

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sebagai kota metropolitan terbesar nomer 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.

**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

Gambar 1.1 Data PDRB Kota-Kota Metropolitan di Indonesia  
Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

## 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

Gambar 1.2 Kota Semarang dalam Penghargaan Indonesia *Attractiveness Award*

Sumber : [http://www.indonesiaattractiveness-award.com/the\\_winner.html](http://www.indonesiaattractiveness-award.com/the_winner.html)

Banyaknya investasi dari berbagai perusahaan yang masuk ke Kota Semarang diimbangi dengan kebutuhan ruang kantor yang cukup tinggi. 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.

Lokasi pendirian gedung komersial yang paling diminati di Kota Semarang biasanya terletak di Kawasan Segitiga Emas. Dimana Kawasan Simpang Lima menjadi kawasan yang paling 'mahal' di antara area yang tergabung dalam Kawasan Segitiga Emas. Berdasarkan Dinas Tata Ruang Kota Semarang, Kawasan Simpang Lima disiapkan oleh Pemerintah Kota Semarang menjadi 'kawasan berlian'. Oleh karena itu, perancangan kali ini mengambil di Kawasan Simpang Lima untuk memberikan andil dalam perbaikan *landmark* kota ini secara visual, hal ini dikarenakan beberapa bangunan di Kawasan Simpang Lima sudah using.

Selain itu, ada pula rencana akan ditetapkannya Peraturan Walikota Semarang terkait dengan pertauran bangunan hijau. Dimana semua bangunan yang akan dan sedang dibangun, harus menerapkan kriteria bangunan hijau. Oleh karena itu, perancangan ini akan menerapkan kriteria bangunan hijau dengan bantuan *EDGE Software* yang sangat cocok digunakan di negara berkembang seperti Indonesia. Karena di dalamnya memberikan kriteria yang terukur dengan perhitungan dan solusi desain yang *cost friendly* sehingga akan menciptakan rancangan bangunan hijau yang ideal dari semua aspek.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan *Rental Office* di Kota Semarang sebagai solusi pemenuhan kebutuhan ruang kantor yang tinggi serta membantu menyelesaikan masalah di lingkup meso dari tapak yang dipilih yaitu Kawasan Simpang Lima Semarang.

### **1.2.2 Sasaran**

Terwujudnya langkah dalam perencanaan dan perancangan bangunan *Rental Office* di Kota Semarang berdasarkan aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan berdasarkan tipologi serta ketentuan *tools* EDGE dalam rangka mencapai sertifikasi bangunan hijau. Elemen-elemen yang terkait dengan ini yaitu *building code*; program ruang; pemilihan tapak; denah, tampak, potongan dan tampak awal; serta aplikasi EDGE ke dalam bangunan.

## **1.3 Manfaat**

Adapun manfaat secara subjektif yaitu diharapkan dengan perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Kota Semarang dapat memenuhi kebutuhan ruang kantor yang belum dipenuhi oleh gedung perkantoran lainnya yang ada di kota ini.

Sedangkan manfaat secara objektif yaitu adalah sebagai sumber ilmu pengetahuan di bidang arsitektur maupun sebagai referensi dalam proses perencanaan dan perancangan bagi mahasiswa ataupun *civitas* akademika lainnya.

## **1.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

### **1.4.1 Ruang Lingkup Spasial**

Batasan secara spasial dalam perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Kota Semarang ini ada pada *site* yang dipilih. Walaupun demikian, juga dipikirkan konsep untuk membantu mengatasi permasalahan di lingkup meso *site*.

### **1.4.2 Ruang Lingkup Substansial**

Batasan secara substansial dalam perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Kota Semarang ini ada pada hal-hal yang berkaitan dengan tipologi kantor sewa. Dengan beberapa fungsi pendukung yang menambil acuan dari standar arsitektur atau standar dari Pemerintah Republik Indonesia. Kemudian untuk mencapai kriteria bangunan hijau, dilakukan penggunaan aplikasi EDGE dengan batasan di tahap ini pada aspek *Energy Saving* dan *Water Saving*.

## **1.5 Metode Pembahasan**

Berikut ini beberapa metode yang digunakan dalam penyusunan tulisan ini, di antaranya :

a. Metode Deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka, data dari instansi terkait, wawancara narasumber terkait, observasi lapangan serta dengan pencarian data melalui internet.

b. Metode Dokumentatif, yaitu dengan cara mendokumentasikan data yang akan digunakan sebagai dasar dalam penyusunan tulisan ini. Dilakukan dengan cara mengabadikan dengan foto dan menghasilkan gambar visual.

Dari data-data yang terkumpul, dilakukan analisis untuk menghasilkan acuan dalam perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Kota Semarang dan diharapkan rancangan bisa mendekati ideal.

## 1.6 Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penyusunan tulisan ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I Pendahuluan**

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

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Membahas tentang definisi umum *rental office*, pendekatan dan perancangan ruang kantor, standar pengukuran ruang kantor, standar ruang pendukung kantor, definisi umum *green building* serta tinjauan EDGE.

### **BAB III Data**

Membahas tentang tinjauan geografis makro tapak, tinjauan peraturan bangunan setempat serta tinjauan tapak

### **BAB IV Analisis**

Membahas tentang aspek desain, aspek *energy savings*, aspek *water savings* dan produk desain awal

### **BAB V Kesimpulan**

Menyimpulkan beberapa bahasan yang ada dalam perencanaan dan perancangan *Rental Office* di Kota Semarang.