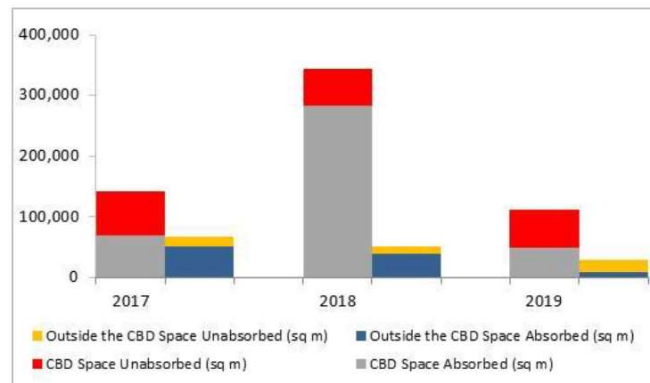


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang mengalami kenaikan PDB (Produk Domestik Bruto) sebesar 5% memberikan dampak positif pada pertumbuhan investasi yang menjanjikan (BPS, 2016b). Indonesia termasuk 10 peringkat dengan penerima investasi terbesar di Asia Tenggara & Timur (Nations United, 2018). Kondisi ini memberikan pengaruh positif dalam pertumbuhan perusahaan yang ada di Indonesia. Dengan mengalirnya investasi ke Indonesia, akan memberikan pertumbuhan kepada perusahaan ataupun lahirnya perusahaan baru, dengan begitu memberikan stimulasi pada permintaan kantor sewa.

Jakarta menjadi kota tujuan utama dalam menyelenggarakan kegiatan bisnis. Pertumbuhan ekonomi dan penyumbang ekonomi terbesar pada PDB berasal dari Jabodetabek (BPS, 2018). Perkembangan bisnis di Jakarta akan berdampak pada kebutuhan dan pemasaran ruang perkantoran, yaitu permintaan ruang kantor yang terus meningkat seiring dengan meningkatnya perkembangan ekonomi Indonesia (Kemenperin, 2017).



Gambar 1 Grafik *Pre-Committed Absorption of Strata-title Office Building in 2017 - 2019*

Sumber : (Colliers, 2018)

Data pada Colliers Indonesia yang terlihat pada gambar mengenai perkembangan kantor sewa di Jakarta bahwa jumlah permintaan kantor sewa di Jakarta mengalami pertumbuhan (Colliers, 2018). Hal ini mengingat adanya aliran investasi dari luar negeri ke perusahaan Indonesia, dimana investor asing

menanamkan modalnya di Indonesia. Data riset dari Cushman & Wakefield menjelaskan bahwa pertumbuhan properti ruang kantor setiap tahun meningkat sebesar 1.2% (Cushman & Wakefield, 2018), dan diganti dengan permintaan komersial pada sektor perkantoran sewa mengalami peningkatan dalam tahun 2016-2018 sebesar 0.4% (Bank Indonesia, 2018). Dalam pertumbuhan menurut lapangan usaha di Jakarta Selatan menurut lapangan usaha sebesar 6,10% pada tahun 2016. Terdapat 7.35 Juta meter persegi pada tahun 2018 di dalam area CBD (Colliers, 2018). dan seiring berjalannya waktu akan terus tumbuh sebesar 11.8% dari 2018 hingga 2021. Di luar area CBD, suplai ruang perkantoran mencapai 3.2 Juta meter persegi. Jenis dari gedung perkantoran tersebut bermacam-macam. Namun jenis kantor sewa dengan sistem sewa lebih diminati penyewa dibandingkan sistem jual. Hal ini karena penyewa dapat memiliki ruang perkantoran dengan beragam namun tetap menyesuaikan dengan modal yang dimiliki.

Berdasarkan hal tersebut, dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan kantor sewa di wilayah Jakarta Selatan, maka kawasan Sudirman dipilih sebagai lokasi perancangan. Lokasi Perancangan berada di pinggir Jalan Jend. Sudirman – M.H Thamrin, berdekatan dengan akses ke *Toll Inner Ring Road*. Pemilihan lokasi pada Jalan Jenderal Sudirman berdekatan dengan Transjakarta Halte Kampung Dukuh Atas 1 dan 2, Stasiun Kereta Api Sudirman dan Karet, dan dilewati oleh rencana pembangunan akses MRT. Kemudian kawasan ini dikelilingi oleh sejumlah fasilitas di sekitar area, beberapa diantaranya apartemen, hotel, area residensial, area tempat makan, dan lain-lain. Apabila diasumsikan dalam 7 tahun kedepan, pertumbuhan perusahaan yang tumbuh akan mempengaruhi kebutuhan kantor yang ada di Indonesia, khususnya di DKI Jakarta. Pertumbuhan per tahun perusahaan yang membutuhkan kantor sebesar 14% dalam kurun waktu 10 Tahun (BPS, 2016a). Hal tersebut mendukung bahwa kawasan ini menjadi kawasan yang strategis untuk perkantoran sewa.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah dalam perancangan kantor sewa ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perancangan kantor sewa yang efisien, fleksibel dan berfungsi secara optimal dalam memanfaatkan peluang pertumbuhan ekonomi di Kawasan Jakarta Selatan?
2. Bagaimana menerapkan konsep arsitektur hijau yang mendukung perancangan kantor sewa di Kawasan Jakarta Selatan?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan yang ingin dicapai:

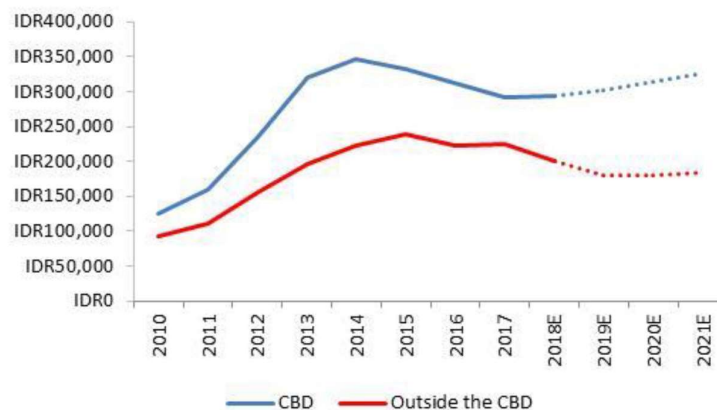
1. Untuk memenuhi kebutuhan akan permintaan ruang kantor sewa yang diprediksi akan terus meningkat di Jakarta Selatan, melalui perancangan bangunan kantor sewa.
2. Menerapkan konsep arsitektur hijau pada perancangan kantor sewa.

Sasaran yang ingin dicapai:

Merancang bangunan kantor yang mengurangi dampak kerusakan lingkungan dengan penerapan arsitektur hijau pada desain bangunan tinggi di Kota Jakarta Selatan dan pemenuhan permintaan kantor sewa terhadap perkembangan ekonomi yang terjadi di DKI Jakarta.

1.4 Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi berdasarkan pada konsumen yang menanyakan harga kantor sewa, sehingga hal ini menjadi peluang dalam konsumen, dan membutuhkan lokasi yang strategis.



Gambar 2 Grafik Pertumbuhan Konsumen Menanyakan Harga

Sumber : (Colliers, 2018)

Kota Jakarta Selatan merupakan kota yang memiliki fasilitas dan aksesibilitas yang baik. Penetapan lokasi perancangan kantor sewa ini berdasarkan pada pertimbangan wilayah yang diprediksi memiliki tingkat perkembangan ekonomi yang tinggi dengan jumlah permintaan ruang kantor sewa yang meningkat, dan membutuhkan lokasi yang strategis. Kota Jakarta Selatan merupakan kota yang memiliki fasilitas dan aksesibilitas yang baik. Kawasan Sudirman di Jakarta Selatan dipilih sebagai lokasi perancangan, berdekatan dengan akses ke *Toll Inner Ring Road*, dengan Transjakarta Halte Kampung Dukuh Atas 1 dan 2, Stasiun Kereta Api Sudirman dan Karet, dan dilewati oleh rencana pembangunan akses MRT. Selain itu, kawasan ini dikelilingi oleh sejumlah fasilitas disekitar area, beberapa diantaranya apartemen, hotel, area residensial, area tempat makan, dan lain-lain. Diasumsikan dalam 7 tahun kedepan, pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi kebutuhan kantor yang ada di Indonesia, khususnya di DKI Jakarta. Pertumbuhan per tahun perusahaan yang membutuhkan kantor sebesar 14% dalam kurun waktu 10 Tahun (BPS, 2016a). Hal tersebut, mendukung bahwa kawasan ini dapat menjadi kawasan yang strategis untuk pengembangan perancangan kantor sewa.

1.5 Metode Perancangan

Dalam merencanakan dan merancang sebuah bangunan dibutuhkan data-data yang relevan sebagai dasar dari perancangan. data-data tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data pokok yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam perancangan Kantor Sewa di Jakarta Selatan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data tambahan yang digunakan sebagai pendukung pada proses perancangan Kantor Sewa di Jakarta Selatan.

Adapun metodologi atau tahapan yang dilakukan pada proses pengumpulan data dalam perancangan Kantor Sewa ini sebagai berikut:

a. Survey

Survey yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui kondisi empiris di lapangan yang berkaitan dengan perancangan. Survey yang dilakukan terbagi menjadi dua jenis, sebagai berikut:

1) Survey Instansional

Survey dilakukan terhadap instansi-instansi terkait seperti Kementerian PPN, Bapenas, dan Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan yang bertujuan untuk memperoleh data terkait peraturan tata ruang Kota Jakarta Selatan, data kependudukan Provinsi DKI Jakarta, data jumlah kebutuhan kantor sewa di DKI Jakarta, dan data perkembangan ekonomi di DKI Jakarta.

2) Survey Lapangan

Survey lapangan dilakukan terhadap lokasi-lokasi yang menjadi pertimbangan dalam proses pemilihan tapak.

3) Studi Literatur

Studi literatur yang dilakukan bertujuan untuk mengkaji dan memahami apa saja yang dibutuhkan oleh pengguna kantor sewa. Setelah studi literatur dilakukan dan data-data didapatkan, kemudian analisis dilakukan sebagai bahan pertimbangan dalam merancang.

b. Kaji Banding

Kaji banding bertujuan untuk mencari data dan informasi yang berkaitan dengan perancangan Kantor Sewa yang telah ada sebelumnya. Kaji banding dilakukan melalui pengamatan langsung ke lokasi dan melalui internet. Berikut merupakan objek kaji banding yang telah dilakukan:

- 1) HSBC Headquarter Hongkong (Melalui Internet)
- 2) Capital One Singapore (Melalui Internet)
- 3) Gedung Plaza Mutiara (Melalui Studi Banding Langsung)

1.6 Ruang Lingkup Perancangan

Batasan pada perancangan kantor sewa ini sebagai berikut:

- a. Perancangan kantor sewa dibatasi pada kantor sewa yang kepada bisnis – bisnis perdagangan besar dan eceran, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor, aktivitas keuangan, dan jasa perusahaan.
- b. Pengguna yang dilayani di kantor sewa ini merupakan karyawan formal, direktur, masyarakat umum.
- c. Perhitungan jumlah kebutuhan kantor sewa difokuskan pada jumlah ruang kantor sewa yang dibutuhkan di Jakarta Selatan.
- d. Pemilihan lokasi perancangan dibatasi berada pusat kota atau kawasan yang strategis dan memenuhi kriteria di Kota Jakarta yang dikhususkan sebagai daerah strategis ekonomi.
- e. Fungsi bangunan dibatasi pada fungsi penyediaan kebutuhan ruang kantor yang disewakan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Memuat tentang latar belakang, fenomena yang terjadi tentang perkembangan ekonomi dan kebutuhan perencanaan kantor sewa.

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN

Tinjauan perencanaan memuat pembahasan teori yang terkait dengan perancangan. Tinjauan umum berkaitan dengan penjelasan pengertian judul proyek tugas akhir. Studi literatur terkait kantor sewa, studi banding, studi preseden, dan kesimpulan dari studi tersebut.

BAB III TINJAUAN LOKASI, PERENCANAAN, DAN PERANCANGAN

Analisis dan sintesis dari lokasi tapak, berupa latar belakang, pemilihan lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik, lokasi tanggapan kelengkapan bangunan. Pada BAB ini terdiri dari 2 Sub BAB, dijelaskan mengenai mengenai penerapan konsep pada ilustrasi rancangan berdasarkan dari tanggapan analisis perancangan,

yaitu usulan bentuk, usulan konsep rancangan tapak, usulan konsep rancangan struktur, dan utilitas.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan adalah jawaban dari rumusan masalah perancangan. Untuk Saran adalah tanggapan dari penulis mengenai hal yang penting untuk diketahui dalam merancang kantor sewa.

LAMPIRAN

Terdiri dari Standar Bangunan, Gambar Rancangan, Gambar Rencana Tapak (Site Plan), Gambar Denah (Plan), Gambar Denah Tata letak perabot (Layout plan), Gambar Tampak (Elevation), Gambar Potongan (Section), Gambar Rencana – rencana, Gambar Detail, Gambar Perspektif Eksterior, Gambar Perspektif Interior, Analisis Ekonomi Bangunan/ Pengembalian Modal, Foto Dokumentasi Model Tiga Dimensi (maket), SK Dosen Pembimbing, Lembar Konsultasi/ Bimbingan, Daftar Riwayat Hidup Penulis.