BAB I
PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Umum

Perjanjian perdagangan bebas *(Free Trade Agreement, FTA)* melanda dunia, demikian juga mempengaruhi tingkat perekonomian di Indonesia. Secara tidak langsung persaingan global mengiringi peningkatan kualitas individu yang menjadi sumber daya perusahaan, sehingga menuntut kemampuan suatu negara mempresentasikan dirinya dalam wujud fisik sarana dan prasarana yang dapat meningkatkan kesejahteraan individu demi keberlangsungan kegiatan perekonomian.

Membaiknya perekonomian Nasional sejak tahun 2003, juga ditopang oleh meningkatnya arus investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Sejak tahun 2003 arus investasi meningkat tajam. Peningkatan arus investasi ini langsung mengerek permintaan akan ruang kantor di kota-kota dan hingga saat ini masih menjadi momentum bagi pertumbuhan pasar ruang kantor yang terus mengalami pertumbuhan. *Sumber : (http://www.rumahdanproperti.com/kantor.aspx)*

Menurut pemaparan Marlina (2008:116) kantor sewa merupakan suatu fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar (perkembangan industri, bangunan/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain). Kantor Sewa sendiri adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai

penyewa atas ruang yang digunakannya. (Menurut Hunt, W.D. dalam Marlina 2008).

Melihat fenomena diatas, pembangunan kantor sewa merupakan suatu kegiatan yang prospektir di masa depan nanti. Fakta tersebut menurut Marlina (2008:117) dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu:

1) Tingginya kegiatan ekonomi di wilayah tersebut
2) Tingginya harga lahan
3) Persebaran pembangunan yang kurang merata dalam suatu wilayah

Khusus

Kota Yogyakarta apabila dihubungkan dengan faktor-faktor diatas, juga memiliki pengaruh yang kuat antara lain :

1) Tingginya kegiatan ekonomi di wilayah Kota Yogyakarta

   Pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta dapat dikatakan meningkat dalam tiap tahunnya, menurut hasil sensus penduduk tahun 2005 pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta meningkat hingga 1,5%. Yang sebelumnya pada sensus tahun 2000 berjumlah 397.396 (-0,37%), dan pada sensus tahun 2005 berjumlah 435.236 (1,87%). (*Sumber : Kota Yogyakarta Dalam Angka:2009, hal. 35)*.

   Hal tersebut juga diikuti oleh meningkatnya perekonomian di Kota Yogyakarta, karena memiliki kegiatan perekonomian yang cukup tinggi pula. Berdasarkan Laporan Perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta 2006 yang disusun oleh Bank Indonesia Yogyakarta, dari sisi permintaan pertumbuhan ekonomi di Kota Yogyakarta selama tiga tahun terakhir disumbang oleh konsumsi rumah tangga, pembentukan modal tetap bruto (investasi), konsumsi rumah tangga dan nilai perdagangan antar daerah/ internasional. Yaitu, Sektor keuangan, sewa dan jasa perusahaan meningkat sebesar 7,50%, sektor bangunan meningkat sebesar 7,14%, sektor perdagangan, hotel dan restoran meningkat 6,25%

dan sektor pengangkutan dan komunikasi meningkat sebesar 5,20%.

Sedangkan menurut data jumlah pencari kerja yang terdaftar pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi tahun 2008 sebanyak 10.988 orang yang terdiri dari 5.756 laki- laki dan 5.232 perempuan. Sebagian besar dari pencari kerja tersebut berpendidikan sarjana yaitu 85,06 persen, kemudian diikuti yang berpendidikan SMU (12,87 persen), Diploma (1,79 persen) dan sisanya berpendidikan S2, SMP, dan SD. *(Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka:2009).*

Namun meningkatnya perekonomian dan banyaknya jumlah pencari kerja di Yogyakarta tidak didukung oleh jumlah perusahaan yang ada. Jumlah perusahaan yang ada di Kota Yogyakarta menurut data malah terjadi penurunan jumlah perusahaan dari tahun 2006 hingga tahun 2008. Pada tahun 2006 berjumlah 778, tahun 2007 berjumlah 713, dan tahun 2008 menurun drastis hingga 432 perusahaan. (*Sumber : Kota Yogyakarta Dalam Angka:2009, hal. 191)*

Sehingga perlunya dukungan yang baik untuk mengimbangi keadaan perekonomian di Kota Yogyakarta, sebaiknya didukung juga untuk menambahkan jumlah perusahaan dan memberi pekerjaan bagi para pencari kerja yang sebagian besar adalah para sarjana. Penambahan perusahaan tentunya diikuti pula dengan penambahan sarana dan prasarana seperti perkantoran yang dapat mewadahi kegiatan perusahaan.

2) Tingginya harga lahan

Kota Yogyakarta sudah digolongkan menjadi kota padat dengan arus urbanisasi yang tinggi dan makin meningkat sehingga ketersedian lahan yang semaking berkurang di tengah kota. Berkurangnya lahan di tengah kota tersebut membuat mahalnya harga akan tanah di tengah kota.

Menurut ketua Real Estate Indonesia (REI) DIY, Remigius Edi Waluyo dilansir dari koran Kedaulatan Rakyat, harga tanah di DIY terus melambung. Kenaikan harga tanah dipicu maraknya pembangunan, terutama bisnis properti.

3) Persebaran pembangunan yang kurang merata dalam suatu wilayah

Pertumbuhan pembangunan yang tidak merata di Yogyakarta dapat dilihat melalui padatnya perekonomian di Kota saja. Mulai dari pendidikan, pusat pemerintahan, daerah bisnis perdagangan, hingga wisata banyak terletk di pusat kota. Hal ini juga memicu peningkatan nilai lahan sehingga tidak berimbang dengan area lainnya. Sehingga akan mendorong pertumbuhan bangunan secara vertikal di area-area tersebut.

Selain faktor-faktor hal tersebut diatas, latar belakang perencanaan Kantor Sewa ini juga untuk mendukung salah satu maksud dan tujuan keputusan Walikota Yogyakarta yaitu meningkatkan kualitas sarana dan prasarana.
(sumber:http://www.jogjakota.go.id/app/modules/banner/images/rad_ekonomi.pdf).

Sesuai dengan visi Kota Yogyakarta, maka bidang pendidikan dan pariwisata akan terus dikembangkan sebagai lokomotif ekonomi, dimana dari kedua bidang tersebut akan menggeret gerbong-gerbong perekonomian lainnya.

Prioritas peningkatan pertumbuhan dilakukan dengan melaksanakan peningkatan kapasitas daerah dalam rangka mendorong tumbuhnya iklim usaha yang salah satunya yaitu dengan perencanaan pengembangan investasi kedepan dengan melakukan penyediaan sarana dan prasarana pendukung investasi.

Contoh kasus

Baru-baru ini di Yogyakarta perkembangan tersebut sudah mulai ditandai dengan bermunculan didirikannya kantor sewa. Salah satunya adalah kantor sewa "Pasific Building" yang berada di Jalan Solo, Jln. Laksda Adi Sucjipto. "Pasific Building" memiliki jumlah 6 lantai dan 1 basement untuk ruang parkir.

Gambar 1.1. Gedung Pasific Building
Sumber : Penulis

Setelah melakukan wawancara dengan salah seorang petugas keamanan kantor tersebut, dapat diketahui bahwa ruang-ruang sewa pada kantor sewa "Pasific Building" telah dipenuhi oleh para penyewa. Para penyewa antara lain dari perusahaan Bank, asuransi, perkreditan, dan saham. Serta apabila dilihat dari area parkirnya kantor tersebut bahwa sampai melebihi kapasitas, sehingga sebagian parkir berada di pinggir jalan.

Dan beberapa gedung-gedung yang sudah cukup lama disewakan, yang disewa oleh salah satu perusahaan selular sebagai kantor operator service dan gedung Wisma Hartono yang disewakan juga untuk perkantoran, pertokoan penjualan HP (Jogja Phone Market), dan perusahaan makan *fast food* KFC.

Gambar 1.2. Gedung Kantor Selular (koro), Gedung Wisma Hartono (kanan)
Sumber : Penulis

Sehingga dengan adanya beberapa kasus diatas, maka dapat diperhatikan juga bahwa mulai meningkatnya sistem perekonomian di Yogyakarta melalui sarananya. Hal tersebut muncul karena semakin berkembangnya perekonomian karena didukung olehnya banyaknya pendatang dari seluruh Indonesia juga dari adanya perdagangan Global. Sehingga diharapkan oleh adanya perkantoran sewa ini nantinya dapat menyediakan fasilitas yang menunjang pergerakan sistem perekonomian yang mulai berkembang di Kota Yogyakarta.

1.2. Latar Belakang Permasalahan

Berkaitan dengan usaha mendukung penyediaan sarana dan prasarana perkantoran untuk mendorong minat perusahaan lokal maupun asing agar memiliki keyakinan berinvestasi ataupun melakukan kegiatan usaha di daerah atau negara yang dituju dalam rangka bertahan dalam persaingan global, maka dibutuhkan suatu sarana yang meyakinkan dan memadai. Salah satunya dengan mendirikan bangunan kantor yang mampu mengakomodasi, memfasilitasi dan terintegrasi untuk meningkatkan produktifitas tenaga kerjanya.

Adanya perkantoran sangat berkaitan erat dengan tenaga kerja, karena fungsi kantor tersebut adalah untuk mewadahi kegiatan para tenaga kerja didalamnya. namun beberapa fungsi perkantoran terkadang tidak dibangun yang ditinjau melalui sisi tenaga kerja, padahal untuk

memberikan keuntungan dan meningkatkan perekonomian suatu perusahaan itu adalah berasal dari produktifitas tenaga kerjanya.

Komunikasi. Agar dapat bekerja dengan produktif, kondisi yang sebaiknya diciptakan adalah dengan melihat kebiasaan dan kecenderungan para tenaga kerja yang memotivasi untuk bekerja lebih baik. Dalam buku manajemen perusahaan yang berjudul Etika Jabatan *(Simorangkir:1978,hal.83)*, dijabarkan kebiasaan dan kebahagiaan dalam kerja, seperti, menciptakan kegembiraan melalui komunikasi antar karyawan dapat menambah gairah untuk lebih baik bekerja

Memberi Semangat. Selain hal tersebut, meningkatnya produktifitas tenaga kerja juga dapat berasal dari pimpinan yang memberikan semangat kepada para karyawannya, semangat itu dapat memotivasi karyawan untuk lebih semangat dan baik dalam bekerja.

Fleksibel. Kemudian dengan adanya situasi dan keadaan kantor yang berubah-ubah untuk mengikuti perkembangan masa depan, mulai dari tenaga kerja hingga perlengkapan yang dibutuhkan, menuntut kantor mempermudah dalam menanggapi perkembangan situasi tersebut. Sehingga jenis kantor yang dibutuhkan adalah yang bersifat fleksibel, karena adanya perubahan yang sering terjadi, hal ini juga mendukung agar tidak terjadi kejenuhan karena bosan dalam situasi dan kondisi kantor.

Adanya hal-hal tersebut diatas, maka kantor sewa yang hendak diciptakan nantinya adalah kantor sewa yang mampu meningkatkan produktifitas tenaga kerja melalui penyelesaian elemen-elemen desain arsitektural yang memotivasi dengan kata kuncinya yaitu komunikasi, memberi semangat dan fleksibel.

2. RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana wujud rancangan Gedung Kantor Sewa di Yogyakarta yang mampu meningkatkan produktifitas karyawan melalui pengolahan elemen desain arsitektural yang memotivasi?

3. TUJUAN DAN SASARAN

3.1. Tujuan

Seturut dengan rumusan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari pengadaan proyek ini adalah :

1. Mendirikan gedung yang dapat menampung kebutuhan ruang kantor sewa di Kota Yogyakarta.
2. Merencanakan fasilitas perkantoran yang mampu menciptakan tatanan ruang dan bentuk yang mampu meningkatkan produktivitas tenaga kerja melalui pengolahan desain yang memotivasi

3.2. Sasaran

Sedangkan sasaran yang hendak dicapai dari pengadaan proyek ini adalah :

Menciptakan suasana yang dapat meningkatkan produktivitas tenaga kerja melalui pengolahan desain yang memotivasi.

4. LINGKUP STUDI

4.1. Lingkup Spatial

Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah ruang luar dan ruang dalam.

4.2. Lingkup Substansial

Bagian-bagian ruang luar dan ruang dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegmen arsitektur yang mencangkup bentuk, jenis bahan, dan ukuran/skala/proporsi pada elemen-elemen pembatas, pengisi, dan pelengkap ruangnya.

4.3. Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian penekanan studi untuk kurun waktu 30 tahun.

5. METODE STUDI

Metode pengumpulan data yang digunakan untuk menunjang proyek adalah :

a. Melalui Studi Literatur

Mencari data informasi dengan cara mengambil/mempelajari baik itu berupa teori, konsep, objek kasus, standar-standar yang berhubungan dengan proyek tugas ini, data-data yang dibutuhkan antaralain:

- Data-data tentang psikologi atau performa tenaga kerja/karyawan. Data- data tentang kebutuhan ruang yang diperlukan menunjang kantor.
- Fungsi tempat yang dapat meningkatkan performa kinerja tenaga kerja melalui tinjauan teori arsitektural.
- Data-data tentang standarisasi kebutuhan ruang-ruang yang diperlukan.
- Melalui data pembanding/preseden

  Diambil dari beberapa perkantoran yang ada di Yogyakarta, untuk dipelajari kebutuhan-kebutuhan ruang yang diperlukan, dan mencari kelemahan dan kelebihannya untuk dijadikan perbaikan proyek.

b. Melalui Internet

   Mencari data informasi dengan mencari data melalui literature-literatur maupun wacana yang ada di internet.

c. Melalui Survei Lapangan

   Survei ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan-kebutuhan dan sasaran lokasi yang dibutuhkan dan sesuai dengan tepat.

6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Bab I. Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang eksistensi proyek, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan.

Bab II. Tinjauan Kantor Sewa

Tinjauan umum dan khusus tentang kantor sewa, macam, besaran dan persyaratan kantor sewa serta kegiatan yang akan diwadahi di kantor sewa.

Bab III. Landasan Teoritik Memotivasi

Teori-teori yang berhubungan dengan wujud-wujud bangunan hingga pendekatan landasan ideologi yang digunakan.

Bab VI. Analisis

Berisi tentang analisis program ruang, analisis permasalahan mengenai elemen arsitektural yang mamotivasi dan analisis lokasi.

Bab V. Pendekatan

Berisi pendekatan mengenai teori-teori umum perencanaan yang tidak menyangkut dengan Permasalahan. Seperti pendekatan struktur, pendekatan utilitas, pendekatan mekanikal elektrikal dan pendekatan sirkulasi.

Bab VI. Konsep Perancangan Kantor Sewa

Berisi sketsa–sketsa ide atau konsep perencanaan yang mencakup proses perencanaan hingga perancangan programatik yang sesuai dengan rumusan permasalahan.