

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai kota metropolitan terbesar nomor lima di Indonesia dan menjadi satu-satunya di Jawa Bagian Tengah, Semarang tentunya memiliki ekonomi yang besar pula. Hal ini ditunjang dari beberapa sektor seperti finansial, perdagangan, jasa dan industri. Besarnya ekonomi ditunjang oleh letak Semarang yang strategis sehingga banyak perusahaan yang menjadikan Semarang sebagai kantor pusat wilayah atau regional yang membawahi hingga daerah sekitarnya. Infrastruktur yang memadai seperti pelabuhan samudera internasional, bandar udara internasional, jaringan jalur kereta api lintas utara Pulau Jawa, jalan tol dalam kota maupun jalan tol Trans Jawa, dll juga cukup menarik minat perusahaan skala nasional maupun internasional untuk mendirikan pabrik dan kantor *homebase* nya di kota ini.

Faktor jumlah penduduk Semarang yang mencapai 1,8 juta jiwa untuk Kota Semarang dan sekitar 6 juta jiwa untuk penduduk Kawasan Metropolitan Semarang (Kedungsapur) menjadi faktor lain banyaknya perusahaan level nasional maupun internasional utamanya di bidang perbankan, finansial dan jasa lainnya untuk membuka kantor cabang di Semarang. Pemerintah kota yang giat membangun juga cukup menjanjikan investor untuk berinvestasi di Semarang, giat membangun ini dibuktikan dengan jumlah APBD tahun 2018 yang mencapai Rp 5,2 Triliun atau meningkat dari tahun sebelumnya yang hanya Rp 4,8 Triliun. Jumlah ini bahkan setara dengan APBD Kota Medan yang mana dari segi jumlah penduduk, Kota Medan jauh di atas Kota Semarang. Banyaknya perusahaan dan investor yang masuk ke Semarang dibuktikan dengan jumlah investasi yang masuk ke kota ini pada tahun 2017 mencapai Rp 20 Triliun menurut Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM-PTSP) Kota Semarang, jumlah ini naik dari tahun sebelumnya yang berjumlah Rp 10,5 Triliun. Tentunya Semarang sangat menjanjikan untuk berbisnis melihat faktor-faktor yang menunjang di atas.

Tabel 1.1 Data Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) dan PDRB Per Kapita Kota Semarang di jajaran kota metropolitan lain di Indonesia

PDRB dan PDRB per Kapita Kota-Kota Metropolitan di Indonesia atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2015

Kota	PDRB (Miliar Rupiah)	PDRB per Kapita (Ribu Rupiah)
01 Jakarta	1.983.421	194.875
02 Surabaya	406.197	142.596
03 Bandung	195.809	78.908
04 Medan	164.628	74.471
05 Semarang	134.269	78.930
06 Tangerang	126.119	61.609
07 Batam	121.131	101.877
08 Makassar	114.172	78.772
09 Palembang	108.484	68.638
10 Pekanbaru	84.032	80.946
11 Bekasi	70.846	26.096
12 Tangerang Selatan	56.044	36.317
13 Depok	48.553	23.054
14 Bandar Lampung	39.169	39.997

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

Tabel 1.2 Penghargaan Indonesia's Attractiveness Index**KOTA TERBAIK**

No	Nama Kota	Index Total	Kriteria
1	KOTA BANDUNG	90.19	Platinum
2	KOTA SURABAYA	88.08	Platinum
3	KOTA SEMARANG	86.95	Platinum
4	KOTA MEDAN	85.46	Platinum
5	KOTA MALANG	84.71	Platinum
6	KOTA PALEMBANG	83.49	Platinum
7	KOTA DENPASAR	83.42	Platinum
8	KOTA BANDAR LAMPUNG	83.25	Platinum
9	KOTA BALIKPAPAN	82.76	Platinum
10	KOTA PADANG	82.75	Platinum

KOTA TERBAIK UNTUK KATEGORI INVESTASI

No	Nama Kota	Index Investasi
1	KOTA PADANG	89.34
2	KOTA SEMARANG	88.92
3	KOTA BANDAR LAMPUNG	87.35

KOTA TERBAIK UNTUK KATEGORI INFRASTRUKTUR

No	Nama Kota	Index Infrastruktur
1	KOTA SURABAYA	99.66
2	KOTA BANDUNG	99.21
3	KOTA SEMARANG	96.46

Sumber:http://www.indonesiaattractiveness-award.com/the_winner.html

Dalam Penghargaan Indonesia's Attractiveness Index, Kota Semarang dinobatkan sebagai Kota Terbaik ketiga setelah Bandung dan Surabaya, Kota Terbaik kedua Kategori Investasi dan Kota Terbaik ketiga Kategori Infrastruktur. Hal ini tentunya membuktikan bahwa Kota Semarang menjadi rujukan investasi yang menjanjikan.

Banyaknya investasi dari berbagai perusahaan yang masuk ke Kota Semarang tidak diimbangi dengan penyediaan ruang kantor yang memadai di kota ini. Gedung perkantoran skala besar di Semarang masih bisa dibilang tidak terlalu banyak. Untuk saat ini yang sudah ada seperti Menara Suara Merdeka, Indosat *Tower*, Panin Bank *Office*, HSBC *Tower*, Danamon *Office* dan Bank Jateng *Tower* sepertinya sudah tidak dapat menampung perusahaan besar yang membutuhkan ruang Rental Office dengan gedung yang representatif. Akhirnya banyak dari perusahaan-perusahaan tersebut yang menyewa ruko (Rumah Toko) sebagai ruang kantor mereka. Penyalahgunaan fungsi ini berdampak negatif pada lingkungan sekitar, contoh nyatanya adalah kemacetan. Karena ruko biasanya memiliki lahan parkir yang terbatas mengingat fungsi aslinya memang tidak membutuhkan lahan parkir yang besar. Sedangkan jika digunakan sebagai ruang kantor, maka otomatis kebutuhan parkir kendaraan cenderung lebih besar yang mengakibatkan parkir tumpah ke jalan raya karena lahan parkir yang tersedia tidak cukup untuk menampung kendaraan. Kebutuhan ruang kantor yang tinggi ini juga didukung oleh data Bank Indonesia yang didapat dari hasil survey di seluruh kota besar di Indonesia mengenai *growth commercial property*

demand index (indeks pertumbuhan kebutuhan properti komersial) pada tahun 2017 dimana Semarang berada di peringkat pertama dengan 1,29%, jauh di atas Jabodetabek 0,37%, Banten 0,60%, Bandung 0,61%, Makassar 0,84%, Medan -0,06% dan Surabaya 0,11%. Dari data dan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Kota Semarang sangat membutuhkan ruang kantor baru yang representatif untuk menampung perusahaan-perusahaan yang berinvestasi di kota ini.

1.2. Tujuan Dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Rental Office di Semarang sebagai solusi pemenuhan kebutuhan akan fasilitas perkantoran bagi perusahaan dan pekerja.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya langkah dalam pembuatan bangunan Rental Office di Semarang berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

1.3. Manfaat

1.3.1. Secara Subjektif

Sebagai pemenuhan syarat Tugas Akhir Departemen Teknik Arsitektur Undip yang nantinya digunakan sebagai masukan desain untuk pedoman dalam perencanaan dan perancangan Rental Office di Semarang.

1.3.2. Secara Objektif

Sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan khususnya di bidang arsitektur.

1.4. Lingkup Pembahasan

1.4.1 Secara Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Rental Office di Semarang adalah bangunan yang lebih terfokus pada penyelenggaraan kegiatan perkantoran dan kegiatan lainnya.

1.4.2 Secara Spasial

Perencanaan dan perancangan Rental Office di Semarang ini memperhatikan standar-standar perancangan sebuah pusat perkantoran.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, menganalisis, dan menyimpulkan data sehingga diperoleh suatu pendekatan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan laporan. Adapun penjabaran mengenai metode pembahasan adalah sebagai berikut :

- a. Survey lapangan, dilakukan untuk mendapatkan data primer, mengenai kebutuhan ruang, besaran ruang, struktur organisasi, kelompok pengguna bangunan, serta kegiatan sebagai acuan bagi perencanaan dan perancangan yang akan dilakukan.

- b. Studi literature, dilakukan untuk mendapatkan data sekunder, dalam hal ini berupa studi kepustakaan mengenai bangunan kampus, standar ruang serta pengumpulan data informasi dan peta dari instansi terkait.
- c. Wawancara, dilakukan dengan pihak terkait untuk melengkapi data primer mengenai persoalan yang dibahas.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan sinopsis ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

BAB II Tinjauan Pustaka

Menguraikan tentang kajian dari peraturan, referensi maupun studi banding terkait dengan Rental Office.

BAB III Data

Menguraikan tentang tinjauan lokasi, jumlah penduduk, serta urgensi adanya Rental Office.

BAB IV Batasan dan Anggapan

Berisi batasan-batasan dan anggapan-anggapan yang penulis terapkan terhadap penyusunan LP3A Rental Office di Semarang ini. Hal ini bertujuan untuk memudahkan penulis dalam menentukan dalam analisa perancangan kantor.

BAB V Analisa Program Perencanaan dan Perancangan Hotel

Berisi tentang dasar pendekatan yang meliputi pendekatan aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek arsitektural dalam perencanaan perancangan Rental Office di Semarang.

BAB VI Kesimpulan

Berisi tentang kesimpulan perencanaan dan program dasar perancangan dalam perencanaan perancangan Rental Office di Semarang

Daftar Pustaka