

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

1.1.1 Jakarta diarahkan Sebagai Service City/Kota Jasa

Dalam tahun 1990-an ada tiga sektor potensi ekonomi yang dapat menyedot tenaga kerja di Jakarta. Di antaranya sektor jasa (29,5%), sektor perdagangan, hotel, dan restoran (26,6%), dan sektor proses industri (20,5%). Pada kurun waktu 1980 – 1994 ada 5 (lima) sektor ekonomi yang menunjukkan kenaikan Gross Development Product (GDP) di Jakarta antara lain :¹

- Proses Industri (dari 18,4% menjadi 26,4%)
- Listrik, gas, dan air minum (dari 1,5% menjadi 4%)
- Pertumbuhan gedung (dari 4,6,% menjadi 7,5 %)
- Transportasi dan Komunikasi (dari 8,8% menjadi 10,5%)
- Bank (dari 12,6% menjadi 15,5%).

Jika Indonesia akan menjadi negara industri, maka akan ada pertanyaan yang muncul kepermukaan : *Siapa yang akan berfungsi dalam pemberian jasa (pengolahan keuangan, konstruksi, perdagangan dan distribusi, dan pengolahan manajemen) untuk pusat produksi pada bagian barat dan timur Indonesia ?*. Jika tidak ada kota satupun di Indonesia yang mengisi fungsi tersebut dan memainkan peranannya, maka secara otomatis akan diisi oleh kota – kota negara lain seperti Singapura dan Hongkong yang sebelum sudah berkibar di dunia internasional sebagai kota perdagangan dan jasa di dunia.²

*Dan Jakarta akan menjadi salah satu pilihannya karena Jakarta memiliki potensi yang banyak. Pada masa sekarang Jakarta memiliki beberapa posisi penting yang perlu dipertimbangkan diantaranya :*³

- Jakarta sebagai ibukota Indonesia adalah pusat kegiatan politik atau sistem pemerintahan sehingga Jakarta merupakan perwujudan kehidupan berbangsa dan bernegara di mata dunia Internasional. Jakarta sebagai pusat keuangan Indonesia, 70 – 80 % sirkulasi keuangan Indonesia berputar di Jakarta.

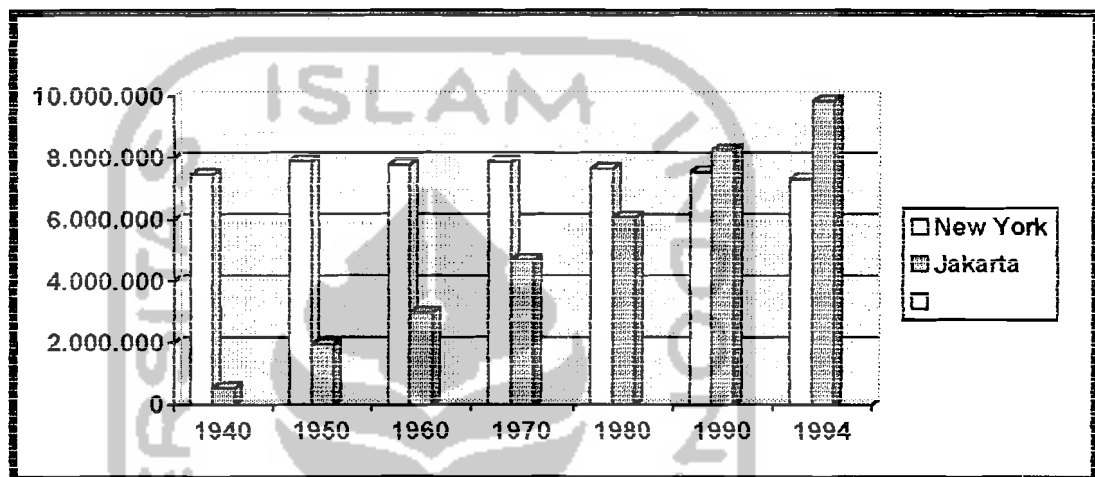
¹ Makalah Seminar Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Lahan di DKI Jakarta

² Ibid 1

³ Op.cit 1

- Jakarta sebagai pusat perdagangan dan distribusi barang barang yang ditunjang oleh pelabuhan laut Tanjung Priok, dan bandara udara internasional Sukarno Hatta.
- Jakarta sebagai kota metropolitan dan cenderung ke arah kota mega politan yaitu pertumbuhan penduduk yang terus menanjak (Lihat tabel perbandingan dengan pertumbuhan penduduk kota New York) adalah sebuah konsentrasi, generator, pengontrol, dan media komunikasi dari semua jenis kegiatan sosial.

Grafik 1.1 Perbandingan pertumbuhan penduduk Jakarta dan New York



Sumber : Kompas Minggu 22 Juni 1997

Efeknya dari pertambahan populasi penduduk dan penambahan berbagai jenis tipe aktivitas ekonomi , jadi kegiatan ekonomi Jakarta akan berjalan selama 24 Jam atau dengan kata lain *ekonomi 24 jam*. Sehingga aktivitas ekonomi seperti pertahanan dan keamanan, listrik, telekomunikasi, rumah sakit, farmasi/apotik, taksi, restoran, siaran radio, dan hiburan, akan bergerak terus menerus. Aktivitas lainnya seperti shopping center dan pendidikan masing masing sekitar 16 jam dan 8 jam.⁴

Jadi yang berkembang sekarang di Jakarta ialah masyarakat yang majemuk dengan berbagai aktivitasnya yang padat seperti di pusat perbelanjaan, ditempat seperti itu berlaku motto "*...one stop multi shopping*". Artinya, di tempat seperti itu masyarakat dapat membeli apa yang dibutuhkannya, baik keperluan sehari – hari maupun keperluan jangka panjang. Akhir – akhir ini bahkan masyarakat melakukan kegiatan apa saja setelah berbelanja. Kantor tempat bekerja boleh jadi berada di tempat itu juga, demikian pula

⁴ Makalah Seminar Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Lahan di DKI Jakarta

semua sarana pendukungnya seperti restoran, tempat hiburan, bank dan pelayanan jasa – jasa lainnya. Motto “....one stop multi shopping” menjadi “....one stop multi activities”.⁵

Untuk dapat mengakomodasi perkembangan yang pesat dari berbagai kegiatan masyarakat kota Jakarta yang merupakan dampak dari perkembangan regional dan global, maka peningkatan intensitas pemanfaatan lahan secara lebih efektif dan efisien.

Peningkatan intensitas pemanfaatan lahan merupakan upaya untuk merealisasikan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) DKI Jakarta tahun 2005 dengan memperhatikan potensi dan kendala yang ada dari segi market, infrastruktur, aksesibilitas, struktur fisik, sosial, historis, dan urban design. Dalam penentuan intensitas pemanfaatan lahan diperlukan keluwesan dalam penentuan besaran dan lokasinya.⁶

Dan salah satu potensi lokasi untuk peningkatan intensitas pemanfaatan lahan ialah kawasan jalan Thamrin – Sudirman sebagai koridor central bisnis distric (CBD). Dan potensi penggunaan tanah di sepanjang koridor mencakup berbagai fungsi kegiatan, terdiri dari perkantoran, pertokoan, dan perhotelan. Perumahan terutama terletak pada daerah – daerah pengaruh koridor. Fungsi perumahan dan rekreasi atau hiburan turut hadir melengkapi keanekaragaman kegiatan sekaligus menjadikan koridor Thamrin – Sudirman sebagai sebuah pusat aneka guna (multi use center) dan ini sesuai dengan pergerakan ekonomi 24 jam di Jakarta.

1.1.2 Perkembangan Investor di Jakarta

Secara geografis dan alami Indonesia sebenarnya memiliki sumber daya yang bervariasi, mulai dari bidang kehutanan, kelautan, pertambangan, pertanian, dan sebagainya, akan menjadi daya tarik bagi investor asing dan dalam negeri untuk menanamkan modalnya. Di samping itu Indonesia memiliki pasar yang sangat luas, yakni 200 juta penduduk ini merupakan salah satu keunggulan kooperatif.⁷

Sejak dikeluarkan peraturan / ketetapan pemerintah tentang Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Indonesia secara perlahan lahan berubah dari negara pertanian menjadi negara industri. Selain industri Jakarta juga diarahkan sebagai kota perdagangan dan jasa ini dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

⁵ Majalah ASRI Dari fungsi tunggal ke multi fungsi No.174 Septembert 1997 Hal.48

⁶ Ibid 4

⁷ Majalah Ekonomi no.3, Agustus 1998

Tabel 1.1 Perkembangan PMDN dan PMA di DKI Jakarta 1996 - 1997

Bidang Usaha	Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)		Penanaman Modal Asing (PMA)	
	Proyek	Investasi (juta Rp)	Proyek	Investasi (US\$,000)
Industri	22	1.227.872,9	30	677.693,8
Konstruksi	4	557.560,4	45	231.588,3
Perhotelan	15	3.266.558,6	5	180.813,0
Perkantoran/Real estat	18	5.994.680,5	18	897.876,3
Pertanian, Peternakan, dan perikanan	-	-	1	640,0
Jasa lainnya	137	4.816.501,7	264	1.925.420
Jumlah	196	15.912.969,7	363	3.914.007,2

Sumber: RKPM DKI JAKARTA

Dilihat dari nilai investasi yang ditanamkan antara PMDN dan PMA maka nilai investasi cenderung lebih banyak pada investor asing. Ini merupakan indikasi yang baik bagi roda perekonomian di Indonesia. Tentunya para investor asing tersebut sangat membutuhkan kantor yang memadai bagi kegiatan usahanya dalam arti memadai yaitu dari segi akseibilitas, lokasi, umur bangunan, desain gedung, kualitas gedung, lokasi parkir, dan sebagainya. Lebih - lebih pemerintah dalam hal ini Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mengeluarkan semacam pembebasan pajak (tax Holiday).⁸ dan dampaknya yaitu investor asing jadi lebih berminat untuk menanamkan modal di Indonesia. Ini ditunjukkan pada jumlah proyek Penanaman Modal Asing (PMA) yang disetujui jauh lebih besar dari proyek Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang disetujui pada tahun 1998 yaitu 790 proyek pada tahun 1997 menjadi 979 proyek, dengan nilai investasi 33,8 milyar dollar AS pada tahun 1997 menjadi 13,8 milyar dollar pada tahun 1998. Jadi jumlah proyek naik 23,9 % dan nilai investasi turun 60,7 %⁹

Dilihat dari jenis - jenis perkantoran di Jakarta khususnya di Jalan Thamrin - Sudirman sebagian besar kantor di kawasan tersebut masih memiliki fungsi tunggal dalam hal ini kegiatan hanya terfokus pada kegiatan perkantoran, dan dalam kawasan Thamrin - Sudirman belum ada perkantoran yang bersifat multi fungsi dalam hal ini menyediakan berbagai fungsi seperti pusat perbelanjaan, hiburan, pusat keuangan, dan apartemen yang

⁸ Kompas, BKPM batalkan proyek investasi, 24 Desember 1998

⁹ Ibid 8

berdekatan dengan kantor sebagai penunjang mobilitas pekerjaan dan mutu pekerjaan akan tercapai. Sehingga tercapai intensitas pemanfaatan lahan yang efisien dan optimal

1.1.3 Sistem Transportasi Darat di dalam Kota Jakarta

Di sektor transportasi, pemda DKI Jakarta meningkatkan pelayanan angkutan umum diupayakan dengan pola lalu lintas sistem satu arah (SSA), *three in one*, jalur khusus bus pada jalan – jalan tertentu, pembangunan *fly over* (17 buah), *underpass*, dan pembangunan jalan tol *outer ring road*, sampai pada kereta *commuter* yang melayani jalur utara – selatan.¹⁰

Namun masalah kemacetan masih belum juga teratasi, dan kemacetan itu bahkan telah menjadi *lifestyle* dalam hal ini bagi warga Jakarta bahwa dimana mana ditemui kemacetan yang itu banyak menyita waktu mereka, jadi kemanapun mereka pergi tidak terlepas dari kemacetan dan itu sudah menjadi bagi bagian hidup mereka. Begitu akrabnya dengan kemacetan, pengguna jalan sudah terlanjur apatis dengan sejumlah solusi yang akan diambil untuk memecahkan problema tersebut. Jalan tol yang semula berfungsi sebagai jalan bebas hambatan, kini ikut macet dan sering diplesetkan sebagai “Tidak Otomatis Lancar” (TOL). Simak saja angka pertumbuhan pemakai jalan tol dalam beberapa tahun belakangan ini. Bila pada tahun 1973 hanya sekitar 1,5 juta kendaraan yang melewati tol, pada tahun 1994 sudah tercatat hampir 338 juta kendaraan. Akibatnya antrian panjang kemacetan di jalan tol juga menjadi pemandangan biasa.¹¹

Salah satu penyebab kemacetan pada kawasan Thamrin – Sudirman karena kawasan tersebut merupakan daerah tujuan dan lintasan menyebabkan jalan pada koridor ini menampung bangkitan kendaraan yang sangat tinggi, sehingga menimbulkan kemacetan lalu lintas terutama pada jam – jam sibuk.¹²

Begitu pula di dalam kota Jakarta sendiri bagaimana tidak macet setiap harinya berjejal tidak kurang 2,7 juta unit kendaraan di jalan raya. Padahal, total panjang jalan diseluruh Jakarta hanya sekitar 7.935 kilometer. Menurut dinas PU DKI Jakarta, perbandingan jalan dan luas wilayah DKI Jakarta hanya 4,7 %. Kondisi itu diperparah lagi dengan laju pertumbuhan kendaraan yang tidak seimbang dengan laju pertumbuhan jalan.

¹⁰ Buku saku Jakarta 1997

¹¹ Majalah properti, Triliunan rupiah untuk mengatasi kemacetan, Juni 1996

¹² Dinas Tata Kota, Rencana Unsur Kota Jl. Thamrin – Sudirman.

Di Jakarta, penambahan kendaraan setiap tahunnya mencapai 15 %, sementara penambahan jalan raya tak lebih dari 4 %. ¹³

*Menurut sebuah studi, saat ini saja, kemacetan di Jakarta menyebabkan kerugian ekonomis setiap jam tidak kurang dari Rp1 miliar dan setiap tahun ditafsirkan mencapai Rp 3 triliun.*¹⁴ Dengan kemacetan ini para investor asing mengontrak apartemen sewa menengah keatas yang dekat dengan Kawasan Pusat Bisnis (KPB). Menurut pengamatan JWL /Procon Indah, dimana permintaan akan apartemen sewa tetap tinggi. Buktinya, sampai akhir kuartal pertama tahun 1997 sudah 972 unit terserap, meningkat 63 % dari pasok tahun lalu.

Apartemen sewa ini memiliki tingkat hunian yang tinggi, yaitu 95%. Ini adalah tingkat hunian tertinggi dari semua jenis rumah susun. Bahkan beberapa blok apartemen di Kawasan Pusat Bisnis (KPB) dan Jakarta selatan terisi penuh. Itu semua permintaan dari ekspatriat atau orang asing dan konsultan asing. Umumnya mereka membutuhkan 10 hingga 40 unit, untuk perusahaan – perusahaan dari sektor keuangan, sekuritas, dan telekomunikasi. Umumnya apartemen yang disewa oleh ekspatriat adalah jenis apartemen sewa termahal dengan fasilitas service yang layaknya sebuah hotel dan dilengkapi dengan pusat kebugaran dan kolam renang.¹⁵

Dapat dilihat dengan jelas bahwa investor asing lebih cenderung tinggal pada daerah yang dekat dengan Kawasan Pusat Bisnis (KPB), ini sangat berguna untuk menuju akses kantor mereka dan juga menuju akses lainnya seperti kantor – kantor di KPB, pusat hiburan, pusat perbelanjaan dan lain – lainnya. Jika disediakan perkantoran dengan fasilitas rumah (apartemen) yang berdekatan, juga fasilitas seperti service apartemen, pusat perbelanjaan, pusat kebugaran, kolam renang, hiburan, bagi para investor ini merupakan suatu kemajuan dan lebih efisien dan optimal untuk menunjang pekerjaan mereka, mengingat ada investor yang memiliki masalah dengan waktu yaitu memiliki masa tinggal yang pendek di Indonesia.

1.1.4 Perkantoran pada umumnya di kawasan pusat bisnis Thamrin - Sudirman.

Melihat fungsi dan karakter daerah Kawasan Pusat Bisnis jalan Thamrin –Sudirman yaitu sebagai pusat kegiatan dan jasa yang berbentuk memanjang seperti perkantoran, perhotelan, perbankan, pusat perbelanjaan, apartemen, dan sebagainya dengan intensitas

¹³ Majalah Properti, Masih didominasi Ekspatriat, Juni 1997

¹⁴ Majalah Properti, Investor dibalik proyek prestisius, Juni 1996

yang tinggi. Selain itu juga sebagai sumbu utama yang menghubungkan wilayah Jakarta bagian selatan dengan wilayah Jakarta bagian Utara, daerah rencana selain berfungsi sebagai daerah tujuan juga berfungsi sebagai daerah lintasan, sehingga tingkat pencapaian pada jalan ini sangat tinggi. Jadi kawasan pusat bisnis Thamrin – Sudirman memiliki identitas sendiri dan memiliki status internasional dengan adanya beberapa kantor kedutaan besar serta satu kantor PBB (perserikatan bangsa – bangsa), ditambah dengan sejumlah hotel bertaraf internasional.

Pada kawasan ini dapat diterapkan sistem bonus dan insentif. Dengan memberikan kelonggaran persyaratan membangun dan atau kemungkinan membangun melebihi KLB (koefisien lantai bangunan) yang diijinkan, maka pembangun (developer) tersebut diwajibkan memberikan sebagian dari persilnya bagi kepentingan umum.¹⁶

Melihat dari fungsi perkantoran yang berada di kawasan rencana, sebagian besar berfungsi sebagai kantor administratif yaitu kantor yang hanya melayani kegiatan – kegiatan transaksi bisnis, pekerjaan kantor pada umumnya, rapat – rapat, menejemen, dan lain – lain. Jenis – jenis kantor administratif antara lain seperti : kantor kedutaan, kantor pemerintah (departemen – departemen), kantor swasta, bank, universitas, kantor bursa efek dll. Dan sedikit sekali kantor yang bersifat representatif yaitu kantor yang melayani berbagai fungsi kegiatan seperti adanya restoran skala internasional contohnya pada gedung BNI 46 yang dilengkapi restoran planet Hollywood. Selain itu bangunan dwi fungsi juga ada seperti hotel dan pusat perbelanjaan dan itu ada pada Hotel Grand Hyatt.

Tabel 1.2 Fungsi – fungsi kegiatan kantor di Thamrin - Sudirman

Fungsi	Kantor Admins tratif	Banguaan multi fungsi	Hotel Dwi Fungsi	Hotel	Pusat perbela njaan	Apartemen	Resto ran
Jumlah	60	3	2	11	8	4	14

Sumber : Analisa data penulis dari Rencana Unsur Kota dan Majalah Properti

Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa kantor yang berfungsi administratif jumlahnya lebih banyak dibandingkan fungsi yang representatif dan fungsi – fungsi lainnya. Fungsi – fungsi yang berbeda tersebut tersebar di sepanjang jalan Thamrin – Sudirman. Dan dengan fungsi – fungsi yang berbeda maka akan terjadi pemusatan fungsi

¹⁵ Ibid 13

¹⁶ Dinas Tata Kota, Rencana Unsur Kota Jl.Thamrin – Sudirman

kegiatan yang berbeda – beda pula. Dapat dilihat bahwa para arsitek masih terbiasa mendesain bangunan berfungsi tunggal. Proyek – proyek yang memakai sebutan “pusat” pun masih diisi oleh fungsi sejenis. Gedung konfrensi misalnya masih berisi sarana kegiatan konfrensi saja, demikian pula dengan pula halnya dengan dengan gedung pusat perbelanjaan.¹⁷

Kebiasaan tersebut semakin diperkuat dengan munculnya prinsip “...form follow function”. Prinsip yang tadinya dimaksudkan untuk menjadi pedoman pembuatan ornamen dan dekorasi yang menandai fungsi bangunan yang berbeda di dalam sebuah bangunan itu, lama – kelamaan berkembang menjadi keyakinan bahwa setiap kegiatan harus menempati bangunannya masing – masing dan berkelompok di dalam lokasinya sendiri – sendiri. Karena itu kemudian kita kenal adanya lokasi atau pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan dll. Di pusat perkantoran hanya terdapat bangunan – bangunan kantor saja sedangkan di pusat perbelanjaan hanya terdapat toko – toko saja. Dalam perkembangan berikutnya muncul gagasan untuk memperkuat identitas masing – masing lokasi itu dengan jalan dibedakan secara tegas dari lingkungan sekitarnya. Maka lokasi – lokasi tersebut ditentukan peraturan bebas berkendara, peraturan *three in one*, atau ditentukan sebuah lahan besar yang diperuntukan untuk kegiatan sejenis dalam skala besar lengkap dengan peraturan yang tersendiri. Sekalipun demikian, bangunan – bangunan di dalamnya tetap berfungsi sejenis atau tunggal. Contohnya kawasan Blok M dan Pasar Baru. Melihat lahan di Jakarta yang semakin sempit khususnya di kawasan daerah rencana yang lahannya di kapling – kapling atau terkotak – kotak. Jadi intensitas pemanfaatan lahan masih kurang diterapkan, mengingat tanah di kawasan daerah rencana sempit dan di kapling – Kapling antara 1 – 5 hektar.¹⁸

Merujuk pada motto “... *One stop multi activities*” ini dapat diterapkan pada kawasan pusat bisnis jalan Thamrin – Sudirman mengingat kawasan rancana *memiliki status internasional* dan *merupakan kawasan yang dituju*, dan *sumbu kota Jakarta* selain itu *ditunjang dengan kawasan bayang* di sepanjang koridor Thamrin – Sudirman yang memiliki berbagai aktivitas ekonomi. Dengan merekomendasikan beberapa alternatif bangunan seperti bangunan multi fungsi atau mix use building dan super blok. Di kaitkan pula dengan prinsip efisiensi dan optimasi, sulit dan mahal nya harga lahan di lokasi yang dianggap strategis dan potensi memunculkan gagasan untuk menggabungkan berbagai

¹⁷ Majalah ASRI No.174 September 1997 Hal.48

¹⁸ Dinas Tata Kota, Rencana Unsur Kota Jl.Thamrin - Sudirman

macam fasilitas yang tadinya terpisah itu supaya lahannya terpakai secara optimal dan jumlah total lantai bangunan yang diperbolehkan dibangun di sana dapat dibagi – bagi untuk pelayanan dengan perhitungan yang cermat.¹⁹

Dengan berbagai aktivitas ekonomi atau penggabungan fungsi di dalamnya maka akan menarik bagi para pengunjung dan dapat meningkatkan daya jual bangunan tersebut, selain itu citra bangunan dengan sentuhan arsitektur tersendiri seperti mengupayakan supaya bangunan tidak terasa ramai dengan jalan menyamakan bahan, warna atau komponen – komponen utamanya, namun justru ada pula yang dibuat ramai dan semarak dengan mengolah bangunan secara berbeda. Alasannya tentu saja agar kompleks itu menarik perhatian masyarakat sehingga mereka terdorong untuk datang ke bangunan tersebut.

1.1.5 Fungsi – fungsi bangunan komersial di Thamrin – Sudirman.

Fungsi – fungsi bangunan komersial di Thamrin – Sudirman terdiri dari 3 macam bentuk fungsi bangunan yaitu fungsi perkantoran, fungsi perbelanjaan, fungsi hunian.

Dari ketiga bentuk fungsi tersebut memiliki masalah tersendiri antara lain:

1. Fungsi perkantoran

Di lihat dari banyaknya penanaman modal dalam negeri (PMDN) dengan jumlah proyek 1835 sampai pada september 1998 dan penanaman modal asing (PMA) dengan jumlah proyek 1844 sampai pada september 1998²⁰ bagi daerah DKI Jakarta baik dari sektor jasa, sekuritas, dan telekomunikasi selain itu pihak PMA memiliki keterbatasan waktu untuk tinggal di Indonesia maka memerlukan kantor – kantor yang memiliki fleksibilitas ruang, sehingga ruang dapat diubah – ubah sesuai kebutuhan perusahaan yang bergantian berkantor di gedung tersebut. Kantor – kantor yang ada sekarang kurang menekankan dalam segi manusianya, seperti kata **Frida L. Tanadita, Customer Relations PT. Datascip** yaitu *berkantor di gedung yang bagus belumlah cukup sebab kantor bukan hanya perlu memperhatikan faktor keindahan tetapi bagaimana meng organize meja sehingga flow aktivitas yang bekerja bisa berjalan baik, Yang perlu diperhatikan sebenarnya human-nya bukan alat kantornya.²¹*

Ditambahkannya, kantor juga harus penghuninya bisa lebih leluasa dan nyaman, **Jeffrey Liong Direktur Pemasaran PT. Datascip** mengamati fenomena itu sebagai

¹⁹ Op.Cit 17

²⁰ BKPM, Statistik Investasi, September 1998

upaya mengembalikan esensi manusia sebagai makhluk sosial yang punya keunikan masing – masing. Ia ingin menunjukkan eksistensinya untuk membedakannya dari yang lain. Namun yang lebih penting hal itu dapat membuat penghuninya betah bekerja, dan malah mungkin bisa saja menganggap kantor sebagai tempat tinggal kedua setelah rumah. Perkantoran yang baik seharusnya fleksibel terhadap hal tersebut di atas. Dan ini berarti menunjukkan adanya pengakuan terhadap eksistensi /keberadaan karyawan²². Jadi kecenderungan kantor – kantor yang ada sekarang kurang memperhatikan dalam segi human –nya yaitu fleksibilitas ruang kantor dan kenyamanan bekerja.

Seperti pada bentuk – bentuk ruang yang sudah baku /tetap , perlu adanya perubahan ruang kerja yang lebih bersifat fleksibel, karena kecenderungan manusia yang memiliki sifat bosan, yang dapat mempengaruhi aktivitas bekerja dan ditambah perkembangan trend ruang kantor yang terus berkembang. Maka tuntutan bentuk perubahan penyusun ruang sangatlah penting karena kantor yang ada sekarang kurang memperhatikan hal tersebut.

Susunan dan pola – pola ruang yang ada sekarang kurang dapat menunjang flow aktivitas bekerja pada ruang kantor karena susunan dan pola – pola ruang yang tidak jelas seperti pembagian ruang – ruang bekerja.

Sedangkan untuk kenyamanan kurang memperhatikan skala ruang pekerjaan yang memadai bagi manusia yang bekerja. Sehingga terjadi cepatnya menjadi stress dalam pekerjaan. Skala ruang pekerjaan yang kurang memadai biasanya guna mencapai hasil ruang yang optimal dan efisien tetapi tidak memperhatikan manusianya, mengingat kantor merupakan rumah kedua bagi karyawan kantor sehingga dituntut penciptaan skalar ruang yang memadai.

2. Fungsi perbelanjaan.

Memasuki tahun 1990 – an perkembangan pusat perbelanjaan bergerak ke arah pinggiran kota. Hal ini ditandai dengan bedirinya Blok M Plaza, Mal Pondok Indah, Mal Ciputra, Mal Kelapa Gading, dan lain – lain. Malah sejak tahun 1994/1995 arahnya makin ke pinggir ke daerah suburban. Hanya tinggal lima pusat perbelanjaan di kawasan pusat bisnis Thamrin – Sudirman yaitu Sarinah, Plaza Indonesia, Plaza Senayan, Plaza Kota BNI, dan Ratu Plaza.²³ Dari lima pusat perbelanjaan yang paling menonjol dan disebu pengunjug adalah Plaza Senayan karena bentuk bangunan yang menarik dan mengarah ke

²¹ Majalah Teknologi, Perkantoran Modern, Februari 1997

²² Op.Cit 21

kebutuhan manusia seperti penyediaan food court yang sangat beragam, kenyamanan berbelanja juga di dapat, ruang – ruang belanja yang fleksibel, seperti adanya ruang – ruang yang terbuka di dalam pusat perbelanjaan tersebut yang digunakan untuk berbagai aktivitas kegiatan selain itu juga kontak visual antar manusia didapat disetiap lantai sehingga juga dapat mudah mengamati retail yang ada di sisi lain adanya pengolahan bentuk ruang luar yang terbuka sehingga dapat memudahkan orang untuk datang karena batasan antara trotoar dan batas persil berupa batasan yang tidak masif. Dan ditunjang dengan pengolahan tampak bangunan yang mencitrakan bangunan yang postmodern.

Kenyamanan juga didapatkan dalam berbelanja dalam hal ini kenyamanan sirkulasi yang memungkinkan orang dapat mengunjungi setiap retail yang ada tanpa harus berdesakan karena jalur sirkulasi yang sempit. Ini dibuktikan dengan hasil jejak pendapat terhadap pusat perbelanjaan di Jakarta Pusat, Plaza Senayan menempati urutan teratas dari segi tempat belanja favorit (26,4 %), tempat untuk cuci mata dan window shopping (67,3%), dan tempat rekreasi favorit (75,9%) itu dari 8 pusat perbelanjaan di ada di Jakarta Pusat. Sedangkan Ratu Plaza di Jalan Sudirman sekarang betul – betul sudah tutup, karena kalah bersaing dengan pusat perbelanjaan yang baru, karena tidak memiliki apa yang terdapat di plaza senayan. Sedangkan Sarinah yang berdiri sejak tahun 1965 pentaan ruang dalam yang tidak fleksibel dan kenyamanan sirkulasi tidak di dapat karena sempitnya jalur sirkulasi, sehingga menimbulkan bedesak – desakan. Di sisi lain pengolahan ruang luar cenderung tertutup dan dibatasi oleh kawat berduri dan kawat berduri tersebut ada yang dijebol guna kemudahan akses ke bangunan. Untuk Plaza Indonesia cenderung tertutup dan tidak menampakkan bahwa bangunan tersebut adalah sebuah pusat perbelanjaan karena produk yang ditawarkan adalah produk *branded* dan dikaburkan oleh hotel yang menyatu dengan pusat perbelanjaan tersebut.

Menurut Ir. Suntana S. Djatmika SE, MBA, IAI di Jakarta yaitu di Thamrin – Sudirman, Terlihat jelas bahwa perencanaan bangunan dilakukan secara individu. Kapling perkapling, tanpa memperhatikan kepentingan pihak lain di samping yang juga mempunyai kepentingan membangun dan memiliki bangunan pada kapling yang sama, sehingga memberi kesan ketertutupan, menghambat interaksi di antara persil, dan sumber daya yang ada tidak dapat di optimalkan dan semakin membentuk lingkungan binaan yang terkotak –kotak.²⁴ Ini salah satu yang menyebabkan menjadi Ratu Plaza karena kurang

²³ Majalah Properti, Boom Pusat Perbelanjaan, Februari 1997

²⁴ Majalah Teknologi, Gedung Bertingkat Trend, Karakter, dan Kecanggihan Teknologi, Februari 1997

mengoptimalkan ruang luar bangunan yang dapat mengundang pejalan kaki. Selain Ratu Plaza, pembentukan ruang tapak yang terkotak – kotak juga terjadi pada Sarinah, Plaza Indonesia, Plaza Kota BNI.

Jadi pusat pebelanjaan di Thamrin – Sudirman kurang memperhatikan dari segi human baik dari penciptaan ruang luar dan penciptaan ruang dalam. Untuk penciptaan ruang dalam menyangkut pada fleksibilitas ruang dan kenyamanan sirkulasi.

3. Fungsi hunian

Apartemen yang berada di Kawasan Pusat Bisnis (KPB) khususnya Thamrin – Sudirman terdapat 4 apartemen dengan tingkat hunian mencapai 95 % orang ekspatriat. Dari empat apartemen tersebut dapat mengakomodasi sebanyak 684 unit.²⁵ Ini tidak sebanding dengan jumlah ekspatriat yang masuk Jakarta dari Januari 1998 – Juni 1998 yaitu sebesar 3.344 ekspatriat.²⁶

Dengan harga jual apartemen per unit 3000 US\$/m² seperti apartemen Kempinski yang berada di antara Hotel Sahid Jaya dengan Mid Plaza serta apartemen Kusuma Chandra, semua unit terjual habis bak kacang goreng. Lokasinya yang sangat strategis yaitu di KPB Thamrin – Sudirman. Dan apartemen tersebut memiliki fasilitas yang lengkap dan memiliki kenyamanan yang diinginkan bagi ekspatriat terutama privacy.²⁷

Bagi ekspatriat yang tidak terakomodasi mereka memilih apartemen yang berada di Jakarta Pusat dan Jakarta Selatan dengan harga jual apartemen 1300 – 2000 US\$. Pada umumnya apartemen tersebut memiliki fasilitas dan kualitas yang minimal sehingga kenyamanan privacy dan keamanan bagi penghuninya tidak terpenuhi dengan maksimal sebagai contoh, dari segi finishing interior juga tidak memenuhi. Bahkan ada konsumen yang sudah membeli harus merenovasi apartemennya supaya untuk mendapatkan kenyamanan yang diinginkan.²⁸

Jadi untuk mendapatkan kenyamanan yang diinginkan bagi ekspatriat yang tidak terakomodasi di KPB Thamrin – Sudirman maka memerlukan hunian yang memiliki kenyamanan privacy dan keamanan dengan kondisi sosial, budaya, dan ekonomi yang sesuai bagi ekspatriat sehingga didapat hunian yang humanistik yang sesuai dengan tuntutan.

²⁵ Majalah Properti, Laporan Utama Apartemen di Jakarta, Juni 1997

²⁶ BKPM, Laporan Bulanan Investasi, Juni 1998

²⁷ Ibid 25

²⁸ Op.Cit 24

Kenyamanan privcy yang ada kurang memenuhi tuntutan yang diinginkan seperti pada apartemen kempinski, Istana Sahid, Kusuma Chandra yang memiliki tingkat hunian yang padat yaitu per lantai mencapai dapat mencapai 10 unit.

Dari latar belakang permasalahan diatas maka **Bangunan Multi Fungsi (BMF)** yang memiliki persyaratan antara lain :

1. Memperhatikan segi psikologis manusia dalam bangunan multi fungsi
2. Memiliki kenyamanan privacy dan sirkulasi
3. Memiliki ruang komunikatif
4. Memiliki fleksibilitas ruang

Dari persyaratan tersebut diatas diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik bagi masalah humanistik di **Kawasan Pusat Bisnis (KPB) Thamrin Sudirman**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1.2.1 Umum

- Mewujudkan ruang humanistik untuk berbagai kegiatan komersial

1.2.2 Khusus

- Faktor psikologis manusia pada Bangunan Multi Fungsi (BMF) di Kawasan Pusat Bisnis (KPB) Thamrin – Sudirman mampu mewujudkan humanistik Ruang
- Mewadahi berbagai jenis kegiatan bentuk usaha dalam bangunan multi fungsi dengan tetap mensyaratkan fleksibilitas ruang
- Mewadahi berbagai variasi kegiatan dengan tetap mensyaratkan kenyamanan privacy dan sirkulasi
- Mewujudkan ruang komunikatif bagi pengunjung Bangunan Multi Fungsi

1.3 TUJUAN dan SASARAN

1.3.1 Tujuan

1.3.1.1 *Tujuan umum pembahasan* : merumuskan konsep perencanaan dan perancangan wadah bangunan multifungsi yang dapat memenuhi kebutuhan pengguna bangunan multifungsi itu sendiri.

1.3.1.2 *Tujuan khusus pembahasan* :

- Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multifungsi yang humanistik dengan mensyaratkan psikologis manusia pada bangunan tinggi.

- Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multifungsi yang humanistik dengan mensyaratkan kenyamanan privacy dan sirkulasi
- Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan BMF yang humanistik dengan mensyaratkan fleksibilitas ruang
- Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan BMF yang humanistik dengan mensyaratkan ruang komunikatif.

1.3.2. Sasaran

1.3.2.1 Sasaran umum pembahasan :

Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multifungsi yang dapat memenuhi kebutuhan kuantitatif pengguna dengan analisis terhadap:

- a. Karakter ekspatriat
- b. Lama tinggal ekspatriat.
- c. Karakter perkantoran, jenis kegiatan, dan pelakunya
- d. Karakter perbelanjaan, jenis kegiatan, dan pelakunya.
- e. Peraturan – peraturan standar dalam bangunan multifungsi.
- f. Standar – standar standar besaran ruang, luas sirkulasi.

1.3.2.2 Sasaran khusus pembahasan :

- a. Untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi dengan konsep humanistik melalui analisa terhadap : psikologis manusia pada bangunan tinggi.
- b. Untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi dengan konsep humanistik melalui analisa terhadap : kenyamanan privacy dan sirkulasi.
- c. Untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi dengan konsep humanistik melalui analisa terhadap : fleksibilitas ruang
- d. Untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan bangunan multi fungsi dengan konsep humanistik melalui analisa terhadap : ruang komunikatif.

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1 Lingkup spatial

Lingkup spatial meliputi :

- a. Areal perencanaan

Areal perencanaan meliputi kawasan pusat bisnis jalan Thamrin – Sudirman.

b. Areal perancangan

Areal perancangan berada pada kawasan pusat bisnis khususnya di Jalan Thamrin dengan luas areal perancangan $\pm 2,00$ Hektar.

1.4.2 Lingkup Substansi

- a. Secara makro : pembahasan dilakukan masih dalam lingkup disiplin arsitektur, hal lain yang mendasari selain faktor – faktor perencanaan dan perancangan dapat dilakukan dengan cara analisa, hipotesa, sintesis, dan logika.
- b. Secara mikro : pembahasan mengacu pada sasaran dan tujuan yang menekankan humanistik pada bangunan multi fungsi dengan persyaratan psikologis manusia di dalam bangunan tinggi fleksibilitas, kenyamanan privacy dan sirkulasi dan ruang komunikatif, di tinjau pula pada perhitungan ekonomis bangunan dan sistem struktur bangunan tinggi secara arsitekturalnya.

1.5 METODE PEMBAHASAN

1.5.1 Tahap pada pengungkapan masalah

Issue :

- Kemacetan yang kronis di jalan Thamrin Sudirman yang sebagai Kawasan Pusat Bisnis sehingga memerlukan aksesibilitas yang tinggi diantara fungsi fungsi bangunan yang berbeda.
- Harga tanah yang mahal dan semakin sempitnya lahan maka perlu adanya intensitas pemanfaatan lahan dan bangunan supaya tercipta efisiensi dan optimalisasi.
- Kawasan pusat bisnis Thamrin – Sudirman terbentuk secara terkotak – kotak dan terprivatisasi sehingga kurang humanis dengan lingkungan sekitarnya, dan ruang – ruang di KPB T – S kurang memperhatikan dari segi psikologis manusia pada bangunan tinggi dan kurang memiliki kenyamanan privacy dan sirkulasi.

1.5.2 Tahap spesifikasi data

1. Studi literatur

- ☐ Tinjauan terhadap bangunan multifungsi
- ☐ Tinjauan terhadap ekspatriat.
- ☐ Tinjauan terhadap nilai ekonomis bangunan

2. Pengamatan

- Pengamatan terhadap bangunan multifungsi
- Pengamatan terhadap tapak dan potensi pendukungnya.

1.5.3 Tahap Analisis.

1. Analisis terhadap faktor penentu perencanaan dan perancangan wadah bangunan multifungsi yang mampu mewadahi kebutuhan pengguna bangunan multi fungsi.
2. Analisis terhadap konsep humanistik dengan persyaratan psikologis manusia pada bangunan tinggi.
3. Analisis terhadap konsep humanistik dengan persyaratan kenyamanan privacy dan sirkulasi pada bangunan multi fungsi.
4. Analisis terhadap konsep humanistik dengan persyaratan ruang komunikatif.
5. Analisis terhadap konsep humanistik dengan persyaratan fleksibilitas ruang.

1.5.4 Sintesis.

Tahap titik temu antara analisis ruang humanistik, fleksibilitas, kenyamananprivacy dan sirkulasi, ruang komunikatif dan permasalahan yang dapat mendukung proses perancangan selanjutnya.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I Pendahuluan

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

BAB II Tinjauan terhadap bangunan multi fungsi

Berisikan tinjauan dan pembahasan bangunan multi fungsi.

BAB III Analisa masalah

Berisi analisa masing – masing permasalahan yang terdapat di dalam bangunan multi fungsi, kesimpulan analisa dipakai sebagai landasan konseptual perencanaan dan perancangan.

BAB IV Konsep dasar perencanaan dan perancangan

Berisikan konsep perencanaan dan perancangan yang merupakan landasan dasar dalam pemecahan masalah dan kemudian ditransfer kedalam perwujudan desain arsitektural bangunan multifungsi di Thamrin – Sudirman melalui proses studio.

1.7 KEASLIAN PENULISAN

- Ario Prawanto Nugroho, **Apartemen dan Fasilitas Hiburan di Megaria**, Tugas akhir Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur UGM, 1997
Penekanan : Konsep perencanaan dan perancangan wadah fisik sebagai transformasi untuk mewujudkan ungkapan fisiknya sehingga diharapkan bangunan yang akan dibangun dapat semakin memperkuat identitas kawasan.
- A. Nasir, **Bangunan Fungsi Campur Apartemen dan Shopping Mall di Yogyakarta**, Tugas Akhir Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur UII 1997.
Penekanan : Mewujudkan suatu fasilitas komersial yang menggabungkan dua fungsi berbeda untuk dapat menambah gerak kehidupan kota.
- Alfa, **Shopping Mall dan Hotel Bisnis Sebagai Bangunan Multi fungsi di Surabaya**, Tugas Akhir Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur UGM, 1998
Penekanan : Menampilkan bangunan multifungsi sebagai focal point yang mengakomodasi fasilitas komersial dalam bentuk shopping mall dan hotel bisnis yang kontekstual dengan kawasan.
- Hanung Wicaksono, **Bangunan Multifungsi Dengan Apartemen Sebagai Fungsi Utama di Jakarta**, Tugas Akhir Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur UGM, 1998.
Penekanan : Sebagai upaya mengoptimalkan pemanfaatan ruang – ruang non produktif pada proyek Triple Decker di Jakarta.