

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

“Perancangan Kantor Sewa Grade B Di Kawasan Gading Serpong Dengan Pendekatan Ekologis”

- Perancangan : Merupakan tahap awal dalam menciptakan atau mengembangkan serangkaian langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan tertentu.
- Kantor Sewa : Kantor sewa merupakan solusi yang tepat bagi perusahaan yang ingin menghemat biaya operasional. Dengan menyewa kantor, perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya untuk membangun atau membeli kantor. Selain itu, menyewa kantor juga dapat memberikan fleksibilitas bagi perusahaan untuk menyesuaikan kebutuhannya.
- Grade B : Grade B adalah istilah yang digunakan untuk mengklasifikasikan kualitas suatu produk atau layanan. Secara umum, Grade B menunjukkan kualitas yang lebih rendah daripada Grade A, tetapi masih cukup baik dan layak digunakan.
- Gading Serpong : Gading Serpong adalah sebuah kawasan hunian, komersial, dan industri terpadu yang terletak di Tangerang, Banten. Dikembangkan oleh Summarecon Agung, kawasan ini telah menjadi salah satu kawasan hunian elit di Jabodetabek.
- Arsitektur Tropis : Pendekatan arsitektur tropis adalah suatu konsep perancangan bangunan yang secara khusus memperhatikan kondisi iklim tropis, seperti suhu tinggi, kelembaban tinggi, curah hujan yang tinggi, dan intensitas sinar matahari yang kuat.

1.2 Latar Belakang

Kawasan Gading Serpong merupakan Kawasan yang dikembangkan oleh pihak swasta di daerah Kabupaten Tangerang, Banten. Kawasan Gading Serpong berada pada kecamatan, yaitu kecamatan Kelapa Dua dan kecamatan Pagedangan, yang perkembangan pembangunannya tergolong cepat dengan ketersedianya infrastruktur, pusat perbelanjaan, pertokoan, pasar, serta perkembangan perumahan.

Latar belakang pembangunan Kantor Sewa adalah sebagai hasil dari meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan bisnis yang pesat pada kawasan ini, yang mana para pembisnis membutuhkan ruang untuk bekerja, dan membantu perekonomian masyarakat sekitar kawasan. Selain itu, kawasan ini mudah diakses semua mode transportasi, seperti dekat dengan exit Tol, Bandara, Stasiun, Halte.

Perkembangan bisnis di Tangerang akan berdampak pada bertambahnya kebutuhan dan pemasaran ruang perkantoran, karena pelaku bisnis akan membutuhkan ruang baru untuk bisnis baru atau ruang yang lebih besar untuk perkembangan bisnisnya. Perkembangan bisnis di Kabupaten Tangerang akan berdampak pada bertambahnya kebutuhan dan pemasaran ruang perkantoran, karena pelaku bisnis akan membutuhkan ruang baru untuk bisnis baru atau ruang yang lebih besar untuk perkembangan bisnisnya. Kabupaten Tangerang bagaikan magnet yang selalu menjadi daya tarik bagi orang-orang dan segala aktivitas perekonomian. Seiring dengan perkembangan zaman yang memungkinkan peran swasta dalam pembangunan Kabupaten Tangerang, membuat Kabupaten Tangerang tumbuh sangat cepat. Melihat perkembangan kebutuhan masyarakat, maka sangat diperlukan bangunan sebagai sarana dan prasarana untuk menunjang kebutuhan-kebutuhan tersebut.

Namun mengingat mahalnya harga lahan yang disebabkan oleh regulasi zoning kota yang telah diatur oleh pemerintah menurut fungsinya, mengakibatkan lahan menjadi terbatas, sehingga pemenuhan kebutuhan sebagai sarana dan prasarana tersebut tidak mungkin dibangun di sembarang tempat melainkan harus dibangun pada lahan yang sesuai dengan regulasi zoning kotanya. Kondisi tersebut memicu perkembangan bangunan secara vertikal sebagai upaya pemaksimalan ruang dalam keterbatasan lahan. Tren ini juga mewarnai perkembangan ruang-ruang usaha maupun

perkantoran. Pemilihan lokasi di Kabupaten Tangerang , memiliki beberapa faktor yaitu tingginya kegiatan ekonomi, tingginya harga lahan. Kecenderungan yang sedang berkembang saat ini adalah ruang perkantoran dengan sistem sewa atau kantor sewa. Kantor sewa yang ada cenderung dibangun dalam sistem bangunan tinggi agar efisien dan efektif terhadap pemanfaatan lahan. Dan pada saat ini kantor sewa banyak yang membuat ruangnya menjadi kecil. Karena jumlah bisnis menengah dan bisnis kecil terus meningkat. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya akses ke teknologi dan modal. Bisnis menengah maupun biasanya memiliki anggaran yang terbatas, sehingga mereka lebih memilih untuk menyewa kantor sewa kecil. Sedangkan peminatnya bukan hanya pembisnis kecil melainkan ada yang sudah berkembang pesat.

Maksud dan tujuan membangun kantor sewa adalah sebagai ruang bekerja untuk pembisnis yang baru saja terjun kedalam bisnis perkantoran maupun pembisnis sudah memiliki perusahaan besar, dimana perusahaan tersebut ingin mengembakan bisnisnya dikawasan gading serpong. Membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat, dengan menciptakan peluang pekerjaan dalam operasional. Kantor sewa yang akan dibangun adalah kantor sewa dengan desain modern minimalis adalah pilihan yang populer karena desain ini menekankan kebersihan, fungsionalitas, dan estetika sederhana. Berikut adalah beberapa ciri khas dari kantor sewa modern minimalis seperti Warna Netral, Fungsi Utama, Pencahayaan Alami, Furnitur Sederhana, Ruang Terbuka, dan Estetika Bersih.

1.3 Rumusan Masalah

Sesuai dengan pokok pembahasan diatas, yaitu mengenai perancangan kantor sewa maka masalah yang dapat dirumuskan yaitu, Bagaimana merancang ruang kantor yang efisien dan nyaman dengan memperhatikan faktor-faktor seperti sirkulasi udara, pencahayaan?

1.4 Tujuan dan Sasaran

Tujuan membangun kantor sewa adalah untuk memenuhi kebutuhan bisnis yang membutuhkan ruang yang luas, fasilitas yang lengkap, nyaman dari segi ruangan hingga sirkulasi maupun pencahayaan. Sasaran kantor sewa adalah pembisnis yang baru saja terjun dalam dunia perkantoran, perusahaan multinasional, atau lembaga pemerintah.

1.5 Lingkup Pembahasan

- Pengolahan dan pemograman kenyamanan suatu ruang
- Jumlah kebutuhan kapasitas pengguna disetiap ruang
- Penerapan pendekatan arsitektur tropis pada bangunan, lebih fokus terhadap pencahayaannya. Dikarenakan ketebatasan

1.6 Metodologi

Metode yang dilakukan dengan menggunakan metode analisis, dengan proses berpikir deduktif, untuk kemudian mencapai kesimpulan yang optimal melalui langkah-langkah berikut:

Survei/Observasi

Pengamatan langsung dilakukan pada objek yang menjadi fokus, terutama kantor sewa khususnya di Tangerang, selain diarea Tangerang, pengamatan dilakukan pada luar tangerang seperti Jakarta. Pengamatan ini mencakup pemantauan aktivitas didalam bangunan, termasuk pengamatan terhadap pola pergerakan , dengan tujuan mendapatkan data dan fenomena yang relevan.

Studi Literatur

Informasi diperoleh melalui pengumpulan sumber data tertulis dari berbagai referensi, termasuk buku-buku referensi dan sumber informasi online yang terkait dengan topik penelitian. Data yang diperoleh dari studi literatur meliputi:

- Informasi standar tentang fasilitas kantor sewa
- Informasi tentang pendekatan arsitektur tropis
- Informasi pada kawasan Gading Serpong sebagai lokasi perancangan kantor sewa

Metode analisis mengukur keberhasilan hasil rancangan terhadap pendekatan arsitektur tropis menggunakan software SunHour untuk mengukur optimlalisasi cahaya masuk ke dalam bangunan.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan dalam penyusunan karya tulis tugas akhir ini secara umum disusun secara sistematis yang dijelaskan berdasarkan bab-bab, antara lain:

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran dari perancangan, metode penelitian, sistematika dalam penyusunan tugas akhir, dan kerangka berpikir.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bagian ini terdiri dari tinjauan literatur yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan website terkait penulisan karya tulis ini.

Bab III Tinjauan Lokasi

Bab ini berisi penyajian data yang berupa fakta kondisi lokasi atau tapak yang telah di survey dan studi banding atau studi preseden proyek yang berkaitan.

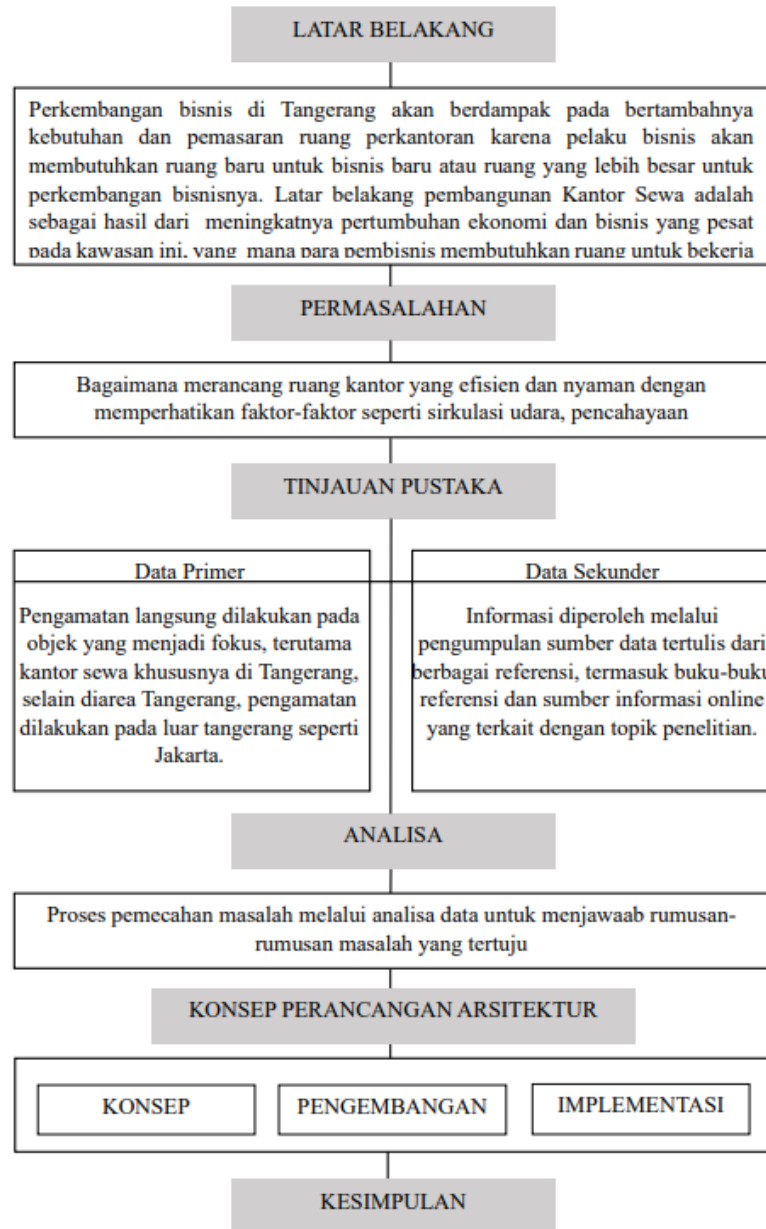
Bab IV Analisa

Bab ini berisi analisa data yang telah di dapat demi menjawab rumusan masalah yang ingin di capai.

Bab V Konsep Perancangan Arsitektur

Bab ini menjelaskan mengenai analisa dan konsep rancangan desain yang dapat menjadi acuan pada tahap mendesain.

1.8 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir
(Sumber : Dokumen Pribadi, 2024)