



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**KANTOR SEWA UNTUK INDUSTRI FARMASI  
DAN PEDAGANG BESAR FARMASI  
DI SEMARANG**

**Dengan Penekanan Desain Arsitektur Minimalis**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :  
**RIMA IKASARI**  
**NIM. L2B 099 265**

Periode 87  
Mei - September 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. 1 Latar Belakang**

Kegiatan pembangunan di Indonesia melingkupi segala sektor kehidupan, salah satu sektor yang cukup penting adalah sektor perdagangan dan perindustrian yang sebagian besar terkonsentrasi di pusat-pusat kota. Semarang pada saat ini telah menjadi salah satu kota yang merupakan sentra pertumbuhan ekonomi.

Semarang sebagai ibukota propinsi Jawa Tengah dengan hirarki tertinggi yang berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan, perbankan, rekreasi, pendidikan dan sebagainya (Guide of Central Java, 1995). Keadaan tersebut berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi yang diikuti dengan meningkatnya kegiatan dunia usaha, sehingga menciptakan peluang pasar yang besar.

Keadaan ekonomi kota Semarang dengan tingkat pertumbuhan sebesar 4,97% selama tahun 1999-2000 menempatkan Semarang sebagai daerah dengan nilai PDRB tertinggi di Jawa Tengah. Pendapatan perkapita penduduk kota Semarang sebesar 9.92 juta rupiah pada tahun 2000 meningkat 11.98% dibanding tahun 1999. keadaan ekonomi ini merupakan sumbangan 4 sektor yaitu perdagangan, hotel dan restoran, sektor industri pengolahan, sektor jasa serta sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan. Kontribusi sektor industri pengolahan adalah terbesar kedua setelah sektor perdagangan, hotel dan restoran. Peranan sektor industri pengolahan mengalami kenaikan dari 27.60% pada tahun 1999 menjadi 27.92% pada tahun 2000 dengan laju pertumbuhan sebesar 3.10%. industri pengolahan yang mengolah bahan mentah menjadi bahan jadi, adalah sangat penting bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat. Salah satu bidang industri pengolahan yang penting bagi pelayanan kesehatan masyarakat adalah industri farmasi, yang mana industri ini bergerak dalam bidang pembuatan atau memproduksi secara massal bahan baku obat menjadi obat jadi.

Dari data Depkes RI diketahui jumlah industri farmasi di Indonesia terus mengalami peningkatan yang berarti pula peningkatan dalam jumlah ketenagakerjaan, rata-rata presentase perkembangan mencapai 4% pertahun. Di Jawa Tengah sendiri

jumlah perusahaan farmasi saat ini ada sekitar 32 perusahaan farmasi dan 250 pedagang besar farmasi yang 75% nya adalah perusahaan tingkat menengah keatas, sedangkan jumlah perusahaan besar pengolahan sendiri sampai dengan tahun 2001 ada sekitar 138 perusahaan (Deperindag Semarang). Dari data tersebut berarti 20% dari industri besar pengolahan adalah industri farmasi, ini merupakan angka yang cukup signifikan yang mana berarti menunjukkan tingkat kebutuhan akan fasilitas pelayanan di kota Semarang dalam bidang industri farmasi.

Dalam sebuah industri farmasi aktifitas kerja biasanya terbagi menjadi aktifitas produksi (proses industri mengolah bahan baku obat menjadi obat) yang mana biasanya dilakukan di pabrik dan aktifitas non produksi seperti administration, recruitment, promotion, transaction, stock and production, distribusi, procurement. Kegiatan non produksi ini melibatkan pelaku industri farmasi itu sendiri yaitu perusahaan farmasi seperti PT. Dumex, PT. Phapros, PT. Konimex dan pedagang besar farmasi seperti PT. Dos Ni Roha, PT. Rajawali, dan sebagainya sebagai distributor yang menyalurkan produk hingga akhirnya sampai ke tangan konsumen.

Perusahaan farmasi dan pedagang farmasi tersebut tentunya memerlukan fasilitas pelayanan antara lain bangunan perkantoran. Pada dasarnya bangunan perkantoran yang ruang-ruangnya disewakan terbagi dalam 2 jenis yaitu kantor sewa yang menampung penyewa dengan kegiatan sejenis dan kantor sewa yang menampung penyewa dengan kegiatan campuran. Keberadaan bangunan perkantoran yang ruang-ruangnya disewakan untuk perusahaan sejenis dalam hal ini industri farmasi dengan perusahaan farmasi dan pedagang besar farmasi sebagai penyewanya akan memusatkan kegiatan non produksi, mempermudah informasi marketing, dan distribusi produk yang mana merupakan strategi segmenasi dan positioning jenis industri tersebut. Pada akhirnya pemusatan kegiatan ini akan memacu perusahaan-perusahaan yang ada untuk lebih berkompetensi dan berkompetensi. Disisi lain dengan adanya sentralisasi bisnis dari industri sejenis dalam hal ini industri farmasi akan mempermudah pihak-pihak terkait bisnis dalam melakukan aktifitas marketing.

Berdasarkan RT RW/ RDTRK Kota Semarang tahun 2000-2010, yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas perdagangan di Kota Semarang telah mengatur kembali tata ruang kota agar tercapai keseimbangan dan optimalisasi dalam pengaturan tanah dan

kegiatan di atasnya berupa peningkatan pelayanan. Kecenderungan yang ada menunjukkan bahwa arah pengembangan yang sesuai untuk perencanaan dan perancangan kantor sewa di Semarang adalah Wilayah Pengembangan I.

Wilayah Pengembangan I khususnya pada Bagian Wilayah Kota I merupakan wilayah sentral atau pusat kota Semarang, sehingga memiliki tingkat konektivitas yang tinggi terhadap wilayah-wilayah lain yang berada di sekitarnya. Kondisi tanah di wilayah BWK I ini baik digunakan sebagai daerah terbangun, juga sebagai pusat pelayanan kota. Untuk bangunan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang ini sesuai dengan RT RW Kota Semarang serta kecenderungan perkembangan yang ada adalah menempati kawasan perkantoran.

Berangkat dari potensi dan permasalahan yang terkait diatas maka perlu adanya suatu perencanaan dan perancangan bangunan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang sebagai Kantor Pusat yang mengakomodasikan pelayanan fasilitas terhadap industri sejenis yaitu industri farmasi yang akan meningkatkan kerjasama dan pada akhirnya dapat menambah pendapatan daerah propinsi Jawa Tengah.

## **1.1 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Tujuan dilakukannya penelitian dan penyusunan laporan perancangan ini adalah untuk mendapatkan dan merumuskan permasalahan sehingga diperoleh data yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang sebagai wadah yang mengakomodasi kegiatan non produksi dari industri sejenis yaitu industri farmasi dalam skala propinsi Jawa Tengah yang mana dapat mempermudah perusahaan-perusahaan dan para pedagang besar farmasi untuk menjalin kerjasama.

### **1.2.2. Sasaran**

Sasaran yang hendak dicapai adalah merumuskan program perencanaan dan konsep dasar perancangan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

### **1.3 Manfaat**

Manfaat dari penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi persyaratan guna melanjutkan ke tahap desain grafis arsitektur dan sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai jenjang strata satu (S1).

### **1.4 Lingkup Pembahasan**

- Lingkup pembahasan menitikberatkan pada hal-hal dan masalah di sekitar disiplin ilmu serta hal-hal lain yang berpengaruh pada perencanaan dan perancangan bangunan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi. Fungsi bangunan sebagai akomodasi/wadah sentralisasi bisnis yang menyatukan perusahaan-perusahaan dalam melakukan aktifitas non manufacturing agar dapat saling berkompetisi, sekaligus dapat saling bekerjasama.
- Sebagai Kantor Sewa untuk Industri Farmasi dalam skala propinsi, fasilitas ini akan mengambil studi kasus dari fasilitas yang sejenis. Lingkup secara substansial, perencanaan dan perancangan bangunan industri farmasi ini termasuk dalam kategori bangunan bermassa tunggal (single building), sedangkan secara spasial terletak di kawasan BWK I Semarang.

### **1.5 Metoda dan Sistematika Pembahasan**

Metoda pembahasan menggunakan metoda analisis deskriptif komparasi. Yaitu pengumpulan, penyusunan data primer dan sekunder kemudian dianalisis sehingga diperoleh gambaran sebab timbulnya masalah. Pengumpulan data dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Studi pustaka/literatur/referensi, merupakan data sekkunder yang dipakai sebagai acuan dan referensi sesuai dengan judul.
2. Wawancara, dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait judul.
3. Observasi/pengamatan lapangan, mengadakan observasi untuk memperoleh data faktual kondisi faktual yang ada.

Adapun sistem pembahasan yang digunakan adalah sebagai berikut :

(1) BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir

(2) BAB II KAJIAN PUSTAKA BANGUNAN KANTOR SEWA UNTUK INDUSTRI FARMASI

Berisi tinjauan singkat tentang pengertian kantor sewa, dan industri farmasi, yang selanjutnya diuraikan mengenai pengertian dan tujuan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi.

(3) BAB III TINJAUAN KHUSUS

Menguraikan tentang tinjauan kota Semarang, permasalahan kota Semarang yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang.

(4) BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Menguraikan batasan permasalahan dan anggapan yang relevan untuk dasar perencanaan dan perancangan fisiknya.

(5) BAB V PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas dasar pendekatan-pendekatan aspek fungsional, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, dan pendekatan aspek arsitektur.

(6) BAB VI LANDASAN PROGRAM DASAR DAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang program ruang dan konsep dasar perancangan bangunan Kantor Sewa untuk Industri Farmasi di Semarang.