

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Perkembangan Bisnis dan Keterbatasan Lahan di Pusat Kota Semarang

Pertumbuhan ekonomi Kota Semarang sebagai ibukota Provinsi Jawa Tengah menunjukkan peningkatan yang cukup baik dari waktu ke waktu. Hal ini dapat dicermati melalui tingkat ekonomi Kota Semarang tahun 2019 yang tumbuh 6,86 %, menguat dibandingkan pencapaian pada tahun 2018 yakni 6,52 % (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2020). Beberapa penghargaan yang diterima Kota Semarang, antara lain didaulat sebagai kota terbaik pada tahun 2019 oleh Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia, penghargaan sebagai Daerah Pro Investasi oleh *Central Java Investment Business Forum* pada tahun 2018 serta berbagai penghargaan lainnya, juga turut mendukung Kota Semarang menjadi tempat yang layak bagi para investor atau pelaku usaha untuk berinvestasi dan mendirikan lahan kerja mulai dari skala kecil hingga besar.

Perkembangan bisnis di Semarang tentu akan berdampak pada bertambahnya kebutuhan dan pemasaran ruang perkantoran, karena pelaku bisnis akan membutuhkan ruang baru untuk bisnis atau ruang yang lebih besar untuk perkembangan bisnisnya. Kebutuhan akan ruang perkantoran pada lokasi yang strategis seperti pada kawasan *Central Business District* (CBD) dengan harga yang ekonomis pada kenyataannya berbanding terbalik terhadap ketersediaan lahan dan harga yang tinggi.

Regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah mengenai zoning kota menyebabkan lahan yang bisa dibangun untuk sarana prasarana menjadi terbatas sehingga harga lahan pun meningkat. Kondisi tersebut kemudian memicu perkembangan bangunan secara vertikal sebagai upaya pemaksimalan ruang dalam keterbatasan lahan. Hal ini turut mempengaruhi perkembangan gedung - gedung perkantoran saat ini.

Selain itu, harga bahan baku material yang mahal dan lamanya proses pembangunan mulai dari perencanaan, perancangan hingga pendirian bangunan menjadi hal yang turut dipertimbangkan para pelaku usaha. Tidak semua pengusaha maupun penyedia layanan jasa memiliki modal yang cukup untuk membangun dan memfasilitasi gedung perkantornya sendiri. Terutama para pelaku usaha start up yang belum memiliki banyak pengalaman dengan keadaan finansial yang belum stabil. Fenomena ini kemudian memunculkan ide untuk menghadirkan gedung kantor sewa yang dilengkapi fasilitas perkantoran sehingga para pelaku usaha dapat langsung menyewa beberapa ruang maupun beberapa lantai sesuai kebutuhan untuk dijadikan tempat menjalankan aktivitas perkantornya.

1.1.2 Kecenderungan Kondisi Stress pada Karyawan saat Bekerja di Kantor

Mayoritas penduduk yang berada di daerah perkotaan bekerja sebagai buruh, karyawan atau pegawai. Pada tahun 2018 statistik menunjukkan jenis pekerjaan tersebut sebesar 39,7 %. Kemudian meningkat menjadi 40, 83 % setahun setelahnya (Badan Pusat Statistik, 2020). Hal ini menunjukkan bahwa tak sedikit jumlah penduduk yang kesehariannya bekerja di dalam ruang kantor. Bekerja pada ruang tertutup yang terbatas dengan menggunakan AC dalam waktu yang lama sebenarnya bukanlah cara hidup yang sehat bagi manusia sebab dapat menyebabkan kemunduran kemampuan fisik dan psikis. Menurut penelitian penduduk perkotaan menghabiskan 90% waktunya di dalam ruangan, hal ini menyebabkan manusia terisolasi dari lingkungan alam (U.S. Environmental Protection Agency, 2003). Sementara, pada dasarnya kehidupan setiap makhluk hidup terutama manusia bergantung pada alam. Keterasingan ini secara tidak sadar dapat mempengaruhi kesehatan fisik dan psikis manusia.

Menurut Eka Viora (Ketua Pengurus Pusat Persatuan Dokter Spesialis Kesehatan Jiwa Indonesia/PP-PDSKJI), tuntutan kerja, waktu kerja, dan kondisi lingkungan kerja yang tidak kondusif menjadi tiga sumber utama penyebab munculnya persoalan yang berhubungan dengan kesehatan mental di tempat kerja (Herlina, 2019). Tuntutan pekerjaan yang tinggi dapat mempengaruhi respon emosi pada manusia sehingga produktivitas kerja manusia dapat menurun. Faktor pemicu munculnya emosi dapat berasal dari faktor internal dan eksternal. Pada faktor internal berasal dari kondisi badan, hormonal, dan sebagainya. Pada faktor eksternal berasal dari lingkungan disekitar manusia (Goleman, 2002).

Respon emosi negatif yang muncul akibat tuntutan kerja, waktu kerja dan kondisi lingkungan kerja yang tidak kondusif tersebut menyebabkan karyawan atau pegawai kantor mengalami kejenuhan dan stress. Apabila berlangsung dalam waktu yang cukup lama, stress dapat memperburuk kesehatan jiwa maupun kesehatan fisiologis. Berbagai macam penyakit yang berhubungan dengan tubuh sering terjadi antara lain gangguan pada sistem kardiovaskular, muskuloskeletal, dan gangguan kesehatan lain. Stres kerja juga dapat menimbulkan kekerasan serta kecelakaan di tempat kerja, menyebabkan ketegangan dalam organisasi seperti ketidakhadiran, penurunan produktivitas kerja, peningkatan angka cedera dan *turnover* karyawan (Herqutanto, 2017).

Merespon fenomena tersebut, arsitektur berupaya memberi solusi melalui desain interior yang dapat meningkatkan kenyamanan dan kesegaran bagi pengguna di dalam suatu ruangan, yakni melalui pendekatan desain biofilik yang berupaya menghubungkan kembali manusia dengan alam.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang didapat adalah :

1. Bagaimana menentukan pengelompokan kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola hubungan ruang dan organisasi ruang, serta persyaratan ruang yang dibutuhkan untuk merencanakan dan merancang Kantor Sewa di Kota Semarang ?

2. Bagaimana cara menerapkan desain biofilik dalam ruang kerja kantor yang dapat memberi kenyamanan dengan menghadirkan suasana lingkungan alam ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

1. Merencanakan dan merancang Kantor Sewa di Kota Semarang yang mampu mewadahi aktivitas perkantoran dengan menerapkan pendekatan desain biofilik.
2. Menyediakan sarana perkantoran yang nyaman dengan pola ruang yang fleksibel serta menghadirkan suasana alam untuk membantu karyawan merasa tenang dan rileks ketika bekerja.

1.3.2 Sasaran

1. Membuat pengelompokan kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola hubungan ruang dan organisasi ruang serta persyaratan ruang yang dibutuhkan dalam aktivitas perkantoran pada Kantor Sewa di Kota Semarang.
2. Menentukan lokasi site yang strategis dan melakukan pengolahan sirkulasi, orientasi bangunan, view dan lanskap.
3. Merancang konsep bangunan Kantor Sewa dengan penerapan desain biofilik yang berupaya menghubungkan kembali manusia dengan lingkungan alami.

1.4 Manfaat Pembahasan

Dari penyusunan proposal serta pelaksanaan tahap – tahap tugas akhir selanjutnya diharapkan bermanfaat untuk penulis pribadi maupun masyarakat. Manfaat yang diperoleh terdiri dari manfaat subyektif dan obyektif dengan rincian sebagai berikut :

1.4.1 Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam proses penyelesaian mata kuliah Tugas Akhir periode 152 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Diharapkan pula perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dengan Pendekatan Desain Biofilik di Kota Semarang ini dapat menjadi masukan bagi pihak – pihak yang membutuhkan informasi mengenai kantor sewa dan desain biofilik.

1.4.2 Obyektif

Perancangan Kantor Sewa dengan Pendekatan Desain Biofilik di Kota Semarang diharapkan mampu mengurangi masalah keterbatasan lahan dan menghadirkan suasana ruang kantor yang mampu meningkatkan kenyamanan dan kesegaran karyawan (menurunkan tingkat stress) ketika bekerja.

1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial berisi tentang perencanaan dan perancangan kantor sewa dengan pendekatan desain biofilik mulai dari pembahasan makna judul, pengelompokan kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola hubungan ruang dan organisasi ruang, persyaratan ruang yang dibutuhkan serta utilitas yang diperlukan untuk mendukung bangunan. Selain itu dibahas pula mengenai cara penerapan desain biofilik pada ruang kantor.

1.5.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial berisi tentang perancangan kantor sewa dengan pendekatan desain biofilik yang berlokasi di kawasan pusat Kota Semarang (*central bussines district*).

1.6 Metode Pembahasan

Berikut ini beberapa metode yang digunakan dalam penulisan, yakni :

- a. Metode Deskriptif, yakni metode pembahasan dengan melakukan pengumpulan data melalui studi pustaka atau studi literatur baik dari media cetak maupun penjelajahan melalui internet.
- b. Metode Dokumentatif, yakni metode pembahasan dengan mendokumentasikan kondisi saat survey lapangan maupun studi banding obyek yang berkaitan dengan penelitian melalui perolehan gambar visual.
- c. Metode Komparatif, yakni metode pembahasan dengan melakukan perbandingan terhadap bangunan kantor sewa yang sudah ada sebelumnya.

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat pembahasan, ruang lingkup pembahasan, sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan tinjauan umum tentang kantor sewa, desain biofilik dan studi banding obyek yang berkaitan dengan penelitian.

BAB III DATA

Menguraikan data tentang tinjauan umum lokasi Kota Semarang, kebijakan rencana tata ruang wilayah Semarang, alternative pemilihan lokasi kantor sewa serta pendekatan pemilihan lokasi.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN & ANGGAPAN

Menguraikan kesimpulan, batasan perancangan dan anggapan setelah mengemukakan pendahuluan, tinjauan pustaka, data dan analisa.

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menguraikan hasil analisa pendekatan program perencanaan dan perancangan berdasarkan aspek kontekstual, aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis serta aspek pendekatan desain.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Melakukan pendekatan untuk menentukan program dasar perencanaan dan perancangan.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar sumber pustaka seperti artikel, jurnal, buku maupun informasi yang diperoleh melalui penjelajahan internet yang digunakan sebagai sumber rujukan dalam mendukung perencanaan dan perancangan kantor sewa dengan pendekatan desain biofilik di Kota Semarang.

1.8 Alur Pikir

