

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

“Perancangan Kantor Sewa Dengan Pendekatan Smart Building di Kota Tangerang Selatan“ Dengan pengertian judul sebagai berikut :

Perancangan : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti sebuah proses, perbuatan merancang (Kemendikbud, 2023). Menurut kutipan William A. Shrode (1974) dalam (Ananda, 2019) Perancangan adalah suatu sarana untuk mentransformasikan persepsi-persepsi mengenai kondisi-kondisi lingkungan ke dalam rencana yang berarti dan dapat dilaksanakan dengan teratur. Sedangkan menurut teori lain yaitu yang dikemukakan oleh William L. Lassey (1977) dalam (Ananda, 2019) perancangan merupakan sebuah proses Menyusun konsep dasar suatu rencana yang meliputi kegiatan mengidentifikasi, mengadakan studi, mendeterminasi, memprediksi, melakukan Tindakan. Maka berdasarkan pengertian tersebut perancangan berarti sebuah proses merancang dengan mengumpulkan data yang kemudian dianalisis dan diterjemahkan ke dalam sebuah rencana yang dapat dilaksanakan secara teratur demi mencapai sebuah tujuan yang diinginkan.

Kantor sewa : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan balai (Gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya), tempat bekerja yang dipakai dengan membayarkan sejumlah uang (Kemendikbud, 2023).

Menurut Hunt, W.D. dalam (Supriatna, 2017) Kantor sewa merupakan sebuah bangunan yang mewadahi sebuah transaksi bisnis dan pelayanan secara professional. Maka berdasarkan pengertian di atas kantor sewa merupakan sebuah ruang yang dapat digunakan dengan membayar uang sewa sebagai tempat untuk mewadahi perusahaan dalam menjalankan kegiatan perkantoran.

Pendekatan : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti proses, cara, perbuatan yang mendekati, usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti, metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian (Kemendikbud, 2023). Maka dapat dikatakan bahwa pendekatan berarti sebuah cara yang digunakan untuk mengadakan hubungan dengan sesuatu yang diteliti demi mencapai sebuah pemahan terkait hal yang diteliti.

Smart Building : Menurut Dinan Nafindro dan Dyah dalam (Emran, 2022) adalah sebuah system intergrasi antara teknologi dengan instalasi pada sebuah bangunan yang memungkinkan Sebagian besar perangkat pada fasilitas bangunan dapat dirancang sesuai dengan kebutuhan, keinginan serta control otomatis yang terpusat atau dapat dikatakan IBMS (*Integrated Building Management System*). Sedangkan menurut (Putra, 2020) smart building adalah sebuah penerapan sistem pengaturan otomatis terhadap sebuah bangunan yang dimana sistemnya telah diatur dengan algoritma yang terstruktur dan hampir semua komponen bangunan dapat dikelola secara otomatis atau dapat dikatakan sebagai BAS (*Building*

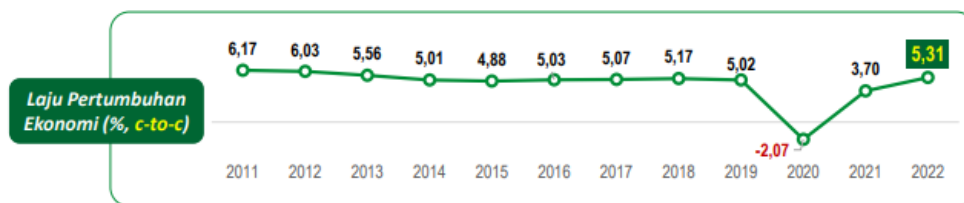
Automation System). Maka berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa smart building adalah sebuah sistem integrasi teknologi dengan instalasi dalam bangunan dan memungkinkan Sebagian besar komponen pada bangunan dapat dikontrol secara otomatis sesuai dengan kebutuhan.

Kota Tangerang Selatan : Adalah daerah otonom yang dibuat pada akhir tahun 2008. Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu dinas di Kabupaten Tangerang yang bertujuan untuk meningkatkan administrasi, pembangunan dan pelayanan sosial serta memberikan peluang untuk memanfaatkan peluang daerah guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Terletak di bagian timur Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta dan Kota Tangerang di sebelah utara, Provinsi DKI Jakarta dan Kota Depok di sebelah timur, Kabupaten Bogor dan Kota Depok di sebelah selatan, serta Kabupaten Tangerang di sebelah barat. . (BIRO PEMKESRA PROVINSI BANTEN, 2018)

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dimaksudkan bahwa “Perancangan Kantor Sewa dengan Pendekatan *Smart Building* di Kota Tangerang Selatan” adalah merancang sebuah bangunan kantor sewa guna mewadahi kegiatan perkantoran sebuah perusahaan dengan pendekatan *smart building* dimana bangunan terintegrasi dengan teknologi di kota Tangerang Selatan.

1.2 Latar Belakang

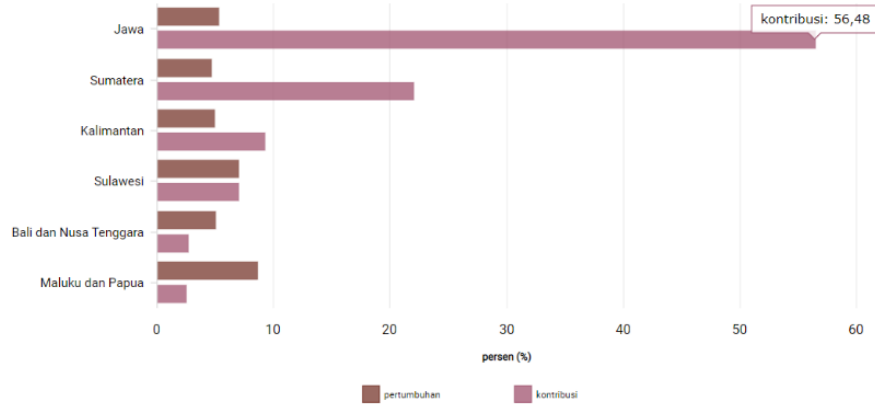
Isu perekonomian di Indonesia masih menjadi perhatian bagi negara. Terlebih saat pandemi *covid-19* yang menyebabkan angka presentase pertumbuhan perekonomian Indonesia mengalami penurunan yang cukup signifikan. Hal tersebut dikarenakan beberapa faktor, yang menyebabkan pemerintah menerapkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang kemudian berimplikasi terhadap pembatasan aktivitas masyarakat dalam segala bidang salah satunya bidang ekonomi.



Gambar 1.1 Grafik Laju Pertumbuhan Ekonomi Indonesia
(Sumber : Badan Pusat Statistik, 2022)

Namun saat ini kasus pandemi *covid-19* sudah mulai membaik dan aktivitas masyarakat juga mulai kembali seperti semula. Kini perekonomian Indonesia juga semakin membaik, hal tersebut dapat dilihat dari angka pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2022 yang meningkat sebesar 5,31%, dimana angka tersebut merupakan angka tertinggi bahkan sejak tahun 2014.

Angka pertumbuhan ekonomi Indonesia ini juga dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah dari pertumbuhan ekonomi spasial yang terus menguat. Ekonomi spasial ini dapat terlihat dari pertumbuhan dan kontribusi PDRB di seluruh wilayah di Indonesia.



Gambar 1.2 Diagram Pertumbuhan dan Kontribusi PDRB Berdasarkan Pulau (2022)
(Sumber : databoks.katadata.co.id, 2023)

Menurut (Santika, 2023) Jika dilihat dari kontribusi dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia, Pulau Jawa merupakan wilayah yang paling besar kontribusi pada perekonomian Indonesia yaitu sebesar 56,48% untuk pertumbuhan yang hanya sebesar 5,31%. Kontribusi tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor yang mendukung diantaranya adalah karena letak Ibukota Negara Indonesia yaitu DKI Jakarta berada di pulau jawa. Letak Ibukota Negara Indonesia yang berada di Pulau Jawa didukung dengan sarana prasarana yang memadai sehingga terdapat beberapa perusahaan industri besar berada di pulau jawa yang pada akhirnya menjadikan Pulau Jawa memiliki kemampuan dalam mendominasi roda perekonomian nasional.

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk di Indonesia

No.	Nama Pulau	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Presentase (%)
1.	Jawa	154.282,1	55,97
2.	Sumatera	59.977,3	21,76
3.	Sulawesi	20.304,4	7,36
4.	Kalimantan	17.052,2	6,17
5.	Bali – Nusa Tenggara	15.355,1	5,55
6.	Maluku - Papua	8.802,9	3,19
8.	Indonesia	275.773,8	100

(Sumber : sulut.bps.go.id, 2023)

Selain karena letak Ibukota Negara Indonesia yang berada di Pulau Jawa, kondisi geografis Pulau Jawa juga mempengaruhi pertumbuhan PDRB Pulau Jawa. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, Pulau Jawa merupakan pulau dengan jumlah penduduk terbesar di Indonesia, dimana Jumlah penduduk di Pulau Jawa pada tahun 2022 sebanyak 154,3 juta jiwa dengan presentase 55,97% dari total jumlah penduduk keseluruhan di Indonesia. Besarnya jumlah penduduk ini adalah karena kondisi geografis Pulau Jawa yang menguntungkan. Pulau Jawa memiliki banyak gunung berapi sehingga keadaan tanah menjadi subur sehingga penduduk memiliki sumber makanan yang baik dan melimpah selain itu kondisi garis pantai pulau jawa cukup luas sehingga memudahkan transportasi barang dan manusia dari satu tempat ketempat lainnya. Kondisi inilah yang membuat Pulau Jawa mampu monopang penduduk dengan jumlah yang besar.

Tabel 1.2 Laju Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk Menurut Provinsi di Pulau Jawa

No.	Provinsi	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk per Km ²
1.	DKI Jakarta	0,64	16.158
2.	Jawa Barat	1,33	1.334
3.	Jawa Tengah	0,81	1.078
4.	DI Yogyakarta	1,44	1.186
5.	Jawa Timur	0,68	857
6.	Banten	1,66	1.310

(Sumber : bps.go.id, 2023)

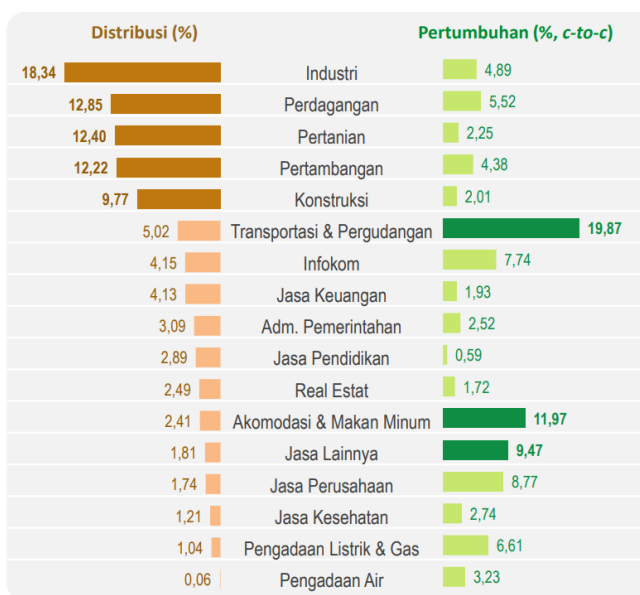
Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2022, presentase laju pertumbuhan penduduk menurut provinsi di Pulau Jawa terbesar adalah pada Provinsi Banten yaitu sebesar 1,66 % dengan tingkat kepadatan penduduk 1.310 per km². Berdasarkan nilai tersebut dapat dijelaskan bahwa Provinsi Banten pada tahun 2022 mengalami jumlah penduduk yang meningkat terbesar di dibandingkan dengan provinsi lain, namun tingkat kepadatan penduduknya tidak lebih padat dibandingkan dengan Provinsi DKI Jakarta.

**JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN
KOTA TANGERANG SELATAN
DKB SEMESTER II TAHUN 2022**

NO KEC	NAMA KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK			
		SEMESTER I TAHUN 2022	SEMESTER II TAHUN 2022	PERUBAHAN	%
367401	SERPONG	158.711	161.356	2.645	0,19
367402	SERPONG UTARA	135.924	137.462	1.538	0,11
367403	PONDOK AREN	290.765	293.968	3.203	0,23
367404	CIPUTAT	217.181	220.125	2.944	0,21
367405	CIPUTAT TIMUR	167.928	169.133	1.205	0,09
367406	PAMULANG	317.767	321.764	3.997	0,29
367407	SETU	88.458	90.207	1.749	0,13
TOTAL		1.376.734	1.394.015	17.281	1,24

**Gambar 1.3 Tabel Jumlah Penduduk di Kota Tangerang Selatan
(Sumber : Disdukcapil Kota Tangerang Selatan, 2022)**

Jumlah penduduk yang meningkat juga terjadi pada Kota Tangerang Selatan yang merupakan salah satu kota yang berada di Provinsi Banten. Jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan selalu meningkat tiap tahunnya. Menurut data Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang Selatan, jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan pada DKB semester II tahun 2022 sebesar 1.394 juta jiwa, yang dimana angka tersebut meningkat dari jumlah pada semester sebelumnya yang memiliki jumlah penduduk sebesar 1.376 juta jiwa. Dengan adanya penambahan jumlah penduduk pada Kota Tangerang Selatan, maka permintaan akan produk dan jasa pada kota tersebut juga akan meningkat.



**Gambar 1.4 Persentase Distribusi dan Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha
(Sumber : Badan Pusat Statistik, 2022)**

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2022, pertumbuhan ekonomi di Indonesia jika dilihat dari sisi produksinya, lapangan usaha dengan pertumbuhan tertinggi adalah pada sektor transportasi & pergudangan serta akomodasi & makan minum, dimana dapat dikatakan kedua sektor ini adalah sektor yang memberikan distribusi terbesar pada pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Sektor transportasi & pergudangan ini mengalami pertumbuhan yang tertinggi, karena pengaruh aktivitas masyarakat yang mulai kembali seperti semula, sehingga mobilitas masyarakat juga kembali pulih, seperti saat ini masyarakat dapat kembali bekerja dikantor, dan mengadakan kegiatan lainnya diluar rumah baik menggunakan transportasi pribadi ataupun transportasi umum. Seperti yang kita tau saat ini selain penggunaan transportasi pribadi untuk mobilitas masyarakat, transportasi umum juga menjadi pilihan mobilitas masyarakat sehari-hari. Masyarakat saat ini juga mulai terbiasa menggunakan internet dan aplikasi online untuk mengirim atau membeli barang yang dianggap dapat membantu kegiatan masyarakat mulai dari memenuhi kebutuhan pribadi, kebutuhan rumah hingga kebutuhan lainnya tanpa harus pergi keluar rumah atau ke pusat perbelanjaan. Kebiasaan tersebut menjadi faktor berkembang dan meningkatnya jasa transportasi dan transportasi ekspedisi pengiriman juga meningkatkan sektor industri pergudangan, dimana melalui manajemen pergudangan maka jarak transportasi dalam pendistribusian barang akan lebih pendek dan dapat meningkatkan frekuensi pengambilan barang dan pengiriman kepada pelanggan.

Pertumbuhan pada sektor akomodasi & makan minum yang menjadi urutan kedua tertinggi dalam presentase pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) juga dipengaruhi oleh aktivitas masyarakat yang sudah kembali pulih dan kegiatan pariwisata di Indonesia kembali dibuka sehingga jumlah wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara mulai kembali meningkat, beberapa kegiatan pariwisata yang kembali dibuka ini akan berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal sementara bagi para wisatawan juga semakin meningkat,

hal tersebut lah yang akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan sektor akomodasi dan makan minum.

Perkembangan kedua sektor tersebut pastinya tidak terhindar dari adanya sistem administrasi perusahaan yang baik. Administrasi perusahaan merupakan peran penting agar sebuah perusahaan dapat tetap berdiri dan berkembang. Administrasi perusahaan memiliki peran dalam hal mengurus proses pembukuan perusahaan, surat menyurat, pencatatan dan kegiatan lainnya yang bersifat ketatausahaan. Maka dapat dikatakan sebagai upaya dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia adalah dengan membantu mengembangkan bisnis sebuah perusahaan-perusahaan yang saat ini sedang kembali tumbuh atau yang baru akan berkembang. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa perkembangan sebuah perusahaan tidak terhindar dari adanya sistem administrasi perusahaan yang baik. Dalam menjalankan sistem administrasi sebuah perusahaan perlu adanya sebuah ruang yang dapat menampung kegiatan administrasi tersebut serta dapat membantu jalannya kegiatan yang terjadi didalamnya.

Seperti yang saat ini kita ketahui, ketersediaan lahan yang terbatas serta kebutuhan ruang yang semakin besar diperkotaan berdampak pada harga jual lahan yang tinggi sehingga menyebabkan banyak pelaku bisnis yang menjadikan rumah tinggal sebagai wadah menjalankan kegiatan administrasi bisnisnya dengan fasilitas yang terbatas. Sedangkan dalam upaya mengembangkan sebuah bisnis perusahaan perlu adanya motivasi serta inovasi karyawan, jaringan/koneksi antar perusahaan, serta sarana prasarana yang memadai. Salah satu upaya yang dapat dilakukan agar perusahaan dapat mengembangkan bisnisnya dengan baik dan didukung sarana prasarana yang baik pula adalah dengan membangun kantor sewa.

Dengan menyewa ruang pada sebuah kantor sewa. Pelaku bisnis dapat menjalankan bisnisnya dengan tersedianya sarana prasaran yang dapat mendukung jalannya kegiatan bisnis tersebut. Dengan bekerja pada sebuah kantor sewa juga dapat meningkatkan koneksi karena perusahaan dapat

berkolaborasi atau belajar dengan perusahaan lainnya. Serta pelaku bisnis dapat meminimalisir pengeluaran untuk biaya perawatan bangunan.

Namun pelaku bisnis yang saat ini memilih menjadikan rumah tinggalnya sebagai kantor untuk menjalankan bisnisnya adalah bukan tanpa alasan, malainkan karena dengan menjadikan rumah tinggalnya sebagai kantor maka pelaku bisnis dapat bekerja dengan lebih leluasa tanpa terbatas dengan jam operasional bangunan dan didukung dengan gaya bekerja masyarakat saat ini yang cenderung lebih suka dengan jam kerja yang dapat dikatakan fleksibel. Maka dari karakter tersebut kantor sewa perlu didesain agar dapat beroperasi selama 24 jam dan dengan keamanan yang baik.

Dengan desain bangunan kantor sewa seperti itu maka bangunan akan mengkonsumsi energi lebih besar dibandingkan dengan kantor sewa dengan jam operasional pada umumnya. Dan menurut data (Direktorat Jendral EBTKE , 2020) gedung perkantoran merupakan salah satu objek yang menempati urutan ketiga penggunaan konsumsi energi terbesar pada sektor bangunan gedung. Dan seperti yang diketahui Kementrian ESDM saat ini masih melaksanakan upaya peningkatan konservasi energi dalam rangka mencapai target efisiensi energi sebesar 17% dari Business as Usual (BA) energi final pada tahun 2025, yang juga mengajak semua pihak untuk ikut berpartisipasi pada program tersebut.

Sebagai upaya untuk ikut berpartisipasi pada program tersebut bangunan kantor sewa perlu menerapkan sebuah konsep yang dapat menghemat energi salah satunya adalah dengan pendekatan *smart building*. Penerapan *smart building* pada bangunan kantor sewa selain sebagai upaya penghematan energi juga dapat mengoptimalkan efisiensi biaya pengelolaan dan meningkatkan kenyamanan dan keamanan serta dapat mendukung perkembangan kemajuan teknologi di Indonesia.

Maka dari isu yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa di Kota Tangerang Selatan perlu adanya bangunan kantor sewa dengan konsep *smart building* sebagai wadah bagi perusahaan-perusahaan dalam mengembangkan bisnis dan menghadapi peningkatan permintaan masyarakat. Dengan penerapan konsep *smart building*, diharapkan perusahaan dapat

mengembangkan bisnisnya dengan kemudahan dan kenyamanan akan fasilitas-fasilitas yang terintegrasi dengan teknologi serta dapat mewujudkan perkembangan teknologi di Indonesia dan membantu pertumbuhan ekonomi Indonesia menjadi semakin baik.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, dalam studi perancangan terdapat permasalahan yang perlu diperhatikan dan diselesaikan, adapun permasalahan yang ditemukan adalah :

1. Bagaimana rancangan bangunan kantor sewa dengan pendekatan *smart building* di Kota Tangerang Selatan.

1.4 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan permasalahan yang ada dan perlu diselesaikan, maka tujuan dari perancangan yang dilakukan adalah :

1. Merancang bangunan kantor sewa yang dapat mendukung penerapan *smart building* sehingga menciptakan bangunan yang dapat terintegrasi dengan teknologi.
2. Memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi pengguna bangunan dengan fasilitas-fasilitas bangunan yang terintegrasi dengan teknologi.
3. Upaya dalam mewujudkan program peningkatan konservasi energi di Indonesia dan membantu pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Sasaran dari karya tulis ini adalah menciptakan rancangan bangunan kantor sewa dengan pendekatan *smart building* di Kota Tangerang Selatan dengan memperhatikan sarana, prasarana serta utilitas bangunan yang terintegrasi dengan berbagai macam unsur melalui teknologi otomatisasi pada bangunan yang layak sehingga dapat menciptakan bangunan yang aman nyaman dan memberikan kemudahan akses serta dapat mendukung program konservasi energi di Indonesia.

1.5 Metode Pengumpulan Data dan Analisis

Dalam penelitian desain ini mencakup penjelasan tentang proses atau tahapan desain disertai dengan teori dan data dari literatur dan studi lapangan untuk memberikan gambaran keseluruhan dari proses tersebut yang dapat didukung oleh objek desain.

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif digunakan dengan melakukan studi terkait dengan data yang dibutuhkan yang kemudian dijadikan sebagai rumusan untuk menjawab permasalahan yang ditemui dalam proses perancangan. Terdapat 2 jenis data yang dibutuhkan pada proses perancangan ini, yaitu ;

- Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan mengumpulkan data pribadi hasil survei/studi lapangan sehingga mendapatkan data yang aktual pada kondisi objek yang ditinjau

- Data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi literatur dan *internet searching* yaitu mengumpulkan data melalui beberapa referensi tulisan yang pernah dibuat sebelumnya terkait kasus perancangan yang akan diangkat dan mengumpulkan data melalui bantuan teknologi pencarian di internet.

1.5.2 Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan pada proses perancangan ini menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan sebuah metode Analisa yang dilakukan dengan berjalan dengan data, mengorganisir data, mempertimbangkan sehingga dapat menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan kemudian menemukan sebuah pola. Analisis ini didasarkan pada data primer yang dikomparasi dengan data sekunder terkait dengan perancangan.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara umum sistematika penulisan karya tulis Tugas Akhir disusun secara sistematis. Pembahasan dijabarkan kedalam beberapa bab pada laporan hasil penelitian. Berikut adalah sistematika pembahasan laporan karya tulis Tugas Akhir :

1.6.1 Bab I Pendahuluan

Bab yang berisikan tentang apa yang melatarbelakangi adanya penelitian, tujuan adanya penelitian, metode pengumpulan data yang digunakan serta sistematika penulisan pada penelitian ini.

1.6.2 Bab II Tinjauan Pustaka

Bab yang berisikan tentang beberapa pengkajian, beberapa sumber Pustaka dan lapangan serta referensi yang terkait untuk dijadikan landasan pada penelitian ini.

1.6.3 Bab III Studi Preseden

Bab ini berisikan data-data terkait bangunan yang dapat memperkaya serta menginspirasi desain.

1.6.4 Bab IV Tinjauan Tapak

Bab ini berisikan data dan fakta terkait kondisi objek yang diteliti.

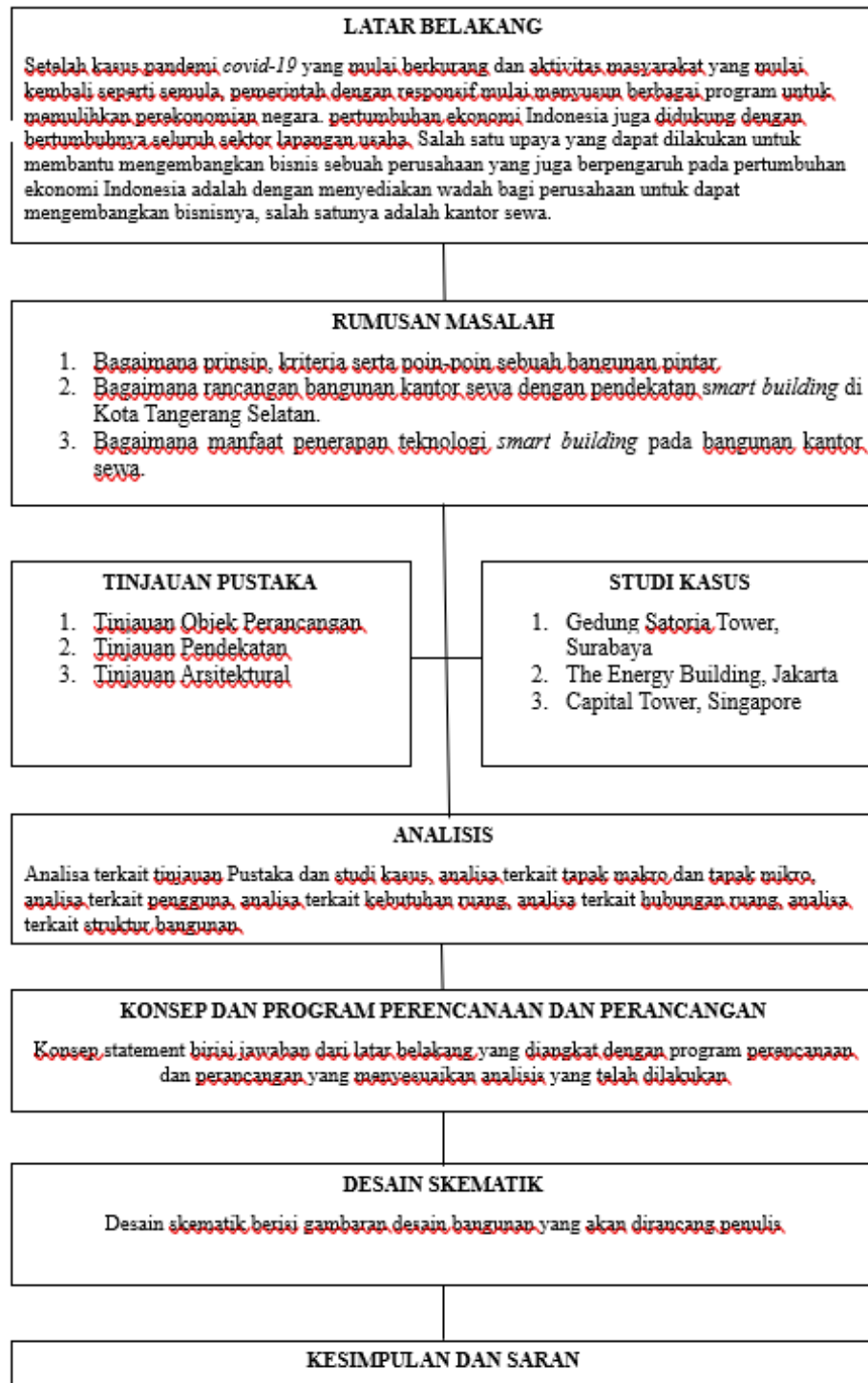
1.6.5 Bab V Analisis Data

Bab yang berisikan tentang hasil pengumpulan data yang diramu menjadi satu sehingga dihasilkan sebuah Analisa data yang padu. Berisikan tentang analisa Perancangan Kantor Sewa dengan Konsep *Smart Building* di Kota Tangerang Selatan.

1.6.6 Bab VI Konsep Perancangan

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran hasil kajian yang dapat digunakan sebagai referensi.

1.7 Kerangka Berfikir



Gambar 1.5 Kerangka Berfikir
(Sumber : Dokumen Pribadi, 2023)