

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Pendahuluan

##### “Perancangan Kantor Sewa Kelas A di Kabupaten Tangerang”

Dengan pengertian judul sebagai berikut:

*Perancangan* : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Perancangan adalah proses, perbuatan merancang.

Menurut kutipan dari (Christopher Alexander, 1983), dalam upaya agar menemukan komponen fisik yg sempurna menurut sebuah struktur fisik.

Menurut kutipan dari (William A. Shrode, 1974), adalah suatu sarana untuk mentransformasikan persepsi – persepsi mengenai kondisi – kondisi lingkungan ke dalam rencana yang berarti dan dapat dilaksanakan dengan teratur.

Berdasarkan pengertian di atas perancangan adalah sebuah proses untuk mencapai suatu yang di rencanakan.

*Kantor Sewa* : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dalam kalimat tersebut terdapat dua kata yaitu “kantor dan sewa”, kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya); tempat bekerja,

sedangkan sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang.

Menurut kutipan dari Hunt, W.D dalam (Endy Marlina, 2008), adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional, lebih lanjut kantor sewa merupakan suatu fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar (perkembangan industri, bangunan/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain).

Berdasarkan pengertian di atas kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi kegiatan administrasi perusahaan dengan sistem pembayaran sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah di tentukan.

*Kelas A*

: Menurut kutipan dari (Kyle & Baird, 1995) pengertian kelas A kantor sewa yaitu bangunan relatif baru, lokasi di daerah utama, tingkat hunian yang tinggi, tarif sewa yang tinggi namun kompetitif.

Berdasarkan pengertian diatas kelas A kantor sewa merupakan bangunan yang biasanya baru – baru dibangun serta strategis dan harga sewa yang tinggi akan tetapi memiliki fasilitas yang cukup lengkap.

*Kabupaten Tangerang* : Menurut kutipan dari (Diskominfo Kabupaten Tangerang, 2020) Kabupaten Tangerang termasuk salah satu daerah tingkat dua yang menjadi bagian dari wilayah Propinsi Banten. Terletak pada posisi geografis cukup strategis. Di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah timur dengan Jakarta dan Kota Tangerang, di sebelah selatan berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan dan Kabupaten Bogor. Sedangkan di bagian barat berbatasan langsung dengan Kabupaten Serang.

Dari uraian diatas maka yang dimaksud dengan **“Perancangan Kantor Sewa Kelas A di Kabupaten Tangerang”** adalah merancang sebuah fasilitas bangunan kantor sewa di Kabupaten Tangerang yang memiliki fasilitas kelas A

## 1.2. Latar Belakang

Kabupaten Tangerang merupakan salah satu Provinsi di Banten yang termasuk kedalam kategori kota Metropolitan berkembang yang sampai saat ini mengalami perkembangan yang terus meningkat di segala bidang diantaranya bidang perekonomian. Menurut data teraktual dari (BPS Provinsi Banten, 2022) Badan Pusat Statistik Provinsi Banten pada tahun 2016 di wilayah Tangerang memiliki jumlah Perusahaan UMK dan UMB sebesar 244,146 usaha, data ini adalah data terbesar dibandingkan kota lainnya yang berada di provinsi Banten, dari data tersebut para Perusahaan pastinya memerlukan tempat yang dapat mewadahi kegiatan usaha mereka, seperti adanya kantor sewa, maka dari itu berbading lurus dengan semakin meningkatnya kebutuhan fasilitas akan ruang usaha maka memicu banyaknya pembangunan gedung-gedung yang harus memenuhi kebutuhan tersebut. Membangun fasilitas kantor sewa menjadi sesuatu yang sangat dibutuhkan melihat perkembangan ekonomi yang terjadi di

Kabupaten Tangerang dimana membutuhkan ruang yang dapat menunjang kegiatan administrasi perusahaan.

Dikutip dari (Jones Lang LaSalle, 2022) merupakan *web site* properti JLL bangunan gedung kantor yang disewakan di tangerang hanya ada 4 yaitu *The Prominence Office Tower*, *Scientia Bussines Park*, *The Mahitala*, dan *Green Office Park BSD*. Karena dilihat masih sedikitnya fasilitas bangunan kantor sewa yang ada maka masih sangat perlu dibangunnya bangunan kantor sewa agar dapat memenuhi kebutuhan fasilitas kantor sewa di kawasan Kabupaten Tangerang.

Bangunan kantor sewa menjadi salah satu bangunan yang memiliki konsentrasi aktivitas penggunanya yang cukup aktif, karena umumnya orang bekerja dari pagi hari hingga sore hari maka dari itu perlu terciptanya kondisi yang nyaman untuk berkegiatan kerja bagi pengguna bangunan kantor sewa, untuk itu pentingnya memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam kenyamanan kerja. Ketika Faktor-faktor tersebut diperhatikan dengan baik maka akan terciptanya lingkungan kerja yang nyaman sehingga dapat meningkatkan produktivitas pekerjaan. Namun sampai saat ini masih ada bangunan perkantoran sewa yang kurang memperhatikan kenyamanan sehingga kurang terciptanya suasana ruang kerja yang nyaman.

Dikutip dari (Senata, Nuridja, & Suwena, 2014) merupakan jurnal penelitian yang membahas pengaruh lingkungan kerja terhadap produktivitas kerja, dalam penelitian tersebut bahwasannya suatu perusahaan atau tempat kerja perlu memperhatikan lingkungan kerja seperti kenyamanan dan ketenangan karyawannya dalam bekerja dengan cara menciptakan lingkungan kerja yang memadai, menanam pohon di sekitar tempat kerja agar menghasilkan oksigen yang cukup di sekitar tempat kerja dan membuat suasana kerja lebih sejuk lalu menyediakan fasilitas yang di butuhkan karyawan agar mempermudah karyawan dalam bekerja.

Maka dari pembahasan tersebut perlu dibangunnya sebuah kantor sewa agar dapat memenuhi kebutuhan administrasi perusahaan yang ada di kawasan Kabupaten Tangerang dengan memperhatikan kenyamanan bagi pengguna kantor sewa sehingga terciptanya lingkungan kerja yang produktif, dengan membangun kantor sewa kelas A akan menjadi suatu wadah baru bangunan kantor sewa di Kabupaten Tangerang yang akan memberi kenyamanan yang baik untuk pengguna kantor sewa.

### 1.3. Rumusan Masalah

Dalam suatu studi perancangan terdapat permasalahan yang perlu diperhatikan dan diselesaikan, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- Merancang fasilitas bangunan kantor sewa yang sesuai dengan standar fasilitas kantor sewa kelas A

### 1.4. Tujuan Perancangan

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

- Menyediakan fasilitas bangunan kantor sewa yang sesuai dengan standar fasilitas kantor sewa kelas A.

### 1.5. Metode Pengumpulan Data dan Analisis

#### 1. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk memperoleh data perancangan yaitu menggunakan metode kualitatif dimana penulis melakukan studi mendalam terkait data yang dibutuhkan secara mendetail untuk kemudian dijadikan sebagai rumusan solusi untuk menjawab permasalahan yang dihadapi dalam proses perancangan bangunan kantor sewa kelas A.

Rencana penelitian yang akan dijalankan yaitu:

- **Pengumpulan data primer**

- Studi lapangan/survey, untuk mengamati serta mengambil data secara aktual pada kondisi objek yang ditinjau.
- Wawancara, dengan pihak instansi atau masyarakat dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang relevan dengan objek yang ditinjau untuk mendapatkan informasi yang akurat.

- **Pengumpulan data sekunder**

- Studi literatur, untuk mendapatkan informasi serta referensi tambahan terkait kasus perancangan.
- Studi dunia maya, mencari informasi dari sumber yang valid dan terpercaya dengan menggunakan jejaring internet.

## 2. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis konten dimana mengurai data dari perancangan kantor sewa kelas A sehingga ditemukan rangkaian data yang paling umum untuk membantu memahami keseluruhan tema yang ada.

### 1.6. Sistematika Penulisan

Secara umum penulisan karya tulis Tugas Akhir ini disusun secara sistematis. Pembahasannya dijabarkan menjadi beberapa bab dalam laporan hasil penelitian. Berikut adalah sistematika pembahasan laporan karya tulis Tugas Akhir:

- **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini berisi penjelasan tentang judul penelitian, latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, lingkup pembahasan, sistematika pembahasan, dan kerangka berpikir.

- **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi landasan teori-teori dan pendapat terkait rumusan masalah mengenai penelitian ini.

- **Bab III Studi Lapangan**

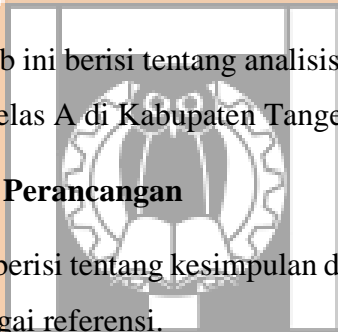
Pada bab ini menjelaskan data dan fakta tentang kondisi objek yang diteliti.

- **Bab IV Analisis**

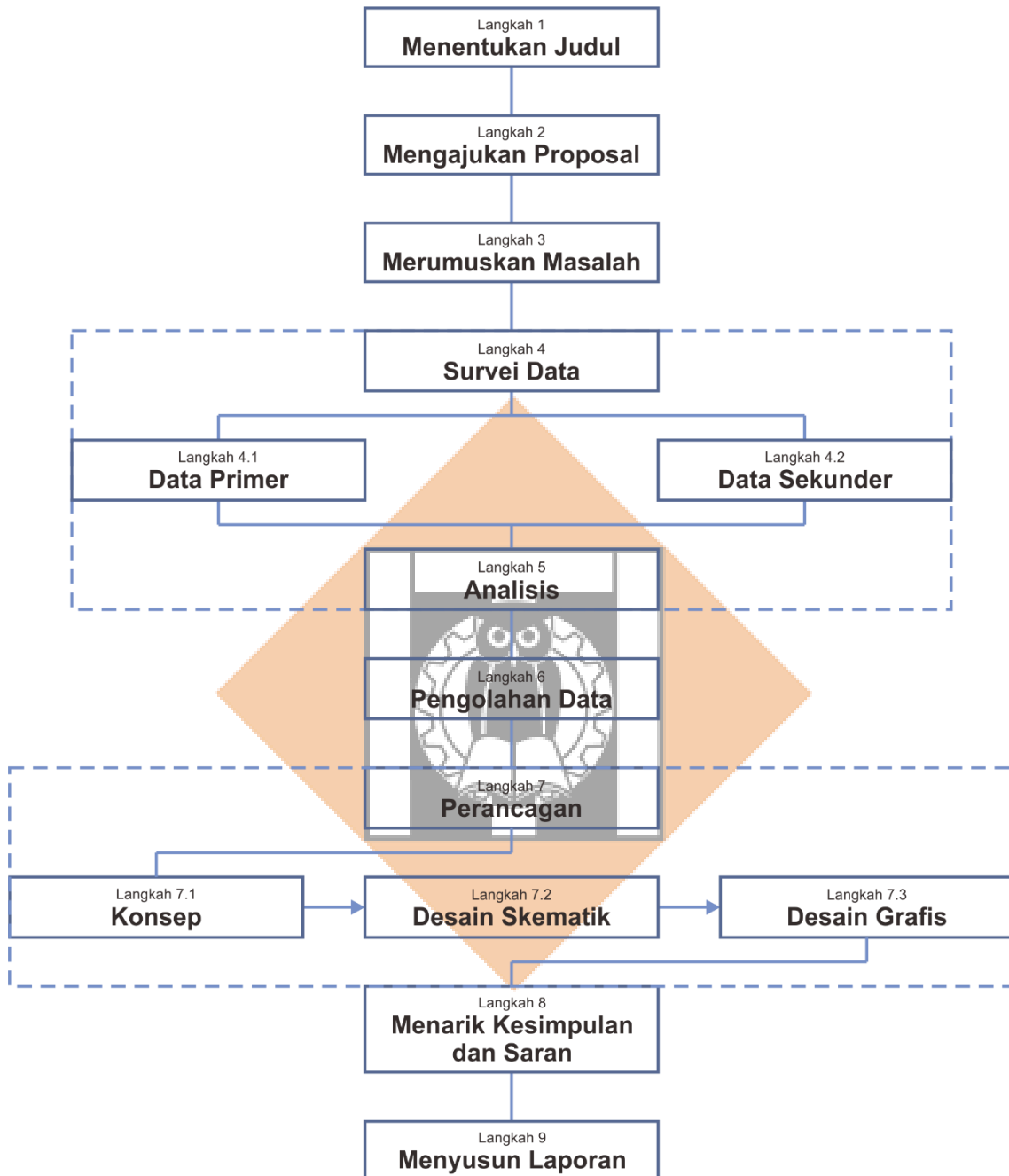
Pada Bab ini berisi tentang analisis mengenai analisa Perancangan Kantor Sewa Kelas A di Kabupaten Tangerang.

- **Bab V Konsep Perancangan**

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



## 1.7. Kerangka Berfikir



**Gambar 1.1. Kerangka Berfikir**  
(Sumber: dokumen pribadi, 2022)