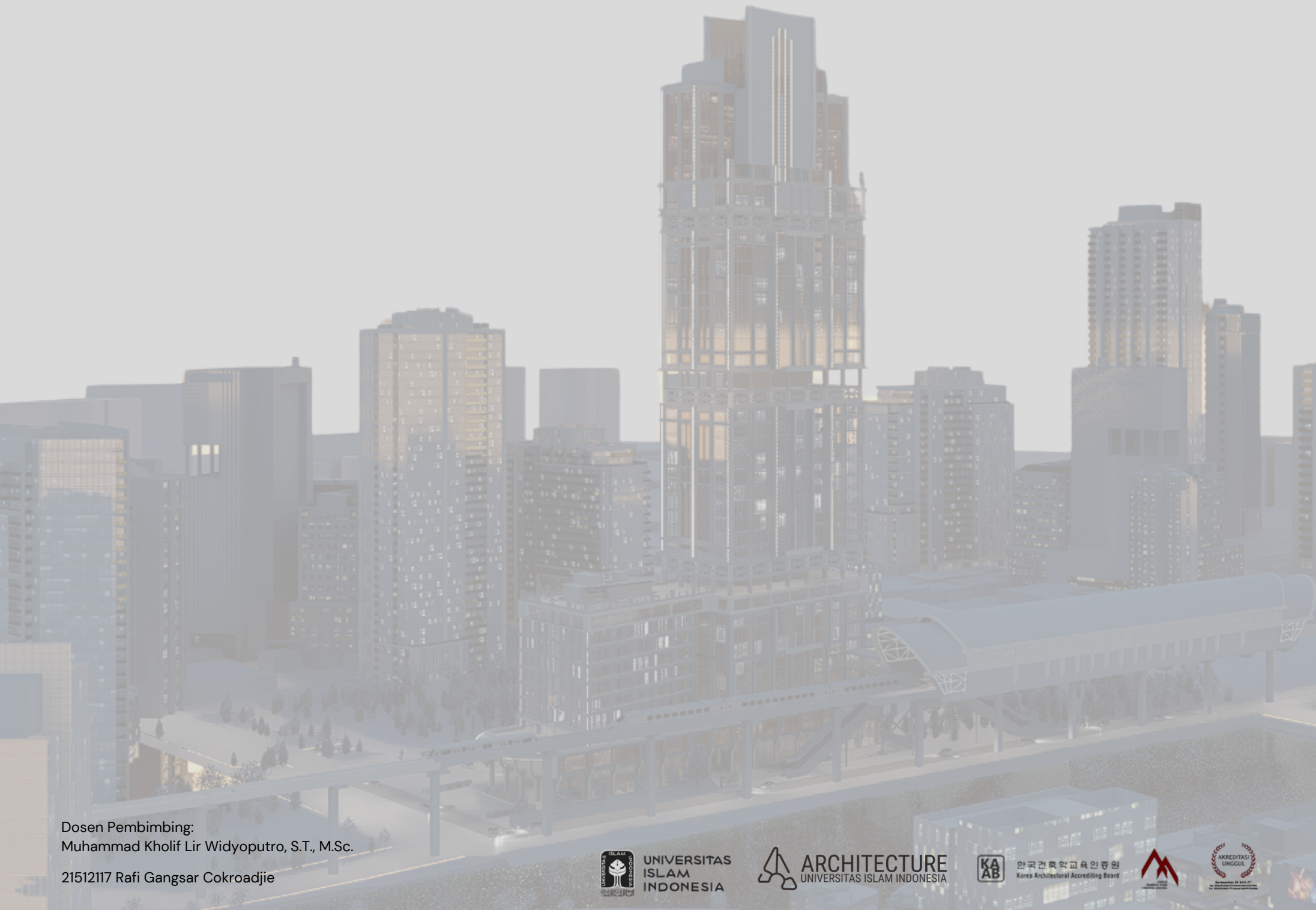
STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

CAPITAL MILE

Perancangan Rental Office: Strategi Peningkatan Nilai Properti melalui Integrasi Konsep Collaborative Space dan Diversifikasi Fungsi Residential di Kawasan Dukuh Atas

Rental Office Design: Strategies for Enhancing Property Value through the Integration of Collaborative Spaces and Functional Residential Diversification in the Dukuh Atas Area



Dosen Pembimbing:
Muhammad Kholif Lir Widyoputro, S.T., M.Sc.

21512117 Rafi Gangsar Cokroadjie

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ARCHITECTURE
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh
Semoga Allah melimpahkan keselamatan serta rahmat-Nya padamu

Puja dan puji syukur atas kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan limpahan rahmat dan hidayahnya, serta salam dan shalawat kepada junjungan nabi tauldan umat, Nabi Muhammad SAW., Sehingga penulisan laporan Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul "Perancangan Rental Office: Strategi Peningkatan Nilai Properti melalui Integrasi Konsep Collaborative Space dan Diversifikasi Fungsi Residential di Kawasan Dukuh Atas" dapat diselesaikan dengan baik. Dalam kata pengantar ini penulis ingin berterimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan SADA ini, diantaranya penulis ingin berterima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, kemudahan, dan segala rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Kepada Ibu dan ayah penulis yang terkasih, yang selalu mendukung secara moral maupun materi, memberi arahan, menemani disetiap keadaan baik saat senang dan terlebih disaat susah.
3. Bapak Muhammad Kholif Lir Widyoputro, S.T., M.Sc., selaku dosen pembimbing Studio Desain Akhir Arsitektur (SADA) yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, ilmu, hingga dorongan dalam setiap prosesnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dan memperoleh pembelajaran yang berarti.
4. Bapak Tony Kunto Wibisono, M.Sc., GP., selaku penguji 1 yang telah memberikan bimbingan, ilmu, arahan, kritik, saran dan masukan selama proses berjalannya SADA.
5. Bapak Dr. Ar. Jarwa Prasetya Sih Handoko, S.T., M.Sc., IAI., GP., selaku penguji 2 yang telah memberikan bimbingan, ilmu, arahan, kritik, masukan dalam proses berjalannya SADA.
6. Teman – teman seperjuangan saya, Nasrul, Nofal, Wildan, Ari, Habib, Danang, Emir, Rajib, dan Salma yang telah memberikan bantuan semangatnya, pada saya selama perkuliahan ini hingga tugas akhir, dengan saling mendukung, membantu dalam proses pengerjaan tugas akhir, saling mengingatkan dan memberi support hingga dapat menyelesaikan tugas akhir.
7. Sahabat Lab. PAP saya yaitu Rafel, Farhan, Adrian, Fatah, Yaya, Harist, Lukman, Fitriyanto dan Onet yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan ini, mendengarkan cerita perjuangan, memberikan dukungan, semangat, serta menjadi teman di dalam kesulitan yang selalu melewati setiap prosesnya.
8. Kepada teman saya yang sempat menemani, memberikan semangat, serta mendukung dalam masa penuh tantangan SADA hingga hampir menuju sidang pendadaran.

Penulis menyadari bahwa laporan ini dalam hal penyusunan, penulisan, dan tata bahasa masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, penulis dengan hati yang terbuka menerima kritik dan saran yang membangun untuk kedepannya agar lebih baik lagi. Semoga karya ini dapat memberi manfaat untuk pembaca.

Terima kasih,
Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh
Dan semoga keselamatan dan rahmat Allah serta keberkahan-Nya terlimpah juga kepadamu

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR PENGESAHAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul :
Final Architecture Design Studio Entitled

Perancangan Rental Office : Strategi Peningkatan Nilai Properti Melalui Integrasi Konsep Collaborative Space dan Diverifikasi Fungsi Residensial di Kawasan Dukuh Atas

Rental Office Design : Strategies for Enhancing Property Value through the International of Collaborative Space and Functional Residential Deversification in the Dukuh Atas Area

Nama Lengkap Mahasiswa *Student's Full Name*	:	Rafi Gangsar Cokroadjie
Nomor Mahasiswa *Students Identification Number*	:	21512117
Telah diuji dan disetujui pada *Has been evaluated and agreed on*	:	Yogyakarta, 19 Agustus 2025

Pembimbing *Supervisor*	Penguji 1 *Examiner 1*	Penguji 2 *Examiner 2*
Muhammad Kholif Lir Widyoputro, S.T., M.Sc.	Tony Kunto Wibisono, M.Sc., GP	Dr. Ar. Jarwa Prasetya Sih Handoko, S.T., M.Sc., IAI., GP

Diketahui oleh / *Acknowladge by* Ketua
Program Studi S1 Arsitektur
Head Of Undergraduate Program in Architecture

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
YOGYAKARTA

Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Penilaian Buku Studio Akhir Arsitektur : Final
Architecture Design Studio Entitled

Perancangan Rental Office: Strategi Peningkatan Nilai Properti melalui Integrasi Konsep Collaborative Space dan Diversifikasi Fungsi Residential di Kawasan Dukuh Atas

Rental Office Design: Strategies for Enhancing Property Value through the Integration of Collaborative Spaces and Functional Residential Diversification in the Dukuh Atas Area

Nama Lengkap Mahasiswa : Rafi Gangsar Cokroadjie
Student's Full Name
Nomor Mahasiswa : 21512117
Students Identification Number

Kualitas Buku Studio Akhir Arsitektur :
Final Architectural Design Studio Book Quality

~~Sedang*)~~ ~~Baik*)~~ Sangat Baik*)

~~Sehingga,~~
Direkomendasikan / ~~Tidak~~ Direkomendasikan (*)
untuk menjadi acuan produk Studio Akhir Desain Arsitektur (*) Dilingkari salah satu

Pembimbing
Supervisor

Muhammad Kholif Lir Widyoputro, S.T., M.Sc.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

AUTHENTICITY STATEMENT SHEET

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Final Architecture Design Studio Book Assesment

Nama Lengkap Mahasiswa Student's Full Name	:	Rafi Gangsar Cokroadjie
Nomor Mahasiswa Students Identification Number	:	Arsitektur
Program Studi Departement	:	21512117
Judul Perancangan Design Title	:	Perancangan Rental Office: Strategi Peningkatan Nilai Properti melalui Integrasi Konsep Collaborative Space dan Diversifikasi Fungsi Residential di Kawasan Dukuh Atas Rental Office Design: Strategies for Enhancing Property Value through the Integration of Collaborative Spaces and Functional Residential Diversification in the Dukuh Atas Area

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa seluruh bagian dari karya ini merupakan hasil karya saya sendiri. Jika terdapat kutipan yang berasal dari karya orang lain, kutipan tersebut telah dicantumkan sebagai referensi dengan sumber yang jelas. Dalam proses pembuatan karya ini tidak ada bantuan dari pihak lain baik sebagian ataupun keseluruhan dalam proses pembuatannya. Saya juga menyatakan bahwa tidak adanya konflik kepemilikan intelektual atas karya ini.

Demikian Pernyataan ini saya buat, hasil akhir sepenuhnya diserahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk dapat digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi

I hereby declare that all parts of this work are my own work. If there are quotations from the work of others, these quotations have been cited as references with clear sources. I received no assistance from any other party, either in part or in whole, in the creation of this work. I also declare that there is no conflict of intellectual ownership over this work.

Thus I have made this statement, the final results are fully submitted to the Department of Architecture, Islamic University of Indonesia to be used for educational and publication purposes.

Yogyakarta, 19 Agustus 2025



Rafi Gangsar Cokroadjie

DAFTAR ISI

1 LATAR BELAKANG 1
1.1 Jakarta sebagai Pusat Ekonomi dan Dinamika Pasar Properti 3
1.2 Sektor Rental Office Jakarta Saat ini 4
1.3 Tren dan Outlook Ekosistem Rental Office di Jakarta 5

2 GAGASAN AWAL DAN DATA 6
2.1 Perkembangan Rental Office Secara Global 7
2.2 Perkembangan Rental Office di jakarta 10
2.3 Sub-sektor Properti lain di jakarta 13
2.4 Konteks Lokasi 19
2.5 Preseden 26

3 ANALISIS DAN PENDEKATAN 37
3.1 Pendekatan 38
3.2 Kajian Tipologi 44
3.3 Prospek Pasar Rental Office 52
3.4 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO) 56

4 DESIGN DEVELOPMENT 62
4.1 Analisis Site 63
4.2 Eksplorasi Gubahan Massa 72
4.3 Property Size 81
4.4 Struktural dan Infrastuktur 90
4.5 Feasibility Study 108
4.6 Render 116

PREMIS PERANCANGAN

Perancangan proyek rental office ini berangkat dari gagasan bahwa ruang kerja fisik tetap relevan meskipun tren hybrid work semakin dominan. Manusia memiliki ***naluri sosial yang menuntut interaksi tatap muka,*** sehingga kantor tidak lagi sekadar tempat bekerja, melainkan wadah kolaborasi, pertukaran ide, dan pembentukan jejaring profesional. Oleh karena itu, rancangan menggeser orientasi dari sekat-sekat individual ke dominasi ruang kolaboratif.

Selain itu, strategi diversifikasi fungsi—corporate office, individual office, collaborative space, serta SOHO premium—didorong oleh kebutuhan untuk menjangkau pasar yang lebih luas sekaligus memperkuat model revenue split. Keputusan menargetkan segmen menengah ke atas melalui produk SOHO premium dilandasi bukti bahwa kelompok ini relatif tangguh menghadapi krisis ekonomi (seperti pandemi), sehingga lebih menjamin keberlangsungan bisnis.

Konektivitas langsung dengan simpul transportasi publik LRT Dukuh Atas semakin menegaskan proyek ini sebagai destinasi kerja dan hunian modern yang praktis serta strategis. Dukungan inovasi struktural berupa sistem outrigger belt trusses memungkinkan pembebasan kolom di area tertentu, menciptakan fleksibilitas layout yang selaras dengan konsep ruang kerja kolaboratif.

Dengan demikian, proyek ini tidak hanya menjawab tuntutan fungsi ruang kerja masa kini, tetapi juga menggabungkan strategi bisnis, efisiensi struktur, dan integrasi urban sebagai satu kesatuan premis perancangan.









1

LATAR BELAKANG

1.1 Jakarta sebagai Pusat Ekonomi dan Dinamika Pasar Properti
1.2 Sektor Rental Office Jakarta Saat ini
1.3 Tren dan Outlook Ekosistem Rental Office di Jakarta

LATAR BELAKANG



Gambar 1.1 UPTOWN, Salah Satu Rental office di jakarta
Sumber : uptown.id/plaza-mutiara

Apa itu Rental Office?

Rental office atau kantor sewaan adalah unit ruang kerja yang disewakan kepada individu, startup, atau perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Model ini memungkinkan penyewa untuk menggunakan fasilitas kantor tanpa perlu membeli atau membangun sendiri, sehingga lebih fleksibel dan efisien dari segi biaya.

Mengapa Konsep Rental Office Tercipta?

Konsep rental office menawarkan fleksibilitas bagi perusahaan untuk menyesuaikan ruang sesuai kebutuhan tanpa harus berinvestasi dalam kepemilikan properti. Dengan biaya investasi yang lebih rendah, perusahaan dapat mengalokasikan modal untuk keperluan lain. Selain itu, model ini memungkinkan adaptasi yang lebih mudah terhadap perubahan strategi bisnis dan ukuran tim, sehingga lebih efisien dalam menghadapi dinamika pasar.

LATAR BELAKANG

1.1 Jakarta sebagai Pusat Ekonomi dan Dinamika Pasar Properti

Jakarta, sebagai pusat ekonomi nasional, memiliki peran yang sangat vital dalam perekonomian Indonesia. Dengan kontribusi sebesar 16,77% terhadap produk domestik bruto (PDB) nasional, Jakarta menunjukkan dominasi yang kuat dalam berbagai sektor ekonomi, termasuk perdagangan, jasa keuangan, dan industri manufaktur. Keberadaan Jakarta yang strategis juga menjadikannya magnet bagi banyak perantau yang mencari peluang kerja dan kehidupan yang lebih baik. (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2024)

Kedatangan perantau ini secara langsung ***meningkatkan kebutuhan properti, terutama di sektor residensial dan rental office***. Banyak orang yang pindah ke Jakarta untuk bekerja, sehingga permintaan akan hunian semakin meningkat. Di sisi lain, perusahaan-perusahaan juga terus berkembang, menciptakan kebutuhan akan ruang kantor yang memadai untuk mendukung operasional mereka. Hal ini menunjukkan bahwa pasar properti di Jakarta akan tetap meningkat meskipun ada perubahan dalam status ibu kota

Meskipun ibu kota negara dipindahkan ke Ibu Kota Nusantara (IKN), Jakarta tetap akan mempertahankan posisinya sebagai pusat ekonomi. Rencana pengembangan Jakarta sebagai Daerah Khusus Jakarta (DKJ) bertujuan untuk memastikan kota ini tetap menjadi pusat bisnis dan perdagangan (Dewan Riset Daerah DKI Jakarta, 2019). Dengan infrastruktur yang sudah ada dan jaringan bisnis yang mapan, Jakarta akan terus menarik investasi dan menjadi tempat tinggal bagi banyak orang dari berbagai latar belakang.



"Jakarta: Nadi Ekonomi yang Tak Pernah Padam"

LATAR BELAKANG

1.2 Sektor Rental Office Jakarta Saat ini

Namun, Jakarta menghadapi tantangan dalam sektor rental office. Saat ini, banyak gedung perkantoran yang kosong akibat perubahan pola kerja pasca-pandemi COVID-19. Banyak perusahaan beralih ke model kerja jarak jauh atau hybrid, mengakibatkan penurunan permintaan ruang kantor. Meskipun Jakarta tetap menjadi pusat ekonomi, masalah ini perlu diatasi agar pertumbuhan sektor properti tidak terhambat dan citra kota sebagai pusat bisnis tetap terjaga. (Purwanti, 2024)

"Antara Gedung Kosong dan Transformasi Dunia Kerja"

Uniknya walaupun masa pandemi selesai, di 2024 Trend WHF atau Hybrid tetap ada dan beberapa perusahaan bahkan mengadopsi trend tersebut ***karena menyesuaikan pekerja dan karyawan zaman ini.*** Menurut Artadinata Djangkar Direktur PT Ciputra Development Tbk mengatakan, masalah utama sektor perkantoran bukan hanya disebabkan oleh kondisi ekonomi, tetapi juga oleh kelebihan pasokan (overbuilt) yang sudah terjadi sebelum pandemi COVID-19. (Damiana, 2024)



Gambar 1.2 Kekosongan Kantor DI jakarta
Sumber : Detik.com



Gambar 1.3 Kekosongan Kantor DI jakarta
Sumber : Bisnis.com

"Ketika Covid terjadi work from home (WFH) dalam waktu yang cukup panjang. Setelah Covid selesai, beberapa perusahaan khususnya asing masih ada yang menerapkan WFH singkat (1 atau 2 hari seminggu). Dan melakukan efisiensi penggunaan ruang, misalnya dengan mengubah lay out kantor. Bahkan ada juga perusahaan perusahaan yang malah melakukan pengurangan luas kantor," tambah Artadinata, padahal sebelum pandemi, jelasnya, okupansi gedung perkantoran di atas 80%, atau sekitar 83-84%. (Damiana, 2024)

LATAR BELAKANG

1.4 Tren dan Outlook Ekosistem Rental Office di Jakarta

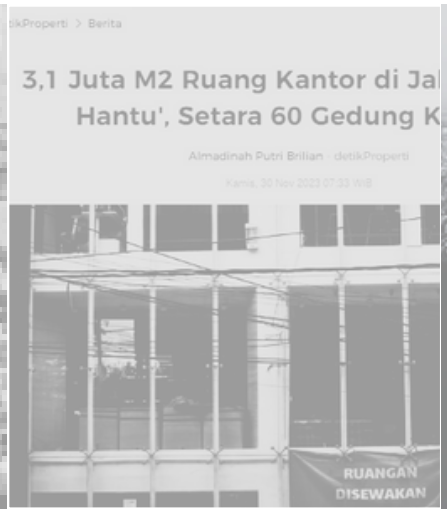
berdasarkan Co-Founder & CEO Leads Property, Hendra Hartono dalam sesi diskusi "Jakarta Property Market Update Q1 2024", 13 Juni 2024, dikutip dari Properti Indonesia.

Dalam beberapa tahun terakhir, sektor perkantoran di Jakarta mengalami pergeseran akibat perubahan pola kerja dan tekanan ekonomi. Model kerja hybrid telah mendorong perusahaan untuk mencari ruang kantor yang lebih fleksibel, efisien, dan berkualitas tinggi. Selain itu, pemilik gedung menghadapi tantangan dalam mempertahankan penyewa, terutama di tengah kelebihan pasokan ruang kantor yang menekan harga sewa.

Tren yang Terjadi:

- Permintaan ruang kantor lebih kecil dan fleksibel
- Model kerja hybrid membuat banyak perusahaan tidak lagi membutuhkan ruang kantor yang besar. Mereka cenderung mencari ruang yang lebih kompak tetapi tetap memiliki fasilitas premium.
- Upaya landlord mempertahankan penyewa
- Pemilik gedung menghadapi tantangan dalam menjaga tingkat hunian. Berbagai strategi diterapkan, seperti fleksibilitas dalam kontrak sewa dan peningkatan fasilitas.
- Lokasi strategis menjadi prioritas
- Gedung yang dekat dengan transportasi umum dan memiliki fasilitas lengkap lebih diminati, mengingat efisiensi mobilitas menjadi pertimbangan utama bagi banyak perusahaan.








2

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.1 Perkembangan Rental Office Secara Global
2.2 Perkembangan Rental Office di jakarta
2.3 Sub-sektor Properti lain di jakarta
2.4 Konteks Lokasi
2.5 Preseden

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.1 Perkembangan Rental Office Secara Global

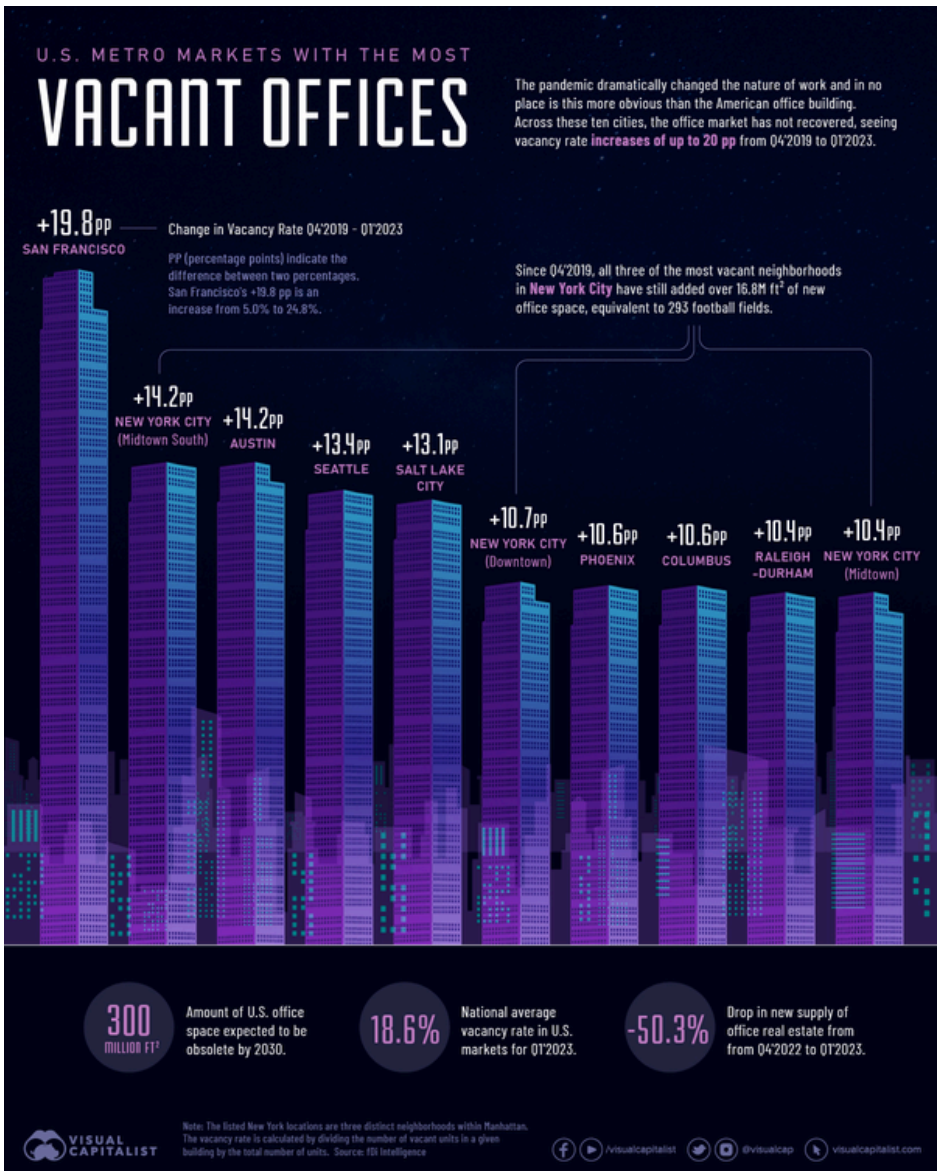
Berdasarkan **Visual Capitalist**, sebuah platform yang berfokus pada penyajian data secara visual untuk mengungkap tren global

Tren Kekosongan Kantor di AS: Dampak dan Proyeksi ke Depan :

Diperkirakan bahwa pada tahun 2030, lebih dari 300 juta kaki persegi ruang kantor di Amerika Serikat tidak lagi layak digunakan.

Menurut laporan dari Pew Research Center, ***sekitar 35% pekerja di AS yang memiliki opsi bekerja dari rumah telah melakukannya secara penuh pada tahun 2023.*** Jika tren ini terus berlanjut tanpa perubahan signifikan, banyak ruang kantor di berbagai kota akan tetap kosong atau mengalami peningkatan tingkat kekosongan*

Informasi ini dipaparkan oleh Avery Koop, seorang analis dengan latar belakang di bidang Hubungan Internasional dan Jurnalisme, yang berpengalaman dalam peliputan bisnis dan perdagangan.

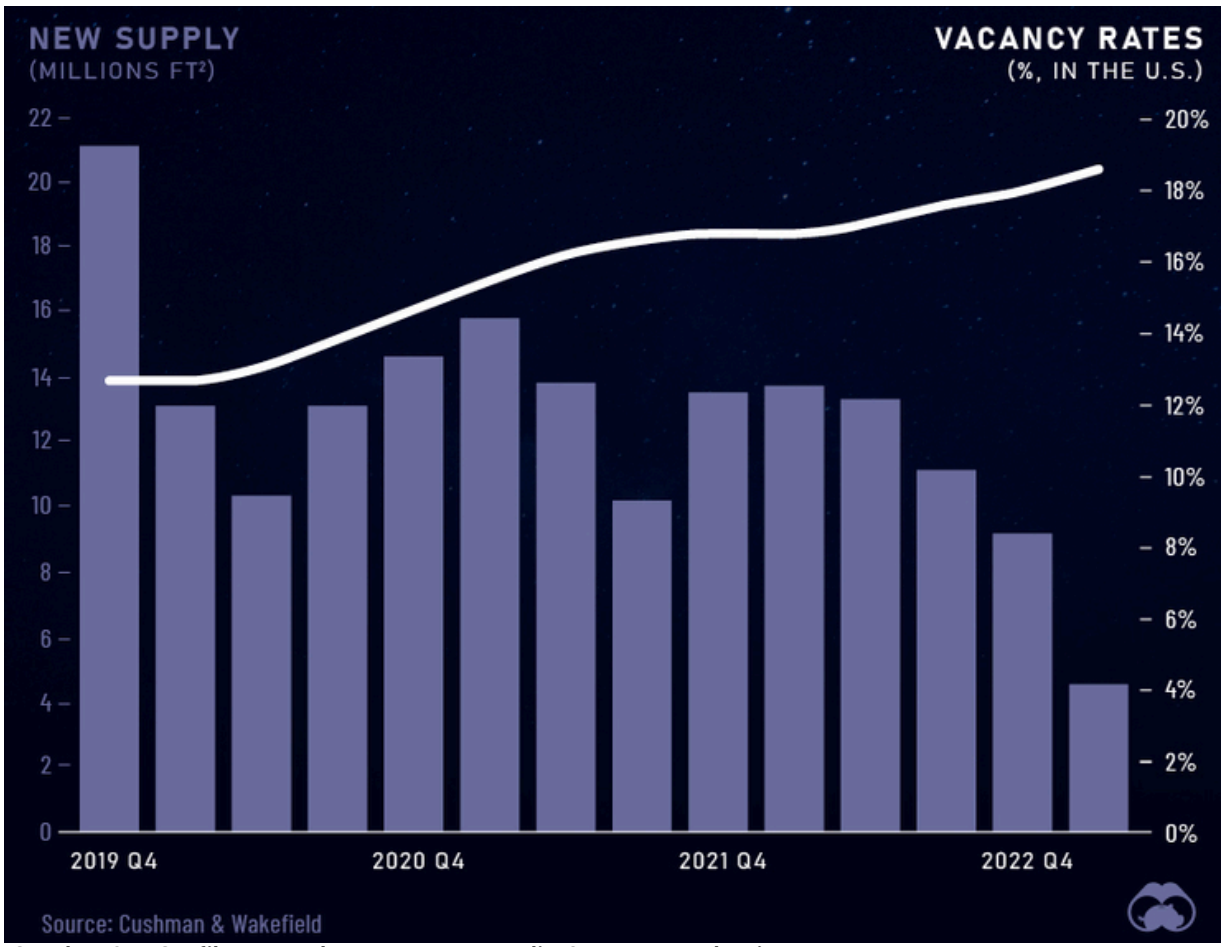


Gambar 2.4 Tren Kekosongan Kantor di AS Pasca Pandemi (Sumber: Visual Capitalist, 2025)

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.1 Perkembangan Rental Office Secara Global

Tingkat Supply Properti Kantor di US



Gambar 2.5 Grafik Tren Kekosongan Kantor di AS Pasca Pandemi
(Sumber: Visual Capitalist, 2025)

- Di tingkat nasional amerika, pasokan real estat perkantoran baru telah menurun secara stabil sejak Q1'2022, turun hingga 67% dari tahun ke tahun.
- Secara keseluruhan, tampaknya gedung perkantoran di AS tidak seramai dulu, tetapi masih ada peluang untuk pasar real estat perkantoran di kota-kota berkembang.

Grafik ini menunjukkan tren pasokan ruang kantor baru (dalam juta kaki persegi) dan tingkat kekosongan (dalam persen) di Amerika Serikat dari kuartal keempat 2019 hingga kuartal keempat 2022. ***Terlihat bahwa pasokan ruang kantor baru mengalami penurunan signifikan sejak 2019***, dengan puncaknya pada 2020 dan mulai menurun secara konsisten setelahnya, terutama pada 2022.

Sementara itu, ***tingkat kekosongan terus meningkat selama periode tersebut, menunjukkan bahwa meskipun pasokan berkurang, permintaan terhadap ruang kantor tetap lemah.*** Tren ini mengindikasikan adanya tantangan besar dalam sektor perkantoran, yang memperkuat kemungkinan ***akibat perubahan pola kerja seperti meningkatnya tren kerja jarak jauh (remote work) dan penyesuaian perusahaan terhadap kebutuhan ruang fisik mereka.***

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.1 Perkembangan Rental Office Secara Global

Apa saja faktor yang mempengaruhi lokasi penyewaan kantor oleh berbagai sektor usaha di Amerika Serikat?

Lokasi penyewaan kantor di Amerika Serikat dipengaruhi oleh perubahan pola bisnis, biaya, dan preferensi kerja. ***Banyak perusahaan pindah ke pinggiran kota untuk mengurangi biaya sewa dan parkir serta lebih dekat dengan tempat tinggal karyawan.*** Resesi Hebat juga memicu pengurangan skala operasional, menyebabkan tingginya kekosongan ruang kantor.

Meski begitu, ***pusat kota tetap menarik, terutama bagi firma hukum, akuntan, dan penasihat keuangan karena kedekatan dengan lembaga publik dan citra profesional.*** Perusahaan besar juga memilih pusat kota demi menarik talenta muda yang menginginkan lingkungan kerja yang nyaman dan terakses.

Tren kerja seperti telecommuting dan preferensi generasi muda mengurangi kebutuhan ruang kantor fisik. Ini berdampak pada desain kantor yang kini lebih terbuka dan kolaboratif, dilengkapi fasilitas modern seperti gym, dapur, ruang santai, bahkan area untuk hewan peliharaan.

Data dan Analisis Pasar Properti Berdasarkan JLL (Jones Lang LaSalle) :

Bagaimana dengan perkembangan Rental Office Di Jakarta?

Jakarta Office Market Dynamics Q1 2024

Kawasan CBD

Berikut Data Perkembangan Bisnis Rental Office Jakarta pada *Quartal 1 dan Quartal 3 2024*

Terdapat Permintaan Ruang Kantor Kelas A

- Permintaan bersih ruang kantor Kelas A mencapai 21.000 m² pada Q1 2024

Efisiensi Biaya Mempengaruhi Pasar

- Meskipun pemulihan bertahap mulai terlihat sepanjang 2024, *pasar masih dipengaruhi oleh kebijakan efisiensi biaya dan penerapan strategi baru dalam pengelolaan tempat kerja.* Fenomena perampingan ruang kerja menjadi tren yang umum, bahkan di kalangan perusahaan besar dan multinasional, sebagai upaya untuk menyederhanakan kebutuhan operasional mereka.

Pasokan Baru 2024 Telah Rampung

- Thamrin Nine 2 - Luminary Tower, gedung perkantoran Kelas A seluas 40.000 m² di kawasan Thamrin, menjadi proyek terakhir yang selesai tahun ini.

Tren Penurunan Harga Sewa Kantor di Kuartal Pertama 2024

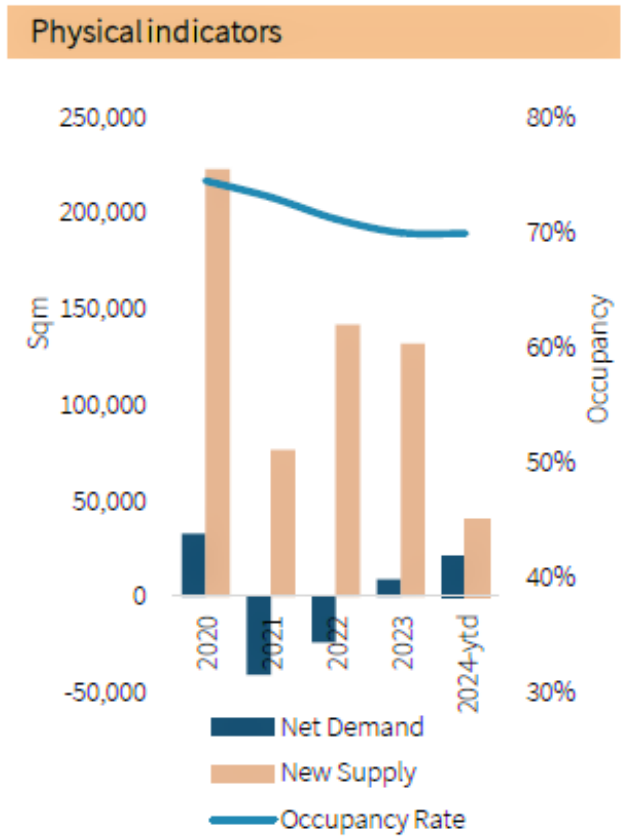
- Pada kuartal pertama 2024, harga sewa ruang kantor terus menurun rata-rata 1,6% per kuartal akibat permintaan terbatas dan tingkat kekosongan tinggi karena bertambahnya pasokan baru. Gedung dengan hunian rendah menawarkan harga lebih kompetitif untuk menarik penyewa, sementara beberapa gedung Kelas A premium dengan okupansi tinggi tetap mempertahankan tarif sewanya tanpa penyesuaian signifikan.

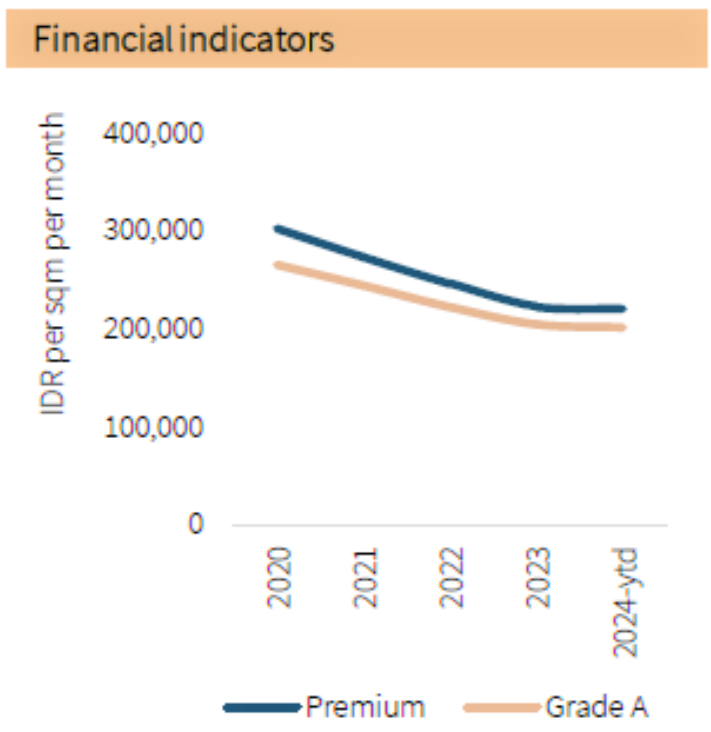
GAGASAN AWAL DAN DATA

2.2 Perkembangan Rental Office di jakarta

Jakarta Office Market Dynamics Q1 2024

Kawasan CBD





Gambar 1.2 Grafik Indikator Finansial
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

Indikator Fisik (Physical Indicators)

- **Permintaan Bersih (Net Demand):** Setelah mengalami penurunan tajam di 2020, permintaan ruang kantor mulai pulih pada 2022 dan 2023, dengan tren positif yang berlanjut pada 2024 (21.005 sqm).
- **Pasokan Baru (New Supply):** Pasokan ruang kantor baru cukup besar pada 2022-2023, sementara pada 2024 pasokan lebih terbatas.
- **Tingkat Hunian (Occupancy Rate):** Terus mengalami penurunan sejak 2020, meskipun menunjukkan sedikit stabilisasi dalam beberapa tahun terakhir, berkisar di angka 70% pada 2024.

Indikator Finansial (Financial Indicators)

- **Harga Sewa (Rental Price):** Harga sewa kantor terus mengalami penurunan sejak 2020, dengan tren penurunan yang lebih stabil pada 2024.
- **Grade A Rental Growth:** Pertumbuhan harga sewa untuk kantor Kelas A mengalami kontraksi sebesar -1,6%, mencerminkan tekanan pasar akibat tingkat kekosongan yang tinggi.

Jakarta Office Market Dynamics Q1 2024

Kawasan CBD

Prime indicators	
Net demand	21,005 sqm
Total stock	7.0 million sqm
Average occupancy rate	70%
Grade A rental growth q-o-q	-1.6%

Gambar 2.7 indikator Utama Stok ruang kantor
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

3. Indikator Utama (Prime Indicators)

- Total Stok: Ruang kantor yang tersedia mencapai 7,0 juta sqm.
- Tingkat Hunian Rata-rata: 70%, yang menunjukkan pemulihan meskipun belum kembali ke level sebelum pandemi.
- Permintaan Bersih: 21.005 sqm, mengindikasikan pemulihan meskipun masih dalam tahap awal.

Kesimpulan :
Pasar perkantoran di Jakarta masih dalam fase pemulihan setelah mengalami tekanan akibat pandemi. Meskipun permintaan mulai meningkat, tingkat hunian tetap di bawah optimal, dan harga sewa masih dalam tren penurunan. Gedung dengan okupansi rendah kemungkinan akan terus menawarkan harga lebih kompetitif untuk menarik penyewa.

Jakarta Office Market Dynamics Q3 2024

Seluruh Jakarta

HIGHLIGHT

- **Relokasi dan perampingan terus menjadi tren**
- **Tidak ada pembangunan lebih lanjut yang diproyeksikan untuk sisa tahun ini.**
- **Harga sewa menunjukkan sedikit peningkatan positif.**

Permintaan Bersih Negatif Sekitar 455 m² Tercatat pada Q3 2024

- Penurunan permintaan ini disebabkan oleh ***pengurangan luas sewa dan relokasi perusahaan.*** Salah satu perusahaan di sektor e-commerce memberikan kontribusi terbesar terhadap permintaan positif dengan merelokasi sebagian operasionalnya dari gedung Grade A lama di koridor yang sama. Pada Q3 2024, sektor e-commerce memiliki porsi permintaan terbesar berdasarkan luas area, diikuti oleh sektor minyak & gas serta teknologi. Sementara itu, belum ada transaksi atau aktivitas baru dalam sektor ruang fleksibel di gedung Grade A.

Tidak Ada Pasokan Baru di Q3 2024

- Gedung Luminary Tower yang selesai pada awal 2024 menjadi tambahan pasokan Grade A terakhir. Kondisi ini serupa dengan tahun sebelumnya, di mana Jakarta Mori Tower menjadi satu-satunya gedung yang selesai pada 2023. Tingkat okupansi tetap stabil di angka 64% dibandingkan kuartal sebelumnya, dengan total pasokan Grade A sekitar 3,7 juta m².

Jakarta Office Market Dynamics Q3 2024

Seluruh Jakarta

Sewa Bersih Grade A Meningkat 0,7% q-o-q, Namun Masih Turun 3,96% y-o-y

Beberapa pemilik gedung dengan tingkat okupansi tinggi mulai menaikkan tarif sewa secara bertahap. Sebaliknya, gedung yang baru selesai dengan tingkat okupansi rendah masih menawarkan harga sewa kompetitif untuk menarik penyewa.

Prospek

Tidak ada pasokan baru yang diperkirakan dalam 12 bulan ke depan. ***Dan ini adalah respon developer rental office terhadap penurunan okupansi rental office.*** Tingkat kekosongan diprediksi sedikit menurun menjadi sekitar 34% pada akhir 2025, seiring dengan permintaan bersih yang diperkirakan. Tarif sewa diproyeksikan secara bertahap meningkat, tetapi efisiensi biaya masih menjadi prioritas utama bagi penyewa, bersama dengan tren downsizing dan flight to quality.

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.2 Perkembangan Rental Office di jakarta

KESIMPULAN Data dan Analisis Pasar Properti Q1 dan Q3 Berdasarkan JLL

Data dari Jones Lang LaSalle (JLL) pada tahun 2024 menunjukkan bahwa ***pasar perkantoran Jakarta, baik di kawasan CBD maupun Non-CBD, masih berada dalam fase pemulihan***. Meskipun terdapat serapan bersih positif—terutama di segmen Grade A—angka tersebut belum mampu menyerap seluruh pasokan baru. Akibatnya, ***tingkat kekosongan (vacancy rate) tetap tinggi, menekan harga sewa di banyak gedung.***

Namun, ***gedung premium dengan okupansi stabil mampu mempertahankan tarif sewa karena menawarkan fasilitas unggulan dan lokasi strategis.*** Sementara itu, ***gedung dengan okupansi rendah cenderung memberikan harga lebih kompetitif untuk menarik penyewa.*** Tren flight to quality dan efisiensi biaya juga terus memengaruhi permintaan, di mana perusahaan memilih ruang kantor yang lebih kecil dan berkualitas tinggi seiring dengan penerapan work from home (WFH) atau hybrid working.





GAGASAN AWAL DAN DATA

2.3 Sub-sektor Properti lain di jakarta

Bagaimana dengan perkembangan sektor properti selain rental office?

Memahami Dinamika Pasar Properti Jakarta Sebagai Fondasi untuk Strategi Diversifikasi

Pasar properti Jakarta terus mengalami perubahan yang signifikan, dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kondisi ekonomi, perubahan pola konsumsi, serta perkembangan infrastruktur. **Dalam analisis ini, saya akan menyoroti perkembangan empat sub-sektor properti utama di Jakarta, yaitu Retail, Kondominium, Logistic Warehouse, dan Hotel.**

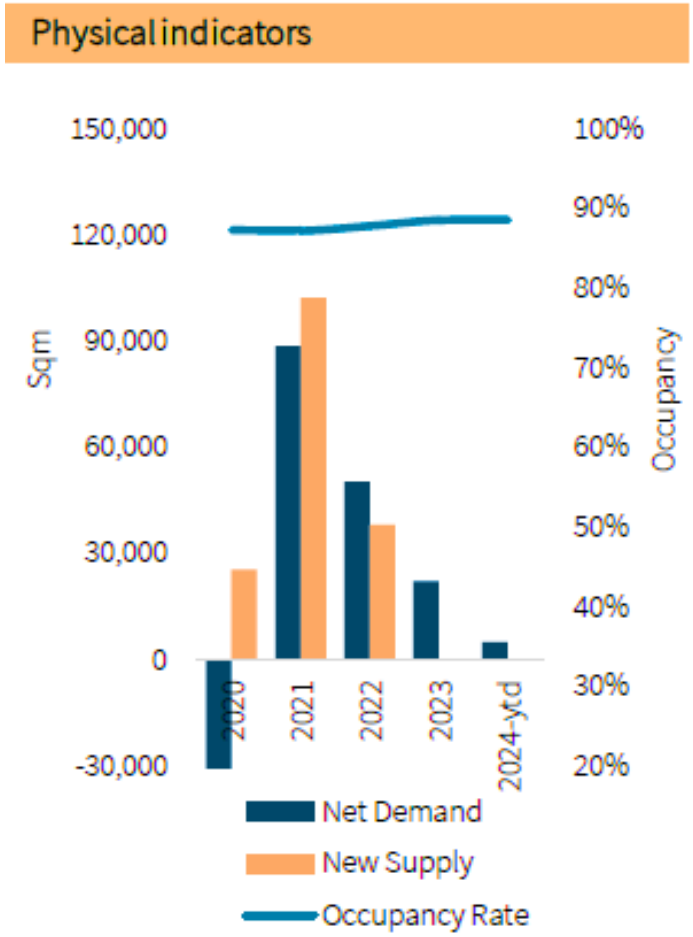
Data yang disajikan akan memberikan gambaran tentang tren permintaan, pasokan, tingkat hunian, hingga pendapatan pada masing-masing sektor. Memahami bagaimana setiap sub-sektor berkembang dapat mengidentifikasi peluang dan tantangan yang ada.

Lebih dari sekadar melihat angka, analisis ini bertujuan untuk menjadi dasar dalam merumuskan strategi diversifikasi yang tepat. Dengan mempertimbangkan performa dan prospek masing-masing sektor, sterategi diversifikasi dapat mengambil langkah strategis guna memaksimalkan potensi pasar dan mengurangi risiko.

Data dan Analisis Pasar Properti Q1 2024 Berdasarkan JLL (Jones Lang LaSalle) :

1. RETAIL

Sektor F&B terus menjadi pendorong utama permintaan ruang di pusat perbelanjaan utama Jakarta, mendorong mal untuk menyesuaikan tenant mix mereka. Banyak mal menjalani renovasi untuk meningkatkan daya tarik dan pengalaman berbelanja. Pada Q1 2024, tidak ada suplai pusat perbelanjaan baru, menjaga tingkat hunian stabil di sekitar 89%, dengan keterbatasan ruang kosong yang menyebabkan antrean penyewa. Sepanjang 2024, sekitar 130.000 sqm ruang ritel baru, termasuk satu proyek di CBD, dijadwalkan akan tersedia. Harga sewa terus meningkat sebesar 0,9% dari kuartal sebelumnya, mengikuti tren kenaikan tahunan satu digit, yang diperkirakan akan berlanjut akibat terbatasnya ruang yang tersedia dan tingginya permintaan.



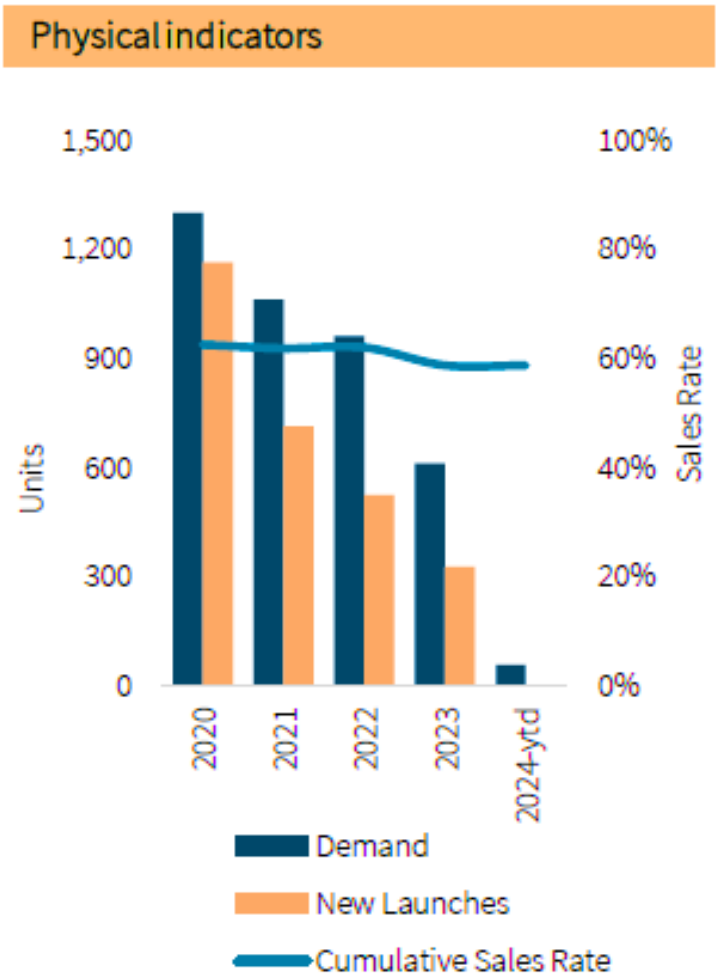
Gambar 2.8 Grafik Indikator fisik Retail
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

1. Indikator Fisik (Physical Indicators)

Analisis :
Pada 2021, net demand melonjak akibat pemulihan ekonomi pasca-pandemi. Namun, pada 2022–2023, meski menurun dengan konsisten. Pada 2024 (YTD), net demand mendekati nol atau negatif, menandakan stagnasi. Meski begitu, occupancy rate tetap stabil di 90%, menunjukkan ruang ritel masih terisi. ***Penurunan permintaan kemungkinan dipicu oleh peralihan ke e-commerce dan efisiensi ruang ritel fisik.***

2. CONDOMINIUMS

Permintaan kondominium ***tetap lemah dengan penjualan terbatas selama tiga tahun terakhir*** dan belum pulih sepenuhnya, sementara pemilu Februari 2024 terus memengaruhi kepercayaan pembeli pada kuartal pertama. Meski terjadi sedikit peningkatan penjualan menjadi 57 unit, proyek yang siap huni lebih diminati karena risiko keterlambatan konstruksi yang minimal. ***Tidak ada peluncuran proyek baru pada kuartal ini (Q1 2024),*** meskipun beberapa pengembang berencana meluncurkan proyek tahun ini, bergantung pada kondisi politik dan pasar. Harga kondominium relatif stabil, namun ada sedikit kenaikan di semua segmen, didorong oleh meningkatnya kepercayaan pengembang setelah berhasil menjual beberapa unit.



Gambar 2.9 Grafik Indikator fisik Kondominium
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

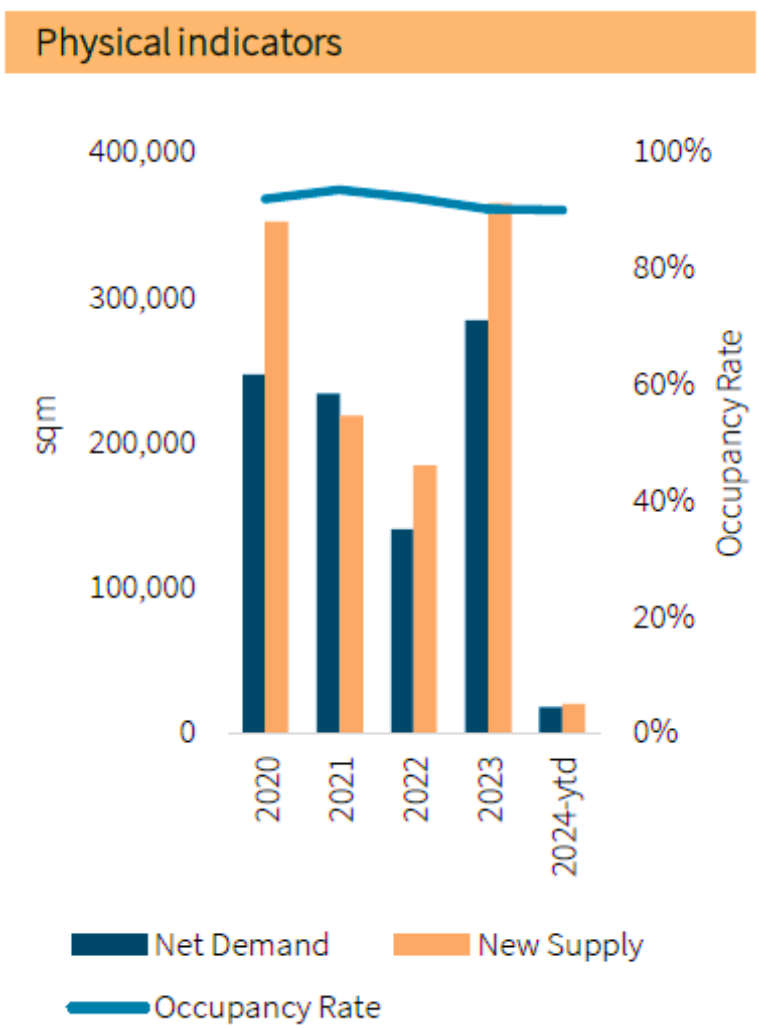
1. **Indikator Fisik (Physical Indicators)**
Grafik ini menunjukkan permintaan (Demand), peluncuran proyek baru (New Launches), dan tingkat penjualan kumulatif (Cumulative Sales Rate) dalam satuan unit.

- **Tren permintaan menurun secara signifikan dari 2020 hingga 2024**, Tahun 2020, permintaan berada di puncaknya dengan lebih dari 1.200 unit. Setelah itu, permintaan terus menurun
- Peluncuran proyek baru juga mengalami tren penurunan yang signifikan..
- **Cumulative Sales Rate cenderung stabil di sekitar 60-70% sejak 2021.** Artinya, meskipun permintaan menurun, unit yang tersedia masih terserap pasar dengan tingkat yang cukup baik.

Analisis :
Penurunan permintaan dan peluncuran proyek baru kemungkinan dipicu oleh melemahnya daya beli, perubahan preferensi hunian, serta ketidakpastian ekonomi. Developer cenderung menunda proyek baru akibat permintaan yang terus menurun, mendorong pasar kondominium ke fase stagnasi atau koreksi, yang bisa menjadi peluang bagi investor jika harga terkoreksi.

3. LOGISTIC WAREHOUSING

Permintaan gudang logistik modern di Jabodetabek meningkat, terutama dari penyedia logistik pihak ketiga yang mengambil alih ruang sebelumnya digunakan oleh e-commerce dan pengecer. Pengembang kini fokus menyediakan ruang fleksibel yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa. Pasokan gudang baru terbatas, dengan hanya satu gudang selesai di Cikarang, yang menjadi lokasi strategis bagi pasar logistik karena akses tol baru di Marunda. Persaingan sehat di antara pengembang menjaga harga sewa tetap stabil, sementara prospek pasar logistik Jabodetabek tetap positif dengan pertumbuhan berkelanjutan dan proyek pengembangan yang terus berjalan.



Gambar 2.10 Grafik Indikator fisik Logistik Warehouse
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

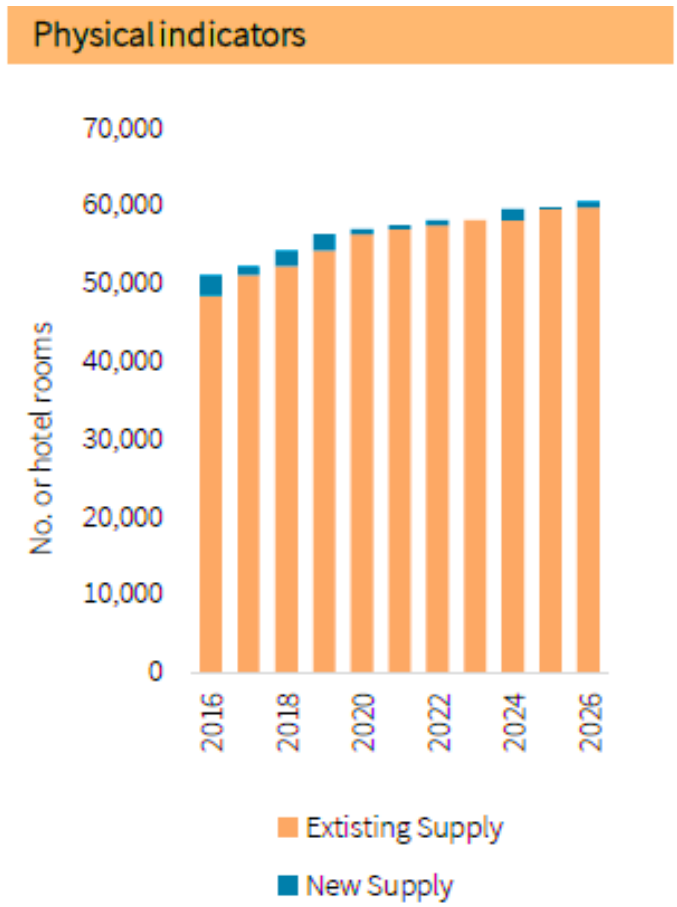
1. Indikator Fisik (Physical Indicators)

- **Fluktuasi Net Demand (2020–2024 YTD)** – Lonjakan permintaan terjadi pada 2020 dan 2023, sementara 2021–2022 mengalami penurunan. Pada 2024 YTD, hampir tidak ada permintaan baru.
- **Perubahan New Supply** – Suplai baru tinggi pada 2020 dan 2023, tetapi menurun pada 2021–2022. Pada 2024 YTD, hampir tidak ada pasokan baru, menandakan pasar sedang menyesuaikan diri.
- **Occupancy Rate** – Tingkat okupansi gudang tetap mendekati 100% sejak 2020, menunjukkan permintaan tetap kuat meskipun suplai berfluktuasi.

Analisis :
Lonjakan permintaan pada 2020 dan 2023 kemungkinan dipicu oleh pertumbuhan e-commerce, digitalisasi logistik, atau ekspansi perusahaan logistik. Sementara itu, stagnasi pada 2024 YTD dapat disebabkan oleh penyesuaian pasar atau penuhnya kapasitas gudang yang ada.

4. HOTELS & APARTMENT

Kunjungan wisatawan internasional ke Jakarta terus pulih, mencapai 86% dari tingkat sebelum pandemi dalam dua bulan pertama 2024, dengan hampir 320.000 wisatawan, naik pesat 31,7% dari tahun sebelumnya. Pengunjung domestik tetap menjadi pendorong utama permintaan hotel, ***menyumbang lebih dari 90% tamu di hotel berbintang pada Februari 2024.*** Pada Q1 2024, satu hotel ekonomi, ibis Jakarta Raden Saleh, menambah total pasokan menjadi 58.210 kamar, dengan 1.353 kamar lagi diproyeksikan hingga akhir 2024. Hotel mewah menunjukkan peningkatan RevPAR berkat pertumbuhan hunian hingga hampir 60%, didorong oleh meningkatnya tamu internasional dan pemulihan bisnis pasca pemilu, meskipun ADR mulai turun dibandingkan tahun sebelumnya.



Gambar 2.12 Grafik Indikator fisik Hotel dan Apartment
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

1.Physical Indicators (Indikator Fisik)

Grafik ini menunjukkan jumlah kamar hotel yang tersedia di Jakarta dari tahun 2016 hingga proyeksi 2026.

- **"Existing Supply" (Pasokan yang Ada):** Jumlah kamar hotel meningkat secara bertahap setiap tahun, menunjukkan adanya pertumbuhan sektor perhotelan di Jakarta.
- **"New Supply" (Pasokan Baru)**: Setiap tahun terdapat tambahan kamar hotel baru, meskipun pertumbuhan tampaknya melambat setelah 2022.

Analisis:
Pertumbuhan jumlah kamar hotel dan Apartement yang stabil menunjukkan bahwa permintaan akomodasi di Jakarta masih kuat. Perlambatan pertumbuhan pasokan setelah 2022 kemungkinan mencerminkan kehati-hatian investor pasca pandemi COVID-19 atau perubahan strategi bisnis perhotelan. ***Meskipun Ibu Kota Negara (IKN) akan berpindah ke Kalimantan, Jakarta tetap menjadi pusat ekonomi dan bisnis, sehingga kebutuhan ini diperkirakan tetap tinggi.***

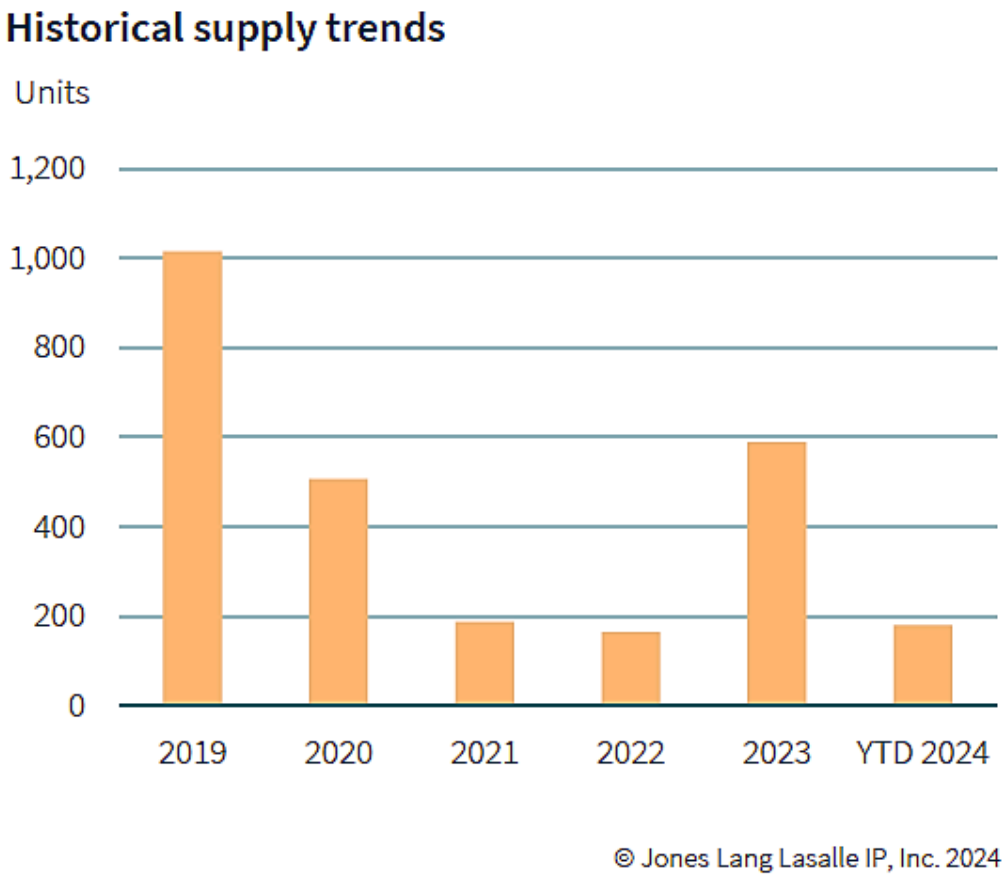
5. Overall Residential Jakarta Q3 2024

HIGHLIGHT

- **Penjualan baru melemah dibandingkan dengan kuartal sebelumnya.**
- **Proyek kondominium mewah baru memasuki pasar.**
- **Sebagian besar proyek kondominium mempertahankan harga yang stabil.**

Fundamentals	
YTD total completions	180 units
Capital value	IDR 61,425,950 p.s.m.
Capital value Y-o-Y	1.4%

Gambar 2.13 Data Fundamental seluruh residential
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

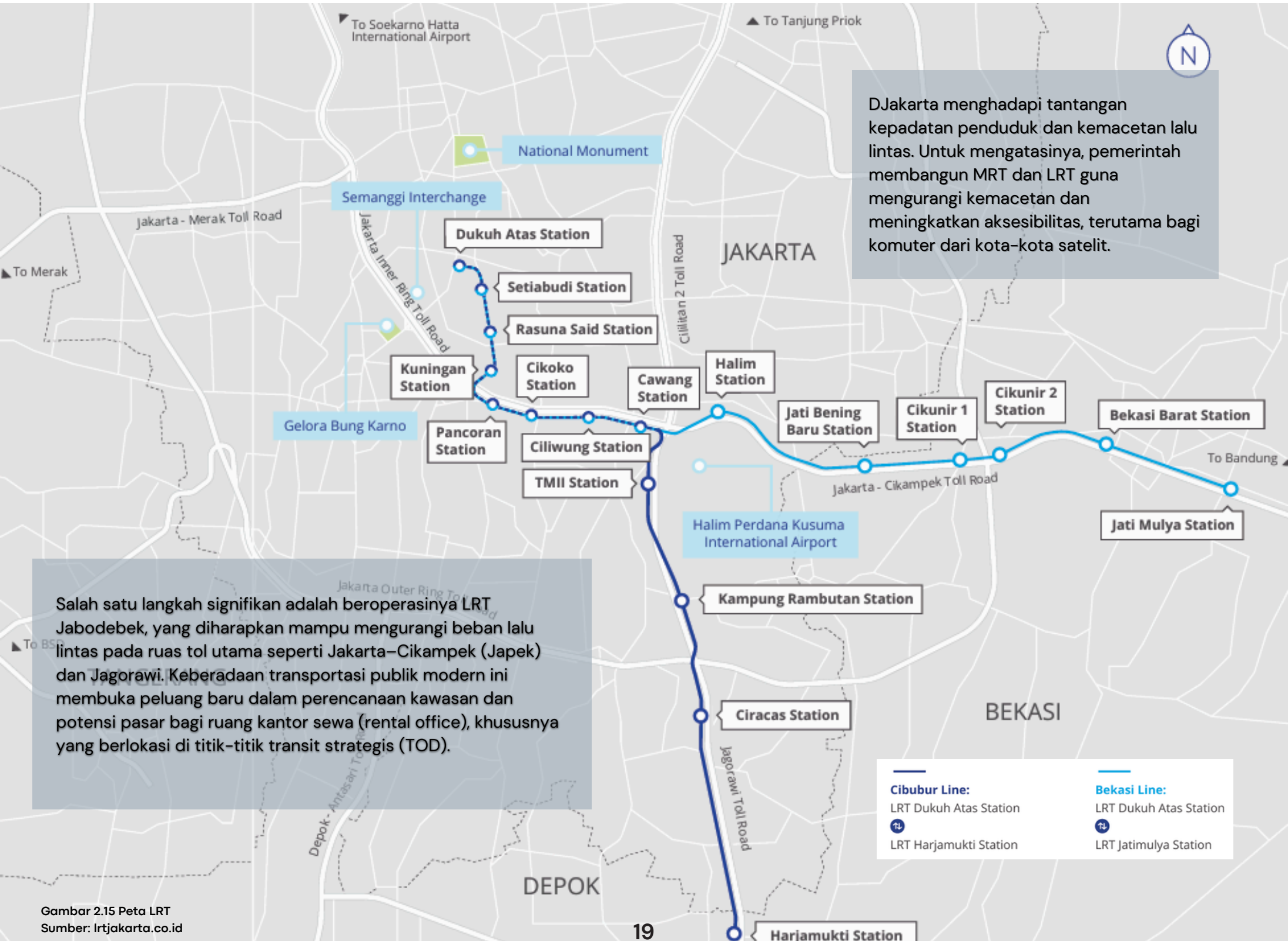


Gambar 2.14 Grafik Indikator fisik Hotel dan Apartment
Sumber: Jones Lang LaSalle (JLL), Indonesia Real Estate Market Report 2024

Penjualan kondominium menurun pada kuartal ini, dengan sebagian besar transaksi berasal dari proyek baru. Sementara pembeli, terutama investor, tetap berhati-hati menunggu kondisi pasar membaik. ***Apartemen berlayanan mengalami permintaan kuat,*** didorong oleh ***aktivitas bisnis dan acara internasional seperti Forum Keberlanjutan Internasional Indonesia.*** Two Sudirman, proyek mewah dari Taspen Properti dan Mitsubishi Estate, baru diluncurkan di CBD Jakarta dengan 335 unit. Tidak ada apartemen berlayanan baru di Q3 2024, kecuali Park Royal di Thamrin Nine yang dibuka di Q1. Harga hunian bertingkat tinggi tetap stabil dengan sedikit kenaikan sewa 0,88%, menunjukkan permintaan apartemen berlayanan tetap tinggi.

Outlook
Ke depan, tidak ada kondominium kelas atas baru dalam 12 bulan ke depan, meski beberapa proyek dijadwalkan rampung di Q4. Apartemen berlayanan baru pada 2025 dengan fitur lebih baik diperkirakan mendorong kenaikan harga sewa dan harga pasar secara keseluruhan.

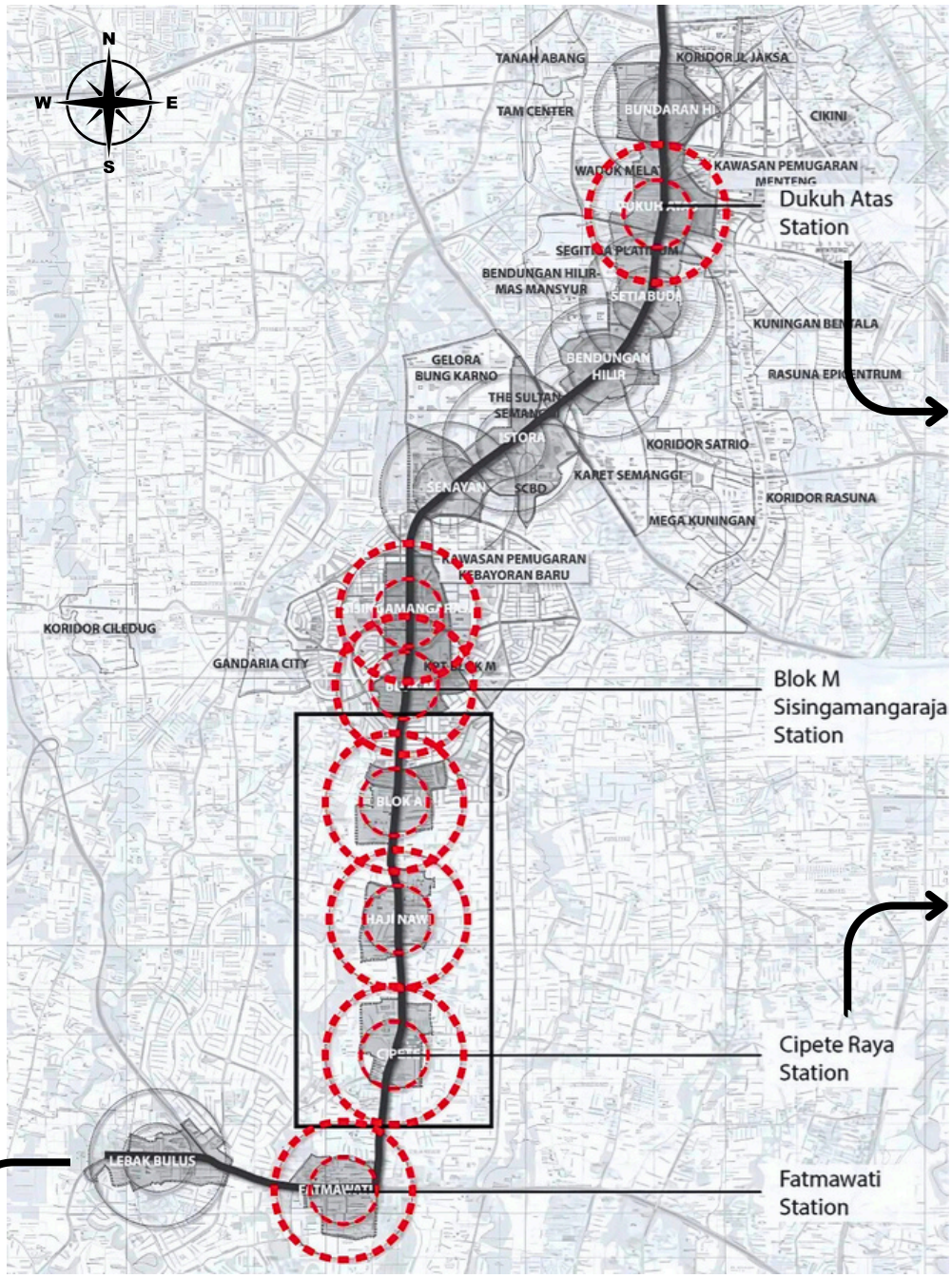
Kajian Konteks Lokasi : Transportasi Publik dan Peluang Pasar Kantor di Kawasan TOD Jakarta



Salah satu langkah signifikan adalah beroperasinya LRT Jabodebek, yang diharapkan mampu mengurangi beban lalu lintas pada ruas tol utama seperti Jakarta–Cikampek (Japek) dan Jagorawi. Keberadaan transportasi publik modern ini membuka peluang baru dalam perencanaan kawasan dan potensi pasar bagi ruang kantor sewa (rental office), khususnya yang berlokasi di titik-titik transit strategis (TOD).

Gambar 2.15 Peta LRT
Sumber: lrtjakarta.co.id

Simpul Transit Oriented Development (TOD) jakarta



Gambar 2.16 Peta TOD jakarta
Sumber: .jakartamrt.co.id

PT MRT Jakarta mengembangkan konsep Transit Oriented Development (TOD) di beberapa stasiun fase 1 koridor selatan-utara. TOD dirancang untuk mengintegrasikan transit, aktivitas, bangunan, dan ruang publik guna meningkatkan akses transportasi serta daya angkut penumpang.

Stasiun Dukuh Atas BNI dan Bundaran HI

Dari sisi utara, Konsep transportasi terintegrasi di Dukuh Atas mengatur arus penumpang lima moda transportasi—MRT, BRT Transjakarta, Railink, Commuterline, dan LRT Jabodebek. Pergerakan ini didukung sistem pedestrianisasi melalui infrastruktur baru, peningkatan jalur eksisting, serta ruang terbuka.

Kawasan Cipete (Stasiun Cipete, Haji Nawi, dan Blok A) :

mendorong pertumbuhan shopping street dan meningkatkan aksesibilitas bagi pejalan kaki serta non-motorized vehicles. Dengan metode public use, private own, penyebaran aktivitas tak lagi terpusat di jalan utama. Pengembangan ini diharapkan menjadikan MRT dan transportasi publik pilihan utama mobilitas warga.

Lebak Bulus

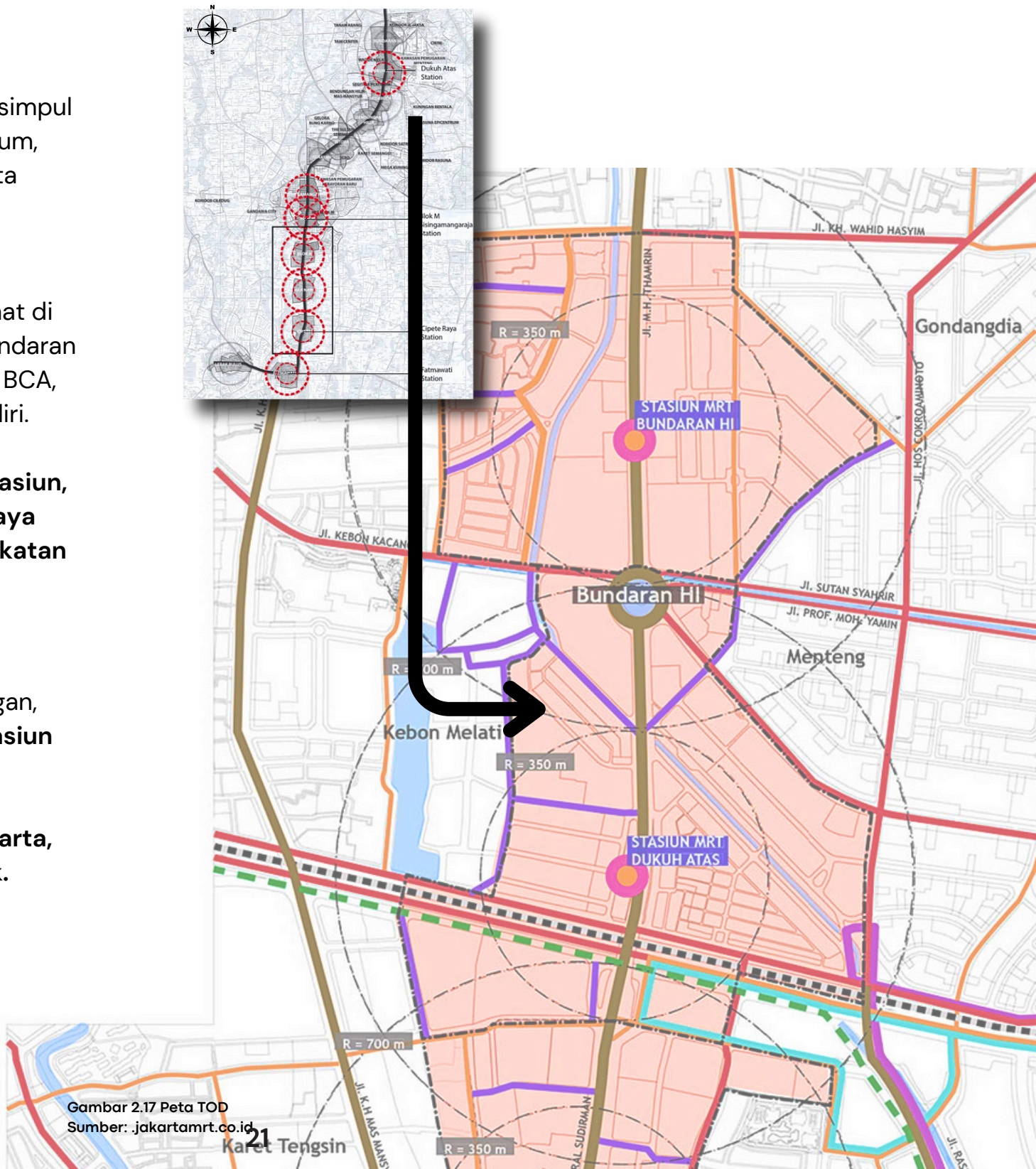
Dari sisi selatan, Stasiun Lebak Bulus, sebagai stasiun pertama di koridor selatan–utara, diharapkan menjadi magnet bagi penglaju dari Tangerang Selatan yang beraktivitas di Jakarta. Dengan banyaknya penglaju dari permukiman padat yang menggunakan kendaraan pribadi dan transportasi publik, area ini turut berkontribusi pada kemacetan.

Analisis Kawasan Stasiun Dukuh Atas

Kawasan Dukuh Atas sendiri menjadi simpul atau pertemuan lima transportasi umum, yaitu LRT, MRT, TransJakarta, KRL, serta Kereta Api (KA) Bandara.

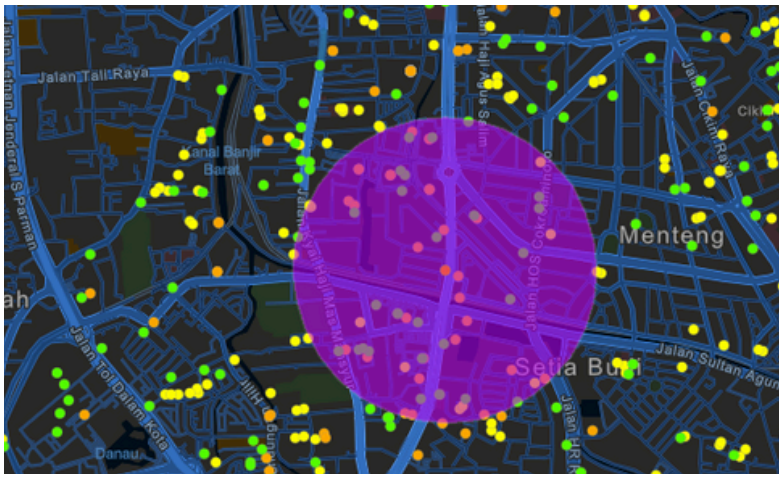
Sejauh ini, tren peningkatan angka keterangkutan (ridership) masih terlihat di lima stasiun, yaitu Dukuh Atas BNI, Bundaran HI Bank DKI, Lebak Bulus Grab, Blok M BCA, Senayan Mastercard, dan Istora Mandiri. **Sejumlah faktor seperti integrasi antarmoda dan gedung di sekitar stasiun, transit mitra feeder, dan program gaya hidup dan event mendorong peningkatan tersebut.**

Menurut Direktur Operasi dan Pemeliharaan MRT Jakarta, Mega Tarigan, **Stasiun MRT Dukuh Atas BNI dan Stasiun MRT Blok M BCA merupakan yang terpadat karena berfungsi sebagai stasiun intermoda dengan TransJakarta, Commuter Line, dan LRT Jabodebek.**



Gambar 2.17 Peta TOD
Sumber: .jakartamrt.co.id

Analisis Kawasan Dukuh Atas



Gambar 2.18 data sarana sekitar kawasan dukuh atas
Sumber: Nurdiawan, Azzahra, & Putra, 2023

Sarana Prasarana

- Radius 500m dari stasiun
- Sarana Kesehatan
- Retail, Public Space, Resto
- Sarana Pendidikan

peta di samping menggambarkan unit sarana dan prasarana pada kawasan stasiun Dukuh Atas dan Stasiun Bundaran HI, peta ini menunjukkan bahwa kawasan tersebut memiliki sarana prasarana yang menunjang kehidupan bermasyarakat.

Moda Transportasi

Kawasan	Pilihan Moda Transportasi
Dukuh Atas	KRL, Bus Transjakarta, MRT Jakarta, LRT Jabodetabek, Mikrotrans, dan Kereta Bandara
Istora dan Senayan	Bus Transjakarta, MRT Jakarta, dan Mikrotrans
Fatmawati	Bus Transjakarta, MRT Jakarta, dan Mikrotrans
Lebak Bulus	Bus Transjakarta, MRT Jakarta, dan Mikrotrans
Blok M dan Sisingamaraja	Bus Transjakarta, MRT Jakarta, dan Mikrotrans

Tabel 1. Pilihan Moda Transportasi

Gambar 2.19 moda transporatsi dukuh atas
Sumber: Nurdiawan, Azzahra, & Putra, 2023

Dukuh Atas adalah simpul TOD dengan pilihan moda transportasi terbanyak di Jakarta, meliputi KRL, Transjakarta, MRT, LRT Jabodetabek, Mikrotrans, dan Kereta Bandara. Keberagaman ini memungkinkan mobilitas fleksibel bagi pekerja, baik dari dalam kota maupun Bodetabek.

Jumlah penumpang MRT

Tabel 2.8 Jumlah dan Pertumbuhan Jumlah Penumpang *Mass Rapid Transit* (MRT) Menurut Bulan, 2022–2023

Bulan	Jumlah Pelanggan (orang)		Perubahan (persen)
	2022	2023	
(1)	(2)	(3)	(4)
Januari	1.092.508	2.540.315	132,52
Februari	532.671	2.378.570	346,54
Maret	960.406	2.703.346	181,48
April	1.147.986	2.079.408	81,14
Mei	1.561.680	2.686.941	72,05
Juni	1.914.788	2.709.731	41,52
Juli	1.884.108	2.960.596	57,14
Agustus	1.883.849	2.995.879	59,03
September	2.015.416	3.050.534	51,36
Oktober	2.202.198	3.141.295	42,64
November	2.147.155	3.154.479	46,91
Desember	2.397.867	3.049.532	27,18
Total	19.740.632	33.450.626	69,45

Sumber: Dinas Perhubungan Jakarta, 2024

Gambar 2.20 Jumlah penumpang MRT
Sumber : Statistik Transportasi Provinsi DKI Jakarta Tahun 2023

Jumlah penumpang MRT Jakarta meningkat sepanjang 2022–2023. Lonjakan tertinggi terjadi pada Februari 2023, naik 346,54% menjadi 2,38 juta, sementara pertumbuhan terendah tercatat pada Desember 2023, naik 27,18% menjadi 3,05 juta.

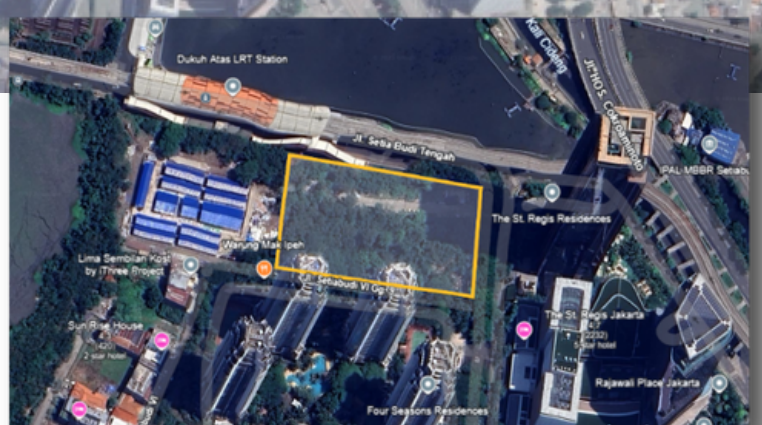
GAGASAN AWAL DAN DATA

2.4 Konteks Lokasi

Site Potensial







Gambar 2.21 peta LRT dan MRT dukuh atas
Sumber : Google Maps

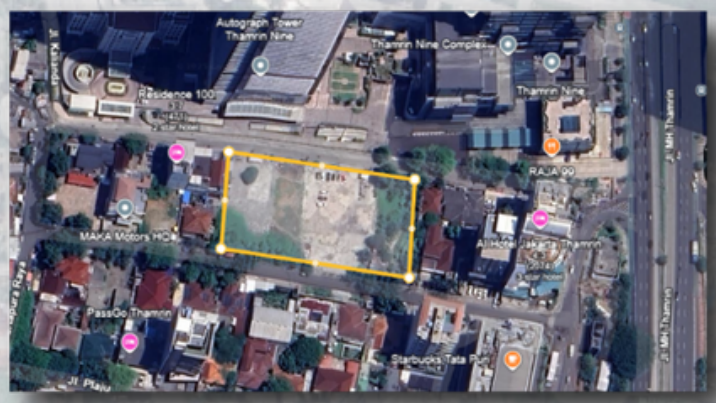
Alternatif 1 :
Area Stasiun MRT Dukuh Atas BNI

Alternatif 2 :
Area Stasiun LRT Dukuh Atas

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.4 Konteks Lokasi

1 **Alternatif 1 :**
Area Stasiun MRT Dukuh Atas BNI



Gambar 2.22 peta LRT dan MRT dukuh atas
Sumber : Google Maps

Simpul TOD

Site potensial

2 **Alternatif 2 :**
Area Stasiun LRT Dukuh Atas



Kedua stasiun merupakan bagian dari Kawasan TOD Dukuh Atas yang dirancang sebagai pusat transit terpadu. Kawasan ini mengintegrasikan lima moda transportasi, yaitu MRT, LRT, KRL, Kereta Bandara, dan Transjakarta. Jarak antarstasiun di kawasan ini dihubungkan oleh JPM Serambi Temu Dukuh Atas, yang dapat ditempuh dalam 5–10 menit berjalan kaki. Selain sebagai simpul transportasi, kawasan ini juga dikembangkan dengan konsep mixed-use development yang mencakup perkantoran, retail, dan ruang hijau.

Perbedaan Dukuh Atas BNI MRT Station dan Dukuh Atas LRT Station

1. **Dukuh Atas BNI MRT Station:**

Merupakan stasiun bawah tanah MRT Jakarta (Jalur Utara-Selatan) yang terletak di bawah Jl. Jenderal Sudirman, Jakarta Pusat. Stasiun ini merupakan bagian dari TOD Dukuh Atas dan terhubung dengan lima moda transportasi, termasuk KRL Commuterline, Kereta Bandara, dan Transjakarta 48.

- Kedalaman: 24 meter di bawah permukaan tanah (stasiun terdalam di Indonesia) 8.
- Fitur: Integrasi dengan gedung Transport Hub Dukuh Atas (20 lantai) yang mencakup fasilitas perkantoran dan retail

2. Dukuh Atas LRT Station:

Stasiun terminus Jabodebek LRT (Jalur Cibubur dan Bekasi) yang berlokasi di Jl. Setia Budi Tengah, Jakarta Selatan. Stasiun ini terhubung ke TOD Dukuh Atas melalui Jembatan Penyeberangan Multiguna (JPM) sepanjang 250 meter 15.

- Ketinggian: +27,9 meter di atas permukaan tanah 1.
- Fitur: Memiliki akses langsung ke Transport Hub Dukuh Atas dan jalur sepeda

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.4 Konteks Lokasi

Dukuh Atas: Simpul Utama TOD Jakarta yang Terus Berkembang

Kawasan Dukuh Atas terus mengalami perkembangan sebagai salah satu simpul utama Transit-Oriented Development (TOD) Jakarta. Pengembangan ini dilakukan secara bertahap untuk meningkatkan integrasi berbagai moda transportasi yang melintasi kawasan tersebut. Salah satu proyek yang telah terealisasi adalah Jembatan Penyeberangan Multiguna (JPM) Dukuh Atas, yang menghubungkan Stasiun LRT Dukuh Atas dengan Stasiun KRL Sudirman. Infrastruktur ini memudahkan perpindahan antar moda bagi pengguna transportasi publik, mencerminkan upaya berkelanjutan dalam membangun sistem transportasi yang lebih efisien dan terintegrasi. Seiring dengan pengembangan ini, kawasan Dukuh Atas diproyeksikan akan terus mengalami transformasi guna memperkuat perannya sebagai pusat konektivitas utama di Jakarta.



1



2



Gambar 2.23 Rencana pengembangan TOD kawasan dukuh atas
Sumber : smartcity.jakarta.go.id

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

1. THAMRIN NINE COMPLEX

Thamrin 9 adalah sebuah kompleks pengembangan terpadu yang terletak di Jalan M. H. Thamrin, Jakarta. Kompleks seluas sekitar 570.000 m² ini berisi fasilitas **perkantoran, ritel, residensial, hotel, olahraga, dan hiburan.** Dibangun menggunakan EzyfloCrete.

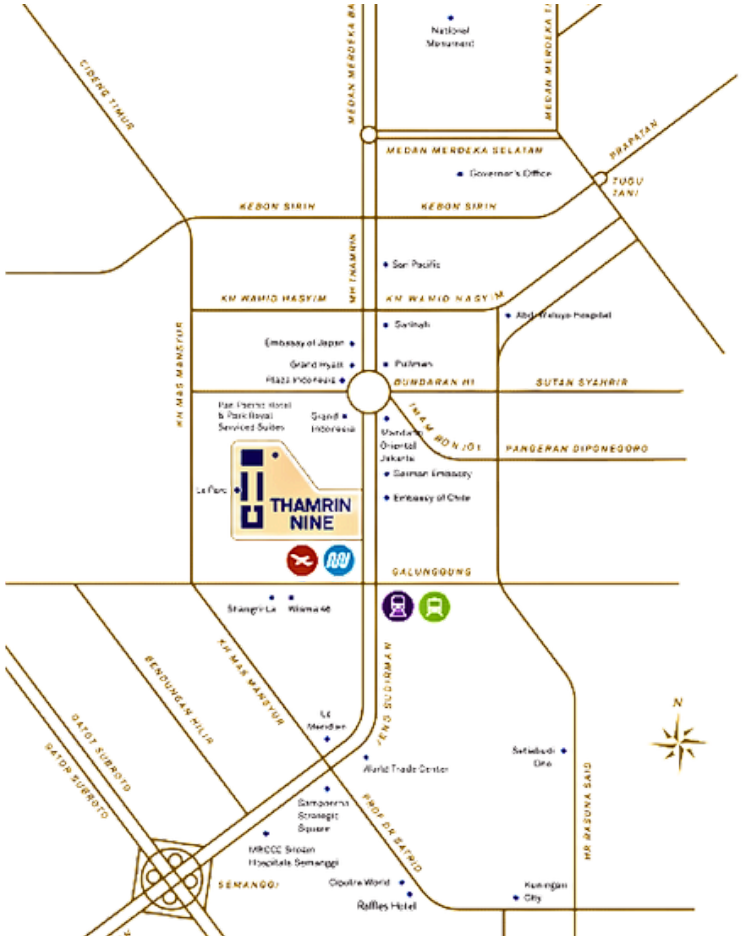


Gambar 1.24 Transportasi di sekitar thamrin nine
Sumber : thamrinnine.com



Gambar 2.25 gedung thamrin nine
Sumber : thamrinnine.com





GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

1. THAMRIN NINE COMPLEX

Autograph Tower
adalah gedung perkantoran kelas A yang memiliki lokasi sangat strategis di Jalan MH Thamrin yang juga merupakan pusat CBD Jakarta. Thamrin Nine Tower 1 dirancang oleh Kon Pederson Fox Associates dan gedung ini terdiri dari kantor premium dan hotel mewah bintang-6 yang dikelola oleh Waldorf Astoria pada gedung bagian atas.



Gambar 2.26 Menara Autograph
Sumber : thamrinnine.com

Thamrin Nine Tower 1, setinggi 325 meter dengan 70 lantai, akan menjadi menara tertinggi di Indonesia. Memiliki tiga dek observasi, bangunan ini bersertifikat Green Mark Platinum dan menghemat hingga 30% energi dibandingkan menara konvensional.

Berdasarkan data dari Colliers :

Asking Base Rent: Rp288,000/sq m/bulan
Service Charge: Rp110,000/sq m/bulan
Gross Rent: Rp398,000/sq m/bulan

Listrik
Jam kerja: Diukur secara terpisah
Di luar jam kerja: Diukur secara terpisah

AC
Jam kerja: Termasuk
Di luar jam kerja: Rp900,000/jam

Berdasarkan data dari myhome.id :

Rp. 300.000 /m2

HEIGHT 382.9 m / 1,256 ft	FLOORS 75
Official Name	Autograph Tower
Other Names	Waldorf Astoria Jakarta, Thamrin Nine Tower 1
Name of Complex	Thamrin Nine
Type	Building
Status	C Completed
Completion	2022
Country	Indonesia
City	Jakarta
Address	Kota Bumi
Function	Hotel / Office
Structural Material	Concrete-Steel Composite
Energy Label	BCA Green Mark Platinum

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

1. THAMRIN NINE COMPLEX

Luminary Tower
adalah gedung perkantoran Grade A yang terletak di jantung Central Business District Jakarta. Luminary Tower adalah salah satu dari 5 di Thamrin Nine (UOB Plaza, Chubb Square, Plaza Galeon, Autograph Tower, dan Luminary Tower). Dengan total luas bangunan 40.565 m2, gedung perkantoran di Jl. M.H. Thamrin tersedia untuk disewakan saja.

Luminary Tower adalah gedung perkantoran berukuran besar dengan 62 lantai yang berjarak berjalan kaki ke Plaza Indonesia, Grand Indonesia Shopping Town dan Thamrin City. Luminary Tower dilengkapi dengan beberapa lift.



Gambar 2.27 Menara Luminary
Sumber : thamrinnine.com

Berdasarkan data dari Colliers :

Asking Base Rent: Rp225,000/sq m/bulan
Service Charge: Rp110,000/sq m/bulan
Gross Rent: Rp335,000/sq m/month

Listrik
Jam kerja: Diukur secara terpisah
Di luar jam kerja: Diukur secara terpisah

AC
Jam kerja: Termasuk
Di luar jam kerja: Rp900,000/jam

HEIGHT 301.2 m / 988 ft	FLOORS 64
Official Name	Luminary Tower
Other Names	Pan Pacific Jakarta, Thamrin Nine Tower 2
Name of Complex	Thamrin Nine
Type	Building
Status	C Completed
Completion	2023
Country	Indonesia
City	Jakarta
Address	Kota Bumi
Function	Hotel / Residential / Office / Retail
Structural Material	Concrete-Steel Composite
Energy Label	BCA Green Mark

GAGASAN AWAL DAN DATA

2. SOHO Pancoran

Agung Podomoro Land mengembangkan konsep Small Office Home Office (SOHO) dengan pendekatan ***one stop living dan mixed-use development, menggabungkan lifestyle, leisure, dan bisnis***. SOHO Pancoran, Jakarta Selatan, berdiri di lahan 7.700m² di MT Haryono, terdiri dari **346 unit** dalam dua menara: Splendor Wing (30 lantai) dan Noble Wing (20 lantai). Dilengkapi 4 lantai F&B, Lifestyle Center, fasilitas premium, dan sistem keamanan 24 jam.

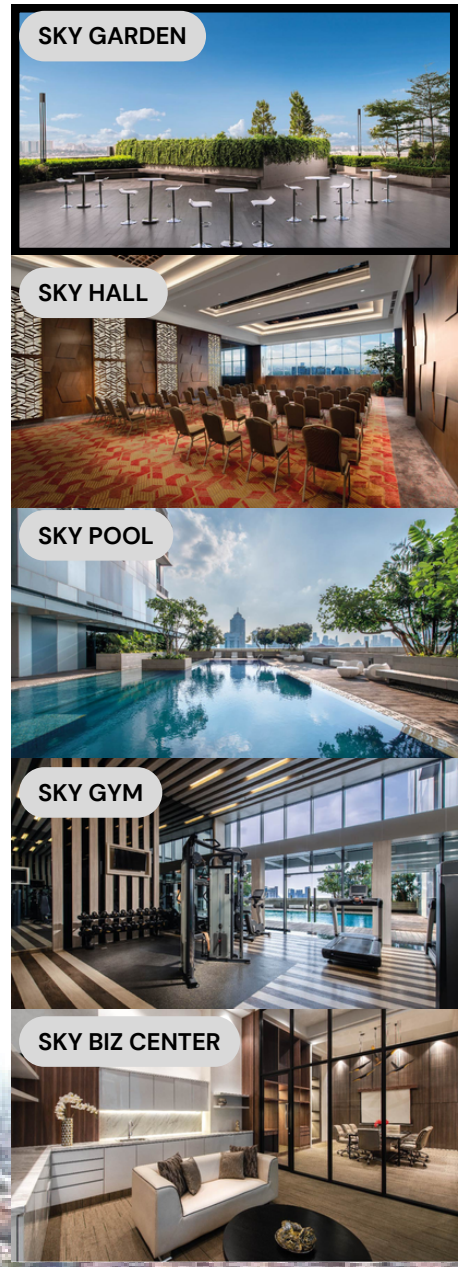
Target Pasar :
SOHO Pancoran, Jakarta Selatan, menargetkan profesional di Gatot Soebroto, MT Haryono, Tebet, dan Pasar Minggu. Konsep Small Office Home Office menawarkan unit 2 lantai (96–132m²) dengan tinggi plafon 5,8m, balkon pribadi, serta fasilitas premium seperti gym, kolam renang, aula serbaguna, dan Sky Garden. Solusi ideal untuk hunian dan kantor dalam satu tempat.

Inovasi SOHO Pancoran :

Kuliner – Kampoeng Kouliner (kerja sama dengan Eat & Eat)

- 23+ tenant dengan kuliner nusantara (nasi ayam tangkap, konro bakar, gudeg, dll.).
- Sektor kuliner berkontribusi 30% pada ekonomi kreatif (Bekraf).
- Akan hadir: Bakmi GM, Es Teler 77, Imperial Tables, Kopi Kenangan, supermarket.

FASILITAS



Gambar 2.28 Menara Luminary
Sumber : soho-pancoran.com

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

2. SOHO Pancoran

the sophisticated soho (Lt.1 Working Space, Lt2 Living Space)
the penthouse (Lt.1 Living Space, Lt2 Living Space Bedroom)
the premium office (Lt.1 Staff Space, Lt2 Bod space)

Type
Manhattan
NETT/SEMI GROSS
89.09/ 97.04

Type
Maple
NETT/SEMI GROSS
94.24/ 102.65

Type
Melrose
NETT/SEMI GROSS
94.08/ 102.45

Type
Astoria
NETT/SEMI GROSS
91.33/ 99.46

Type
Avenue
NETT/SEMI GROSS
88.5/ 96.38





Gambar 2.31 gedung SOHO pancoran
Sumber : sohopancoran.com



Gambar 2.29 interior SOHO pancoran
Sumber : sohopancoran.com

Harga beli : 2-4M
Harga sewa : 8-20 Jt/bulan



Gambar2.30 interior SOHO pancoran
Sumber : sohopancoran.com

GAGASAN AWAL DAN DATA

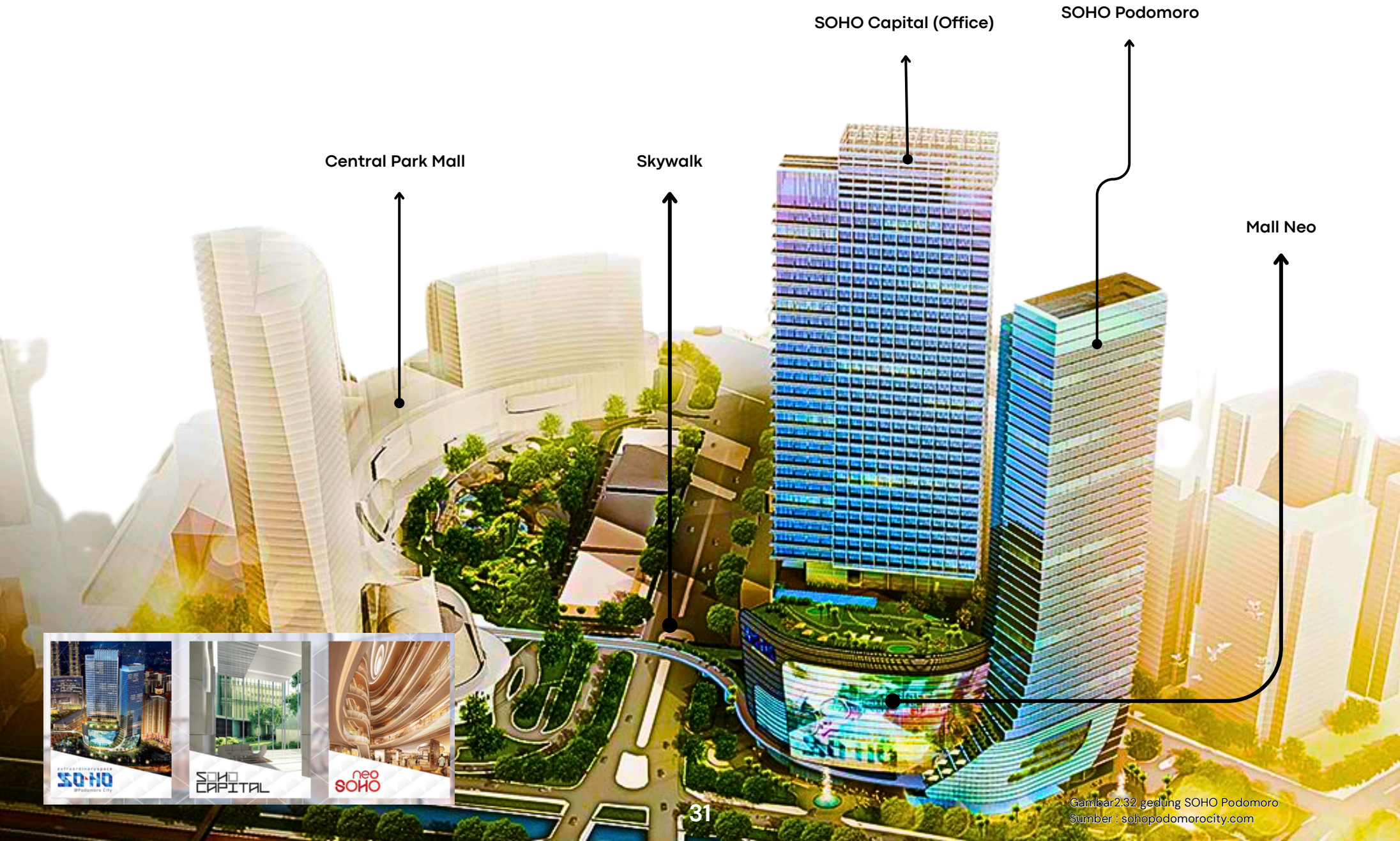
2.5 Preseden

3. SOHO Podomoro & SOHO Capital

- **SOHO Podomoro**, pengembangan residensial yang terdiri dari 618 unit dengan area jual/NSA seluas 64.682 m2 yang ditujukan untuk konsumen berpenghasilan menengah ke atas

- **SOHO Capital**, menara perkantoran premium dengan NSA seluas 43.435 m2.

Soho Podomoro City adalah pengembangan properti campuran yang berlokasi di Jakarta Barat di atas lahan seluas 2,2 hektar, sebagai bagian dari Superblok Podomoro City, yang terdiri dari APL Office Tower, Garden Shopping Arcade, Hotel Pullman Jakarta Central Park, Apartemen dan Central Park Mall.



Gambar2.32 gedung SOHO Podomoro
Sumber : sohopodomorocity.com

3. SOHO Podomoro & SOHO Capital

SOHO Capital

SOHO CAPITAL adalah gedung Kantor premium (garde A) di SOHO Podomoro City, dirancang untuk bisnis prestisius seperti bank, firma hukum, dan perusahaan investasi. Dengan desain arsitektur berstandar internasional, gedung ini mencerminkan profesionalisme dan citra korporat. Fasilitas lengkap dan area parkir luas mendukung kenyamanan penghuni tanpa perlu keluar dari kompleks.



Gambar 2.33 Unit Kantor SOHO Podomoro
Sumber : sohopodomorocity.com

Building specifications

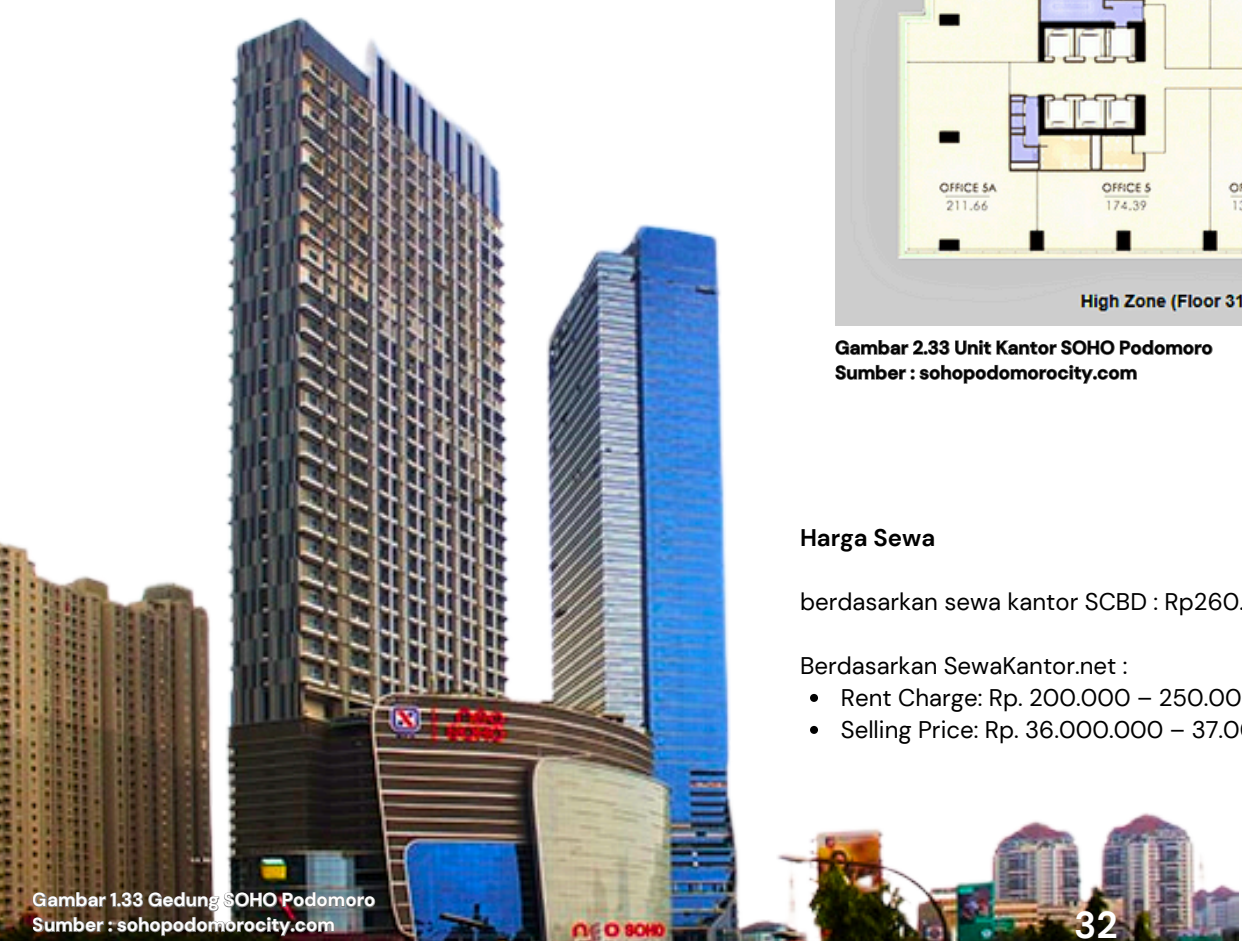
- Total Gross Floor 51,322.66 m2
- Lobby ceiling heigh 9 meter
- Floor to floor ceiling height 4,2 meter
- Floor plate 1500 m2
- Low zone unit size : 110 m2 – 321 m2
- High zone unit size : 120 m2 – 211 m2
- Available for strata title & leasing office
- Seperate lift for low zone & high zone
- Fire Alarm – Fully Addressable
- Paging System
- CCTV on every floor (corridor & car lift)
- 100% back-up generator
- Telephone line & cable data provided
- Fiber optic ready for high speed information & communication technology services
- 24 hours security system
- AC – Water Cooling Package (WCP)
- Seperate passanger lift :
  - 6 Low Zone lifts (leasing floor)
  - 5 High zone lifts (strata title floor) lifts
  - 1 service lift
- Parking lot

Harga Sewa

berdasarkan sewa kantor SCBD : Rp260.00 (per m2/bulan)

Berdasarkan SewaKantor.net :

- Rent Charge: Rp. 200.000 – 250.000,- Permeter Persegi
- Selling Price: Rp. 36.000.000 – 37.000.000,- Permeter Persegi



Gambar 1.33 Gedung SOHO Podomoro
Sumber : sohopodomorocity.com

Target Pasar

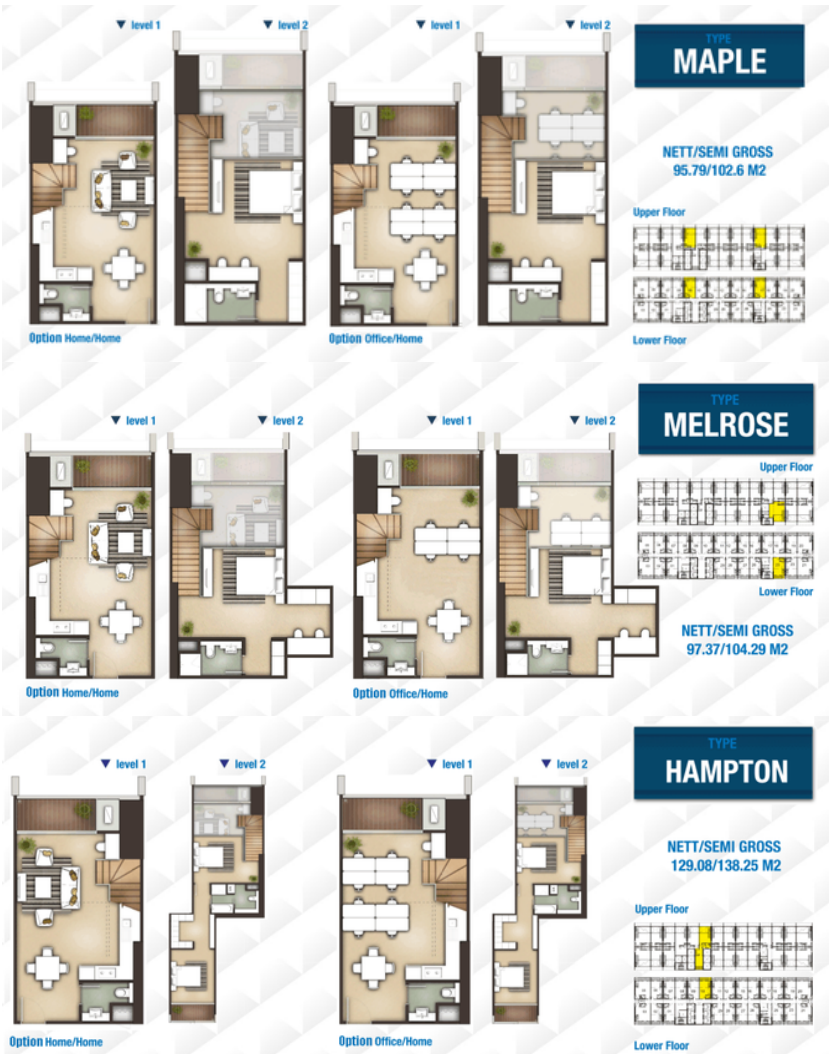
diperuntukan bagi Bank, Firma Hukum, Notaris, Perusahaan investasi bank, dan bisnis berkepentingan tinggi lainnya.

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

3. SOHO Podomoro & SOHO Capital

SOHO Podomoro



Gambar 2.35 unit kamar SOHO Podomoro
Sumber : sohopodomorocity.com

Harga Sewa

Berdasarkan SewaKantor.net :

- Tipe Avenue Luas 96,96 m2 Rp. 60 Juta/Tahun
- Tipe Mapel Luas 102,6 m2 Rp. 75 Juta/Tahun
- Tipe Melrose Luas 104,29 m2 Rp. 90 Juta/Tahun
- Tipe Dakota Luas 119,34 m2 Rp. 100 Juta/Tahun
- Tipe Ebony Luas 123,84 m2 Rp. 100 Juta/Tahun
- Tipe Hampton Luas 138,25 m2 Rp. 130 Juta/Tahun

Berdasarkan OLX.co.id :
Harga Sewa : Rp10jt-20jt/bulan (fully furnished dan non furnished)
Harga Beli : Rp1,71 - 4,17 M

SOHO, Small Office Home Office merupakan konsep integrasi ruang hunian dan kantor, yang menyediakan 2 lantai di setiap unitnya, dengan tinggi floor to floor 5,8 meter , balkon di setiap unitnya , dan fasilitas pendukung lainnya seperti Gym, Jogging Track, dan Kolam Renang . Konsep ini menghasilkan tempat yang menawarkan hunian apartemen yang nyaman dan juga kantor di rumah.



Gambar 2.34 layout kamar SOHO Podomoro
Sumber : sohopodomorocity.com



Gambar 1.36 Gedung SOHO Podomoro

4. SOHO 3Q, China



Gambar 2.37 Guanghualu SOHO II diubah menjadi kantor SOHO 3Q
Sumber : eranewprojectlaunch.wordpress.com.

Pengalaman SOHO China memberikan pelajaran penting tentang evolusi kebutuhan ruang kerja dalam era ekonomi berbagi dan pergeseran pola kerja global. Awalnya, portofolio penyewa SOHO China sebagian besar berasal dari industri tradisional seperti batu bara dan baja. Namun seiring waktu, **terjadi pergeseran besar: industri berbasis internet dan startup teknologi mulai mendominasi.** Menanggapi tren ini, pada tahun 2015 SOHO China meluncurkan SOHO 3Q, konsep ruang kerja bersama (co-working space) skala besar untuk mendukung ekonomi baru yang lebih dinamis, fleksibel, dan berbasis komunitas.

Pernyataan Pan Shiyi, pimpinan SOHO China, menegaskan bahwa perubahan ini lahir dari kenyataan bahwa ***banyak platform daring dan bisnis kecil mampu menggantikan dominasi perusahaan besar melalui keterhubungan, keterampilan, dan fleksibilitas mereka.*** Dalam konteks ini, **kantor fisik yang tradisional—dengan karakteristik hierarkis dan rigid—tidak lagi sepenuhnya relevan**. Sebaliknya, kantor berbasis kolaborasi dan fleksibilitas menjadi kebutuhan. Maka, SOHO 3Q dikembangkan sebagai model "ruang kantor dalam ekonomi berbagi", selaras dengan konsep baru tentang produktivitas dan mobilitas.

Pada tahun pertama peluncurannya, SOHO 3Q langsung **menjadi penyedia kantor bersama terbesar di China dengan lebih dari 10.000 meja dan 30.000 anggota di Beijing dan Shanghai.** Melihat keberhasilan ini, SOHO China bahkan secara strategis mengubah sebagian besar ruang ritel mereka, yang sempat stagnan karena tumbuhnya e-commerce, menjadi pusat ruang kerja kolaboratif. Salah satu contohnya adalah Guanghualu SOHO II yang sepenuhnya dikonversi menjadi flagship co-working space dengan lebih dari 3.300 kursi.

ini menunjukkan bahwa perubahan pola kerja hybrid dan kemajuan ekonomi digital bukan hanya fenomena sesaat, tetapi merupakan arah evolusi struktur kerja di masa depan. Ruang kerja fleksibel, fungsi campuran (work-live) seperti SOHO, dan fasilitas kolaboratif kini menjadi kebutuhan nyata yang harus diakomodasi oleh desain arsitektur bangunan kantor.

theforeignarchitect.com



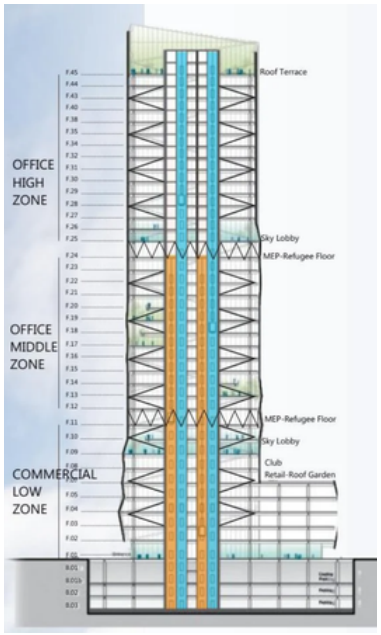
Gambar 2.38 kantor SOHO 3Q
Sumber : theforeignarchitect.com

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden

5. Studi Kasus Sistem Struktur High-Rise (Outrigger + Belt Trusses)

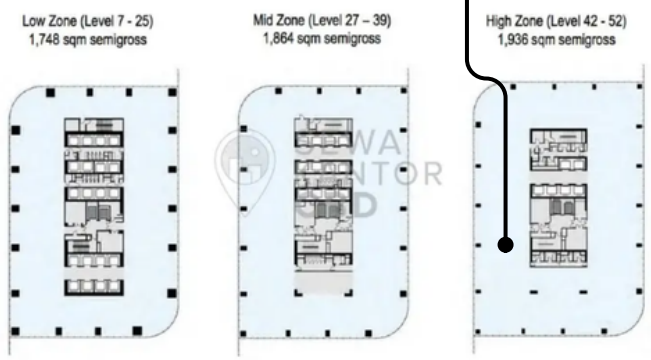
Menara Astra, Office

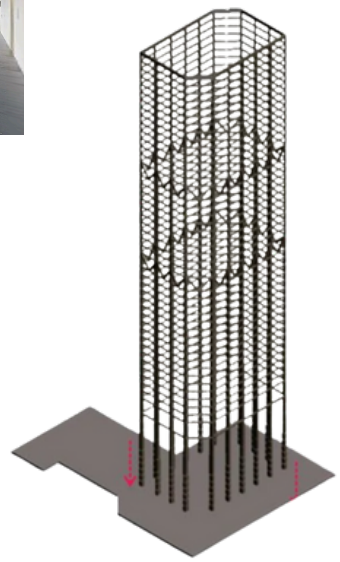


Gambar 2.39 Struktur menara astra
Sumber : menara-astra.co.id

Menara Astra adalah gedung perkantoran premium setinggi 270 meter yang terletak di Jakarta Pusat dan selesai dibangun pada Juli 2018. Dengan total luas bangunan mencapai 113.625 m² dan jumlah lantai 45 di atas tanah serta 6 basement,







Sistem Struktur Outrigger + Belt Truss

- **Core Wall dari beton bertulang** sebagai elemen struktural vertikal utama yang berfungsi menahan gaya lateral akibat angin dan gempa.
- **Sistem perimeter rigid frame**, yaitu balok dan kolom perimeter yang digunakan untuk mendukung pelat lantai dan menyalurkan beban gravitasi menuju pondasi, serta membantu resistensi terhadap gaya lateral.
- **Bracing baja pada core**, yang digunakan pada beberapa zona untuk memperkuat kekakuan struktur dan menambah daya tahan terhadap beban gempa secara signifikan.

432 Park Avenue, Residential



Gambar 2.40 432 Park Avenue Tower
Sumber : .structuremag.org

Tipe Bangunan:
- Residential (±426 m, 96 lantai)

Struktur Utama:
- Sistem central core + kolom perimeter
- Outrigger belt truss di 5 zona (distribusi vertikal berkala)
- Core dan perimeter bekerja bersama untuk tahan beban lateral

Redaman Getaran:
- 3 lantai teknis paling atas (lvl 83–85) sebagai open mechanical floors
- Lokasi Tuned Mass Damper (TMD)
- Fungsi ganda: ventilasi silang, ruang MEP, stabilitas struktur

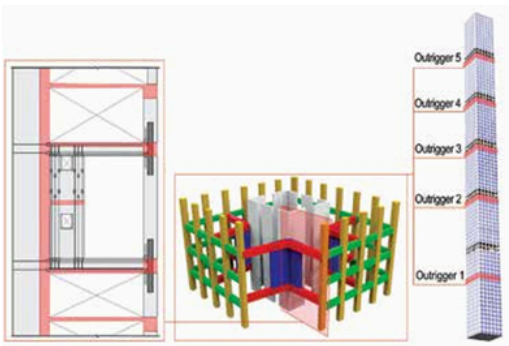


Figure 3. General depiction, structural detail and location of outriggers.

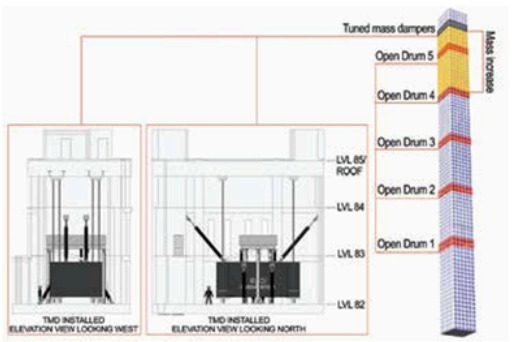
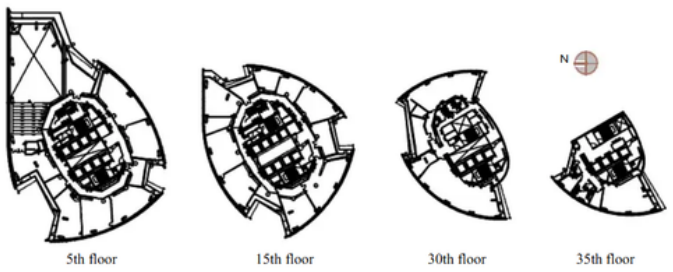


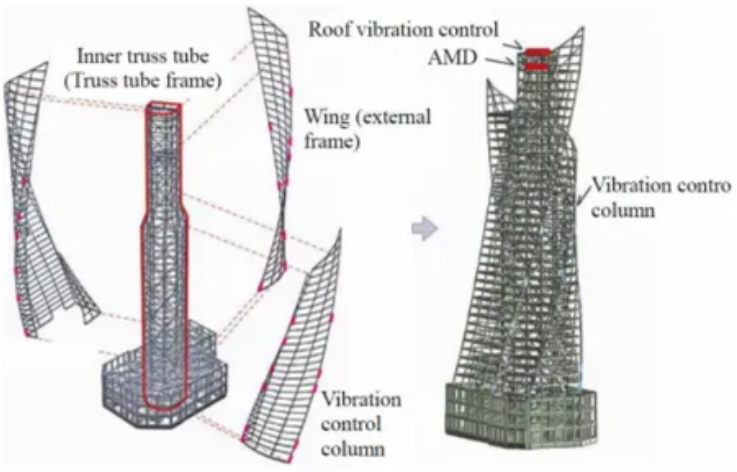
Figure 4. Location of open drums and tuned mass dampers.

Gambar 2.41 struktur 432 Park Avenue Tower
Sumber : .structuremag.org

GAGASAN AWAL DAN DATA

2.5 Preseden





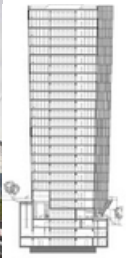
Mode Gakuen Spiral Towers adalah gedung setinggi 170 meter di Nagoya, Jepang, yang terkenal karena bentuk spiral tiga sayapnya yang membungkus core tengah. Masing-masing sayap digunakan untuk fungsi pendidikan berbeda dan membentuk denah yang tidak simetris serta berubah di tiap lantai.

Untuk menjaga stabilitas bangunan dengan denah yang kompleks ini, tim perancang menggunakan sistem struktur gabungan yang terdiri dari:

1. Core Oval sebagai Truss Tube
2. Core berada di tengah massa bangunan dan berbentuk oval. Ia berfungsi bukan hanya sebagai sumbu sirkulasi (lift, tangga), tapi juga sebagai struktur utama penahan beban lateral, mirip seperti tabung baja bertulang (truss tube). Core ini menampung beban yang ditransfer dari struktur perimeter.
3. Kolom Diagonal Perimeter + Flat Beam Truss
4. Karena bentuk spiral bangunan menyebabkan gaya horizontal yang tidak merata, kolom-kolom luar didesain miring (diagonal). Untuk mengatasi gaya horizontal ini, kolom luar dihubungkan dengan flat beams yang membentuk pola truss.
5. Sistem ini memungkinkan gaya dari fasad luar dikirim ke core dengan efisien. Secara prinsip, ini mirip dengan sistem outrigger, yaitu struktur perimeter yang membantu core menjaga kestabilan bangunan tinggi.

Andreasturm Office Building . Zurich

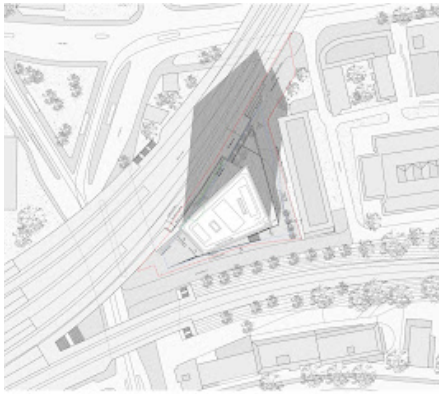


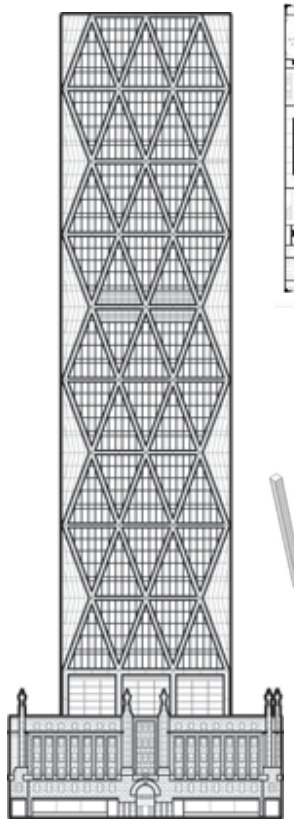
















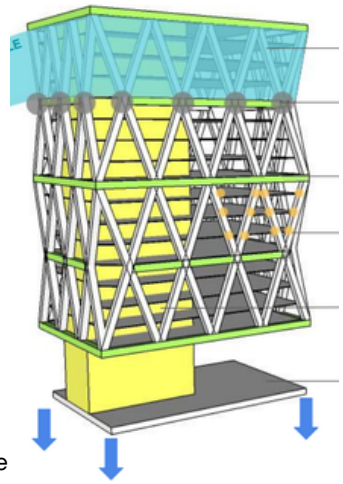
Built in
2003-2006

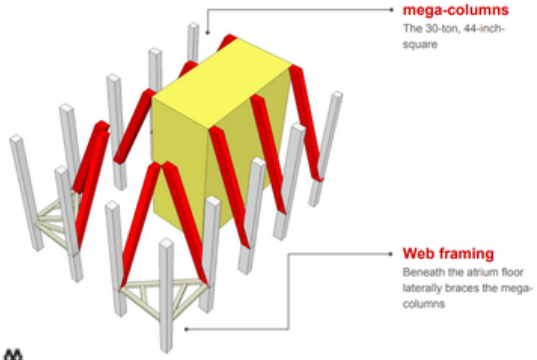
Height
182m

Floors
46

Built-up Area
70.000 m2

Location
New York, United States





Karena sisi karena sisi timur dan utara adalah area dengan pemandangan terbuka. maka core di letakan di sisi barat bangunan yang dekat dengan gedung pencakar langit lainnya. Akibatnya, tepi timur bangunan tidak dapat diperkuat oleh inti pusat. Untuk menghilangkan kerugian struktural dari bentuk yang tidak simetris ini, norman foster menggunakan struktur pada perimeter dirancang sebagai sistem diagrid. Sistem struktur diagrid dapat memberikan dukungan yang cukup bagi fasad bangunan untuk menahan gaya lateral.









3

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.1 Pendekatan
3.2 Kajian Tipologi
3.3 Prospek Pasar Rental Office
3.4 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

Bagaimana Solusi Arsitektural Untuk Kekosongan Rental Office dan Tren Kerja Hybrid?

Solusi dan Konsep Inovasi Arsitektural untuk Meningkatkan Sektor Rental Office di Jakarta

Rumusan Masalah :

- Bagaimana merancang rental office agar lebih relevan dengan tren kerja fleksibel dan peluang bisnis baru?
- Bagaimana strategi diversifikasi ke sektor dengan pertumbuhan stabil dapat mendukung keberlanjutan bisnis rental office?

Rencana Diversifikasi

Dalam menghadapi tantangan penurunan rental office di Jakarta, diperlukan strategi yang tidak hanya mempertimbangkan keuntungan jangka pendek tetapi juga keberlanjutan dalam jangka panjang. Salah satu pendekatan yang diambil adalah strategi diversifikasi. Langkah ini bukan sekadar pilihan spekulatif, melainkan **respons terhadap kenyataan pasar: tingginya harga sewa/beli kantor, pergeseran tren kerja akibat pandemi, dan tekanan ekonomi global yang membuat model bisnis rental office sulit berkembang tanpa adanya inovasi.**

Diversifikasi bertujuan untuk mengurangi risiko dengan tidak hanya bergantung pada satu sektor properti, tetapi juga mencari peluang di sektor lain yang memiliki fundamental lebih kuat. Dari berbagai subsektor properti di Jakarta yang telah dianalisis—Retail, Kondominium, Logistic Warehouse, dan Hotel—dibutuhkan perbandingan objektif untuk menentukan mana yang paling layak sebagai opsi diversifikasi.

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.1 Pendekatan

Sektor mana yang relevan untuk di diversifikasi?

Tabel Perbandingan 4 sektor

Sektor Properti	Kelebihan	Kelemahan	Kesimpulan
Kondominium	- Properti residensial mewah masih bertahan, terutama di CBD Jakarta.	- Penjualan menurun, banyak pembeli wait-and-see. - Capital value hanya tumbuh 1,4% (minim).	Bukan pilihan ideal untuk diversifikasi karena permintaan lemah dan ROI lambat.
Retail	- Pusat perbelanjaan masih menarik di lokasi strategis.	- Retail fisik masih tertekan oleh e-commerce dan tren belanja online.	Hanya cocok untuk retail niche (premium experience-based shopping). Jika diversifikasi dilakukan tanpa perhitungan matang, bisa terjebak dalam properti dengan tingkat kekosongan tinggi.
Hotel & Apartment	- Kunjungan wisatawan internasional ke Jakarta pulih hingga 86% dari tingkat sebelum pandemi, dengan pertumbuhan 31,7% YoY. Pengunjung domestik tetap dominan (>90% tamu hotel berbintang). didukung acara nasional.	- Pemulihan tidak merata, tergantung momentum bisnis & event skala besar.	Hotel dan Apartment berbintang masih menjanjikan di lokasi strategis. Jika berada di kawasan bisnis, potensi pasar kelas menengah ke atas cukup kuat. Namun, tetap ada risiko ketergantungan pada industri pariwisata dan event besar.
Logistic Warehouse	- Permintaan tinggi dari e-commerce, FMCG, dan manufaktur. - Tingkat okupansi kuat, tidak sefluktuatif hotel atau retail. - Supply terbatas, masih ada peluang pertumbuhan.	- Butuh modal besar untuk masuk ke pasar ini (tanah luas, spesifikasi bangunan tinggi). - Tantangan regulasi dan infrastruktur di beberapa area.	Sektor paling aman dan menjanjikan untuk diversifikasi. Memiliki pertumbuhan stabil, permintaan tinggi, dan lebih tahan terhadap krisis dibandingkan retail, hotel, atau kondominium.

Tebel 3.1 Tabel Perbandingan 4 sektor
Sumber : Penulis 2025

Berdasarkan perbandingan sektor properti di Jakarta, **logistic warehouse** muncul sebagai pilihan diversifikasi paling stabil dan menjanjikan karena permintaan tinggi dari e-commerce dan industri, serta tingkat okupansi yang kuat. **Hotel** juga memiliki potensi, terutama di segmen mewah, seiring dengan pemulihan wisatawan internasional dan bisnis pasca pemilu, meskipun tetap bergantung pada momentum ekonomi. Sementara itu, **kondominium** stagnan dengan pertumbuhan minim, dan **retail** tertekan e-commerce, kecuali untuk konsep niche.

Rencana Diversifikasi Residential dalam Konsep Arsitektural

sektor residensial, meskipun pertumbuhannya lebih lambat dibanding warehouse, **tetap memiliki potensi karena lokasi strategis Dukuh Atas yang menarik segmen kelas menengah ke atas.** Oleh karena itu, diversifikasi melalui residensial tetap menjadi pilihan utama dengan penerapan konsep SOHO guna meningkatkan daya saing

Solusi konsep :

Collaborative Space Based Office

+

SOHO (small office home office)

Pendukung :

Konektivitas dengan stasiun
(Pendekatan Secara Konteks Site)

Transformasi Rental Office Konvensional Menuju Konsep Collaborative Space dan Diversifikasi Produk SOHO

Dalam rangka meningkatkan daya saing dan relevansi ruang perkantoran pasca-pandemi, pendekatan desain proyek ini mengadopsi konsep Collaborative Space sebagai strategi utama untuk mentransformasi rental office konvensional. Konsep ini menjawab perubahan pola kerja yang semakin mengarah pada kolaborasi, fleksibilitas, dan integrasi antarpengguna ruang. Collaborative Space tidak hanya berfungsi sebagai area kerja bersama, namun juga sebagai pusat interaksi, pertukaran ide, dan pembentukan komunitas profesional.

- **Collaborative Space**

menjadi strategi utama dalam menciptakan ruang kerja yang terbuka, adaptif, dan mendorong interaksi antar pengguna lintas sektor.

- **Implementasi ruang kolaboratif**

akan di rencakanan pada empat titik vertikal memperluas akses dan fleksibilitas pengguna dari berbagai zona gedung, tanpa mengisolasi aktivitas hanya dalam unit kerja masing-masing.

- **Diversifikasi produk Residential**

SOHO menambah fleksibilitas pasar, terutama bagi penyewa non-korporat, serta membuka peluang inovasi program ruang kerja-hunian yang lebih kontekstual.

- **Konektivitas langsung dengan LRT**

memperkuat nilai lokasi proyek sebagai pusat mobilitas tinggi, efisien, dan terintegrasi dengan ritme kerja urban kontemporer.

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.1 Pendekatan

Bagan Alur Permasalahan

Latar Belakang

Umum

Rental office atau kantor sewaan adalah unit ruang kerja yang disewakan kepada individu, startup, atau perusahaan dalam jangka waktu tertentu.

Konteks Site

jakarta adalah pusat kegiatan ekonomi dan bisnis di indonesia, dimana konsep rental office tercipta karena adanya ekosistem tersebut

Problem

isu Non -Arsitektural

- **Penurunan Tingkat Okupansi:** Banyak perusahaan mengurangi ruang kantor fisik karena perubahan preferensi kerja, seperti remote working dan hybrid working, sehingga permintaan terhadap rental office menurun.
- **Supply Terus Turun:** Pembangunan gedung perkantoran baru di Jakarta mengalami penurunan, yang merupakan respon developer atas penurunan okupansi
- **Harga Sewa Menurun:** Tingkat kekosongan yang tinggi sejak 2021 menyebabkan harga sewa rental office mengalami tren penurunan secara konsisten, mengurangi profitabilitas bagi pemilik dan investor properti kantor.

isu Arsitektural

- **Tren Pergeseran Preferensi Kerja:** Model kerja pekerja generasi terkini semakin mengarah pada fleksibilitas, hybrid working, dan kebutuhan ruang kerja yang lebih dinamis, mempengaruhi desain tata ruang dan layout perkantoran
- **Aspek Konsep Gedung Hijau:** Perusahaan dan individu pekerja semakin memperhatikan keberlanjutan lingkungan dalam memilih ruang kerja, sehingga desain rental office harus mempertimbangkan sertifikasi hijau, efisiensi energi, dan aspek keberlanjutan lainnya.

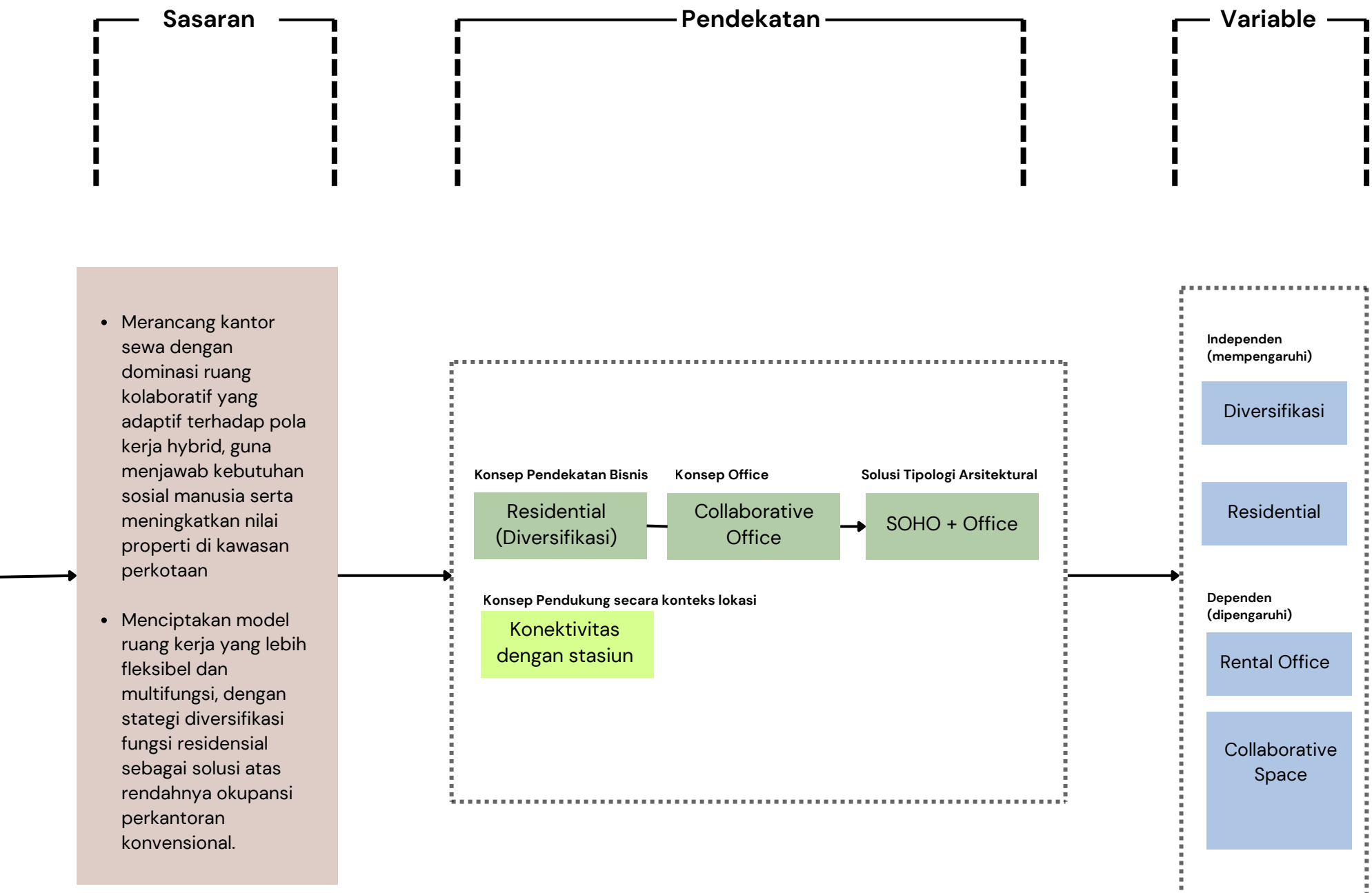
Rumusan Masalah

- Bagaimana merancang rental office agar lebih relevan dengan tren kerja fleksibel?
- Bagaimana strategi diversifikasi melalui sektor Residensial dapat mendukung keberlanjutan rental office?

ANALISIS DAN PENDEKATAN

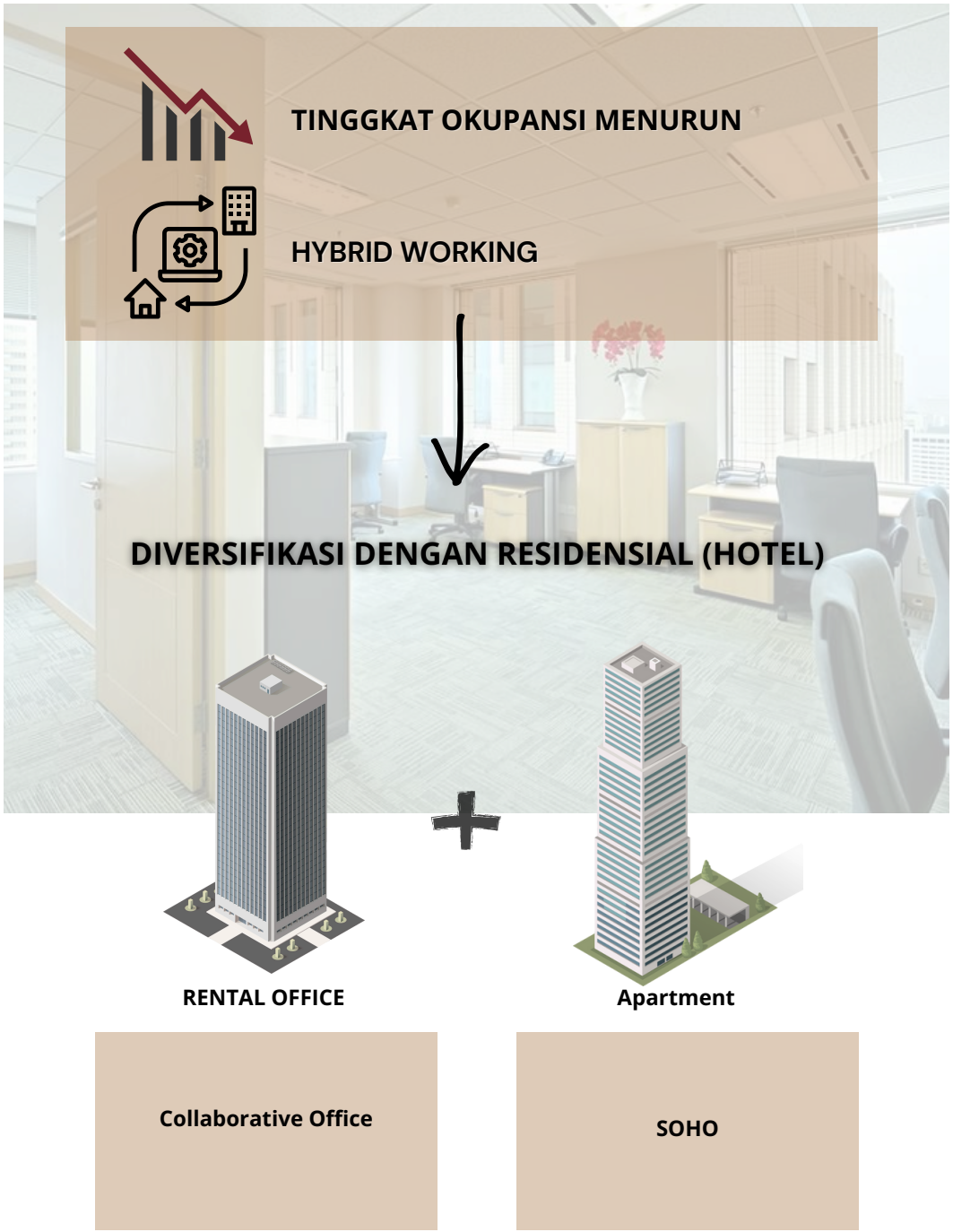
3.1 Pendekatan

Bagan Alur Pendekatan



ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.1 Pendekatan



Merancang kantor sewa dengan dominasi ruang kolaboratif yang adaptif terhadap pola kerja hybrid, guna menjawab kebutuhan sosial manusia serta meningkatkan nilai properti di kawasan perkotaan

Skema Konsep Perancangan

Proyek ini mengusung konsep diversifikasi fungsi ruang sewa kantor dengan pendekatan ruang kolaboratif, didukung oleh produk hunian fleksibel seperti SOHO (Small Office Home Office). Tujuannya bukan hanya menjawab tantangan efisiensi dan produktivitas, tetapi juga merancang lingkungan kerja masa depan yang lebih humanis dan inklusif.

Dua fungsi utama yang ditawarkan:

Rental Office, dengan pendekatan:

- Collaborative Office: Menekankan ruang terbuka dan fleksibel yang menjadi pusat aktivitas bersama, bukan bilik-bilik individual. Ini mendukung interaksi, kolaborasi lintas bidang, dan produktivitas kreatif.

Diversifikasi Residensial berupa :

- SOHO (Small Office Home Office): Menyediakan unit multifungsi yang memungkinkan pengguna untuk bekerja sekaligus tinggal dalam satu ruang. Menjawab kebutuhan profesional muda, freelancer, dan startup akan ruang fleksibel dan efisien.

Konsep ini diperkuat oleh konektivitas langsung dengan Stasiun LRT Dukuh Atas, menciptakan nilai tambah dari segi mobilitas, kemudahan akses, serta menjadi daya tarik strategis untuk perusahaan dan individu yang mengutamakan efisiensi waktu dan transportasi publik.

Kajian Tipologi Rental Office

kantor pada awalnya dirancang sebagai ruang kerja bagi para “buruh bersih”, yaitu pekerja kerah putih yang melakukan pekerjaan administratif, bukan kerja fisik seperti di pabrik. ***Konsep ini muncul dari kebutuhan untuk memisahkan jenis pekerjaan yang bersih, tertib, dan terorganisir—ditandai dengan pakaian kerja berkerah putih—dari pekerjaan kasar para buruh pabrik.*** Desain kantor pun diatur secara efisien menyerupai lini produksi, mencerminkan struktur hierarkis dan logika manajerial yang menekankan pengawasan dan efisiensi, layaknya sistem "command and control".



Gambar 3.42 Typology: Offices
Sumber : architectural-review.com

- Di tahun 1950-an, tim Quickborner dari Jerman memperkenalkan Bürolandschaft, pendekatan lanskap kantor tanpa hierarki yang kaku.
- Menekankan pentingnya kolaborasi, kerja tim, dan fleksibilitas dalam penataan ruang.
- Namun, konsep ini kemudian dimodifikasi menjadi sistem modular ‘cubicle farms’ yang justru kembali membatasi interaksi.

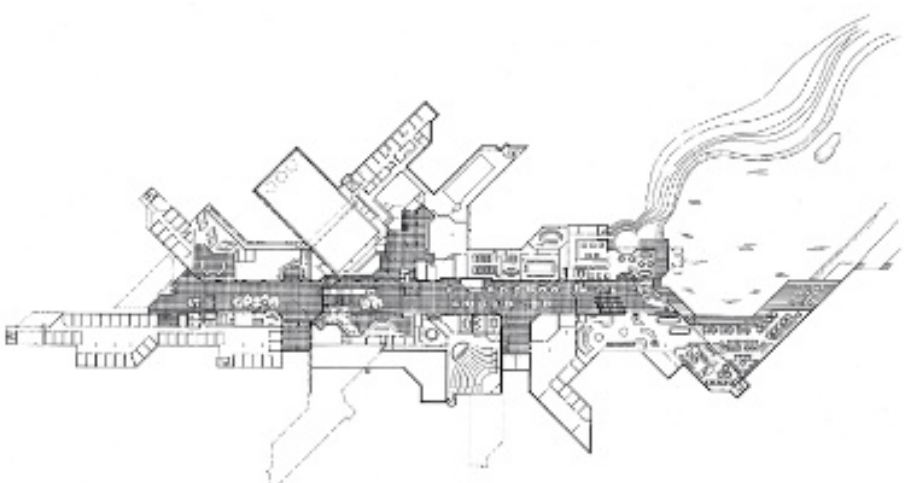
Awal Mula: Kantor Sebagai "Pabrik Kerah Putih"

- Kantor awal dibentuk berdasarkan prinsip efisiensi dan pengawasan, meniru logika pabrik.
- Frederick Taylor dan Ford mempopulerkan pembagian kerja yang ketat dengan pengukuran waktu dan gerak sebagai tolok ukur produktivitas.
- Ruang kerja mencerminkan hierarki sosial: manajer dan pekerja dipisahkan secara fisik dan fungsional.



Gambar 3.43 layout kantor tahun 1950
Sumber : architectural-review.com

Kajian Tipologi Rental Office



Gambar 3.44 Niels Torp's Scandinavian Air Services (SAS) building in Stockholm
Sumber : architectural-review.com

Tantangan Baru Tipologi Kantor

- Enam kekuatan besar mengubah kebutuhan dan desain kantor: teknologi, transportasi, keberlanjutan, demografi, budaya, dan urbanisme.
- Muncul konsep kota polisentris dan ruang kerja alternatif seperti third space (antara rumah dan kantor).
- Charles Handy memperkenalkan gagasan organisasi 'shamrock' dengan pekerja inti dan lapisan fleksibel (outsourcing, freelance).

Transformasi ini bukan hanya soal bentuk fisik kantor, tetapi menyangkut filosofi kerja. Kantor tidak lagi pusat mutlak produktivitas; mobilitas, fleksibilitas, dan kolaborasi lintas lokasi menjadi prioritas. Ini mendorong arsitek dan perencana untuk merancang ruang yang mendukung perpindahan, interaksi spontan, dan identitas kolektif.

Klasifikasi Kantor Sewa

Menurut Kyle (1995), ruang kantor dapat diklasifikasikan ke dalam empat kategori, yaitu **Kelas A, B, C, dan D.** Klasifikasi ini merujuk pada pedoman dari asosiasi pemilik dan pengelola bangunan internasional, termasuk Building Owners and Managers Association (BOMA International), yang rutin melakukan survei pasar setiap semester. Meskipun standar tiap kota bisa berbeda, penentuan kelas umumnya mempertimbangkan tiga aspek utama: usia bangunan, lokasi, dan posisinya di pasar (seperti tingkat keterisian). Biaya sewa juga menjadi indikator penting. Berikut ini gambaran masing-masing kelas:

- **Kelas A :** Merupakan gedung-gedung baru yang berlokasi di kawasan premium. Memiliki tingkat okupansi tinggi dan harga sewa mahal, namun tetap kompetitif di pasarnya.

- **Kelas B :** Bangunan yang sudah tidak baru, tetapi telah direnovasi total agar memenuhi standar masa kini. Umumnya berada di luar kawasan utama, tetapi tetap memiliki tingkat hunian tinggi dan bersaing di pasar. Bangunan baru yang berada di luar kawasan utama juga bisa masuk dalam kategori ini.

- **Kelas C :** Gedung lama yang belum mengalami renovasi, namun masih dalam kondisi cukup layak. Lokasi dan tingkat okupansinya lebih rendah dibanding kelas di atasnya, dengan tarif sewa tergolong menengah ke bawah.

- **Kelas D :** Bangunan sangat tua yang sudah mendekati akhir masa pakainya dan dalam kondisi fisik buruk. Tingkat hunian dan harga sewanya pun rendah.

Kajian Tipologi Rental Office

Klasifikasi Kantor Sewa

Merujuk pada Office Building Classification Guide yang disusun oleh BOMA Québec, klasifikasi ini mempertimbangkan sejumlah faktor utama—mulai dari lokasi, desain arsitektural, kualitas material dan konstruksi, pengelolaan gedung, hingga jenis penyewa dan fasilitas penunjang yang tersedia.

GRADE A

Karakteristik Utama :

- **Lokasi:** Kawasan pusat bisnis utama, alamat strategis dan mudah diakses (termasuk transportasi publik).
- **Arsitektur & Konstruksi:** Gedung tinggi dengan struktur beton dan baja, desain ikonik, fasad dan interior berkualitas tinggi, serta layout fleksibel.
- **Manajemen:** Dikelola oleh perusahaan profesional, memiliki sistem layanan penyewa terpusat dan program hubungan penyewa.
- **Penyewa:** Perusahaan ternama dan bereputasi.
- **Sistem Bangunan:** Sistem mekanikal, elektrikal, dan keamanan mutakhir, termasuk cadangan daya tinggi.
- **Keamanan:** Akses kontrol 24/7, CCTV, sistem alarm dengan pemantauan jarak jauh.
- **Sertifikasi Lingkungan:** Memiliki sertifikasi seperti LEED/BOMA, serta praktik keberlanjutan yang baik.
- **Fasilitas Pendukung:** Parkir luas (termasuk EV charger dan rak sepeda), pusat kebugaran, ruang konferensi, retail pendukung (kafe, ATM, laundry, dll), serta koneksi pejalan kaki tertutup (jika di pusat kota).

GRADE B

Karakteristik Utama :

- **Usia Gedung:** Lebih tua dari Kelas A.
- **Kondisi:** Terawat, masih fungsional.
- **Manajemen & Penyewa:** Dikelola dengan baik dan memiliki penyewa yang solid.
- **Finishing:** Cukup hingga baik, tidak seunggul Kelas A.
- **Sistem Bangunan:** Cukup baik namun belum mutakhir.
- **Potensi Investasi:** Sering dibidik untuk renovasi menjadi Kelas A.
- **Harga Sewa:** Rata-rata sesuai dengan pasar.

GRADE C

Karakteristik Utama :

- **Usia & Lokasi:** Bangunan lama, di area kota yang lebih tua dan kurang diminati.
- **Tampilan & Infrastruktur:** Arsitektur tidak menarik, infrastruktur terbatas, dan teknologi sudah usang.
- **Kondisi:** Sering kali butuh renovasi besar.
- **Sistem Teknis:** Fasad, sistem mekanikal, elektrikal, serta keamanan sudah ketinggalan zaman.
- **Kualitas Finishing:** Di bawah rata-rata.
- **Harga Sewa:** Rendah, tetapi sulit untuk disewakan.
- **Penyewa:** Biasanya penyewa jangka pendek yang hanya butuh ruang fungsional.
- **Potensi:** Sering dijadikan target untuk redevelop (dibangun ulang atau alih fungsi).

ANALISIS DAN PENDEKATAN
3.2 Kajian Tipologi

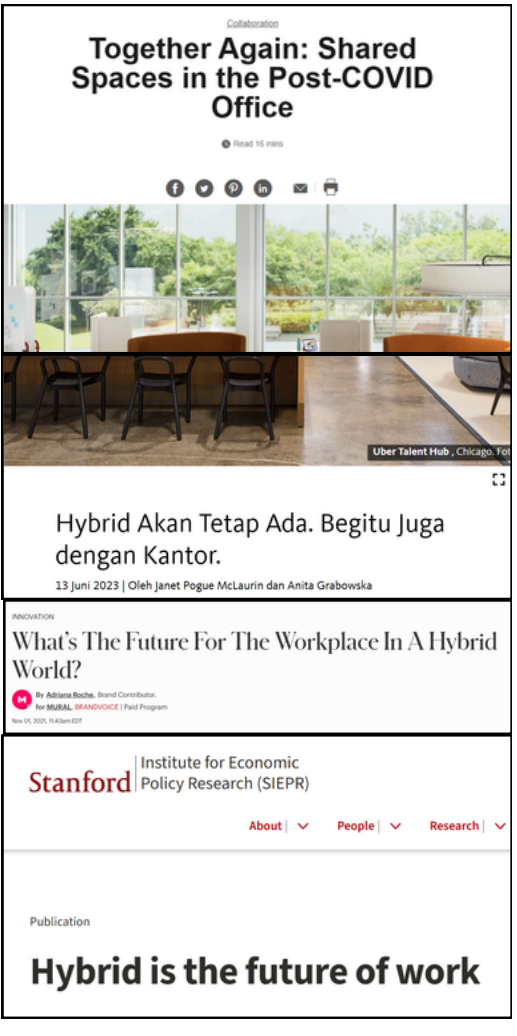
Kajian Tipologi Rental Office



Masa Depan Kantor Sewa?

Dalam sebuah video singkat, beberapa kutipan dari Aditya Sanghvi dari McKinsey Company yang relevan dengan project :

- Masa depan gedung-gedung tinggi, khususnya kantor, akan mengalami transformasi besar dalam dekade mendatang. Salah satu inovasi paling dibutuhkan adalah ***pergeseran fungsi ruang kerja dari hanya sekadar tempat untuk menyelesaikan tugas individu menjadi wadah utama untuk kolaborasi fisik yang tak tergantikan secara online.*** Ruang-ruang kantor masa depan harus difokuskan untuk mendukung interaksi yang mendalam, brainstorming spontan, dan proses kreatif bersama yang tidak dapat digantikan oleh kerja jarak jauh.
- perubahan proporsi ruang dalam kantor masa depan. Jika sebelumnya ruang kerja didominasi oleh stasiun kerja individu (hingga 80%), maka ke depan justru seharusnya 80% dari ruang kantor diperuntukkan bagi kolaborasi—seperti ruang konferensi, workshop area, dan forum terbuka—**karena inilah jenis kegiatan yang tidak bisa digantikan oleh kerja jarak jauh.**



Penelitian dan Artikel tentang masa depan kantor sewa :

- Penelitian dari Steelcase menunjukkan bahwa setelah bekerja secara terpisah selama berbulan-bulan, karyawan menyatakan alasan utama mereka ingin kembali ke kantor adalah ***untuk bersosialisasi dan berkolaborasi dengan orang lain, yang tidak dapat dilakukan secara efektif dari jarak jauh***. Oleh karena itu, ruang sosial dan kolaboratif di kantor akan tetap penting dan bahkan lebih diinginkan.
- Studi Gensler (2023) menunjukkan **61% karyawan global merasa perlu lebih banyak waktu di kantor untuk memaksimalkan produktivitas individu dan tim,** karena kolaborasi tatap muka dinilai krusial untuk inovasi dan penguatan budaya perusahaan
- Forbes (2021) menyatakan **kantor masa depan akan menjadi "sumber daya" yang digunakan untuk pertemuan strategis, pelatihan, atau proyek yang memerlukan sinergi tim,** bukan rutinitas harian
- Platform seperti Google Meet dan Zoom memungkinkan kolaborasi virtual, tetapi penelitian Stanford (2021) mengungkap rapat besar (10+ orang) 50% kurang efektif jika dilakukan secara virtual karena hilangnya komunikasi nonverbal dan dinamika kelompok 5. Interaksi spontan (seperti obrolan di lift atau pantry) yang berkontribusi pada kreativitas juga sulit direplikasi secara digital

Collaboration Space is a Key?



Kajian Tipologi Rental Office

Kesimpulan

Kalaupun isu pekerja hybrid mendukung hipotesis yang menyatakan bahwa manusia masa depan mungkin semakin lama tidak akan membutuhkan kantor fisik untuk bekerja, dasar kegiatan manusia sebagai makhluk sosial justru menjadi bukti bahwa manusia akan tetap membutuhkan "tempat kerja fisik." Sejak zaman dahulu, ***aktivitas naluriah manusia selalu dimulai dengan keluar dari rumah atau tempat tidurnya—untuk mencari makan, bekerja, dan mencari ilmu.***

Maka dari itu, bangunan kantor yang memiliki prosentase fungsi ruang kolaborasi yang lebih besar daripada bilik kerja individu akan menjadi bentuk inovasi kantor masa depan. ***Fungsi ini hadir untuk mewadahi kebutuhan dasar manusia dalam bersosialisasi tadi.***

Kenapa begitu?

Terbukti bahwa bahkan sebelum pandemi COVID-19, tingkat kekosongan kantor di Amerika Serikat sudah terjadi lebih dulu dibanding Jakarta. **Pandemi justru menjadi momen pembuktian bagi para pemimpin perusahaan bahwa sebagian besar pekerjaan karyawan dapat diselesaikan tanpa kehadiran fisik di kantor.** .

Mengapa Kantor Tidak Akan Pernah Benar-Benar Hilang?

Penelitian dari Steelcase menunjukkan bahwa :

Pekerjaan seorang individu, meskipun merupakan tugas dari atasan perusahaan, tetap bisa mereka selesaikan dari luar kantor—di rumah, misalnya. Karena itulah, banyak perusahaan akhirnya mempersilakan karyawannya untuk bekerja secara hybrid. Mereka memahami bahwa tanggung jawab bisa tetap dijalankan tanpa kehadiran fisik. Namun, ketika ada pekerjaan yang membutuhkan tatap muka atau kegiatan yang tidak bisa digantikan secara daring, barulah atasan meminta karyawan datang ke kantor. Dan pada saat itulah, ruang kolaborasi menjadi penting. Kata kuncinya adalah: aktivitas tukar ide atau diskusi.

Kajian Tipologi SOHO

Konsep Small Office/Home Office (SOHO) lahir sebagai ***respons atas kebutuhan usaha kecil yang fleksibel.*** Istilah ini merujuk pada usaha kecil yang dijalankan dari kantor skala kecil atau rumah. SOHO (Small Office Home Office) masuk kategori apartemen karena merupakan hunian vertikal yang dirancang untuk menggabungkan fungsi tempat tinggal dan kantor dalam satu unit yang sama. Konsep ini memungkinkan penghuninya untuk bekerja dan tinggal di tempat yang sama, seringkali dalam bentuk unit loft dengan plafon tinggi yang memungkinkan pembangunan mezzanine sebagai area tambahan.

Konsep live-work sempat populer di kawasan SoHo, Manhattan (New York) pada era 1970-an sebagai loft multifungsi, dan kemudian meluas menjadi model bisnis global. Contoh di China akhir 1990 an, pengembang SOHO China memperkenalkan "SOHO New Town" yang menawarkan "ruang-ruang fleksibel dan multi-fungsi untuk perusahaan kecil-menengah. Artinya, ***SOHO dirancang untuk memberikan kebebasan mengombinasikan ruang tempat tinggal dan kantor dalam satu unit.*** Seiring perkembangan teknologi dan internet, model SOHO semakin relevan sebagai bentuk usaha mikro karena dapat memangkas biaya kantor besar dan mendukung gaya kerja jarak jauh.

Sumber : investopedia.com



Fungsi Utama SOHO bagi Pasar Menengah ke Atas

Pada tataran fungsional, SOHO terutama memenuhi kebutuhan profesional dan pengusaha muda kelas menengah-atas yang menginginkan lingkungan kerja eksklusif sekaligus sebagai hunian. Beberapa fungsi utama SOHO antara lain:

- Ruang kerja-pribadi di rumah: Memberi kenyamanan dan privasi karena pemilik dapat melakukan pekerjaan di lingkungan yang mereka kendalikan sendiri, mengurangi kebutuhan kantor konvensional.
- Fleksibilitas dan efisiensi biaya: Dengan sumber daya terbatas (tim biasanya kurang dari 10 orang), SOHO memungkinkan pengusaha menekan biaya operasional (sewa kantor, utilitas, peralatan) tanpa mengorbankan kenyamanan kerja.
- Status dan gaya hidup: Unit SOHO sering dirancang dengan elemen interior dan fasilitas premium (misalnya meeting room per lantai, Internet kecepatan tinggi, keamanan 24/7). Misalnya, Sinar Mas Land menyatakan SOHO memenuhi kebutuhan para profesional eksekutif dan pengusaha yang ingin "live and work in the same space". Tiap lantai pada proyek BSD City hanya disediakan 10 unit SOHO eksklusif, menggambarkan sifat high-end pasar ini.
- Akses integrasi fasilitas kota: Lokasi SOHO umumnya strategis (pusat bisnis atau kota besar), dekat dengan pusat perbelanjaan dan hiburan. Hal ini memungkinkan penghuni SOHO menikmati fasilitas urban (kafe, pusat kebugaran, ritel) dengan mudah, sekaligus tetap produktif bekerja.

Sumber : investopedia.comtheindonesianexpress.com

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.2 Kajian Tipologi

Karakteristik dan Kebutuhan Target SOHO

Kalangan profesional menengah ke atas (eksekutif, desainer, arsitek), pelaku startup, freelancer kreatif, maupun investor properti cenderung membutuhkan hunian multifungsi yang menggabungkan tempat tinggal dan ruang kerja. ***Mereka menghargai efisiensi waktu (tidak perlu bolak-balik kantor), fleksibilitas jam kerja, serta lokasi strategis dekat pusat bisnis.*** Studi Kompas menegaskan konsep SOHO muncul untuk "menjawab kebutuhan tinggal sekaligus bekerja di tempat yang sama" bagi para profesional dan pengusaha muda properti.kompas.com

Fasilitas Pendukung SOHO

- **Auditorium/Hall**

Proyek SOHO premium biasanya dilengkapi fasilitas tambahan untuk menunjang aktivitas bisnis penghuni. Misalnya, pengembang ADCP menyatakan proyeknya dilengkapi "fasilitas penunjang gaya hidup masyarakat urban" , yang dapat ***mencakup lounge bisnis, ruang meeting, bahkan auditorium atau hall*** untuk seminar dan RUPS.

Fasilitas semacam itu memungkinkan penghuni SOHO menyelenggarakan pertemuan klien atau acara profesional tanpa meninggalkan kompleks hunian.

Dengan adanya ruang serbaguna (auditorium/meeting room) dan coworking area, unit SOHO tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga pusat aktivitas profesional sehari-hari. Hal ini sangat relevan bagi para eksekutif dan bisnis traveler yang sering memerlukan ruang konferensi atau presentasi dalam hitungan jam.



Program Ruang SOHO

Area Tidur:

- Menurut Keputusan Men.PUPR 1989 dimensinya minimum 3×3 m, sedangkan literatur Ernst Neufert merekomendasikan 3,5×3 m (10,5 m²) untuk kenyamanan.

Area Kerja :

- Bagi ruang kerja privat, pedoman seperti Afnor (NF X 35-102) menyarankan ~10 m² untuk satu kantor pribadi. Dengan demikian, area kerja minimal SOHO dapat diasumsikan sekitar 4–6 m² untuk satu workstation (mis. 3×3 m) ditambah ruang sirkulasi

Pantry/Dapur Kecil:

- Luas pantry minimal ~4–5 m². Sebagai contoh, banyak regulasi menyatakan luas dapur minimal ≈4,6 m² (50 ft²), dengan lebar gang depan meja kerja ≈0,91. Praktisnya diperlukan dinding kerja selebar ~1,5–2 m (sink, kompor, kulkas) dan koridor ~1–1,2 m.

Kamar Mandi:

- Kamar mandi standar untuk satu pengguna di unit kompak biasanya ~2–3 m² (misalnya 1,2×1,5 m atau 1,5×2 m) agar muat kloset, shower, dan wastafel. Lebar minimal 0,9–1,0 m diperlukan untuk sirkulasi di dalam kamar mandi.

Sumber : deskeo.com, abc-home.co.uk,

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.2 Kajian Tipologi

Layout Umum Unit SOHO

theforeignarchitect.com

Unit SOHO sering dirancang fleksibel. Contoh arsitektur high-rise SOHO seperti Sanlitun SOHO di Beijing (karya Kengo Kuma) menampilkan sembilan menara dengan podium komersial dan plaza bersama. Jenis layout unit SOHO meliputi.

- **Lantai Tunggal (studio):** Semua fungsi (kerja, tidur, tamu) berada di satu ruang terbuka. Ruang multi-fungsi ini efektif untuk penghuni tunggal atau pasangan tanpa anak, dengan satu-satunya ruang terpisah biasanya kamar mandi.
- **Split-Level:** Terdapat perbedaan ketinggian antar area, misalnya kamar tidur di platform yang sedikit terangkat. Konfigurasi split-level memanfaatkan ruang vertikal untuk memisahkan area kerja dan tidur tanpa memerlukan dua lantai penuh.
- **Mezzanine/Loft:** Unit bersifat "loft" dengan langit-langit tinggi (>3,3 m) dan mezzanine (lantai setengah) di atas ruang bawah. Misalnya, sejumlah proyek SOHO di Singapura menyediakan langit-langit 3,35–4,8 m agar pembeli dapat menambahkan mezzanine seluas ~5 m² Konsep loft (ruang bertingkat dengan plafon tinggi) umum di apartemen konversi
- **Proporsi Area Kerja-Tinggal:** Dalam SOHO, proporsi ruang kerja vs ruang tinggal bervariasi tergantung peruntukan. Umumnya ***area kerja dapat mengisi ~40–60% unit (mis. ruang tamu multifungsi),*** sedangkan sisanya untuk area pribadi (tidur, habis pakai). Pada unit high-end, desain sering menitikberatkan kenyamanan kerja (pencahayaan, privasi) tanpa mengorbankan kebutuhan tidur.

Kepadatan Unit per Lantai

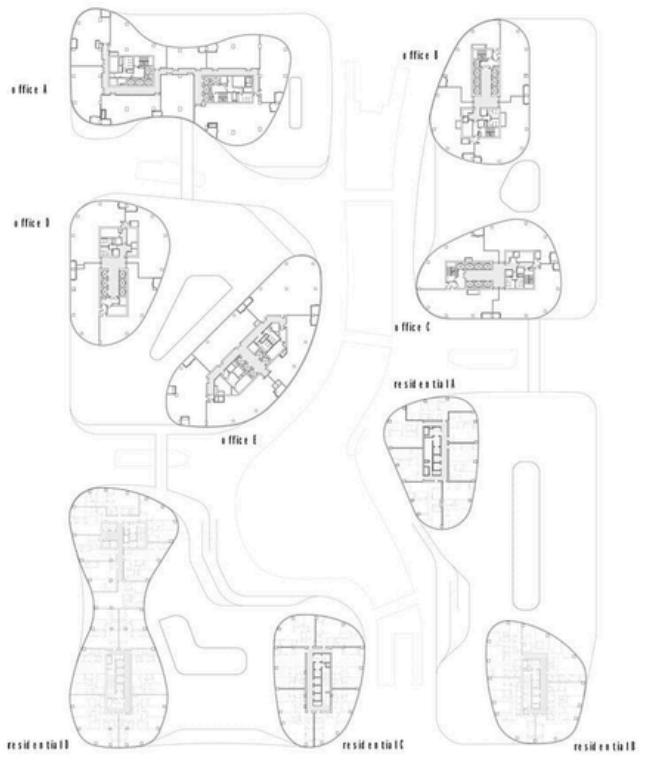
salah satu proyek SOHO di kota besar Asia menunjukkan kepadatan moderat, umumnya 2–4 unit per lantai.

- Southbank di Singapura memiliki 60 unit SOHO dalam 20 lantai (~3 unit/lantai)
- Soho 38 di Hong Kong **hanya Kepadatan 2–4 unit/lantai** cocok untuk pasar menengah-atas: cukup eksklusif untuk privasi penghuni, namun masih efisien secara ekonomi. Core menara dapat melayani 3–4 unit samping koridor ganda, sambil tetap mempertahankan setiap unit mendapat pencahayaan dan ventilasi samping.









Sumber : eranewprojectlaunch.wordpress.com.



ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.2 Prospek Pasar Rental office

Analisa target pasar RENTAL OFFICE

BERDASARKAN JENIS PERUSAHAAN

SEKTOR PERUSAHAAN	DATA & TEMUAN	KEBUTUHAN LAYOUT	SUMBER DATA
Teknologi & Startup	Menyukai ruang open-plan, fleksibel, area kolaboratif	Layout terbuka, breakout zone, hot desking	Inferensi – tren desain coworking dan portofolio JLL/WeWork
Keuangan & Konsultan	Cenderung memilih ruang privat dan formal	Kantor tertutup, ruang rapat, lobby representatif	Inferensi – studi proyek Colliers & Savills (fit out banking firms)
Industri Kreatif	Memerlukan ruang adaptif seperti studio dan ruang presentasi	Studio, whiteboard wall, area semi-outdoor	Inferensi – proyek coworking untuk agensi kreatif (ex: GoWork x branding firms)

Tabel 3.2 analisis target pasar rental office
Sumber: Penulis 2025

Berikut ini adalah tabel ringkasan analisis target pasar rental office di Jakarta berdasarkan data yang berhasil didapatkan dari **JLL Indonesia, Colliers Indonesia, dan analisis sektoral umum.** Tabel ini dilengkapi dengan estimasi sumber meskipun inferensi berbasis tren pasar dan bukan laporan kuantitatif eksplisit :



Gambar 3.45 proyeksi pasa rental office pada 2026
Sumber : Colliers Indonesia

Office Market Potential Projections are Set for 2026

HIGHLIGHT

- Tren penurunan suplai di tahun (2020–2022) ***memberi sinyal bahwa pasar sedang beradaptasi dengan kebutuhan baru: hybrid working, efisiensi ruang, fleksibilitas waktu dan lokasi.***

RESPONSE

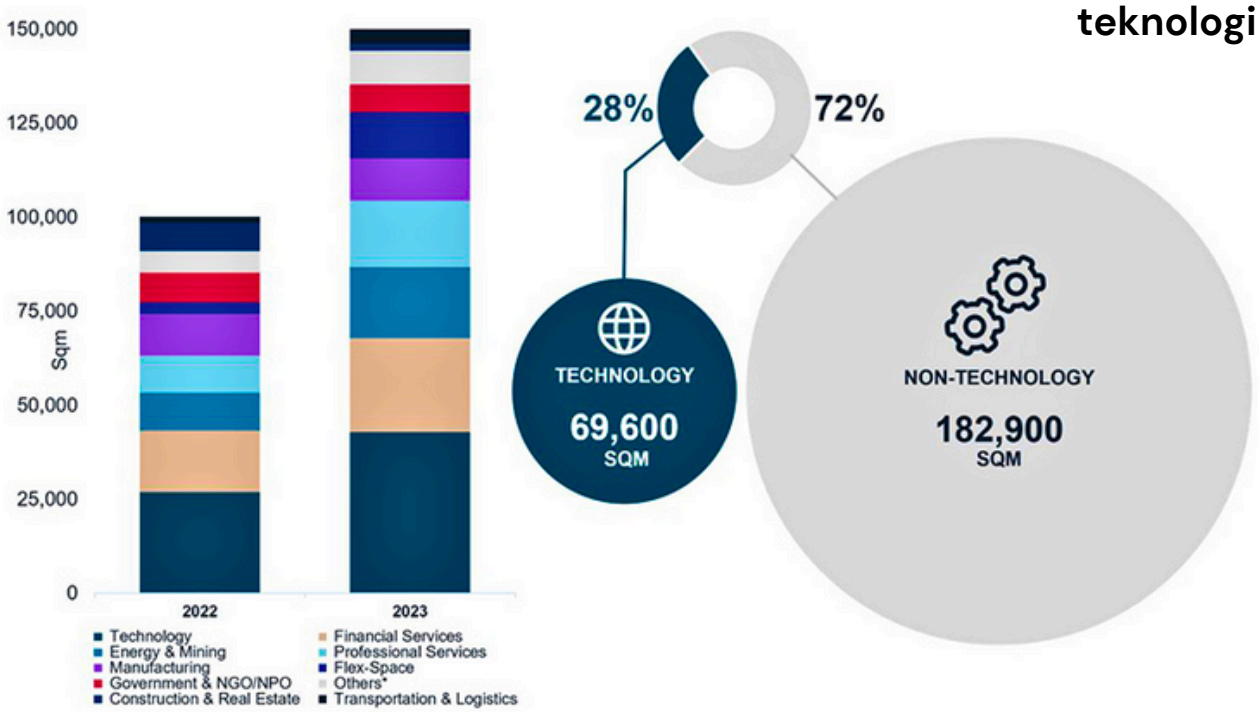
pendekatan proyek yang mengubah fungsi kantor tradisional dengan menawarkan model baru seperti SOHO, live-work space dual-key office units cocok dengan isu ini

Teknologi vs non-teknologi: Industri mana yang mendorong permintaan perkantoran di Jakarta?

Data dan Analisis Pasar Properti Berdasarkan JLL (Jones Lang LaSalle) :

Dalam dua tahun terakhir, sekitar 275 institusi atau penyewa dari sepuluh sektor berbeda telah teridentifikasi, dengan total penyewaan ruang kantor Kelas A mencapai sekitar **100.000 meter persegi** pada 2022 dan meningkat menjadi lebih dari 150.000 meter persegi pada 2023.

Meskipun tren keseluruhan menunjukkan peningkatan, permintaan setiap triwulan serta distribusinya berdasarkan sektor mengalami variasi yang cukup signifikan. **Sektor teknologi secara konsisten menyewakan lebih dari 8.000 m² per triwulan,** sementara sektor utama lainnya seperti jasa keuangan, pertambangan dan energi, jasa profesional, serta manufaktur, menyewa rata-rata antara **2.800 hingga 5.200 m² per triwulan.** Sementara itu, sektor lain seperti **ruang fleksibel, pemerintahan dan LSM/NPO, konstruksi dan real estat, serta transportasi dan logistik menunjukkan kontribusi yang lebih kecil,** tetapi tetap mengalami fluktuasi dalam periode 2022 hingga 2023.



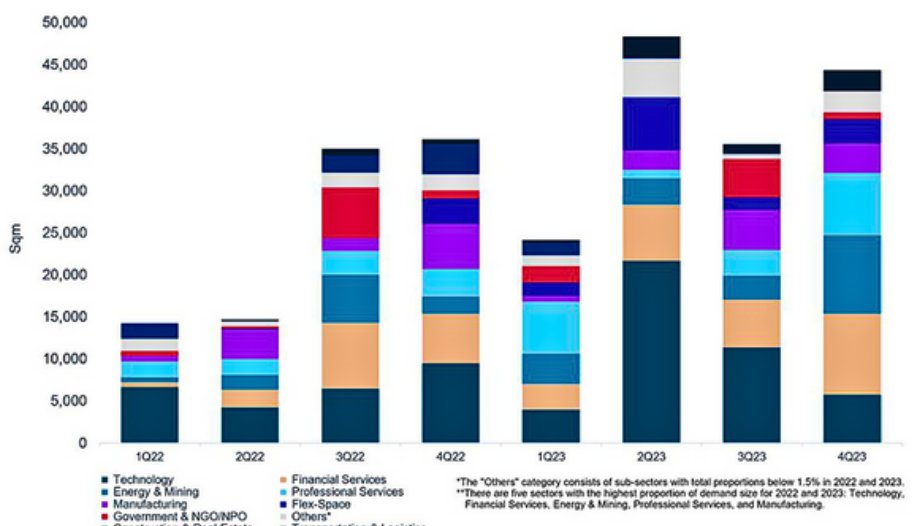
Gambar 3.46 Ukuran permintaan teknologi vs non-teknologi pada tahun transisi,
Sumber : Riset JLL Indonesia, 1Q24

Ukuran permintaan teknologi vs non-teknologi pada tahun transisi

Sektor teknologi berhasil menyewa hampir 70.000 meter persegi ruang kantor di gedung-gedung Kelas A. Sementara itu, **sektor nonteknologi, yang mencakup industri lebih konvensional, menguasai 72%** dari total ruang kantor sewa dalam periode tersebut. Meskipun sektor nonteknologi tetap menjadi pendorong utama permintaan secara keseluruhan, industri teknologi tetap unggul dengan pangsa sebesar +27,6% pada 2022 dan 2023, mengungguli sektor lain seperti jasa keuangan (+16,4%), energi dan pertambangan (+11,4%), jasa profesional (+10,9%), serta manufaktur (+8,8%).

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.2 Prospek Pasar Rental office

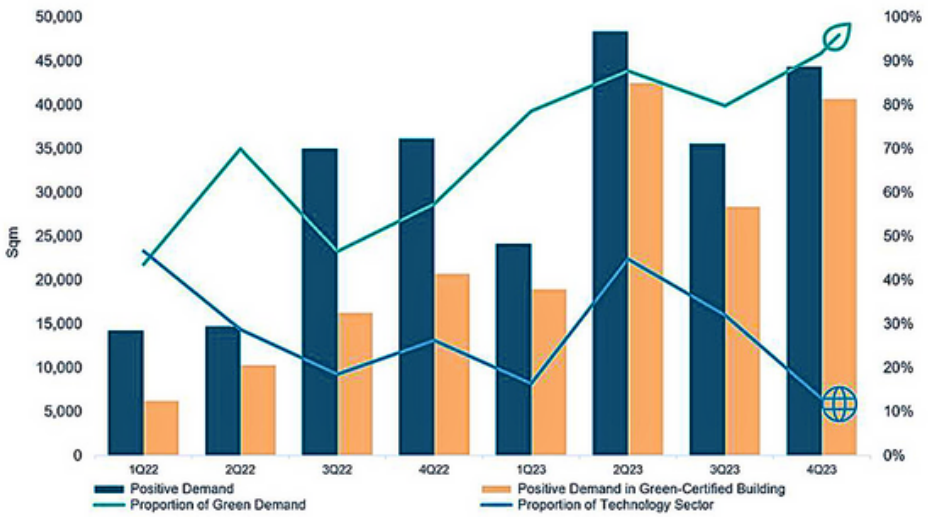


Gambar 3.47 Ukuran permintaan teknologi vs non-teknologi pada tahun transisi,
Sumber : Riset JLL Indonesia, 1Q24

Terjadi pergeseran permintaan ruang kantor dari tahun 2022 ke 2023, di mana beberapa sektor mengalami peningkatan, sementara yang lain mengalami penurunan.

1. **Ruang fleksibel** mengalami kenaikan sebesar +5%,
2. diikuti oleh sektor **transportasi dan logistik** yang meningkat +2,6%,
3. serta **energi dan pertambangan** yang bertambah +2,3%.
4. Sebaliknya, sektor **konstruksi dan real estat** mengalami penurunan sebesar -6,3%,
5. diikuti oleh **manufaktur** yang turun -3,7%,
6. serta **pemerintahan dan LSM/NPO** yang berkurang -3% dalam penyewaan ruang kantor Kelas A.

Permintaan sektor bangunan dan teknologi hijau terhadap perkantoran



Gambar 3.48 Perbandingan permintaan triwulanan 10 sektor pada tahun 2022 & 2023
Sumber : Riset JLL Indonesia, 1Q24

Selain strategi peningkatan kualitas dan efisiensi biaya, aspek keberlanjutan telah menjadi faktor utama dalam menarik permintaan ruang kantor selama masa transisi. Pada tahun 2022, sekitar ***53% dari transaksi penyewaan ruang kantor Kelas A terjadi di gedung-gedung yang telah memperoleh sertifikasi hijau.***

Tren ini meningkat secara signifikan pada tahun 2023, dengan persentase mencapai 86%, yang setara dengan ***hampir 120.000 m² ruang kantor yang disewakan di gedung bersertifikasi hijau Kelas A.***

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.2 Prospek Pasar Rental office



1. Lokasi Dekat LRT Menawarkan Harga Sewa Kompetitif dan Potensi Pasar yang Tumbuh

- Laporan menekankan bahwa lokasi ***kantor di sepanjang LRT Jabodebek akan tetap kompetitif secara harga,*** dibanding area CBD maupun non-CBD lain seperti T.B. Simatupang.
- Ini menunjukan adanya potensi untuk menciptakan pasar baru bagi pekerja dan perusahaan yang mengandalkan efisiensi akses transportasi publik di dukuh atas

2. Fleksibilitas Fungsi: Potensi untuk Co-working dan Mixed-Use

- Lokasi strategis di LRT didorong untuk ***pengembangan co-working space dan mixed-use development,*** termasuk opsi SOHO atau hybrid hotel-office.
- Ini memperkuat justifikasi bahwa project ini bisa diarahkan ke diversifikasi fungsi komersial untuk memperluas target pasar —bukan sekadar kantor tradisional.

3. Efisiensi Biaya dan Produktivitas: Daya Tarik Bagi Penyewa

- Dekatnya site dengan pusat transit seperti Dukuh Atas mendukung ***commuter efficiency, sehingga menarik bagi perusahaan yang ingin meningkatkan produktivitas karyawan.***
- Selain itu, lokasi ini memungkinkan efisiensi operasional perusahaan karena dekat dengan vendor, klien, dan jaringan bisnis lainnya—hal ini mendukung potensi dual market: individual dan perusahaan.



Gambar 3.49 Peluang Pasar Kantor di kawasan LRT
Sumber : Riset JLL Indonesia, 1Q24

Kompas.com / Properti / Apartemen

Properti Berbasis TOD Bakal Banyak Diminati Tahun 2022

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.3 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

Analisa target pasar SOHO

Analisis target pasar SOHO (Small Office Home Office) dilakukan untuk ***mengidentifikasi segmen pengguna potensial yang akan mendukung peningkatan okupansi dan profitabilitas gedung.*** Dengan memahami karakteristik demografi, preferensi, serta kebutuhan pasar, desain SOHO dapat dioptimalkan untuk menarik kalangan menengah ke atas—baik wisatawan mancanegara, ekspatriat, maupun profesional lokal—yang membutuhkan akomodasi terintegrasi dengan ruang kerja. Diversifikasi fungsi SOHO tidak hanya memperluas pangsa pasar, tetapi juga menciptakan sinergi dengan rental office melalui layanan komplementer (misal: shared meeting rooms atau business lounge), sehingga meningkatkan daya tarik holistik proyek.

1. **Analisis Potensi Demografi :** Mengidentifikasi kelompok pekerja, tingkat pendapatan, dan profesi dominan

→

2. Aktivitas Wisatawan Lokal & Mancanegara : Menilai volume dan pola kunjungan wisman yang berpotensi menjadi pengguna SOHO

→

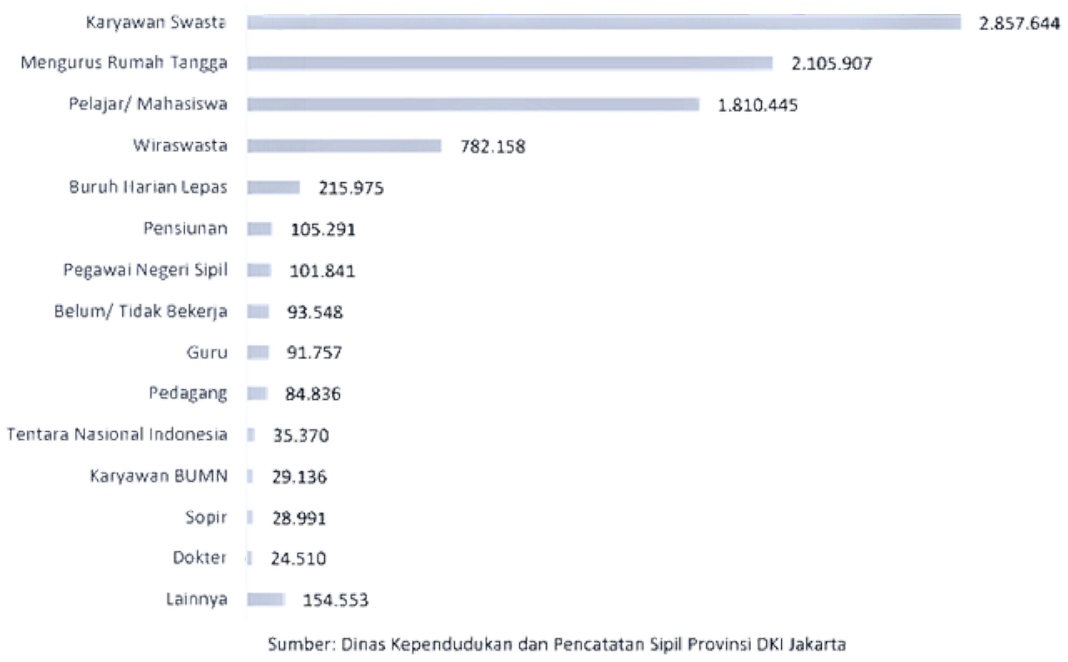
3. Studi Kebutuhan Kalangan Menengah Atas : Memahami preferensi fasilitas dan harga yang diharapkan.

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.3 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

1. Analisis Potensi Demografi

Jumlah Penduduk DKI Jakarta Menurut Pekerjaan



Gambar 3.49 grafik Jumlah Penduduk DKI Jakarta Menurut Pekerjaan
Sumber : dinas kependudukan dan pencatatan sipil provinsi DKI jakarta

Beberapa kelompok profesi menunjukkan potensi besar sebagai pengguna utama SOHO:

1. **Wiraswasta & Pekerja Fleksibel**
   - Jakarta memiliki 782 ribu wiraswasta, termasuk startup, perdagangan online, dan jasa profesional seperti konsultan dan freelancer. Mereka membutuhkan ruang kerja fleksibel dengan biaya operasional lebih rendah dibanding kantor konvensional.

2. **Profesional dengan Mobilitas Tinggi**
   - 29 ribu karyawan BUMN, dan 101 ribu PNS umumnya bekerja di kantor konvensional, namun sistem hybrid working membuka peluang bagi mereka yang ingin memiliki ruang kerja pribadi di luar kantor utama.

Mayoritas kelas menengah Indonesia (72,89%) dan penduduk menuju kelas menengah (58,68%) tinggal di perkotaan, ***dengan Jakarta sebagai pusat konsentrasi terbesar.*** Berdasarkan klasifikasi ekonomi, ***kelas menengah memiliki pengeluaran Rp 2,04–9,91 juta per kapita per bulan,*** sementara kelompok menuju kelas menengah Rp 874 ribu–2,04 juta. ***Daya beli kelas menengah meningkat 132% dalam lima tahun, mencapai Rp 3,35 juta per kapita per bulan pada 2024.*** Pengeluaran utama mereka termasuk perumahan dan jasa, seiring tren hybrid working yang mendorong kebutuhan hunian multifungsi seperti SOHO.

Selain itu, hotel berbintang di Jakarta menunjukkan okupansi stabil, mencerminkan daya beli pasar properti kelas atas yang tetap kuat. Dengan karakter eksklusif, luas unit lebih besar, tipe duplex, dan fasilitas premium, SOHO menjadi bagian dari segmen properti atas yang masih diminati.

Berdasarkan BPS

- Pekerja formal umumnya berpenghasilan lebih tinggi dibanding pekerja informal.
- Rata-rata gaji pekerja jasa di Jakarta:
  - Formal: 5,69 juta/bulan
  - Informal: 4,19 juta/bulan
- Jakarta Utara unik: Pekerja informal berpenghasilan lebih tinggi (7,21 juta) dibanding formal (6,82 juta), menunjukkan potensi keberhasilan pekerja jasa informal.
- Jakarta Selatan tertinggi untuk pekerja formal: Rata-rata 5,97 juta/bulan, menjadikannya pasar potensial bagi pekerja formal yang membutuhkan SOHO atau ruang kerja di rumah.

ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.3 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

1. Analisis Potensi Demografi

Pendapatan rata-rata pekerja di jakarta

Kab/Kota	Rata-rata Upah/Gaji Bersih Sebulan Pekerja Informal Menurut Kebupaten/Kota dan Lapangan Pekerjaan Utama (rupiah) di Provinsi DKI Jakarta															
	Pertanian				Industri				Jasa				Jumlah			
	2022	2021	2020	2018	2022	2021	2020	2018	2022	2021	2020	2018	2022	2021	2020	2018
Kep Seribu	1.871.074	1.844.664	1.850.548	1.541.492	1.231.939	1.821.711	1.884.795	1.980.351	1.665.472	1.898.083	1.982.132	2.154.019	1.738.765	1.868.447	1.914.810	1.891.954
Jakarta Selatan	-	-	-	-	3.005.015	2.315.934	2.115.718	2.982.985	3.502.541	2.471.611	2.686.573	3.379.289	3.482.955	2.442.796	2.650.245	3.181.137
Jakarta Timur	-	-	-	400.000	2.803.647	2.102.311	2.312.301	3.582.058	3.208.615	2.494.964	2.805.889	2.972.028	3.168.436	2.443.065	2.752.336	2.318.029
Jakarta Pusat	-	-	-	-	2.625.341	-	8.279.148	1.824.678	3.615.260	2.227.171	2.484.744	2.839.624	3.557.990	2.417.048	3.033.629	2.332.151
Jakarta Barat	-	-	1.508.830	2.000.000	8.760.957	2.771.160	3.216.760	2.537.849	3.939.618	2.516.197	2.963.949	3.438.784	4.203.279	2.530.986	2.980.454	2.658.878
Jakarta Utara	-	-	2.368.812	2.500.000	5.043.177	2.328.479	1.990.498	2.198.811	7.581.267	2.168.818	2.677.707	3.731.889	7.211.579	2.185.017	2.591.180	2.810.233
DKI Jakarta	3.181.044	1.653.883	2.541.989	1.610.373	4.443.860	2.545.112	2.956.548	2.517.789	4.189.801	2.407.011	2.761.066	3.085.939	4.201.899	2.414.890	2.781.087	2.532.064

Keterangan Data :
Kesalahan Baku Relatif 25%

Kab/Kota	Rata-rata Upah/Gaji Bersih Sebulan Pekerja Formal Menurut Kabupaten/Kota dan Lapangan Pekerjaan Utama (rupiah) di Provinsi DKI Jakarta							
	Pertanian		Industri		Jasa		Jumlah	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kep Seribu	2.037.519	2.773.832	3.615.248	3.178.230	4.478.368	4.731.504	4.178.950	4.394.816
Jakarta Selatan	2.504.295	30.298.336	4.452.352	6.609.484	3.679.084	5.979.724	3.763.408	6.185.279
Jakarta Timur	4.788.711	4.960.632	5.667.900	5.762.495	4.580.750	5.356.129	4.830.073	5.442.060
Jakarta Pusat	1.600.000	-	4.117.848	6.368.519	4.571.269	4.958.808	4.514.651	5.099.960
Jakarta Barat	4.996.559	55.056.779	4.043.440	6.299.464	4.219.928	5.208.885	4.175.639	5.687.307
Jakarta Utara	2.719.064	4.113.998	3.923.566	7.638.011	4.413.092	6.826.545	4.293.687	6.989.775
DKI Jakarta	3.764.537	21.081.633	4.573.911	6.452.750	4.252.103	5.691.323	4.315.894	5.916.194

tabel 3.3 Pendapatan rata-rata pekerja di jakarta
Sumber : dinas kependudukan dan pencatatan sipil provinsi DKI jakarta

Wilayah	Gaji Pekerja Informal (Jasa) (Rp)	Gaji Pekerja Formal (Jasa) (Rp)
DKI Jakarta	4.189.801	5.691.323
Jakarta Selatan	3.502.541	5.979.724
Jakarta Timur	3.208.615	5.356.129
Jakarta Pusat	3.615.260	4.958.808
Jakarta Barat	3.939.616	5.208.885
Jakarta Utara	7.211.579	6.826.545

tabel 3.4 Ringkasan Pendapatan rata-rata pekerja di jakarta
Sumber : penulis 2025

SOHO (Small Office Home Office) lebih cocok untuk pekerjaan berbasis jasa, seperti:

- Arsitektur & Desain
- Konsultan & Freelancer (marketing, IT, keuangan, dll.)
- Toko Online & Digital Business (dropshipping, content creator, dll.)

Target 1: Pekerja Formal Stabil (Jakarta Selatan & Pusat)

- Rata-rata gaji tertinggi (5,97 juta/bulan) → Potensial untuk investasi SOHO.
- Strategi: Pasarkan desain home office premium dengan fitur ergonomis & modern.

Target 2: Pekerja Informal Sukses (Jakarta Utara)

- Pendapatan tinggi (7,21 juta/bulan) → Banyak freelancer & pebisnis mandiri.
- Strategi: Fokus pada desain multifungsi untuk kerja & hunian.

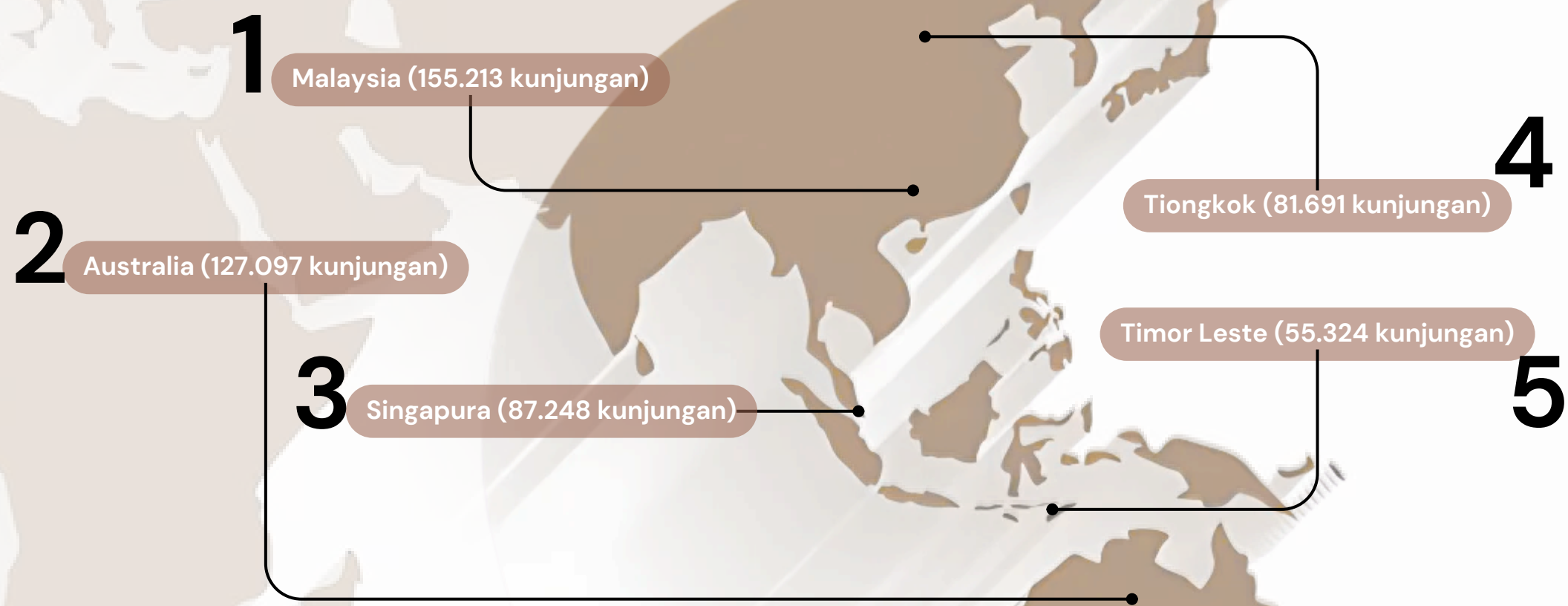
ANALISIS DAN PENDEKATAN

3.3 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

2. Pemetaan Aktivitas Wisatawan Lokal & Mancanegara

Berdasarkan data resmi dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia, kunjungan ***wisatawan mancanegara (wisman) ke Indonesia pada Januari 2024 mencapai 927.746 kunjungan, tumbuh 16,19% dibanding Januari 2023.*** Pertumbuhan ini menunjukkan pemulihan sektor pariwisata pascapandemi dan peluang besar bagi pengembangan SOHO (Small Office Home Office) yang menyasar kalangan menengah ke atas, termasuk wisatawan internasional.

5 kebangsaan tertinggi yang berkunjung ke Indonesia pada Januari 2024 adalah :

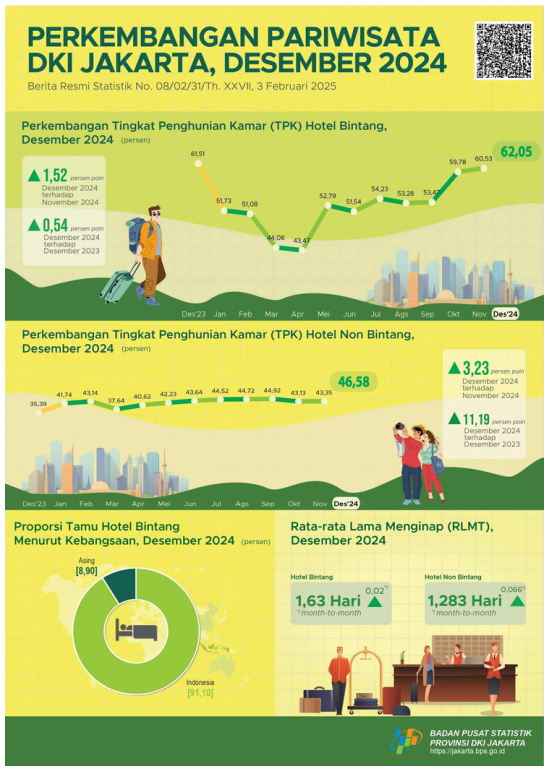


Negara-negara ini memiliki karakteristik wisatawan dengan daya beli tinggi, terutama Australia dan Singapura yang termasuk dalam 10 besar sumber wisman berpenghasilan tinggi (World Bank, 2023).

ANALISIS DAN PENDEKATAN

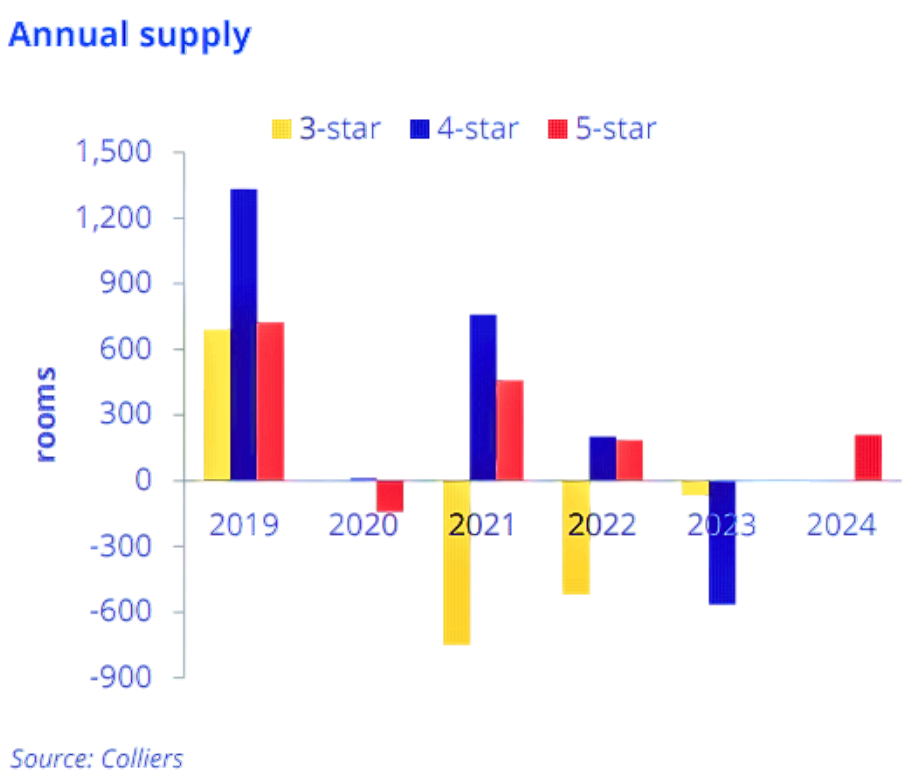
4.2 Prospek Pasar Small Office Home Office (SOHO)

2. Aktivitas Wisatawan Lokal & Mancanegara



Gambar 3.50 Pariwisata DKI jakarta
Sumber : BPS

- TPK Hotel Bintang: Pada Desember 2024, TPK hotel bintang di Jakarta mencapai 62,05%, naik 0,54 poin dibandingkan Desember 2023 (YoY) dan 1,52 poin dibandingkan November 2024 (MoM).
- TPK Hotel Bintang 4: Hotel bintang 4 memiliki TPK tertinggi sebesar 67,63%, menunjukkan kinerja yang paling stabil di antara hotel berbintang.
- TPK Hotel Nonbintang: TPK hotel nonbintang mencapai 46,58% pada Desember 2024, naik 11,19 poin YoY dan 3,23 poin MoM, menunjukkan peningkatan meskipun masih berada di level yang lebih rendah dibandingkan hotel bintang.
- Rata-rata Lama Menginap Tamu (RLMT) Hotel Bintang: RLMT di hotel bintang adalah 1,63 hari pada Desember 2024 (turun 0,03 hari YoY, naik 0,02 hari MoM).
- RLMT Hotel Nonbintang: RLMT di hotel nonbintang adalah 1,283 hari pada Desember 2024 (turun 0,039 hari YoY, naik 0,066 hari MoM).
- Proporsi Tamu Asing: Di hotel bintang, tamu asing menyumbang 8,90% dari total tamu menginap pada Desember 2024.



Gambar 3.51 tingkat hunian hotel
Sumber : Colliers Indonesia

Pergeseran demografi pelancong bisnis ke generasi muda mendorong pertumbuhan hotel di Jakarta, terutama di segmen bintang 4 dan 5. Tren ini diperkuat oleh daya tarik desain kota serta meningkatnya proyek hotel baru di berbagai kategori. ***Dari Q3 hingga pertengahan Desember, tingkat hunian hotel melonjak akibat acara MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition)*** dan aktivitas bisnis pemerintah, meskipun pengurangan anggaran perjalanan ASN sebesar 50% berdampak pada hotel yang bergantung pada pasar tersebut.