



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**BANGUNAN PINTAR KANTOR BESAR BNI 1946  
DI JAKARTA**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**RUDYANTO**

**NIM L2B 096 269**

Periode 74

Februari – April 2001

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2001**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Bisnis keuangan dipahami oleh semua pihak telah surut sejak tahun 1997. masyarakat diperlihatkan pada banyak pemandangan tutupnya bank kecil sampai besar. Semua aset telah diambil oleh pemerintah lewat BPPN. Bank besar pemerintah dijadikan satu manajemen. Bank swasta yang lulus dari audit BPPN harus berjuang keras mencari sumber penghasilan.

Bank Negara Indonesia 1946 (BNI 1946) sebagai salah satu bank tertua dan bank terbesar di Indonesia telah menyadari bahwa peragaman jenis usaha adalah cara tepat untuk bertahan dalam kondisi ekonomi seperti ini. Pimpinan BNI 1946 telah membentuk yayasan Dana Pensiun (Yayasan Dapenso BNI 1946). Yayasan ini dibentuk sebagai badan usaha dan mendirikan perusahaan anak dengan berbagai macam bidang usaha. Nama perusahaan anak milik Dapenso di tandai dengan nama awalan Swadharma.

Contoh jenis usaha yayasan ini antara lain Hotel Shangrilla, BNI Tower, Taxi Swadharma dan sebagainya. Salah satunya adalah PT. Swadharma Griyasatya yang bergerak di bidang property, yaitu penyediaan bangunan kantor.

Pengembangan bisnis BNI 1946 dibidang Properti selanjutnya adalah perwujudan kota BNI 1946, yaitu suatu kaasan terpadu di sebagian wilayah kecamatan setiabudi yang dimiliki oleh BNI 1946, termasuk lokasi kantor besar BNI 1946 sekarang. Miniature kota ini direncanakan

mengakomodasikan seluruh kegiatan manusia modern, selama 24 jam, lengkap dengan fasilitas pendukung.

Kantor besar BNI 1946 saat ini merupakan bangunan milik Yayasan Dapenso, yang berfungsi campuran, yaitu sebagai kantor pusat Kendali seluruh cabang BNI 1946 dipenjuru negeri dan luar negeri, serta kantor sewa bagi perusahaan lain. Sifat keberadaan kantor besar BNI 1946 di gedung tersebut juga merupakan perusahaan yang menyewa ruangan milik PT. Swadharma Griyasatya, dengan harga tertentu.

Sementara itu, prospek bangunan tersebut sebagai kantor sewa sangat menjanjikan. Tingkat hunian kantor sewa non BNI 1946 mencapai 100%. Hal ini didukung oleh strategi manajemen yang baik, lokasi strategis, dan pelayanan terhadap penyewa. Selain itu, pemakaian *Building Automation System* (BAS) merupakan daya tarik bangunan ini terhadap penyewa.

Penerapan BAS dalam bangunan ini menawarkan kemudahan pihak pengelola untuk memelihara dan mengoperasikan bangunan ini dengan efisien. Keuntungan di pihak penyewa yaitu dapat menerima pelayanan optimal dari pengelola. Penyewa tidak perlu repot menyalakan lampu, AC, mengatur suhu, perlindungan kebakaran, menjaga keamanan ruang dalam, karena semua hal tersebut telah diatur oleh pengelola. Bagi operasional BNI 1946, BAS sangat membantu keamanan dan kinerja perusahaan setiap hari. Pada bulan Juni 2001, sistem BAS di gedung ini akan mengalami peningkatan kemampuan (*up-grade*) untuk memberikan pelayanan optimal bagi pemakai bangunan.

Berbagai uraian diatas menjelaskan potensi gedung BNI 1946 untuk disewakan kepada perusahaan lain, jika seluruh operasional BNI 1946 dipindahkan ke bangunan baru yang dirancang dengan sistem Bas yang lebih canggih.

Tujuan pemindahan adalah membuka peluang bisnis property diwilayah yang potensial untuk meningkatkan pendapatan. Kenyataan lain adalah harga sewa bangunan ini bagi Kantor Besar BNI 1946 adalah dibawah standart sewa. Tujuan pembangunan bangunan baru Kantor Besar BNI 1946 adalah meningkatkan sistem BAS bagi jaminan keamanan dan kinerja BNI 1946, dan memperkuat citra perusahaan.

Bank modern telah melengkapi pelayanan nasabah dengan *Automatic Teller Machine* atau Anjungan Tunai Mandiri (ATM), kemudahan debit ditempat perbelanjaan, transaksi lewat telepon, dan computer pribadi, sehingga nasabah dapat mengetahui kondisi dana mereka di mana saja, tanpa harus datang dan antri di loket. Layanan ATM memerlukan jaringan satelit, jaringan computer, sarana penyimpanan data, dan ruangan yang mewadahnya. Bagi BNI 1946, kemajuan teknologi merupakan peluang efisiensi melalui perampingan volume karyawan dan efisiensi ruang.

Bangunan pintar merupakan fasilitas perkantoran tempat untuk bekerja kaum professional dengan muatan teknologi tinggi. Perhatian khusus terdapat pada otomatisasi, integrasi, dan efisiensi energi sarana dan prasarana yang ada. Karakteristik bangunan ini adalah padat penggunaan teknologi utilitas, perhatian pada keselamatan kerja, dan keamanan.

Bagaimanapun, manusialah yang akan tinggal dan bekerja di dalam bangunan ini. Teknologi dalam bangunan ini bukan tuan rumah bagi pekerja, sekalipun mereka membutuhkannya untuk berkarya. Perancangan utama adalah pemenuhan ruang dengan persyaratan yang dibutuhkan dan aktifitas yang dilakukan, dan setelah itu baru diikuti oleh penggunaan teknologi. Pengguna bangunan ini diharapkan lebih berkonsentrasi dengan pekerjaan dan tidak akan direpotkan oleh masalah AC yang terlalu dingin, lampu yang

terlalu terang, cemas adanya perampokan maupun evakuasi dari bahaya kebakaran.

## **B. Tujuan dan Sasaran**

### **B.1 Tujuan**

Menggali, mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Bangunan pintar sebagai kantor pusat Bank di Jakarta, untuk mendapatkan konsep-konsep yang sesuai dengan perencanaan dan perancangan yang sesuai dengan bangunan dan lingkungan sekitarnya.

### **B.2 Sasaran**

Memperoleh susunan proses dasar perancangan sesuai dengan aspek-aspek di dalamnya. Menyusun landasan konseptual serta program perencanaan dan perancangan sebagai dasar perancangan fisik bangunan dan lingkungan, berupa Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur secara kontekstual.

## **C. Manfaat**

Manfaat subyektif yaitu sebagai landasan penyusunan perencanaan dan perancangan fisik dan memenuhi syarat mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Manfaat obyektif yaitu sebagai tambahan pengetahuan bidang ilmu arsitektur.

## **D. Lingkup Pembahasan**

Sesuai dengan judul, maka yang dijadikan topic utama dalam pembahasan ini adalah segala aspek yang berkaitan dengan utilitas dan

teknologi yang berkaitan dengan aktifitas perbankan, dengan pembahasan yang dititik beratkan pada aspek-spek perencanaan dan perancangan.

#### **E. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini adalah metode deskriptif dengan mengumpulkan data primer dan sekunder, yang kemudian dianalisis, disintesa, dan simpulkan. Data-data diperoleh dengan cara sebagai berikut :

##### a. Studi Literatur

Mempelajari buku-buku maupun brosur yang berkaitan dengan konsep, maupun standar perancangan, guna menyusun program dalam laporan ini.

##### b. Wawancara

Melakukan wawancara mengenai penerapan teknologi dalam bangunan dengan narasumber yang terkait guna memperoleh informasi yang dibutuhkan.

##### c. Observasi

Mengadakan pengamatan ke obyek yang memiliki katan erat dengan lingkup pembahasan.

##### d. Studi komparatif

Melakukan perbandingan terhadap hasil observasi untuk menganalisa kriteria yang akan diterapkan pada program perencanaan dan perancangan.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika Pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur adalah sebagai berikut :

## BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode, dan sistematika Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

## BAB II TINJAUAN PERBANKAN, BANGUNAN PINTAR, DAN JARINGAN KOMPUTER

Memberikan tinjauan pustaka sekilas tentang perbankan, kemauan teknologi perbankan, Bangunan Pintar dan Jaringan Komputer berupa pengertian, dan konsep dasar penerapan secara umum.

## BAB III DATA DAN ANALISA

Berisi pemaparan data-data yang didapatkan dari BNI 1946, observasi lapangan ke gedung BNI 1946, peraturan tata guna lahan, dan bangunan setempat, sekaligus melakukan tanggapan atas data-data yang didapatkan, baik data literature maupun observasi.

## BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Menguraikan kesimpulan serta batasan dan anggapan yang perlu diperhatikan bagi perencanaan dan perancangan.

## BAB V PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN

Berisi pendekatan program yang meliputi tujuan dan analisa berbagai aspek perencanaan, pendekatan standar untuk mendapatkan program ruang, pendekatan pemilihan lokasi dan tapak, serta pendekatan penekanan desain.

## BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi rumusan yang menjadi program dasar perencanaan dan perancangan serta program ruang yang ditentukan dari hasil pendekatan sebelumnya.