

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) yang didirikan melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1319/KMK.05/2015 sebagai lembaga yang di dirikan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), bertindak dan berlaku sebagai Badan Layanan Umum yang mempunyai visi "Menjadi pengelola dan penggerak optimalisasi aset Negara untuk kepentingan publik.", serta mempunyai misi antara lain: Mengelola aset kelolaan untuk menghasilkan manfaat finansial dan non-finansial bagi Negara; Menggerakkan optimalisasi aset Negara untuk meningkatkan nilai tambah aset (*added value*); Mendanai pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur strategis nasional; Menciptakan daya ungkit (*leverage*) atas aset kelolaan; dan Melaksanakan penugasan khusus pemerintah (fungsi *sovereign*).

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) (*Lembaga Manajemen Aset Negara, n.d.*) sebagai pengelola aset negara, salah satu di antaranya mengelola aset lahan milik ex. Pertamina berupa lahan dan bangunan bekas mess dinas pegawai Pertamina yang tidak dipegunakan lagi. Lahan dan bangunan ini kemudian oleh LMAN dikerjasamakan dengan pengusaha swasta untuk dilakukan Optimalisasi Fungsi Ruang dan Arsitektur Biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai Pusat Bisnis dari alih fungsi Bangunan Milik Negara. Seiring dengan perkembangannya, teknologi Informasi dan komunikasi pun telah mendorong pemerintah untuk berupaya mengembangkan berbagai Inovasi dalam menjalankan pemerintahan atau yang bisa disebut dengan *e-government*. *E-government* adalah sistem teknologi informasi dan komunikasi yang dimiliki atau dioperasikan oleh pemerintah yang mengubah hubungan dengan masyarakat, sektor privat dan atau agen pemerintah lain sedemikian hingga meningkatkan pemberdayaan masyarakat, meningkatkan pelayanan, memperkuat akuntabilitas,

meningkatkan transparansi, atau meningkatkan efisiensi pemerintah (World Bank, 2001).

Saat ini Pemerintah Republik Indonesia dibawah kementerian Keuangan telah mempersiapkan aplikasi e-BMN yaitu aplikasi yang disediakan untuk *stakeholders* yang nantinya diharapkan akan membantu dalam hal penatausahaan BMN untuk mengoptimalkan pengelolaan aset negara. Aplikasi ini nantinya akan memiliki fungsi dalam pelaksanaan penatausahaan BMN, dan memberikan pedoman terkait tata cara pemeliharaan dan perawatan gedung, memberikan informasi lengkap tentang kondisi dan kesehatan bangunan hingga ke struktur terdalam dan mendetail per ruangan. Selanjutnya, *stakeholders* dapat memberikan *update* terkait kondisi BMN setiap bulannya. Dan diharapkan aplikasi ini nantinya akan bisa diintegrasikan dengan aplikasi yang dimiliki oleh Kementerian PUPR untuk dapat menilai apakah aset yang ada tersebut masih ada dan kondisinya masih baik sesuai ketentuan yang ada untuk menentukan nilai aset tersebut. (Prasetya, n.d.)

Pekerjaan optimalisasi dimaksud, bersamaan dengan masuknya visi dan misi era revolusi industri 4.0 serta dimulainya masa Pandemi *Coronavirus Disease 2019* (Covid-19), sehingga hal-hal terkait dengan hal tersebut secara antisipatif dijadikan acuan atas perubahan global yang terjadi dan diputuskan sebagai hasil pertimbangan yang tepat disaat yang dibutuhkan, sebagai bangunan perkantoran. Gedung perkantoran ini merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan infrastruktur dalam peningkatan perekonomian agar lebih baik. Perkantoran ini menanganan informasi dan kegiatan manajemen ataupun pengambilan keputusan dari informasi tersedia. Maka variasi ukuran kantor yang berbeda-beda berdasarkan manajemen, struktur organisasi dan teknologinya. Dalam merencanakan bangunan gedung perkantoran ini perlu perencanaan yang baik dan matang ditinjau dari segi keamanan, biaya, kegunaan, bentuk, arsitektural, struktural ataupun jasa yang tersedia. Seperti umumnya ruang kerja pada bangunan gedung perkantoran tidak mudah berpindah-pindah karena telah dilengkapi dengan ruang-ruang fasilitas penunjang disesuaikan dengan kebutuhan terkini. Oleh karena itu, faktor keamanan

dan kenyamanan dalam bangunan gedung perkantoran ini perlu diperhatikan dengan baik. Lokasi juga dapat memengaruhi gaya atau tema dari kantor yang akan dibangun. Kantor idealnya berada pada lokasi yang strategis, di area yang aman dan mempunyai kemudahan akses. Perancangan gedung perkantoran ini di kota Bandung yang dikenal pesat pembangunannya dan juga diikuti dengan banyaknya investasi yang masuk baik dari dalam maupun dari luar negeri. Sehingga dibutuhkan ruang kerja yang layak dan memadai serta optimal, sementara itu kebutuhan akan ruang kerja semakin banyak yang tidak 3 diimbangi dengan lahan yang tersedia di Kota Bandung, sehingga mengakibatkan perlunya direncanakan tata ruang kerja yang sesuai guna melaksanakan kegiatan aktivitas perekonomian di Kota Bandung.

Dalam era digitalisasi dan perkembangan teknologi informasi yang pesat, *Virtual Office* dan *Co-Working Space* telah menjadi alternatif populer bagi para profesional, pengusaha, dan pekerja mandiri dalam menjalankan aktivitas bisnis mereka. Keberadaan *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis memiliki peran yang penting dalam menciptakan lingkungan kerja yang efisien dan produktif.

Namun, seringkali *Virtual Office* dan *Co-Working Space* yang ada masih kurang memperhatikan faktor kesejahteraan dan keberlanjutan lingkungan kerja. Padahal, kesejahteraan karyawan dan pengguna ruang kerja serta hubungan harmonis dengan lingkungan sekitar sangat penting untuk meningkatkan produktivitas dan kreativitas.

Arsitektur biofilik adalah pendekatan desain yang memadukan elemen-elemen alami ke dalam ruang binaan dengan tujuan menciptakan lingkungan yang menyehatkan dan inspiratif bagi penghuninya. Penggunaan konsep arsitektur biofilik dalam desain *Virtual Office* dan *Co-Working Space* dapat memberikan manfaat positif bagi kesejahteraan pengguna ruang serta efisiensi energi dan pengelolaan sumber daya.

1.2 Alasan Pemilihan Topik Permasalahan

Alasan pemilihan topik permasalahan adalah diantaranya dikarenakan Industri barang dan jasa profesi arsitektur sangat dipengaruhi era milenium 4.0, yaitu era yaitu dipercayai bahwa otomatisasi industri, terdapat pertukaran data terkini dalam teknologi pabrik, yang meliputi sistem siber fisik, internet untuk segala aktifitas, komputasi kognitif dan aktifitas lain berbasis jaringan, sering pula disebut revolusi industri generasi keempat yang ditandai dengan kemunculan super komputer, robot pintar, kendaraan tanpa awak, editing genetik dan perkembangan neuroteknologi yang memungkinkan manusia dapat mengoptimalkan fungsi otak.

Era awal industri 4.0 ini baru mulai muncul yang kemudian di susul oleh wabah Covid-19 yang merubah berbagai tatanan kehidupan manusia dalam berperilaku, berkegiatan dan berinteraksi, yaitu dengan lebih memperhatikan teknologi informasi lebih dari sebelumnya, apalagi dengan adanya batasan dari pandemi Covid-19, sikap masyarakat dan pemerintahan dalam menghadapi Covid-19 ini di implemetasikan dalam bentuk inovasi interaksi, komunikasi dan kerjasama dengan pemanfaatan teknologi informasi jarak jauh dengan menggunakan berbagai fasilitas teknologi informasi yaitu internet, diantaranya melalui optimalisasi penggunaan *Virtual Office* .

Didasarkan pada kebutuhan untuk mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara. Penerapan konsep arsitektur biofilik dalam desain ruang kerja diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap pengguna ruang, lingkungan, dan efisiensi operasional.

Selain itu, pengoptimalan rehabilitasi fungsi ruang juga penting untuk memastikan bahwa *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara dapat berfungsi secara optimal sesuai dengan kebutuhan penggunanya. Hal ini akan berdampak positif pada produktivitas, kenyamanan, dan kreativitas pengguna ruang, serta pengelolaan aset negara secara efektif.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa permasalahan yang perlu diidentifikasi dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Bagaimana kondisi *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara saat ini?
- b. Apa saja tantangan dalam mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara?
- c. Bagaimana konsep dan strategi yang dapat diterapkan untuk memaksimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara?

1.4 Tujuan dan Manfaat

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara. Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

- a. Memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kondisi *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara saat ini, termasuk kelebihan dan kekurangan yang ada.
- b. Mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara.
- c. Menyediakan konsep dan strategi yang dapat diterapkan untuk memaksimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara.
- d. Meningkatkan kesejahteraan dan produktivitas pengguna ruang, baik karyawan maupun pengusaha yang menggunakan *Virtual Office* dan *Co-Working Space* tersebut.

- e. Meningkatkan efisiensi energi dan pengelolaan sumber daya melalui penerapan konsep arsitektur biofilik.
- f. Memberikan rekomendasi kepada pemangku kepentingan terkait perbaikan dan pengembangan *dan Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara.

1.5 Keluaran

Hasil dari penelitian ini diharapkan menghasilkan:

- a. Analisis mendalam tentang kondisi *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara.
- b. Identifikasi tantangan dalam mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara.
- c. Konsep dan strategi yang dapat diterapkan untuk memaksimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara.
- d. Rekomendasi perbaikan dan pengembangan *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini akan disusun dalam beberapa bab yang terstruktur secara logis. Sistematika penulisan yang akan digunakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini, akan dijelaskan latar belakang penelitian, alasan pemilihan topik permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, keluaran yang diharapkan, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini, akan dibahas teori-teori dan penelitian terkait yang relevan dengan penelitian ini, termasuk konsep arsitektur biofilik, *Virtual Office*, *Co-Working Space*, dan manajemen arsitektur.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini, akan dijelaskan tentang desain penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, serta langkah-langkah yang akan dilakukan dalam penelitian ini.

Bab IV Analisis dan Hasil Penelitian

Pada bab ini, akan disajikan analisis data yang telah dikumpulkan dan hasil penelitian yang telah diperoleh, yang mencakup kondisi *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara, tantangan dalam rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik, serta konsep dan strategi yang dapat diterapkan untuk mengoptimalkan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik pada *Virtual Office* dan *Co-Working Space* di bangunan milik negara.

Bab V Pembahasan

Pada bab ini, hasil penelitian akan dianalisis dan dibahas secara mendalam. Tantangan yang diidentifikasi akan dikaji, dan konsep serta strategi yang diusulkan akan dievaluasi dalam konteks pengoptimalan rehabilitasi fungsi ruang dan arsitektur biofilik.

Bab VI Kesimpulan

Pada bab ini, akan dijelaskan kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini berdasarkan hasil analisis dan pembahasan. Kesimpulan ini akan menjawab perumusan masalah dan tujuan penelitian.

Bab VII Saran

Pada bab ini, akan diberikan saran dan rekomendasi yang berdasarkan hasil penelitian untuk pengembangan *Virtual Office* dan *Co-Working Space* sebagai pusat bisnis di bangunan milik negara. Saran ini dapat mencakup aspek desain ruang, implementasi konsep arsitektur biofilik, dan perbaikan proses operasional.

Daftar Pustaka

Pada bagian ini, akan disajikan daftar pustaka yang mencantumkan semua sumber referensi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.