

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dengan pertumbuhan UMKM di Kota Semarang yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, maka permintaan tempat untuk dijadikan area bekerja pun semakin banyak. Kantor Sewa merupakan sebuah fasilitas penting bagi setiap pelaku UMKM untuk menunjukkan dirinya di tengah masyarakat agar dapat dikenal dan diketahui keberadaannya. kebutuhan akan tempat untuk kegiatan administratif sangat dibutuhkan oleh pelaku umkm sehingga bisnis yang mereka kelola dapat terkoordinir dengan baik dan dapat berkembang menjadi lebih besar. Hal tersebut dapat dilihat pada kawasan perdagangan disepanjang jalur utama Kota Semarang terdapat bangunan yang disewakan hampir sudah terisi penuh. Ruko menjadi daya tarik bagi para pengusaha yang disewa dan direnovasi sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan ruang dari pengguna untuk membuat tempat usaha hingga sebagian besar diantaranya menjadi kantor.

Pada saat ini data umkm di semarang yang terdaftar dalam dinas koperasi UMKM Kota Semarang sebanyak 17.603 dengan persebaran wilayah di Kota Semarang dari data tersebut untuk golongan usaha mikro sebanyak 16.485, golongan usaha kecil sebanyak 1097, dan golongan usaha menengah sebanyak 21. Berdasarkan kriterianya UMKM dibedakan melalui 4 *prespektif* yaitu kekayaan bersih, jumlah omset, jumlah karyawan, dan total aset. Dari data tersebut pemerintah Kota Semarang juga mengelompokkan UMKM menjadi beberapa *cluster* sesuai dengan produk yang mereka jual yaitu Kerajinan, olah pangan, *centra* oleh-oleh, pertanian dan tekstil non tekstil.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 27 tahun 2013 Tentang Pengembangan Inkubator Wirausaha. pada pasal 5 peraturan presiden tersebut yang berisi tentang pemerintah sebagai penyelenggara melakukan program inkubasi dengan memfasilitasi dan memberikan pelayanan berupa penyediaan ruangan, dukungan fasilitas perkantoran, bimbingan dan konsultasi,

bantuan penelitian dan pengembangan usaha serta akses penggunaan teknologi, pelatihan dan pengembangan keterampilan, akses pendanaan, penciptaan jaringan usaha dan kerjasama, dan manajemen atas hak kekayaan intelektual. Dengan adanya peraturan presiden tersebut Kantor Sewa UMKM merupakan salah satu cara untuk mengembangkan dan membina UMKM di Kota Semarang sehingga dapat tumbuh dan berdampak bagi ekonomi di Kota Semarang.

## 1.2 Pernyataan Masalah

Dari latar belakang masalah yang didapat sehingga dirumuskan masalahnya, seperti rumusan dibawah:

- Bagaimana cara menciptakan tata ruang kantor sewa UMKM di Semarang yang dapat mengakomodasi kepentingan UMKM dalam hal pengelolaan, pengenalan produk, pemasaran serta produksi terbatas dan pengembangan usaha masyarakat Kota Semarang ?
- Bagaimana prinsip-prinsip green architecture bisa di terapkan untuk mendukung terciptanya kantor sewa yang dibutuhkan oleh pelaku UMKM Kota Semarang ?

## 1.3 Tujuan

### 1.3.1 Kajian UMKM

Pengertian UMKM adalah usaha perdagangan yang dikelola oleh perorangan ataupun badan usaha dan sesuai dengan kriteria usaha dalam lingkup kecil atau juga mikro. Sehingga, sesuai dengan pengertian UMKM tersebut, maka kriteria UMKM dibedakan secara masing-masing, yang meliputi dari usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah. Tujuan dari perancangan ini adalah membuat wadah bagi para pelaku UMKM dan merancang bangunan yang berfungsi untuk kegiatan perkantoran sesuai dengan kaidah arsitektur sehingga menghasilkan bangunan kantor sewa UMKM di Semarang yang mampu menampung berbagai aktivitas kegiatan di bidang ekonomi dan edukasi untuk para pelaku UMKM di Semarang. Selain itu sasaran dari perancangan ini adalah mampu menerapkan prinsip arsitektur hijau dalam bangunan sehingga tercipta bangunan yang hemat energi

dan ramah terhadap lingkungan serta menjadikan bangunan percontohan bagi kawasan sekitar.

### **1.3.2 Kajian Kantor Sewa**

Menurut Hunt, W.D. (dalam Marlina, 2008) kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara professional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya. Secara luas, dalam konteks di atas kantor sewa merupakan suatu fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam suatu bangunan sebagai respons terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi. Fungsi kantor sewa adalah untuk menampung unit usaha penyewa dalam melaksanakan atau melakukan kegiatan administratif dan manajemen secara bersama-sama untuk mencapai tujuan pokok, yaitu untuk mendapatkan keuntungan finansial dan bisnis yang berkembang.

### **1.3.3 Kajian Kantor Sewa UMKM**

Kantor Sewa Umkm ini merupakan perencanaan baru yang ada di Indonesia khususnya di Kota Semarang. Karena kebanyakan kantor sewa di peruntukkan untuk perusahaan yang tergolong menengah dan besar.pada kantor sewa UMKM ini semua pelaku dan penyewa merupakan UMKM yang telah terdaftar dalam dinas Koperasi Kota Semarang. Sehingga proses pengembangan yang dilakukan Pemerintah dalam program UMKM ini di dapat didampingi dari proses awal pembentukan unit usaha dan sistem pemodalannya jangka pendek sampai dengan wadah untuk pengembangan bisnis dalam segi administratif dan manajemen sebuah usaha bisnis.

Kantor Sewa UMKM ini berbeda dengan pusat UMKM yang banyak di jumpai di tiap kota-kota besar maupun daerah dengan perkembangan ekonomi yang tinggi. Biasanya pusat UMKM hanya menyiapkan tempat atau ruang untuk disewakan dan para pelaku usaha dapat berjualan di tempat yang telah disediakan. Akan tetapi Kantor Sewa UMKM ini lebih fokus terhadap kegiatan administratif dan manajemen seperti tempat untuk bertemu dengan klien untuk pengembangan bisnis,tempat diskusi untuk sistem kerja , tempat untuk membuat

strategi bisnis seperti iklan promosi dan kegiatan yang bersifat diskusi dan tertulis.

Selain sebagai tempat untuk kegiatan pengembangan bisnis tiap UMKM kantor sewa ini juga memfasilitasi kegiatan yang bersifat akademis seperti pelatihan atau seminar yang diadakan oleh komunitas atau program pemerintah dalam membantu kinerja dan pengembangan usaha seperti contoh pelatihan membuat, pembuatan packaging produk, pembuatan logo brand, pembuatan sistem penjualan digital atau online yang berkembang saat ini. Meski Kantor Sewa UMKM ini akan berfokus pada aspek dalam para pelaku UMKM, bangunan ini juga menyiapkan fasilitas berupa galeri display dan ruang serbaguna untuk dapat diadakan proses jual beli dalam waktu tertentu sehingga para pelaku UMKM dapat juga memanfaatkan kegiatan yang bersifat jual beli di dalam kantor sewa ini.

#### **1.3.4 Kajian Kantor Sewa dengan konsep Green Architecture**

Dengan adanya perencanaan Kantor Sewa UMKM di Semarang dengan penekanan desain *green architecture* ini akan mewadahi kegiatan perkantoran para pelaku UMKM dalam meningkatkan produktifitas kerja mereka karena lebih fokus dan nyaman dalam bekerja, meminimalisasi gangguan, mengurangi godaan bermalas-malasan, bekerja selama 8 jam perhari atau lebih merupakan hal-hal yang dapat membantu seorang pelaku bisnis mencapai produktifitas maksimal. Kantor sewa UMKM ini diharapkan dapat mengakomodir aktivitas dari fungsi kegiatan UMKM di Kota Semarang. dan bangunan ini membawa suatu wadah baru bagi pelaku UMKM untuk dapat menikmati fasilitas kantor sewa dan fasilitas pelengkap dan letaknya berada di tempat strategis dengan biaya yang terjangkau, serta memperhatikan kelangsungan hidup manusia yang ada di dalamnya.

Penerapan sistem green architecture pada konsep bangunan merupakan strategi untuk merespos kondisi alam yang saat ini semakin buruk. Dengan menciptakan bangunan yang ramah lingkungan kantor sewa ini akan dapat menjadi cerminan bangunan yang baik untuk lingkungan sekitar. Pemilihan material yang ramah lingkungan dan efisien menjadi pilihan untuk perencanaan kantor sewa UMKM ini.

#### 1.4 Orisinitas

No	Judul Proyek	Topik / pendekatan yang diangkat	Nama Penulis dan institusinya
1	Rental Office di Semarang	Green Architecture	Alifiani Amalia
2	Kantor Sewa	Bioklimatik	Ratu Arum
3	Pusat Komunikasi Bisnis UMKM	Biopolic Architecture	Zahrul Muttaqin
4	Sentra Usaha Kecil Menengah	ArsitekturNeo Vernakular	Eva Anggraini
5	KantorSewa UMKM	<i>Green Architecture</i>	Vebrian Nugroho

Dari beberapa proyek yang berada diatas terdapat sebuah kesamaan yaitu sebuah bangunan kantor sewa dengan pendekatan green architecture. Pada proyek pertama yaitu Rental Office di Semarang, mempunyai isu menciptakan bangunan kantor sewa untuk perusahaan umum yang ramah lingkungan. Sedangkan pada proyek yang lain mempunyai fungsi keberuntukan wadah bagi para pelaku UMKM.

Proyek Kantor Sewa UMKM ini memiliki ke khasan yaitu kantor sewa dengan skala kecil yang di buat untuk pelaku UMKM kota semarang yang membutuhkan tempat untuk sarana pengembangan bisnis perorangan di bidang administratif dan manajemen perusahaan . Serta dapat menciptakan sebuah bangunan yang sesuai dengan kebutuhan pelaku UMKM untuk mengembangkan bisnis yang mereka jalankan agar lebih dikenal di kalangan luas dan mendapatkan omset yang lebih besar daripada sebelumnya.