

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menanggapi pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat, terutama di kota-kota besar, Korompu (2020) mendefinisikan kantor sewa sebagai fasilitas perkantoran yang dikelompokkan dalam satu gedung (pengembangan industri, gedung/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain). Melihat fenomena tersebut, membangun kantor sewa merupakan usaha yang potensial di masa mendatang. Fakta tersebut menurut Marlina (2008:117) dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: Tingginya kegiatan ekonomi di wilayah tersebut Tingginya harga lahan Jakarta menuju kota global Jika melihat faktor faktor diatas apabila dihubungkan dengan kota jakarta dapat memiliki pengaruh yang kuat anantara lain: Tingginya kegiatan ekonomi di jakarta Perekonomian Jakarta tahun 2023 yang dihitung berdasarkan besaran Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp 3.442,87 triliun dan atas dasar harga konstan mencapai Rp 2.050,47 triliun. Ekonomi Jakarta tahun 2023 tumbuh sebesar 4,96 persen, lebih lambat dibanding capaian tahun 2022 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,25 persen.

Kota jakarta tidak lagi menjadi daerah khusus ibu kota. Ke depannya Kota Jakarta akan berpindah status jadi daerah khusus jakarta (DKJ) dan berperan sebagai kota global. Dalam konsep kota global Kota Jakarta menerapkan *Mixed- use development* di mana kawasannya membangun dengan mengintegrasikan khusus perkantoran dan pusat perbelanjaan dan fungsi perkantoran lain. Oleh karena itu diperlukan sebuah perkantoran yang dekat dengan tempat tinggal dan pusat perbelanjaan.

Menurut laporan Membangun Jakarta sebagai Kota Cerdas Berskala Global yang dipublikasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Provinsi DKI Jakarta, kota global merupakan kota yang memiliki peran penting dalam pengintegrasian ekonomi transnasional (menjadi *primary node* dalam jaringan ekonomi dunia) yang mampu menarik modal, barang, sumber daya manusia, gagasan, serta informasi secara global.

Sebagian besar wilayah kota Jakarta juga telah menerapkan mixed-use development. Artinya, kawasan yang dibangun dengan mengintegrasikan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan fungsi perkotaan lainnya. Pengintegrasian beragam

sektor di suatu wilayah ini menyebabkan peningkatan aglomerasi masyarakat Jakarta. Perancangan kantor sewa ini bertujuan untuk memenuhi standar (*mixed-use development*) di Jakarta sehingga potensi pengguna kantor sewa di Jakarta akan semakin meningkat penggunaannya untuk kebutuhan bisnis.

Tabel 1. 1 Data Statistik Jumlah Pekerja Swasta Jakarta

Status Pekerjaan Utama.	Jumlah Pekerja menurut Status Pekerjaan di Provinsi DKI Jakarta (Jlwa)		
	2021	2022	2023
Berusaha sendiri	1.111.762	1.183.102	1.162.880
Berusaha dibantu buruh tidak tetap/buruh tidak dibayar	254.028	195.349	248.452
Berusaha dibantu buruh tetap/buruh dibayar	151.594	154.147	186.108
Buruh/Karyawan/Pegawai	2.773.112	2.923.158	3.048.533
Pekerja bebas di pertanian	764	2.468	1.549
Pekerja bebas di nonpertanian	191.270	174.406	140.264
Pekerja keluarga/tidak dibayar	254.885	242.452	284.951
Jumlah	4.737.415	4.875.102	5.072.737

(Sumber : BPS)

Kondisi ini semakin memperkuat posisi Jakarta sebagai pusat ekonomi yang strategis, sehingga permintaan terhadap ruang bisnis, termasuk kantor sewa, terus mengalami peningkatan seiring dengan bertumbuhnya jumlah perusahaan yang beroperasi di kota ini, khususnya Jakarta selatan yang semakin berkembang pesat, dengan akses yang baik ke berbagai pusat komersial dan industri (Martinez & Masron, 2020).

Selain itu, pertumbuhan kantor sewa di kota-kota besar di Indonesia semakin meningkat karena harga lahan yang mulai tinggi dan terbatasnya lahan di pusat kota mendorong perkembangan kantor sewa. Kantor sewa dapat menjadi solusi yang mampu menawarkan berbagai keunggulan. Keunggulan tersebut dapat dimaksimalkan dalam penerapan teknologi *smart building* pada bangunan, system kota Jakarta selatan memiliki lokasi strategis di ibukota dan terakhir, tentu mempertimbangkan lokasinya. Jakarta Selatan adalah area bisnis dan perkantoran, sangat strategis untuk perusahaan. Aksesnya pun mudah sehingga baik untuk kelancaran bisnis teknologi *smart building* akan menjadikan bangunan kantor memiliki tingkat kemudahan dan kenyamanan yang lebih tinggi bagi staff dan pengelolanya, selain itu juga teknologi *smart building* dapat meningkatkan produktivitas dengan hanya menggunakan energi yang lebih sedikit dari bangunan- bangunan pada umumnya dan menjadikan bangunan tersebut sebagai bangunan yang sustainable (berkelanjutan), lebih ramah lingkungan dan penghematan

energi bisa lebih dioptimalkan (Sukmatama & Dkk, 2019). Konsep teknologi *smart building* yang diterapkan untuk dijadikan sebagai pendekatan dalam perencanaan dan perancangan sebuah kantor ini, dapat terwujud dalam bentuk bangunan yang ramah lingkungan dengan gaya hunian modern yang didukung oleh kecanggihan teknologi masa kini, dengan tetap meningkatkan efisiensi dan kenyamanan pada bangunan.

1.2 Rumusan Masalah

Mengingat konteks di atas, pernyataan masalahnya adalah pengguna kantor sewa pada tahun 2023 menurun akibat ekonomi yang masih belum membaik serta menuju tahun politik. Perancangan kantor sewa dengan pendekatan *smart building* merupakan pendukung Jakarta menuju kota global.

1.3 Maksud dan Tujuan

Berikut ini adalah maksud dan tujuan penggunaan metode *smart building* untuk mengembangkan kantor sewa di Jakarta Selatan, dengan mempertimbangkan permasalahan tersebut, sebagai berikut :

1.3.1 Maksud

Maksud dari perancangan bangunan kantor sewa ini dengan pendekatan *smart building* di Jakarta selatan yaitu dengan memperhatikan sarana, prasarana serta utilitas bangunan yang terintegrasi dengan berbagai macam unsur melalui teknologi otomatisasi pada bangunan yang layak sehingga dapat menciptakan bangunan yang aman nyaman dan memberikan kemudahan akses serta dapat mendukung program konservasi energi di Indonesia.

1.3.2 Tujuan

Adapun tujuan dari perancangan kantor sewa ini yaitu, sebagai berikut :

- a. Merancang bangunan kantor sewa yang mencerminkan konsep teknologi *smart building* yang ramah lingkungan dan *sustainable* untuk menciptakan bangunan yang canggih berbasis teknologi.
- b. Merancang bangunan kantor sewa yang dapat mendukung penerapan konsep *smart building* sehingga menciptakan bangunan yang dapat terintegrasi

dengan teknologi.

- c. Merancang bangunan arsitektur yang berbasis teknologi di Jakarta Selatan dalam mendukung *building energy management system* yang dapat meningkatkan kenyamanan serta kebutuhan yang fungsional dan rekreatif pada bangunan dengan berbasis teknologi.

1.4 Lingkup Pembahasan

Pada lingkup pembahasan untuk perancangan kantor sewa ini meliputi beberapa penerapan teknologi *smart building* pada gedung kantor sewa di Jakarta selatan. Yang menjadi fokus utama dalam perancangan ini adalah efisiensi energi, keberlanjutan, dan kenyamanan. Teknologi otomatisasi akan digunakan untuk mengelola sistem seperti pencahayaan, suhu, dan keamanan secara efisien, mengurangi konsumsi energi, dan meminimalisir dampak lingkungan. Selain itu, desain ini juga akan membahas bagaimana *smart building* dapat meningkatkan produktivitas dengan menciptakan lingkungan yang nyaman bagi pengguna. Hingga memperhatikan tantangan dan peluang dalam penerapan teknologi ini di Jakarta Selatan sedang berkembang pesat dan terus menerus, permasalahan yang ada dan menganalisis pemecahan masalah tersebut.

1.5 Sistematika Pembahasan

Berikut adalah penjelasan mengenai sistematika pembahasan yang diterapkan dalam penyusunan skripsi ini :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas Latar belakang desain, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup pembahasan, teknik pengumpulan data, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN DALAN LANDASAN TEORI

Menguraikan tinjauan umum yang berhubungan dengan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan *smart building* sebagai konsep dalam perancangan ini yang di antaranya adalah mengenai pengertian, jenis kantor sewa (*rental office*), peraturan-peraturan tentang kantor sewa. Selain itu, bab ini juga menjelaskan tentang teori-teori

smart building dan contoh – contoh *smart building* di wilayah lain. Selain itu, diuraikan juga tentang Studi Banding yang dilakukan pada bangunan – bangunan *rental office* lainnya, serta menguraikan studi khusus tentang perbandingan lokasi site yang akan dipilih.

BAB III METODE PEMBAHASAN

Dengan melakukan proses studi dari berbagai sumber masalah dalam hal pengembangan, lingkungan situs, lokasi, dan aktivitas lain yang dapat mendukung desain, bab ini mencakup sejumlah topik, termasuk isu-isu yang muncul dalam desain kantor sewa di Jakarta Selatan menggunakan pendekatan *smart building*.

BAB IV ANALISA

Analisis kondisi lingkungan, analisis lokasi, analisis klimatologi, analisis kebisingan, analisis pengguna, analisis bangunan, analisis struktur, dan analisis sistem struktur merupakan beberapa topik yang dibahas dalam bab ini.

BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Pada BAB ini membahas beberapa hal yang meliputi konsep desain yang telah direncanakan dan dirancang dan data yang telah dikumpulkan dan dapat diimplementasikan dalam perancangankantor sewa di jakarta selatan dengan pendekatan *smart building* yang di harapkan agar dapat memberikan solusi dari permasalahan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka, bagian terakhir dari penyusunan laporan ini, memuat semua referensi dan sumber yang digunakan penulis saat menulis laporan. Buku, jurnal ilmiah, artikel daring, makalah penelitian, dokumen resmi, dan materi lain yang berkaitan dengan subjek penelitian dapat dianggap sebagai referensi. Daftar pustaka disusun menurut nama belakang penulis secara metodis dan alfabetis.

LAMPIRAN

Lampiran adalah bagian dari skripsi yang berisi data tambahan atau dokumen

pendukung yang tidak dimasukkan dalam isi utama karena dapat mengganggu alur pembahasan, namun tetap penting untuk memperkuat hasil penelitian.

