

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Provinsi Jawa Barat merupakan provinsi dengan jumlah penduduk terbesar di Indonesia yang berkontribusi sebesar 17,88% terhadap total populasi nasional. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Nasional, pada bulan Juni 2024, total penduduk Jawa Barat tercatat telah mencapai 50,34 juta jiwa. Sumber daya manusia yang melimpah ini membuat industri di Jawa Barat berkembang pesat, sehingga menjadikannya wilayah penting yang berperan signifikan dalam menjaga stabilitas perekonomian nasional. Hal tersebut tidak terlepas dari peran kota-kota industri di Jawa Barat yang menjadi pusat kegiatan ekonomi dari berbagai sektor industri, seperti Kota Bandung, Kota Bekasi, dan Kota Bogor. Tiga kota industri ini menempati urutan atas sebagai kota terkaya di Jawa Barat yang berperan besar dalam menyumbang pendapatan daerah melalui berbagai bidang industri, mulai dari manufaktur hingga jasa.

Pada Kuartal II-2024, Kota Bekasi berhasil menggeser Kota Bandung sebagai kota terkaya di Jawa Barat dengan valuasi sebesar 279 triliun rupiah (BPS Jawa Barat, 2024). Pencapaian ini menunjukkan potensi ekonomi yang luar biasa dari Kota Bekasi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang menjanjikan, yang turut didukung oleh lokasi strategisnya yang dekat dengan ibu kota. Sebagai bagian integral dari kawasan metropolitan Jabodetabek, Bekasi hanya berjarak 30 km dari Ibu Kota dan pusat industri Cikarang-Karawang. Hal tersebut membuat Kota Bekasi seakan menjadi gerbang utama untuk masuk Jakarta dari wilayah timur yang pesat akan perkembangan bisnis dan industrinya. Letak strategis ini mendukung perusahaan untuk mengakses pasar yang luas serta memudahkannya untuk terhubung dengan pelanggan, mitra bisnis, dan sumber daya penting di Ibu Kota. Tidak heran jika Bekasi berhasil menjadi rumah bagi ribuan perusahaan yang tiap tahunnya terus bertambah (BPS Kota Bekasi tahun 2024).

Selain karena lokasi strategisnya, pertumbuhan ekonomi Kota Bekasi juga didukung oleh infrastruktur kota yang memadai. Wali Kota Bekasi, Tri Adhianto Tjahyono, memaparkan bahwa terdapat empat Proyek Strategis Nasional (PSN) yang digagas pemerintah pusat di Kota Bekasi, yaitu Tol Layang Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), Kereta Api Ringan (Light Rail Transit/LRT), Tol Jakarta-Cikampek

Elevated II, dan Kereta Cepat Jakarta-Bandung. Pembangunan infrastruktur tersebut tidak hanya meningkatkan konektivitas antar wilayah, tetapi juga mempermudah akses transportasi bagi penduduk maupun pelaku usaha. Dengan tersedianya infrastruktur yang modern, daya tarik Kota Bekasi dapat semakin meningkat bagi para investor dan perusahaan. Hal tersebut dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan memperkuat posisi Kota Bekasi sebagai pusat ekonomi vital di Jawa Barat.

Pertumbuhan ekonomi merupakan hal yang bersifat dinamis, sehingga perlu dilakukan upaya tertentu untuk menjaga stabilitasnya. Maka dari itu, pemerintah Kota Bekasi menyusun rencana strategis berupa rencana pengembangan kawasan bisnis yang dikenal sebagai Central Business District (CBD) sebagai upaya untuk menjaga dan meningkatkan perekonomian kotanya. Rencana tersebut tercantum dalam Pasal 55 ayat 2 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi tahun 2024-2044 dan dijadikan program utama yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu 2025-2045. Dalam hal ini, Bekasi Central Business District (BCBD) sebagai salah satu kawasan bisnis dan komersial terkemuka yang terletak strategis di pusat kota, dapat menjadi lokasi potensial untuk dikembangkan lebih lanjut.

Bekasi Central Business District (BCBD) merupakan kawasan bisnis modern yang berada di kawasan Summarecon Bekasi. Kawasan ini dikenal dengan infrastruktur yang maju dan lingkungan yang terintegrasi dengan baik. BCBD mulai beroperasi pada tahun 2020 dan telah menjadi rumah bagi berbagai bangunan bisnis dan komersial, termasuk restoran, coffee shop, apartemen, kantor, Convention Hall, dan lain-lain. Dalam rangka pengembangan kawasan bisnis ini, penting untuk memerhatikan kebutuhan dan permintaan pasar. Pada tahun 2017, tercatat terdapat 10.360 perusahaan yang beroperasi di Bekasi, mencakup sektor manufaktur, perdagangan, dan jasa (BPS Kota Bekasi, 2017). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, jumlah perusahaan di kota ini mengalami peningkatan rata-rata sebesar 2,5% per tahun. Melihat pertumbuhan tersebut, kebutuhan akan ruang kantor untuk mewadahi kegiatan perusahaan-perusahaan yang terus berkembang semakin mendesak. Saat ini, BCBD telah memiliki dua gedung kantor sewa, yaitu Plaza Summarecon Bekasi yang seluruh unit kantornya telah tersewa dan Menara Mandiri Summarecon yang unit kantornya telah tersewa lebih dari 50%. Menanggapi hal tersebut, dalam masterplan kawasan ini,

terdapat beberapa kavling kosong yang diperuntukkan untuk pembangunan area bisnis dan komersial, termasuk gedung perkantoran. Dengan demikian, merancang kantor sewa yang dapat menampung beberapa perusahaan sekaligus dalam satu bangunan menjadi solusi optimal untuk mengembangkan kawasan BCBD sekaligus memenuhi permintaan pasar yang meningkat.

Menurut Utsman, M. R., dkk. (2019), kantor bukan hanya sekadar tempat bekerja, melainkan juga identitas perusahaan yang mencerminkan kelas dan profesionalisme. Dengan kompetisi yang ketat, fungsi kantor sebagai sarana untuk meyakinkan rekan-rekan bisnis tentang kemampuan perusahaan menjadi semakin penting. Maka dari itu, merancang gedung kantor yang mewah dan berdaya saing tinggi menjadi tren populer saat ini. Namun, dibalik tren tersebut, banyak gedung kantor yang justru mengabaikan kebutuhan penghuni bangunan dalam perancangannya. Sebagai contoh, Mangkuluhur Office Tower yang tidak menyediakan fasilitas kantin bagi karyawannya, sehingga memaksa karyawan untuk mencari makan di luar gedung kantor pada jam istirahat yang padat. Tidak hanya itu, Gedung perkantoran Sahid Sudirman juga memiliki masalah pada aksesibilitas dan jumlah sirkulasi vertikal yang kurang memadai, sehingga menyebabkan antrian yang panjang pada jam masuk, istirahat, dan pulang kantor. Permasalahan tersebut tidak hanya berdampak pada kenyamanan, tetapi juga pada kinerja dan produktivitas karyawan sebagai penghuni utama bangunan.

Melihat pesatnya pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya jumlah perusahaan di Kota Bekasi, kebutuhan akan ruang perkantoran yang representatif dan fungsional menjadi semakin mendesak. Seiring dengan keterbatasan ruang kantor yang tersedia di kawasan Bekasi Central Business District (BCBD) Summarecon Bekasi, pembangunan gedung kantor sewa baru menjadi solusi strategis dalam mengakomodasi permintaan pasar yang terus meningkat. Dalam menjawab kebutuhan tersebut, penerapan konsep Arsitektur Modern menjadi pendekatan yang tepat karena menekankan pada efisiensi fungsi ruang dan kesederhanaan desain yang efektif. Arsitektur Modern hadir sebagai solusi terhadap isu-isu perancangan kantor saat ini yang seringkali hanya berfokus pada kemegahan tampilan, namun kurang memperhatikan kenyamanan dan kebutuhan pengguna. Melalui prinsip desain yang rasional dan terstruktur, pendekatan ini memungkinkan terciptanya ruang kerja yang optimal secara fungsional tanpa

mengesampingkan nilai estetika. Dengan demikian, bangunan kantor yang dirancang tidak hanya menjadi tempat bekerja, tetapi juga mencerminkan profesionalisme, kenyamanan, dan daya tarik visual yang mendukung produktivitas serta citra perusahaan. Perancangan ini diharapkan mampu menjadi kontribusi nyata dalam memperkuat daya saing kawasan dan mendukung pertumbuhan ekonomi Kota Bekasi secara berkelanjutan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan utama dalam perancangan ini adalah:

1. Bagaimana merancang gedung kantor sewa di kawasan BCBD Summarecon Bekasi yang mampu memenuhi kebutuhan ruang perkantoran modern secara fungsional dan efisien seiring dengan meningkatnya permintaan pasar?
2. Bagaimana penerapan konsep Arsitektur Modern dapat menghasilkan desain gedung kantor sewa yang adaptif, estetis, dan sesuai dengan karakter kawasan bisnis perkotaan di Kota Bekasi?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari perancangan ini adalah merancang gedung kantor sewa di kawasan Bekasi Central Business District (BCBD) Summarecon Bekasi dengan pendekatan Arsitektur Modern, yang menekankan efisiensi fungsi ruang, kesederhanaan bentuk, dan keteraturan struktur untuk menciptakan bangunan perkantoran yang fungsional, estetis, serta mendukung produktivitas kerja. Perancangan ini diharapkan dapat menjawab kebutuhan ruang perkantoran yang meningkat sekaligus memperkuat citra kawasan BCBD sebagai pusat bisnis yang adaptif dan kompetitif. Untuk mencapai tujuan tersebut, perancangan ini memiliki beberapa sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kebutuhan ruang dan karakteristik fungsional gedung kantor sewa berdasarkan profil perusahaan-perusahaan di Kota Bekasi, seperti sektor manufaktur, perdagangan, dan jasa, guna memastikan rancangan ruang kerja efisien dan sesuai kebutuhan pengguna.
2. Menerapkan prinsip-prinsip Arsitektur Modern dalam desain gedung kantor, seperti penggunaan bentuk geometris sederhana, tata ruang rasional, serta pemanfaatan

material dan teknologi konstruksi modern yang mendukung fungsionalitas dan estetika bangunan.

3. Merancang gedung kantor yang memprioritaskan kenyamanan dan efisiensi ruang kerja, termasuk pengaturan sirkulasi, pencahayaan alami, dan kemudahan akses antar fungsi, guna menunjang produktivitas dan profesionalisme.
4. Menghasilkan rancangan gedung perkantoran modern yang mampu merepresentasikan kemapanan perusahaan, sekaligus memperkuat daya tarik kawasan BCBD sebagai pusat pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Kota Bekasi.

1.4. Penetapan Lokasi

Lokasi yang dipilih untuk perancangan gedung kantor sewa ini adalah kawasan Bekasi Central Business District (BCBD) yang terletak di Summarecon Bekasi, Kota Bekasi, Jawa Barat. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Bekasi, yang merupakan pusat kegiatan industri dan bisnis di wilayah metropolitan Jabodetabek, dengan infrastruktur yang mendukung, termasuk Proyek Strategis Nasional yang meningkatkan konektivitas antar wilayah. Selain itu, BCBD merupakan kawasan bisnis yang terus berkembang, memiliki akses mudah ke ibu kota Jakarta, serta rumah bagi berbagai perusahaan dari sektor manufaktur, perdagangan, dan jasa.

Permintaan ruang kantor yang terus meningkat di kawasan ini, serta adanya kavling kosong dalam masterplan untuk pengembangan gedung perkantoran, menjadikannya lokasi strategis untuk pembangunan gedung kantor sewa yang mengedepankan konsep Arsitektur Modern. Dengan mempertimbangkan dinamika kebutuhan perusahaan yang terus berkembang, lokasi ini menawarkan peluang besar untuk menciptakan ruang kantor yang efisien dan fungsional. Konsep Arsitektur Modern, yang menekankan pada kesederhanaan bentuk dan efisiensi tata ruang dapat menghasilkan lingkungan kerja yang mendukung produktivitas karyawan dan profesionalisme perusahaan. Hal ini sekaligus memperkuat daya saing kawasan BCBD dan Kota Bekasi sebagai pusat ekonomi modern di Jawa Barat.

1.5. Metode Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam penyusunan laporan tugas akhir ini mengadopsi pendekatan Arsitektur Modern, dengan fokus utama pada penciptaan ruang kerja yang fleksibel, fungsional, dan representatif untuk memenuhi kebutuhan perusahaan yang berkembang di kawasan BCBD Summarecon Bekasi. Proses perencanaan dan perancangan dilakukan melalui beberapa tahapan berikut:

1. Identifikasi dan analisis isu utama yang berkaitan dengan kebutuhan akan ruang kantor sewa di kawasan BCBD Summarecon Bekasi, dengan mempertimbangkan pertumbuhan ekonomi Kota Bekasi serta keterbatasan ruang kantor yang tersedia.
2. Penentuan lokasi proyek perancangan berdasarkan urgensi pengembangan kawasan bisnis di Kota Bekasi dan potensi lahan di kawasan BCBD.
3. Studi literatur dan studi preseden untuk memahami karakter dan prinsip Arsitektur Modern yang relevan dalam perancangan gedung kantor, serta menganalisis penerapan konsep tersebut pada bangunan kantor sewa yang telah ada, guna memperoleh referensi desain yang kontekstual dan tepat guna.
4. Analisis kebutuhan ruang kantor berdasarkan jenis dan karakteristik perusahaan di Kota Bekasi, agar dapat dirancang *layout* ruang yang fungsional dan sesuai dengan tuntutan operasional masing-masing jenis usaha.
5. Analisis tapak dan konteks kawasan, mencakup regulasi tata ruang, kondisi fisik lahan, jaringan infrastruktur, aksesibilitas transportasi, dan lingkungan sekitar, sebagai dasar dalam merumuskan strategi desain yang logis dan terstruktur.
6. Pengembangan konsep perancangan yang mengintegrasikan hasil analisis kebutuhan ruang, konteks tapak, serta pendekatan Arsitektur Modern, guna menghasilkan bangunan kantor yang efisien, ergonomis, serta mendukung produktivitas penggunanya.
7. Perumusan produk arsitektural berupa desain gedung kantor sewa di kawasan BCBD Summarecon Bekasi yang mencerminkan identitas kawasan bisnis modern melalui pendekatan Arsitektur Modern, serta mendukung pertumbuhan ekonomi Kota Bekasi secara berkelanjutan.

1.6. Ruang Lingkup Perancangan

Ruang lingkup perancangan dalam proyek ini mencakup perancangan gedung kantor sewa di kawasan Bekasi Central Business District (BCBD) Summarecon Bekasi dengan pendekatan Arsitektur Modern. Skala perancangan meliputi tapak dan bangunan, dengan fokus pada penciptaan ruang kerja yang fungsional dan efisien untuk mendukung operasional berbagai jenis perusahaan di Kota Bekasi. Lingkup perancangan mencakup identifikasi kebutuhan ruang berdasarkan karakteristik aktivitas bisnis, pengembangan desain yang berorientasi pada efisiensi struktur dan tata ruang, serta penerapan prinsip-prinsip Arsitektur Modern seperti kesederhanaan bentuk, kejelasan fungsi, dan penggunaan teknologi serta material masa kini. Desain gedung kantor dirancang untuk mendukung produktivitas kerja, kenyamanan pengguna, serta mencerminkan profesionalisme dan daya saing kawasan BCBD sebagai pusat bisnis modern yang berkembang pesat.

1.7. Sistematika Penulisan

Proposal tugas akhir ini ditulis dengan sistematika penulisan Proposal Desain Tugas Akhir Prodi Arsitektur, dengan kerangka sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi, metode, lingkup, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas teori-teori yang mendukung perancangan, termasuk tinjauan umum, elaborasi pendekatan, tinjauan khusus, dan studi kasus.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi latar belakang lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan setempat, dan tanggapan fungsi, lokasi, bentuk, struktur, serta kelengkapan dalam perancangan.

BAB IV KONSEP RANCANGAN

Menguraikan konsep utama, pengolahan tapak, rancangan bangunan, serta solusi arsitektural yang diterapkan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Menyajikan ringkasan hasil perancangan dan rekomendasi untuk pengembangan lebih lanjut.