

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1 Potensi Semarang Sebagai Wadah Bisnis Nasional dan Internasional

Pemerintah Kota Semarang meraih penghargaan pembangunan daerah kategori kota terbaik 2019 dari Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia /Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN/Bappenas). Hal ini terkait keberhasilan Pemerintah Kota Semarang dalam menyusun perencanaan pembangunan yang tepat, hingga menghasilkan pencapaian pembangunan yang lebih baik dari kota - kota lain di Indonesia. Pemberian penghargaan tersebut diberikan langsung oleh Presiden RI Joko Widodo kepada Walikota Semarang di Hotel Shangrila, Jakarta disaksikan secara langsung oleh Kementerian PPN/Bappenas Bambang Brodjonegoro (Kompas, 2019).

Penghargaan PPN/Bappenas adalah bentuk apresiasi dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah berpretasi dalam menghasilkan perencanaan yang berkualitas dan mencapai target-target pembangunan di daerah.

Sebelumnya, Kota Semarang juga mendapatkan penghargaan di bidang Infrastruktur dalam ajang Indonesia Attractiveness Index (IAI) di Pullman Hotel, Jakarta (Kompas, 2019). Kota Semarang meraih penghargaan tersebut karena pembangunan yang dilakukannya berdampak positif terhadap tingkat pertumbuhan ekonomi dan daya saing daerah yang sangat baik.

Penghargaan juga diperoleh Kota Semarang menyabet penghargaan sebagai Daerah Pro Investasi dari ajang Central Java Investment Business Forum (CJIBF) 2018 yang dilaksanakan di Jakarta. Penghargaan diberikan karena Kota Semarang dinilai mampu membangun iklim investasi yang kondusif serta meningkatkan jumlah investasi dari sektor privat secara signifikan (Republika, 2018).

Bukan hanya di tingkat nasional saja, di level internasional Kota yang dipimpin Wali Kota Hendar Prihadi ini mendapat penghargaan dari European Society for Quality Research. Lembaga ini memilih Semarang sebagai kota terbaik dalam inisiasi strategi manajemen organisasi di Berlin, Jerman (Kompas, 2019).

Wali Kota Semarang dalam beberapa kesempatan menyatakan Kota Semarang memiliki potensi wisata yang sangat menarik, baik berupa bentang alam maupun atraksi wisata yang terus dikreasikan yaitu event Pasar Semarangan Hutan Tinjomoyo, pengembangan cagar Budaya Kawasan Kota Lama, pembuatan bridge fountain, dan penyelenggaraan berbagai event berskala nasional maupun internasional, seperti Semarang Night Carnival dan MXGP (Kompas, 2018).

Kemudian Walikota Semarang mulai menawarkan menawarkan sejumlah paket kerja sama untuk pada investor berinvestasi di Kota Semarang, antara lain pengelolaan *Light Rapid Transit* (LRT), Semarang Expo Center, Simpang Lima Underground, Tinjomoyo, Goa Kreo, Taman Lele, Mangkang Zoo, dan Pengolah Sampah Energi Listrik (PSEL) (Tempo, 2019).

1.1.2 Perkembangan Sektor Industri di Semarang

Kota Semarang merupakan kota bersejarah. Pada tahun 1705 Susuhunan Pakubuwono I menyerahkan Semarang kepada VOC sebagai bagian dari perjanjiannya karena telah dibantu untuk merebut Kartasura. Sejak saat itu Semarang resmi menjadi kota milik VOC dan kemudian Pemerintah Hindia Belanda. Pada masa kependudukan Belanda itulah Semarang tumbuh menjadi satu kota pesisir yang pada masa itu dianggap sebagai kota dengan pertumbuhan yang maju pesat. Perekonomian Kota Semarang amat kental diwarnai dua sektor, yaitu sektor industri pengolahan dan sektor perdagangan, hotel dan restoran.

Kota Semarang selain dikenal sebagai kota budaya, juga merupakan kota jasa dan perdagangan yang termasuk dalam kawasan strategis nasional (KSN). Di Semarang terdapat sentra perdagangan besar yang sangat dikenal di Indonesia yaitu kawasan perdagangan Johar.

Industri di kota Semarang, terutama didukung oleh industri pengolahan. Perkembangan industri pengolahan menunjukkan trend yang sangat signifikan pada tahun 2017-2019 sebagaimana digambarkan dalam tabel dibawah.

INDIKATOR	2017				2017	2018				2018	2019
	I	II	III	IV		I	II	III	IV		
EKONOMI MAKRO REGIONAL *)											
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO (% KOP)	5,31	5,17	5,15	5,40	5,28	5,37	5,43	5,21	5,28	5,32	5,14
PERTUMBUHAN BERDASARKAN SEKTOR											
- PERTANIAN, KEHUTANAN, DAN PERIKANAN	10,28	-2,86	-0,65	0,84	1,66	0,69	4,90	3,26	2,13	2,63	1,96
- PERTAMBANGAN DAN PENGGALIAN	6,70	7,77	2,06	4,56	5,19	1,85	5,69	2,17	0,24	2,45	4,19
- INDUSTRI PENGOLAHAN	3,74	5,04	4,23	4,29	4,33	4,77	4,35	3,98	4,31	4,35	3,61
- PENGADAAN LISTRIK DAN GAS	4,05	5,52	7,61	3,81	5,22	4,11	5,16	5,85	6,25	5,36	6,21
- PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH DAN DAUR ULANG	7,19	6,10	6,91	5,88	6,51	7,11	5,76	4,05	2,74	4,88	2,58
- KONSTRUKSI	5,55	7,08	7,44	8,33	7,13	6,56	5,34	7,57	4,85	6,07	5,28
- PERDAGANGAN BESAR-ECERAN DAN REPARASI MOBIL-SEPEDA MOTOR	5,16	7,74	7,62	3,62	6,01	5,16	5,34	5,81	6,47	5,70	6,39
- TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	6,24	8,44	6,18	4,46	6,30	4,90	8,62	6,50	10,07	7,55	9,92
- PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	6,09	5,40	6,15	8,12	6,45	10,24	8,29	7,32	6,95	8,17	12,55
- INFORMASI DAN KOMUNIKASI	7,08	13,15	13,80	18,81	13,27	17,19	11,83	11,56	9,53	12,39	12,12
- JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	4,36	6,84	5,78	3,75	5,17	6,37	3,61	1,75	2,73	3,58	2,63
- REAL ESTATE	7,16	6,77	6,27	5,76	6,48	6,72	5,69	5,26	4,69	5,58	4,24
- JASA PERUSAHAAN	8,08	10,03	5,51	11,23	8,72	11,14	11,04	9,48	6,47	9,48	8,73
- ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN DAN JAMINAN SOSIAL WAJIB	-0,83	-0,10	3,65	7,57	2,57	4,08	4,27	2,62	6,62	4,43	2,10
- JASA PENDIDIKAN	1,85	7,42	9,69	8,92	6,97	7,08	6,26	7,87	9,75	7,76	7,32
- JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN SOSIAL	4,68	9,84	9,83	9,99	8,60	8,82	5,99	8,84	11,49	8,80	8,98
- JASA LAINNYA	6,18	9,92	9,88	9,85	8,98	9,22	9,93	8,92	9,71	9,45	9,85
PERTUMBUHAN BERDASARKAN PERMINTAAN											
- KONSUMSI RUMAH TANGGA	4,65	4,88	4,31	4,64	4,62	4,67	5,13	4,29	4,71	4,69	4,79
- KONSUMSI UMPT	3,24	6,19	3,94	4,33	4,43	4,62	6,71	9,20	9,87	7,62	12,41
- KONSUMSI PEMERINTAH	2,08	-5,40	6,92	6,33	3,07	5,11	2,44	1,77	3,17	2,98	6,04
- PMTB	5,61	7,41	9,39	7,48	7,50	6,60	8,48	9,69	5,95	7,68	16,52
- EKSPOR LUAR NEGERI	6,76	-1,88	39,12	15,17	13,54	13,69	15,31	12,53	7,12	12,03	3,45
- IMPOR LUAR NEGERI	13,46	-11,37	12,92	25,22	9,58	18,51	45,75	47,81	21,73	32,61	6,12
- NET EKSPOR ANTARDAERAH	19,26	-8,37	-13,13	-25,71	0,60	18,92	53,02	46,07	137,59	48,66	5,74

Tabel 1.1. Tabel Perkembangan Ekonomi Makro Kota Semarang (sumber BPS Semarang Tahun 2019)

Dari tabel diatas terlihat, perkembangan industri yang menjadi kekuatan ekonomi berkembang yang begitu perkembangannya begitu pesat.

1.1.3 Trend Perkantoran di Semarang

Saat ini Semarang 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 Semarang sudah tidak ada lagi.

Kurangnya fasilitas kantor di Semarang membuat para pengusaha memanfaatkan rumah pribadi yang disewa untuk dijadikan sebuah kantor dengan segala keterbatasan fasilitas yang mendukung operasional kantor.



Kantor Advokat



Kantor Akuntan Publik

Gambar 1.1 Bangunan Kantor Sewa di Semarang yang menggunakan Ruko (Sumber : Google.com)

Dari kondisi dan keadaan tersebut akan lebih baik jika para pengusaha penyewa kantor yang memiliki sarana infrastruktur dan kelengkapan kantor yang dapat mendukung operasional kegiatan kantor, jadi disini dibutuhkan suatu wadah untuk menampung beberapa pengusaha yang belum memiliki kantor sendiri. Sedangkan untuk para konsumen akan lebih diuntungkan karena lokasi yang sudah jelas dan terdapat beberapa fasilitas untuk kegiatan yang lain.

Tingginya harga tanah membuat kondisi dimana hanya pengusaha yang mempunyai modal yang besar yang mampu membangun kantor secara vertikal dengan pertimbangan efisiensi biaya dan efektifitas lahan dengan infratraktur yang lengkap, sedangkan pengusaha yang mempunyai modal pas-pasan hanya dapat menyewa rumah atau counter kecil untuk kantor dan tidak ada infrastruktur yang memadai.

Salah satu alternatif dari kondisi tersebut dengan membuat kantor sewa, dimana pengusaha-pengusaha dapat menyewa kantor sesuai kemampuan modal dan besaran ruang yang diperlukan oleh masing-masing pengusaha. Selain itu dengan bergabungnya beberapa unit usaha menengah sampai atas dalam satu wadah bangunan diharapkan dapat memberikan daya tarik yang lebih sehingga usaha menengah akan ikut terangkat.

Banyak keuntungan yang dapat diraih oleh suatu perusahaan dengan menyewa gedung perkantoran tersebut contohnya seperti pemilihan bangunan kantor sewa dengan infrastruktur yang lengkap dan menarik serta fasilitas yang dapat menunjang proses produktifitas perusahaan. Tetapi pemilihan bangunan dengan infrastruktur lengkap dan menarik serta adanya fasilitas yang menunjang tersebut harus ditopang pula dengan kemampuan pembiayaan harga sewa kantor, pertimbangan tampilan, lay out ruangan serta letak lokasi atau kawasan strategis. Disamping itu yang perlu menjadi pertimbangan lainnya adalah konsumen lebih tertarik untuk memilih gedung perkantoran sewa yang dapat dijadikan sebagai pusat bisnis, dimana disekitar lokasinya terdapat bangunan hotel, apartemen, dan pusat perbelanjaan.

1.1.4 Pengaruh Pemanasan Global (Global Warming) terhadap konsep bangunan

Kepadatan dan pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan pangan dan lahan menjadi meningkat dan berakibat pada kerusakan alam dan hutan. Di Indonesia, menurut data dari Green Peace, setiap 1 jam kerusakan hutan mencapai seluas 300 lapangan bola, hal ini merupakan faktor utama meningkatnya laju emisi gas rumah kaca ke atmosfer. Padahal hutan merupakan paru-paru bumi dengan menyerap CO₂ dan diolah menjadi O₂. Menyusutnya luas hutan membuat konsentrasi CO₂ merupakan salah satu pemicu suhu bumi meningkat. Disamping itu, rusaknya hutan berarti semua siklus ekosistem yang tergantung pada hutan dan yang terkandung didalam tanah juga terganggu.

Kepadatan penduduk di bumi juga meningkatkan industri dan transportasi yang menggunakan bahan bakar yang berasal dari sumber daya alam tak terbarukan dalam jumlah besar, yaitu energi. Industri dan transportasi mengeluarkan emisi atau gas buang dari hasil proses pembakaran energi. Emisi dalam jumlah terbesar adalah CO₂ mencapai 80% dari total gas emisi pembakaran bahan bakar. Dari parahnya kerusakan hutan dan melambungnya emisi dari gas buang dari industri dan transportasi membuat konsentrasi CO₂ menggantung di udara dan menebalkan lapisan atmosfer, sehingga panas matahari

terperangkap dan mengganggu pelepasan panas bumi keluar atmosfer. Kondisi ini juga berakibat pada turunnya hujan yang mengandung asam yang disebut sebagai hujan asam yang membahayakan kelangsungan makhluk hidup. Dari semua kondisi di bumi tersebut suhu permukaan bumi meningkat dan menimbulkan efek yang signifikan yaitu perubahan iklim yang drastis, dan pemanasan global. Menurut Al-Gore, semenjak revolusi industri dalam kurun waktu 20 tahun, suhu bumi meningkat 2 derajat, pada tahun 2100 diperkirakan naik sampai 58 derajat. Pemanasan global yang terjadi diperkirakan dapat mencairkan es di kutub dan naiknya permukaan air laut. Semua kondisi ini diawali oleh kerusakan ekosistem di alam yang sangat parah, mulai habisnya sumber daya alam yang tak diperbarui, dan rusaknya sumber daya alam lainnya. Kondisi ini merupakan suatu bencana ekologis yang akan mengancam kualitas hidup manusia karena merupakan penunjang kehidupan manusia. Pemanasan global (global warming) juga menjadi salah satu isu penting yang disuarakan di sejumlah negara. Gedung-gedung bertingkat menjadi salah satu penyebab terjadinya pemanasan global. Berdasarkan riset sebuah lembaga di Amerika Serikat, 68% total emisi CO₂ di bumi dihasilkan bangunan gedung bertingkat. Semua pihak yang terlibat dalam bisnis properti dituntut untuk memasukkan agenda upaya pengurangan laju pemanasan global sebagai prioritas kebijakan. Sebab, isu pemanasan global ini memunculkan potensi hilangnya pemasukan bagi pengembang, arsitek, konsultan mekanikal-elektrikal, manajemen properti, dan bidang profesional lainnya jika mereka tidak peduli dengan konsep bangunan yang berwawasan lingkungan (Green Building).

Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka suatu bangunan kantor sewa juga harus mempunyai konsep yang menarik perhatian pengusaha dan konsumen untuk mengurangi pemanasan global yang terjadi di Indonesia dan khususnya di Surakarta sendiri. Salah satu konsep yang menjadi pilihan para arsitek saat ini adalah Green Building. Konsep Green Building yaitu suatu konsep perancangan untuk menghasilkan suatu lingkungan binaan yang dibangun serta beroperasi secara lestari atau berkelanjutan.

Berkelanjutan merupakan suatu kondisi dimana unsur-unsur yang terlibat selama proses pemanfaatan atau operasi suatu sistem sebagian besar dapat berfungsi sendiri, sedikit mengalami penggantian atau tidak menyebabkan sumber lain berkurang jumlah serta kualitasnya. Green Building bukan sekadar membangun bangunan dengan taman dan pepohonan di kiri-kanan jalan. Lebih dari itu, secara luas berarti berwawasan lingkungan dan proses berkelanjutan meliputi keseimbangan ekologis, desain bangunan yang ramah lingkungan, pemberdayaan bagi penghuni, serta penegakan hukum sesuai tata ruang dan wilayah, juga memerhatikan etika dan kenyamanan warga.

Proses pendekatan desain arsitektur yang menggabungkan alam dengan teknologi, menggunakan alam sebagai basis design, strategi konservasi, perbaikan lingkungan, dan bisa diterapkan pada semua tingkatan dan skala untuk menghasilkan suatu bentuk bangunan, lansekap, permukiman dan kota yang revolusioner dengan menerapkan teknologi dalam perancangannya.

Dengan menerapkan konsep Green Building dan bantuan Aplikasi tambahan "EDGE" terhadap perancangan kantor sewa maka setidaknya akan menghemat energi dan ramah lingkungan. Diharapkan dengan konsep perancangan yang berdasar pada keseimbangan alami ini dapat mengurangi pemanasan global sehingga suhu bumi tetap terjaga. Satu penyumbang terbesar bagi pemanasan global dan bentuk lain dari perusakan

lingkungan adalah industri konstruksi bangunan. Itu berarti bahwa penerapan konsep desain yang hemat energi dan berwawasan ramah lingkungan di Indonesia khususnya di Semarang masih sangat perlu ditingkatkan.

1.2. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana menentukan site yang sesuai untuk lokasi pembangunan Kantor Sewa di Semarang. Seperti : Persyaratan lingkungan dan letak yang strategis ?
2. Bagaimana menentukan pengelompokan kegiatan, pola kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola hubungan ruang dan organisasi ruang, serta persyaratan yang dibutuhkan oleh kegiatan yang ditampung dalam Kantor Sewa di Semarang ?
3. Bagaimana cara menerapkan Aplikasi EDGE yang digunakan dalam pembangunan Kantor Sewa di Semarang guna terciptanya Green Building ?
4. Bagaimana menentukan teknologi yang mendukung konsep Green Building dan digunakan dalam pembangunan Kantor Sewa di Semarang?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

1. Merencanakan dan merancang Kantor Sewa di Semarang mampu memberikan keuntungan ekonomi, memenuhi target pasar dan memberikan perhatian terhadap masalah hemat energi dan ramah lingkungan dengan penggunaan konsep "Green Building" dan aplikasi tambahan "EDGE".
2. Menyediakan suatu sarana ekonomi berupa kantor sewa yang nyaman, memiliki efisiensi tinggi, memiliki ruang yang fleksibel, dan dapat memenuhi variasi kebutuhan dari pemilik dan pengguna.

1.3.2. Sasaran

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

1. Menentukan lokasi site yang strategis, pengolahan tapak yang meliputi penentuan ME dan SE, sirkulasi, orientasi bangunan, view dan landscape.
2. Membuat konsep pengelompokan kegiatan, pola kegiatan, kebutuhan ruang, besaran ruang, pola hubungan ruang dan organisasi ruang, serta persyaratan yang dibutuhkan oleh kegiatan yang ditampung dalam Kantor Sewa di Semarang.
3. Membuat konsep teknologi yang digunakan di dalam pembangunan Kantor Sewa di Semarang baik secara struktural maupun arsitektural.
4. Membuat konsep bangunan Kantor Sewa di Semarang yang sustainable, mampu mengurangi masalah lingkungan (global warming) serta mengurangi penggunaan sumber daya, energi.
5. Membuat tampilan fisik bangunan baik interior ataupun eksterior yang sesuai dengan Aplikasi "EDGE" / Green Building.

1.4. Manfaat Pembahasan

Dari penyusunan sinopsis serta pelaksanaan tahap-tahap Tugas Akhir selanjutnya diharapkan diperoleh manfaat baik untuk penulis pribadi maupun masyarakat. Manfaat yang dapat diperoleh terdiri dari manfaat subyektif dan objektif dengan rinciannya sebagai berikut:

1.4.1. Subjektif

Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam proses pengerjaan mata kuliah Tugas Akhir periode 150 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Dan diharapkan perancangan Kantor Sewa di Semarang ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah kota dalam mengembangkan Kantor Sewa yang Green Building.

1.4.2. Objektif

Perancangan Kantor Sewa di Semarang ini diharapkan mampu mampu mengurangi masalah lingkungan (global warming) serta mengurangi penggunaan sumber daya, energi.

1.5. Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial berisi tentang perancangan Kantor Sewa di Semarang mulai dari membahas syarat kantor sewa yang layak berdasarkan suatu acuan atau standar tertentu yang ditetapkan oleh suatu lembaga atau instansi pemerintah dan mencari literatur yang berkaitan dengan rancangan Kantor Sewa yang Green Building.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial berisi tentang perancangan *Kantor Sewa di Semarang* Kantor Sewa di Semarang terletak di Kawasan strategis Kota Semarang.

1.6. Metode Pembahasan

Berikut ini beberapa metode yang digunakan menyusun penulisan ini, yaitu:

- a. Metode Deskriptif, yaitu metode pembahasan dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka atau studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan, serta observasi melalui internet.
- b. Metode Dokumentatif, yaitu metode pembahasan dengan mendokumentasikan kondisi saat survey lapangan maupun studi banding yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara mendokumentasikan data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

c. Metode Komparatif, yaitu metode pembahasan dengan melakukan perbandingan terhadap bangunan asrama, perawatan, dan pemberdayaan lansia yang sudah ada. Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Kantor Sewa Penekanan pada Konsep Green Building.

1.7 . Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup pembahasan, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan tinjauan umum kantor Sewa ,konsep green building, universal design ,dan studi banding mendukung perencanaannya.

BAB III DATA & ANALISA

Data menguraikan tentang tinjauan umum Semarang, kebijakan rencana tata ruang wilayah Semarang ,data kontar Semarang, pemilihan lokasi dan 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 KANTOR SEWA

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

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SMART RENTAL OFFICE

Melakukan pendekatan untuk menentukan program dasar perencanaan dan program dasar perancangan.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar sumber berupa literatur seperti artikel atau buku yang digunakan untuk rujukan dalam mendukung perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Semarang penekanan pada konsep Green Building.

1.8. Alur Pikir

