

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Tangerang Selatan adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Kota ini terletak 30 km sebelah barat Jakarta dan 90 km sebelah tenggara Serang, Ibukota Provinsi Banten. Kota Tangerang Selatan terdiri dari 54 kelurahan dan tujuh kecamatan yaitu Kecamatan Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, Pondok Aren, Serpong, Serpong Utara dan Setu. Kota Tangerang Selatan memiliki luas wilayah 147,19 km² dengan jumlah penduduk mencapai 1.303.569, dengan kepadatan penduduk mencapai 4.589 jiwa per km². Dari segi jumlah penduduk, Tangerang Selatan merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Banten setelah Kota Tangerang serta terbesar kelima di kawasan Jabodetabek setelah Jakarta, Bekasi, Tangerang, dan Depok. Wilayah Kota Tangerang Selatan merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang. (TangselKota, 2013)

Letaknya yang berdekatan dengan Kota Jakarta, menjadikan Kota Tangerang Selatan menjadi kota satelit atau kota penyangga bagi Ibukota Jakarta. Hal ini membuka peluang untuk memperkuat perekonomian Kota Tangerang Selatan. Terbukti dengan kondisi perekonomian Kota Tangerang Selatan sangat baik yang ditandai dengan nilai PDRB ADHK 2010 selama tahun 2012-2014 yang cukup tinggi yaitu Rp.42.823,77 milyar pada tahun 2014 dan menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun dengan laju pertumbuhan ekonomi (LPE) mencapai 8,99% pada tahun 2014 serta pendapatan per kapita penduduk Kota Tangerang Selatan relatif tinggi yang ditandai dengan nilai PDRB per Kapita ADHK 2010 yang mencapai Rp 34,3 juta dan menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun selama tahun 2011-2014 dengan rata-rata pertumbuhan mencapai 5,61% per tahun. Namun letaknya yang berdekatan dengan Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia menjadi ancaman tersendiri bagi Kota Tangerang Selatan, yaitu Kota Tangerang Selatan berpotensi menjadi daerah tujuan migrasi para pemilik usaha. Terletak di dekat ibukota dan memiliki kemudahan akses serta fasilitas yang lengkap, Tangerang Selatan menjadi alternatif lokasi dibangunnya sebuah pusat bisnis. Saat ini banyak pengusaha yang mulai merintis usaha namun belum memiliki ruang kantor sendiri serta banyak yang lebih memilih untuk menyewa ruang kantor karena lebih efisien dibandingkan dengan membangun kantor sendiri

Berangkat dari masalah tersebut, pembangunan *rental office* dinilai tepat karena dapat menunjang perekonomian Kota Tangerang Selatan. Saat ini peraturan pembangunan gedung harus mengacu pada konsep green building atau bangunan ramah lingkungan, sehingga perancangan *rental office* ini berbasis pada program EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan penyusunan LP#A ini adalah untuk mendapatkan kelayakan judul dengan latar belakang yang telah dirancang sesuai urgensinya yaitu sebagai solusi atas besarnya potensi pertumbuhan ekonomi di Kota Tangerang Selatan sehingga perancangan sebuah bangunan Rental Office dinilai tepat untuk mendukung pertumbuhan ekonomi Kota tersebut.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Rental Office melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*) yang berbasis EDGE (*Excellence In Design For Greater Efficiencies*).

1.3 Manfaat

Manfaat yang dapat diperoleh terbagi menjadi dua manfaat secara objektif dan subjektif adalah sebagai berikut:

1.3.1 Secara Objektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang, yang nantinya dapat digunakan sebagai usulan pegangan dan pedoman dalam melaksanakan proses Perencanaan dan Perancangan Desain Rental Office Building di Kota Tangerang Selatan.

1.3.2 Secara Subjektif

Sebagai usulan perencanaan dan perancangan desain Rental Office dan diharapkan dapat menjadi salah satu masukan yang berarti bagi Pemerintah Daerah Kota Tangerang khususnya pihak pengembang kawasan Bintaro Jaya. LP3A ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur pada khususnya dan menambah wawasan tentang prinsip-prinsip perencanaan dan perancangan sebuah desain Rental Office.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup pembahasan dari LP3A ini menitikberatkan pada hal-hal yang menjadi urgensi dan dijadikan latar belakang, ditambah dengan data-data yang berguna untuk memperkuat pemilihan judul.

1.5 Metode Pembahasan

Adapun metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini, antara lain:

1.5.1 Metode Deskriptif

Melakukan pengumpulan data. Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka/studi literature, data-data dari instansi terkait, serta pencarian melalui internet.

1.5.2 Metode Dokumentatif

Memasukkan dokumentasi sebagai data yang dijadikan bahan penyusunan penulisan ini.

1.5.3 Metode Komparatif

Mengadakan studi banding terhadap rumah susun yang sudah ada. Dari data-data yang terkumpul, selanjutnya akan dilakukan identifikasi serta analisa untuk memperoleh gambaran yang lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan secara umum tentang Rental Office yang di dalamnya berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta sistematika pembahasan dari LP3A ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai teori-teori yang diperoleh dari referensi pustaka yang mendukung perencanaan dan perancangan Rental Office berbasis EDGE yang disesuaikan dengan tujuan, sasaran, serta manfaat dari bangunan tersebut.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

Bab ini berisi mengenai tinjauan lokasi dan tinjauan tapak yang berlokasi di Kota Tangerang Selatan, Banten.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menguraikan dasar pendekatan pada perencanaan dan perancangan Rental Office berbasis EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).

BAB V KESIMPULAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Hasil *energy saving*, *water saving* dan *material saving* yang diperoleh dari perencanaan dan perancangan *Rental office* yang berbasis EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).