

BAB I

PENDAHULUAN

I. 1. Latar Belakang Proyek

"Bangunan perkantoran merupakan salah satu lambang abad dua puluh, dan juga merupakan indikator yang paling mudah diamati akan perkembangan aktivitas ekonomi, sosial, teknologi, dan kemajuan finansial" .

Pernyataan diatas merupakan pendapat Francis Duffy, penulis dan konsultan desain perkantoran yang berdasar pada fakta bahwa bangunan perkantoran merupakan gambaran nyata akan perubahan besar yang terjadi dalam pola ketenagakerjaan selama kurang lebih 100 tahun belakangan ini. Saat ini di Amerika, Eropa Utara, dan Jepang, kurang lebih 50 persen populasi bekerja di perkantoran, sedangkan pada awal abad 20 hanya sebesar 5%¹.

Yang menarik ialah distribusi biaya pengeluaran perusahaan, dimana 3 sampai 4% untuk fasilitas, 4% operasional, 1% untuk furnitur, sedangkan 90 sampai 91% untuk membayar gaji karyawan, jika saja peningkatan kualitas ruang/lingkungan kerja dapat dilakukan dengan mengurangi pengeluaran untuk fasilitas, maka akan memberi pengaruh yang sangat besar pada tingkat produktivitas karyawan, mengingat besarnya pengeluaran perusahaan untuk gaji karyawan²

Untuk mewujudkan hal ini, diperlukan penerapan pendekatan desain yang terintegrasi dalam proses perancangan dan perencanaan bangunan perkantoran

¹ [http : //www.wbdg.org](http://www.wbdg.org), Office Building

² [http : //www.wbdg.org](http://www.wbdg.org), Office Building

yang terfokus pada pencapaian beberapa objektif. Melalui pendekatan desain yang terintegrasi ini akan menghasilkan generasi baru gedung perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*), yang mampu meningkatkan produktivitas, kesehatan karyawan, serta penghematan energi dan juga peningkatan kualitas lingkungan.

Secara keseluruhan, hal terpenting dari desain bangunan perkantoran dengan prinsip bangunan perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*) adalah mengutamakan kenyamanan, keamanan, dan kesehatan pengguna bangunan, yaitu karyawan, serta fleksibilitas ruang yang tinggi, karena faktor-faktor tersebut akan mempengaruhi tingkat produktivitas karyawan.

Berdasarkan hal tersebut penulis mengadakan penelitian dan survei terhadap gedung perkantoran Total E&P Indonesia di Balikpapan, yang bergerak di bidang eksplorasi dan eksploitasi minyak dan gas bumi. Dari penelitian dan survei yang penulis lakukan, ditemukan bahwa hampir sebagian besar kondisi bangunan perkantoran milik perusahaan kurang memadai untuk menjamin keamanan, kenyamanan, dan kesehatan karyawan dalam bekerja, terutama mengenai kondisi ruang kerja pada bangunan, hal tersebut dapat dilihat dari pembagian ruangan yang tidak fleksibel, peletakan utilitas bangunan yang kurang baik, serta penggunaan sistem furniture yang kurang tepat, hingga mengganggu proses kerja karyawan.

Masalah lain yang tidak kalah pentingnya ialah kurangnya *space* untuk ruang kerja pada bangunan perkantoran yang telah ada untuk dapat menampung jumlah karyawan yang selalu bertambah dari tahun ke tahun, karena itu

perencanaan untuk melakukan pengembangan terhadap gedung perkantoran Total E&P Indonesia dirasakan perlu untuk dilakukan, terutama melalui perencanaan dan perancangan ruang kerja (*workstation*) yang dapat menciptakan kenyamanan, keamanan, dan kesehatan dalam bekerja

I. 2. Latar Belakang Permasalahan

Dari hasil pengamatan yang dilakukan penulis, permasalahan utama yang ada pada bangunan perkantoran Total E&P Indonesia, Balikpapan, mencakup 2 hal, yaitu :

- 1. Kondisi ruang kerja yang tidak optimal dalam mendukung kinerja karyawan (dalam hal kenyamanan, keamanan, dan kesehatan)**

Hal diatas berhubungan dengan kondisi bangunan, dimana 40% berada pada kondisi di bawah standar³. Selain itu sebagian besar ruang kerja merupakan ruang kerja tipe tertutup (*close plan*) dengan dinding pemisah setinggi plafon, dan juga menggunakan sistem furniture yang tidak tepat, menyebabkan terganggunya aktivitas kerja karyawan (terutama sirkulasi dalam ruang kerja).

³ Total E&P Indonesia : *Office Needs and Office Building Project*

Gambar I.1
Kondisi Ruang Kerja yang Tidak Optimal pada Bangunan Lama
Total E&P Indonesia



(sumber : koleksi pribadi)

Penerapan tipe ruang kerja model tertutup (*close plan*) sudah tidak sesuai dengan perkembangan desain interior perkantoran yang mulai pertengahan tahun 1990-an, sejalan dengan sistem manajemen yang kian terbuka, kemudian mempengaruhi penataan interior ruang kantor. Mereka yang mempunyai posisi pengambil keputusan sekalipun lebih memilih ruang yang terbuka. Artinya, ruang itu bisa dipisahkan dengan partisi kaca, atau bahkan hanya dipisahkan dengan partisi setinggi sekitar dua meter saja. Keterbukaan itu membuat "jarak" antara pimpinan dan karyawan semakin dekat. Baik pimpinan maupun karyawan bisa saling bertegur sapa dengan mudah, saling terbuka, dan saling mengawasi. Kesan angker, eksklusif, dan tertutup dari pimpinan tak bisa diterapkan dalam desain interior ruang kantor masa kini.

Sebaliknya, karyawan yang malas bekerja pun akan langsung tampak oleh pimpinannya.⁴

Hal lain yang menyebabkan ketidak optimalan kondisi ruang kerja pada bangunan perkantoran Total E&P Indonesia adalah terletak pada utilitas bangunan, contohnya peletakan jaringan listrik yang tidak tepat menyebabkan peletakan system furniture terganggu (menyangkut sirkulasi orang), begitu pula dengan peletakan peralatan kantor.

2. Kurangnya *space* ruang kerja

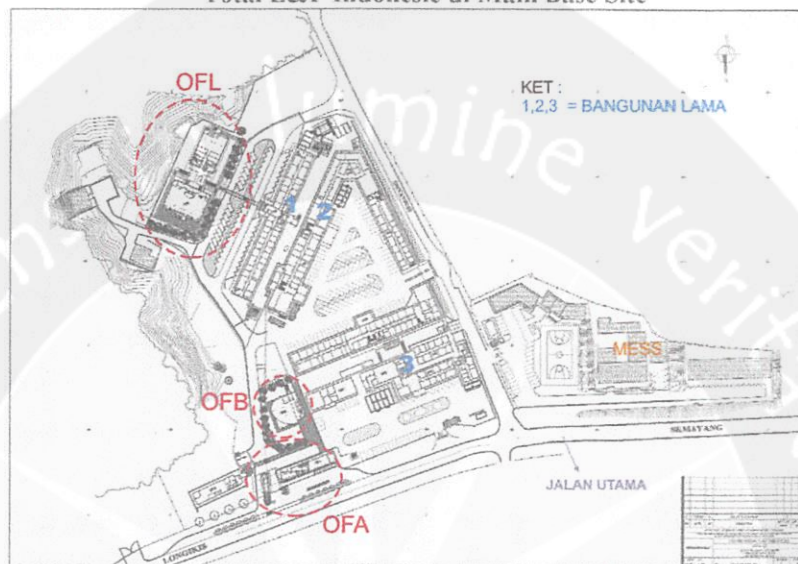
Hal ini diakibatkan oleh semakin bertambahnya jumlah karyawan dari tahun ke tahun. Berdasarkan data yang diperoleh dari bagian HRD perusahaan, besarnya pertambahan jumlah karyawan per tahun adalah 1,4 %, dari data tersebut untuk tahun 2004 terdapat kekurangan ruang sebesar 1000 m² dan diperkirakan untuk tahun 2008 terdapat kekurangan *space* ruang kerja sebesar 2700 m². Penerapan tipe ruang kerja model tertutup pada bangunan juga memberi pengaruh pada kurangnya *space* ruang kerja tersebut, dimana standar kebutuhan ruang untuk setiap orang pada tipe ruang tertutup (*close plan*) adalah sebesar 12,6 m², dan jika dibandingkan dengan tipe ruang model terbuka (*open plan*) hanya membutuhkan ruang sebesar 7 sampai 8 m² per orang (Total E&P Indonesia : *Office Needs and Office Building Project*)

Walaupun telah dilakukan penambahan bangunan baru (OFB, OFL) dan renovasi bangunan lama (OFA), tetap saja belum mampu mengatasi kekurangan *space* ruang kerja tersebut Untuk sementara ini kekurangan ruang kerja yang ada diatasi oleh pihak perusahaan dengan

⁴ Kompas, 11 Maret 2004, "Serba Terbuka dengan Workstation"

menggunakan *Portacamp*, sebagai ruang kerja sementara, yang berbentuk *container* dan merupakan bangunan bongkar-pasang/sementara

Gambar I.3
Lokasi bangunan lama dan baru
Total E&P Indonesia di Main Base Site



(sumber : Total E&P Indonesia, DKA/GNS/ENGINEERING)

Gambar I.4
Bangunan baru dan renovasi bangunan lama (OFA,OFB,OFL)
Total E&P Indonesia



(sumber : koleksi pribadi)

Gambar I.5
Bangunan Lama Total E&P Indonesia



(sumber : koleksi pribadi)

Sedangkan masalah lain selain permasalahan pokok diatas mencakup

- Tersebarnya lokasi gedung perkantoran Total E&P Indonesia di 7 site berbeda, menyebabkan timbulnya masalah dalam hal kelancaran komunikasi antar divisi.
- Kondisi site terpilih (*main base*) yang padat dan tidak dimanfaatkan secara optimal, karena 75% didominasi oleh bangunan bertingkat rendah, sehingga kemungkinan penambahan ruang kerja hanya mungkin dilakukan secara vertikal karena pengembangan secara horizontal sudah tidak memungkinkan.
- Kurangnya lahan parkir, yang juga merupakan dampak dari pemanfaatan site yang tidak optimal serta bertambahnya jumlah karyawan

I. 3. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud pengembangan bangunan perkantoran pada site utama Total E&P Indonesia yang berdasarkan prinsip bangunan perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*), yaitu mengutamakan perancangan

dan perencanaan ruang kerja yang menjamin kenyamanan, keamanan, dan kesehatan bekerja bagi karyawan berdasar pada prinsip, serta memiliki tingkat fleksibilitas ruang tinggi.

I. 4. Tujuan dan Sasaran

I. 4. 1. Tujuan

Terwujudnya pengembangan bangunan perkantoran pada site utama Total E&P Indonesia yang berdasarkan prinsip bangunan perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*), yaitu mengutamakan perancangan dan perencanaan ruang kerja yang menjamin kenyamanan, keamanan, dan kesehatan bekerja bagi karyawan berdasar pada prinsip, serta memiliki tingkat fleksibilitas ruang tinggi.

I. 4. 2. Sasaran

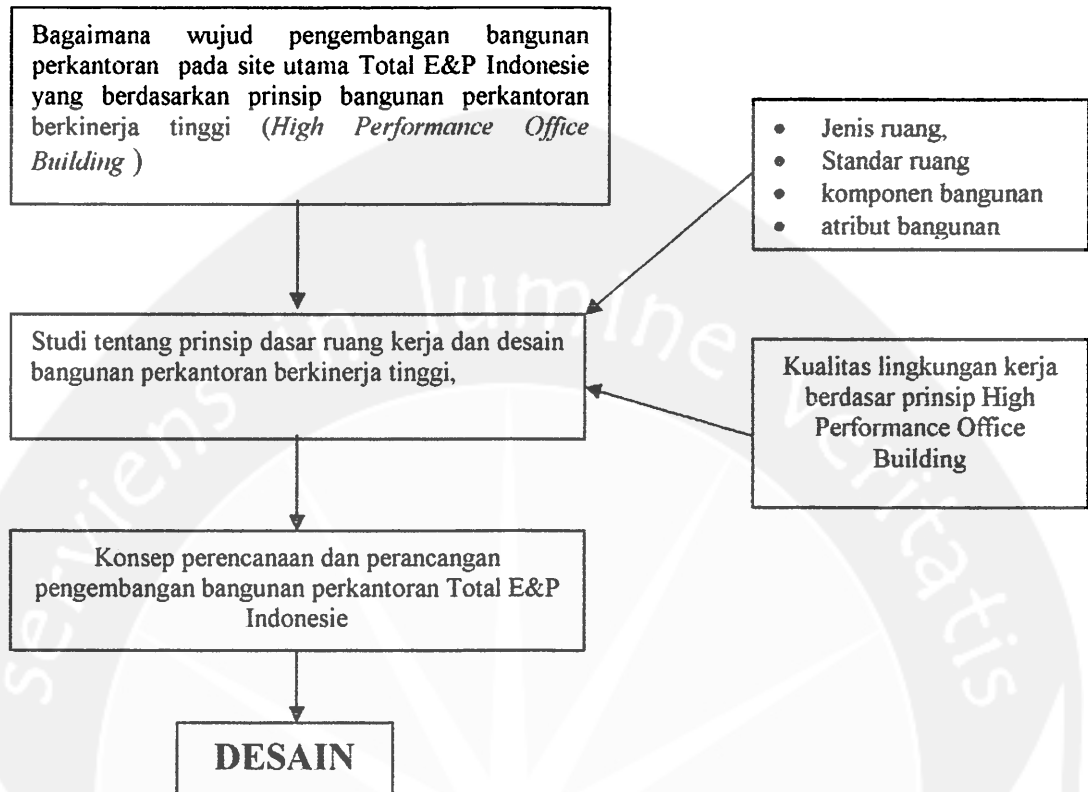
Penerapan prinsip bangunan perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*) untuk menghasilkan bangunan dengan ruang kerja yang aman, nyaman, dan sehat bagi pengguna bangunan (karyawan), serta memiliki tingkat fleksibilitas ruang yang tinggi

I. 5. Metode Studi

I. 5. 1. Pola Prosedural

Pola pengolahan komparasi dengan mengajukan data yang berkaitan dengan desain ruang kantor dan bangunan perkantoran berkinerja tinggi (*High Performance Office Building*) untuk menyelesaikan permasalahan yang ada pada latar belakang masalah.

I. 5. 2. Kerangka Berpikir



I. 5. 3. Materi Studi

Pembahasan materi dibatasi pada materi mengenai prinsip dasar ruang kerja dan *High Performance Office Building*

I. 6. Sistematika Pembahasan

BAB I. Pendahuluan

Berisi latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, metode studi, lingkup studi serta sistematika pembahasan.

BAB II. Tinjauan Mengenai Bangunan Perkantoran

Berisi tentang tinjauan teoritis tentang bangunan perkantoran dan *High Performance Office Building* serta studi kasus terhadap beberapa bangunan perkantoran.

BAB III. Lokasi dan Tinjauan Total E&P Indonesia

Berisi tentang pemahaman mengenai kondisi Kota Balikpapan sebagai lokasi perencanaan serta pemilihan lokasi dan tapak., serta tinjauan umum mengenai Total E&P Indonesia

BAB IV. Analisis Perencanaan dan Perancangan Pengembangan Gedung Perkantoran Total E&P Indonesia

Analisis pemecahan permasalahan pada tatanan ruang-ruang dan fisik bangunan sebagai dasar perencanaan dan perancangan pengembangan gedung perkantoran Total E&P Indonesia

BAB V. Konsep

Konsep perencanaan dan perancangan sebagai hasil dari analisis perencanaan dan perancangan pengembangan gedung perkantoran Total E&P Indonesia.