

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Fenomena saat ini, banyak rumah tinggal di pemukiman yang juga difungsikan sebagai rumah sekaligus kantor di kota-kota besar di Indonesia, seperti kota Semarang. Banyak faktor yang menyebabkan munculnya rumah yang berfungsi ganda antara lain : keterbatasan modal, efisiensi tenaga, waktu, dan bisa selalu dekat dengan keluarga . Ditinjau dari segi regulasi atau peraturan pemerintah Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman (“UU Perumahan”), tertulis: “Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.”¹ Berdasarkan peraturan di atas maka diperkenankan memakai rumah tinggal untuk kantor atau tempat usaha. Dengan persyaratan tidak akan mengganggu lingkungan dan kenyamanan sekitar dan perlu mempertimbangkan masalah pencemaran lingkungan, polusi udara, suara serta limbah.

Rumah dan Kantor memiliki fungsi dan sifat yang berbeda. Rumah merupakan bangunan tempat tinggal yang cenderung privat. Kantor merupakan bangunan tempat mengurus suatu pekerjaan yang cenderung bebas diakses oleh publik. Perencanaan Rumah kantor harus dipisahkan secara tegas karena masing-masing memiliki karakter aktivitas yang berbeda. Oleh karena itu diperlukan adaptasi fungsi pola bangunan rumah kantor , baik pertimbangan fungsional maupun estetisnya. Pada rumah yang berpadu

¹ Undang-Undang RI No.1 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman , 2011.

Pemanfaatan Rumah

Pasal 49

(1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.

(2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

(3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan daerah.

dengan kantor , Kantor seharusnya bisa di tampilkan lebih menonjol agar client mudah dalam akses pencapaian.

Maka perlu adanya penelitian tentang Tipologi Bangunan Rumah Kantor di Kota Semarang karena sudah banyak ditemui di masyarakat bahkan sudah banyak developer yang mengembangkan konsep rumah kantor seperti SOHO (Small Office Home Office), Rukan (Rumah Kantor), Ruko (Rumah Toko).

Penelitian-penelitian sebelumnya membahas tentang Tipologi rumah adat tradisional, Bangunan Heritage Kolonial, Small Office Home Office di Kota Surabaya & Bandung ditinjau dari Aspek Kontrol Privasi Penghuni. Dalam Penelitian saya ini lebih menekankan pada penelitian Tipologi Arsitektur Bangunan Rumah Kantor di Kota Semarang yang sudah banyak bermunculan di Kota Semarang. Rumah Tinggal yang difungsikan sebagai kantor di kota Semarang. Ada yang direncanakan dari awal tetapi ada juga yang terjadi spontan tanpa direncanakan. Bangunan rumah kantor yang direncanakan dari awal memiliki kecenderungan menjadi sebuah rumah kantor yang ideal sedangkan bangunan rumah kantor yang tidak di rencanakan dari awal , terjadi karena terdorong oleh faktor kebutuhan biasanya kecenderungannya kurang ideal. Bangunan yang awalnya di rencanakan sebagai rumah tinggal dengan terdorong faktor ekonomi kemudian digunakan sebagai kantor, perlu pengaturan dan adaptasi ruang yang tidak mudah. Apabila pengaturan ruang kurang tepat maka bisa mengganggu kenyamanan hunian dan produktifitas kantor.

1.2 Alasan Pemilihan Judul

Bangunan rumah kantor banyak dijumpai pada pemukiman kota Semarang. Penelitian mengenai tipologi bangunan rumah kantor perlu di lakukan agar bisa memetakan pola spasial ruang, tampilan fasade, sirkulasi dan ketersediaan parkir. Dengan penelitian mengenai tipologi rumah kantor di kota Semarang diharapkan bisa di dapat kriteria rumah kantor yang ideal, yang bisa mengakomodir kegiatan kantor dan hunian serta meminimalisir dampak terhadap lingkungan.

1.3 Urgensi Penelitian

Penelitian rumah kantor sangat penting dilakukan karena sudah banyak dijumpai rumah kantor pada pemukiman di Kota Semarang. Banyak orang menjadikan rumah tinggalnya sebagai kantor, tetapi kurang memahami konsep rumah kantor yang baik. Permasalahan akan muncul apabila salah dalam tata kelola ruang dan kurang memahami tipologi rumah kantor. Privasi hunian akan terganggu dan produktifitas karyawan menurun serta bisa berdampak mengganggu lingkungan hunian. Saat ini banyak investor dan pengembang memanfaatkan momentum yang ada dengan menjual unit-unit rumah kantor seperti SOHO (Small Office Home Office), WOHO (Work Office Home Office), Rukan (Rumah Kantor), Ruko (Rumah Toko). Oleh karena itu diperlukan penelitian lebih jauh mengenai tipologi bangunan rumah kantor khususnya di Kota Semarang.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1. Rumah Kantor yang dipilih berlokasi di Pemukiman Kota Semarang.
2. Rumah Kantor masih digunakan sebagai tempat tinggal.
3. Rumah kantor yang dipilih masih difungsikan sebagai rumah dan kantor administratif.
4. Kantor beroperasi dengan 5 atau 6 hari kerja dengan jam kerja 7-8 jam perhari.

1.5 Rumusan Masalah

1. Apa saja jenis pola tipologi bangunan rumah kantor?
2. Pola tipologi rumah kantor seperti apakah yang banyak ditemui di kota Semarang?
3. Bagaimana bangunan rumah kantor di kota Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?
4. Bagaimanakah dominasi pola rumah kantor yang banyak ditemui pada rumah kantor di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?
5. Bagaimana tingkat keidealannya rumah kantor di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?

1.6 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji jenis pola tipologi bangunan rumah kantor
2. Untuk mengetahui pola tipologi rumah kantor yang banyak di temui di kota Semarang
3. Untuk menganalisa bangunan rumah kantor di kota Semarang ditinjau dari aspek arsitektural
4. Untuk menganalisa dominasi pola rumah kantor yang banyak ditemui di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural
5. Untuk mengetahui tingkat keidealn rumah kantor di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural

1.7 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian Meliputi :

1. Sebagai referensi atau guideline desain tipologi bangunan rumah kantor.
2. Sebagai referensi bagi masyarakat yang ingin mengembangkan rumahnya menjadi rumah kantor.
3. Sebagai referensi pengembang atau developer untuk mengembangkan konsep rumah kantor, Ruko , Small Office Home Office(SOHO), Work Office Home Office (WOHO).

1.8 Kerangka Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif yang dijabarkan secara deskriptif berupa penelitian mengenai tipologi bangunan rumah kantor di Kota Semarang.

Kerangka Penelitian

1. Minat Masyarakat Memanfaatkan Rumah Tinggalnya sebagai Kantor (Direncanakan dari awal)
2. Tuntutan kebutuhan & keterbatasan modal, sehingga memanfaatkan rumahnya sebagai kantor (Tidak direncanakan dari awal)

Peraturan Pemerintah Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU Perumahan”), tertulis: “Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.”

LATAR BELAKANG

Tipologi Bangunan Rumah Kantor ditinjau dari Aspek Arsitektural di Kota Semarang

Kriteria Rumah Kantor yang ideal

PERUMUSAN MASALAH

Peraturan Pemerintah Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

Teori Konsep Rumah Kantor

Observasi Rumah Kantor di Pemukiman Kota Semarang

Kajian Tipologi Bangunan Kantor di Kota Semarang

Pengolahan Data

Analisis

PENELITIAN

Research Question :

1. Apa saja jenis pola tipologi bangunan rumah kantor?
2. Pola tipologi rumah kantor seperti apakah yang banyak ditemui di kota Semarang?
3. Bagaimana bangunan rumah kantor di kota Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?
4. Bagaimanakah dominasi pola rumah kantor yang banyak ditemui pada rumah kantor di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?
5. Bagaimana tingkat keidealan rumah kantor di Semarang ditinjau dari aspek arsitektural?

Konsep Bangunan rumah kantor yang ideal

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir