

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semarang sebagai ibukota Jawa Tengah memiliki letak yang strategis di Pulau Jawa. Kerap dilalui arus perdagangan yang berasal dari barat dan timur menjadikannya sebagai pusat perekonomian regional Jawa Tengah. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Semarang pada 2017 yang diukur atas dasar harga berlaku mencapai Rp 161,25 triliun atau sebesar 13,7% dari total PDRB Jawa Tengah yang mencapai Rp 1.176,5 triliun. Hal ini meningkatkan minat investor untuk mengembangkan usahanya.

Sebagai pusat perekonomian regional di Jawa Tengah, Semarang memiliki kawasan yang diperuntukkan sebagai perkantoran, perdagangan, dan jasa, yaitu Kawasan Segitiga Pandama (Pemuda, Pandanaran, dan Gajahmada) serta Simpang Lima sebagai pusat kegiatannya atau CBD (*Central Business District*). Saat ini Kawasan Pandama telah berkembang menjadi pusat perdagangan dan jasa yang lebih luas menjadi Kawasan Petawangi yaitu Peterongan, Tawang, dan Siliwangi (Hermawan et al, 2015). Kawasan Petawangi sebagai pusat perdagangan dan jasa di Kota Semarang telah mengalami pertumbuhan yang pesat. Terlihat beberapa bangunan perkantoran dan hotel muncul di wilayah ini. Hal ini terjadi akibat kebijakan pemerintah Kota Semarang yang menggalakkan investasi skala nasional dan internasional dari penanaman modal dalam negeri maupun asing.

Pesatnya laju transaksi perdagangan dan perkembangan bisnis di Kota Semarang berdampak pada pembangunan besar-besaran pada kawasan tersebut. Hal tersebut menyebabkan lahan produktif yang tersedia makin sempit dan harga tanah makin naik. Kondisi ini menjadikan investor memilih untuk menyewa kantor daripada membeli tanah untuk membangun bangunan baru. Maka muncul jenis bangunan kantor sewa atau *rental office*.

Kantor sewa atau *rental office* adalah solusi bagi pelaku bisnis atas keterbatasan lahan. Dengan kantor sewa, pelaku bisnis akan mendapatkan fasilitas yang baik dengan citra bangunan yang tepat sesuai dengan fungsi bangunan tersebut. Lalu akan banyak para pelaku bisnis lain yang terwadahi dalam satu bangunan sehingga memudahkan interaksi satu sama lain dalam pengembangan bisnis (Azmi et al, 2013).

Kantor merupakan wadah bagi para pelaku bisnis untuk menjalankan kegiatan seperti mengolah informasi, mengambil keputusan dan kebijaksanaan bisnis. Dalam menjalankan kegiatan, para pengguna membutuhkan ruangan yang nyaman demi mencapai efisiensi dan efektifitas kerja. Maka dari itu tata ruang kantor perlu menjadi perhatian dalam perancangan. Dalam perkembangannya bentuk tata ruang kantor memiliki perubahan dari waktu ke waktu. Dari awalnya kantor berbentuk sekat-sekat/*cubicle*, lalu berkembang bentuk *open plan office*/ terbuka. Menurut Burkus (2016), sebanyak 70% kantor-kantor di Amerika Serikat kini menerapkan tatanan ruang kerja *open plan office*. Di Indonesia, beberapa kantor seperti Gojek, Tokopedia, dan Google Indonesia menerapkan hal serupa (Tri, 2018). Tata ruang yang terbuka dimaksudkan untuk meningkatkan komunikasi dan keterbukaan antar pekerja. Selain itu dapat menekan pengeluaran dana dan efisiensi ruang.

Walaupun bentuk *open office plan* memiliki sejumlah kelebihan, beberapa penelitian menunjukkan hasil yang kontradiksi dengan bentuk ini. Hasil penelitian Bernstein dan Turban menemukan bahwa konsep ruang kerja *open plan office* justru menurunkan tingkat interaksi langsung antar staf dan meningkatkan interaksi di dunia maya. Bagi sebagian staf yang tidak

menyetujui konsep bekerja seperti ini akan berupaya mengisolasi dirinya karena merasa privasinya terganggu, salah satunya dengan menggunakan *earphone/headphone*. Menurut Kim dan de Dear (2013), karyawan memiliki tingkat kepuasan yang tinggi terhadap ruang kerja tertutup dan tingkat kepuasan yang rendah terhadap ruang kerja terbuka. Hal yang paling membedakan diantara kedua *environment* tersebut terkait dalam hal privasi visual (*visual privacy*), privasi suara, jumlah ruang kerja (*amount of space*) dan tingkat kebisingan.

Dilihat dari tata ruangnya sendiri banyak tantangan bagi perancangan kantor hari ini. Perlu adanya aspek lain yang diperhatikan yaitu fleksibilitas. Fleksibilitas yang dimaksudkan kantor dapat menyesuaikan perubahan yang terjadi akibat perkembangan zaman. Menurut DEWG, salah satu konsultan perkantoran internasional ternama, selain dapat mengakomodir kegiatan rutin sehari-hari, kantor juga perlu mewadahi perubahan organisasi ruang yang baru tanpa transformasi besar-besaran. Hal ini diperlukan karena jenis perusahaan yang menyewa tak akan selalu sama. Perkembangan zaman pula yang menyebabkan jenis usaha tertentu akan naik ataupun turun trendnya. Maka dari itu perlu adanya perancangan kantor sewa yang dapat mewadahi kegiatan kantor sehari-hari dan tanggap terhadap perkembangan zaman supaya para pekerja dapat mencapai efektifitas dan efisiensi kerja.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, kantor sewa atau *rental office* merupakan jawaban atas kebutuhan ruang perkantoran di lahan yang sempit. Desain *rental office* bakal mempengaruhi produktifitas pekerja didalamnya. Dari kasus yang ditemukan pada saat ini, terdapat bentuk/tatanan ruang pada *rental office* yang perlu dikaji lagi. Lalu dalam perancangan hari ini perlu adanya fleksibilitas demi menanggapi perubahan zaman. Oleh karena itu perlu dicari rancangan yang tepat bagi *rental office*. Maka permasalahannya dapat dirumuskan: “Bagaimana menciptakan lingkungan perkantoran yang efektif dan efisien bagi pekerja di *rental office* melalui perancangan arsitektur”.

1.3 Tujuan

Tujuan dari penyusunan laporan perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Semarang ini sebagai acuan dasar dalam mencari konsep rancangan yang dapat mengakomodasi pengguna *rental office*, baik dari sisi pengelola maupun penyewa agar pengguna dapat menggunakan ruang secara nyaman sehingga produktifitas kerja dapat tercapai secara maksimal.

1.4 Manfaat

Manfaat dari penyusunan laporan perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Semarang ini diharapkan dapat menjadi pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *Rental Office* di Semarang. Selain itu juga dapat di jadikan referensi dan tambahan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa maupun masyarakat umum yang membutuhkan.

1.5 Lingkup Pembahasan

Secara spasial penyusunan laporan perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Semarang ini dibatasi dengan deliniasi tapak perancangan dengan memperhatikan konteks lingkungan sekitar. Secara substansial penyusunan laporan ini dibatasi oleh pemahaman terhadap objek serta program perencanaan dan perancangan *rental office*.

1.6 Metode Pembahasan

Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan laporan perencanaan dan perancangan *Rental Office* Semarang ini adalah :

- Studi Literatur dan Preseden
Studi literatur dan preseden dilakukan untuk memahami tipe objek arsitektur yang akan dirancang. Selain itu, pemahaman perkembangan gagasan-gagasan terkait perlu dilakukan agar rancangan nantinya tersintesis dengan baik.
- Survey Lapangan
Survey lapangan dilakukan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam mengidentifikasi permasalahan yang menjadi titik berat dalam perancangan.
- Dokumentatif
Dokumentatif dilakukan dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara mendokumentasikan data dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang rumusan pemahaman objek arsitektur yang menjadi fokus perancangan yang terungkap pada latar belakang dan rumusan masalah.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi rangkuman pengetahuan yang telah ada tentang (tipe) objek arsitektur yang menjadi fokus perancangan.

BAB III : TINJAUAN FENOMENA, LOKASI DAN PENGGUNA

Bab ini berisi data-data yang akan menjadi bahan analisis pada Bab IV. Bab ini membahas tentang fenomena objek perancangan, keadaan lokasi dari objek rancangan, calon pengguna dari bangunan, dan data-data lainnya.

BAB IV : BATASAN DAN ANGGAPAN

Bab ini berisi batasan dan anggapan dari objek rancangan supaya mempermudah analisa dari objek sendiri.

BAB V : PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini berisi pendekatan-pendekatan yang dilakukan untuk memperoleh program ruang dan program arsitektur rancangan.

BAB VI : PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini menunjukkan hasil dari seluruh pendekatan yang telah dilakukan sebelumnya dan menjadi pedoman dalam proses eksplorasi dan perancangan.

DAFTAR PUSTAKA