

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Judul Karya Tulis

**“KANTOR SEWA *GRADE B* DENGAN PENEKANAN KONSEP  
BIOFILIK DI KECAMATAN SETIABUDI  
JAKARTA SELATAN”**

#### 1.2. Pengertian Judul

Adapun deskripsi dari judul karya tugas akhir saya adalah sebagai berikut :

**a. Kantor Sewa**

Menurut Hunt, W.D. (2008), kantor sewa merupakan sebuah bangunan atau tempat yang bertujuan memfasilitasi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang yang ada di dalam kantor sewa merupakan ruang dengan fungsi yang sama, yaitu ruang dengan fungsi kantor dan status pengguna sebagai penyewa atas ruang tersebut. (Sumber : Fajar Rizki Nasution, Pedia Aldy, Andre Novan, 2017)

**b. Kantor Sewa *Grade B***

Menurut Manasseh dan Cunliffe (1962), Kantor sewa *grade B* merupakan kantor sewa yang memiliki luas yang tidak ditentukan (berapapun) dan terletak di lokasi manapun, namun tetap memiliki kualitas material dan desain yang baik sesuai standar bangunan perkantoran yang dapat dilihat dari segi kelas ini. (Sumber : Timothy, Mieke Choandi, 2019)

**c. Dengan**

Merupakan kata penghubung untuk menerangkan cara terjadinya atau bagaimana terjadinya. (Sumber : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, 2016)

**d. Penekanan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata /pe.ne.kan.an/ merujuk pada kata /te.kan/ yang dapat diartikan sebagai cara, proses perbuatan menekan atau menekankan.

**e. Konsep**

1. Merupakan ide atau pengertian yang diabstrakkan dari suatu peristiwa.  
(Sumber : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, 2016)
2. Menurut Singarimbun dan Effendi, konsep merupakan definisi atau istilah yang digunakan untuk menggambarkan secara abstrak suatu kejadian, keadaan, kelompok, serta individu yang menjadi objek perhatian. (Sumber : Mudjia Rahardjo, 2018)

**f. Biofilik**

Biofilik merupakan konsep desain yang menekankan hubungan manusia dengan alam untuk meningkatkan kenyamanan fisik manusia, dan menciptakan kehidupan yang sehat secara fisik dan mental. (Sumber : Amjad Almusaed, 2011)

**g. Di**

Merupakan kata depan yang digunakan untuk menandai keterangan tempat dan waktu. (Sumber : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, 2016)

**h. Kecamatan Setiabudi**

Kecamatan Setiabudi merupakan salah satu kecamatan yang ada di wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kecamatan Setiabudi adalah daerah yang sebagian besar wilayahnya adalah perkantoran dan pemukiman penduduk. Lokasi Kecamatan Setiabudi sendiri cukup dekat dengan pusat bisnis dan pemerintahan kota. (Sumber : Statistik Daerah Setia Budi, 2016)

**i. Jakarta Selatan**

Kota Jakarta Selatan adalah salah satu kota administrasi dari lima kota administrasi di DKI Jakarta (Daerah Khusus Ibukota Jakarta). Di bagian utara, kota ini berbatasan dengan Banjir Kanal Jl. Jenderal Sudirman, Jl. Kebayoran Lama dan Kebun Jeruk. Di bagian timur berbatasan dengan kali ciliwung. Di bagian Selatan berbatasan dengan Kota Depok, dan di bagian Barat berbatasan dengan Kota Administrasi Tangerang. Kota Jakarta Selatan memiliki tingkat perekonomian yang paling tinggi dibandingkan dengan wilayah lainnya, hal ini di tunjukkan dengan banyaknya perumahan warga kelas menengah ke atas dan tempat pusat bisnis utama. (Sumber : Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan, 2018)

Berdasarkan penjabaran tersebut, maka arti dari judul “**Kantor Sewa Grade B Dengan Penekanan Konsep Biofilik Di Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan**” adalah bangunan atau tempat yang berfungsi untuk mewadahi kegiatan transaksi bisnis dan pelayan secara professional dengan standar kelas *Grade B*, dengan pengguna yang berstatus sebagai penyewa dari ruang atau lantai yang digunakan dimana dalam perencanaan bangunan tersebut memiliki tujuan untuk meningkatkan kenyamanan fisik manusia, serta menciptakan kehidupan yang lebih sehat secara fisik dan mental melalui konsep kehadiran alam dengan konsep desain biofilik.

### 1.3. Latar Belakang

Terjadinya pandemi virus corona Covid-19 yang melanda dunia mengakibatkan banyak kerugian pada berbagai sektor industri. Tidak terkecuali pada sektor perkantoran. Menurut pendapat Dessy Ika, *Associate Director SpaceStock* yang dikutip dari situs (<https://www.propertybank.com/>, 2021), walaupun sempat mengalami penurunan di tahun 2020, sejak awal tahun 2021 sektor perkantoran mulai mengalami peningkatan permintaan. Peningkatan terhadap permintaan sewa perkantoran meningkat sebanyak 20% jika dibandingkan dengan pada tahun 2020. Permintaan sewa perkantoran dominan datang dari beberapa sektor yang mulai berkembang dengan pesat pada saat ini. Yaitu dari sektor *e-commerce*, kesehatan, trading, dan logistik. Permintaan sewa ruang perkantoran saat ini lebih banyak datang untuk ruang-ruang dengan ukuran kecil, berkisar dari 60 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup>, kemudian ruang dengan ukuran yang berkisar 150 m<sup>2</sup> juga cukup banyak dicari.

Keberadaan kantor sewa bisa menjadi sebuah solusi dari banyaknya permintaan terhadap sewa perkantoran saat ini. Kantor sewa yang merupakan wadah kegiatan bekerja, memiliki sistem pengguna berstatus sebagai penyewa dari ruang, lantai, atau meja yang telah mereka sewa. Bekerja di kantor sewa juga memungkinkan pengguna dapat melakukan kolaborasi dan transaksi bisnis dengan pengguna lainnya. baik itu secara individu, kelompok, atau perusahaan.

Walaupun terdapat banyak keuntungan dan manfaat yang didapatkan pengguna dengan bekerja di kantor sewa, terdapat juga permasalahan yang ada pada saat bekerja. Permasalahan yang ada merupakan masalah rasa jenuh pada lingkungan kerja, serta stress yang diakibatkan oleh kelelahan saat bekerja atau bekerja secara berlebihan. Dikutip dari situs (<https://www.halodoc.com/>, 2018) pada artikel “Stres Kerja Pengaruhi Kesehatan Secara Menyeluruh”, stress kerja merupakan masalah kesehatan. Bukan hanya dapat mempengaruhi produktivitas kerja, stress kerja juga dapat mempengaruhi kesehatan fisik dan mental seseorang. Data dari badan kesehatan dunia (WHO) mengatakan lebih dari 300 juta orang di dunia mengidap depresi dan 260 juta orang mengalami gangguan kecemasan akibat stress kerja. Penyebab yang paling umum yaitu dari beban kerja yang terlalu berat, jam kerja yang panjang, serta suasana lingkungan kerja yang kurang kondusif.

Dikutip dari situs (<https://www.cnnindonesia.com/>, 2018) Menurut Qing Li, penulis buku “*Forest Bathing: How Trees Can Help You Find Health and Happiness*”, dengan memandangi alam terbuka selama lima menit dapat menghilangkan stress. Kemudian dalam situs yang sama, menurut *Journal of Environmental Science and Technology*, berada di alam ampuh menciptakan suasana positif pada hati, sehingga dapat meredakan kecemasan pada saat kembali ke rutinitas kerja. Kedua pernyataan tersebut membuktikan bahwa manusia memang memiliki keinginan untuk berhubungan dengan alam, hal ini dijelaskan dalam ilmu biofilia. Menurut Mitha Angreani Subroto (2015), Desain biofilik merupakan pengembangan ilmu biofilia dalam bidang desain yang ramah lingkungan dengan menyediakan ruang serta kesempatan bagi manusia untuk berhubungan dengan alam.

Dengan adanya pertumbuhan pesat di kawasan Central Bussines District (CBD) di Kota Jakarta terjadi juga kepadatan bangunan pada kawasan tersebut. dilansir dari situs (<https://republika.co.id/>, 2014) dikarenakan kondisi kepadatan bangunan, beberapa wilayah lain diluar kawasan CBD kini mulai dijadikan sebagai kawasan pusat bisnis yang baru di Kota Jakarta. Diketahui bahwa dari tahun 2013 hingga saat ini, wilayah Jakarta Selatan merupakan alternatif utama untuk kawasan perkembangan perkantoran. Hal ini dikarenakan pertumbuhan

perkantoran di wilayah Jakarta Selatan merupakan yang lebih pesat jika dibandingkan dengan wilayah lainnya, dan juga karena banyaknya akses ke wilayah lain dari Jakarta Selatan.

Menurut seorang konsultan properti, Jones Lang Lasalle (JLL) dikutip dari salah satu artikel pada situs (<https://ekonomi.bisnis.com/>) permintaan akan gedung perkantoran di kawasan non-CBD paling banyak meningkat di wilayah Jakarta Selatan, salah satu kawasan yang memiliki potensi paling tinggi adalah pada wilayah Kecamatan Setiabudi. Sedangkan menurut *Head of research*, James Taylor (2018) Pasar perkantoran yang peminatnya cukup tinggi di Jakarta Selatan adalah perkantoran tipe *Grade B*. Hal ini dikarenakan harga sewanya yang cenderung lebih murah, berkisar di 250.000 rupiah hingga 300.000 rupiah permeter persegi dengan fasilitas perkantoran yang cukup memadai sebagai kantor. Menurut *Senior Associate Director Colliers International Indonesia*, Ferry Salanto (2020), minat terhadap ruang perkantoran pada gedung *Grade B* cukup tinggi di Jakarta Selatan, yaitu sebanyak 87,7% peminat. Hal ini dikarenakan banyak dari peminat gedung perkantoran *Grade C* pindah ke gedung dengan *Grade* yang lebih baik namun memiliki harga sewa yang tidak jauh berbeda. peningkatan peminat ini paling banyak terjadi di gedung perkantoran *Grade B* yang terletak di kawasan non-CBD, terutama kawasan Setiabudi dan TB Simatupang.

Dari penjelasan tersebut, diperlukan adanya Kantor Sewa dengan tipe *Grade B* di Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan konsep desain biofilik untuk menghadirkan rasa nyaman dan menghilangkan stres kerja. sehingga pengguna dapat memiliki fisik dan mental yang sehat, serta dapat menjaga dan meningkatkan kualitas kerja dan produktivitas kerja.

#### 1.4. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dikaji adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana merancang kantor sewa tipe *Grade B* yang dapat menghubungkan manusia dengan alam sehingga dapat mengurangi stress kerja.

## 1.5. Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, tujuan dan sasaran dari kajian karya tulis ini adalah sebagai berikut :

### 1.5.1 Tujuan

1. Merencanakan dan merancang bangunan Kantor Sewa *Grade B* yang dapat menghubungkan manusia dengan alam, sehingga dapat mengurangi stres dalam bekerja.
2. Merencanakan dan merancang bangunan Kantor Sewa *Grade B* yang menerapkan konsep desain biofilik sesuai dengan teori yang telah dikaji.
3. Menyediakan Kantor Sewa yang sesuai dengan standar fasilitas yang ada pada Kantor Sewa *Grade B*

### 1.5.2 Sasaran

1. Menentukan lokasi yang memiliki potensi yang baik untuk bangunan perkantoran tipe *Grade B*, dan strategis dalam segi sirkulasi manusia maupun kendaraan, kemudahan dicapai dengan transportasi umum, serta *view* bangunan.
2. Memenuhi kebutuhan pengguna bangunan perkantoran sesuai dengan tipe kantor sewa *Grade B*.
3. Menerapkan konsep desain biofilik dengan baik, sehingga dapat mengurangi stress pengguna dalam bekerja.
4. Memenuhi kebutuhan sarana prasarana untuk pengguna bangunan Kantor Sewa *Grade B* yang mendukung konsep biofilik.
5. Merencanakan konsep mengenai organisasi ruang seperti pengelompokan kegiatan, pola kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang hingga pola hubungan antar ruang untuk mendapatkan pola sirkulasi yang baik untuk ruang dalam gedung perkantoran ini.
6. Mendesain bangunan Kantor Sewa *Grade B* ini sesuai dengan kriteria dan konsep biofilik yang sudah ditetapkan.

## 1.6. Lingkup Pembahasan

Berikut merupakan lingkup pembahasan dalam merencanakan perancangan Kantor Sewa dengan konsep desain biofilik pada karya tulis ini:

1. Pembahasan ditekankan kepada permasalahan arsitektural yang ada mengenai Kantor Sewa tipe *Grade B*, dengan juga memperhatikan standar serta peraturan yang ada.
2. Permasalahan non arsitektural yang dapat mendukung, seperti pola kegiatan pengguna saat bekerja dan istirahat, serta psikologi pengguna saat bekerja.

## 1.7. Metodologi Yang Digunakan

Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

### 1. Metode Kualitatif

Metode pengumpulan data kualitatif bersifat analisis dengan hasil yang deskriptif. Metode ini digunakan guna hasil dari karya tulis ini fokus dan sesuai dengan fakta yang ada pada lapangan. (Sumber : Anggito Albi, Setiawan Johan, 2018)

### 2. Metode Kuantitatif

Metode kuantitatif merupakan metode yang sistematis terhadap bagian-bagian serta fenomena dan juga hubungannya. Metode ini digunakan untuk mengembangkan model sistematis, hipotesis dan teori yang saling berkaitan. (Sumber : [alihamdan.id/metode-penelitian/](http://alihamdan.id/metode-penelitian/), 2017)

## 1.8. Tahap Pencarian Data

### 1. Studi Literatur

Metoda ini merupakan metoda pencarian data akurat melalui sumber-sumber tertulis berupa media cetak maupun digital yaitu buku, jurnal, website resmi, serta data arsip terkait bangunan Kantor Sewa *Grade B* yang dikaji.

## 2. Studi Lapangan

### a. Observasi

Metoda ini merupakan metoda pengamatan objek yang dikaji, dalam penelitian ini maka pengamatan dilakukan pada tapak bangunan dan beberapa Kantor Sewa *Grade B* yang sudah ada, guna merasakan pengalaman sebagai pengguna bangunan.

### b. Dokumentasi

Metoda ini merupakan metoda mengumpulkan data yang diambil secara langsung yang dapat berupa tulisan, foto, serta video sebagai pendukung validasi data yang didapat.

## 1.9. Tahap Pengolahan Data

Setelah memperoleh data yang diperlukan kemudian dilakukan tahap pengolahan data dengan menggunakan metode analisa komparatif, yaitu metode analisa dengan melakukan perbandingan data yang telah didapat dengan teori yang sudah ada.

## 1.10. Sistematika Penulisan

Berikut merupakan sistematika penulisan yang ada pada karya tulis ini :

### a. Bab I Pendahuluan

Merupakan Bab yang berisikan judul karya tulis, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, metode penelitian, sistematika penulisan, serta kerangka berpikir penulis.

### b. Bab II Tinjauan Pustaka

Merupakan Bab yang berisikan landasan teori yang akan digunakan penulis untuk mengkaji aspek perencanaan serta perancangan kantor sewa beserta fasilitasnya, dan juga konsep biofilik yang digunakan.

### c. Bab III Data dan Fakta

Merupakan Bab yang berisikan data mengenai tapak, serta studi preseden mengenai bangunan serupa baik yang telah terbangun.

**d. Bab IV Analisa Data**

Merupakan Bab yang berisi analisa dari data-data yang telah di dapat, untuk menghasilkan temuan-temuan yang kemudian akan digunakan dalam tahap perencanaan dan perancangan.

**e. Bab V Konsep Perancangan**

Merupakan Bab yang berisikan penjelasan secara rinci mengenai konsep dan strategi yang kemudian akan digunakan dalam tahap perancangan desain.



### 1.11. Kerangka Berpikir

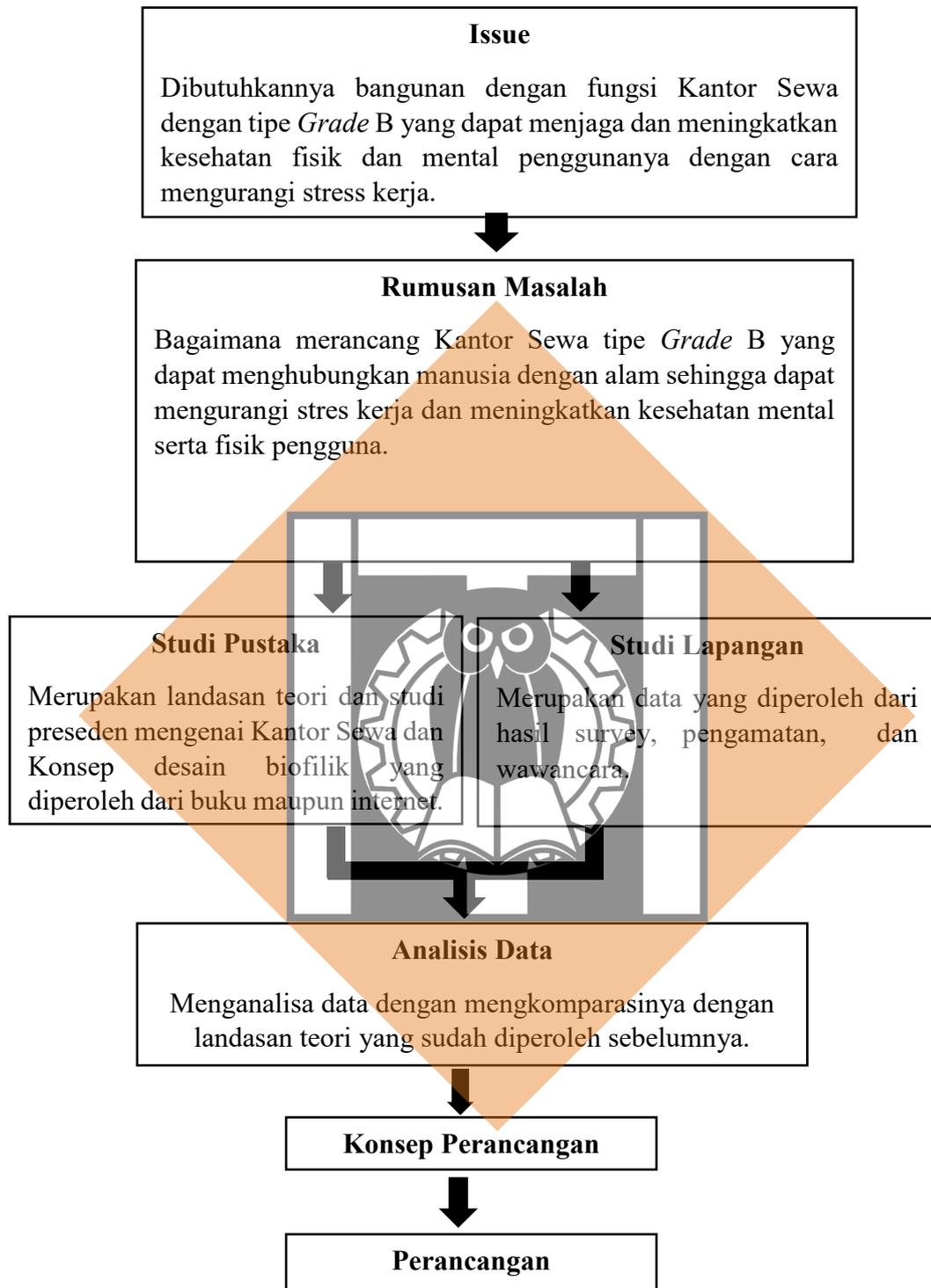


Diagram 1.1 : Kerangka Berpikir

Sumber : Penulis, 2021