

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Issue

Kota Padang merupakan sektor industri kota, perdagangan dan jasa yang menjadi andalan perekonomian kemajuan kota. Pertumbuhan ekonomi kota sering tidak memperhatikan dan mempertimbangkan perkembangan tata ruang kota tersebut. Melihat kondisi kota padang saat ini, dalam perkembangan tata ruang wilayah kota. Gedung perkantoran di beberapa wilayah permukiman dan komersial banyak di temukan pada kota padang. Melihat keberadaan perkantoran yang terletak di lokasi tersebut mengakibatkan pengurangan kualitas tata ruang wilayah kota. Karena tidak adanya gedung yang di peruntukan sebagai perkantoran dalam status sewa pada saat sekarang ini. Rencana pembangunan yang akan dilaksanakan diantaranya pembangunan kantor-kantor untuk pengembangan investasi dan sejumlah rencana strategis lainnya, guna meningkatkan pertumbuhan perekonomian kota. “Inilah Sederet Rencana Pembangunan di Kota Padang” (Arya, 2017)

Fenomena perkantoran yang berada pada daerah komersil dan permukiman, menjadi faktor pengurangan kualitas tata ruang. Dapat dilihat dari bentuk fasade bangunan yang bertandakan plang perusahaan. Bukan hanya fasade saja yang berubah, kehidupan perilaku masyarakat ikut berubah atau terkontaminasi akibat keberadaan perkantoran pada daerah permukiman ini. Pengaruh yang dimaksud dapat dilihat dari orang asing masuk kewilayah permukiman, menjadikan rasa aman kawasan permukiman semakin berkurang. Contohnya dapat di lihat dari owner yang datang ke kantor untuk melakukan proses kerja dan menimbulkan kecurigaan pada masyarakat yang tinggal atau menetap pada permukiman tersebut yang mana menimbulkan kurangnya rasa aman pada masyarakat yang tinggal.

Kantor pada perumahan menjadi pilihan yang terbaik dalam sisi ekonomi, karena tidak mengeluarkan biaya sewa. Namun bekerja dirumah menimbulkan permasalahan antara pekerjaan dan kehidupan pribadi, bahkan konsentrasi, rasa jenuh dan bosan timbul saat bekerja di rumah dalam waktu yang lama. Bekerja di rumah mempunyai keterbatasan, seperti

ruang untuk berkumpul dengan tim, rekan kerja, dan *client* apa bila mengadakan dikusi atau rapat kerja.

Ada beberapa kategori yang berkaitan tentang issue permasalahan di atas dengan kondisi saat sekarang dan di jelaskan sebagai berikut:

1.1.1.1 Keberadaan Teknologi

Perkembangan teknologi saat ini memudahkan segala aktifitas kebutuhan manusia. Perkembangan teknologi mempengaruhi aktifitas dalam bekerja ikut dirasakan dalam kemudahannya. Dengan gadget dan laptop kita bisa melakukan aktifitas bekerja dan tidak memerlukan gedung perkantoran. Akan tetapi bekerja dengan gadget dan laptop mempunyai keterbatasan. Keterbatasan yang dimaksud dalam berbicara dan berdiskusi karena tidak sebaik bertemu secara langsung. Keterbatasan teknologi tersebut yang menjadi salah satu issue yang dapat berperan dalam kebutuhan akan gedung kantor.

1.1.1.2 Keberadaan *Entrepreneur* Baru

Wirausahawan (*Entrepreneur*) yang baru berkembang sering melakukan perkerjaan di *café* dan restoran saat melakukan kegiatan pekerjaan, maupun bertemu *client* dan tim. Wirausahawan yang baru berkembang tentu belum memiliki cukup modal untuk menyewa kantor. Keterbatasan akan modal menjadikan wirausahawan baru melakukan kegiatan pekerjaan di rumah bahkan restoran dan *café*. Dalam kegiatan bekerja di *café* dan restoran mempunyai keterbatasan bekerja, dapat dilihat dari penggunaan ruang yang mana membutuhkan konsentrasi tinggi, sebagaimana *café* dan restoran memiliki tingkat kebisingan yang tinggi. Dalam kaitan issue sebagaimana wirausahawan yang baru memulai bisnisnya ini maka dibutuhkan ruang kerja yang bisa di sewa dalam waktu singkat atau sebentar.

1.1.1.3 Keberadaan Ruko (Rumah Toko)

Wajah kota padang sangat banyak sekali ruko (Rumah Toko) di sepanjang jalur arteri kota, sebagaimana yang terlihat pada kondisi sekarang. Keberadaan ruko yang dimanfaatkan sebagai fungsi retail seperti *café*, minimarket, bengkel, butik, dan bahkan fungsi perkantoran. Keberadaan fungsi perkantoran yang timbul pada ruko ini di lihat dari sisi lokasi strategis dan kemudahan akses yang menjadi faktor pemicu para pengusaha untuk mendirikan gedung perkantorannya pada ruko tersebut.

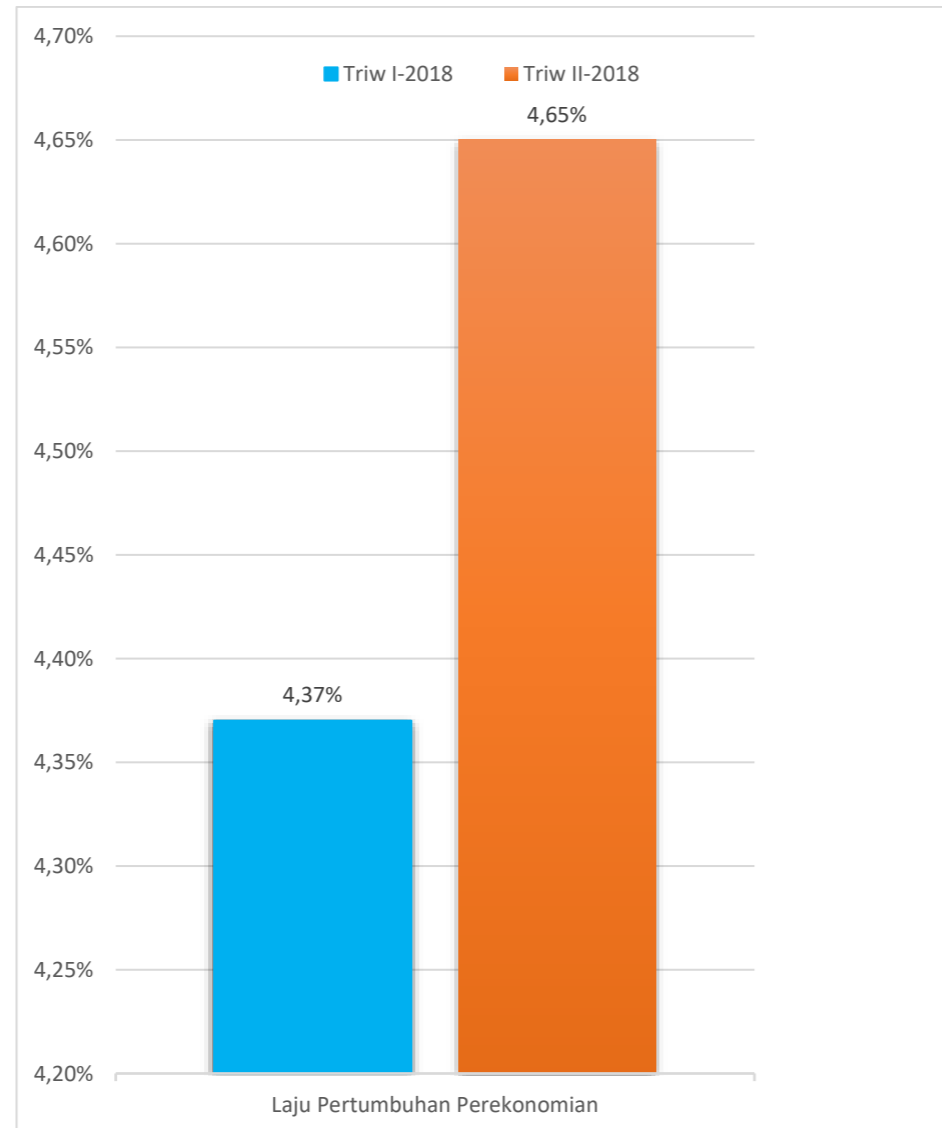
Melihat kekurangan perkantoran yang terletak pada area komersial dengan fungsi ruko sangatlah tidak efektif. Lahan parkir dan kebutuhan akan konsentrasi tinggi bagi

karyawan pada ruang kantor, karena kawasan komersial banyak menimbulkan tingkat kebisingan tinggi.

1.1.2 Fakta

Perkembangan perekonomian Kota Padang. pada pusat data statistik (BPS) laju pertumbuhan PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) per pulau untuk Sumatera Barat Triw II-2018 4,65 % yang sebelumnya Triw I-2018 4,37 %. Adapun perusahaan yang memiliki Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kota Padang tahun 2017 mencapai 36.419 perusahaan (perusahaan besar dan kecil). Jumlah perusahaan berdasarkan sumber BPS Kota Padang menurut sektor industri 776 perusahaan, sektor perdagangan 26.933 perusahaan, dan jasa 1.402 perusahaan.

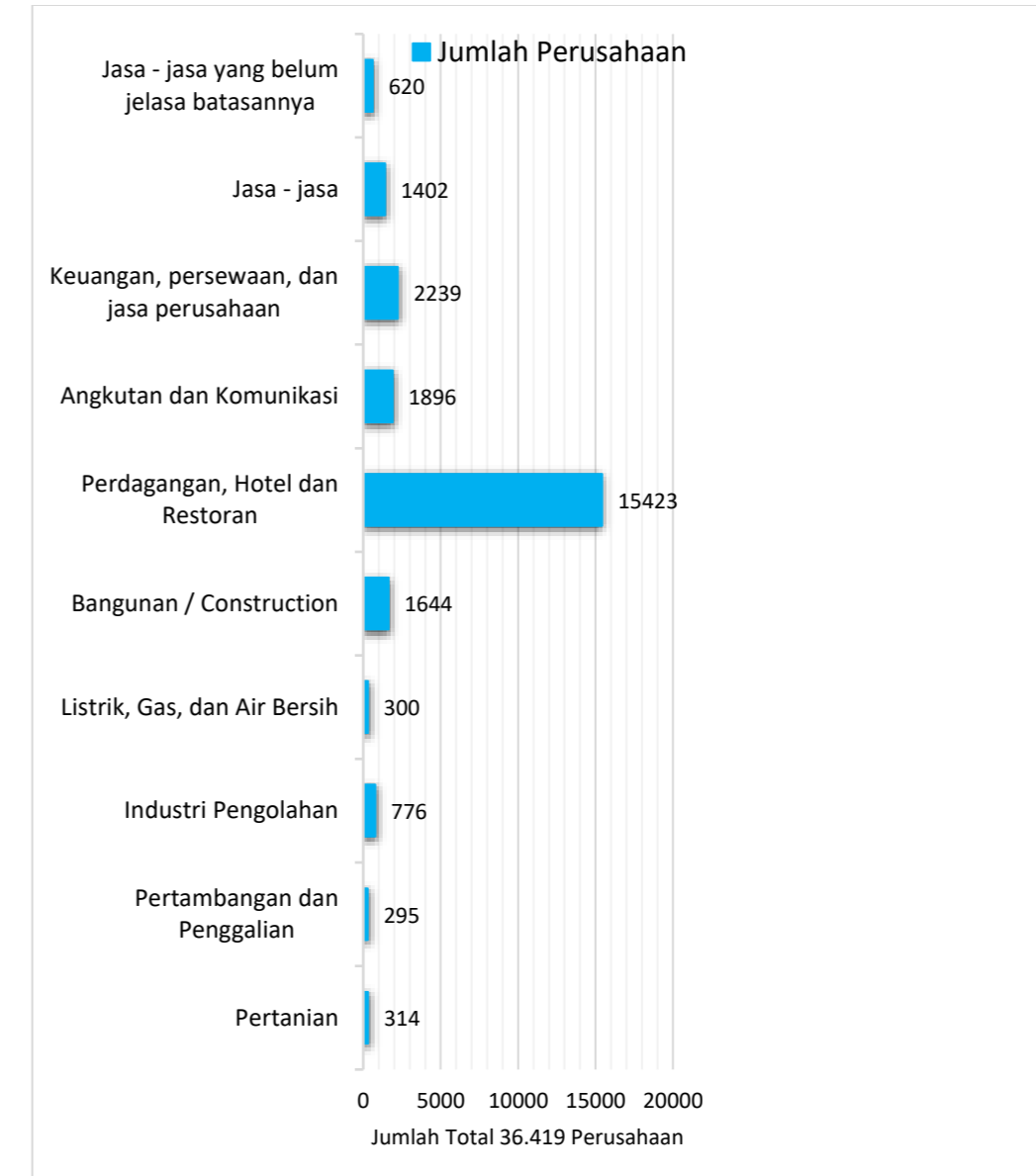
Tabel Diagram 1.1 Laju Pertumbuhan PDRB (Produk Domestik Regional Bruto)



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang

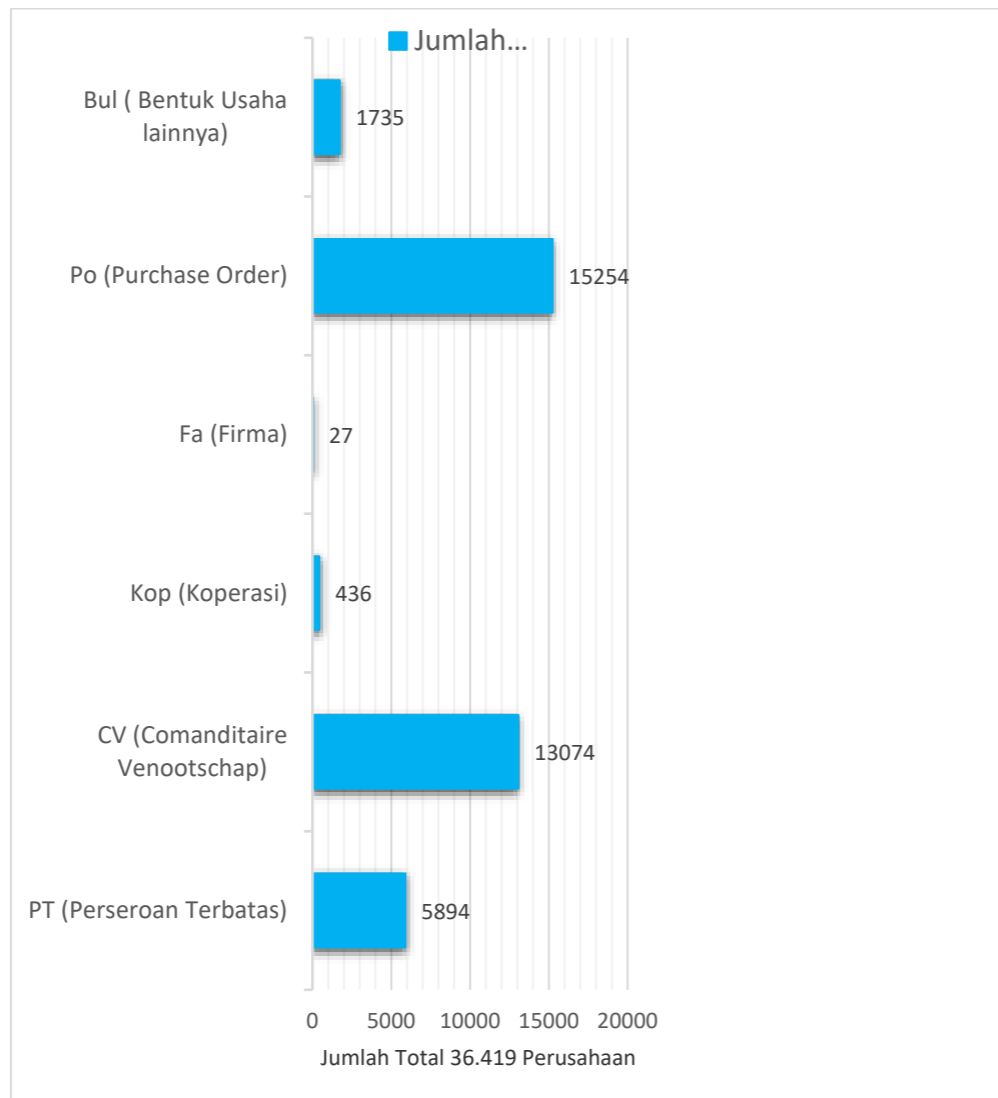
Berdasarkan data BPS Kota Padang, yang mana Perusahaan Yang Memiliki Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Menurut Jenis Usaha di Kota Padang, 2017. Namun sektor industri, perdagangan dan jasa yang berperan penting dalam perekonomian kota padang.

Tabel Diagram 1.2 Perusahaan Yang Memiliki Tanda Daftar Perusahaan (TDP)



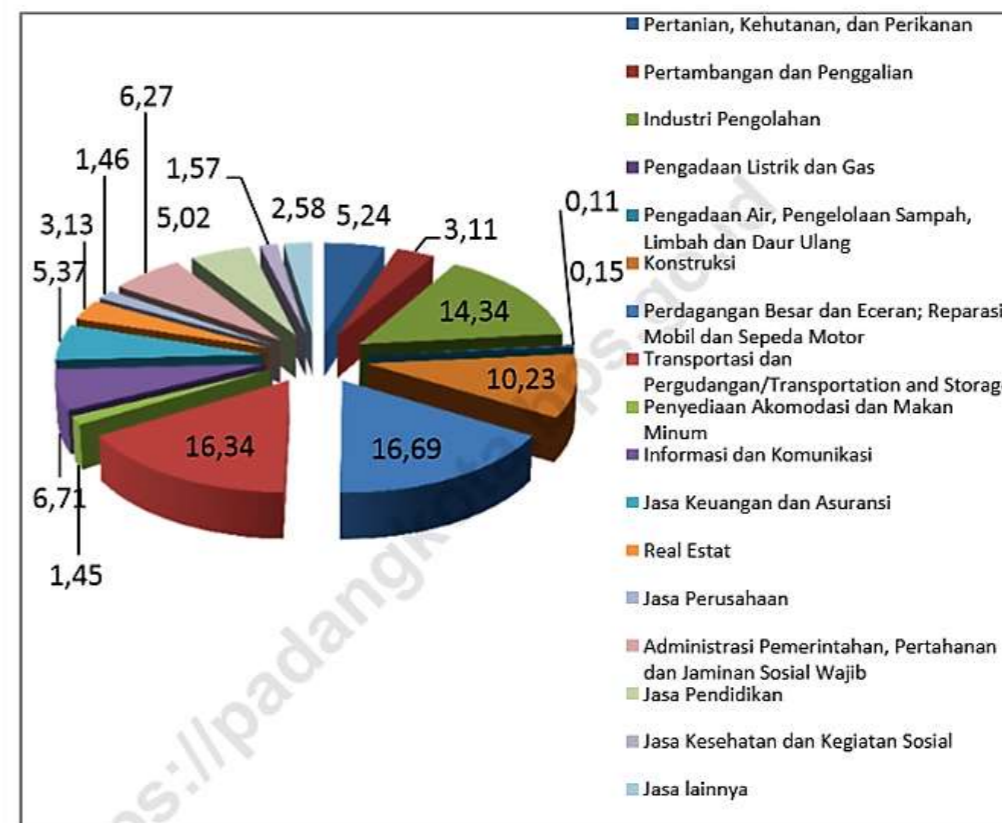
Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang

Tabel Diagram 1.3 Perusahaan Yang Memiliki Tanda Daftar Perusahaan (TDP)



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang

Pendapatan regional Kota Padang dapat di lihat melalui Produk Domestik Reginal Bruto (PDRB) menggambarkan aktifitas perekonomian suatu daerah, semakin tinggi produktivitas daerah maka PDRB nya akan semakin besar. Perkembangan PDRB merupakan salah satu indikator ekonomi yang digunakan untuk melihat tingkat perkembangan aktivitas ekonomi daerah.



Gambar 1.1 Distribusi PDRB Kota Padang menurut Lapangan Usaha, 2017

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang

Peraturan Daerah Kota padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010 – 2030. Pasal 18, menjelaskan strategi pengembangan kawasan perkantoran untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud, meliputi mengembangkan perkantoran swasta penyedia pelayanan jasa di pusat kota serta sepanjang koridor jalan arteri dan kolektor.

Peraturan Daerah Kota padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010 – 2030. Kawasan Perkantoran Pemerintah. Pasal 70 menjelaskan menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat, menjamin kegiatan pemerintahan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, dan perkantoran pemerintah provinsi dikembangkan pada lokasi yang sudah berkembang saat ini, yaitu di koridor Jl. Jend. Sudirman dan Jl. Khatib Sulaiman.

Peraturan Daerah Kota padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010 – 2030. Pasal 69, menjelaskan tujuan pengembangan kawasan perdagangan dan

jasa. Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, dalam wadah berupa perkantoran swasta, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat. Pasal 67 ayat (2), menjelaskan menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan industri dan manufaktur dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja

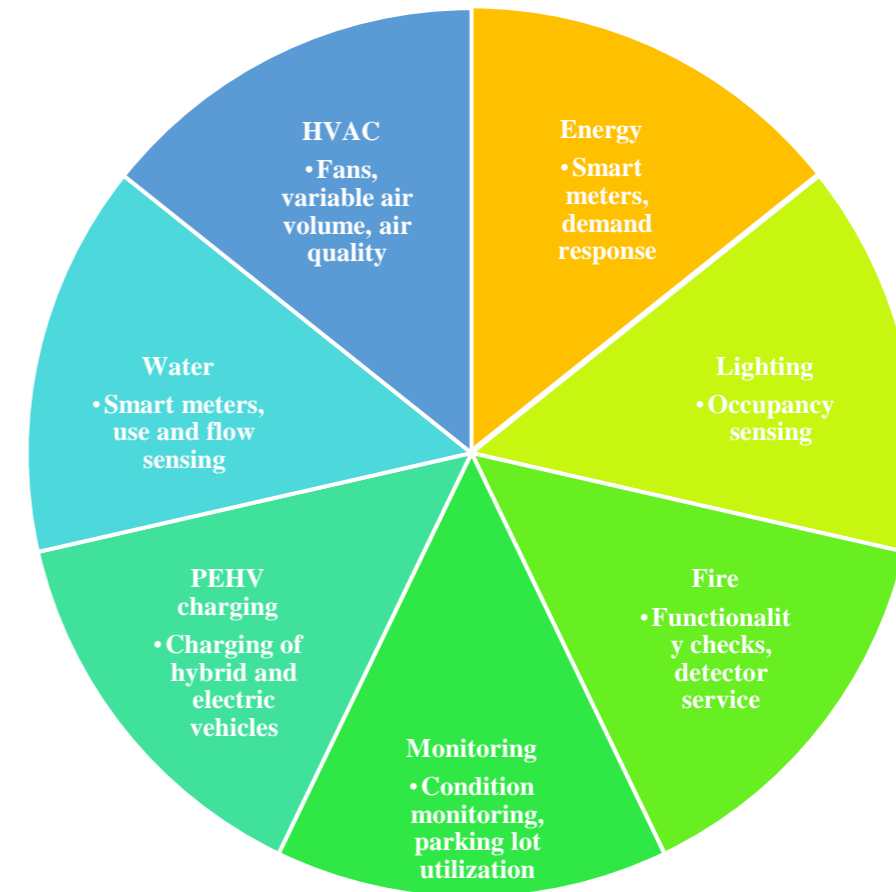
1.1.3 Ide Konsep

Melihat issue permasalahan yang di jumpai di Kota Padang maka direncanakan gedung yang bisa di sewa sebagai perkantoran. dalam pendekatan *Smart Building* atau bangunan pintar. Konsep ini menggunakan sistem otomatisasi yang dinamakan Building Automation System (BAS). Sistem otomatisasi pada Smart Building mengacu pada penggunaan teknologi informasi dan komputer untuk mengendalikan peralatan yang berada di dalam bangunan tersebut.

Smart building adalah sebuah konsep desain arsitektur, desain interior dan mekanikal elektrik agar dapat memberi kecepatan gerak/mobilitas serta kemudahan kontrol juga akses dari arah mana pun dan waktu kapanpun dalam hal otomatisasi, dalam artian biarpun tidak ada orang didalamnya maka bangunan ini akan menjalankan perintah sesuai dengan program yang telah kita buat dan kita tanamkan pada bangunan tersebut.

Kategori yang menyatakan *Smart Building* terdapat sembilan sektor energi, efisiensi dari sistem manajemen *Smart Building* seperti berikut:

Tabel Diagram 1.4 Sembilan Sektor Smart Building



Sumber: Smart Building Atau Sistem Bangunan Pintar (hoboalatuji, 25 Januari 2018)

Maka ide konsep dalam perencanaan kantor sewa Kota Padang sebagaimana dari jawaban permasalahan yang di jelaskan pada issue. Perencanaan kantor sewa dengan pendekatan *Smart Building*, dan perencanaan memakai *Seismic Isolation* (sistem isolasi dasar, untuk melindungi struktur terhadap gaya gempa)



Gambar 1.2 Seismic Isolation
 Sumber: http://www.ibec.or.jp/jsbd/img/AR/1_08

1.2 Rumusan Masalah

Perencanaan kantor sewa di Kota Padang dengan pendekatan *Smart Building* sebagai pusat bisnis kota padang.

1.2.1 Permasalahan Non Arsitektural

1. Bagaimana memaksimalkan kualitas ruang suatu wilayah atau kawasan permukiman dan komersial karna ada pengaruh perkantoran pada wilayah tersebut.
2. Bagaimana menjaga budaya, etika, aktifitas, dan perilaku suatu kawasan permukiman dan komersial karna ada pengaruh perkantoran pada wilayah tersebut.
3. Bagaimana peran pemerintah dalam mengurangi perkantoran yang berada pada daerah permukiman dan komersial di kota padang yang megurangi kualitas tata ruang suatu wilayah.

1.2.2 Permasalahan Arsitektural

1. Bagaimana merencanakan gedung kantor sewa yang mampumenampung segala bentuk latar belakang / jasa perusahaan yang berbeda.
2. Bagaimana menempatkan perusahaan yang mempunyai latar belakang berbeda dalam satu gedung.
3. Bagaimana merencanakan gedung kantor sewa dengan fasilitas, efisiensi, konektifitas, informatif dan terkonsentrasi (terpusat).
4. Bagaimana menghubungkan perancangan gedung perkantoran dengan ide konsep pendekatan *Smart Building*.

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam perencanaan kantor sewa dengan pendekatan *Smart Building* di Kota Padang, maka dapat menjadi salah satu fasilitas yang akan berfungsi sebagai penunjang proses pembangunan dan kemajuan kota, dan di peruntukan untuk perusahaan yang bergerak dalam bebrbagai bidang seperti jasa. Sebagai mana di jelaskan dalam kebijakan dan strategi pada peraturan daerah tentang tata ruang wilayah kota (RTRW) Kota Padang.

Dengan demikian dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin menggunakan pelayanan jasa dari perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang yang sesuai ke inginan dari pihak yang membutuhkan atau masyarakat yng membutuhkan jasa. Untuk itu desain bangunan gedung perkantoran diharapkan dapat terlihat menarik dan efisien dengan memanfaatkan material – material yang modern dan memiliki stuktur bangunan yang unik, serta menerapkan konsep *Smart Building* yang mana nantinya pelaku bisnis dan masyarakat yang membutuhkan tidak jenuh akan proses terjadinya/ berlangsungnya pekerjaan (pelaku bisnis) dan pelayanan (orang yang membutuhkan).

1.4 Sasaran Penelitian

Adapun sasaran penelitian perencanaan kantor sewa di kota padang dengan pendekatan *Smart Building* sebagai berikut:

1. Dapat mengurangi perkantoran yang berada pada daerah permukiman dan komersial pada kota.
2. Dapat mewadahi perusahaan baru atau baru berkembang yang mana nantinya akan menyewa ruang – ruang tertentu dalam waktu singkat.
3. Dalam rangka perencanaan kantor sewa ini dapat terkonsentrasinya atau terpusat suatu perkantoran swasta yang ada pada kota.
4. Dapat menanggulangi tata ruang wilayah kota, dan terjaganya ruang – ruang kota seperti pendidikan, kesehatan, permukiman, komersial dan pemerintahan.
5. Menjadikan pusat perkantoran di mana banyak perusahaan di dalamnya yang bergerak dalam berbagai bidang / jasa sebagai pelaku pendorong perekonomian kota.
6. Mewujutkan kantor sewa yang baik dalam segi, fasilitas, efisiensi, konektifitas dan informatif.

1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1 Ruang Lingkup Spasial (Kawasan)

Berdasarkan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kota Padang, kawasan yang di peruntukan untuk perkantoran pada kawasan Jl. Khatib Sulaiman.

1.5.2 Ruang Lingkup Substansial

Mengumpulkan dan menyajikan informasi dalam lingkup pembahasan kantor sewa. Berdasarkan data yang di peroleh maka dari itu, lingkup dari pembahasan issue, permasalahan, dan peraturan pemerintahan kota, yang mana nantinya mengeluarkan hasil perancangan dalam aspek penekanan pada konsep *Smart Building* dalam kajian arsitekturnya, dan menekankan pada penerapan *Seismic Isolation* pada struktur bangunan kantor sewa kota padang.