

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan yang memiliki sejarah sebagai perusahaan yang telah lama berdiri, yaitu berdiri semenjak tahun 1965, dengan nama LEN (Lembaga Elektronika Nasional) yang kemudian bertransformasi menjadi perusahaan PT Len Industri (dalam bentuk perusahaan BUMN). Perusahaan ini menampung banyak para tenaga kerja ahli dan staf-staf pendukungnya, baik pada PT Len Industri maupun anak-anak perusahaannya, juga memiliki jumlah tenaga kerja yang relatif cukup banyak, yaitu PT Eltran Indonesia, PT Surya Energy Indotama, PT Len Railway Systems dan PT Len Telekomunikasi Indonesia. Sehingga hal ini diperlukan pengelolaan tenaga kerja beserta pengelolaan wadah aktifitasnya secara baik dan efektif (Priyono dan Marnis, 2008).

Sebagai perusahaan yang memiliki Visi “ **menjadi perusahaan teknologi kelas dunia yang terpercaya**” maka perlu didukung oleh tenaga kerja, manajemen, kelengkapan sarana dan prasarana kantor yang memadai. Ketersediaan dari lahan yang dimiliki saat ini relatif terbatas, serta proyeksi pengembangan perkotaan di wilayah lokasi kantor Len Industri, menuntut pengaturan tata *layout* massa bangunan beserta lingkungan kantor yang harus terbentuk secara sinkron/ selaras dan efektif (Devani, 2024).

Bangunan kantor saat ini yang telah memiliki usia yang relatif cukup lama, kondisi bangunan, baik tata atur *layout* ruang dalam yang kurang efektif dan tampilan bangunan yang berkesan tua, yang terlihat kurang baik, kurang tercermin/ sesuai dengan perkembangan produksi yang dibuat oleh pihak PT Len Industri yang cepat berkembang.

Kebutuhan ruang kantor beserta kelengkapannya yang meningkat, kurang memenuhi syarat untuk saat ini maupun proyeksi perkembangan aktifitas kantor PT Len Industri di masa depan. Sementara itu kenyamanan, efektifitas dan efisiensi kerja para karyawan PT Len Industri dalam hal koordinasi pekerjaan yang perlu dibuat lebih optimal.

Dengan kondisi hal tersebut maka diperlukan suatu perencanaan studi kelayakan pembuatan Masterplan bangunan Kantor Tower PT Len Industri yang terletak pada area perkantoran Len saat ini, agar sesuai dengan harapan yang ingin dicapai dan kemudian dapat dijadikan sebagai dasar dalam menentukan perencanaan bangunan pada tahap berikutnya.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti mencoba merumuskan masalah yang menjadi perhatian dalam penelitian ini yaitu :

1. Aspek apa saja yang berpengaruh terhadap penentuan luas dan persyaratan bangunan ?
2. Bagaimana peluang dari potensi layanan kegiatan yang terdapat di lingkungan kantor Len, dan *constrain* (keterbatasan) ruang dan sumberdaya eksisting ?
3. Bagaimana merancang kebutuhan penggunaan lahan yang dimiliki Len Industri ?
4. Bagaimana menghitung rencana investasi bangunan kantor Len Industri?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Terdapatnya aspek-aspek komposisi tenaga kerja dari tiap-tiap divisi dan anak perusahaan yang ada, dinamika aktifitas kerja, dan persyaratan yang spesifik dari tiap-tiap kegiatan non workshop yang akan ditampung dalam bangunan yang harus sesuai dengan regulasi/kebijakan dari pemerintah ,sehingga berpengaruh terhadap penentuan luas dan persyaratan bangunan.
2. Adanya peluang dari potensi layanan kegiatan yang terdapat di lingkungan kantor Len, dan *constrain* (keterbatasan) ruang dan sumberdaya eksisting yang mengharuskan penentuan yang tepat dan optimal dari produk-produk ruang dan bangunan serta sarana dan prasarana kegiatan perkantoran yang dapat dibuat secara optimal.

3. Kebutuhan atas kenyamanan aktifitas para pengguna yang semakin besar, dan efektifitas penggunaan lahan yang dimiliki menuntut adanya rancangan yang terkonsentrasi pada bangunan satu atap, yang mampu menggerakkan roda organisasi perusahaan Len Industri secara efektif dan efisien.
4. Menghitung rencana investasi bangunan kantor Len Industri yang *feasible* (layak) dalam skala pendanaan yang ekonomis dan efektif sesuai dengan kebutuhan aktifitas perkantoran yang optimal (I Made Harta Wijaya, 2018).

#### **1.4 Pembatasan Masalah**

Untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas, maka dalam penyusunan Tugas Akhir ini dibatasi dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a) Melakukan identifikasi aspek manajemen dan organisasi PT Len Industri melalui struktur organisasi kelembagaan, analisa kebutuhan tenaga kerja, deskripsi pekerjaan, dan sistem informasi manajemen.
- b) Melakukan identifikasi aspek teknis dan produk kegiatan karyawan dan fasilitas perkantoran di lingkungan PT Len Industri, mendeskripsi pengembangan produk dan fasilitas baik jenis maupun layout dan program ruang untuk produk dan fasilitas tersebut.
- c) Melakukan identifikasi aspek ekonomi dan keuangan melalui asumsi perkiraan biaya konstruksi perencanaan pembangunan kantor tower.
- d) Menetapkan kesimpulan hasil kelayakan pembangunan kantor PT Len Industri kaitan antara aspek aktifitas, ekonomi, regulasi dan teknis yang terintegrasi secara keseluruhan (I Made Harta Wijaya, 2018).

#### **1.5 Kegunaan**

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Tersedianya dokumen Studi Kelayakan blok *plan* Perkantoran
2. Tersedianya dokumen *Masterplan* blok *plan* Perkantoran
3. Dapat digunakan sebagai acuan untuk pembuatan dokumen DED blok *plan* Perkantoran

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penyusunan laporan Tugas Akhir “ Studi Kelayakan Pembangunan Kantor Tower PT Len Industri (Persero) ” adalah sebagai berikut :

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini Berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi tentang dasar teori yang digunakan dan penelitian terdahulu yang merupakan rangkuman dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian, teknik pengumpulan data, gambaran umum lokasi, objek dan ruang lingkup penelitian.

### **BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi mengenai analisis pengembangan, program ruang, konsep perencanaan dan perkiraan biaya

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berkaitan dari hasil penelitian.

### **DAFTAR PUSTAKA**