

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surakarta dikenal sebagai satu dari sepuluh kota besar di Indonesia dalam lingkup nasional-regional mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting. Surakarta telah ditetapkan sebagai pusat pengembangan Jawa Tengah bagian timur dan selatan, dan pusat Zona industri Surakarta-Yogyakarta. Sesuai kebijakan dari WP (Wilayah Pengembangan) IV Propinsi Jawa Tengah, Surakarta difungsikan sebagai CBD (Central Business District) untuk melayani daerah metropolnya. Terlebih lagi sejak ditetapkannya bandara Adi Sumarmo sebagai Bandara Internasional, Surakarta diharapkan menjadi pintu gerbang pariwisata internasional Jawa Tengah, melengkapi fungsi-fungsi lain sebagai budaya, olahraga, pariwisata, industri, perdagangan dan pendidikan.

Posisi dan Peran strategis Surakarta yang dipadukan dengan kebijakan pemerintah, sangat membantu dan memacu peningkatan pertumbuhan ekonomi Surakarta yang relative cepat.

Seiring dengan semakin banyaknya iklim investasi serta kesiapan struktur dan infrastruktur kota melayani kegiatan perekonomian di Surakarta, memacu meningkatnya investasi masuk ke Surakarta. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 1999, dimana daerah mempunyai kewenangan mengatur wilayahnya sendiri, semakin membuka peluang bagi masyarakat maupun modal asing untuk ikut serta dalam pembangunan dan menggairahkan iklim investasi di Surakarta. Peningkatan ini mendorong pertumbuhan kebutuhan ruang perkantoran.

Salah satu alternatif pemecahan dari kondisi diatas adalah dengan membuat suatu kantor sewa. Perusahaan-perusahaan dapat menyewa ruang sesuai dengan kebutuhannya. Dengan menyewa ruang kantor banyak keuntungan yang bisa diraih oleh perusahaan, seperti pemilihan bangunan kantor sewa dengan lokasi, bentuk bangunan dan fasilitas yang sesuai dengan keinginan mereka, yang disesuaikan kemampuan membayar sewa ruang. Akibatnya banyak perusahaan-perusahaan yang kemudian memanfaatkan kantor sewa (rental office) sebagai solusi. Dengan memanfaatkan kantor sewa, perusahaan-perusahaan dapat memilih lokasi yang paling strategis namun sesuai dengan dana yang mereka miliki.

Saat ini Surakarta masih sangat sedikit sekali jumlah kantor sewa, walaupun ada berjenis kantor sewa single tenancy floor yang berarti satu bangunan untuk satu penyewa dengan jangka waktu tertentu. Sedangkan kantor sewa multy tenancy floor yaitu kantor sewa yang tiap lantai bangunan disewa oleh beberapa penyewa dengan luas ruang yang disewakan sama dengan luas ruang pada single tenancy floor dan dikurangi koridor umum, dikatakan di Surakarta sudah tidak ada lagi. Kurangnya fasilitas kantor di Surakarta membuat para pengusaha memanfaatkan rumah pribadi yang disewa untuk dijadikan sebuah kantor dengan segala keterbatasan fasilitas yang mendukung operasional kantor.

Perkembangan yang terjadi 10 tahun antara tahun 1999-2009 ini berimplikasi kepada perubahan pemanfaatan dan penggunaan ruang. Harus di akui betapa sulit penyediaan

kebutuhan akan ruang untuk menunjang fungsi kota metropolitan sebagai pusat kegiatan perekonomian, perdagangan, dan jasa. Kebutuhan ruang untuk pembangunan gedung-gedung perkantoran, unit-unit hunian dan fasilitas lainnya yang memerlukan lahan yang cukup besar. Masalah polusi dan menurunnya kualitas lingkungan hidup dirasakan semakin serius. Hal ini diikuti dengan terjadinya krisis penyediaan energy yang tidak dapat dihindari akibat dampak semakin berkurangnya cadangan minyak dunia. Bangunan, Apapun bentuk dan fungsinya mau tidak mau menjadi salah satu penyebab yang secara tidak langsung ikut merasakan dampaknya. Oleh karena itu rencana design kantor sewa berbasis green architecture yang mampu menghemat penggunaan energy diharapkan mampu membantu mengatasi krisis yang sedang terjadi.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur LP3A ini adalah untuk mendapatkan data-data beserta analisisnya yang digunakan sebagai program dasar landasan perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Surakarta berbasis Edge

1.2.2. Sasaran

Sasaran pembahasan adalah menyusun program dasar perencanaan dan konsep perancangan *Rental Office* berbasis Edge

1.3. Manfaat

1.3.1. Manfaat Subyektif

- Untuk memenuhi salah satu tugas mata kuliah Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata I (S-1) di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan *Rental Office* yang berbasis Edge di Surakarta.

1.3.2. Manfaat Obyektif

- Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi pembaca untuk keperluan studi mengenai perancangan *Rental Office* yang berbasis Edge.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

- Lingkup pembahasan dititik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur tentang perencanaan dan perancangan *Rental Office* yang berbasis Edge di Surakarta.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

- Berisi tentang lokasi *Rental Office* yang berbasis Edge di Surakarta, dengan pemanfaatan posisi strategis perekonomian Surakarta.

1.5. Metode Pembahasan

1.5.1. Metode Deskriptif

Melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan pihak terkait, observasi lapangan serta *browsing* internet.

1.5.2. Metode Dokumentatif

Mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

1.5.3. Metode Komparatif

Mengadakan studi banding terhadap desain *Rental Office* berbasis Edge yang sudah terbangun.

1.6. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan *Rental Office* dengan berbasis Edge di Surakarta adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, manfaat pembahasan, ruang lingkup pembahasan. metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan studi literatur tentang *Rental Office* yang berupa *Rental Office* dengan berbasis Edge di Surakarta mencakup tinjauan definisi umum, fungsi, tujuan, kegiatan, tinjauan studi mengenai ruang akustik, disertakan kajian mengenai studi pustaka.

BAB III DATA TAPAK

Berisikan uraikan kondisi tapak.

BAB IV PENDEKATAN DESAIN DENGAN PERHITUNGAN EDGE

Berisi tentang pendekatan program perencanaan dan konsep perancangan *Rental Office* dengan berbasis Edge di Surakarta yang akan digunakan sebagai acuan dalam tahap eksplorasi desain dan desain grafis yang mencakup aspek fungsional (seperti uraian tugas dan tanggung jawab pelaku kegiatan, uraian kegiatan, kebutuhan ruang dan kapasitas ruang dan alur kegiatan pelaku), analisa besaran ruang, analisa persyaratan dan hubungan ruang, serta mencakup aspek kontekstual dalam menentukan letak lokasi tapak yang akan digunakan dan analisisnya.

BAB V KESIMPULAN

Berisikan hasil akhir desain berdasarkan analisa EDGE.