

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Kondisi Perbankan dan Perekonomian di Indonesia

Pertumbuhan perekonomian Indonesia akan meningkatkan penanaman modal baik asing maupun nasional, dan akan meningkatkan pula perdagangan di Indonesia terutama pada sektor ekonomi. Dengan berkembangnya sektor perekonomian maka diperlukan bank sebagai lembaga pemutar uang yang sekaligus sebagai penggerak dan pengalokasian dana-dana dalam masyarakat sehingga pembangunan dapat berjalan dengan produktif dan berencana.

Pakto'88 telah merubah total Perbankan Nasional. Modal setor sebagai syarat pendirian bank cukup 10 milyar rupiah, sehingga banyak bermunculan bank-bank baru yang dengan agresif memobilisasi dana masyarakat. Jika pada tahun 1987 ada 83 bank, maka pada tahun 1995 naik menjadi 213 bank pada periode yang sama bertambah dari 1.283 cabang menjadi 4601 cabang.¹

Banyaknya bank-bank tetapi tidak ditunjang dengan sistem manajemen yang baik menyebabkan sistem perbankan menjadi rentan. Krisis ekonomi dan masuknya bisnis bank asing di Indonesia menyebabkan persaingan dalam dunia perbankan semakin ketat, oleh karenanya bank berusaha untuk tetap survive dan eksis dalam kancah persaingan bisnis perbankan yang demikian ketat dan kompetitif.

Persoalan perbankan pada umumnya menyangkut urusan kepercayaan publik, kredibilitas dan kapital. Akan hancurlah bisnis perbankan apabila kepercayaan dari masyarakat hilang, maka hancur pula modal tersebut bila terus dikuras oleh masyarakat karena bank tidak lagi memiliki kredibilitas dan kepercayaan yang pada akhirnya akan membawa kehancuran perekonomian negara.²

Agar tetap bertahan dalam dunia perbankan, industri perbankan terus membenahi diri, baik dengan membuka cabang baru, meluncurkan produk baru atau mengemas kembali produk lama agar lebih menarik, serta berbagai usaha lainnya yang bertujuan agar bank tersebut tetap menarik dan dipercaya oleh masyarakat.

¹ Panji Masyarakat, 1 Desember 1998

1.1.2. Kinerja Bank BPD DIY sebagai Bank Pemerintah Daerah

Pengelolaan Bank BPD DIY telah menunjukkan hasil yang baik dengan telah berhasilnya menempatkan diri di lingkungan perbankan nasional sebagai bank umum yang berkategori "A".

Kemampuan kinerja Bank BPD DIY antara lain tercermin dalam perkembangan tingkat pengelolaan aset perusahaan dalam menghasilkan laba usaha atau *return on assets* (ROA) yang terus meningkat dalam tiga tahun terakhir berturut-turut yaitu 1996, 1997, dan 1998 adalah sebesar 3.36 %, 4.62 %, dan 5.26 %. Dalam memberikan kepuasan kepada pemegang saham Bank BPD DIY dapat menghasilkan ROE (*Return On Equity*) dalam kurun waktu yang sama selalu menunjukkan hasil yang baik karena selalu meningkatkan tiap tahunnya yaitu 43.79 %, 45.41 %, dan 47.88 %. Selain itu, kinerja yang paling mengesankan adalah dapat terciptanya tingkat kesehatan bank yang sangat baik sebagaimana terlihat dalam ratio kecukupan modal bank atau CAR (*Capital Adequacy Ratio*).

Dalam Hal ini, terbukti Bank BPD DIY telah dapat melampaui persyaratan kecukupan modal atau CAR seperti yang ditetapkan oleh pemerintah. Dengan dukungan Pemerintah Daerah sebagai pemegang saham disertai pengelolaan modal yang baik Bank BPD DIY dapat melampaui krisis perbankan dan berhasil memenuhi tingkat kecukupan modal sehingga tidak perlu merepotkan atau menjadi beban Pemerintah dalam program rekapitalisasi perbankan nasional.³

1.1.3. Kondisi Bank BPD DIY Cabang Senopati Yogyakarta saat ini sebagai Bank Pemerintah Daerah dalam Menyongsong Otonomi Daerah

Untuk menyongsong otonomi daerah seluruh jajaran Bank BPD DIY sebagai bank milik pemerintah daerah, menyadari tentang lembaran masa depan yang harus diwujudkan melalui dua kebutuhan utama yang tidak lain adalah meningkatkan daya saing perusahaan dan memelihara pertumbuhan perusahaan yang sehat.

Dalam menghimpun dana masyarakat berupa simpanan giro, simpanan berjangka dan tabungan selalu dapat meningkat dari tahun ke tahun sedangkan dalam penyaluran kredit selalu diarahkan dan difokuskan kepada kredit usaha kecil yang menempati porsi 80% dari total kredit yang disalurkan Bank BPD DIY.

² Tajuk Rencana, *Kedaulatan Rakyat (Yogyakarta)*, 7 September 1998, hal. 6.

³ *Kedaulatan Rakyat, BPD DIY Melangkah Dengan Semangat Baru*, 14 Desember 1999.

⁴ *Ibid.*

Dengan mengemban misi untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan Daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat, Bank BPD DIY berusaha mengembangkan dan memperluas jaringan operasional untuk mendekatkan diri pada pelayanan terhadap nasabah.⁴

Kantor Bank BPD cabang Senopati sebagai salah satu dari anak cabang dari Bank BPD DIY juga mengalami program peningkatan fasilitas yang berupa pembangunan kantor baru, dikarenakan kondisi bangunan kantor yang lama sudah tidak mendukung sebagai tempat pelayanan. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

- a. Meningkatnya pertumbuhan perusahaan baik berupa mutu kinerja, penggalan dana maupun produk-produk pelayanan yang terus dikembangkan.
- b. Bertambahnya jumlah nasabah dan produk pelayanan yang ditawarkan menyebabkan penggunaan ruang tidak teratur dengan baik dan penataan layout yang sering berubah-ubah.
- c. Dengan bertambahnya produk pelayanan bertambah pula personil dari bank BPD sehingga membutuhkan wadah baru untuk menampung kegiatannya.
- d. Kondisi dari ruang-ruang pelayanan yang terpisah-pisah serta kondisi banking hall dan ruang tunggu nasabah yang sempit sehingga tidak memberikan kenyamanan bagi nasabah.
- e. Kondisi dari ruang-ruang kerja yang terlalu sempit sehingga mengganggu privacy dan kenyamanan kerja para pegawai.
- f. Kantor bank BPD cabang Senopati sekarang ini menempati bangunan satu lantai yang terdiri dari beberapa unit bangunan dan dilihat dari segi penampilan bangunan tidak menunjukkan adanya citra sebuah bangunan perbankan.
- g. Bangunan tidak dirancang untuk fungsi bank sehingga tidak sesuai dengan kebutuhan, sebelum digunakan oleh pihak BPD pada tahun 1988 bangunan tersebut digunakan untuk lembaga pendidikan yang menyewa dari pemda Yogyakarta.

⁴ Kedaulatan Rakyat, *BPD DIY Melangkah Dengan Semangat Baru*, 14 Desember 1999.

⁴ *Ibid.*



Gambar 1.1 : Kantor Bank BPD cabang Senopati di Jl. P. Senopati 5-7 Yogyakarta,

Lokasi kantor bank BPD cabang Senopati yang ada di Jl. P. Senopati 5-7 Yogyakarta, merupakan bagian dari Kawasan Loji Kecil. Sedangkan Kawasan Loji Kecil tepat berada di sebelah Timur kawasan Benteng Vredeburg yang direncanakan sebagai kawasan Cagar Budaya dan dipisahkan oleh jalan Sriwedari.

Kawasan Loji Kecil dewasa ini, berkembang fungsinya kepada fungsi ekonomi sebagai perluasan dari fungsi ekonomi yang berpusat di pasar Beringharjo dan Malioboro. Hal ini terlihat pada bangunan-bangunan yang ada, mayoritas untuk usaha seperti: toko kelontong, perhiasan, bahan bangunan, bahkan supermarket dan hotel. Perkembangan kawasan ini membawa dampak positif bagi perkembangan perekonomian di sekitarnya.

Dengan kondisi kawasan yang berada di pusat kota dan karakteristik yang ada serta pertumbuhan ekonomi di sekitar kawasan yang sangat bagus maka, lokasi kantor bank BPD cabang Senopati harus tetap dipertahankan.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Umum

- Bagaimana mewujudkan kantor bank BPD DIY cabang Senopati yang dapat memwadahi kegiatan pelayanan perbankan yang ada sekarang maupun untuk beberapa tahun ke depan dengan misinya untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan

taraf hidup rakyat dan moto perusahaan yaitu "Kita berkembang bersama" dengan maksud bank BPD DIY bersama nasabah dan masyarakat ingin berkembang secara bersama-sama.

1.2.2. Khusus

- Bagaimana mewujudkan kantor bank BPD cabang Senopati melalui: pendekatan fungsi, struktur organisasi, tuntutan kegiatan dan persyaratan ruang.
- Bagaimana pemanfaatan potensi tapak dan kondisi lingkungan sekitar kawasan dalam upaya peningkatan pelayanan.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

- Mendapatkan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan bank BPD cabang Senopati yang menampilkan citra sebuah bangunan bank.

1.3.2. Sasaran

- Mengidentifikasi fungsi, pelaku, tuntutan kegiatan dan persyaratan ruang yang ada, sebagai upaya untuk mewujudkan bangunan bank BPD cabang Senopati.
- Mengidentifikasi potensi tapak dan kondisi lingkungan sekitar kawasan yang dapat mendukung keberadaan fungsi bank BPD cabang Senopati.
- Mengidentifikasi dasar-dasar perancangan bentuk bangunan dan arsitektur kawasan yang dapat mewujudkan citra bank BPD cabang Senopati.

1.4. Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan ini merupakan studi kasus dari proyek yang sudah ada/benar-benar ada yaitu kantor Bank Pembangunan Daerah (BPD) cabang Senopati Yogyakarta, maka lingkup pembahasan akan dibatasi pada kantor cabang Bank Pembangunan Daerah (BPD) cabang Senopati Yogyakarta. Dan akan bertolak dari data-data yang ada antara lain: bentuk struktur organisasi, jumlah karyawan, kegiatan nasabah/pengunjung, tuntutan kegiatan, persyaratan ruang dan standar kebutuhan luasan/orang. Dari data tersebut akan diperoleh besaran ruang yang akan dibutuhkan dengan mempertimbangkan perkembangan penambahan karyawan maupun nasabah pada tahun-tahun berikutnya.

Pembahasan diprioritaskan pada masalah-masalah lingkup arsitektural sebuah bank dengan mewujudkan kantor bank BPD cabang Senopati Yogyakarta yang menampilkan citra sebuah bangunan bank, serta potensi tapak dan kondisi lingkungan sekitar kawasan, sedang untuk hal-hal lain yang mendukung di luar lingkup arsitektural akan dibahas dengan asumsi-asumsi serta logika praktis sesuai kemampuan yang ada.

1.5. Metode Studi

Metode pendekatan dalam pemecahan masalah yang dipakai dalam pembahasan akan melalui beberapa tahap :

1.5.1. Metode Pencarian Data

- Berupa studi literatur yang berkaitan erat dengan teori-teori, standar, data-data yang diperlukan dalam perencanaan dan perancangan bangunan bank BPD cabang Senopati Yogyakarta.
- Pengamatan melalui studi terhadap fungsi, jenis, pelaku, tuntutan kegiatan dan persyaratan ruang yang ada dalam kantor bangunan bank BPD cabang Senopati Yogyakarta.
- Pengamatan secara langsung terhadap potensi tapak dan kondisi lingkungan sekitar kawasan.
- Pengamatan data dan informasi melalui wawancara/interview dengan pihak-pihak yang terkait dengan pengembangan bank BPD cabang Senopati.

1.5.2. Metode Analisis (Deskriptif, Komparatif)

- Untuk mewujudkan wadah bank BPD cabang Senopati itu sendiri, pendekatan analisis meliputi fungsi, pelaku, tuntutan kegiatan, dan persyaratan ruang.
- Analisis potensi tapak dan kondisi lingkungan kawasan.

1.6. Sistematika Penulisan

Bab 1 Merupakan bab pendahuluan yang berisikan latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode serta sistematika penulisan.

Bab 2 Berisikan tinjauan umum mengenai bank, pengertian dasar, tujuan dan fungsi, sejarah bank, jenis dan macamnya, serta tinjauan arsitektur perbankan.

Bab 3 Berisikan pembahasan khusus mengenai identitas kantor Bank Pembangunan Daerah (BPD) cabang Senopati Yogyakarta tugas dan fungsinya, struktur organisasi dan sistem kegiatan di dalamnya. Potensi tapak dan kondisi lingkungan

sekitar lokasi kantor Bank Pembangunan Daerah (BPD) cabang Senopati Yogyakarta.

Bab 4 Berisikan analisa permasalahan yang diangkat pada permasalahan BPD cabang Senopati Yogyakarta.

Bab 5 Berisikan konsep-konsep dasar perencanaan dan perancangan yang nantinya akan digunakan dalam proses perancangan.

1.7. Keaslian Penulisan

Untuk menghindari duplikasi penulisan, berikut ini disebutkan beberapa penulisan thesis Tugas Akhir yang mengambil *bangunan bank* sebagai obyek.

1. Romzi, **Kantor Cabang Bank Lippo di Palembang**, TA / UGM / 1999.
 - Aspek keamanan, privacy, kenyamanan serta kecepatan pelayanan pada bank, yang merupakan upaya bank untuk menarik nasabah sebanyak mungkin dengan diwujudkan melalui performance fisik bangunan.
2. Indah Sumaryati, **Kantor BRI Cabang Cirebon**, TA / UGM / 1999.
 - Penggabungan aspek efisiensi dengan aspek privacy dalam desain kantor bank, yang mendukung kelancaran pelayanan dan keamanan sehingga mampu mewujudkan performance bangunan yang memiliki ciri khas tersendiri.
3. Lilis Setyawati, **Kantor BRI Cabang Yogyakarta dengan Tinjauan Keamanan**, TA / UGM / 1998.
 - BRI dengan ruang-ruang yang dapat menciptakan keamanan terhadap tindak kejahatan, tanpa mengabaikan aspek privacy dan kenyamanan.
4. Syarif Usmandan, **Bank Muamalat di Yogyakarta (Semiotika Strukturalis sebagai Paradigma Universalitas Islam pada Entitas Bangunan)**, TA / UII / 1998.
 - Bagaimana konsep entitas bangunan Bank Islam (Bank Muamalat) melalui kajian semiotika strukturalis untuk menstransformasikan Univesalitas Islam dalam perwujudan fungsi yang diwadahi

1.8. Skema Pemikiran

