

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Kota Tangerang terletak di provinsi Banten, tepat di sebelah barat kota Jakarta serta dikelilingi oleh kabupaten Tangerang di sebelah utara dan barat. Kota ini merupakan kota terbesar di provinsi Banten serta ketiga terbesar di kawasan perkotaan Jabotabek setelah Jakarta. Dengan perubahan status menjadi wilayah kota, membuat pembangunan di Tangerang semakin gencar termasuk dalam hal pembangunan gedung-gedung tinggi. Gedung-gedung ini meliputi perkantoran, rumah sakit, mall, dan apartemen.

Pesatnya pembangunan gedung di Tangerang ini tak lepas dari peran serta pemangku kepentingan, dukungan masyarakat, dan *stakeholder*. Tentunya dalam membangun gedung khususnya non pemerintah memiliki aturan yang telah ditentukan. Menurut peraturan daerah kota Tangerang nomor 3 tahun 2012 tentang pembangunan gedung non pemerintah seperti mal, apartemen, perkantoran swasta perlu diatur sehingga terjamin adanya bangunan gedung yang fungsional, handal, dan selaras dengan lingkungan. Hendaknya dalam membangun gedung mengacu pada perda rencana detail tata ruang dan zonasi wilayah kecamatan. Pemkot berharap setiap pembangunan gedung menyediakan ruang terbuka untuk penghijauan, hal ini bermanfaat terhadap resapan air sekaligus menghindari kerusakan lingkungan akibat pemanasan global.

Data kependudukan di kota Tangerang sudah mengalami kenaikan ditahun 2017 hingga pertengahan 2018. Peningkatan ini mencapai 50% warga kota Tangerang merupakan pendatang dan di dominasi oleh suku Jawa dan Sunda. Penyebab melakukan migrasi ke Tangerang karena ikut suami atau orangtua, dan murni untuk mencari kerja. Para pendatang ini menguasai daerah Tangerang Selatan, sebab daerah ini merupakan kawasan bisnis berlangsung. Kepadatan daerah ini menyebabkan udara menjadi tak bersih akibat polusi, dan lahan yang

sempit membuat kemacetan lalu lintas pada daerah ini. Mengatasi keterbatasan lahan untuk membangun gedung perkantoran pada wilayah Tangerang Selatan ini ialah bangunan vertikal.

Gedung perkantoran khususnya swasta perlu memperhatikan peraturan pemerintahan terkait pembangunan gedung. Banyaknya investasi dari berbagai perusahaan yang masuk tidak diimbangi dengan penyediaan ruang kantor yang memadai untuk penghijauan. Gedung besar kawasan Tangerang selatan meliputi Bintaro Plaza Residences, Serpong Greenview, Permata Bank Bintaro, Serpong Skyview, dan Cimb Niaga Bintaro. Beberapa gedung besar belum memiliki lahan untuk peresapan air yang cukup serta lahan parkir untuk tamu mereka. Hal ini mengakibatkan kemacetan pada jam-jam penting seperti pagi hari, jam makan siang, dan jam pulang kantor. Penyalahgunaan fungsi berdampak negatif pada lingkungan sekitar. Karena ruko biasanya memiliki lahan parkir yang terbatas mengingat fungsi aslinya memang tidak membutuhkan lahan parkir besar. Sedangkan jika digunakan sebagai ruang kantor, secara otomatis kebutuhan lahan parkir yang tersedia tidak cukup untuk menampung parkir sehingga tamu mereka parkir ke jalan raya.

Oleh karena itu pembangunan gedung kantor perlu menyediakan lahan parkir serta ruang untuk penghijauan sesuai dengan peraturan kota Tangerang Selatan. Dengan begitu maka dapat mengurangi kemacetan terutama di jam genting dan menyediakan ruang penghijauan disekitar kantor juga dapat membantu penghijauan kota.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan office di Tangerang sebagai solusi pemenuhan kebutuhan akan fasilitas perkantoran bagi perusahaan dan pekerja.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya langkah dalam pembuatan bangunan rental office di Tangerang selatan berdasarkan aspek dan panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak, dan lainnya.

1.3 Manfaat

1.3.1. Secara subjektif

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir departemen teknik arsitektur Undip yang nantinya digunakans ebagai masukan desain untuk pedoman dalam erencanaan dan perancangan office di tanggerang selatan.

1.3.2 Secara objektif

Sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan khususnya di bidang arsitektur.