

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Semarang menjadi salah satu daerah urban yang merupakan sentra pertumbuhan perdagangan dan perekonomian global khususnya bagi Jawa Tengah, yang cepat atau lambat akan menjadi salah satu kota metropolis di Indonesia. 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 Semarang ini. Hal tersebut yang menjadi salah satu penyebab, Semarang memiliki potensi sebagai pusat bisnis eksklusif di Indonesia, khususnya di Jawa Tengah. Pusat bisnis eksklusif yang paling memadai yaitu sarana perkantoran yang merupakan pusat pengolahan informasi, pengambilan keputusan dan kebijaksanaan bisnis (www.semarang.go.id diakses pada tanggal 15 Februari 2012 Pukul 15.55 WIB).

Pada saat ini, perkembangan kantor di Indonesia cukup beragam, mulai dari kantor pemerintah hingga kantor swasta. Setiap perusahaan pun selalu memiliki kantor sebagai tempat pengurusan administrasi, penjualan, dan sebagainya. Peluang pembangunan kantor baru-baru ini dimanfaatkan oleh pengembang, salah satunya adalah Saratoga Group yang sedang menggarap berbagai proyek investasi di Jawa Tengah salah satunya yaitu gedung perkantoran baru, Menara Suara Merdeka. Mereka optimis pertumbuhan kantor sewa di Semarang dapat berkembang pesat karena banyaknya minat instansi atau perusahaan swasta termasuk perbankan yang sudah menyatakan kesediaan menyewa bahkan sebelum kantor sewa tersebut terbangun (www.cybernews.com, diakses pada tanggal 25 Februari 2012 Pukul 15.55 WIB).

Berdasarkan data *Badan Pusat Statistik Semarang (2009)*, Pertumbuhan kebutuhan kantor juga didukung oleh sektor perdagangan, hotel, dan resto dengan yang menyumbang 27% sebagai penopang utama ekonomi Kota Semarang. Sedangkan penyumbang selain sektor perdagangan adalah sektor industri yang menopang cukup luas sebesar 24,16%. Sektor perdagangan dan jasa inilah yang nantinya akan dikembangkan sebagai aktivitas utama warga masyarakat kota Semarang dan dipastikan jumlahnya terus meningkat setiap tahunnya.

Sedangkan pada kenyataannya, *freelancer* dalam hal ini yaitu terdiri dari pekerja jasa, pekerja profesi, dan pekerja bisnis. *Freelancer* tersebut kebanyakan tidak memiliki kantor tetap. Mereka biasanya bekerja di rumah atau berpindah-pindah tempat seperti kafe atau tempat yang dapat dimanfaatkan untuk bekerja. Kebebasan ini memang merupakan salah satu daya tarik menjadi *freelancer*. Karena dengan demikian tidak mudah jenuh dengan pekerjaan karena tiap hari bisa memilih tempat kerja yang diinginkan. Di lain sisi, hal tersebut terkadang yang menjadikan kerja seorang *freelancer* menjadi kurang maksimal produktifitasnya karena tidak adanya tempat khusus untuk bekerja dengan nyaman dan fokus. Sehingga *freelancer* cenderung memilih membangun kantor-kantor pribadi dan ditempati pula secara pribadi. Akibatnya terjadi persaingan pemanfaatan ruang kota dan penampilan fisik fasilitas-fasilitas kota yang menyebabkan lahan semakin terbatas dan harga semakin mahal.

Pertambahan penduduk dan perkembangan aktivitas tersebut memunculkan sejumlah bangunan dan fasilitas baru, salah satunya adalah perkantoran. Semakin banyak lahan terbuka hijau atau lingkungan alami diubah menjadi lingkungan binaan yang padat bangunan dan infrastruktur maka terjadi penurunan daya dukung lingkungan untuk mendukung aktivitas manusia. Oleh karena itu suatu upaya perencanaan dan perancangan kearah "*Green Architecture*" yang dapat meminimalkan dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu bangunan.

Berawal dari gambaran diatas, dengan konsep *Rental Office* dengan penekanan desain *Green Architecture* ini akan membantu para *freelancer*

meningkatkan produktifitas kerja mereka karena lebih fokus dan nyaman dalam bekerja, meminimalisasi gangguan, mengurangi godaan bermalas-malasan, bekerja selama 8 jam perhari atau lebih merupakan hal-hal yang dapat membantu seorang *freelancer* mencapai produktifitas maksimal. kantor sewa ini diharapkan aktivitas dari fungsi utama bangunan ini membawa suatu wadah baru bagi *freelancer* untuk dapat menikmati fasilitas kantor sewa eksklusif dengan fasilitas pelengkap dan letaknya berada di tempat strategis dengan biaya yang terjangkau, serta memperhatikan kelangsungan hidup manusia yang ada di dalamnya.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1. Tujuan

Tujuan pembahasan adalah berusaha untuk menggali, menelaah, serta mampu merumuskan permasalahan tentang perencanaan dan perancangan *Rental Office* yang terdiri dari fasilitas perkantoran beserta fasilitas pelengkap, yang mampu untuk menampung kegiatan-kegiatan formal berupa ruang kantor serta kegiatan rekreasi, relaksasi, dan olahraga sehingga dapat memenuhi kebutuhan penyewa kantor dengan mempertimbangkan unsur-unsur fungsional, keamanan, kenyamanan, rekreatif, estetika serta kontekstual di dalamnya.

2. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan *Rental Office* dengan penekanan desain *Green Architecture* melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*) dan alur pikir proses penyusunan LP3A dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.3 MANFAAT

1. Secara Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang dan sebagai pegangan dan acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan

Perancangan Arsitektur (LP3A) yang merupakan bagian tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

2. Secara Objektif

Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan Proposal Tugas Akhir.

1.4 RUANG LINGKUP PEMBAHASAN

1. Secara Substansial

Secara substansial, lingkup pembahasan meliputi segala sesuatu yang berkaitan dengan ilmu arsitektur melihat keberadaan *Rental Office* di Semarang sebagai bangunan massa tunggal di bidang komersial.

2. Secara Spasial

Rental Office ini termasuk ke dalam kawasan Masterplan Semarang.

1.5 METODE PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan serta menggunakan metode dokumntatif, yaitu dengan mendokumentasikan data-data yang dibutuhkan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini. Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Literatur

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog dan bahan-bahan tertulis lain yang bisa dipertanggungjawabkan.

b. Studi Kasus

Studi kasus dilakukan dengan melakukan analisa *Rental Office* yang sudah ada saat ini sebagai acuan dasar untuk menentukan kapasitas dan besaran ruang dalam perencanaan dan perancangan ini.

c. Studi Banding

Studi banding dilakukan untuk mengetahui penggunaan dan kapasitas *Rental Office* dan fasilitas pelengkap sejenis yang sudah ada.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I PENDAHULUAN

Berisi pembahasan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup bahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi studi pustaka untuk mengkaji aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektur *Rental Office* dan fasilitas pelengkap, serta konsep *Green Architecture* sebagai penekanan desainnya.

BAB III DATA

Berisi data-data fisik dan non-fisik

BAB IV BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dari bab-bab sebelumnya yang akan digunakan sebagai acuan perencanaan dan perancangan *Rental Office* dengan penekanan desain *Green Architecture*.

BAB V ANALISA

Berisi kajian terhadap aspek-aspek perencanaan yaitu analisa aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek citra, aspek teknis dan aspek kinerja *Rental Office* dan fasilitas pelengkap, serta *Green Architecture* sebagai penekanan desainnya di Semarang.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang hasil pembahasan analisa program perencanaan dan konsep perancangan bangunan *Rental Office* dan fasilitas pelengkap, serta *Green Architecture* sebagai penekanan desainnya yang akan digunakan sebagai acuan dalam tahap desain grafis.

1.7 ALUR PIKIR DAN BAHASAN

