

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan gedung perkantoran di DKI Jakarta dinilai sangat potensial dan berpeluang tinggi. Hal tersebut didukung dengan pembangunan infrastruktur DKI Jakarta yang semakin lengkap diantaranya yaitu adanya *Light Rapid Transit* (LRT) dan *Mass Rapid Transit* (MRT) yang melewati kawasan *Central Business District* (CBD). Dalam paparan laporan Jakarta *Property Market Kuartal II Tahun 2018, Senior Associate Director, Colliers International Indonesia*, menjelaskan pihaknya memproyeksikan hingga tahun 2021 total pasokan gedung perkantoran baru di kawasan CBD akan mencapai sekitar 7 juta meter persegi. Sedangkan, untuk proyeksi pasokan gedung perkantoran pada tahun 2021 secara keseluruhan di Jakarta diperkirakan akan menyentuh angka 11,5 juta meter².

Pamor kawasan Kuningan sebagai kawasan segitiga emas (salah satu area utama CBD di Jakarta) memberikan dampak positifnya pada kinerja perkantoran di kawasan *golden triangle* tersebut. Dibuktikan dengan hasil riset PSPI (Pusat Studi Properti Indonesia) yang menyebutkan bahwa persewaan kantor merupakan sektor yang paling unggul dengan nilai yang setiap tahun meningkat di kawasan segitiga emas Jakarta tersebut. Hal tersebut jelas membuat para pengembang kemudian terpincut berlomba membangun properti sejenis.

Tapak terpilih yang akan dibangun memiliki titik lokasi yang strategis. Tapak tersebut dikelilingi oleh apartemen (2 menit menuju Apartemen Kuningan Place, 3 menit menuju The Wave Apartemen, 3 menit menuju Apartemen Puri Imperium), area tempat makan, hotel (9 menit menuju Aston at Kuningan Suites, pusat belanja (7 menit menuju Setiabudi One, 4 menit menuju Epicentrum Walk, 4 menit menuju Plaza Festival), kafe, dan lain-lain. Jangkauan untuk mendapatkan transportasi umum juga dekat diantaranya Halte Trans Jakarta serta stasiun LRT.

Kuningan Mulya *Office Tower* di Kuningan Jakarta dipilih sebagai judul dikarenakan tapak yang tersedia memang menunjang dan memiliki pangsa pasar yang besar dan stabil untuk dibangun perkantoran sewa. Dengan mempertimbangkan aspek *Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE)*, *rent office* yang akan dirancang berusaha menekan konsumsi

energi, air bersih, maupun emisi material dari bangunan hingga 20% untuk mendukung program pembangunan berkelanjutan serta menjadi nilai lebih yang mampu menghemat biaya operasional gedung tersebut.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter/keunggulan judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan tersebut. Serta merumuskan pemecahan yang terkait dengan perencanaan dan perancangan sebuah bangunan *rent office*.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Rental Office melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*) dan alur pikir proses penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai tugas akhir yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang, yang nantinya dapat digunakan sebagai usulan pegangan dan pedoman dalam melaksanakan proses Perencanaan dan Perancangan Desain Kuningan Mulya *Office Tower* Berbasis Kriteria EDGE di Jakarta

1.3.2. Objektif

Sebagai usulan perencanaan dan perancangan desain Rental Office dan diharapkan dapat menjadi salah satu masukan yang berarti bagi para perancang dan pembangun kota Jakarta dalam proses mendesain utamanya dalam desain *rent office*. LP3A ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur pada khususnya dan menambah wawasan tentang prinsip-prinsip perencanaan dan perancangan sebuah desain *rent office*.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Secara Substansial

Ditekankan pada aspek-aspek, antara lain: kebijakan pemerintah, aspek fisik dan non fisik tentang perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur untuk medesain *rent office* yang termasuk dalam kategori bangunan tunggal. Hal-hal yang diluar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya selama masih mendukung permasalahan utama.

1.4.1. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif adalah daerah perencanaan rental office yaitu pada daerah pengembangan kawasan Kuningan.

1.5 Metode Pembahasan

Dalam penyusunan laporan ini menggunakan metode deskriptif analitik dimana desain yang diaplikasikan seluruhnya berdasarkan standar yang jelas dan analisa yang dihasilkan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan alur pikir yang dapat dibuktikan secara objektif.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang dibangunnya Kuningan Mulya *Office Tower* Berbasis Kriteria EDGE di Jakarta yang berdasarkan aktualitas, urgensi, dan originalitas. Kemudian diikuti dengan penjelasan-penjelasan lain berupa tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi literatur tentang tinjauan umum *rent office*, klasifikasi *office*, tinjauan umum EDGE, serta kriteria EDGE.

BAB III TINJAUAN DATA

Menguraikan tentang wilayah tapak beserta peraturan dan kebijakan pemerintah setempat. Selain itu terdapat juga pembahasan data-data yang ada di lapangan sebagai bahan dalam melakukan analisa.

BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menguraikan analisa pada perencanaan dan perancangan *Rent Office* yang meliputi pendekatan proses gubahan massa, *building data* dan program ruang pada desain, serta implementasi kriteria-kriteria EDGE pada desain.

BAB V KESIMPULAN

Menguraikan kesimpulan dari analisa perencanaan dan perancangan arsitektur yang telah sesuai dengan tinjauan data dan memenuhi standar efisiensi dalam *software* EDGE.