

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk tiap tahunnya maka pengembangan *real estate* semakin meningkat, dikarenakan permintaan akan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat.sebagai salah satu kota yang cukup padat, Bogor merupakan aspek yang sangat besar dalam bisnis mengenai properti dimana Bogor merupakan kota hijau dan hujan, ditambah lagi jarak antara Bogor dan Jakarta dapat ditempuh dalam jarak yang cukup dekat dengan menggunakan tol. Hal ini menyebabkan banyak orang yang bekerja di Jakarta tetapi bertempat tinggal di Bogor sehingga peluang dalam bisnis properti semakin besar.

PT. Graha Andrasentra Propertindo yaitu salah satu anak perusahaan PT. Bakrieland Corporation,Tbk yaitu perusahaan yang bergerak di bidang properti. Yakni PT.Bakrieland merupakan perusahaan yang mempunyai terobosan yang cukup penting dalam sejarah properti tanah air, yaitu pembangunan kawasan terpadu *superblok* di jantung ibukota Jakarta. Sejumlah pengembang ternama mulai melirik kembali lokasi-lokasi strategis di jantung kota Jakarta dengan berlomba membangun kawasan terpadu atau *superblok*. Grup bakrie telah membangun kawasan *superblok* seperti rasuna epicentrum, konsepnya mengintergrasikan hotel, apartemen, pusat belanja, hingga perkantoran menjadi *mix use development*. Dalam hal ini PT. Graha Andrasentra Propertindo yaitu dengan proyek Bogor Nirwana Residence ingin membangun suatu kawasan perumahan dengan sistem terpusat dengan terpenuhinya berbagai fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan orang saat ini. Maka dari itu di butuhkan satu kantor yang lebih luas guna memenuhi kebutuhan tiap departemen serta dapat mencitrakan perusahaan yaitu PT. Graha Andrasentra Propertindo sebagai penyelenggara terdepan dalam bisnis properti, yang khususnya pada daerah kota Bogor.

Berangkat dari latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PT. Graha Andrasentra Propertindo membutuhkan sebuah kantor yang dapat mewadahi dan memfasilitasi kegiatan usaha PT. GAP di kota Bogor pada khususnya. Dalam Tugas Akhir periode 104 kali ini dipilihlah fungsi gedung kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1. Tujuan

- Memfasilitasi kegiatan perkantoran PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor
- Menyediakan sarana promosi, penjualan serta layanan purna jual properti.
- Menyediakan fasilitas penunjang untuk karyawan dan bagi calon pembeli
- Menjadikan gedung kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo Indonesia sebagai salah satu *landmark* Gedung kantor di kota Bogor.

1.2.2. Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai berupa program ruang dan konsep dasar perancangan yang diperoleh dari identifikasi mekanisme kerja GAP terkait dengan visi dan misi atau prinsip perusahaannya.

1.3 MANFAAT

1.3.1. Subjektif

- Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan berikutnya dalam penyusunan LP3A yang merupakan bagian yang terpisahkan dari Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa bersangkutan maupun mahasiswa lain dan masyarakat umum.

1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Perencanaan Gedung Kantor Bogor Nirwana Residence adalah suatu perencanaan dan perancangan yang layak dalam mewadahi seluruh kegiatan usaha PT. Graha Andrasentra Propertindo dan layak dari segi kuantitas dan kualitas bangunan, dengan kategori bangunan bermasa tunggal.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Gedung Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di rencanakan di kawasan Bogor Nirwana Residence.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun data sekunder. Pencarian data ditempuh dengan cara :

- a) *Wawancara*, untuk mendapatkan informasi dari pihak PT.GAP, berkaitan dengan apa, dan bagaimana mekanisme kerja perusahaan. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data primer seperti struktur organisasi, data jumlah karyawan, jenis kegiatan, serta visi dan misi atau prinsip perusahaan.
- b) *Studi Literatur*, untuk mendapatkan data sekunder, berkaitan dengan lokasi, peta, peraturan atau kebijakan yang berlaku, serta literatur yang berkaitan.
- c) *Survey Lapangan*, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan.

Dalam membahas dan mempersiapkan desain diperlukan alat, bahan, dan cara pembahasan, yaitu :

Alat Pembahasan

Metode pembahasan ini berdasarkan atas dua faktor utama yaitu :

- a) *Design determinant*, yaitu aspek-aspek yang dibutuhkan dalam suatu perancangan meliputi program ruang, tapak, utilitas, struktur dan konsep perancangan.
- b) *Design requirement*, yaitu persyaratan-persyaratan yang mendasari suatu perancangan agar aspek-aspek yang dibutuhkan dalam perancangan dapat menjadi sesuai.

Kedua faktor yang mempengaruhi perancangan Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor tersebut dapat diuraikan menjadi lima aspek yang dijelaskan sebagai berikut :

a) Program ruang

Dalam menyusun program ruang Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor, digunakan data struktur organisasi PT. Graha Andrasentra Propertindo. Selain itu juga dilakukan referensi terhadap Kantor lain guna membantu dalam penentuan fasilitas dan ruang yang dibutuhkan dalam perencanaan.

Dalam menentukan besaran ruang kantor, data perkembangan jumlah karyawan PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor digunakan untuk memperoleh kebutuhan besaran ruang. Sedangkan untuk menghitung besaran ruang pameran digunakan data.

b) Tapak

Penentuan tapak untuk Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor terletak di kawasan Pemukiman Bogor Nirwana Residence.

c) Utilitas

Utilitas yang direncanakan bertujuan untuk mendukung bangunan PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor agar dapat berfungsi dengan baik berdasarkan faktor kebutuhan kenyamanan dan keamanan pengguna. Oleh karena itu ada beberapa sistem utilitas yang diperlukan, antara lain :

1. Sistem pencahayaan
2. Sistem penghawaan
3. Sistem telekomunikasi
4. Jaringan air bersih
5. Jaringan air kotor
6. Jaringan sampah
7. Jaringan listrik
8. Sistem pencegahan kebakaran
9. Sistem penangkal petir

d) Struktur

Persyaratan struktur meliputi struktur pondasi, struktur badan bangunan dan struktur atap dengan pertimbangan tuntutan fungsi ruang, tuntutan citra dan estetika, serta kondisi lingkungan.

e) Konsep Perancangan

Konsep perancangan di sini lebih ditekankan untuk mewujudkan karakter dari GAP dan juga konsep dari BNR yang tentu saja dikaitkan dengan faktor yang paling mendasar, yaitu bagaimana sebuah bangunan bisa 'bekerja' untuk manusia dan alamnya itu sendiri sehingga terciptanya hubungan berkesinambungan.

1. Analisis dan Penampilan Data

Analisis dilakukan sejak berada di lapangan dengan melakukan organisasi data dilanjutkan dengan menghubungkan antara satu dengan yang lain untuk kemudian diidentifikasi.

Dalam rangka mengolah data yang telah dikumpulkan, digunakan teknik analisis logik untuk data yang bersifat kualitatif dalam bentuk uraian sistematis. Untuk mengolah data kuantitatif digunakan teknik analisis statistik dalam bentuk penyajian tabel.

Proses dalam melakukan analisis adalah :

- a. Melakukan reduksi data, merupakan proses seleksi, pemfokusan, dan penyederhanaan, sehingga didapatkan data yang benar-benar diperlukan dalam proses perencanaan dan perancangan
- b. Data *display*, menampilkan data yang penting berupa tabel untuk memudahkan analisis.

Pendekatan terhadap aspek-aspek arsitektural seperti aspek fungsional, kontekstual, kinerja, dan teknis, serta pendekatan karakter dari GAP yang akan dijadikan sebagai *guideline* dalam merencanakan dan merancang Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor.

2. Pengolahan Data

Pengolahan data yang telah ada dengan cara mengelompokkan sesuai dengan perbedaan fungsi dan aktivitas yang terjadi di Kantor GAP. Misalnya, aktivitas pekerja dan aktivitas pameran.

penentuan jumlah karyawan GAP dilakukan dengan menggunakan proyeksi polinomial garis lurus berdasarkan pertambahan karyawan yang relatif konstan. Proyeksi polinomial garis lurus digunakan untuk memproyeksikan jumlah karyawan (*staff*) 10 tahun mendatang dimulai dari tahun 2008.

3. Kesimpulan

Berupa kesimpulan dari analisa yang dipakai sebagai dasar untuk membuat *design guideline* yang akan melandasi perancangan.

Melihat kondisi, potensi dan latar belakang pada Kantor PT. GAP Indonesia Regional dikaitkan dengan kebijakan pemerintah Kota Bogor, ditemukan permasalahan, kemudian hal tersebut dianalisis untuk mencari pemecahan masalah dengan pendekatan-pendekatan yang menghasilkan program perencanaan dan perancangan Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor ini adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan secara garis besar hal-hal yang menjadi tema dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur. Uraian tersebut meliputi Latar Belakang, Tujuan dan Sasaran, Manfaat, Lingkup Pembahasan dan Sistematika Pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA KANTOR DAN RUANG PAMERAN

Menguraikan tentang teori-teori dasar sistem bangunan kantor beserta penggunaan bangunan kantor beserta pelaku yang terdapat didalamnya

BAB III TINJAUAN PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO

Tinjauan bakrie corporation baik dari sejarah dan perkembangannya hingga tinjauan Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor, dari struktur organisasi, aktivitas dan kelompok kegiatan, serta referensi terhadap obyek sejenis yang menerjemahkan karakter dari GAP untuk mendukung perencanaan dan perancangan.

BAB IV BATASAN DAN ANGGAHAN

Menguraikan batasan sebagai salah satu pedoman untuk membatasi lingkup pembahasan dan perancangan serta anggapan yang diperlukan untuk mendukung perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN

Menguraikan pendekatan yang mengacu pada pembentukan program ruang dan pemilihan tapak.

BAB VI KONSEP DASAR PERANCANGAN

Menguraikan tentang konsep dan program dasar perancangan sebagai pedoman utama atau *guide line* dalam perancangan fisik bangunan Kantor PT. Graha Andrasentra Propertindo di Bogor.

1.7. ALUR BAHASAN

1. Alur Pikir







