

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan perkotaan Indonesia saat ini mengalami peningkatan, ini terlihat dari pembangunan perkotaan yang senantiasa mengalami perkembangan yang pesat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Selain itu arus globalisasi yang secara signifikan mempengaruhi persaingan masyarakat pada akhirnya mengakibatkan perubahan dalam segala aspek kehidupan. Salah satunya adalah peningkatan kegiatan perkantoran sebagai aktivitas pendukung usaha. Peningkatan tuntutan hidup manusia memicu lahirnya kebutuhan tersebut, diversifikasi usaha sebagai upaya pemenuhan tuntutan penghasilan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan individu dan juga sebagai sarana fasilitas. Sehingga diversifikasi usaha ini menuntut ruang-ruang baru sebagai wadah kegiatan.

Peningkatan kegiatan perekonomian pada perkotaan akan berakibat semakin naiknya permintaan kebutuhan akan ruang usaha yang paling menonjol dalam pertumbuhan ekonomi dan industri adalah meningkatnya volume investasi dan bertambahnya kegiatan-kegiatan perusahaan dari tahun-ketahun. (K. Gunadi M.A., Industri Modal Asing dan Kesempatan Kerja, Prisma no.5 1972, majalah: 36), bertambahnya kegiatan-kegiatan perusahaan swasta merupakan pencerminan dari usaha kerja keras masyarakat untuk hidup berwira swasta sehingga usaha-usaha pemerintah dalam mencapai tujuan berkesinambungan, seperti membuka sarana dan prasarana seperti lapangan pekerjaan sehingga tujuan utamanya untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat idial, spiritual dan material.

Salah satu fasilitas yang penting dalam menjawab akan ruang usaha / bisnis sehingga dapat memaksimalkan lahan adalah bangunan kantor sewa (Rental office), dimana bangunan tersebut mampu memberikan pelayanan yang memadai bagi berbagai pelaku bisnis. Kantor sebagai tempat usaha kerja sama, dimana kegiatannya menuntut suatu

lokasi tertentu, terutama di lokasi-lokasi strategis seperti pusat-pusat kota atau di area-area dengan aksesibilitas tinggi. lokasi-lokasi strategis pada pusat kota maupun pada zona komersial adalah pilihan awal dengan pertimbangan kemudahan akses serta kedekatan dengan fasilitas layanan perkotaan yang akan menjadi urutan pertama pilihan ruang-ruang sewa dengan nilai tinggi (Endy Marlins, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Kantor Sewa : 117),

Kupang sebagai Ibukota Propinsi Nusa Tenggara Timur, maka segala aktivitas tingkat regional terpusat di Kota Kupang, yaitu sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, kebudayaan, perekonomian, pariwisata dan sebagainya, melihat potensi Kota Kupang yang sangat menonjol, maka usaha di sektor perekonomian terus berkembang dengan pendapatan perkapita penduduk paling tinggi dibandingkan dengan kota dan daerah kabupaten lainnya. Jumlah penduduk Kota Kupang tahun 2007 yang diperoleh dari hasil Registrasi Penduduk adalah sebanyak 282.035 jiwa. Jumlah ini terdiri dari 143.164 jiwa penduduk Laki-Laki dan 138.871 jiwa penduduk Perempuan. (Berdasarkan Registrasi Penduduk 2007, Kota Kupang Dalam Angka: 31) banyaknya pencari kerja adalah sebanyak 6.695 jiwa dilihat dari jumlah tingkat pendidikan seperti, SMTA, D1/D2, D3 dan Sarjana (S1, S2, S3) terdiri dari Laki-Laki dan Perempuan. (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi, Kota Kupang Dalam Angka; 49). Dampak ini Terpengaruh pada Presentase kenaikan perusahaan-perusahaan pertahun di Kota Kupang Sebagai Berikut :

1. Usaha Jasa
2. Bangunan
3. Pengangkutan dan Komunikasi
4. Pariwisata
5. Perdagangan
6. Industri

Maka perusahaan-perusahaan yang memungkinkan sebagai pihak penyewa adalah:

- a. Biro Jasa

- Konsultan Perencana
- Kontraktor
- Notaris
- Biro Perjalanan
- Asuransi

b. Usaha Perwakilan

- Usaha Perdagangan
- Usaha Komunikasi
- Usaha Industri
- Usaha Pariwisata

Dilihat dari Status pemilik kantor yang ada di kota kupang adalah:

- Stratus Pribadi = 1142 Kantor
- Status Konttrak = 1728 Kantor

Ini berarti mempunyai presentase, 40 % sudah mempunyai kantor ,sedangkan 60% masihdalam status kontrak .

Sehingga hal ini kemudian menimbulkan dampak-dampak bagi perkembangan kota akan meningkatnya perkantoran-perkantoran swasta, terlihat seperti terjadinya perpindahan penduduk/urbanisasi, penggunaan areal pada sirkulasi kota serta Kebutuhan akan wadah-wadah atau ruang sebagai tempat usaha dalam kegiatan perekonomian yang semakin meningkat.kehidupan masyarakat dibidang industri dan perdagangan.

Disertai dengan kebutuhan efisiensi dalam dunia usaha baik dari segi transportasi, waktu dan komunikasi menyebabkan kecenderungan berkelompok antara bermacam-macam perusahaan yang saling menunjang dalam satu wadah, hal ini mengakibatkan pentingnya kehadiran akan pembangunan kantor sewa di Kota Kupang dengan pendirian bertujuan untuk menyediakan fasilitas akomodasi bagi kegiatan perdagangan / perkantoran dengan luas lingkup yang luas, artinya tidak terbatas pada jenis-jenis usaha tertentu, karena pada prinsipnya adalah menyediakan ruang-ruang untuk mengadakan interelasi / komunikasi antara satu pihak lain dalam satu wadah.

Perencanaan kantor sewa termasuk pembangunan di bidang perdagangan yang merupakan suatu kegiatan di bidang ekonomi yang sangat penting dalam upaya mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pemerataan serta memberikan sumbangan yang cukup berarti dalam penciptaan lapangan kerja serta peningkatan pendapat.

Pengaruh perkembangan teknologi yang semakin maju dan semakin modern sentuhan itu mempengaruhi kehidupan masyarakat dan fisik perkotaan itu sehingga menjadi salah satu tuntutan yang mendorong akan perubahan, salah satunya terlihat dari perubahan bentuk gaya-gaya arsitektur, pada awalnya bentuk yang sudah ada sudah lazim digunakan sehingga perlu ada perubahan yang menunjukkan gaya/style bangunan yang mengikuti perkembangan. maka diterapkan didalam perencanaan dilakukan dengan pendekatan rancangan Arsitektur modern. Penerapan konsep modern pada hasil perancangan dapat dijadikan sebagai media arsitektur modern sebagai penyelesaian bentuk, tampilan yang menekan akan kesederhanaan tentang adanya garis-garis horizontal dan vertical (land scape), atap datar, penggunaan material menggunakan pabrikasi serta dapat menetralkan keadaan iklim tropis di kota Kupang, dengan maksud diterapkan di Kota Kupang sebagai gaya dan bentuk dari arsitektur sebagai cerminan akan perkembangan dan kemajuan dalam pembangunan, selain kehadiran gaya modern di kota Kupang yang masih jarang oleh karena itu perlu adanya suatu perubahan.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, selanjutnya dapat diklasifikasikan sejumlah permasalahan pada penelitian ini dengan menyatakan bahwa dalam upaya perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa di Kota Kupang dengan Model Pendekatan Kontemporer:

- a) Belum hadirnya gedung kantor sewa di Kota Kupang yang dapat menampung kegiatan-kegiatan usaha dalam memberikan pelayanan untuk disewakan yang

skalanya lebih besar.

- b) Kantor-kantor yang disewakan masih bersifat skala kecil sehingga belum dapat memberikan pelayanan yang baik dan kurang efektif, karena fungsi bangunan semula direncanakan bukan sebagai bangunan perkantoran.
- c) Memberikan dan menetapkan besaran ruang yang efisien bagi penyewa.
- d) Masalah bagaimana mewujudkan kebutuhan ruang, bangunan yang dapat mendukung faktor-faktor tersebut memenuhi persyaratan teknisnya.
- e) Merencanakan bangunan yang berorientasi pada prinsip-prinsip pendekatan arsitektur Kontemporer.

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan Permasalahan-Permasalahan yang muncul diatas, maka rumusan masalah yang diambil adalah Bagaimana menyusun konsep wujud rancangan Kantor Sewa di Kota Kupang yang dapat memenuhi fungsi dalam rangka dapat menanggulangi masalah-masalah kantor dan memberikan suatu wadah pelayanan untuk kegiatan perorangan atau beberapa orang dengan tujuan menyewakan akan ruang usaha dengan tujuan memberikan fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pertumbuhan ekonomi khususnya di Kota Kupang secara maksimal dan akurat pada bangunannya yang dirancang melalui konsep pendekatan arsitektur Kontemporer?

1.2.3. Tujuan

Tujuan mendasar dari penelitian ini ialah menghasilkan sebuah konsep rancangan kantor sewa di Kota Kupang yang dapat memenuhi fungsi dan mewadahi pelayanan dalam kegiatan perbisnisan dengan menyewakan ruang usaha dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer.

1.2.4. Sasaran

Adapun Sasaran yang ingin capai :

1. Keuntungan Finansial:

- Meningkatkan pendapatan: Sasaran utama dari kantor sewa adalah untuk menghasilkan keuntungan finansial bagi pemiliknya.
- menyewakan ruang kantor kepada perusahaan atau individu dengan harga yang menguntungkan.

2. Kepuasan Penyewa:

- Menjaga tingkat hunian yang tinggi: Pemilik kantor sewa ingin memastikan bahwa ruang kantor mereka selalu disewa oleh penyewa.
- menawarkan ruang kantor yang berkualitas dengan harga yang kompetitif, serta memberikan layanan pelanggan yang baik kepada penyewa.
- Kepuasan penyewa dapat meningkatkan retensi dan menarik penyewa baru.

3. Meningkatkan Citra dan Reputasi

- Membangun reputasi sebagai penyedia ruang kantor yang terpercaya: Pemilik kantor sewa ingin membangun reputasi sebagai penyedia ruang kantor yang handal dan profesional.
- Menyediakan ruang kantor yang berkualitas tinggi, layanan pelanggan yang prima, dan menjaga hubungan baik dengan penyewa.

1.3. Ruang Lingkup dan Batasan

1.3.1. Ruang Lingkup

1. Pembahasan dimulai dengan mengamati, mempelajari, dan mendalami masalah-masalah yang melatarbelakangi masalah utamanya berupa masalah yang dapat menghadirkan perencanaan fisik.
2. Membahas masalah-masalah dalam perencanaan sehingga menjadi suatu

rangkaian sistem arsitektur yang penerapannya dilihat dari aspek perencanaan dan perancangan, aspek struktur (supper, sub dan upper struktur), aspek utilitas dan aspek prasarana (air, listrik, AC, lift, escalator, keamanan dan lain sebagainya)

3. Perencanaan gedung kantor sewa dengan menggunakan prinsip-prinsip rancangan Arsitektur Kontemporer dengan penyelesaian bentuk, tampilan, land scape (vertikal dan horizontal), ruang udara bebas dalam bangunan, material bangunan, serta elemen- elemen bangunan pada kantor sewa.

1.3.2. Batasan

1. Batasan Spasial

Batasan studi spasial dari penulisan tugas akhir ini yaitu pemilihan Lokasi di Kota Kupang sebagai fokus utama perencanaan dan perancangan gedung kantor sewa.

2. Batasan Substansial

Batasan substansial dari konsep tugas akhir ini yaitu Perencanaan dan Perancangan Gedung Kantor Sewa di Kota Kupang sebagai tempat penyewaaan ,program ruang, olah bentuk massa bangunan, pembagian zoning, serta sarana dan prasarana dengan menerapkan pendekatan arsitektur kontemporer.

1.4. Data

1.4.1. Jenis Data

Jenis data yang dibutuhkan untuk menjadi sumber data informasi dalam pelaksanaan kegiatan penelitian dibagi menjadi 2 jenis data yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat melalui pengamatan secara langsung(survey lokasi).

Ada 2 bentuk pengamatan untuk mendapatkan data primer tersebut yaitu :

a. Observasi

Proses pengambilan data di lokasi perancangan objek studi dikenal sebagai observasi. Proses ini melibatkan pengamatan, pengukuran, dan dokumentasi fisik lokasi melalui pengamatan, pemandangan, orientasi, akses, topografi, vegetasi, geologi, sarana prasarana, dan suasana di sekitar lokasi yang terkait dengan aktivitas masyarakat. Hasil observasi ini kemudian digunakan sebagai acuan untuk menilai kelayakan lokasi site perancangan objek studi

a. Wawancara

Wawancara adalah data yang diperoleh melalui interaksi langsung dengan orang-orang yang dapat memberikan informasi yang diperlukan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berkaitan dengan objek studi dari sumber literatur dan referensi-referensi mengenai objek studi “Perencanaan dan Perancangan Gedung Kantor Sewa Di Kota Kupang” yang akan diteliti.

a. Kebutuhan Data

Data- data yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

Tabel 1. 1 Kebutuhan Data Primer

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan data	Instrumen Pengambilan Data	Kebutuhan
1	Eksistins gLokasi	Lokasi Perencanaan	Survey Lokasi Perencanaan	Camera Buku Gambar AlatTulis Alat Ukur	- Potensi - Masalah - Kondisi Sekitar lokasi Perencanaan

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan data	Instrumen Pengambilan Data	Kebutuhan
2	Data Perusahaan Swasta di Kota Kupang	Lokasi perusahaan	Survey kantorswasta	Bukutulis Alat tulis	- Data Perusahaan Swasta

Sumber:Analisa Penulis

Tabel 1. 2 Kebutuhan Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan Data	Instrumen pengambilan data	Kebutuhan Analisa
1	Data Statistik	BPJS Kefamenanu	Mengajukan surat permohonan pengambilandata	➤ Camera ➤ Buku Gambar ➤ Alat Tulis ➤ Alat Ukur	➤ Kebutuhan Bangunan
2	Data Perusahaan Swasta di Kota Kupang	Lokasi perusahaan	Melampirkan surat izin survey	• Buku • Alat tulis • Alat Perekam • Camera	Kebutuhan Analisa

Sumber:Analisa Penulis

1.4.2. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara pengumpulan data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Data primer yaitu data yang diambil langsung oleh peneliti. Untuk pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

a. Observasi (pengamatan lapangan), yaitu :

Melakukan pengamatan langsung di lokasi tapak perancangan untuk mendapatkan data, yaitu :Ukuran tapak,View,Orientasi,Akses,Topografi Vegetasi,Geologi dan Sarana Prasarana serta suasana disekitar site yang berkaitan dengan aktivitas masyarakat.

b. Wawancara

Dilakukan dengan bertemu langsung dengan narasumber dan mengajukan pertanyaan secara langsung, mengenai kebutuhan data dan informasi penting untuk studi penelitian sehingga dapat melengkapi dan mendukung data – data yang didapat dari observasi lapangan

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dengan cara mengumpulkan semua dokumen yang berkaitan dengan objek studi dari sumber literatur dan referensi-referensi mengenai objek studi yang akan diteliti.

1.4.3. Teknik Analisis Data

1. Kualitatif

Analisa Kualitatif adalah analisa data-data tentang arsitektur kontemporer sebagai pendekatan untuk ide desain dalam penerapan prinsip-prinsipnya untuk dipertimbangkan dalam mengambil makna dan karakteristik kreativitas yang nantinya menjadikan fasilitas yang direncanakan bisa menggambarkan suasana dari kegiatan yang ada didalamnya. Berikut adalah point-point analisa yang menggunakan cara analisa kualitatif :

a. Hasil olahan tapak dalam hubungan fungsi tiap massa bangunan dengan pola atau bentuk yang di adopsi dari makna dan karakteristik kreativitas

menggunakan pendekatan arsitektur Kontemporer.

- b. Wujud tampilan bangunan atau fasilitas-fasilitas dalam prinsip arsitektur kontemporer untuk mendapatkan makna dan karakteristik kreativitas
- c. Wujud hasil bangunan yang diselaraskan dengan kondisi sekitar tapak
- d. Hasil olahan ruang-ruang tiap bangunan sesuai dengan kebutuhan dan standar Analisa pendekatan

1. Kuantitatif

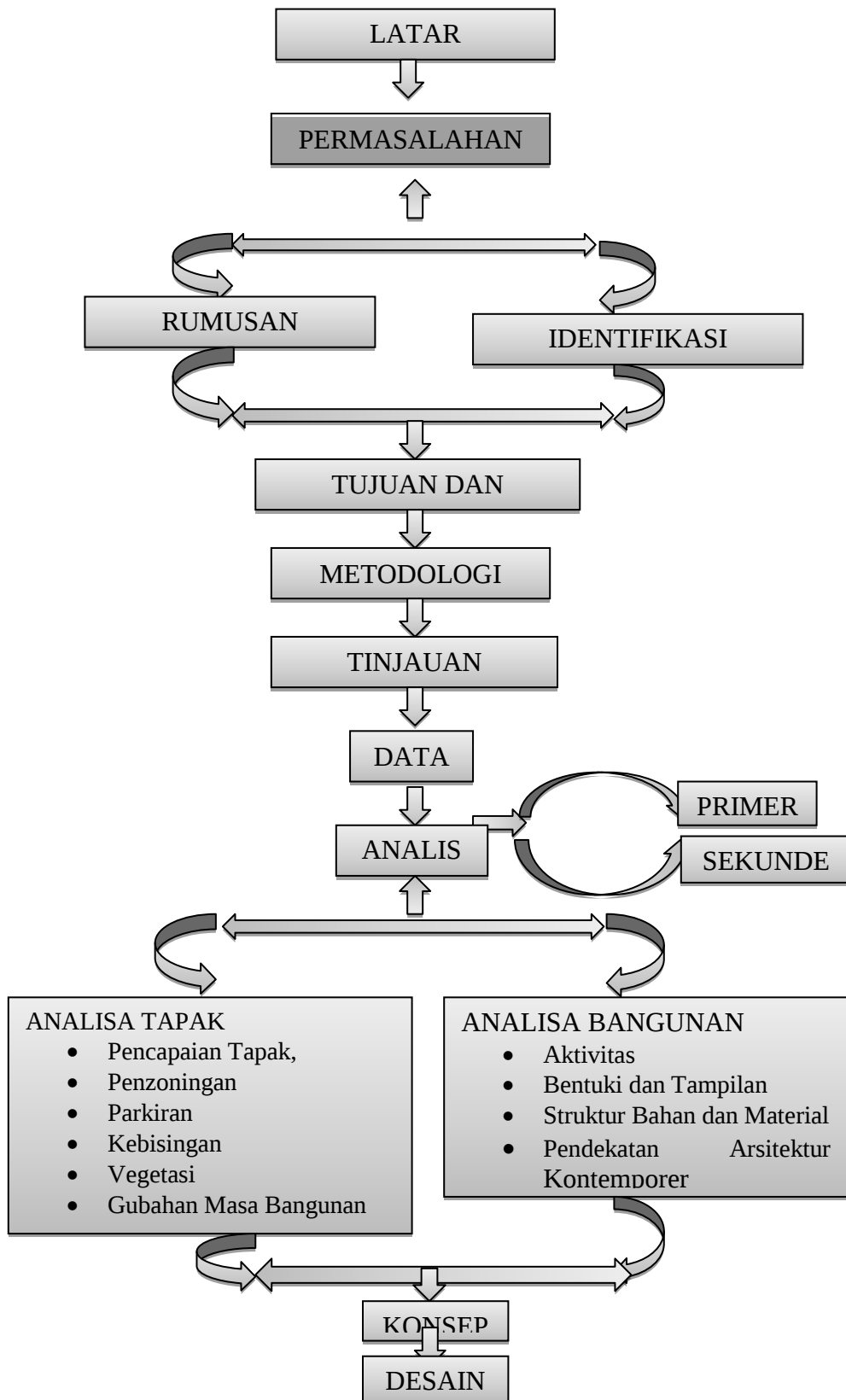
Analisa kuantitatif adalah analisa tentang perhitungan yang dibuat untuk mencari besaran dan luasan ruang serta kebutuhan ruang dan fasilitas yang akan dihadirkan, berikut adalah point-point analisa yang menggunakan cara analisa kuantitatif :Kebutuhan parkir kendaraan,Kebutuhan ruang,Luasan tiap ruang dan Jumlah pengunjung.

2. Analisa Pendekatan

Analisa ini meliputi tema arsitektur yang diambil yaitu Arsitektur Kontemporer. Pemilihan Kontemporer pada penciptaan ruang luar maupun ruang dalam, fasad bangunan, serta penggunaan material dalam Perencanaan dan Perancangan Gedung Kantor Sewa di Kota Kupang.

1.5. Kerangka Berpikir

Bagan 1. 1 Kerangka Berpikir



1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan Penulisan penelitian ini terdiri dari bab yang saling berhubungan antara bab yang satu dengan yang lainnya dan disusun secara terperinci dan sistematis. Untuk memberikan gambaran dan mempermudah pembahasan tentang penulisan ini, sistematika dari masing masing bab dapat diperinci sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan : Pada bab ini berisi tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan, sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup/batasan, kerangka berpikir, dan sistematika penulisan tentang kajian konseptual perancangan kantor sewa di Kota Kupang.

BAB II Landasan Teori : Pada bab ini akan berisi penjelasan mengenai uraian teori yang berkaitan dengan pendekatan arsitektur Kontemporer, kantor sewa serta studi kasus yang diambil.

BAB III Tinjauan Objek Perencanaan : Pada bab ini akan membahas tentang lokasi perencanaan berupa wilayah administratif dan letak geografis serta fisik dasar berupa iklim dan topografi pada lokasi perencanaan kantor sewa.

BAB IV Analisa : Bab ini akan membahas tentang analisis aktifitas, analisis skema kegiatan, analisis kebutuhan ruang, analisis hubungan ruang, analisis besaran ruang, lokasi perencanaan, analisis tapak dan analisis arsitektur/bangunan pada kantor sewa di Kota Kupang.

BAB V Konsep : Bab ini akan membahas tentang hasil dari

pengolahan analisis berupa konsep tentang aktifitas, konsep skema kegiatan, konsep kebutuhan ruang, konsep hubungan ruang, konsep besaran ruang, lokasi perencanaan, konsep tapak.