

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Cepat atau lambat, Kota Semarang akan menjadi salah satu kota metropolis di Indonesia, jika mengingat perdagangan dan perekonomian global yang sudah berjalan di Indonesia selama ini. Fenomena tersebut diperkuat dengan dijadikannya Bandar Udara Ahmad Yani Semarang sebagai bandar udara Internasional, setelah sebelumnya Pelabuhan Tanjung Mas yang menjadi salah satu pelabuhan Internasional di Indonesia. Akses perkeretaapian dan jalan raya primer Jakarta – Surabaya juga melewati Kota Semarang ini. Hal ini menyebabkan Kota Semarang mempunyai daya potensial sebagai pusat bisnis eksklusif di Indonesia, khususnya di Jawa Tengah.

Bertambahnya aktivitas dan skala usaha tentunya memerlukan sarana pendukung, yaitu sarana perkantoran yang merupakan pusat pengolahan informasi, pengambilan keputusan dan kebijaksanaan bisnis. Sejalan dengan kebijakan otonomi daerah, perusahaan-perusahaan lokal perlu meningkatkan efisiensi, efektivitas dan fleksibilitas.

Tidak dapat dipungkiri bahwa bangunan-bangunan perkantoran merupakan bukti nyata dari perubahan yang sangat besar dari pola pekerjaan yang terjadi selama lebih dari seratus tahun ini. Saat ini di negara-negara maju seperti Eropa, Amerika dan Jepang, paling tidak 50 % dari jumlah pekerja adalah pekerja kantor jika dibandingkan dengan awal abad ke 20 dimana jumlah pekerja kantor hanya sekitar 5 persen dari total populasi pekerja.

Di Indonesia, meski angka pekerja kantor tidak sebesar di negara-negara di atas, perubahan tersebut juga sangat terasa dimana semakin banyak tower-tower perkantoran dan superblok-superblok yang dibangun. Semua itu dibangun untuk memenuhi kebutuhan akan bangunan perkantoran yang semakin meningkat seiring dengan bertumbuhnya perekonomian di Indonesia.

Akan tetapi menurut Prianto (2008), dalam data WWF tahun 2007, telah teridentifikasi kenaikan 37% CO₂ (karbon dioksida) disebabkan karena kehadiran listrik sudah menjadi kebutuhan primer yang tidak bisa dilepaskan dari aktivitas manusia sehari-hari. Hal ini diperkuat dengan semakin tingginya ketergantungan perkantoran (sebagai tempat kerja), hingga tempat tinggal (rumah) terhadap ketersediaan energi listrik nan vital.

Sesuai dengan sifat dari suatu kehidupan masyarakat *urban* modern yang memiliki mobilitas tinggi, dan kehidupan sehari-hari yang menuntut efisiensi, fleksibilitas, dan efektivitas, mengakibatkan banyak bangunan, khususnya bangunan perkantoran (sebagai wadah aktivitas manusia urban modern sehari-hari) yang tidak memperhitungkan pemakaian energi listrik. Kesalahan tersebut menjadi sangat pelik, ketika dalam masa krisis energi dan ekonomi ini, diperparah dengan rusaknya lingkungan sekitar, akibatnya kadar emisi CO₂ dalam udara bebas semakin tinggi, yang akan berimbas pada pemanasan global (Prianto, 2007).

Masih menurut Prianto (2008), bangunan perkantoran yang hemat energi penting karena pada zaman tipisnya stok sumber energi bumi ini, akan sangat membantu dalam mencari sebuah solusi dari tantangan dan kepedulian khusus terhadap energi, dengan cara memberikan wawasan perancangan produk hemat energi. Dengan cara ini, diharapkan arsitek dan insinyur dapat semakin mewarnai khazanah dunia arsitektur, dengan suatu terobosan baru yang memperhatikan energi dan lingkungan.

Penghematan energi adalah slogan yang akhir-akhir ini mencuat dalam setiap segi kehidupan. Hal ini diakibatkan karena menipisnya stok bahan bakar minyak bumi. Sebenarnya masih banyak alternatif bahan bakar lain yang ada di sekitar kita, akan tetapi masih butuh waktu yang panjang untuk kemudian menggantikan peranan minyak bumi ini. *Issue* ini juga didorong dengan fenomena pemanasan global serta harga minyak yang cenderung fluktuatif. Suatu penemuan, atau –paling tidak– terobosan baru dalam rangka upaya penghematan energi sangat diperlukan akhir-akhir ini, untuk menghadapi situasi alam dan fakta-fakta yang beredar.

Menanggapi dari berbagai fenomena yang terjadi, maka perencanaan sebuah kantor sewa "**Smart Rental Office di Semarang**" menjadi salah satu pemecahan arsitektur untuk merespon fenomena keterbatasan lahan, disertai dengan tingginya permintaan pasar akan kantor sewa. *Smart Rental Office* di Semarang sebagai suatu tren baru dalam dunia arsitektur, khususnya di Kota Semarang. *Rental office* sudah banyak ditemui di kota-kota besar, sebagai tuntutan dari kehidupan masyarakat urban, yang sangat menghargai efisiensi, efektivitas, dan fleksibel dalam setiap aspek kehidupan. Bisnis **rental office**, khususnya yang *concern* kepada urgensi **hemat energi** pada masa sekarang ataupun masa mendatang, akan menjadi sebuah tren baru bisnis properti di kota-kota besar, dan mempunyai prospek yang sangat cerah.

Selain itu, dalam menanggapi krisis pemanasan global dan krisis minyak, maka penekanan desain **green architecture** yang difokuskan pada **smart building**, dimana bangunan dapat bereaksi sendiri terhadap situasi alam di sekitarnya dapat menjadi salah satu acuan perencanaan dan perancangan kantor sewa dewasa ini.

1.2. TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah memperoleh judul Tugas Akhir yang layak dan bermanfaat, serta dapat mendukung proses perencanaan dan perancangan *Smart Rental Office* di Semarang, dimana difokuskan kepada bangunan yang berkonsep *smart building* dengan mengaplikasikan kemajuan teknologi di dalam bangunan itu sendiri.

1.2.2. Sasaran

Sedangkan sasarannya adalah tersusunnya usulan langkah-langkah pokok penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Smart Rental Office* di Semarang, berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*).

1.3. MANFAAT

1.3.1. Subjektif

- Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir periode 106 sebagai syarat kelulusan Sarjana Strata 1 (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Sebagai pedoman dan dasar acuan proses perencanaan dan perancangan berikutnya dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

1.3.2. Objektif

- Bermanfaat sebagai bahan masukan dan alternatif bagi pihak-pihak yang membutuhkan data-data mengenai bidang yang bersangkutan, khususnya di Kota Semarang.
- Bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan Proposal Tugas Akhir, Seminar, atau mata kuliah lainnya.

1.4. RUANG LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan diutamakan pada permasalahan-permasalahan dalam lingkup disiplin ilmu arsitektur, antara lain :

1. Fungsi bangunan merupakan sarana untuk perkantoran yang bersifat temporer (disewakan), yang memiliki fasilitas dan perangkat penunjang perkantoran yang mutakhir.
2. Bentuk fisik bangunan yang dirancang hendaknya bergaya modern, sesuai dengan prinsip dasar *Smart Rental Office*, tanpa meninggalkan prinsip hemat energi.
3. Perencanaan dan perancangan juga ditekankan pada kelengkapan fasilitas perkantoran sewa, yang meliputi ruang-ruang konvensional kantor, maupun ruang dan fasilitas pendukung perkantoran yang lain.
4. Lokasi bangunan *Smart Rental Office* ini berada di kota Semarang dengan lokasi yang strategis serta dalam perencanaan bangunan yang disesuaikan dengan arahan kebijakan perencanaan kota Semarang.

1.5. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengadakan pengumpulan data-data primer maupun sekunder yang kemudian dijabarkan dan dianalisa sesuai dengan kaidah arsitektur untuk menghasilkan kesimpulan, batasan dan anggapan yang digunakan sebagai dasar perencanaan dan perancangan *Smart Rental Office* di Semarang. Langkah-langkah yang ditempuh untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut :

1. Studi literatur

Studi literatur yaitu koleksi data referensi kepustakaan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan. Studi ini dapat dicari melalui buku, brosur, internet yang berkaitan dengan *Smart Rental Office* di Semarang serta bidang lainnya yang masih berkaitan.

2. Observasi lapangan

Observasi lapangan dapat diperoleh yaitu dengan mengadakan pengamatan dan pendataan langsung ke lokasi-lokasi yang dianggap memiliki potensi dan relevansi yang dianggap mampu mendukung judul.

3. Wawancara

Wawancara yaitu melakukan kegiatan berdialog dan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait. Hal ini dilakukan untuk menggali data mengenai hal-hal yang berkaitan dengan topik.

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang proyek, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tinjauan umum yang berhubungan dengan perencanaan dan perancangan *Smart Rental Office* di Semarang antara lain mengenai pengertian, jenis kantor sewa (*rental office*), peraturan-peraturan tentang kantor sewa. Selain itu, bab ini juga menjelaskan tentang teori-teori *smart building* dan contoh-contoh *smart building* di wilayah lain. Selain itu, diuraikan juga tentang Studi Banding yang dilakukan yaitu di Wisma HSBC Semarang dan bangunan-bangunan *rental office* lainnya.

BAB III TINJAUAN DATA DAN STUDI BANDING

Membahas tentang Kota Semarang, fasilitas dan kebutuhan perkantoran di kota Semarang, yang meliputi kondisi perkantoran sewa yang ada di Kota Semarang.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Membahas tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dari bab yang sebelumnya sebagai penyesuaian dalam pendekatan perencanaan dan perancangan untuk menentukan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan *Smart Rental Office* di Semarang.

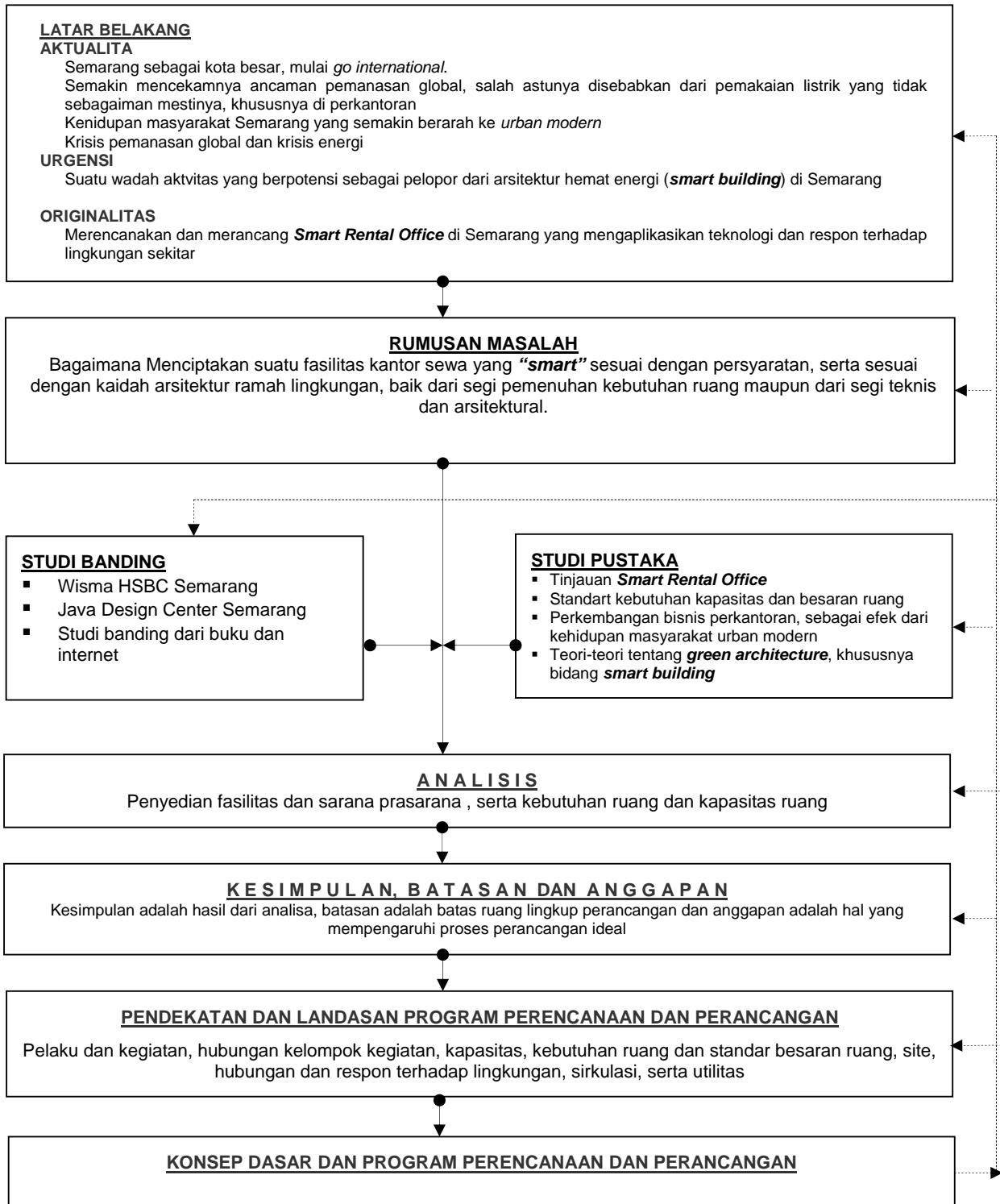
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas tentang pendekatan program perencanaan yaitu pendekatan lokasi dan pendekatan program perancangan seperti pendekatan aspek fungsional, aspek arsitektural, aspek kinerja, aspek teknis, serta penekanan desain.

BAB VI KONSEP PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas mengenai program perencanaan yang meliputi lokasi dan tapak terpilih dan mengenai konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan serta program ruang.

1.7. ALUR PIKIR



Gambar 1.1. Skema Alur Pikir