



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

**KANTOR SEWA DI SENTRA PRIMER BARU TIMUR
PUSAT KOTA BARU – JAKARTA TIMUR**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :
Fitri Daniaty
L2B 099 214

Periode 86
April – Juni 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2004**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jakarta sebagai ibu kota negara Republik Indonesia memiliki kedudukan, peran serta fungsi yang sangat luas dalam konteks internasional, nasional, regional dan local. Daerahnya meliputi seluas 650 km², pada tahun 1994 berpenduduk ±8,9 juta jiwa dengan pertumbuhan penduduk tiap tahun ± 2,4 % dan pertumbuhan ekonomi tiap tahun lebih dari 7%¹. Disamping tu, Jakarta sendiri sebagai suatu daerah dan sebagai suatu kota metropolis harus mampu menyelenggarakan pembangunan guna dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekaligus dapat menjadi cerminan citra budaya bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensi dari kedudukan ini maka didasari bahwa kota Jakarta secara menerus mengalami perkembangan yang sangat dinamis dalam bidang social, ekonomi dan politik.² Deregulasi ekonomi pada pertengahan tahun 1980-an misalnya, yang telah memungkinkan peran swasta dalam pembangunan Jakarta. Jakarta tumbuh semakin cepat bukan hanya pada kegiatan industri, tetapi pada kuatnya koalisi pemerintah-swasta yang memiliki *interest* pada akumulasi yang berdasarkan investasi dalam lingkungan binaan. Hasilnya adalah tumbuhnya kantor-kantor sewa, apartemen, sarana pembelanjaan, perumahan dan infastruktur nya.

Perkembangan yang terjadi pada kurun waktu 10 tahun antara tahun 1985-1995 ini berimplikasi kepada perubahan pemanfaatan dan penggunaan ruang. Harus diakui betapa sulit penyediaan kebutuhan akan ruang untuk menunjang fungsi kota metropolitan sebagai pusat kegiatan pemerintahan selain sebagai pusat perekonomian, perdagangan dan jasa. Banyak

perusahaan multinasional turut mengembangkan usahanya dan bersaing dengan perusahaan local. Kebutuhan ruang untuk pembangunan gedung-gedung perkantoran, unit-unit hunian dan fasilitas lainnya memerlukan lahan yang ukup besar. Selain itu upaya pemerintah daerah setempat dalam memperbaiki prasarana untuk menunjang berbagai kegiatan di dalam kota Jakarta, juga semakin membatasi luas lahan yang tersedia.

Maka ditetapkan Rencana umum tata Ruang DKI Jakarta tahun 1985-2005 yang merupakan kebijaksanaan dalam merubah bentuk kota yang semula mono-nucleus menjadi poly-nucleus dengan mengembangkan sentra-sentra primer lama dan baru serta didukung dengan prasarana jalan radial, jalan lingkaran dalam, dan lingkaran luar. Selaras dengan rencana pengembangan perekonomian regional Jakarta poros timur-barat, prioritas pertumbuhan baru kota diarahkan ke timur dan barat yang diwujudkan melalui pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) dan Sentra Primer Baru Barat (SPBB).

Guna memenuhi kebutuhan para pengusaha local maupun asing yang akan mengembangkan usahanya, maka lokasi kantor sewa pada Sentra Primer Baru Timur di Pulo Gebang Jakarta Timur meliputi kawasan seluas ± 96 Ha sangat tepat³. Letaknya strategis karena berada di persimpangan jalan perhubungan antara pusat bisnis kota Jakarta dan Bekasi dengan jalan lingkaran luar Tol Cakung-Cikunir. Dan beberapa menit perjalanan ke pusat industri terpilih Pulo Gadung maupun terminal baru bis, dalam maupun luar kota.

Sentra Primer Baru Timur ini merupakan suatu Central Business District (CBD) baru dalam kerangka pengembangan Jakarta sebagai kota metropolitan. Dimana pembangunan kawasan Sentra Primer Baru Timur sebagai Pusat Kota Baru-Jakarta Timur dirancang dengan konsep super blok,

suatu pusat kota hijau yang mengutamakan kenyamanan bagi pejalan kaki. Keistimewaan lain, selaras dengan perencanaan Jakarta sebagai kota Pelayanan (Service City) dalam menghadapi era abad ke-21, perencanaan Sentra Primer meliputi pusat kegiatan pemerintahan, perkantoran/jasa umum, perdagangan, peribadatan, pendidikan, kesehatan, perumahan, rekreasi, olahraga dan social budaya secara terpadu untuk memenuhi kenyamanan dan kesenangan gaya hidup modern secara harmonis.

Dengan menawarkan suatu kawasan yang strategis untuk perkantoran atau jasa umum, maka pemabngunan kantor sewa yang eksklusif dan representative dengan menggunakan penekanan desain arsitektur kontekstual diharapkan mampu mendorong pembangunan Sentra Primer Baru Timur sebagai pusat kota baru Jkarta Timur sekaligus dapat mencerminkan citra budaya Indonesia.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Merencanakan dan merancang kompleks kantor sewa yang memiliki citra eksklusif dan representative serta dilengkapi berbagai fasilitas pendukung dengan menggunakan penekanan desain arsitektur kontekstual.

1.2.3 Sasaran

Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul Kantor Sewa di sentra Primer Baru Timur-Pusat Kota Baru Jakarta Timur, serta penekanan desain Arsitektur Kontekstual sebagai acuan/ pedoman dalam Desain Grafis Arsitektur.

1.3. Manfaat

- Untuk memenuhi salah satu persyaratan Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam desain grafis Arsitektur
- Dapat bermanfaat sebagai bahan tambahan pengetahuan dan wawasan di bidang arsitektur.

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan dibatasi pada masalah-masalah yang sesuai dengan disiplin arsitektur. Hal-hal lain yang diluar disiplin ilmu arsitektur apabila dianggap menentukan dan mendasari perencanaan dan perancangan fisik akan dibahas secara asumsif dengan logika dan hipotesa sederhana.

1.5. Metodologi Pembahasan

Metodologi yang digunakan adalah metode deskriptif dengan mengumpulkan dan kompilasi data primer dan sekunder untuk kemudian dianalisa dan disimpulkan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- Studi literature yang berkaitan dengan teori, kosep maupun standar perencanaan.
- Wawancara dengan nara sumber terkait untuk mendapatkan informasi yang valid.
- Observasi lapangan melalui penelitian dan pengamatan langsung ke obyek yang terkait.
- Studi banding sebagai hasil perbandingan dengan rancangan yang nyata dan sudah ada.

1.6. Sistmatika Pembahasan

Secara garis besar sistematika pembahasan dapat diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENGETAHUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode serta sistematika pembahasan, sebagai acuan pemjabaran pada bab-bab berikutnya.

BAB II TINJAUAN KANTOR SEWA

Berisi tinjauan perencanaan dan perancangan kantor sewa serta tinjauan penekanan desain arsitektur kontekstual.

**BAB III KANTOR SEWA DI SENTRA PRIMER BARU TIMUR-
PUSAT KOTA BARU JAKARTA TIMUR**

Berisi tinjauan perencanaan dan perancangan kantor sewa di SPBT-Pusat Kota Baru Jakarta Timur, serta studi banding kantor sewa.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan bab-bab sebelumnya, batasan dengan lingkup yang jelas agar pembahasan tidak meluas, serta anggapan untuk menyatakan hal-hal yang mendukung proses perencanaan selanjutnya.

BAB V PENDEKATAN PRENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi titik tolak dan analisis pendekatan dan perancangan arsitektur.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM RUANG

Berisi konsep dasar perencanaan maupun perancangan.