pekerja di perusahaan ini. Namun pada ruangan kantor dan *retail* yang tersedia penyampain maksud desain tersebut kurang terpenuhi sehingga perlu adanya aplikasi desain yang sesuai dengan standar, aktivitas, kegiatan dan pengguna dari kantor bank HSBC ini.

Selain bank HSBC, kantor asuransi yang menyewa di gedung ini pun memiliki tujuan dan standar yang berbeda. Asuransi ACA memiliki desain yang umumnya dapat mencerminkan perusahaan ACA pada setiap kantor yang ada dengan penggunaan bentuk dinamis dan material tertentu yang harus diaplikasikan pada ruang kantor. Sehingga membutuhkan desain interior yang dapat merepresentasikan identitas dari kantor asuransi tersebut. Terdapat juga asuransi Indolife dan asuransi Tugu Pratama Indonesia yang menyewa pada gedung ini. Asuransi-asuransi ini memiliki tujuan desain dan standar yang tidak jauh berbeda satu sama lain karena mereka bekerja pada koridor pekerjaan yang sama sehingga

dalam pengolahan ruang yang dibutuhkan masing-masing perusahaan pun dapat dianalisa melalui kebutuhan perusahaan, aktivitas, dan juga pekerja kantor sebagai pengguna.

Antara perusahaan bank HSBC dan ketiga asuransi tersebut memiliki aktivitas dan kegiatan yang berbeda. Walaupun perusahaan-perusahaan tersebut sama-sama bergerak dalam bidang finansial, perlu adanya kebutuhan desain interior yang menyesuaikan kebutuhan per ruang perusahaan yang mencerminkan karakteristik perusahaan dan pekerja, elemen interior yang mencirikan perusahaan hingga sistem sirkulasi tiap ruang yang menyesuaikan dengan kebutuhan perusahaan dan kondisi ruang yang ada. Oleh karena itu, kebutuhan perusahaan perbankan dan perusahaan asuransi akan berbeda sehingga perlu adanya pengelompokan ruang berdasarkan pemakaian, aktivitas, kebutuhan dan pengguna masing-masing perusahaan.

Gedung kantor sewa Wisma HSBC ini menggunakan kaca tebal transparan sebagai fasad depan gedung. Selain agar pencahayaan alami yang masuk maksimal, penggunaan material ini dapat menimbulkan kalor pada ruangan karena *glare* yang masuk melalui kaca akan terserap oleh kaca dinding. Hal ini akan menyebabkan penggunaan penghawaan alami yang besar akibat dari suhu ruang yang tidak stabil yang bercampur dengan panas dari kaca yang terserap. Selain itu, bukaan pada gedung yang kurang juga menjadi penyebab suhu ruang perlu di kondisikan dengan penghawaan buatan yang akan membuat konsumsi energi pun meningkat.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang di atas dapat diuraikan identifikasi masalah sebagai berikut :

- a. Pembaharuan interior menyesuaikan dengan standar perusahaan dan kebutuhan perusahaan, aktivitas dan pengguna yang menyewa.
- b. Aplikasi sistem sirkulasi dengan menyesuaikan ruang-ruang perusahaan secara vertikal dan horizontal.
- c. Konsep perancangan hubungan antar ruang yang mampu menjaga alur kegiatan masing-masing pengguna kantor sewa.

- d. Penerapan layout per lantai yang dapat mencerminkan label-label perusahaan yang menyewa di gedung Wisma HSBC berdasarkan aktivitas, kegiatan dan pengguna.
- e. Aplikasi desain interior yang dapat merespon kondisi eksisting bangunan.
- f. Material kaca pada fasad depan bangunan menyebabkan suhu ruang yang menjadi tidak stabil sehingga penggunaan penghawaan buatan pun meningkat.

### **1.3. Rumusan Masalah**

Setelah identifikasi masalah terurai, berikut rumusan masalah yang dapat diambil sebagai berikut :

- a. Bagaimana memperbaharui interior yang menyesuaikan dengan standar perusahaan dan kebutuhan perusahaan, aktivitas dan pengguna yang menyewa?
- b. Bagaimana cara menerapkan sistem sirkulasi dengan menyesuaikan ruang-ruang perusahaan secara vertikal dan horizontal?
- c. Bagaimana cara menerapkan konsep perancangan hubungan antar ruang yang mampu menjaga alur kegiatan masing-masing pengguna kantor sewa?
- d. Bagaimana penerapan *layout* per lantai yang dapat mencerminkan label-label perusahaan yang menyewa di gedung Wisma HSBC berdasarkan aktivitas, kegiatan dan pengguna?
- e. Bagaimana menerapkan desain interior yang dapat merespon kondisi eksisting bangunan?
- f. Bagaimana cara agar penggunaan penghawaan buatan dapat di minimalkan dengan kondisi penggunaan material kaca pada fasad bangunan?

### **1.4. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah**

Agar memperjelas masalah yang akan dibahas maka diperlukan untuk membuat suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini meliputi 2 hal yaitu :

#### 1.4.1. Fisik

- a. Pengunjung kantor sewa biasanya berasal dari anak perusahaan yang mengembangkan sebuah program baru atau pendiri perusahaan baru.
- b. Kondisi fasad gedung bagian depan sebagian besar menggunakan material transparan yang menunjang pencahayaan alami pada siang hari.

#### 1.4.2. Non fisik

- a. Aktivitas pengguna kantor sewa biasanya tergantung dari jenis pemakaian, misalnya terdapat kegiatan rapat, kerja di dalam ruang masing-masing dan menggunakan fasilitas yang tersedia untuk kepentingan perusahaan pengguna.
- b. Penghawaan di dalam gedung ditunjang dengan penghawaan buatan karena jendela yang terpasang pada bangunan adalah jendela mati.
- c. Arah orientasi gedung ini terletak di antara lintasan angin dan matahari sehingga panas matahari tidak langsung terpapar ke dalam gedung.

### **1.5. Tujuan dan Sasaran Perancangan**

Berikut tujuan dan sasaran perancangan kantor sewa yang efisien sebagai berikut :

- a. Merancang desain interior yang efektif untuk kantor yang disewakan oleh berbagai label perusahaan.
- b. Menciptakan suasana interior yang ramah lingkungan.
- c. Menyediakan fasilitas dan desain maksimal demi kenyamanan perusahaan.

### **1.6. Batas Perancangan**

Dalam perancangan kantor sewa ini, terdapat batasan wilayah bangunan dan perancangannya antara lain :

|                        |   |
|------------------------|---|
| Lokasi                 | Jl. Asia Afrika, Bandung  |
| Luas Total Bangunan    | $\pm 6000 \text{ m}^2$  |
| Luas Total Perancangan | $\pm 2400 \text{ m}^2$  |
| Area Perancangan       | Lobby, Bank HSBC, kantor asuransi, ruang rapat, ruang kerja pengguna, ruang pengelola gedung                    |
| Batasan Lokasi         | Utara : Jl. Asia Afrika<br>Timur : Bank Mandiri<br>Selatan : Bank BCA KCU Bandung<br>Barat : Jl. Lengkong Besar |

Tabel 1. 1 Batasan Area Perancangan

## 1.7. Metode Perancangan

Terdapat berbagai cara dalam memperoleh data-data literature dalam perancangan kantor sewa ini. Berikut ini beberapa cara yang dilakukan dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut :

### 1.7.1. Pengumpulan Data

#### a. Studi Literatur

Pengumpulan data dalam tahap ini berasal dari referensi yang ada di dalam buku seperti pada buku *Human Dimension* dan *Data Arsitek* untuk mengetahui ukuran yang pas untuk dipakai dalam mendesain. Kemudian mencari referensi melalui internet dan jurnal-jurnal resmi yang sudah pernah diterbitkan untuk dipelajari dan dipahami.

#### b. Survey Lapangan

Melakukan survey langsung ke tempat-tempat yang menyediakan kantor sewa di sekitar kota Bandung. Tujuannya untuk mencari referensi lain yang dapat diambil langsung dari tempatnya kemudian melakukan analisa setiap elemen interior yang tersedia.

c. Wawancara

Mewawancarai langsung pengurus fasilitas kantor sewa dengan bertanya mengenai tempat yang dikunjungi dan mencatat data penting yang disampaikan narasumber.

1.7.2. Analisa Data

Mengumpulkan data yang telah didapat dari hasil studi literature, survey lapangan, dan wawancara, untuk dilakukan analisa lanjutan dalam perancangan kantor sewa ini.

1.7.3. Programming

Membuat analisa lanjutan mengenai aktivitas pengunjung dan pekerja, membuat program besaran ruang, zoning dan blocking, program kedekatan ruang dan kebutuhan luasan ruang.

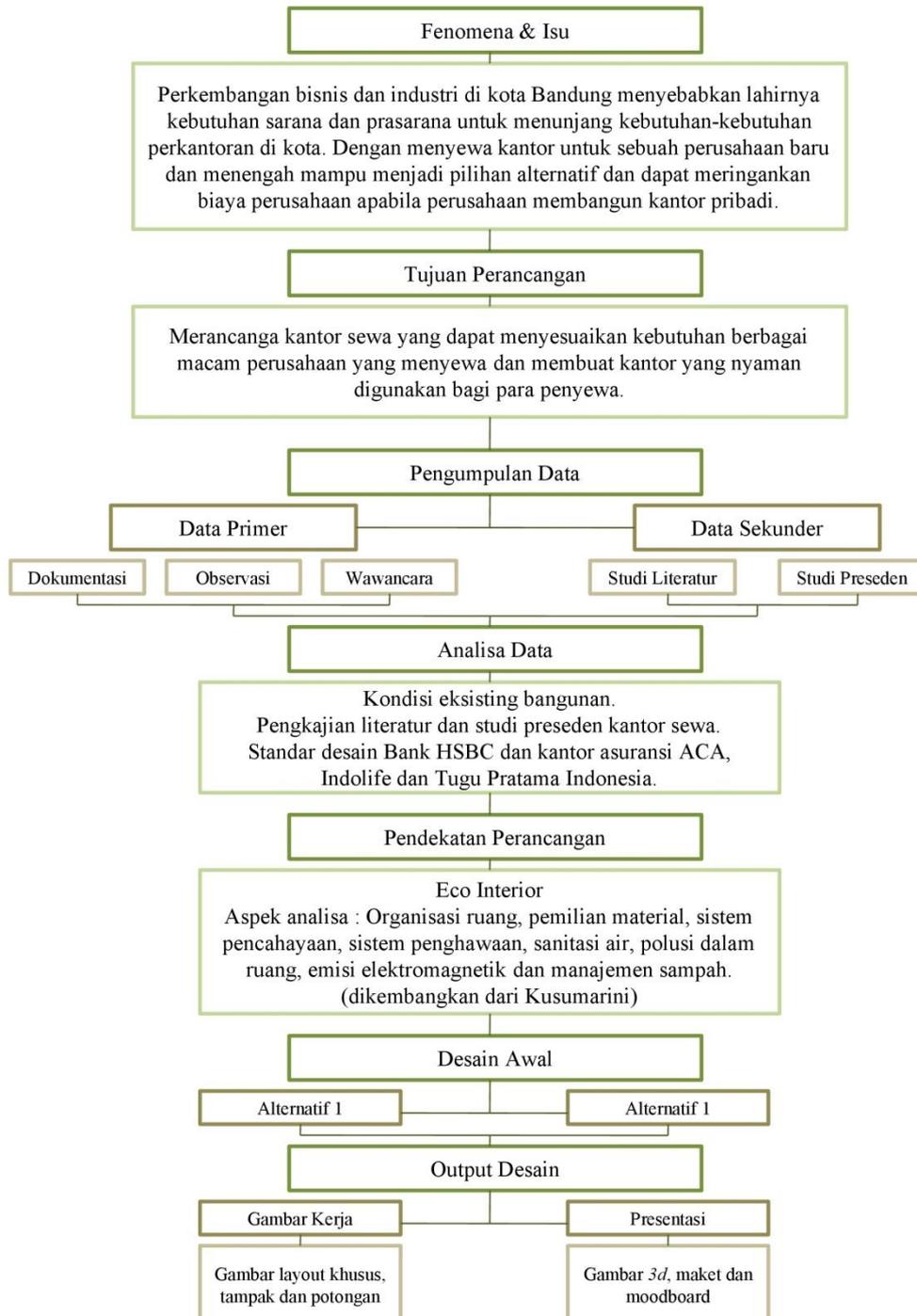
1.7.4. Tema dan Konsep

Menentukan tema, konsep dan pengayaan area kantor sewa sebagai acuan dan solusi desain yang akan diterapkan pada ruang.

1.7.5. Output Akhir

Merupakan tahap akhir perancangan dengan membuat gambar kerja, *3d modeling*, skema bahan, maket 3d dan portofolio perancangan.

## 1.8. Kerangka Berpikir



Bagan 1. 1 Kerangka Berpikir