

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan salah satu provinsi terpadat sekaligus tersibuk di Pulau Jawa dan bahkan di Indonesia. Hal ini salah satunya dilatarbelakangi oleh kegiatan perekonomian dan juga bisnis. Sebagaimana yang sudah diketahui, Jakarta selain menjadi pusat pemerintahan saat ini, juga turut menjadi pusat dari sektor bisnis maupun ekonomi. Tingginya kegiatan ekonomi dan bisnis di Jakarta ini dibuktikan dengan adanya sebutan kawasan “segitiga emas” di provinsi tersebut. Segitiga emas sendiri merupakan pusat kawasan bisnis dan perdagangan di Jakarta atau bahkan di seluruh Indonesia. Merujuk informasi menurut (Budhiman, 2023), Segitiga emas Jakarta merupakan sebuah daerah yang membentuk segitiga imajiner yang membentang dari Jakarta Pusat hingga Jakarta Selatan. Daerah imajiner ini diapit oleh tiga titik utama Jakarta yang masing-masing membentuk segitiga. Daerah ini merupakan *Central Business District* utama di Jakarta yang mana menjadi tempat dari aktivitas bisnis, perkantoran, keuangan, dan lain-lain sehingga membuatnya menjadi kawasan paling sibuk dan padat. Area segitiga emas Jakarta mencakup tiga titik utama yaitu Mega Kuningan seluas 54 hektar, Kuningan Persada seluas 17 hektar, dan SCBD (*Sudirman Central Business District*) seluas 45 hektar yang mana turut meliputi jalan-jalan utama seperti Jalan M.H. Thamrin, Jenderal Sudirman, Gatot Subroto, Rasuna Said, dan Mas Mansyur. Dari ketiga area yang berada di kawasan segitiga emas tersebut, yang akan menjadi fokus dari lokasi perancangan ini adalah Kawasan SCBD.



Gambar 1.1 : Lokasi Titik Segitiga Emas Jakarta (Sumber: skyscrapercity.com, 2023)

Kawasan SCBD merupakan satu dari berbagai kawasan perekonomian di Jakarta yang menjadi jantung dari kegiatan bisnis. Berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan bisnis tersedia di kawasan ini. Karena faktor fungsi dan peruntukannya, SCBD menjadi salah satu kawasan dengan harga tanah termahal di Indonesia yang mana mampu mencapai angka 200 juta / m². Melihat lokasinya sebagai pusat ekonomi dan bisnis, tentu kawasan ini didominasi oleh pekerja dalam usia dewasa muda (produktif). Merujuk data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, penduduk di Kota Jakarta Selatan maupun Jakarta Pusat didominasi oleh Generasi Milenial dan juga Generasi Z. Merujuk informasi tambahan menurut (Rosariana, 2021) Generasi Milenial merupakan generasi yang lahir pada 1981 – 1996 (rentang usia saat ini di 27 hingga 42 tahun). Sedangkan generasi Z merupakan generasi yang lahir pada 1997 – 2012 (rentang usia saat ini di 11 hingga 26 tahun). Melihat data tersebut, bisa dikatakan bahwa pekerja dominan yang berada di kawasan SCBD saat ini yakni pada kalangan Milenial yang kemudian akan disusul oleh generasi Z pada beberapa tahun atau masa mendatang.

Kab/Kota	Jumlah Penduduk Hasil Sensus Penduduk 2020 menurut Generasi dan Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jawa)					
	Pre-Boomer	Baby-Boomer	Generasi X	Milenial	Generasi Z	Post Generasi Z
	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Kepj Seribu	236	2346	5559	7497	8033	3823
Jakarta Selatan	32178	252975	547666	583253	565953	238381
Jakarta Timur	34391	33191	712837	806603	792092	349312
Jakarta Pusat	18744	133067	253013	277599	263444	108802
Jakarta Barat	32227	264046	569611	665783	621776	276335
Jakarta Utara	21466	186574	407955	488123	45796	211063
DKI Jakarta	139242	872199	2496641	2828858	2297094	1187716

Sumber: Sensus Penduduk 2020, BPS

Tabel 1.1 : Persebaran Jumlah Penduduk Jakarta Sesuai Generasi (Sumber: BPS, 2020)

Dominannya generasi Z maupun milenial ini tentu menjadi isu tersendiri yang harus diperhatikan khususnya dalam sektor ekonomi maupun pekerjaan yang mana kedua generasi ini memiliki pandangan dan budaya kerja yang sudah bergeser dari generasi-generasi sebelumnya. Hal ini dibuktikan dengan maraknya berbagai isu belakangan ini khususnya terkait generasi Z maupun milenial yang kerap kali berpindah-pindah pekerjaan dalam waktu singkat. Merujuk data dari tirta.id (2022) yang melakukan riset kuesioner yang terdiri atas 749 responden generasi Z dan 751 responden generasi milenial, didapatkan data bahwa baik generasi Z dan milenial, memiliki kriteria pekerjaan ideal yang hampir serupa. Salah satu faktor penentu kriteria ideal yang dominan adalah lingkungan kerja (generasi Z sebesar 18,38% dan generasi milenial sebesar 20,15%). Selain itu ditemukan data bahwa dominan generasi Z dan milenial akan memilih untuk meninggalkan pekerjaannya jika tidak sesuai dengan kriteria ideal mereka. Maka dari itu, dapat diambil hipotesis bahwa penyebab utama generasi Z dan milenial berpindah-pindah kerja karena banyak lingkungan kerja yang ada saat ini kurang mendukung bagi mereka.

Selain dengan tingginya populasi generasi Z dan milenial, SCBD merupakan salah satu kawasan elit di Jakarta yang menjadi incaran berbagai investor. Menurut (Hilda B, 2020), alasan SCBD menjadi salah satu incaran investor karena kawasan ini berpotensi untuk terus dikembangkan menjadi lebih baik selayaknya koridor-koridor bisnis di berbagai kota besar dunia. Tingginya minat investor untuk menanamkan modal di kawasan SCBD semakin diperkuat

dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang juga semakin meningkat pada kuartal II 2023 berdasarkan data menurut (Badan Pusat Statistik, 2023) yang mana salah satu penyumbang dari peningkatan ekonomi ini yakni dari sektor perdagangan pada posisi kedua (menyumbang peningkatan sebesar 0,68%). Dengan status SCBD sebagai pusat bisnis dan perdagangan, tentu kawasan ini berperan penting mendukung peningkatan ekonomi pada masa mendatang sekaligus harus mampu menarik minat investor secara lebih luas lagi agar terus datang dan menanamkan modal pada kawasan ini.

Status Kawasan SCBD sebagai superblok bisnis terkemuka tentu memiliki komitmen untuk terus mengembangkan atau bahkan melakukan ekspansi bisnisnya. Salah satu yang turut mendukung hal tersebut adalah MICE yang merupakan singkatan dari Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition. MICE merupakan sebuah industri yang mulai perlahan tumbuh dan diterapkan di Indonesia. Kegiatan MICE ini umumnya banyak diselenggarakan di hotel yang mana terdapat ruang besar atau convention center. MICE ini bisa dikatakan mengkombinasikan antara pariwisata dengan pekerjaan sehingga untuk menunjang hal tersebut tentu dibutuhkan beberapa fasilitas penunjang, salah satu diantaranya adalah keberadaan hotel bisnis yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas dan mampu menaungi kegiatan MICE. Dengan menekankan pada MICE tentu akan mendorong kegiatan bisnis di SCBD agar selalu up to date serta sesuai dengan budaya dan tren kerja pada masa sekarang.

Namun, lekatnya SCBD sebagai kawasan elit bisnis tentu juga memengaruhi fasilitas yang ada di dalamnya. Bila diperhatikan secara detail, SCBD dominannya didirikan bangunan tinggi dengan fungsinya yang terkait dengan bisnis dan komersial. Hal ini secara tidak langsung membuat Kawasan SCBD minim sekali dengan ruang terbuka yang dapat diakses oleh pengunjung maupun pekerja yang ada di dalam kawasan. Keterbatasan ruang terbuka ini diperkuat dengan para pekerja yang kerap memanfaatkan area depan gedung menjadi tempat duduk istirahat bahkan merokok di siang hari, yang mana tidak memiliki fasilitas yang memadai, serta area duduk yang terbatas. Hal ini tentu menjadi isu karena dengan

minimnya ruang terbuka, akan membuat pekerja di kawasan ini sulit mendapat tempat yang mumpuni untuk beristirahat setelah berjam-jam bekerja di dalam ruangan ber AC yang mana hal tersebut juga tidak baik terutama bagi kesehatan pekerja.

Dengan demikian, berdasarkan isu maupun potensi yang sudah dipaparkan tersebut, dicetuskanlah bangunan mixed use high rise berupa Cityhub Plaza yang mampu mengakomodasi berbagai fungsi dalam satu lokasi yang sama. Rancangan ini harapannya mampu merespon isu yang telah dibahas sebelumnya. Beberapa fungsi bangunan yang akan dirancang beserta isu yang akan ditangani diantaranya adalah:

1. Office Tower (Merespon kebutuhan kantor fisik yang masih aktif mengalami penyerapan di Jakarta dengan tetap berupaya menyesuaikan ritme kerja baru bagi generasi Z dan milenial serta merespon kegiatan MICE yang membutuhkan perkantoran).
2. Shopping Mall (Merespon Kawasan SCBD yang kerap diminati investor serta mendorong peningkatan perekonomian salah satunya melalui sektor perdagangan. Selain itu mall mampu menjadi katalis dari berbagai fungsi yang dirancang dengan fasilitas sekitar kawasan agar dapat saling terintegrasi dan bisa diakses oleh siapa saja).
3. 5-star Business Hotel (Merespon tren serta kegiatan pada sektor MICE yang mana membutuhkan hotel dengan fasilitas mumpuni untuk menunjang aspek meeting, incentive, dan convention).
4. Outer Communal Space (Merespon minimnya ruang terbuka komunal dalam kawasan yang dapat diakses oleh publik maupun pekerja serta mampu mengakomodir berbagai fasilitas yang bisa diakses oleh siapa saja).

Lokasi perancangan berada di Kawasan SCBD, spesifiknya berada di Utara SCBD dan tepat berada di sisi Jalan Jenderal Sudirman. Luas tapak rancangan sebesar 15.075,5 m². Titik lokasi tersebut dipilih atas beberapa pertimbangan.

Pertimbangan pertama adalah akses dengan transportasi publik yang sangat memadai. Terdapat satu halte metrotrans, satu halte Transjakarta, dan juga satu akses masuk stasiun MRT. Ketiga fasilitas transportasi ini dapat dijangkau paling cepat dalam waktu kurang dari 30 detik hingga yang terjauh selama 4 menit. Pertimbangan kedua adalah lokasinya yang berada di persimpangan dan tepat di muka Jalan Jenderal Sudirman, sehingga rancangan ini akan mudah dilihat oleh pengunjung luar, tidak terhalangi oleh bangunan tinggi lain di kompleks SCBD, serta bisa memiliki dua sisi fasad sekaligus. Pertimbangan ketiga adalah fasilitas pejalan kaki yang juga memadai, mulai dari trotoar yang luas dan rapi, jembatan penyebrangan orang yang terawat, dan tersedianya guiding block untuk tuna netra.

Beberapa alasan tersebut dengan didukung latar belakang Isu yang ada menjadi salah satu pertimbangan dipilihnya lokasi tapak ini pada Kawasan SCBD. Diusulkannya perancangan Cityhub Plaza pada lokasi ini harapannya mampu mengatasi berbagai isu baik dalam skala mikro kawasan maupun makro serta turut memberikan opsi fasilitas baru yang dapat dikunjungi bagi pengunjung maupun pekerja pada Kawasan SCBD.



Gambar 1. 2 : Batas, Luasan, dan Kondisi Tapak pada Kawasan SCBD (Sumber: Google Earth, diolah oleh Penulis, 2023)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan pada sub bab sebelumnya, rumusan masalah dalam Perancangan ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana menghadirkan ruang perkantoran baru yang mampu menyesuaikan dengan ritme dan budaya kerja baru dari generasi Z dan milenial?
- 1.2.2 Bagaimana mengintegrasikan rancangan yang memiliki beraneka ragam fungsi dengan level penggunaan atau aktivitas yang berbeda dalam satu masa bangunan yang sama?
- 1.2.3 Bagaimana menghadirkan *open communal space* yang bersifat inklusif namun tetap berkesinambungan dengan rancangan pusat bisnis dan komersial pada kawasan SCBD?
- 1.2.4 Bagaimana rancangan ini mampu menunjang tren kegiatan MICE serta TOD (*Transit Oriented Development*) dengan potensinya yang berada di titik pemberhentian tiga moda transportasi publik?

1.3. Tujuan Perancangan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirincikan, didapatkan beberapa tujuan dari Perancangan ini. Diantaranya adalah:

- 1.3.1 Menghadirkan ruang perkantoran baru yang menyesuaikan dengan ritme, budaya kerja, dan karakter dari generasi Z dan milenial sekaligus menggantikan tipologi perkantoran tradisional yang sudah tidak lagi sesuai.
- 1.3.2 Mampu mengintegrasikan desain dengan berbagai macam fungsi bangunan yang berbeda dalam satu massa bangunan yang sama, mulai dari komersial (*shopping mall*), hotel, serta bisnis (*office tower*). Tujuannya agar ketiga fungsi ini bisa berdiri secara harmonis meskipun dengan cakupan pengguna dan level aktivitas yang berbeda.

1.3.3 Dapat menghadirkan ruang terbuka komunal yang bisa secara fleksibel diakses oleh siapa saja yang ingin berkunjung tanpa menimbulkan rasa kesenjangan sosial ataupun eksklusifitas yang terlalu tinggi.

1.3.4 Mampu menghadirkan rancangan *mixed use building* yang merespon tren kegiatan MICE serta memanfaatkan potensi tapak yang strategis dilalui oleh tiga moda transportasi publik dengan menghadirkan transit hub yang terintegrasi dengan *mall*.

1.4. Manfaat Perancangan

Beberapa manfaat yang diperoleh dari perancangan ini, yaitu:

1.4.1 Manfaat Akademis

Perancangan Cityhub Plaza ini dapat dijadikan masukan maupun referensi dalam pengembangan ilmu di ranah arsitektur, khususnya yang terkait perancangan bangunan dengan tipologi *mixed used high rise, commercial, dan hospitality*. Selain itu juga menyediakan rancangan bagi berbagai kalangan sosial untuk beraktivitas di Kawasan SCBD, menyediakan fasilitas yang menunjang tren kegiatan MICE dengan turut merespon TOD kawasan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari perancangan Cityhub Plaza ini, yakni dapat memberikan pemahaman baru dalam perancangan perkantoran yang menyesuaikan dengan generasi masa kini serta bagaimana arsitektur mampu merespon berbagai isu yang ada dalam kawasan perkotaan baik secara makro maupun mikro.

1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan proposal dilakukan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi data dan latar belakang masalah terkait isu kontekstual di Kawasan SCBD yakni seputar ritme dan budaya kerja baru bagi generasi Z dan milenial, pertumbuhan ekonomi, munculnya tren MICE dalam pariwisata dan pekerjaan, dan juga minimnya ruang terbuka. Setelah itu menjelaskan identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan perancangan, manfaat perancangan serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan kajian teori seputar perancangan *mixed used high rise & commercial building*. Mulai dari definisi dari keseluruhan fungsi bangunan, standar perancangan dari masing-masing fungsi, serta menelusuri preseden bangunan sejenis yang sudah ada sebelumnya, baik di Indonesia maupun mancanegara.

BAB III : METODOLOGI DESAIN

Membahas metode desain yang didapat dari hasil menyintesis data-data teori, preseden dan referensi, serta analisis makro dan mikro tapak.

BAB IV : ANALISIS KONSEP & HASIL RANCANGAN

Bab ini akan menceritakan analisis dalam merancang, konsep dan strategi yang digunakan, serta menampilkan hasil rancangan yang telah dibuat.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari seluruh proses dan hasil rancangan beserta saran.



(halaman ini sengaja dikosongkan)