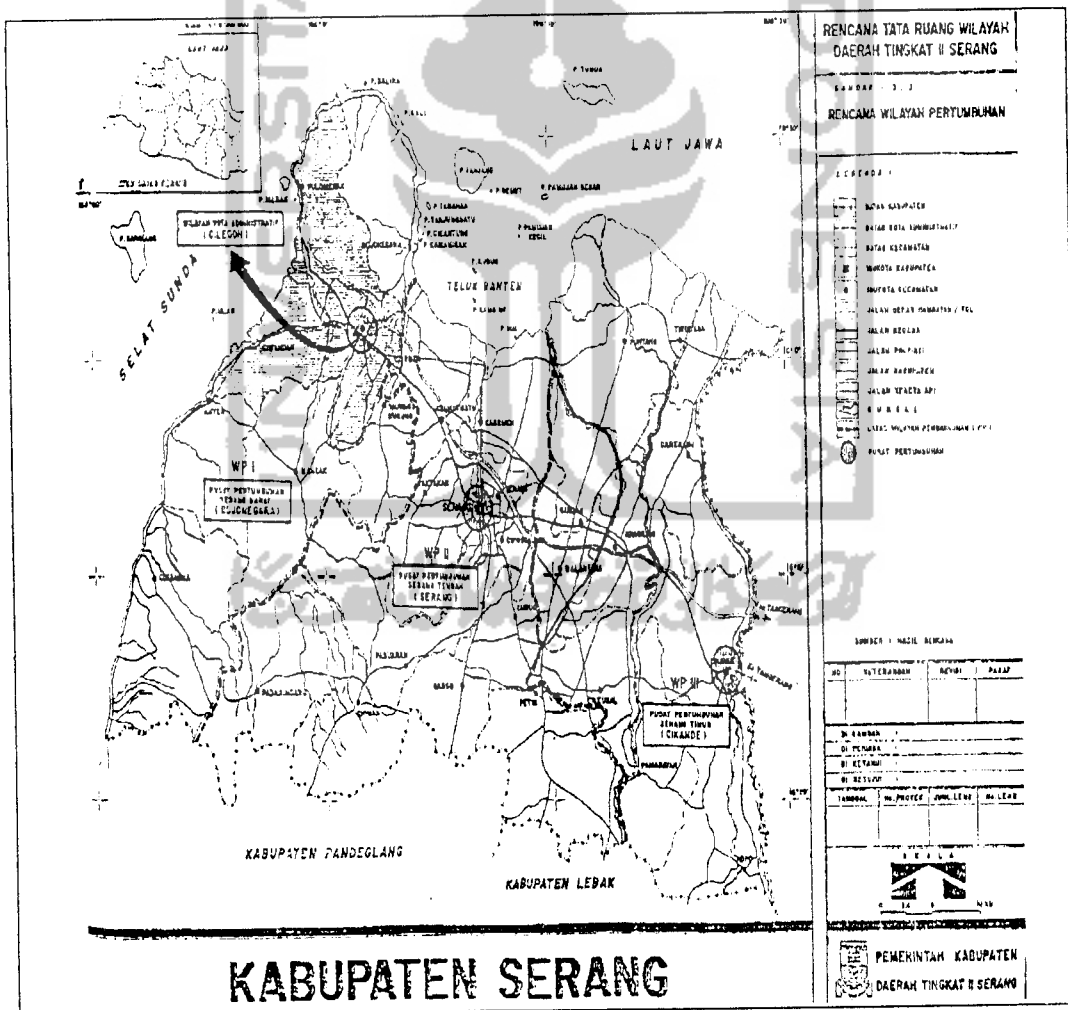


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Salah satu wilayah administrasi pemerintahan kabupaten Serang adalah Kota administratif Cilegon meliputi Kec. Cilegon, Kec. Pulomerak, Kec. Cibeber dan Kec. Ciwandan. Kota Cilegon terletak ± 18 Km sebelah barat kota Kab. Serang atau ± 107 Km sebelah barat kota Jakarta, tapi dengan adanya aksesibilitas jalan tol Merak-Jakarta maka jarak dari Serang dan Jakarta masing-masing hanya ± 10 menit dan ± 60 menit. Luas wilayah Kab Serang 188.176 Ha sedangkan luas Kotif Cilegon 17.550 Ha.



Gambar 1.1. Peta Wilayah Kotif Cilegon
 Sumber : RUTRK Kab. DT II Serang Tahun 2000-2005

1.1.1. Pertumbuhan Kota Cilegon.

Cilegon merupakan kota Kecamatan tapi pada tanggal 17 September 1986 menjadi sebuah KOTIF dan terus berkembang menjadi sebuah kota yang memiliki fasilitas kota besar. Hadirnya Pabrik Baja Trikorah tahun 1960 yang kemudian menjadi PT. Krakatau Steel Cilegon telah mendorong pembangunan dan perkembangan yang pesat. Hal ini menjadi daya tarik tersendiri sehingga terjadi eksodus besar-besaran dari luar kota memasuki kota. Hal itu juga yang menjadikan Kota Cilegon menjadi identik dengan sebutan Kota Baja karena pabrik baja terbesar di Indonesia berada di Cilegon. Kondisi seperti ini menimbulkan terjadinya pergeseran budaya daerah setempat dengan budaya yang dibawa oleh masyarakat urban. Disamping itu posisi Kotif Cilegon bisa disebut sebagai Pintu Gerbang Jawa bagian barat ke arah Sumatra, sangat strategis bagi perkembangan Nasional dari segi aksesibilitas sosial-ekonomi Jawa-Sumatra dan sebaliknya.

Pada awal pembentukan Kotif Cilegon, penduduk kota ini berjumlah 181.121 jiwa, dalam kurun waktu 11 tahun (1998) jumlah penduduk Kotif Cilegon menjadi 278.439 jiwa dengan tingkat pertumbuhan rata-rata 5% per tahun¹ maka dapat diprediksikan pada tahun 2005 penduduk Cilegon menjadi 391.790 jiwa.²

Pendapatan Asli Daerah (PAD) DT. II Serang tahun anggaran 1997/1998 sebesar Rp 24.214.530.928 dengan kontribusi PAD dari Kotif Cilegon sebesar Rp. 11.435.166.033 atau mencapai 47,22% sedangkan pendapatan perkapita di Kotif Cilegon Rp 3,6 juta /orang/tahun dengan mata pencaharian penduduk non pertanian mencapai 73,83 % sedangkan pertanian hanya 26,17 %³ meliputi 3.633 orang pegawai negeri, 537 orang ABRI, 17.496 orang petani, 2.362 orang di bid. jasa, 14.176 orang di bid. Perdagangan, 21.683 orang karyawan industri swasta, 3761 orang karyawan

¹ CILEGON MENYONGSONG KOTAMADYA, 1999

² Analisa data

³ Ibid 1

BUMN, dan usaha lainnya 3.198 orang.⁴ Tingkat kesejahteraan masyarakat Kotif Cilegon mungkin dapat juga dilihat dari segi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh para developer/pengembang sampai saat ini, yaitu : 2.994 rumah mewah, 3.865 rumah sederhana, 6.754 rumah sangat sederhana⁵.

1.1.2. Kondisi Perkembangan Perusahaan di Cilegon.

Tahun 1992 jumlah industri yang beroperasi di wilayah Kab. Serang (termasuk Kotif Cilegon) sebanyak 13.078 unit yang terdiri dari berbagai jenis industri baik industri berat maupun ringan/kecil dengan total investasi mencapai Rp. 6.369 550.000.000,00.⁶ Perkembangan kota Cilegon yang pesat tidak terlepas dari pertumbuhan kawasan industri di sekitarnya. Kawasan Industri Baja PT. Krakatau Steel, Industri Kimia Chandra Asri, Pertamina, PLTU-Suralaya, Pelabuhan Cigading adalah perusahaan-perusahaan yang mendorong tumbuhnya kota Cilegon dengan cepat. Untuk perusahaan jenis Industri yang ada di Kotif Cilegon yaitu Industri Baja dan Mesin 14 Perusahaan, Industri Kimia 24 perusahaan, Industri Logam Mesin 23 Perusahaan, Aneka Industri 6 Perusahaan dan Pertambangan Galian C sebanyak 15 lokasi⁷. Perusahaan-perusahaan tersebut juga yang mendorong tumbuhnya perusahaan-perusahaan lainnya yang berdiri dan tumbuh sebagai suatu bidang usaha untuk memenuhi sebagian kebutuhan dari perusahaan yang sudah lebih dulu ada tersebut, misalnya sebagai suplier atau penyediaan suatu barang kebutuhan dari suatu perusahaan, catering makan, jasa kurir, perusahaan transport, cleaning service dll. PT. KIEC (Krakatau Industrial Estate Cilegon) juga mungkin memberikan andil dalam kemajuan pertumbuhan perusahaan lainnya, karena PT. KIEC adalah perusahaan yang bergerak dalam penyediaan lahan sebuah pabrik (Standard Factory Building). Perusahaan ini dalam kurun waktu 12 tahun telah

⁴ DATA KOTA, KOTA ADMINISTRATIF CILEGON, 1996.

⁵ Op. Cit 4

⁶ RUTRK Kab. Serang.

⁷ Op. Cit 1

menampung 38 perusahaan dengan luas lahan yang digunakan 161,6927 Ha dari 550 Ha lahan untuk SFD⁸.

Ada juga perusahaan yang timbul sebagai akibat dari berkembangnya suatu kota misalnya perusahaan jasa asuransi, industri makanan, jasa angkutan, perbankan, konstruksi, konsultan, notaris, PPAT, dll.

| Tahun | PT | CV / FA | Perorangan | Koperasi | Usaha Lain | Jumlah |
|-------|-----|---------|------------|----------|------------|--------|
| 1992 | 764 | 1252 | 1674 | 25 | 514 | 4102 |

Tabel 1.1. Badan Usaha Berdasarkan Bentuk Organisasi di Kawasan Industri Serang Barat

Sumber : Kab. Serang Dalam Angka

Perusahaan-perusahaan tersebut tumbuh dengan cepat di Cilegon dan membutuhkan suatu wadah sebagai tempat bekerja misalnya tempat mengurus administrasi, gudang penyimpanan, transit kendaraan atau tempat parkir/garasi kendaraan. Saat ini perusahaan-perusahaan tersebut menempati sebuah kantor biasanya memilih ruko-ruko atau menyewa rumah yang direnovasi dan beralih fungsi menjadi kantor untuk menciptakan suasana formal dalam kegiatan bekerja. Alternatif menempati ruko dan rumah dilakukan oleh perusahaan-perusahaan tersebut karena kebutuhan akan kantor dari perusahaannya belum begitu besar, untuk menunjukkan identitas perusahaan sebagai tolok ukur kebonafidan suatu bidang usaha, memilih lokasi yang strategis di tengah kota Cilegon sehingga memudahkan aksesibilitas pada kantor atau karena ditengah kota memudahkan menggunakan jasa angkutan umum kota untuk keperluan usahanya, lebih murah dan cepat dibandingkan dengan membangun kantor sendiri, sedangkan perusahaan tertentu yang mulai berkembang alternatif perusahaan tersebut yaitu dengan menyewa beberapa ruko yang berdampingan dan dijadikan satu untuk kantor perusahaan tersebut, misalnya usaha perbankan, baik bank pemerintah maupun bank swasta nasional yang ada di Cilegon sebanyak. 14 bank tapi yang memiliki kantor sendiri hanya 5

⁸ Peta Lokasi Kawasan Industri PRODUK KIEC dalam DATA KOTA KOTIF CILEGON, 1996.

bank dan 2 diantaranya memiliki kantor yang dulunya adalah ruko yang direnovasi menjadi kantor bank sedangkan sisanya menempati ruko, menempati rumah dan bertempat di kantor sewa yang ada di Cilegon sebagai kantornya⁹. Untuk usaha konstruksi yang tergabung dalam GAPENSI Kab. Serang sebanyak 148 perusahaan tapi hanya 12 perusahaan yang memiliki kantor sendiri sedangkan sisanya menempati ruko yang ada atau mengontrak rumah sebagai kantor perusahaannya¹⁰. Hal ini dilakukan oleh perusahaan-perusahaan tersebut karena tidak adanya fasilitas perkantoran di Cilegon, sehingga perusahaan tersebut menempati bangunan yang telah ada, seperti Ruko dan sewa rumah sebagai alternatif untuk kantor dari perusahaannya walaupun perusahaan tersebut harus merenovasi bangunan yang telah ada itu dengan merubah tampak bangunan atau hanya membuat sekat-sekat pembatas.pada ruang dalam yang di-sesuaikan dengan bentuk asli bangunan untuk menciptakan suasana formal dan hirarki kegiatan bekerja pada perusahaan tersebut yang bersifat semi privat.

Perkembangan perusahaan-perusahaan tersebut yang terus berkembang sejalan dengan perkembangan kota dan usahanya di Cilegon, sebab itu kiranya dirasa perlu untuk dipikirkan dan direncanakan suatu wadah yang bersifat semi privat dengan tuntutan formalitas kegiatan didalamnya, dapat menampung berbagai jenis bidang usaha dilengkapi berbagai fasilitas penunjang dan dapat menampung aktifitas usahanya, dengan harga yang terjangkau, aksesibilitas angkutan umum kota yang mudah juga dapat menunjukkan identitas dari tiap-tiap perusahaan agar lebih dikenal sebagai wujud kebonafidan perusahaan.

1.1.3. Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan yang ada di Cilegon yaitu pusat perbelanjaan konvensional berupa pasar tradisional yang menjual terutama barang kebutuhan sehari-hari , seperti sembako, bumbu, jajanan, dll. Kegiatan yang berlangsung disini adalah kegiatan jual-beli atau transaksi antara penjual

⁹ Amatan langsung.

¹⁰ Ka. GAPENSI Kab. Serang

sebagai pemilik barang dan pembeli sebagai orang yang membutuhkan suatu barang tertentu.

Pusat perbelanjaan lainnya berupa toko atau ruko yang sebagian besar berada disepanjang jalan utama kota Cilegon. Pertokoan ini tiap tokonya menjual rata rata satu jenis barang misalnya toko elektronik, toko kain, toko sepatu, dll.

Pusat perbelanjaan yang kemudian ada di kota Cilegon adalah jenis swalayan/supermarket yaitu berupa toko yang menjual sebagian besar kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self-service. Pada supermarket ini kenyamanan pengunjung sudah mulai diperhatikan misalnya dari penghawaan, kebersihan dan kemudahan sirkulasi ketika berbelanja.

Dengan semakin berkembangnya kota Cilegon, berkembang pula pusat perbelanjaan yang melayani penduduk Kota, baik dari segi jumlah maupun kualitas pusat perbelanjaan itu sendiri. Setelah supermarket/swalayan, berdiri lagi pusat perbelanjaan dept. store dan supermarket. Dengan adanya supermarket dan dept.store maka kebutuhan sebagian masyarakat Cilegon dapat lebih dipenuhi, baik dari segi pemenuhan kebutuhan, kualitas barang dari merk tertentu, dan kenyamanan berbelanja.

Terpenuhinya kebutuhan fasilitas perbelanjaan dapat diukur berdasarkan perbandingan antara jumlah penduduk dengan fasilitas perbelanjaan yang melayaninya. Sampai dengan tahun 1999, Fasilitas belanja modern yang ada di Cilegon sebanyak 5 buah yaitu Matahari Dept. Store, Ramayana Dept. Store, Prima, Bintang dan Edy Dept Store. Salah satu pusat perbelanjaan terbesar di Kab. Serang berada di Cilegon yaitu Matahari Dept. Store dengan luas lahan 6000 m² dan 200 pegawai termasuk sales promotion girl dimana masing-masing pegawai melayani max 20 pengunjung setiap harinya¹¹. Pusat-pusat belanja lainnya yang ada menyebar di Kab. Serang dan Cilegon masih konvensional yaitu berupa

¹¹ Hasil wawancara dengan salah seorang staff office Matahari Dept. Store (14-01-99 Jam 09.00)_

toko atau pasar-pasar tradisional. Pusat perbelanjaan seperti itu untuk daerah-daerah tertentu masih dirasa cukup mengingat gaya dan pola hidup masyarakat setempat tersebut tetapi untuk di kawasan industri Cilegon dan masyarakat kota Kab. Serang pusat perbelanjaan tradisional sudah mulai ditinggalkan sejalan dengan perkembangan kota dan akulturasi budaya yang dibawa oleh masyarakat urban. Selama ini, sebagian besar masyarakat Cilegon pergi untuk berbelanja ke Jakarta atau Karawaci atau daerah lainnya yang memiliki pusat perbelanjaan modern yang menyediakan pelayanan belanja yang praktis, dinamis dan rekreatif, hal itu menjadi kebiasaan yang dilakukan pada setiap awal bulan dan pertengahan bulan tetapi setelah ada Matahari Dept. Store dan Ramayana Dept. Store yang mulai beroperasi 1-2 tahun yang lalu, kebiasaan berbelanja di luar kota pun mulai berkurang.

Pertumbuhan kota Cilegon yang tidak terlepas dengan adanya kawasan industri tersebut berpengaruh pada pergeseran budaya daerah terutama pada gaya dan pola hidup dari masyarakat urban yang datang ke kota Cilegon. Mengingat gaya dan pola hidup masyarakat urban yang juga mempengaruhi gaya dan pola hidup sebagian masyarakat setempat yang cenderung memilih pusat perbelanjaan modern yang serba praktis, dinamis dan rekreatif dari pada pusat belanja seperti pasar tradisional atau toko-toko konvensional, maka perlu dipikirkan dan direncanakan penyediaan fasilitas umum yang dapat menampung kegiatan perdagangan dengan segala fasilitas penunjangnya yang sesuai dan dibutuhkan oleh masyarakat urban dan sebagian masyarakat setempat sehingga masyarakat tersebut tidak perlu lagi pergi ke Jakarta atau ke daerah lain yang memiliki tempat perbelanjaan modern.

Karena pusat perbelanjaan ini diarahkan untuk memwadahi kegiatan yang beraneka ragam dengan segala kelengkapan fasilitasnya, maka perletakan pertokoan mempertimbangkan frekwensi pengunjung.

Pusat perbelanjaan yang di rencanakan adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa departemen store dan supermarket

(toko besar/anchor tenant) sebagai daya tarik (magnet) dari pengecer-pengecer kecil (retail/tenant) dengan dilengkapi mall atau *open space* serta fasilitas hiburan.

Letak retail dan anchor harus saling mendukung terjadinya aliran pengunjung yang merata. Anchor tenant diletakan berjauhan sebagai magnet penarik pengunjung sehingga pergerakan pengunjung merata. Dengan memiliki satu koridor diharapkan semua toko akan terlewati pengunjung, sehingga semua lokasi memiliki nilai komersial yang sama/merata.

Perletakan anchor tenant pada akhir atau ujung koridor sebagai magnet. Untuk mendapatkan suasana yang variatif dan tidak monoton, para penyewa diberikan kebebasan dalam mendisplay tokonya sesuai dengan citra produk masing-masing dengan tetap menjaga kesatuan pusat perbelanjaan. Hal tersebut juga sebagai upaya memudahkan konsumen mengenali toko untuk produk tertentu yang dicarinya.

1.1.4. Perkantoran

Perkantoran yang ada di Cilegon tersebar di seluruh kawasan, perkantoran tersebut meliputi perkantoran pemerintah, ABRI dan perkantoran dari perusahaan-perusahaan yang ada baik perusahaan swasta, negeri atau BUMN.

Sebagian perkantoran menempati ruko dan rumah tinggal yang direnovasi menjadi sebuah kantor karena adanya tuntutan kegiatan dan organisasi dalam perusahaan dimana ada perbedaan perlakuan antara pegawai dan pimpinan perusahaan atau antar pegawai itu sendiri sesuai dengan tingkatan organisasi dalam perusahaannya juga antara pegawai dan tamu/klien perusahaan sehingga membutuhkan suatu wadah yang mampu memberikan hirarki dari perbedaan tersebut, disamping itu tuntutan keteraturan dari tingkatan organisasi dan bagian-bagian pekerjaan membutuhkan suatu suasana formal di dalamnya. Hal lain yang menuntut untuk merenovasi bangunan tersebut karena adanya urutan pekerjaan dalam

kantor yang membutuhkan perbedaan ruang, misalnya ruang tamu/ruang tunggu untuk klien, ruang pegawai, ruang sekretaris dan ruang pimpinan.

Dalam merenovasi bangunan menjadi sebuah kantor hal penting yang kurang diperhatikan atau terpaksa diabaikan dalam merenovasi yaitu kurang memperhatikan standard besaran ruang yang di sekat-sekat tersebut untuk tempat para pegawai bekerja. Hal ini disebabkan karena bentuk dan keadaan besaran ruang bangunan asalnya sehingga pada ruang-ruang tertentu mempunyai besaran ruang yang terlalu besar atau ada juga yang terlalu kecil / sempit.

Kantor sewa merupakan kegiatan penyediaan fasilitas ruang kerja yang sementara / untuk jangka waktu yang tak terbatas dengan sistem sewa, misalnya 6 bulan, 1 tahun, dan seterusnya sesuai yang dikehendaki.

Tenaga kerja yang direncanakan akan diwadahi di kantor sewa ini adalah para pimpinan perusahaan beserta staff ahli dan pegawai yang mengurus administrasi, keuangan dan personalia perusahaan atau pegawai yang berhubungan dengan manajemen perusahaan. Sedangkan tenaga bidang dan teknik tidak direncanakan untuk diwadahi disini, karena mereka umumnya berkantor ditempat produksi (tersebar di kawasan Industri).

Prinsip dasar perencanaan kantor sewa disini mengacu pada formalitas kegiatan yang diwadahi dan perubahan bentuk suatu organisasi dalam perkantoran yang berubah lebih cepat dibandingkan dengan perubahan bangunannya sendiri. Formalitas kegiatan kantor menuntut adanya hirarki dalam penataan ruang sedangkan perubahan bentuk suatu organisasi perkantoran menuntut adanya fleksibilitas ruang.

Hirarki dalam penataan ruang berhubungan dengan pola dan cara melakukan kegiatan dalam perkantoran yang mempunyai sifat terpadu dan berkelanjutan sehingga hubungan antar kegiatan dan antar kelompok kegiatan sangat erat. Jenis dan tipe usaha atau kerja yang dijalankan oleh sebuah perusahaan sangat mempengaruhi pola kegiatan yang berlangsung. Semakin besar skala kerja atau semakin panjang proses pekerjaan membutuhkan beberapa sekuen atau tahapan kegiatan dan semua tahapan

kegiatan dalam kantor bersifat teratur (prosedural) sehingga dibutuhkan hirarki dalam penataan ruang untuk menciptakan formalitas kegiatan dalam kantor.

Fleksibelitas suatu ruang memungkinkan perubahan susunan dan pengisian ruang tersebut tanpa merubah keseluruhan ruang.

Bentuk fleksibelitas ruang antara lain :

- Fleksibelitas dalam suatu ruang, dimana ruang dapat digunakan untuk beberapa kegiatan yang berubah-ubah dengan menggantikan susunan perabot. Sifat fleksibelitas ini ditentukan oleh dimensi dan bentuk ruang yang disusun dalam suatu sistem modular.
- Fleksibelitas antar ruang, yang timbul karena adanya pergantian atau pertukaran fungsi ruang. Dalam sistem modular dipergunakan dinding partisi yang dapat dipindah-pindahkan sehingga dapat dibuat ruang lain dengan fungsi yang baru sesuai dengan kebutuhan.

Untuk dapat menampung semua jenis kegiatan masing-masing perusahaan yang akan menyewa dan seberapa besar kebutuhan lantai tiap-tiap perusahaan maka sistem tata ruang pada kantor sewa ini adalah *open layout*. Dimana lantai hanya berupa ruang terbuka sedang untuk pembatas digunakan *movable partition*.

1.1.5. Penggabungan Kantor Sewa dan Pusat Perbelanjaan

a. Lokasi

Pemenuhan kebutuhan fasilitas kota yang mungkin perlu dipertimbangkan untuk dibuat perencanaan adalah fasilitas umum yang dapat menampung aktifitas perdagangan yang praktis, dinamis dan rekreatif sehingga sesuai dengan kebutuhan masyarakat urban juga sebagian masyarakat setempat. Fasilitas lainnya yaitu suatu wadah bersifat semi privat yang mampu menciptakan suasana formal sebagai tempat usaha yang dapat menampung berbagai jenis bidang usaha yang sedang berkembang yang sementara ini tersebar menempati ruko dan rumah sebagai kantornya untuk dapat mendukung usahanya dan sesuai dengan kebutuhan dari perusahaannya tersebut, disamping itu wadah tersebut dapat tersedia dalam

waktu yang cepat dan siap digunakan untuk tempat usaha oleh perusahaan tersebut sekaligus sebagai identitas perusahaan.

Dalam pemenuhan kebutuhan fasilitas kota itu walaupun masing-masing fasilitas mempunyai fungsi yang berbeda tetapi mengingat perkembangan kota Cilegon yang pesat sedangkan wilayah kota Cilegon relatif kecil sehingga dalam penggunaan lahan terutama lahan perkotaan sebagai pusat pertumbuhan sangatlah bijaksana bila penggunaan lahan tersebut digunakan secara lebih efektif dan efisien sehingga kedua fasilitas tersebut diintegrasikan menjadi satu kesatuan disamping itu mengingat adanya fasilitas-fasilitas penunjang dari masing-masing fungsi kedua fasilitas kota itu yang dapat digunakan bersama seperti restoran, arena parkir, open space, dll. Juga lokasi yang dianggap paling strategis untuk kedua fasilitas tersebut adalah di tengah kota Cilegon sebagai pusat pertumbuhan kota dan sentral dari kegiatan masyarakat kota.

Untuk mengakomodasi perkembangan yang pesat dari berbagai kegiatan masyarakat kota Cilegon yang merupakan dampak dari perkembangan dan pertumbuhan kota, maka kiranya dianggap perlu peningkatan intensitas pemanfaatan lahan secara lebih efektif dan efisien. Dikaitkan pula dengan prinsip efisiensi dan optimasi, sulit dan mahal nya harga lahan dilokasi yang dianggap strategis dan potensi memunculkan gagasan untuk menggabungkan berbagai macam fasilitas yang tadinya terpisah itu supaya lahannya terpakai secara optimal dan jumlah total lantai bangunan yang diperbolehkan dibangun disana dapat dibagi-bagi untuk pelayanan dengan perhitungan yang cermat.¹² Dengan penggabungan dua fungsi didalamnya merupakan inovasi baru di Cilegon, diharapkan akan menarik bagi para pengunjung dan dapat meningkatkan daya jual / komersial bangunan tersebut, lebih jauh lagi penggabungan tersebut diharapkan dapat membantu memberikan solusi dari segi efektifitas dan efisiensi penggunaan lahan di kota Cilegon.

¹² Majalah ASRI No. 174 September 1997 hal 48

b. Kegiatan

Pusat perbelanjaan mempunyai fungsi sebagai tempat untuk kegiatan berbelanja atau transaksi jual-beli sedangkan kantor sewa berfungsi sebagai wadah kegiatan bisnis atau pekerjaan perkantoran dimana pemakainya membayar sewa tertentu kepada pemilik. Penggabungan dari dua fungsi dan tuntutan yang berbeda pada suatu tempat atau site akan mengakibatkan tingginya kompleksitas kegiatan yang terjadi pada bangunan tersebut. Kompleksitas kegiatan tersebut dapat dilihat pada tabel pelaku dari masing-masing fungsi, yaitu :

| Pusat Perbelanjaan | Kantor Sewa |
|--|--|
| 1. Pengunjung/pembeli | 1. Tamu kantor / klien |
| 2. Pedagang | 2. Staff Kantor. |
| 3. Pengelola Pusat Perbelanjaan | 3. Pengelola Kantor Sewa |
| 4. Service Pusat Perbelanjaan | 4. Service Kantor Sewa |
| 5. Pelayanan tidak tetap, seperti dropping barang. | 5. Pelayanan tidak tetap, seperti dropping barang. |

Tabel 1.2. Pelaku Kegiatan
Sumber : Pemikiran

Pertimbangan yang mungkin dapat mengatur kegiatan yang kompleks untuk menghasilkan suatu penggabungan yang baik adalah dengan memperhatikan sistem sirkulasi dan tata letak ruang. Selain itu tata letak ruang harus mempertimbangkan zoning yang terbentuk karena sifat kedua kegiatan yang berbeda. Ruang kantor bersifat semi privat dengan tuntutan formalitas kegiatan dan perbelanjaan bersifat publik dengan tuntutan yang rekreatif, dinamis.

Ruang-ruang pada kantor sewa dan pusat perbelanjaan yang mempunyai sifat dan jenis kegiatan yang sama akan digabungkan sehingga menjadi sistem ruang yang merupakan fungsi dari dua kegiatan. Tata letak ruang disini akan mengacu pada penggunaan ruang secara bersama sebagai upaya efisiensi penggunaan ruang. Ruang-ruang yang mungkin akan digabungkan antara lain : ruang parkir, restoran, ruang pengelola, ruang servis, ruang pameran, dll.

Pengaturan pola ruang juga sebagai upaya untuk menghasilkan fleksibilitas ruang yang representatif untuk berbagai jenis bidang usaha juga untuk mewujudkan tuntutan kegiatan yang formal pada perkantoran dan kegiatan yang rekreatif pada pusat perbelanjaan.

Pengaturan sistem sirkulasi didasarkan atas kelancaran kegiatan, kemudahan dan kejelasan arah pencapaian juga standard persyaratan pola sirkulasi kegiatan yang mampu menciptakan suasana formal pada kantor sewa dan rekreatif pada pusat perbelanjaan.

- Kantor Sewa

Kemudahan dan kejelasan aksesibilitas serta pengenalan medan menjadi pertimbangan utama dengan menggunakan hirarki pada pola sirkulasi untuk memperkuat dan memperjelas arah.

- Perbelanjaan.

Orientasi dan kemudahan pengenalan medan merupakan bagian penting dengan pola sirkulasi yang sederhana dan mudah dikenali. Pola sirkulasi yang mungkin akan diterapkan disini adalah pola sirkulasi atrium tunggal. Keunggulan dari pola sirkulasi ini adalah :

- Pengunjung mudah mengenali setiap bagian dari pusat perbelanjaan.
- Terdapat satu atrium (ruang terbuka), diharapkan dapat memberikan suasana lega, nyaman dan rekreatif.
- Nilai komersial pada setiap unit toko lebih merata karena pergerakan pengunjung yang menerus dan merata.

Penataan pola ruang dan sistem sirkulasi tersebut diharapkan dapat mengantisipasi tingginya kompleksitas kegiatan yang ada sehingga diharapkan juga dapat memberikan solusi pada kejelasan aksesibilitas dan penggunaan ruang yang efisien disamping itu juga dapat menyatukan sekaligus membedakan antara pusat perbelanjaan bersifat publik dengan tuntutan rekreatif, dinamis dan kantor sewa yang bersifat semi privat dengan tuntutan formalitas kegiatan di dalamnya.

Melihat hal diatas baik dari segi lokasi atau kegiatan didalamnya, maka dianggap perlu pertimbangan dalam suatu perencanaan yang menggabungkan perkantoran dan perbelanjaan di Cilegon pada suatu site yang dianggap paling strategis untuk kedua fungsi tersebut, dimana kedua fungsi tersebut mempunyai tuntutan berbeda yang menuntut penyelesaian dalam hal sistem sirkulasi dan tata letak yang dapat mendukung atau menciptakan suatu penggabungan kantor sewa dan pusat perbelanjaan dengan masing-masing tuntutannya yang berbeda tersebut.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

Perbedaan sifat ruang semi privat yang formal dan ruang publik yang rekreatif, dinamis dalam mendukung terciptanya penggabungan Kantor Sewa dan Pusat Belanja.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- Sistem sirkulasi yang dapat memberikan kemudahan dan kejelasan aksesibilitas dalam penggabungan tersebut.
- Tata letak untuk menciptakan sistem ruang yang merupakan fungsi dari dua kegiatan.

1.3. Tujuan Dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Merumuskan konsep penggabungan kantor sewa dan pusat perbelanjaan yang memberikan kenyamanan sirkulasi dan tata letak ruang sehingga dapat memberikan kelancaran dan kemudahan yang sesuai dengan tuntutan dan sifat dari masing-masing fungsinya.

1.3.2. Sasaran

- Merumuskan konsep tentang kemudahan dan kejelasan aksesibilitas pada variasi kegiatan pengguna dalam sistem keruangan dengan penekanan pada pengaturan pola sirkulasi yang didasarkan atas pertimbangan kelancaran kegiatan, kemudahan dan kejelasan arah pencapaian serta standard persyaratan pola sirkulasi.

- Merumuskan konsep penggunaan ruang secara bersama pada penataan variasi ruang dengan tetap mensyaratkan pada kesamaan sifat dan jenis kegiatan dari masing-masing fungsi serta efisiensi penggunaan ruang.

1.4. Lingkup Batasan

- Pembahasan dilakukan berdasarkan data-data yang ada yaitu data pengamatan dan studi literatur sesuai dengan tujuan dan sasaran yang akan dicapai.
- Sesuai dengan sasaran yang akan dicapai maka pembahasan dibatasi pada masalah-masalah dalam lingkup disiplin arsitektur yaitu pada pewardahan fisik fasilitas perkantoran dan fasilitas perbelanjaan dalam satu kesatuan dengan penekanan pada sistem sirkulasi dan penataan pola ruang.

1.5. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam menyusun pendekatan pemecahan permasalahan dan konsep perencanaan dan perancangan ini adalah :

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

1. Data primer
Diperoleh melalui wawancara, amatan dan survei langsung dilapangan serta pengambilan gambar dokumentasi.
2. Data sekunder
Diperoleh melalui studi data dari pemerintah setempat, data dari pusat perbelanjaan dan kantor sewa setempat dan studi literatur tentang kantor sewa dan pusat perbelanjaan serta sistem sirkulasi dan tata letak pada bangunan terkait.

1.5.2. Analisa

Metode analisa yang digunakan adalah penggabungan antara metode deduktif dan komperatif yaitu mengumpulkan dasar-dasar teori serta data maupun fakta untuk dibuat suatu kesimpulan yang lebih mikro dan membandingkan data maupun fakta yang ada dengan dasar-dasar teori perancangan.

1.5.3. Sintesa

Untuk mendapatkan hasil kesimpulan dalam menuju kepada konsep perencanaan dan perancangan kantor sewa dan pusat perbelanjaan, digunakan hasil analisa dengan metode deduktif dan komperatif dari hal yang makro untuk menuju hasil yang lebih mikro mengenai kejelasan aksesibilitas dan tata letak dalam penggabungan kantor sewa dan pusat perbelanjaan.

1.6. Kajian Pustaka

Pengertian tentang pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada suatu lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (operating unit), berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko tersebut (Urban Land Institute, 1977), pengertian lainnya adalah suatu kelompok fasilitas komersial (pertokoan dan jasa) yang menyatu secara arsitektural. Fasilitas ini didirikan dalam suatu tapak (dalam satu bangunan) yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan diatur sebagai suatu unit (Frank H. Spink Jr.,1977).

Pengertian tentang kantor adalah wadah yang menampung kegiatan-kegiatan secara manual maupun mekanis (Hunt, William Dudley), pengertian lainnya adalah tempat dalam suatu badan usaha, dimana dilaksanakan kegiatan-kegiatan mengumpulkan, mencatat, mengolah, mengirim dan menyimpan bahan-bahan, keterangan-keterangan yang dibutuhkan untuk membantu dan melayani pekerjaan-pekerjaan utama dari badan usaha tersebut (Gie, The Liang, 1974). Sedangkan kantor sewa yang dimaksud disini adalah suatu bangunan dimana ruang-ruangnya berfungsi sebagai ruang kantor yang berfungsi sebagai wadah kegiatan bisnis atau pekerjaan perkantoran dimana pemakainya membayar sewa.

Sistem sirkulasi diartikan sebagai tali yang menghubungkan ruang-ruang dalam bangunan atau suatu deretan ruang ruang dalam maupun luar. Dalam sirkulasi ini pelaku mengalami pergerakan dalam waktu suatu tahapan dari ruang-ruang yang ada. (Francis D.K Ching).

Tata letak (*lay out*) suatu ruang ditentukan oleh tata letak perabot pada ruang tersebut, tata letak perabot ruang ditentukan oleh besar dan susunan organisasi yang menggunakannya. (Duffy, Francis dan Cave, Colin dan Worthingtoh, John (1976).

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini didasarkan pada lingkup pembahasan yang paling makro menuju pembahasan yang lebih mikro. Dengan pembahasan sebagai berikut :

BAB I

Mengungkapkan mengenai latar belakang pusat perbelanjaan dan kantor sewa di Cilegon hingga diperlukannya pusat perbelanjaan dan kantor sewa, untuk mengetahui arah dan batasan yang dilakukan selanjutnya diuraikan tentang latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metodologi, dan sistematika pembahasan.

BAB II

Pada bab ini menerangkan tentang tinjauan khusus mengenai faktual kondisi kota Cilegon, pusat perbelanjaan dan kantor sewa.

- Tinjauan teoritis untuk kantor sewa diambil dari literatur yang ada untuk menentukan jenis kantor sewa yang sesuai.
- Tinjauan teoritis untuk pusat perbelanjaan diambil dari literatur yang ada untuk ditentukan jenis pusat perbelanjaan yang akan direncanakan.
- Tinjauan teoritis tentang sistem sirkulasi dan tata letak ruang yang dapat menciptakan penggabungan kantor sewa dan pusat perbelanjaan.

BAB III

Berisi analisa dan pendekatan tentang tata ruang kantor sewa dan pusat perbelanjaan, sirkulasi dan penggabungan keduanya. Analisa disini berkaitan langsung dengan penyelesaian dari aspek permasalahan khusus yang kemudian akan dibuat suatu konsep perancangan.

BAB IV

Merupakan landasan dasar dalam pemecahan masalah dari hasil analisis dan transformasi perwujudan arsitektural bangunan Kantor Sewa dan Pusat Perbelanjaan.

1.8. Keaslian Tugas Akhir.

Keaslian penulisan dimaksudkan supaya tetap terjaga keorisinilan pemikiran-pemikiran tentang studi tugas akhir tersebut. Dibawah ini beberapa judul yang dapat dijadikan sebagai pembandingan dari tugas akhir yang pernah diangkat.

1. Edi Afrizal (88/68718/TK/15629), UGM
Judul : Hotel Bisnis Multi Fungsi di Surabaya.
Merencanakan sebuah hotel bisnis yang sesuai dengan kebutuhan yang dipadukan dengan kantor dagang dan shopping mall. Penekanan perencanaan tersebut pada pengelolaan antara fungsi utama hotel dengan fungsi perkantoran dan retail agar mudah terorganisasi.
2. Arief Nuryadi (87 340 008/TA/UII/1995)
Judul : Shopping Mall sebagai Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi dan Informasi di Cilacap
Merencanakan sebuah shopping mall dengan penekanan pada shopping mall sebagai pusat perbelanjaan, rekreasi dan informasi.