

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I.1. Judul Proyek :

**“GEDUNG KANTOR SEWA START-UP DI TANGERANG SELATAN  
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR HI-TECH ”**

#### I.2. Pengertian Proyek

Dengan pengertian sebagai berikut :

*Gedung* : Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat dan kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau didalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung).

*Kantor Sewa* : Kantor sewa adalah suatu bangunan yang memwadhahi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional, atau fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar (Marlina, Endy. Dalam Panduan Perancangan Bangunan Komersial, 2008)

*Start-Up* : Menurut Kurniarti (2017) dalam Jurnalnya menyebutkan bahwa *start-up* adalah sebuah institusi yang diciptakan untuk membuat produk atau layanan baru dan inovatif.

Perusahaan yang belum lama beroperasi. Perusahaan-perusahaan ini sebagian besar merupakan perusahaan yang baru didirikan dan berada dalam fase pengembangan dan penelitian untuk menemukan pasar dan produk yang tepat. (Wikipedia, dalam Yudhanto, 2018)

Sebuah organisasi bisnis yang sedang mencari model bisnis sehingga bisa diulang dan bisa diukur. (Steve Blank, akademisi dan entrepreneur di Silicon Valley, dalam Yudhanto, 2018)

*Arsitektur hi-tech* : Arsitektur *hi-tech* adalah Penerapan yang memberi efek imajinasi dalam penggunaan bentuk-bentuk modern seperti mempresentasikan teknologi serta elemen struktural yang menjadi ciri khas tersendiri dan material pabrikan. Struktur dan utilitas yang di ekspose merupakan karakter yang menonjol dari arsitektur *high-tech*. (Jenks, Charles. Dalam *The Battle of High-tech, Great Building with Great Fault*)

*Kota Tangerang*

*Selatan* : Kota Tangerang Selatan adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Banten. Kota ini terletak tepat di sebelah barat ibu kota negara Indonesia, Jakarta. (Sumber: <https://www.tangerangselatankota.go.id/>)

Dari uraian diatas, yang dimaksud dengan “*Gedung Kantor Sewa Dengan Pendekatan Hi-Tech*” adalah sebuah gedung yang dapat ditempati dengan membayar untuk jangka waktu tertentu, dirancang untuk melaksanakan aktivitas administrasi perekonomian yang sedang berkembang, sehingga dibutuhkan tempat untuk mewadahi aktivitas tersebut dengan pendekatan efektif sesuai kaidah arsitektur, yaitu dengan cara menciptakan sesuai dengan perkembangan kemajuan zaman yang menerapkan bangunan berarsitektur teknologi tinggi (*hi-tech*).

Tema yang diangkat dalam karya tulis ini adalah arsitektur *hi-tech*, karena kantor sewa ini membutuhkan citra teknologi tinggi sebagai bagian dari perkembangan kemajuan zaman, dengan begitu untuk mendapatkan bentuk yang

menarik dan fungsional, elemen-elemen yang berkaitan dengan teknologi bangunan, khususnya struktur bangunan diekspresikan dengan penonjolan-penonjolan material sehingga mendapatkan kesan *high-tech*.

### **I.3. Latar Belakang**

Negara Indonesia terletak di antara dua benua dan dua samudra yang strategis. Benua Australia dan Asia, serta Samudra Hindia dan Samudra Pasifik. Karena letak yang strategis ini membuat bangsa Indonesia dapat berkembang di dalam kegiatan ekonomi dunia. Di Indonesia potensi ekonomi diperhatikan oleh dunia internasional dengan begitu menempatkan negara ini dalam posisi yang baik.

Saat ini dalam perkembangan era globalisasi membuat persaingan semakin ketat. Efek Globalisasi mendorong pertumbuhan dalam negeri untuk berkembang melakukan perdagangan nasional maupun internasional. Hal tersebut membuat beberapa negara semakin maju berlomba menghasilkan inovasi baru, termasuk negara Indonesia. Adanya tantangan, peluang dan meluasnya sektor digital menyebabkan munculnya ekonomi kreatif. Ekonomi berbasis elektronik mempunyai potensi ekonomi yang tinggi bagi Indonesia dan merupakan salah satu tulang punggung perekonomian nasional di masa depan. Perusahaan rintisan (*Start-up*) menjadi sektor unggulan yang mengantarkan Indonesia menjadi negara maju. Ke depan diprediksi laju perkembangan start up akan semakin cepat dibanding dengan tahun-tahun sebelumnya. Dan saat ini, banyak perusahaan start up yang sebelumnya lahir di rumah sudah berkembang dan beralih ke kantor untuk menunjang perkembangan yang lebih optimal. Dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan potensi ekonomi tersebut pemerintah berupaya agar meningkatkan dukungannya, salah satunya dengan menggerakkan sektor pembangunan agar memberi dampak efek multiplier. Upaya dari tujuan pemerintah yang mendorong kegiatan ekonomi kreatif direspon baik oleh para investor dalam bidang property sehingga merambah dunia arsitektur dengan memberikan modal dana untuk membangun bangunan-bangunan berskala besar, atau bangunan kecil berdana besar untuk mendukung tingkat gaya hidup dalam masyarakat. Seiring berjalannya waktu pola hidup masyarakat modern memiliki kecenderungan akan selalu mengikuti perkembangan zaman dan kemudahan fasilitas yang didapat dari kemajuan teknologi, sehingga membuat peran

para arsitek sangat penting untuk memberikan kesan menarik dan modern terhadap penerapan arsitektur berteknologi atau arsitektur *hi-tech* pada saat ini.

Kota Tangerang Selatan adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Banten, karena secara geografis berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta, sehingga Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu daerah penyangga Ibukota atau satelit. Efek tersebut menimbulkan pergerakan pertumbuhan kian pesat di segala bidang dan hampir di semua sektor melesat. Adanya potensi prasarana perhubungan yaitu pelabuhan laut, pelabuhan udara, jaringan kereta api menjadikan Kota Tangerang Selatan sebagai sentral dari kegiatan perekonomian. Di era kemajuan teknologi yang berkembang pesat ini, *startup* bagaikan jamur yang tumbuh di musim hujan. *Startup* sendiri jika diartikan adalah perusahaan atau bisnis yang baru pertama kali dirintis dengan konsep yang matang. Saat ini Indonesia memiliki empat perusahaan rintisan (*startup*) berstatus *unicorn*, yaitu Gojek, Tokopedia, Traveloka, dan Bukalapak. Berdasarkan pada laman [kominfo.go.id](https://www.kominfo.go.id) dalam ([https://www.kominfo.go.id/content/detail/17233/jumlah-startup-di-indonesia-ratusan-atau-ribuan/0/sorotan media](https://www.kominfo.go.id/content/detail/17233/jumlah-startup-di-indonesia-ratusan-atau-ribuan/0/sorotan%20media)) data dari MIKTI (Masyarakat Industri Kreatif Teknologi Informasi dan Komunikasi Indonesia) menunjukkan, lebih dari separuh perusahaan rintisan berada di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Persentasenya mencapai 52,62 persen dengan jumlah total 522 startup. Di Kota Tangerang Selatan sendiri memiliki 35 perusahaan. Bertumbuhnya perusahaan rintisan (*startup*) tersebut tentunya akan diiringi oleh peningkatan kebutuhan akan ruang perkantoran serta fasilitasnya. Dengan memberikan sentuhan *hi-tech* maka akan memberi kesan ekspektif dan menghilangkan kejenuhan sekaligus mendapatkan ide-ide fresh dalam bekerja.

Di Kota Tangerang Selatan sendiri bangunan perkantoran masih berbentuk bangunan – bangunan yang mencerminkan sebuah bangunan perkantoran dan hanya berbentuk bangunan biasa, sehingga kurang dapat membedakan antara bangunan perkantoran dan bangunan permukiman. Dengan pendekatan *hi-tech* diharapkan dapat menjadi daya tarik investor terhadap kantor sewa. Pada elemen eksterior seperti mengekspose struktur serta memanfaatkan elemen kaca, logam dan plastik pada permukaan bangunan (*fasade*). Dalam bagian interior penggunaan unsur warna meliputi abu - abu atau *monochrome*, baja / besi untuk penggunaan lift, eskalator dan teknologi lainnya.

#### **I.4. Permasalahan**

Dari latar belakang tersebut dapat dilihat permasalahan secara umum yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimana mendesain bangunan kantor sewa yang memberikan kesan *hi-tech* dengan bentuk menarik.
- b. Bagaimana strategi dalam mengelola tata ruang dan fungsi dalam bangunan agar terciptanya produktifitas.

#### **I.5. Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dan sasaran dari perencanaan perancangan bangunan kantor sewa ini adalah :

- a. Membuat bentuk bangunan terutama bagian permukaan luarnya eksterior (fasade) yang baik dengan menekankan kekuatan *hi-tech* dan pada bagian dalam ruang interior sehingga mampu menjadi *Landmark*.
- b. Menciptakan lingkungan kerja yang nyaman bagi pengguna bangunan kantor sewa *start-up* agar para pekerja dapat produktif bekerja dengan perasaan yang nyaman dan menyenangkan pada lingkungan kerja.

#### **I.6. Metoda Pembahasan**

- a. Metoda Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam karya tulis ini dilakukan menggunakan beberapa metoda, yaitu :

- Studi Literatur

Melakukan pembahasan yang selengkap-lengkapny mengenai semua referensi yang terbaik dengan permasalahan perancangan ini.

- Studi Lapangan

Melakukan tinjauan langsung terhadap beberapa kantor sewa untuk mendapatkan fakta-fakta terkait tentang permasalahan yang ada.

- Studi Wawancara

Melakukan tanya jawab kepada sumber-sumber terpercaya di lapangan untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan perancangan.

➤ Studi Internet

Melakukan tinjauan melalui informasi-informasi dari internet.

b. Metoda Analisis

Metoda Analisis yang dilakukan adalah metode deskriptif komparatif. Fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bangunan gedung kantor sewa. Metode ini dilakukan dengan menganalisis secara teori dari sumber dan referensi yang ada juga mengkomparasikan masalah dengan eksisting yang sudah ada sehingga menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan.

## **I.7. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan pada karya tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

### Bab I Pendahuluan

Berisi mengenai pengertian deskripsi judul, latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, kerangka berpikir, metoda pembahasan dan sistematika pembahasan.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Berisi mengenai Tinjauan Umum yang merupakan kajian pustaka yang bersifat makro, seperti teori mengenai bangunan Kantor Sewa, *start-up* serta sejarah perkembangannya. Selain itu, tinjauan pustaka juga berisi mengenai Tinjauan khusus yang merupakan kajian pustaka mengenai pendekatan *hi-tech*.

### Bab III Studi Kasus

Berisi studi banding terhadap bangunan-bangunan kantor sewa yang memiliki unsur-unsur *hi-tech* dan keterkaitan terhadap preancangan ini.

### Bab IV Tinjauan Lokasi

Bab ini berisi tentang alternatif-alternatif tapak beserta kelebihan dan kekurangannya, selain itu juga berisi mengenai kriteria yang cocok dalam memilih sebuah tapak untuk bangunan kantor sewa.

Bab V Analisis

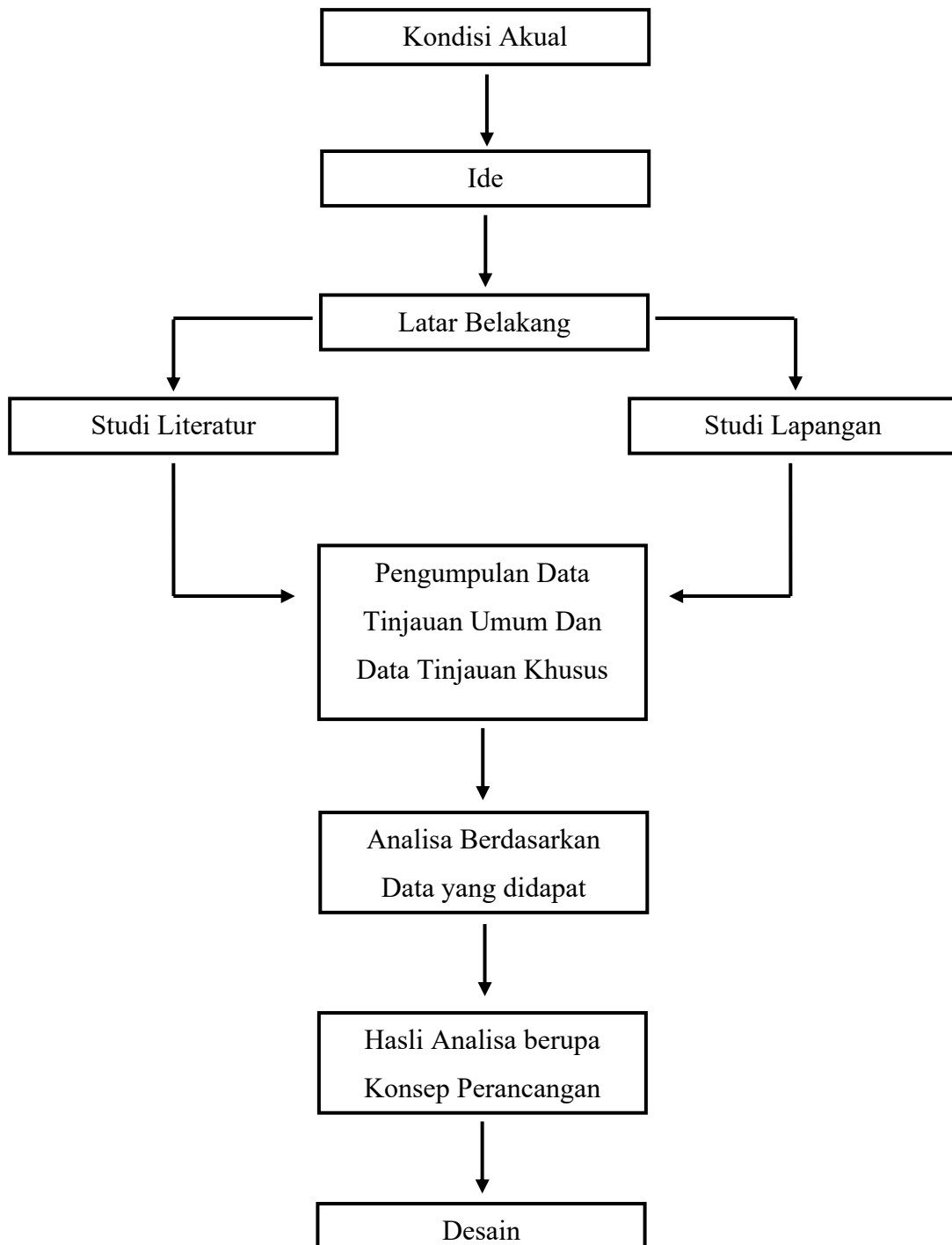
Berisi analisis data-data literatur yang telah didapat, analisis yang dibahas pada bab ini merupakan analisis dari manusia, bangunan, dan lingkungan.

Bab V Konsep Perancangan

Merupakan uraian mengenai kesimpulan dari hasil karya tulis tugas akhir ini dan konsep perancangan.

## I.8. Kerangka Berfikir

Kerangka berpikir ini menjelaskan tahapan-tahapan yang akan dilakukan selama penelitian berlangsung hingga akhir penelitian.



Gambar 1.1: Diagram Kerangka Berfikir  
( Sumber: Dokumentasi penulis, 2019 )