

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Pada era pemerintahan Jokowi saat ini, investasi menjadi perhatian yang sangat serius. Banyak investor asing masih melihat pasar properti global di negara-negara berkembang memiliki potensi tingkat pengembalian yang lebih tinggi atas investasi dan saat ini terus berkembang pesat.

Menurut data dari Prudential Real Estate Investor (2012), selama periode 10 tahun antara 2001 sampai dengan 2011, negara-negara berkembang seperti China, India, Brazil dan Indonesia secara dominan memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan pasar properti global. Mereka juga memprediksi bahwa pada tahun 2021, kontribusi pertumbuhan pasar properti global China akan meningkat tajam hingga mencapai 35%, sementara itu kontribusi India dan Indonesia akan mencapai lebih dari dua kali lipat dari sebelumnya pada periode tahun 2011 sampai dengan 2021, masing-masing dari 1,2% menjadi 2,5% dan 2,1% menjadi 5,8%. Selanjutnya, Choy dkk (2011) juga menyatakan bahwa dengan adanya kenaikan PDB (Produk Domestik Bruto) di negara-negara berkembang seperti Malaysia, transaksi perdagangan properti juga meningkat secara signifikan. Hal ini tidak boleh disia-siakan oleh Indonesia untuk meningkatkan investasi negara. (Agustiawan, Yosi. 2016. Peran Sistem Informasi Dalam Meningkatkan Investasi Asing Pada Sektor Properti Di Indonesia di Era Pasar Bebas)

DKI Jakarta memiliki peluang prospektif bagi investor properti yang menanamkan modalnya di bisnis penyediaan gedung dan ruang perkantoran. Potensi ini semakin meningkat karena didukung pembangunan infrastruktur dan model-model transportasi baru seperti Light Rail Transit (LRT) dan Mass Rapid Transportation. (Tribunnews, Jakarta)

Isu pemanasan global masih menghangat di segala bidang kehidupan. Berbagai upaya terus dilakukan untuk menghambat pemanasan buana, perubahan iklim secara ekstrem, dan degradasi kualitas lingkungan.

Cuaca panas yang terjadi Jakarta disebabkan oleh pemanasan global. Pemanasan global terjadi secara menyeluruh, imbasnya juga terjadi temperatur yang tinggi di wilayah ibukota. Temperatur yang tinggi tersebut disebabkan oleh emisi gas rumah kaca. Yaitu gas di atmosfer bumi, salah satunya karbondioksida (CO<sub>2</sub>) yang dihasilkan oleh adanya pembakaran. Gas CO<sub>2</sub>

terakumulasi di atmosfer bumi menyebabkan sinar Ultraviolet yang menyinari tidak semuanya terpantul kembali karena terhalang lapisan atmosfer.

Maka dari itu, untuk meningkatkan investasi di Indonesia perlu di kembangkannya Rental Office karena memiliki potensi tingkat pengembalian yang lebih tinggi atas investasi dan saat ini terus berkembang pesat di DKI Jakarta, karena banyaknya investor asing yang ingin berkontribusi dengan negara-negara berkembang, dengan bangunan Rental Office yang berempati, tanggap dan memberikan solusi dengan bangunan yang hemat energi, hemat air, dan material.

## **1.2 TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.2.1 TUJUAN**

Menjadi acuan dan landasan dalam proses desain Rental Office di DKI Jakarta guna meningkatkan investasi dan mengatasi stressnya manusia urban.

### **1.2.2 SASARAN**

Tersusunnya konsep dasar perancangan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) mengenai Rental Office di DKI Jakarta yang disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan dan kriteria desain berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan.

## **1.3 MANFAAT**

### **1.3.1 SUBYEKTIF**

Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

### **1.3.2 OBYEKTIF**

Diharapkan usulan Rental Office di DKI Jakarta dapat diterima oleh masyarakat DKI Jakarta.

## **1.4 RUANG LINGKUP PEMBAHASAN**

### **1.4.1 RUANG LINGKUP SUBTANSIAL**

Lingkup pembahasan dititik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur tentang perencanaan dan perancangan Rental Office di DKI Jakarta sebagai bangunan high rise dengan menggunakan penekanan desain arsitektur konsep arsitektur yang lebih spesifik.

### **1.4.2 RUANG LINGKUP SPANSIAL**

Lingkup pembahasan dititik beratkan pada era perencanaan di wilayah DKI Jakarta.

## **1.5 METODE PEMBAHASAN**

Pembahasan Metode yang digunakan adalah deskriptif komutatif, yaitu mengumpulkan data, pemamaran masalah yang ada secara berurutan dan mengkitkannya kedalam factor-faktor yang menunjang. Kemudian dianalisa untuk mendapatkan suatu landasan guna menyusun program yang menjadi dasar pertimbangan perc encanaan fisik bangunan.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan sebagai berikut:

### **1. Studi literature**

Dilakukan untuk mendapatkan data-data sekunder yang dalam hal ini pengumpulan data yang berkaitan dengan judul.

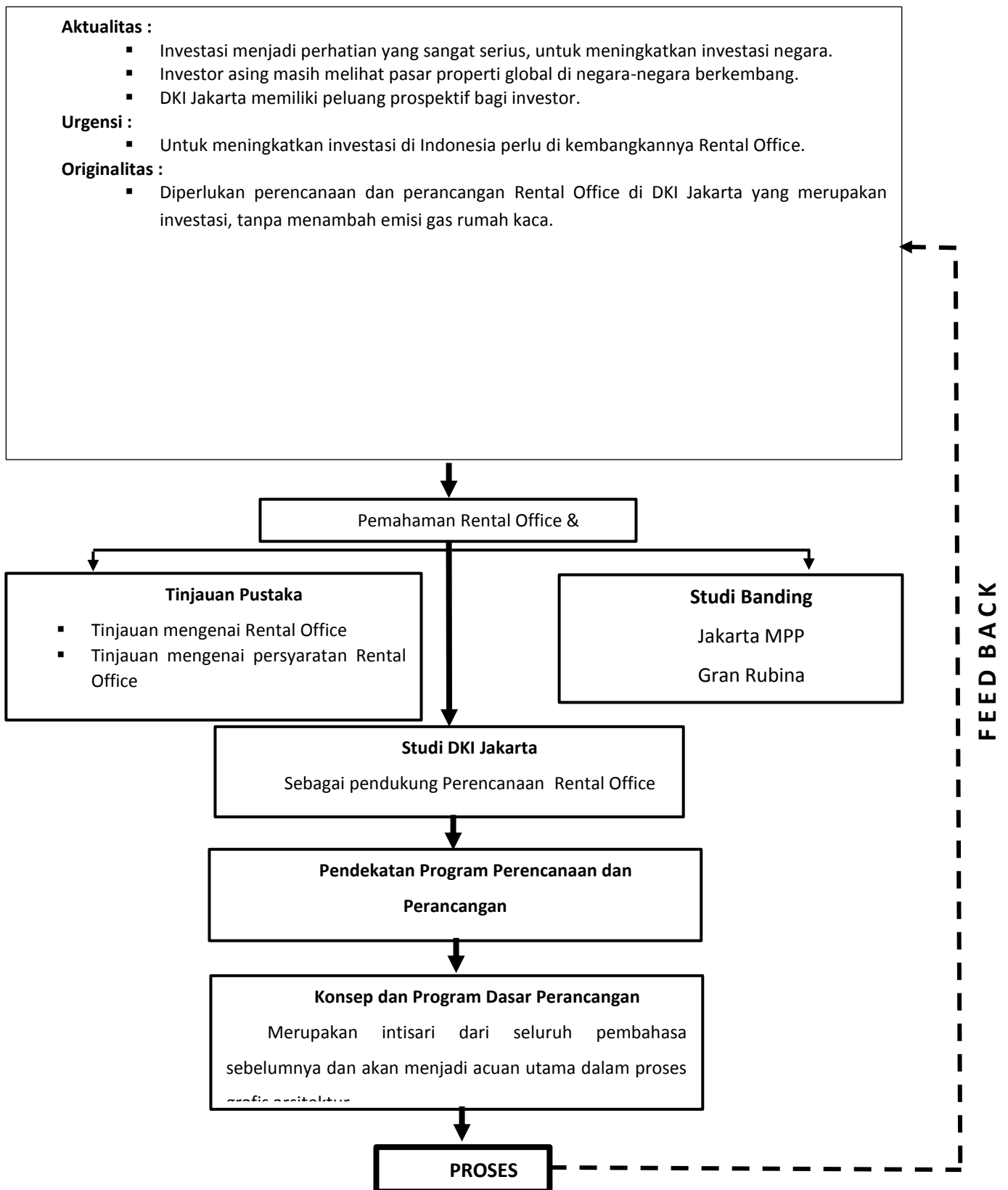
### **2. Studi Standar**

Dilakukan dengan mengkaji standar-standar yang akan digunakan dalam perencanaan Rental Office di DKI Jakarta.

### **3. Survey Lapangan**

Di Jakarta MPP dan Gran Rubina untuk mendapatkan gambaran, foto, studi besaran ruang, dll. Serta observasi lapangan untuk mendapatkan data fisik gedung dan tapak bangunan.

## 1.6 ALUR PIKIR



## **1.7 SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program perencanaan dan Perancangan Rental Office di DKI Jakarta adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, tujuan, ruang lingkup, metode pembahasan dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

### **BAB II TINJAUAN TEORI**

Berisikan studi literatur tentang Rental Office mencakup pengertian, fungsi, maksud dan tujuan, jenis, pelaku dan aktifitas, dan pola hubungan antar ruang.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Berisi tentang uraian DKI Jakarta meliputi letak, kondisi dan kebijakan tata ruang serta potensi DKI Jakarta sebagai lokasi perencanaan, dibahas pula mengenai objek studi banding.

### **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi tentang Pendekatan Fungsional, Pendekatan Kontektual, Pendekatan Kinerja, Pendekatan Teknis, dan Pendekatan Arsitektural.

### **BAB V KESIMPULAN**

Berisi tentang kesimpulan bab diatasnya.