

BAB 1

1.1 Latar Belakang

Merujuk data dari BCI Asia (Alexander, 2021) PT. Summarecon Agung Tbk merupakan salah satu perusahaan swasta terbesar yang bergerak dalam bidang pengembangan properti dan manajemen seperti pengembangan serta penjualan properti residensial dan komersial, pengelolaan dan penyewaan properti, dan penyediaan fasilitas rekreasi. Summarecon Serpong merupakan salah satu kawasan hunian yang mulai dikembangkan pada tahun 2004. Potensi besar pasar properti di daerah Serpong menjadikan Summarecon Serpong sebagai kawasan Summarecon yang paling cepat perkembangannya terhitung dari jumlah launching unit baru, baik residensial dan komersial pertahunnya.

Tingkat pemasaran yang tinggi tentu mempengaruhi aktivitas perkantoran Summarecon Serpong. Oleh karena itu, untuk memudahkan koordinasi wilayah Serpong, Summarecon membangun menara perkantoran khusus yang dinamakan Plaza Summarecon Serpong. Bangunan dengan luas total 8100 m², terdiri atas 9 lantai dan basement, disebut berdiri di daerah Serpong sejak tahun 2008. Plaza Summarecon Serpong atau lebih sering disingkat sebagai PSS menjadi pusat aktivitas pemasaran properti Summarecon Serpong. Mulai dari aktivitas pelayanan untuk klien yang terdiri atas customer service, administrasi, pembayaran, dan purna jual. Ada pula aktivitas karyawan dari bagian *marketing, human resource, financial & accounting, promosi & PR, town management, QS dan purchasing, QC & controller, pertanahan, legal, litigasi* sampai perencanaan properti dari *planning & design*. Tidak hanya diperuntukan karyawan Summarecon Serpong, beberapa lantai dari plaza ini disewakan untuk menunjang aktivitas bisnis perusahaan lain sehingga menambah kesibukan dan pergerakan manusia dalam bangunan ini.

Dalam pembangunan kawasan kota mandiri Summarecon Serpong, perusahaan tidak bergerak sendiri. Pihak Summarecon banyak bekerja sama dan berkoordinasi dengan berbagai pihak, mulai dari konsultan, kontraktor, supplier, kepolisian, sampai pemerintah setempat. Klien juga berperan sebagai konsumen bisnis sekaligus penduduk dari kota mandiri ini. Jumlah user memunculkan keberagaman aktivitas di Plaza Summarecon Serpong dimana aktivitas-aktivitas tersebut turut berkembang seiring berjalannya waktu. Muncul kebutuhan baru akibat aktivitas yang berkembang seperti sistem absensi yang mempengaruhi alur aktivitas karyawan. Lalu pesatnya pembangunan kawasan Summarecon

melahirkan produk properti baru sehingga area pemasaran perlu bersifat fleksibel akan perubahan display. Keberagaman aktivitas membutuhkan dukungan lingkungan yang positif baik untuk karyawan maupun klien perusahaan. Ruang kerja yang nyaman mendukung karyawan untuk produktif dan bangga akan pekerjaannya (Plunkett & Reid, 2014). Raja (2022) mengatakan bahwa desain interior dapat menciptakan lingkungan yang dapat membangun kedekatan emosional dengan klien. Maka dari itu melalui desain area pelayanan yang nyaman dapat membuat klien perusahaan merasa puas akan pengalaman pelayanannya sehingga memberikan umpan balik yang menguntungkan bagi perusahaan. Desain yang baik dapat menciptakan lingkungan yang positif dan mampu membantu perusahaan bersaing di pasar yang kompetitif (Haworth, 2019). Hingga tahun ini, Plaza Summarecon Serpong masih mempertahankan interior dari awal dibangun dan belum ada pembaruan desain yang signifikan. Akibat tidak ada pembaruan desain, interior Plaza Summarecon Serpong tidak bisa mewadahi perkembangan aktivitas manusia di dalamnya dan berdampak terhadap kinerja dan kenyamanan ruang.

Hasil observasi di Summarecon Serpong menunjukkan beberapa titik tidak memperhitungkan intensitas manusia yang beraktivitas pada area tersebut dengan besaran luas ruang sehingga berdampak kepada kelancaran alur beberapa aktivitas sekaligus. Terjadi perbenturan aktivitas yang menghambat karyawan dan klien, serta menyebabkan kepadatan manusia yang berujung pada ketidaknyamanan individu. Masalah tersebut juga terjadi akibat organisasi ruang yang kurang maksimal karena tidak memperhatikan kedekatan kepentingan. Contohnya adalah pelayanan purna jual yang terpisah dengan pelayanan lainnya, terletak di dekat lobby belakang sehingga klien melintasi area yang seharusnya hanya untuk karyawan dan tamu perusahaan. Selain itu juga ada area maket yang kurang terjamah karena tidak menarik minat klien, cenderung sepi, dan kosong karena letaknya terpisah dengan area pusat aktivitas yang melibatkan klien. Summarecon merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti namun area pelayanan belum memunculkan suasana yang ramah dan memberikan pengalaman yang eksklusif kepada klien. Sarihati (2020) menyatakan bahwa suasana mempengaruhi keadaan emosi pembeli yang kemudian mempengaruhi perilaku pembeli atau sikap lainnya sehingga pembangunan suasana yang premium penting pada perancangan agar klien merasa dihargai dan puas dengan pelayanannya.

Pada analisa studi banding ditemukan bahwa beberapa aktivitas belum ditunjang secara maksimal dengan fasilitas yang ada, seperti ruang meeting yang belum sesuai dengan kebutuhan dari pengguna yang berbeda yakni klien, karyawan, dan tamu perusahaan. Selain itu pada lantai dasar, belum ada fasilitas ruang yang mewadahi aktivitas brainstorming team. Pekerjaan karyawan Marketing yang tidak luput dari penyimpanan dokumen arsip atas pekerjaan terdahulu belum difasilitasi oleh lemari penyimpanan yang memadai. Masalah tersebut membuat ruang kantor menjadi kurang terorganisir dan berantakan, berdampak terhadap kenyamanan saat karyawan sedang bekerja dan berpotensi mengganggu kesehatan karena penumpukan debu.

Semakin besar skala bisnis maka intensitas pekerjaan juga semakin tinggi sehingga kantor perlu mewadahi karyawan dengan lingkungan kerja yang baik dan nyaman agar produktivitas pekerjaan dan reputasi perusahaan terjaga. Nyatanya pada kondisi existing, banyak ditemukan permasalahan mulai dari perbenturan aktivitas, organisasi ruang, dan pemenuhan fasilitas yang kurang memadai sehingga berdampak pada kenyamanan karyawan dan klien dalam beraktivitas. Oleh karena itu, perlu dilakukan perancangan ulang pada Plaza Summarecon Serpong agar terwujudnya lingkungan kerja yang efektif dan sesuai dengan nilai perusahaan. Perancangan ulang ini diharapkan mampu menjadikan Summarecon sebagai figur dalam menciptakan kantor yang produktif dan mewadahi pekerja di bidang properti.

1.2 Identifikasi Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan didapatkan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Jumlah user memunculkan keberagaman aktivitas. Pada kasus existing belum ada usaha dalam mewadahi keberagaman aktivitas dengan lingkungan kantor yang positif, yakni menunjang produktivitas dan kenyamanan baik bagi karyawan maupun klien perusahaan melalui pengadaan fasilitas sesuai kebutuhan dan penataan ruang yang efektif dari alur aktivitas.
2. Aktivitas koordinasi dan kolaborasi terhambat, yakni terbatasnya interaksi antar karyawan, bertukar pikiran, serta diskusi akibat organisasi ruang yang tidak memperhatikan kedekatan kepentingan seperti pada pelayanan purna jual yang terpisah dengan pelayanan lain (*customer service*, administrasi, dan kasir). Hal ini

terjadi akibat belum ada pertimbangan kedekatan kepentingan user pada penataan dan zonasi ruang.

3. Terjadinya perbenturan aktivitas, penghambatan aktivitas, dan kepadatan, seperti pada area lift dan area absensi akibat tidak adanya pertimbangan alur aktivitas karyawan serta kapasitasnya dalam menentukan besaran ruang.

1.3 Rumusan Permasalahan

Menyimpulkan dari identifikasi masalah maka rumusan masalah pada proyek redesain Plaza Summarecon Serpong antara lain:

1. Bagaimana perancangan kantor yang baik yakni dalam menunjang produktivitas dan kenyamanan karyawan dan klien guna menciptakan lingkungan kerja yang positif melalui pengadaan fasilitas dan penataan ruang yang efektif dari alur aktivitasnya?
2. Bagaimana perancangan yang mendukung aktivitas koordinasi dan kolaborasi di Plaza Summarecon Serpong?
3. Bagaimana pemecahan masalah perbenturan aktivitas dan kepadatan karyawan yang terjadi di Plaza Summarecon Serpong?

1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Adapun tujuan dan sasaran perancangan dari proyek redesain Plaza Summarecon Serpong adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Perancangan

Perancangan Plaza Summarecon Serpong akan mencakup lantai dasar dari bangunan kantor. Lantai tersebut difungsikan khusus untuk area pelayanan yang melibatkan klien Summarecon dan karyawan Marketing. Terdapat ruang kerja untuk memfasilitasi aktivitas pekerjaan karyawan, ruang meeting, dan pantry. Lalu ada ruang publik untuk memberikan pelayanan dan pengalaman yang baik kepada klien Summarecon. Ruang publik yang didesain antara lain seperti area lobby, resepsionis, area pelayanan, dan ruang tunggu. Tujuan perancangan ulang ini untuk menciptakan area pelayanan yang nyaman bagi klien melalui alur pelayanan yang jelas, fasilitas yang memadai, dan sentuhan estetika pada ruang yang menunjang kepuasan klien dalam aktivitas bisnis. Perancangan ulang ini juga bertujuan untuk mewujudkan lingkungan kerja yang positif yakni menunjang produktivitas, kenyamanan, serta mewadahi keberagaman aktivitas karyawan yang bekerja di Plaza Summarecon Serpong.

1.4.2 Sasaran Perancangan

1. Mendukung keberagaman aktivitas dan menciptakan kenyamanan yang berpengaruh terhadap suasana hati, semangat, dan produktivitas melalui pengadaan fasilitas yang relevan di Plaza Summarecon Serpong.
2. Menghasilkan perancangan ruang yang mendukung performa pekerjaan sesuai nilai dan harapan perusahaan, contohnya nilai kolaborasi yang akan dicapai melalui desain ruang kerja yang lebih terbuka sehingga karyawan dapat bekerja sama lebih baik dan mendukung interaksi antar karyawan sehingga memunculkan keharmonisan di lingkungan kerja.
3. Dengan memperhatikan aktivitas dapat menghasilkan perancangan yang tepat sasaran sehingga menciptakan ruangan yang efektif dan efisien seperti alur aktivitas yang jelas sehingga tidak menimbulkan kebingungan, luasan ruang yang sesuai dengan kapasitas sehingga mencegah kepadatan yang berdampak pada terhambatnya pekerjaan, sampai desain yang mendukung koordinasi sehingga pekerjaan berjalan lebih lancar.

1.5 Batasan Perancangan

1. Gedung memiliki total 8 lantai ditambah basemen dengan luas keseluruhan gedung adalah 8100 m². Pada perancangan ini mengkhususkan pada lantai dasar sebesar 1.100 m² mencakup area lobby utama, lobby karyawan, resepsionis, area pelayanan, area pameran maket, area tunggu untuk klien, ruang kantor marketing, ruang meeting, ruang tunggu tamu perusahaan, area absensi, pantry, dan toilet.
2. Perancangan area lantai dasar ini melibatkan sebagian karyawan dari divisi Marketing sebanyak 7 karyawan *front office* dan 24 karyawan *back office*.
3. Perancangan area publik yakni area pelayanan dan marketing yang melibatkan klien perusahaan.
4. Perancangan area privat yakni kantor Marketing difaktori oleh kebutuhan kedekatan dengan pelayanan publik serta kemudahan dalam koordinasi *back office* dengan *front office*.
5. Perancangan dalam penambahan atau peningkatan kualitas fasilitas interior, seperti ruang tunggu tamu perusahaan, area absensi, dan ruang tunggu klien yang interaktif dengan pemasaran produk melalui display dan iklan.

6. Perancangan ulang dengan memperhatikan standarisasi dari literatur yang sudah ada dalam perancangan interior khususnya tipologi kantor.

1.6 Manfaat Perancangan

Berikut ini adalah manfaat bagi Perancang:

1. Memperoleh ilmu mengenai desain kantor
2. Menambah portofolio serta meningkatkan kemampuan dalam merancang interior sebuah bangunan

Selanjutnya manfaat bagi Institusi yakni menambah koleksi karya desain kantor dan referensi akademis. Terakhir bagi Perusahaan adalah dapat dimanfaatkan menjadi referensi untuk meningkatkan kualitas interior serta menguatkan urgensi pentingnya redesain kantor agar produktivitas dan kenyamanan karyawan, khususnya karyawan Marketing, dan klien perusahaan terjaga hingga munculnya peningkatan.

1.7 Metode Perancangan

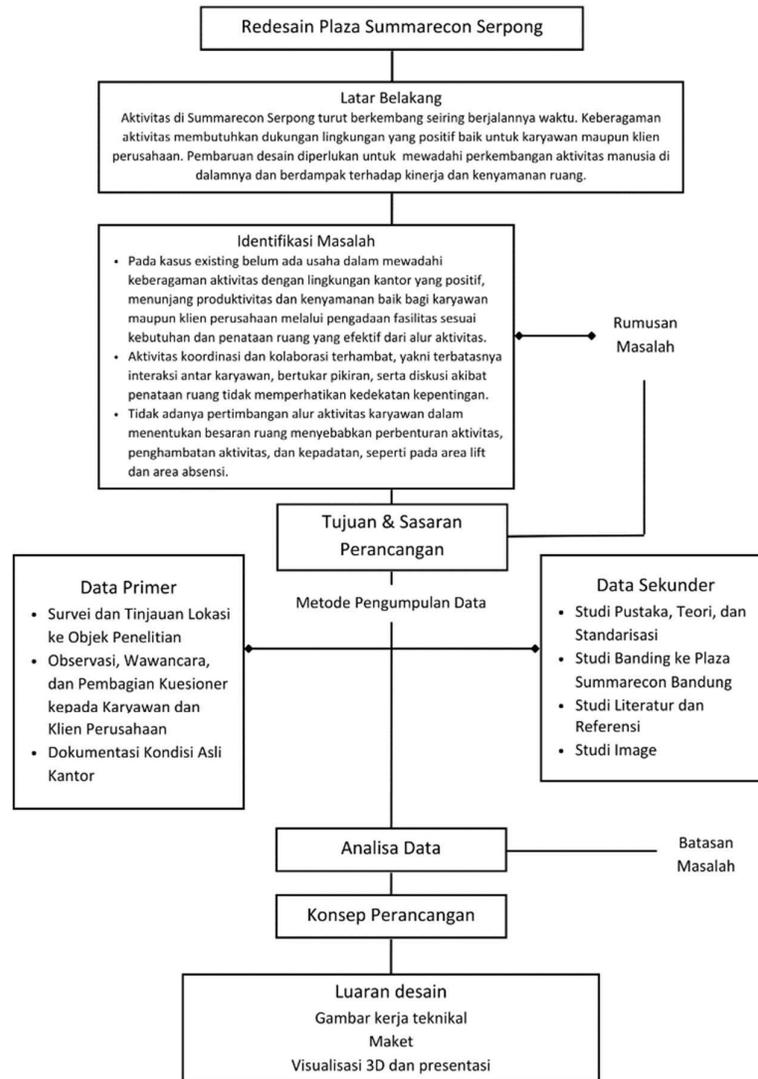
Berikut ini terdapat metode dalam perancangan untuk memperoleh data dan hasil desain:

1. Observasi dilakukan secara bertahap yakni:
 - a. Observasi secara langsung ke Plaza Summarecon Serpong yang beralamatkan di Jalan Gading Serpong Boulevard No.3, Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten.
 - b. Observasi lanjutan sebagai studi banding ke Plaza Summarecon Bandung yang beralamatkan di Jalan Boulevard Barat No. 75-89, Summarecon Bandung, Kecamatan Gedebage, Kota Bandung, Jawa Barat.
 - c. Observasi lanjutan sebagai studi banding ke Plaza Summarecon Bandung yang beralamatkan di Jalan Boulevard Ahmad Yani Blok M, Sentra Summarecon Bekasi, Bekasi, Jawa Barat.
 - d. Observasi lanjutan sebagai studi banding ke Plaza Summarecon Kelapa Gading yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No.42, RT.10/RW.16, Kayu Putih, Kec. Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Perolehan data melalui wawancara kepada pegawai Departemen *Design & Planning* untuk mengetahui persepsi pengguna terhadap desain yang telah ada.
3. Dokumentasi objek untuk melengkapi data yang diperoleh dari observasi.

4. Analisa programming untuk mengetahui kebutuhan ruang, besaran matriks ruang, zoning dan blocking untuk setiap area.
5. Konsep untuk menjawab permasalahan yang ditemukan dari desain yang telah ada dan diterapkan ke dalam perancangan ulang kantor sekaligus memudahkan dalam mengomunikasikan desain.
6. Hasil perancangan berupa gambar kerja yang meliputi layout, rencana langit-langit, pola lantai, rencana mekanikal elektrik, tampak, potongan, serta detail interior dan furniture. Untuk membantu presentasi hasil, akan dilengkapi pula dengan visual 3 dimensi berupa portofolio, skema material, maker dan *walkthrough* yang dihadirkan melalui video. Seluruh hasil perancangan akan dikerjakan dengan software AutoCAD, Sketchup, Photoshop, Adobe Premier, dan Canva.

1.8 Kerangka Berpikir

Tahap-tahap berpikir pada perancangan ulang Plaza Summarecon Serpong adalah sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Berpikir

Sumber: Dokumentasi Pribadi

1.9 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada proposal perancangan ulang Plaza Summarecon Serpong adalah sebagai berikut:

1. Bab 1 Pendahuluan, memaparkan latar belakang perancangan ulang Plaza Summarecon Serpong, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran,

batasan masalah, manfaat perancangan, metode perancangan, kerangka berpikir, dan sistematika penulisan.

2. Bab 2 Kajian Literatur dan Data Perancangan, pada bab ini diuraikan literatur yang mendukung perancangan ulang ini baik dari definisi kantor sampai uraian mengenai pendekatan, analisis studi banding bangunan sejenis, dan analisa data proyek.
3. Bab 3 Konsep Perancangan Desain Interior, menguraikan pengaplikasian tema dan konsep perancangan, organisasi ruang, layout, bentuk, material, warna, pencahayaan, penghawaan, keamanan, dan akustik pada interior Plaza Summarecon Bandung.
4. Bab 4 Konsep Perancangan Visual Denah Khusus, berisi paparan alasan mengenai pemilihan denah khusus, konsep tata ruang, persyaratan teknis ruang, dan elemen-elemen interior.
5. Bab 5 Kesimpulan dan Saran, bagian akhir laporan yang menjabarkan kesimpulan serta saran.
6. Daftar Pustaka
7. Lampiran-Lampiran