

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang cenderung terus meningkat membawa konsekwensi makin berkembangnya jumlah perusahaan yang ada. Perkembangan jumlah perusahaan ini diiringi juga oleh meningkatnya permintaan ruang kantor sebagai wadah kegiatan perusahaan.

Angka-angka laju pertumbuhan penduduk Indonesia memperjelas tingkat pertumbuhan. Secara otomatis penyediaan wadah untuk melakukan aktifitas akan bertambah pula. Penduduk perkotaan berjumlah 33 persen dari jumlah penduduk Indonesia pada tahun 1990 atau berjumlah sekitar 60 juta. Tetapi dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 5,4 persen maka pada akhir PJP II akan berjumlah 180 juta. Tidak hanya pertambahan penduduk saja yang mempengaruhi, kegiatan industri dan jasa yang merupakan kegiatan utama perkotaan, juga mempengaruhi. Dari 45 persen pada tahun 1990, menjadi 60-70 persen pada tahun 2000¹

Pembangunan berbagai sarana dan prasarana perkotaan yang terus di laksanakan membawa konsekwensi berkurangnya lahan kota yang diikuti pula dengan semakin mahalnya harga lahan. Hal ini mendorong kita untuk memanfaatkan lahan yang ada dengan

¹ *"Peranan Gedung Jangkung dalam Perkotaan", Konstruksi no 201, Januari 1995*

semaksimal mungkin. Sembari mempertimbangkan ruang udara (vertikal) yang masih melimpah. Salah satu alternatif pemecahan bagi pemanfaatan lahan yang terbatas dan ruang vertikal yang melimpah adalah dengan membuat bangunan tinggi.

Bangunan tinggi berkaitan dengan suatu kota; ia juga merupakan jawaban yang wajar terhadap konsentrasi penduduk yang padat, kelangkaan lahan, dan harga lahan yang tinggi. Sebuah bangunan tinggi bisa berdiri bebas atau dapat juga ditempatkan berdekatan dengan bangunan tinggi lainnya sehingga membentuk suatu blok bangunan yang kokoh²

Berkembangnya gedung jangkung menjadi suatu kelompok gedung jangkung dalam kesatuan pembangunan atau yang biasa disebut superblok, dimana berkembang menjadi fungsi majemuk. Pembangunan gedung-gedung jangkung diharapkan berhasil dari segi teknis teknologis, Arsitektural bangunan dan juga dalam kerangka pembangunan perkotaan. Skala tunggal maupun dalam skala lingkungan, blok/superblok³

Tak dapat dipungkiri bahwa Jakarta adalah pusat dari segala macam aktivitas masyarakat Indonesia. Beban Jakarta pada abad-abad mendatang semakin berat. Oleh sebab itu, sudah saatnya Jakarta di topang oleh wilayah-wilayah yang dapat menjadi pusat berbagai aktivitas masyarakatnya.⁴

Sebuah kota baru bertaraf Internasional, yang didesain diatas lahan 454 hektar, tepatnya di bekas bandar udara Kemayoran dan berujud sebagai kota perniagaan antar bangsa, dengan 120.000 penduduk. Kota modern, berteknologi tinggi dan berwawasan lingkungan ini, akan menciptakan kehidupan yang ideal dan nyaman. Bandar kemayoran dirancang dengan konsep Garden City. Konsep ini adalah pemecahan tepat untuk kondisi alam Indonesia yang memiliki kelembaban tinggi. Di kawasan ini di desain untuk pembangunan hotel,

² Schueller, Wolfgang, *Struktur Bangunan Bertingkat Tinggi*, PT. Eresco, 1989)

³ Op.Cit.,

⁴ "Kawasan Terintegrasi dengan Gedung Pencakar Langit", Properti, Desember 1995

bertaraf Internasional (300 kamar), perkantoran untuk lebih dari 3000 perusahaan, pemukiman kelas bawah, menengah dan kelas atas.⁵

Tahun 1995 masih ada 2.290.226 m² ruang perkantoran yang siap huni, masih kosong. Meski isu *oversupply* ruang kantor masih menggema, tetapi pada umumnya pihak pengembang masih yakin bahwa di tahun 1997 nanti prospek ruang kantor akan semakin baik. Hal ini di dasari oleh pertumbuhan ekonomi nasional sebesar 6,7-7,1 persen sehingga meningkatkan juga permintaan ruang kantor pada tahun 1996 sekitar 220.000 m².⁶

Lewat tawaran fasilitas dan harga yang kompetitif, banyak konsumen perkantoran tergiur dengan munculnya bangunan baru ini. Cukup besar yang meninggalkan gedung kantor lama dan beralih ketempat baru yang masih segar. Kepindahan ini bukan hanya didasari kemampuan perusahaan untuk membayar lebih mahal, tetapi juga untuk mendapatkan fasilitas dan efektifitas hubungan dengan relasi. Kelebihan gedung baru ini, apalagi yang berada di kawasan superblok tentunya juga meningkatkan gengsi perusahaan yang menempatnya⁷.

Para pemilik gedung perkantoran lama akan semakin sulit menghadapi gempuran dan persaingan dari gedung-gedung baru. Dengan berbagai fasilitas lengkap. Pengusaha yang memilih memutar roda bisnisnya dari gedung perkantoran di daerah pinggiran, setelah maju dan berkembang para pelaku bisnis ini pindah ke gedung yang lebih megah di CBD. Bagi pengusaha, berkantor pada gedung-gedung megah di kawasan CBD memiliki *prestise* dan gengsi tersendiri, selain lebih dekat dengan *client*. Pada tahun 1994 *supply* baru di *prime area* sekitar 105.750 m², tetapi permintaan mencapai 190.000 m². Tahun 1995 permintaan dinilai akan semakin baik dimana gedung perkantoran yang selesai 1995 sudah ada pre-komitment 54%. Data ini menunjukkan

⁵ "Taman Kemayoran Condominium", Konstruksi no: 237 Oktober-B, 1996

⁶ "Masih dibeli Kelebihan Pasok", Properti, Januari 1996

adanya tendensi *tenant* lebih senang berkantor di gedung baru yang memiliki kelebihan lokasi, layout sederhana, fasilitas lengkap, rasio parkir, perawatan manajemen gedung, kualitas material, dan desain bangunan secara keseluruhan, apakah efisien atau tidak⁸.

Dengan mengalirnya pertumbuhan *high rise building* secara sadar menawarkan suatu perhatian akan masalah pembangunan, pemanfaatan waktu dan ruang yang efektif dan efisien. Untuk memperoleh hasil yang terbaik dari suatu usaha. Efisiensi adalah suatu asas dasar tentang perbandingan terbaik antara suatu usaha dengan hasilnya. Perbandingan ini dapat dilihat dari 2 segi yaitu segi usaha dan segi hasil. Konsepsi tentang efisiensi sebagai perbandingan terbaik antara suatu usaha dengan hasilnya itu dapat diterapkan dalam berbagai bidang, dari kehidupan pribadi yang bersifat perseorangan sampai lapangan pekerjaan yang luas.

Tabel I

Gedung Perkantoran Utama di Jakarta dioperasikan beroperasi 1996				
No	Nama Gedung	Pemilik	Lokasi	Luas (M ²)
1	Time Square	PT. Kalindo Irama	Jln Rasuna Said	30.000
2	Century Centre	PT. Kalindo Land	Jln Gatot Subroto	40.000
3	City Tower	PT. Thamrin Graha	Jln. Thamrin	37.000
4	Empire Tower	PT. Kuningan Persada	Jln Rasuna Said	86.000
5	Adhi Karya Building	PT. Adhi Karya	Jln Gatot Subroto	14.000
6	Mid Plaza II	PT. Sepakat Tunggal	Jln. Thamrin	25.000
7	Agro Plaza II	PT. Duta Anggada	Jln Rasuna Said	20.000
8	Jakarta Stock Exchange	PT. Danayasa Adhitama	Jln. Thamrin	40.000
9	BNI City	BNI, SDRgroup	Jln. Thamrin	72.000
10	GKBI Tower	Mulia Group, GKBI	Jln. Thamrin	89.000
				453.000

Sumber : "Mencari celah ditengah kelebihan pasok", Properti, Desember, 1994

⁷ "Strata Title makin Marak", Properti, Januari, 1996

⁸ "Relokasi akan Mendongkrak Kawasan CBD", Properti, Februari, 1995

Asas-asas efisiensi itu ada 5, yaitu perencanaan, penyederhanaan, penghematan, penghapusan dan penggabungan. Sejalan dengan adanya 5 unsur usaha atau sumber kerja, maka pelaksanaan efisiensi pada macam-macam kerja ketatausahaan ini digolongkan menjadi pikiran, tenaga, waktu, ruang dan benda. Dari pemakaian tenaga kerja dapat disebutkan:

- Pekerjaan jasmani sedapat-dapatnya diubah menjadi pekerjaan otomatis atau dilaksanakan dengan bantuan sarana mekanis.
- Lalu lintas warkat dalam kantor hendaknya di usahakan menempuh jarak yang terpendek dengan menghapuskan perjalanan yang tidak perlu⁹.

Dalam masyarakat yang sudah cukup maju dan organisasi yang telah agak luas, pengolahan data itu biasanya mempergunakan berbagai peralatan dari yang sederhana sampai yang rumit. Peralatan yang paling mutakhir adalah mesin-mesin pengolahan bahan keterangan secara elektronik. EDP dengan segenap perlengkapannya dalam dunia modern kini merupakan basis dari sistem informasi manajemen. Sedang sistem EDP itu sendiri menjadi bagian dan kelanjutan dari sebuah proses dan perkembangan lebih lanjut yang terkenal dengan nama *automation* (otomasi). Mengenai pengertian otomasi Terry mengatakan :

Dalam melakukan pekerjaan macam apapun, otomasi berarti pengaturan dengan nama satu mesin atau lebih dijalankan tanpa pengikutsertaan manusia kecuali menekan pengolahan dengan mana peralatan atau mesin-mesin dengan kecepatan tinggi dan melakukan pembetulan sendiri mengontrol jalannya mesin-mesin lain. Dalam arti yang sangat nyata otomasi adalah perluasan dari mekanisasi.

Otomasi ini selanjutnya sering disebut *Office automation* (otomasi perkantoran). Otomasi perkantoran pada umumnya mempergunakan

⁹ The Liang Gie, *Administrasi Perkantoran Modern*, Liberty, Yogyakarta, 1996

komputer dan peralatan mutakhir lainnya untuk melakukan pengolahan bahan keterangan yang rumit atau sangat besar jumlahnya. Dengan berbagai peralatan yang otomatisasi itu maka segenap *data processing* termasuk pekerjaan-pekerjaan mencatat, menyimpan, mengambil kembali, memperbanyak, dan menyampaikan keterangan dapat diselesaikan dengan sedikit mungkin mengikutsertakan pikiran dan tangan manusia yang bisa lupa, keliru dan lambat. Selain itu data yang betapapun cepat masuknya dan luar biasa banyaknya dapat ditangani, sedang informasi yang diinginkan bisa seketika disediakan di tempat petugas yang memerlukan dan dalam bentuk maupun dengan susunan yang tepat¹⁰.

Integrasi antara seni dan teknologi menjadi syarat mutlak dalam perencanaan bangunan-bangunan masa kini. *Streotype* suasana kantor yang birokratis, secara perlahan mengalami peralihan. Kini sebagian masyarakat menghabiskan waktu kerjanya di dalam kantor, karenanya, desain dan perencanaan ruang kerja mutlak mendapat perhatian. Kenyamanan, kemudahan berinteraksi antar pekerja di dalam dan di luar gedung, penyediaan, kemudahan penggunaan prasarana dan sarana gedung, merupakan beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan dan desain ruang perkantoran. Suasana yang nyaman dan tidak monoton, dapat membantu para profesional untuk berkonsentrasi pada pekerjaan secara maksimal.¹¹

Dengan penggunaan sistem yang terintegrasi maka akan tercipta efisiensi dan efektifitas kerja sehingga tujuan utama penggunaan sistem ini, pada dasarnya ingin mempersiapkan pemberian pelayanan yang sebaik mungkin kepada *tenant*.¹²

¹⁰ *ibid.* h 37-38

¹¹ "Kejut di ruang kantor yang sempit", *Konstruksi* no: 226, Mei, 1996

¹² "Wisma BSG", *Konstruksi*, Mei, 1996

B. Rumusan Masalah

1. Umum

Bagaimana mewujudkan sebuah kantor sewa yang bernilai komersil, menarik dan memiliki ciri khas tersendiri tetapi tetap gayut dengan masa bangunan yang ada disekitarnya sebagai satu kesatuan masa yang membentuk sebuah CBD ?

2. Khusus

- a. Perlunya sebuah kantor sewa yang dapat memberikan nilai optimal bagi suatu pelaksanaan pekerjaan perkantoran.
- b. Bagaimana pengaruh penggunaan sistem bangunan pintar terhadap perancangan arsitektur bangunan kantor sewa ?

C. Tujuan dan sasaran

1. Tujuan

Mengungkapkan sebuah kantor sewa yang menarik, kompetitif, *marketable* dan tetap terkait dengan masa bangunan di sekitarnya sebagai satu kesatuan yang membentuk sebuah CBD.

2. Sasaran

- a. Menyediakan fasilitas yang mampu mengikuti perkembangan teknologi dan arsitektur di masa yang akan datang.
- b. Membuat suatu studi alternatif perencanaan kantor sewa dengan menggunakan sistem bangunan pintar.

D. Lingkup Pembahasan dan Pengertian

1. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dititik beratkan pada pemecahan masalah dalam lingkup arsitektural :

- Ruang lingkup Kawasan, kawasan CBD kemayoran
- Ruang lingkup Kantor sewa
- Bentuk bangunan dalam site, keterkaitannya dengan bangunan disekitarnya
- Ruang lingkup sistem bangunan pintar, berikut aspek-aspek yang mempengaruhi perencanaan dan perancangannya.

2. Pengertian

- a. Kantor : Balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dsb).
- b. Sewa : - Pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.
 - Uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.
 - yang boleh dipakai dengan membayar denagan uang.
 - Ongkos; biaya pengangkutan (transpor).
- c. CBD : Central Bisnis Distric (pusat kawasan bisnis)
- d. Kemayoran : Nama sebuah kawasan di Jakarta.
- e. Sistem : Dapat didefenisikan sebagai sekumpulan elemen-elemen yang saling berhubungan melalui berbagai bentuk interaksi dan bekerja sama untuk mencapai suatu tujuan yang berguna¹³
- f. Pintar : - Pandai, cakap
 - Cerdik, banyak akal
 - Mahir¹⁴

Jadi : Kantor Sewa di CBD Kemayoran:

Suatu Pendekatan Perencanaan dan Perancangan dengan Sistem Bangunan Pintar.

¹³ "Analisa Sistem Terapan", Dr. Ir. Vincent Gasperz, M.Sc, Tarsito, Bandung, 1992

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pdan K, 1988

Adalah: Gedung/ruang yang dipakai dengan membayar uang sewa yang berada di pusat kawasan bisnis Kemayoran. Dengan pendekatan perencanaan dan perancangan sistem bangunan yang terintegrasi.

E. Metodologi Pembahasan

1. Observasi langsung

Adalah metode yang digunakan untuk mendapatkan data *primer* (Lapangan). Melalui survei ke *Site*.

2. Observasi tidak langsung

Adalah metode yang digunakan untuk mendapatkan data-data sekunder melalui buku-buku, foto-foto, peta, dari tangan kedua.

3. Analisa

Adalah meguraikan dan mengkaji data serta informasi lain untuk disusun sebagai data yang relevan bagi perencanaan dan perancangan kantor sewa dalam suatu kerangka yang akan digunakan sebagai dasar.

4. Sintesa

Adalah tahap integrasi data lapangan dengan studi literatur, yang telah diolah menjadi konsep perencanaan, dan perancangan, sebelum menuju konsep dilakukan pendekatan-pendekatan dengan teori yang ada.

5. Pembahasan dilakukan dengan cara deskriptif-induktif yaitu dibahas mulai dari permasalahan umum (kantor sewa) hingga kearah yang khusus (kantor sewa yang menerapkan sistem bangunan pintar).

F. Sistematika penulisan

BAB I: Pendahuluan

Berisikan latar belakang munculnya masalah, tujuan penyelesaian masalah, sasaran pemecahannya, serta berisikan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan terhadap kantor sewa

Berisikan tinjauan dan pembahasan kantor sewa yang ada di Indonesia bersama aspek-aspek yang lainnya.

BAB III: Tinjauan terhadap sistem bangunan pintar

Berisikan tinjauan terhadap sistem bangunan pintar yang digunakan pada bangunan perkantoran beikut aspek-aspek yang melatar belakangi penggunaan sistem bangunan pintar, kendala dan keuntungannya.

BAB IV: Tinjauan Kota Baru Bandar Kemayoran

Berisi permasalahan di dalam pemilihan site plan, kota, lingkungan dan masalah bangunan yang ada di CBD Kemayoran.

BAB V: Analisa masalah

Berisi analisa permasalahan terhadap kantor sewa dan terhadap sistem bangunan pintar, kesimpulan analisa dipakai sebagai landasan konseptual perencanaan dan perancangan.

BAB VI: Pendekatan konsep Perencanaan dan Perancangan

Berisi tentang pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam pemecahan masalah perencanaan dan perancangan kantor sewa yang menggunakan sistem bangunan pintar.

BAB VII: Konsep Perencanaan dan Perancangan

Berisikan konsep akhir dari perencanaan dan perancangan sebagai hasil dari pendekatan Konsep Perencanaan dan

Perancangan yang nantinya di transfer kedalam desain melalui proses studio.

G. Keaslian Penulisan

1. Penataan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Ponorogo
Oleh Mardi Sungkono 87 340 026 Periode I Tahun 1994/1995, Universitas Islam Indonesia
2. Kantor Pusat Perusahaan Sukun Group Kudus
Oleh Wijamarko 89 340 024 Periode II Tahun 1994/1995, Universitas Islam Indonesia
3. Kantor Pembantu Bupati di Blitar Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah
Oleh Apriliana Nur Hayati 88 340 004 Periode III Tahun 1994/1995, Universitas Islam Indonesia
4. Pengembangan Gedung Kantor Wilayah VII Jawa Tengah Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Semarang
Oleh Edi Usmanto 89 340 010 Periode III Tahun 1994/1995, Universitas Islam Indonesia

Dari judul-judul penulisan tugas akhir diatas dapat dilihat bahwa belum adanya mahasiswa yang membuat pembahasan kantor sewa yang bertujuan untuk disewakan kepada pihak lain, dan lokasi bukan pada sebuah CBD. Pada umumnya kantor dibangun dan dipakai oleh pemiliknya sendiri, dan tugas akhir yang khusus membahas penerapan IBS pada kantor sewa juga belum ada. Jadi dapat dikatakan bahwa tugas akhir saya ini -Kantor Sewa di CBD Kemayoran: Suatu pendekatan Perencanaan dan Perancangan dengan sistem Bangunan Pintar- merupakan hal yang baru pertama kali dibahas.

H. Kerangka Pikir

Latar Belakang	Permasalahan	Tujuan	Sasaran	Analisa	Pendekatan Konsep Perencanaan dan Perancangan	Konsep Perencanaan dan Perancangan
<ul style="list-style-type: none">• Usaha Maju (Ekonomi meningkat)• Pengembangan usaha• Kebutuhan ruang kantor meningkat• Membangun kantor atau menyewa• Lokasi, Status• Dibutuhkan kantor yang nyaman, aman.• Memiliki dan kemudahan di dalam penggunaan sarana dan prasarana kantor• Privacy	<ul style="list-style-type: none">• Perlunya kantor sewa yang bernilai menarik, komersil dan memiliki ciri khas tersendiri• Perlunya kantor sewa yang dapat memberikan nilai optimal bagi pelaksanaan pekerjaan perkantoran• Bagaimana pengaruh penggunaan otomatisasi / IBS kantor terhadap perancangan bangunan kantor sewa	<ul style="list-style-type: none">• Menyediakan kantor sewa yang menarik, kompetitif dan bernilai jual	<ul style="list-style-type: none">• Menyediakan fasilitas yang mampu mengikuti perkembangan teknologi dan arsitektur di masa yang akan datang• Membuat studi alternatif perencanaan kantor sewa dengan menggunakan sistem bangunan pintar	<div><ul style="list-style-type: none">• Kantor sewa• Sistem bangunan pintar• Kota Baru Bandar Kemayoran</div> <div><ul style="list-style-type: none">• Makro<ul style="list-style-type: none">■ Kota■ Lingkungan■ Site• Mikro<ul style="list-style-type: none">■ Arsitektural■ Sistem utilitas Bangunan</div>	<div><ul style="list-style-type: none">• Makro<ul style="list-style-type: none">■ Kota■ Lingkungan■ Site• Mikro<ul style="list-style-type: none">■ Arsitektural■ Sistem utilitas Bangunan</div>	