

# BAB I

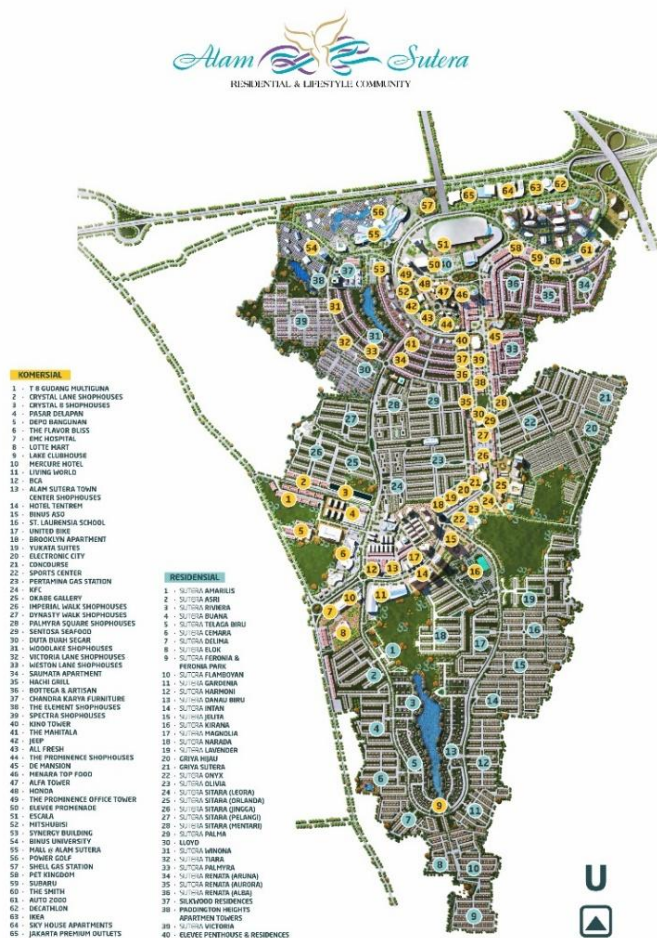
## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kawasan Alam Sutera berada di wilayah Tangerang, Banten dan merupakan salah satu representasi dari perkembangan perkotaan di sekitar Jakarta. Alam Sutera dikembangkan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk., anak perusahaan Grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang pengembangan properti (Agista, 2020). Kawasan Alam Sutera memiliki tanah sekitar 800 hektar yang telah menampung lebih dari 32.000 orang (PT Alam Sutera Realty Tbk., 2015). Pada awalnya, kawasan ini dirancang sebagai kota satelit yang berfungsi untuk mengakomodasi limpahan demografi dari Jakarta. Jakarta sebagai pusat ekonomi membuat pekerja dari area Bodetabek tertarik untuk pergi ke Jakarta (Ibrahim & Prakoso, 2016). Orientasi pembangunan Kawasan Alam Sutera didominasi oleh sektor residensial yang menargetkan populasi kelas menengah ke atas. Hal tersebut didasarkan oleh peran Alam Sutera sebagai kawasan permukiman bagi para komuter yang berdomisili di kawasan pinggiran kota, tetapi bekerja di wilayah Jakarta. Keberadaan akses Tol Alam Sutera di KM 15,4 ruas Tol Jakarta-Merak yang sudah beroperasi sejak September 2009 juga mendukung mobilitas dari Kawasan Alam Sutera menuju Jakarta (PT Alam Sutera Realty Tbk., 2015). Seiring waktu, Kawasan Alam Sutera mulai mengintegrasikan berbagai fasilitas pendukung seperti institusi pendidikan, kesehatan, serta pusat perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan pertumbuhan penduduknya. Hal tersebut menandai transisi Alam Sutera yang awalnya menjadi permukiman pekerja komuter menjadi kota mandiri.

*Masterplan* Kawasan Alam Sutera memperlihatkan pengembangan perumahan yang sudah mencapai tahap akhir dan mulai terjadi fokus pada pengembangan kawasan bisnis atau *Central Business District* (CBD). Pengembangan infrastruktur komersial seperti berbagai menara perkantoran, bangunan *mixed-use*, dan pusat perbelanjaan mendorong terjadinya aktivitas ekonomi yang terpusat di dalam kawasan Alam Sutera. Perkembangan ini mulai

menggeser peran Alam Sutera menjadi kawasan yang dapat menghasilkan lapangan pekerjaan secara mandiri dan mengurangi ketergantungan ekonomi dari kota lain. Keberadaan ekosistem bisnis yang terpusat menarik berbagai macam tenaga kerja profesional dari perusahaan skala besar hingga bisnis yang baru merintis (*startup*), meningkatkan intensitas aktivitas di kawasan tersebut. Pergeseran Alam Sutera menjadi pusat bisnis menghadirkan tantangan baru terhadap tata ruang kawasan, terutama terhadap kualitas hidup lingkungan dan kesehatan mental pekerja perkotaan. Ketersediaan RTH yang memadai menjadi kebutuhan yang relevan dalam konteks perkembangan area CBD di Alam Sutera. Salah satu RTH yang ada di Alam Sutera adalah Taman Downtown Lake Alam Sutera yang sekaligus merupakan fitur alam lokal yang masih asli (Pratama & Khamdevi, 2024).



Gambar 1. 1 Masterplan Alam Sutera  
Sumber: Alam Sutera, 2026

Sebagai salah satu RTH di kawasan CBD Alam Sutera, Taman Downtown Lake Alam Sutera menghadirkan pengalaman ruang alami di tengah padatnya lanskap perkotaan. Namun, tinjauan terhadap kualitas ruang publik di taman tersebut menunjukkan adanya kekurangan dalam aspek *placemaking* yang digagas oleh *Project for Public Spaces* (PPS). Berdasarkan temuan sebelumnya, taman ini hanya berhasil memenuhi aspek kenyamanan dan citra melalui kehadiran elemen biru dan hijau alami yang jarang ditemukan pada pusat kawasan komersial. Selain aspek tersebut, Taman Downtown Lake belum memenuhi aspek lainnya. Rendahnya aspek sosiabilitas taman disebabkan oleh kurangnya keterlibatan komunitas di dalam taman, memberikan kesan eksklusif kepada pengunjung taman. Kegunaan dan aktivitas dalam taman juga tergolong rendah karena minimnya aktivasi fungsi komersial dan fasilitas penunjang lainnya, sehingga kegiatan dalam taman hanya terbatas pada rekreasi pasif dan olahraga yang sangat bergantung pada kondisi cuaca. Keberadaan pedagang informal di area taman menjadi salah satu tanda adanya kebutuhan fasilitas komersial yang belum terakomodasi. Terakhir, pada aspek akses dan keterhubungan, Taman Downtown Lake memiliki kesan terisolasi karena kurangnya integrasi spasial dengan lingkungan sekitarnya. Menanggapi hal tersebut, salah satu peluang perancangan ada pada lahan perkantoran kosong seluas 1 hektar pada bagian timur taman.



Gambar 1. 2 Penampakan Danau di Taman Downtown Lake Alam Sutera  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Intervensi perancangan arsitektur pada zona perkantoran tersebut berpotensi menjawab isu-isu *placemaking* di taman sekaligus menghadirkan fungsi baru di sekitar area taman. Saat ini, perancangan kantor telah mengalami perubahan setelah pandemi COVID-19 yang mengubah cara manusia melakukan aktivitas bekerja. Pascapandemi COVID-19, teknologi konferensi daring telah diadopsi secara massal dan menjadi kenormalan baru dalam kehidupan manusia, serta adanya lonjakan pada adopsi sistem kerja hibrida. Kalangan pekerja lebih memilih untuk bekerja jarak jauh dengan menerapkan sistem kerja hibrida dibandingkan bekerja di kantor sepenuhnya (Salloum & Wingstrand, 2024). Namun, sebagian dari demografi pekerja jarak jauh memerlukan pemisahan spasial yang jelas antara ruang personal di rumah dan ruang aktivitas produktif (Grant et al., 2013). Oleh karena itu, konsep *co-working space* muncul sebagai respon terhadap kebutuhan pekerja akan ruang kerja yang terpisah dari rumah, tetapi menolak ruang kerja konvensional yang umumnya tersedia di pasar. *Co-working space* merupakan ruang kedua (*second place*) yang menawarkan fleksibilitas spasial dan sistem keanggotaan yang adaptif terhadap pola pekerja pengguna. Meskipun dirancang dengan fokus komunal, *co-working space* tetap berorientasi kepada produktivitas dan profesionalitas. Aktivitas produktif tetap akan menciptakan kelelahan mental pada pengguna ruang kedua. Oleh karena itu, ruang ketiga seperti Taman Downtown Lake Alam Sutera dibutuhkan untuk menjaga kesehatan mental, sekaligus memfasilitasi interaksi sosial organik yang tidak terikat dengan hierarki tertentu.

Dari seluruh hal yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa zona perkantoran pada Downtown Lake Alam Sutera tidak dapat menggunakan pendekatan tipologi kantor pada umumnya yang bersifat eksklusif dan tertutup. Perancangan berfokus pada penciptaan zona perkantoran terpadu yang dapat meleburkan batas spasial antara bangunan privat dan taman publik melalui gradasi tingkat privasi ruang. Bangunan ini diusulkan untuk mengakomodasi beberapa jenis fungsi ruang sekaligus yang terdiri atas ruang kantor konvensional, *co-working space*, serta fasilitas komersial. Dengan begitu, fungsi perkantoran dapat menghadirkan komunitas-komunitas baru yang dapat memanfaatkan taman sebagai ruang beraktivitas. Selain itu, fungsi komersial dapat meningkatkan jenis kegiatan

yang dapat dilakukan dalam lingkungan taman. Oleh karena itu, integrasi antara zona perkantoran dan taman dapat menciptakan hubungan timbal balik yang positif untuk keberlangsungan kedua zona tersebut.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, perancangan ini akan menjawab rumusan masalah: Bagaimana merancang *office park* yang inklusif dan terintegrasi dengan ruang terbuka hijau di Kawasan Downtown Lake Alam Sutera dengan pendekatan *placemaking*?

Pertanyaan perancangan:

- a. Sirkulasi: Bagaimana cara mengintegrasikan area *indoor* dan *outdoor* dalam perancangan kawasan?
- b. Aktivitas dan program ruang: Bagaimana cara meningkatkan inklusivitas kawasan dan daya tarik RTH?
- c. Fasad: Bagaimana cara mengolah fasad bangunan yang dapat meningkatkan daya tarik sekaligus merespons iklim kawasan?

### 1.3 Batasan Masalah

Batasan perancangan ditetapkan untuk membatasi ruang perancangan dan mencegah terjadinya pembahasan yang tidak relevan. Beberapa batasan masalah pada perancangan ini adalah sebagai berikut:

- a. Kawasan perancangan seluas 5,2 hektar berada dalam batasan Taman Downtown Lake Alam Sutera dan lahan zona perkantoran yang berbatasan langsung dengan taman.
- b. Perancangan kawasan *office park* berfokus pada peningkatan aspek sirkulasi, aktivitas program ruang, dan pengolahan fasad.
- c. Meningkatkan fasilitas penunjang aktivitas sosial (*social amenities*) di Taman Downtown Lake Alam Sutera.
- d. Pendekatan utama perancangan menggunakan panduan *placemaking* oleh *Project for Public Spaces* (PPS).



Gambar 1.3 Batasan kawasan perancangan  
Diagram: diolah penulis, 2026

#### 1.4 Tujuan Perancangan

Perancangan ini menciptakan *office park* dengan kualitas tempat (*place*) yang baik dengan memenuhi aspek-aspek *placemaking*, sekaligus merancang bangunan kantor yang terintegrasi dengan RTH. Tujuan dari perancangan ini adalah sebagai berikut:

- a. Menciptakan *office park* yang mengintegrasikan zona taman dengan zona perkantoran di kawasan Downtown Lake Alam Sutera.
- b. Menghadirkan *office park* yang memadai dalam aspek sirkulasi, aktivitas program ruang, dan pengolahan fasad.
- c. Memberikan pilihan aktivitas lebih banyak sekaligus mendukung aktivitas pengguna taman melalui penambahan fasilitas penunjang aktivitas sosial.
- d. Menghidupkan kawasan melalui perancangan berbasis *placemaking*.

## 1.5 Manfaat Perancangan

Manfaat teoretis dari proses dan hasil perancangan *office park* pada kawasan Downtown Lake Alam Sutera adalah sebagai berikut:

- a. Memberi kontribusi teoretis penggunaan elemen hijau pada selubung bangunan dalam memitigasi efek *Urban Heat Island* pada iklim tropis.
- b. Menjadi referensi ilmiah terkait penerapan prinsip *placemaking* dalam perancangan kawasan publik yang dimiliki swasta untuk mendorong inklusivitas kawasan.
- c. Memperkaya literatur terhadap dampak positif integrasi taman dan kantor yang dapat meningkatkan *wellbeing* dan produktivitas pekerja.

Manfaat praktik dari proses dan hasil perancangan *office park* pada kawasan Downtown Lake Alam Sutera adalah sebagai berikut:

- a. Menjadi panduan perancangan tentang pengolahan massa, sirkulasi pejalan kaki, dan pengalaman ruang publik lantai dasar pada perancangan *office park*.
- b. Menjadi preseden terkait pengolahan ruang publik atas lahan swasta yang menguntungkan secara ekonomi dan berkontribusi positif terhadap lingkungan sekitarnya.
- c. Menjadi landasan visual dan spasial untuk menghidupkan kawasan Downtown Lake Alam Sutera yang sebelumnya hanya menjadi area transisi sirkulasi menjadi pusat aktivitas publik yang terintegrasi dengan fungsi komersial.

## 1.6 Sistematika Penulisan

- BAB I Pendahuluan mengenai Taman Downtown Lake Alam Sutera, lokasi perancangan, latar belakang, isu tapak, rumusan masalah, batasan perancangan, tujuan perancangan dan manfaat perancangan.
- BAB II Pembahasan teori perancangan, teori pendukung, kajian objek perancangan, dan kajian perancangan sebelumnya yang relevan terhadap perancangan yang dilakukan penulis.

- BAB III Metode perancangan yang digunakan, informasi umum tapak secara detail (makro, meso, mikro), analisis SWOT, analisis program ruang, dan strategi perancangan berkelanjutan.
- BAB IV Hasil perancangan membahas sintesis desain dan hasil akhir perancangan secara deskriptif. Hal-hal yang dibahas antara lain adalah proses studi gubahan massa dan fasad bangunan, pengolahan tapak, pengolahan tata ruang, penerapan konsep keberlanjutan, penerapan struktur dan material, serta penerapan sistem utilitas pada bangunan.
- BAB V Kesimpulan dan saran dari hasil perancangan yang telah dibuat oleh penulis. Saran ditujukan kepada pembaca yang sedang berada dalam posisi serupa dengan penulis.

