

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di daerah Ibukota yaitu Jakarta pada tahun ini meningkat, bahkan pertumbuhan ekonomi di Jakarta dikatakan melebihi pertumbuhan ekonomi Nasional. Peningkatan ini juga mendapatkan sumbangan besar dari hasil ekspor yang sangat signifikan khususnya ekspor antardaerah dan juga hasil impor antardaerah turut memberikan peningkatan terhadap pertumbuhan ekonomi di Jakarta serta masih banyak lagi lapangan usaha dari bidang jasa, keuangan, asuransi serta pembangunan infrastruktur yang turut berperan dalam meningkatnya pertumbuhan ekonomi. Mengawali tahun 2019, Bank Indonesia melaporkan perekonomian DKI Jakarta tumbuh tinggi diatas 6 persen, yang menandakan masih terjaganya momentum pertumbuhan ekonomi Ibu Kota. Realisasi pertumbuhan ekonomi pada triwulan I 2019 mencapai 6,23 persen.

Melihat dari terus tumbuhnya perekonomian di Ibukota, hal ini menyebabkan meningkatnya peminatan akan kebutuhan ruang kantor. Dengan keterbatasan lahan dan juga harga yang tinggi di Jakarta memberikan peluang besar untuk menyediakan kantor sewa (*rental office*) kepada perusahaan dan seluruh lapangan usaha lainnya untuk mendapatkan ruang kantor. Tidak dipungkiri juga sudah sangat banyak jenis kantor sewa (*rental office*) yang terdapat di daerah Jakarta, sehingga akan menjadi sebuah pemikiran baru untuk bersaing dengan memberikan ide yang unik agar menarik minat penyewa.

Kantor sewa (*rental office*) sendiri memiliki fungsi sebagai ruang untuk bekerja, oleh karena itu bagaimana sebuah kantor sewa (*rental office*) dapat menciptakan ruang yang nyaman bagi penyewa yang akan bekerja di ruangan tersebut. Terlihat juga bahwa banyaknya minat untuk menyewa sebuah kantor sewa (*rental office*) memperhatikan dari segi mudahnya diakses yaitu lokasi yang mudah dijangkau, fasilitas yang tersedia pada gedung tersebut, serta lingkungan sekitar gedung. Walaupun bisnis penyewaan bangunan ini memang sudah menjamur dan persaingan ketat namun tidak menjadi hambatan untuk mengembangkan bisnis ini.

Pemilihan lokasi untuk kantor sewa (*rental office*) di daerah Ibukota sangat penting untuk dipertimbangkan dengan sebaik-baiknya dikarenakan mempengaruhi tingkat peminataas penyewa. Kuningan merupakan sebuah lokasi di Jakarta Selatan yang merupakan kawasan bisnis Jakarta bagian dari Segitiga Emas Jakarta, yang mencakup Jalan HR Rasuna Said, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Jalan MH Thamrin, Jalan Jenderal Sudirman. Di Kuningan, Jakarta Selatan terdapat beberapa lokasi penting antara lain: Kantor Kedutaan Besar Australia, Malaysia, Singapura, Polandia, Nigeria, India, Swiss, Rusia dan masih banyak lagi. Di sini juga terdapat gedung pusat kebudayaan Belanda, Erasmus Huis. Kawasan bisnis yang terkenal adalah Mega Kuningan, Rasuna Epicentrum. Hal ini menjadikan lokasi yang sangat tepat untuk pembangunan kantor sewa (*rental office*)

Dengan semakin banyak pertumbuhan bangunan juga sangat penting untuk menerapkan konsep *green building* pada setiap bangunan yang akan dibangun mulai saat ini. Menurut data yang diberikan oleh *world bank* sebuah gedung telah menyumbang 18 persen dari total emisi, yaitu gedung tersebut bertanggung jawab atas penggunaan listrik di dunia sebesar 60 persen, penggunaan air dan limbahnya sebesar 25 persen serta emisi dari

material sebesar 40 persen. Diperkirakan angk-angka tersebut akan terus meningkat sampai tahun 2050 , dua miliar manusia yang tinggal di bumi dan akan meningkatnya emisi sebesar 50 persen.

Solusi untuk permasalahan yang ditimbulkan dari banyaknya emisi yang dihasilkan sebuah gedung adalah EDGE (*Excellence In Design For Greater Efficiencies*), yang merupakan sebuah sistem sertifikasi bangunan gedung hijau untuk pasar negara berkembang (*emerging markets*) yang dikembangkan oleh IFC, anggota Grup Bank Dunia. EDGE (*Excellence In Design For Greater Efficiencies*), merupakan langkah terukur bagi para pelaku konstruksi untuk mengoptimalkan rancangan mereka, sehingga produk mereka menjadi lebih layak investasi dan lebih dapat dipasarkan. Dengan memastikan bahwa proses sertifikasi berlangsung secara cepat dan hemat biaya, EDGE (*Excellence In Design For Greater Efficiencies*), menjaga agar langkah-langkahnya selaras dengan momentum yang perlu dipertahankan oleh pihak pengembang agar tetap berada di jajaran terdepan dalam tren bangunan gedung hijau. Di tengah-tengah dunia yang penuh persaingan pada saat ini, para pengembang properti melakukan upaya terbaik mereka untuk menyelenggarakan kegiatan pembangunan secara berkelanjutan. Keberadaan bangunan-bangunan yang hemat sumber daya dapat menghasilkan dampak yang nyata mulai dari laba bersih perusahaan hingga penghematan biaya yang dikeluarkan oleh pemilik hunian. Dengan menggunakan software EDGE, seorang EDGE Experts memberikan analisis biaya-manfaat dari konsep hijau, sistem dan solusi yang terbaik sesuai aspirasi klien untuk memenuhi standar EDGE . Penggunaan *software* EDGE ini juga membantu untuk menciptakan sebuah konsep green building pada sebuah bangunan yang di Indonesia mulai dijadikan sebagai keharusan dalam sebuah proses desain.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan beberapa rumusan masalah :

- Dibutuhkannya pembangunan gedung kantor sewa (*rental office*) di daerah Jakarta dengan memperhatikan lokasi, fasilitas yang disediakan untuk menarik minat penyewa
- Diperlukannya penerapan konsep desain *green building* pada bangunan kantor sewa (*rental office*) dengan menggunakan *software* EDGE

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

- Mendapatkan Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak dengan suatu penekanan desain yang spesifik dan dikehendaki atas judul yang diajukan tersebut agar dapat melanjutkan ke tahap selanjutnya
- Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan berikutnya dalam penyusunan LP3A

1.3.2 Sasaran

Tersusunnya gagasan konsep dasar perencanaan dan perancangan kantor sewa (*rental office*) melalui aspek-aspek panduan perencanaan dan alur pikir untuk proses penyusunan LP3A serta desain grafis yang akan dikerjakan.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

1.4.1 Ruang Lingkup Substantial

Lingkup pembahasan dititik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur tentang perencanaan dan perancangan Rental Office di Mega Kuningan Jakarta sebagai bangunan high rise dengan menggunakan penekanan desain arsitektur konsep arsitektur yang lebih spesifik yaitu penekanan desain *green building* dengan penggunaan *software EDGE*.

1.4.2 Ruang Lingkup Spatial

Lingkup pembahasan dititik beratkan pada era perencanaan di wilayah Mega Kuningan Jakarta Selatan.

1.5 Metode Penyusunan

Metode penyusunan yang dilakukan dalam menyusun landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) dengan judul " *Rental Office* Berbasis *EDGE : Lacuna Office* Mega Kuningan Jakarta" mengacu pada metode penyusunan ilmiah. Dilakukan beberapa tahap yaitu identifikasi masalah, pengelompokan masalah, pengembangan ide pemecahan masalah, dan solusi sebagai hasil. Dari tahap-tahap yang telah dilakukan, digunakan untuk pemahaman terkait permasalahan, potensi, dan solusi berupa program ruang yang dapat digunakan dalam tahap selanjutnya yaitu eksplorasi. Berikut uraian mengenai tahapan yang dilakukan:

a. Identifikasi Masalah

Dalam mengidentifikasi masalah, dilakukan pemahaman terlebih dahulu mengenai isu-isu yang terjadi di wilayah Mega Kuningan Jakarta Selatan yang berhubungan dengan perencanaan desain kantor sewa (*rental office*). Setelah memahami isu-isu tersebut, dilakukan survey lapangan dengan mengunjungi lokasi secara langsung dan melakukan wawancara ke berbagai narasumber terkait. Dari kegiatan yang telah dilakukan, muncul poin-poin permasalahan yang kemudian dapat dikelompokkan sesuai substansi.

b. Pengelompokan Masalah

Hasil yang didapat dari identifikasi masalah, dikelompokkan sesuai dengan substansinya. Dari hasil yang telah dikelompokkan selanjutnya dapat dilakukan pengembangan ide untuk pemecahan masalah.

- Pengembangan ide pemecahan masalah

Setelah melakukan pengelompokan masalah, dilakukan pengembangan ide untuk mendapatkan solusi permasalahan. Untuk membantu proses pengembangan ide dilakukan studi literatur dan peraturan terkait sebagai dasar dalam pengembangan ide untuk mendapatkan solusi permasalahan.

- Solusi Permasalahan

Setelah melakukan tahap-tahap tersebut, dapat menghasilkan solusi permasalahan yang dapat digunakan untuk dasar untuk membuat landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang selanjutnya dapat digunakan untuk tahap eksplorasi.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan sinopsis ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup, metode penyusunan, dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang tinjauan umum Tempat Istirahat di Jalan Tol, klasifikasi Tempat Istirahat, klasifikasi fasilitas Tempat Istirahat, studi banding, dan analisa studi banding.

Bab III Data

Pada bab ini berisi tentang penjelasan mengenai tinjauan jalan tol Semarang-Solo.

Bab III Batasan dan Anggapan

Berisi data serta tinjauan umum mengenai Kota Administrasi Jakarta Selatan, baik potensi, permasalahan, serta peraturan yang berlaku

Bab IV Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Rental Office Berbasis EDGE di Mega Kuningan Jakarta

Pada bab ini berisi tentang pendekatan lokasi, pendekatan klasifikasi dan fasilitas Tempat Istirahat, pendekatan pelaku dengan ruang pada fasilitas, pendekatan sistem penunjang pada ruang, kebutuhan ruang utilitas, pendekatan kebutuhan ruang, pendekatan sirkulasi ruang, pendekatan program ruang, pendekatan sistem struktur, pendekatan sistem modul, dan pendekatan konsep desain rekreatif

Bab V Program Perencanaan dan Perancangan Rental Office Berbasis EDGE di Mega Kuningan Jakarta

Pada bab ini berisi tentang program dasar perencanaan dan program dasar