

BAB IV

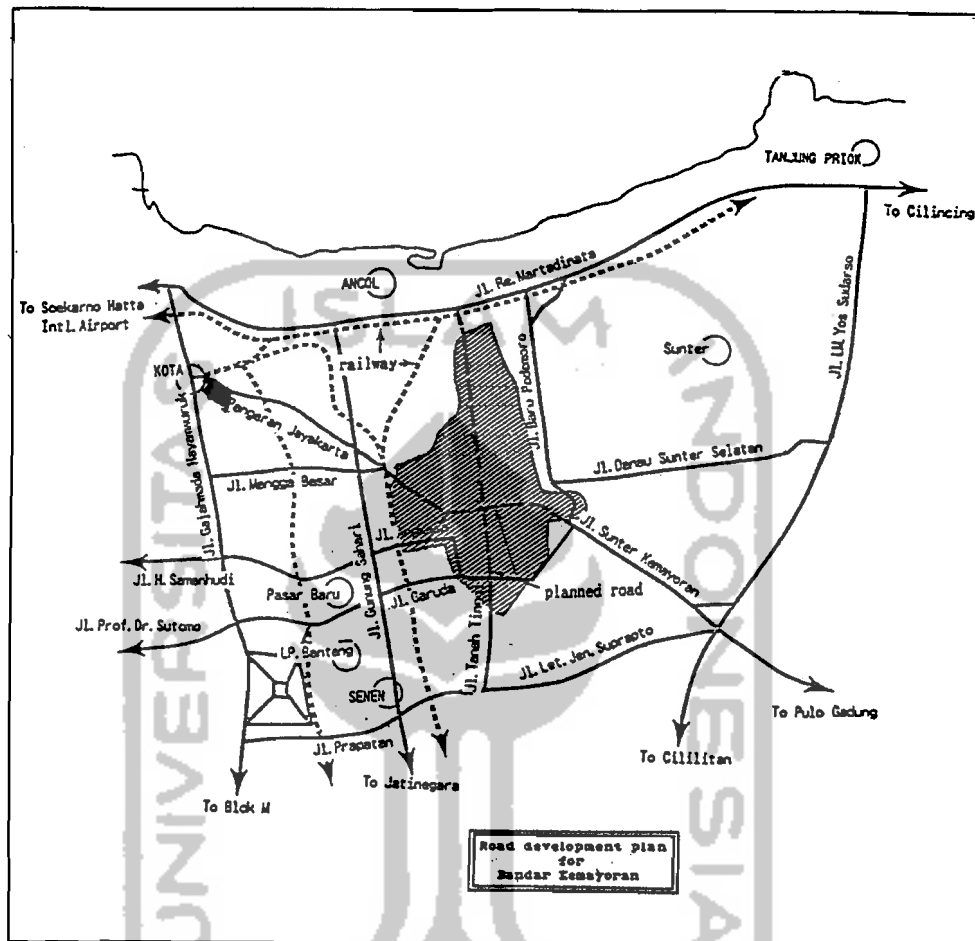
TINJAUAN KOTA BARU BANDAR KEMAYORAN

A. Sekilas Bandar Kemayoran

Kota baru Kompleks Kemayoran, akan dikembangkan menjadi Pusat Niaga Antar Bangsa dan akan dijadikan Kota Percontohan. Percontohan dalam tata ruang, proses pembangunan, fasilitas pelayanannya dan pengelolaannya. Tingkat pelayanan kota ini nantinya akan melayani sampai ketinggian dunia. Hal ini dapat dilihat dari penyediaan sarana, prasarana dan *utilitas* kota yang semuanya mengacu pada *standart* Internasional. Dari seluruh luasan wilayah sebesar 454 hektar, hanya 24% dari luasan lahan yang boleh dibangun, selebihnya adalah ruang terbuka dalam bentuk taman kota, *plaza* dan danau. Sehingga nantinya akan tercipta kawasan yang hijau dan berudara sejuk.

Lahan Bandar Kemayoran ini berasal dari pindahnya fungsi dari Bandar Kemayoran ke Cengkareng, perpindahan ini disebabkan karena lokasi yang sudah tidak layak untuk sebuah bandara, lokasi ini sudah berada ditengah kota. Melalui PP No 31 tahun 1995 tanah yang dikelola oleh Perum Angkasa Pura di serahkan kepada pemerintah melalui Sekretariat Negara. Kemudian berdasarkan Kep.Pres No 53 tahun 1985 dibentuk badan yang berfungsi sebagai pengelola. Badan ini dinamakan Badan Pengelola Komplek Kemayoran (BPKK), yang kemudian badan ini membentuk Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran (DP3KK). Biaya pembangunan

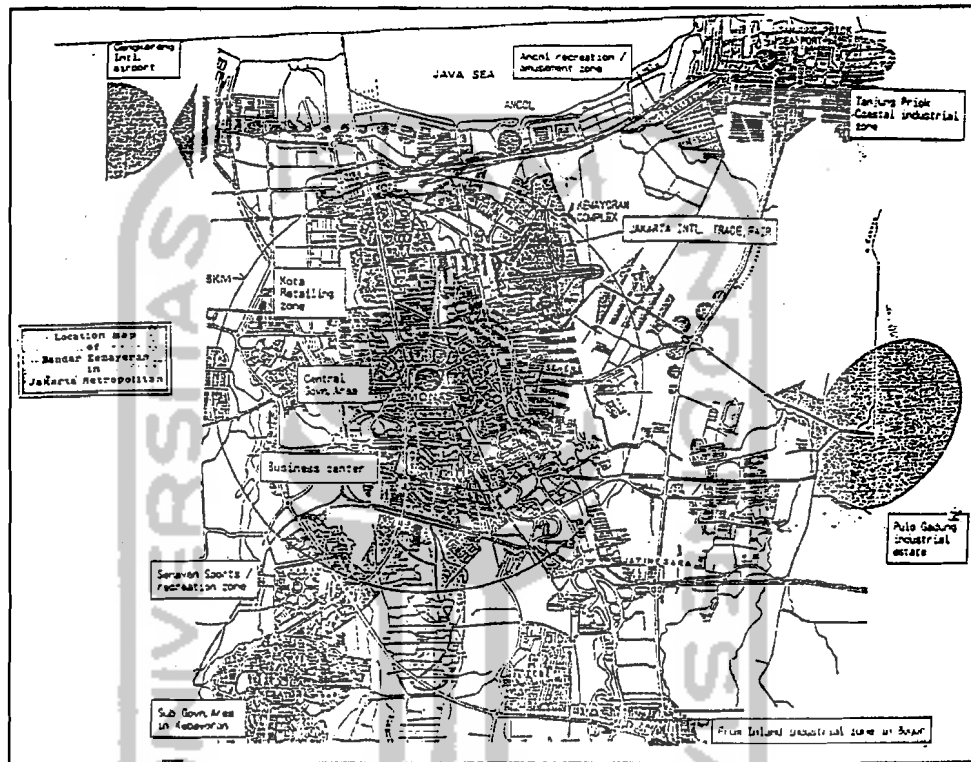
diusahakan oleh BPKK sendiri, diantaranya dengan menggunakan sistem swastanisasi.



Sumber: Majalah Konstruksi, Januari 1990, h28

Sasaran yang akan dicapai pada pengembangan Bandar Kemayoran adalah menjadikan komplek ini sebagai *New Town In Town*, yang diharapkan akan berdampak positif, baik sosial, ekonomi maupun ekologis. Hal ini diharapkan akan berhasil karena komponen pembentuk kota ini memiliki komposisi yang berimbang. Dari tata guna lahan dapat dilihat konsepnya, fungsi karya 25%, yang diantaranya untuk *Jakarta International Trade Fair, Indonesia World Trade Center,*

perkantoran swasta dan pemerintah, hotel dan restoran, fungsi wisma 35% yang diantaranya untuk pemukiman beserta fasilitas lingkungannya, fungsi marga 23% yang diantaranya untuk jalan, trotoar dan saluran, sisanya untuk fungsi suka diantaranya taman umum, hutan kota, waduk dan lapangan olah raga.



Sumber: Majalah Konstruksi, Januari, 1990, h29

Kendati sebagai kota baru yang dilihat dari skalanya cukup besar, Kemayoran masih terkait langsung dengan Jakarta keseluruhan. Wilayah Bandar Kemayoran masuk wilayah Jakarta Utara dan Jakarta Pusat. Jaringan jalan utama yang ada, menghubungkan pusat pemerintah, perdagangan dan bisnis di wilayah Jakarta dalam radius 5 km. Kota ini diusahakan selengkap mungkin sehingga mendekati sebuah "kota mandiri". Fungsi pokok kota baru ini adalah sebagai Pusat Niaga Antar Bangsa. *Indonesia International Trade Center* akan

merupakan sarana pengembangan dan pembinaan perdagangan Internasional dengan fungsi-turunan sebagai pusat informasi dagang, pusat pameran dagang dan sarana pelayanann perdagangan luar negeri. Sehingga nantinya disini dapat diperoleh secara *compurized* data pasar, data produk dan produsen dalam dan luar negeri, juga data tata niaga Indonesia. Untuk menunjang kegiatan pelayanan perdagangan tadi, maka komplek ini dilengkapi dengan sarana seperti perbankan, asuransi, transportasi, promosi, *surveyor*, pengacara, akutansi, telekomunikasi, perilanan, perhotelan, pertokoan dan restoran.

Di Kemayoran ini sekitar 735.000 m² daerah komersialnya. Dengan KLB 24 dan KDB 40%, berarti bisa dibangun 1.837.500 m² luas lantai komersial. Dan untuk perkantoran sekitar 1,5 juta m², berarti luasanya sekitar 1,5 kali luas lantai yang kini ada di Jakarta.

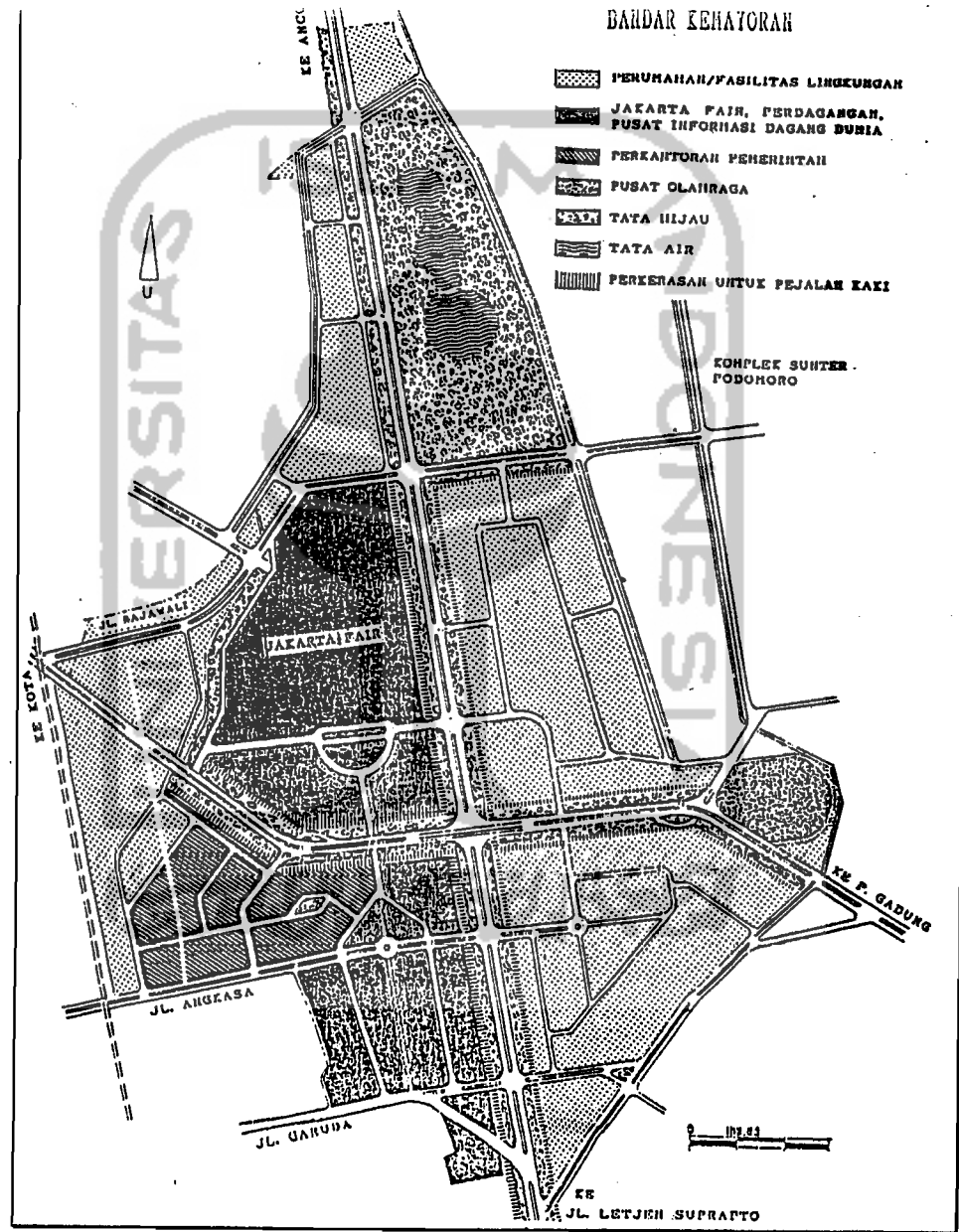
B. Pemilihan Site Plan

1. Permasalahan dalam pemilihan lokasi

Kawasan Kota Baru Bandar Kemayoran diproyeksikan untuk menjadi pusat perdagangan yang berskala Internasional. Hal ini tentunya membutuhkan ruang-ruang komersial untuk mendukung tujuan ini. Salah satunya adalah ruang perkantoran, sebagai suatu kawasan yang "baru", di kawasan ini belum begitu banyak kantor-kantor yang didirikan. Berdasarkan fakta diatas, maka kami, mengajukan usulan kantor sewa ini di Kawasan Bandar Kemayoran. Di kawasan ini belum ada satupun kantor yang menggunakan sistem bangunan "pintar", padahal infrastruktur untuk mendukung kearah itu sudah siap¹. Dengan adanya bangunan kantor sewa yang menggunakan sistem IBS sudah tentu hal ini merupakan suatu

¹ Wawancara dengan Bapak Hening selaku staf bagian perencanaan BPKK/DP3KK, tanggal 30-12-96

terobosan penawaran di dalam penyediaan ruang perkantoran. Karena baru merupakan satu-satunya kantor yang menyediakan fasilitas tersebut, maka diharapkan mampu untuk menunjang pelaksanaan perdagangan tingkat Internasional; seperti tujuan di bentuknya kawasan ini.



Sumber: Majalah Konstruksi, Januari, 1990, h31

2. pemilihan lokasi site plan

- Letak lokasi sudah ditentukan di kavling B-2
- Luasan lokasi sudah ditentukan (1 hektar)
- KDB 40% dan KLB 24

C. Site Plan

1. Pola kegiatan

Pola kegiatan saat ini masih belum tampak sebagai suatu kavling untuk perkantoran. Disekitarnya masih banyak pedagang kaki lima yang berjualan untuk pekerja yang ada di kawasan ini, sementara disekitarnya sudah banyak taman-taman kota. Blok untuk blok A-6 sudah ada bangunan apartment. Untuk blok B-3 dan B-4 akan dijadikan kavling perdagangan dalam bentuk Mall, dan kavling disebaliknya akan dijadikan Art Center. Disebelah Barat merupakan pusat perdagangan (*Trade Center*). Secara umum, pola kegiatan di site masih sepi/kosong. Lihat foto.

2. Aksesibilitas dan sirkulasi

Pencapaian ke kavling ini dapat dilalui melalui ruas jalan yang ada di sekeliling kavling (lihat foto atau gambar lampiran). Ruas-ruas jalan ini baru dinamai berdasarkan kavling; sebelah Barat kavling diberi nama Ruas B-2 dan sebelah Selatan Ruas B-1, untuk sebelah Utara jalan Angkasa dan sebelah Timur jalan Run-Way Utara-Selatan. Untuk saat ini dapat dicapai melalui jalan Angkasa (sumbu Timur-Barat) dan dari jalan Run-Way Utara-Selatan (Sumbu Utara-Barat). Untuk yang lainnya baru bisa dicapai dengan angkutan pribadi atau jalan kaki.

3. Sumbu dan Orientasi

Sumbu dari bangunan ini adalah Utara (jalan angkasa) dan Timur (jalan Run-Way Utara-Selatan), hal ini sebagai konsekwensi logis dari suatu tapak yang bernilai ekonomis maka arah bangunan akan kearah yang ramai sementara ruas jalan yang lainnya belum ramai.

4. Zoning site plan

Zoning dari site plan ini sudah ditetapkan oleh BPKK/DP3KK untuk lebih jelasnya lihat gambar di atas ataupun dibagian lampira.

D. Lingkungan

1. Jalur pedestrian, landscape dan corridor

Di kawasan Bandar Kemayoran ini, jalur pejalan kaki sangat diperhatikan hal ini dapat dilihat dari pembuatan trotoar yang besar untuk dapat menampung kapasitas pejalan kaki yang banyak, dan juga diberikannya tata hijau disepanjang jalan, dan juga pembuatan hutan kota dan plaza-plaza yang ditata menarik dengan diberikannya gambar-gambar dari 96 negara. Total luasan hutan kota ini ±106,5 hektar dengan ±35.000 pepohonan. Selain itu ada taman rekreasi berbentuk danau seluas ±15 hektar yang nantinya berfungsi juga sebagai tempat tinggal bagi 85 jenis burung, yang 4 diantaranya merupakan jenis yang langka. Danau ini juga ditumbuhi hutan seluas 6 hektar. Sementara itu di setiap "coridor" untuk masuk ke kawasan ini akan ditata secara khusus dan akan dibangun bangunan komersial bawah jalan.

2. Tata guna lahan; pembangunan vs pelestarian

Tata guna lahan di kawasan ini diperuntukkan bagi beraneka macam penggunaan, diantaranya perkantoran, apartement, taman, hutan kota, konservasi, perdagangan, pemukiman penduduk. Masing-masing menenpati area yang sudah ditentukan

peruntukannya. Dengan fungsi terbanyak adalah pemukiman dan yang kedua adalah komersial.

Untuk memberikan suasana kota yang indah dan nyaman maka pembangunan yang diijinkan hanya sebesar 24% dari luasan lahan sementara sisanya 76% merupakan ruang terbuka umum dan halaman. Untuk menanggulangi bahaya banjir, dibangun danau seluas 15 hektar, fungsi lain dari danau ini adalah sebagai sumber air bagi penduduk Kota bandar Kemayoran dan sebagai tempat rekreasi penduduk dan tempat bermukim bagi 85 jenis burung.

3. Aksesibilitas; kesatuan vs kemacetan

Untuk memberikan kenyamanan bagi penduduk dan pengunjung kawasan ini, maka dibangun jalan-jalan yang lebarnya jauh diatas *standart* Indonesia. Ada banyak alternatif bagi pengunjung untuk memasuki kawasan ini, yang masing-masing "entrance" memiliki kekhasan tersendiri. Dari Utara dapat dicapai melalui jalan R.E. Martadinata. Dari Selatan melalui jalan Letjen Suprpto kemudian masuk ke jalan Tanah Tinggi. Dari Barat dicapai melalui jalan Industri, jalan Angkasa dan jalan Garuda. Dari Timur melalui jalan Sunter Kemayoran, jalan Danau Sunter Selatan, jalan Baru Podomoro.

E. Bangunan

1. Bentuk

Jumlah bangunan berlantai banyak di Kawasan ini belum begitu banyak, terutama disekitar site yang akan dibangun. Sehingga masih sulit untuk mengatakan bentuk bangunan yang ada. Untuk lebih jelasnya lihat foto.

Karena masa bangunan yang ada masih sedikit, maka disini ada sedikit "keleluasaan" didalam membentuk citra kawasan

perkantorannya, sehingga nantinya "dipakai sebagai pedoman" bagi masa bangunan yang lainnya yang akan dibangun adapun bentuk bangunan yang akan dibangun ini nantinya akan menampilkan citra teknologi tinggi sebagai ungkapan dari sistem yang dimilikinya.

2. Fungsi dan kegiatan

Adapun fungsi dan kegiatan dari kawasan ini adalah seperti yang sudah dijelaskan diatas.

Sedangkan fungsi dan kegiatan dari bangunan yang akan dibangun ini adalah perkantoran dan pelaksanaan pekerjaan perkantoran.

3. Struktur dan modul

Struktur dan modul adalah seperti yang akan diungkapkan di bab-bab berikut.

4. Utilitas dan kelengkapan

Secara umum sistem utilitas yang digunakan adalah sistem otomatisasi kantor dan sistem otomatisasi bangunan. Untuk lebih lengkapnya lihat di bab II dan bab berikutnya.

