

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semarang pada saat ini telah menjadi salah satu daerah *urban* yang merupakan sentra pertumbuhan ekonomi khususnya bagi Jawa Tengah. Setyo Maharso, Ketua Umum Real Estat Indonesia (REI) mengungkapkan pertumbuhan investasi sektor properti di Jawa Tengah terus membaik. Bank Indonesia mencatat pertumbuhan investasi Jawa Tengah pada triwulan II 2013 tumbuh sebesar 7,8% (year on year), naik cukup tinggi dibandingkan periode triwulan yang sama tahun lalu sebesar 5,4%. Laju investasi ini dikontribusikan oleh investasi sektor konstruksi yang mencapai 6,9%.¹

Sektor investasi dan ekonomi yang terus berkembang terutama di bidang properti mengakibatkan proses urbanisasi masyarakat daerah semakin cepat. Semarang sebagai ibu kota Jawa Tengah mengalami dampak yang paling jelas. Hal ini juga disebabkan oleh tuntutan kehidupan yang semakin modern. PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pengembang BSB City Semarang sejak tahun 1997 terus mengembangkan konsep kota satelitnya untuk merespon fenomena ini. Perbukitan Mijen akan diubah menjadi sebuah kota modern yang menampung seluruh aspek kegiatan masyarakat. Pada 5 hingga 10 tahun kedepan kawasan CBD di kota satelit ini akan mulai dikembangkan. Dimana kawasan CBD ini akan menampung berbagai kegiatan bisnis, industri, niaga dan perdagangan yang terdiri dari fasilitas perkantoran berupa komplek rental office.

Di sisi lain kegiatan manusia modern selalu dituntut serba cepat, efisien dan efektif, seringkali berdampak pada kehidupan sosialnya. Sebuah bangunan perkantoran yang akan mewadahi kegiatan industri dan bisnis di BSB City ini tentu tidak akan lepas dari kemungkinan itu. Karena kebiasaan masyarakat modern adalah individualis, realistis, anti sosial, dan bahkan seolah seperti robot. Terutama masyarakat yang bertindak di bidang industri (jasa/barang) kebiasaan – kebiasaan tersebut sering dijumpai karena ruang – ruang arsitektur yang diwujudkan selalu bersifat formal.

Perkantoran dengan ruang – ruang yang bersifat informal melebur dengan ruang luar akan terasa lebih bebas sehingga sosialisasi dan komunikasi antar individu akan lebih mudah terjalin. Kehidupan sebagai makhluk sosial pun akan berjalan dengan normal.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan pembahasan adalah berusaha memperoleh desain Rental Office yang secara khusus berada di kawasan BSB City Semarang sehingga tidak hanya memperoleh desain yang sesuai guideline BSB City, tanggap terhadap isu dan perkembangan rental office masa kini tetapi juga menghadirkan ruang – ruang arsitektur yang bersifat informal.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya usulan judul Tugas Akhir *Rental Office* di BSB City.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

¹ (<http://www.indonesiainancetoday.com/read/50028/Pertumbuhan-Investasi-Properti-di-Jawa-Tengah-Tinggi> diakses pada tanggal 04 April 2014 pukul 10:32 WIB).

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang dan sebagai acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang merupakan bagian dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Secara Objektif

Bagi Mahasiswa :

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

Bagi pihak BSB City :

- Diharapkan dapat membantu mengembangkan konsep CBD nya khususnya untuk area bisnis dan perkantoran.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan diutamakan pada pemahaman kegiatan yang terjadi pada Rental Office sehingga memperoleh karakteristik khusus dalam perencanaan dan perancangan *Rental Office* di BSB City Semarang dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan data sehingga diperoleh kesimpulan, batasan dan anggapan mengenai spesifikasi bangunan yang akan dirancang serta permasalahan yang perlu diselesaikan lebih lanjut.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Studi Literatur, 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 Preseden, dilakukan untuk mengetahui tipologi dan karakteristik tiap bangunan yang sudah ada yang disesuaikan dengan tipe, klasifikasi dan tata ruang rental office.
- c. Analisa, dilakukan dengan melakukan analisa terhadap studi literature yang kemudian dirumuskan sebagai problem seeking yang akan diselesaikan di tahap berikutnya.

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 RENTAL OFFICE

Berisi studi pustaka yang mengkaji aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektur *Rental Office* dan fasilitas pelengkapannya. Sekaligus studi preseden, kondisi rental office di Kota Semarang serta guideline masterplan BSB City.

BAB III PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas tentang pendekatan yang dilakukan yakni : pendekatan guideline BSB City, pendekatan kapasitas dan besaran ruang, pendekatan sirkulasi, tapak, arsitektural, struktur dan utilitas bangunan.

BAB IV PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menjelaskan secara khusus mengenai program perencanaan dan perancangan yang akan diterapkan pada Rental Office di BSB City Semarang.