

BAB I

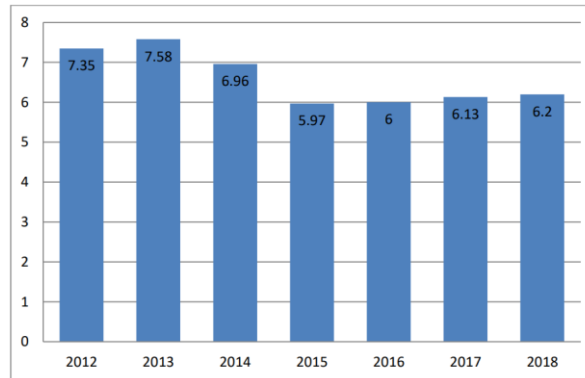
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang mengalami kenaikan Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 5% memberikan dampak positif pada pertumbuhan investasi yang menjanjikan. Indonesia termasuk 10 peringkat dengan penerima investasi terbesar di Asia Tenggara & Timur (Nations United, 2018). Kondisi ini memberikan pengaruh positif dalam pertumbuhan perusahaan yang ada di Indonesia. Dengan mengalirnya investasi ke Indonesia, akan memberikan pertumbuhan kepada perusahaan ataupun lahirnya perusahaan baru.

Surabaya merupakan ibu kota provinsi Jawa Timur, sekaligus menjadi pusat perekonomian di Jawa Timur. Dimana banyak perusahaan baik skala global maupun nasional yang beroperasi di Surabaya. Maka dari itu dengan banyaknya sejumlah unit usaha yang berkembang dari tahun ke tahun di Surabaya juga dapat mempengaruhi pertumbuhan PDRB. Dapat dilihat dari PDRB Kota Surabaya yang setiap tahun mengalami peningkatan.

Pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya cenderung mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Kenaikan pertumbuhan ekonomi ini diduga diakibatkan oleh pengaruh dari faktor-faktor yang mempengaruhinya diantaranya adalah peningkatan konsumsi, investasi, jumlah usaha. Pada tahun sebelumnya perekonomian di Surabaya mampu tumbuh stabil di kisaran 7 (tujuh) persen. Angka pertumbuhan ekonomi tersebut lebih tinggi jika dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan ekonomi Jawa timur dan Nasional. Pertumbuhan ekonomi di Surabaya mulai melambat di tahun 2014 dan 2015 dengan angka 6 (enam) persen. Melambatnya pertumbuhan ekonomi tersebut disebabkan oleh faktor ketidakstabilan ekonomi global. Tren perlambatan ini juga terjadi baik pada tingkat Jawa Timur dan Nasional.



Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya

Sumber : BPS Kota Surabaya, 2021

Perekonomian Kota Surabaya yang diukur menurut besaran produk domestik regional bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku (ADHB) sebesar Rp 554,51 triliun pada 2020. Nilai tersebut mencapai 24,07% dari total PDRB 38 kabupaten/kota di Jawa Timur, sekaligus yang terbesar di provinsi tersebut. Perdagangan besar dan eceran merupakan penopang terbesar perekonomian di Kota Surabaya, yakni Rp 149,25 triliun atau 26,92% dari total PDRB. Setelahnya ada industri pengolahan dengan kontribusi sebesar Rp 107,42 triliun atau 19,37% dari total PDRB. Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi Surabaya dibanding dengan Jawa Timur dan Nasional. Maka akan dapat meningkatkan investasi asing di Surabaya. Karena kegiatan perekonomian suatu daerah dapat dilihat dari laju pertumbuhan ekonomi daerah tersebut. Surabaya memiliki kepastian kondisi ekonomi yang cenderung stabil guna memikat investor untuk melakukan proses usaha di Surabaya. Kondisi makro ekonomi kota Surabaya dan potensi yang dimiliki oleh Surabaya menjadikan kota yang menarik untuk melakukan investasi, baik investasi dalam negeri maupun investasi asing.

Peningkatan perekonomian di berbagai sektor di Surabaya memberikan peluang yang besar untuk pembangunan kantor sewa. Saat ini semakin bertambahnya penduduk Surabaya menyebabkan penduduk usia kerja (tenaga kerja) dari tahun ke tahun semakin meningkat. Sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah/lahan saat ini akan semakin tinggi dan banyak permintaan tempat baru

untuk mewadahi freelancer yaitu pekerja jasa, profesi, dan pengusaha, dengan tempat yang strategis dan eksklusif namun dengan harga terjangkau sesuai dengan alokasi dana masing-masing instansi atau perusahaan. Tingginya kebutuhan masyarakat akan tanah/lahan ini berakibat pada menipisnya persediaan lahan-lahan kosong di kota Surabaya. Dapat ditinjau dari permasalahan yang ada, berkurangnya ketersediaan lahan di Kota Surabaya diakibatkan dengan berkembangnya pembangunan rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan). Pembangunan ruko yang tidak terkendali dapat berdampak negatif terhadap kondisi lalu lintas, pejalan kaki serta menyebabkan struktur kota menjadi tidak ideal.

Oleh karena itu, dibutuhkan suatu tempat untuk menunjang kebutuhan masyarakat pada perkembangan bisnis dengan tujuan dapat mempersatukan kebutuhan dalam suatu bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas yang memadai yang dapat disebut sebagai kantor sewa. Menurut Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan fasilitas pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya. Kantor sewa memiliki fleksibilitas kepemilikan yang lebih tinggi dibandingkan kantor milik. Kantor sewa memiliki modul-modul ruang yang dapat dipilih oleh perusahaan penyewa sesuai dengan kebutuhan. Selain itu kantor sewa memiliki sistem pelayanan yang terpisah dengan struktur organisasi perusahaan sehingga manajerial perusahaan dapat lebih mudah dan sederhana.

Pada perancangan proyek *Rental Office* di kota Surabaya ini bangunan kantor sewa akan menampilkan penataan ruang yang lebih dinamis tanpa melupakan kenyamanan dan ketenangan didalam bekerja serta menampilkan rancangan tampak luar yang memberikan ciri atau citra bangunan yang senantiasa mengikuti perkembangan jaman tanpa meninggalkan kesan bangunan komersial. Lokasi perancangan kantor sewa berada kawasan tengah kota di kota Surabaya, di Jl. Panglima Sudirman No.29-31, Embong Kaliasin, Kec. Genteng, Kota

Surabaya. Berorientasi pada jalur utama / primer menghubungkan jalan-jalan yang disepanjang koridornya diperuntukan sebagai mall, kantor dinas, perkantoran, fasilitas umum, perumahan, perdagangan, dan jasa. Jl. Panglima Sudirman merupakan lahan kosong, disekitar site terdapat bangunan kantor Balai Pemuda Surabaya, Alun-alun Surabaya, bangunan pertokoan, dan Perbankan. Lokasi berada pada jalan utama yang memiliki arus lalu lintas ramai dan lancar. Hal tersebut mendukung bahwa kawasan ini menjadi kawasan yang strategis untuk perkantoran sewa.

Konsep pendekatan yang diusung dalam perancangan *Rental Office* di kota Surabaya ini menggunakan konsep pendekatan kontemporer. Desain kontemporer memiliki desain yang lebih maju, variatif, feksibel dan inovatif, baik secara bentuk maupun tampilan, jenis material, pengolahan material, maupun teknologi yang dipakai. Gaya arsitektur ini dikenali lewat karakter desain yang praktis dan fungsional dengan pengolahan bentuk geometris yang simple dan warna-wana netral dengan tampilan yang bersih. Melalui prinsip-prinsip arsitektur kontemporer sebagai pendekatan arsitektur, akan mendukung penciptaan ruang-ruang yang memiliki suasana inovatif, kreatif, menyenangkan, dan tetap mencerminkan kesederhaan yang dapat mendukung kegiatan pelaku ruang kreatif. Dengan dirancangnya *Rental Office* di kota Surabaya, diharapkan dapat menaikkan perekonomian dan produktivitas kerja dalam suatu perusahaan yang ada di kota Surabaya.

1.2. Tujuan dan Sasaran

Tujuan perencanaan *Rental Office* di kota Surabaya dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer sebagai berikut :

1. Menyediakan fasilitas yang akan berfungsi sebagai penunjang proses pembangunan dan kemajuan kota.
2. Memberikan suasana kerja yang nyaman melalui pendekatan arsitektur kontemporer.

3. Memberikan fasilitas *Coworking Space* untuk penyewa dan non penyewa sebagai tempat multifungsi untuk bekerja dan belajar.

Adapun sasaran perencanaan *Rental Office* di kota Surabaya dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer sebagai berikut:

1. Menghadirkan beberapa tipe ruang *Rental Office* yang dapat di sewa per ruang atau per lantai oleh penyewa.
2. Memaksimalkan lahan perkantoran dengan menampung beberapa perusahaan dalam satu bangunan vertikal.
3. Menghadirkan fasilitas penunjang dalam Gedung *Rental Office* yang dapat diakses oleh penyewa maupun non penyewa seperti *Coworking Space*.

1.3. Batasan Perancangan

Pada objek rancangan Tugas Akhir yang berjudul *Rental Office* di Surabaya dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer memiliki batasan – batasan dan asumsi yang dapat dijadikan acuan bagi pelaksanaan perancangan yaitu :

A. Batasan

1. Pemilihan lokasi perancangan dibatasi berada pusat kota atau kawasan yang strategis dan memenuhi kriteria di kota Surabaya yang dikhususkan sebagai daerah strategis ekonomi.
2. Pemilihan lokasi berdasarkan peruntukan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) kota Surabaya.
3. Pengguna kantor sewa di kota Surabaya ini adalah masyarakat kota Surabaya yang berprofesi sebagai pengusaha/pebisnis yang membutuhkan wadah untuk perkantoran.

B. Asumsi

1. Kepemilikan proyek Kantor Sewa di Surabaya adalah proyek swasta.
2. Manajemen pengelolaan terdiri dari bagian pemasaran, perawatan bangunan dan bagian pengelolaan keuangan.

3. Pemaksimalan penghawaan alami pada bangunan. Seperti membuat bukaan pada masing-masing lantai bangunan.

1.4. Tahapan Perancangan

Pada tahapan perancangan, menjelaskan secara skematik tentang urutan susunan laporan, mulai dari tahap pemilihan judul sampai dengan laporan.

1. Dimulai dari interpretasi judul perancangan *Rental Office* di kota Surabaya.
2. Melakukan pengumpulan data, baik data primer berupa pengamatan langsung dilapangan maupun data sekunder berupa data dari literatur, instansi, narasumber, dan media masa. Data yang dikumpulkan tersebut diolah hingga berbobot dikategorikan dan sehingga mudah dibaca dan dimengerti.
3. Menganalisa data yang ada serta mengenali potensi dalam masalah yang timbul, mencari keterkaitan antar masalah sehingga diperoleh gambaran mengenai sebab timbulnya masalah. Tahap ini telah didasari pada landasan teori berupa standar-standar yang berasal dari literatur, setelah itu memecahkan masalah secara menyeluruh dan dengan pertimbangan dari berbagai segi. Peraturan-peraturan pemerintah yang berlaku, potensi yang ada serta faktor-faktor lain yang berpengaruh diolah secara terpadu sehingga diperoleh output berupa alternatif-alternatif pemecahan masalah yang dalam hal ini berupa landasan dan program perancangan.
4. Dari analisis tersebut dapat dihasikan tema untuk menemukan konsep rancang *Rental Office* di kota Surabaya dengan pendekatan kontemporer.
5. Dari hasil konsep rancang tersebut dapat diolah kembali menjadi konsep dan pengembangan rancangan *Rental Office* di kota Surabaya dengan pendekatan kontemporer.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan proposal tugas akhir ini disusun dalam 5 bab yang pokok dari bahasannya diuraikan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Memuat tentang latar belakang, fenomena yang terjadi tentang perkembangan ekonomi dan kebutuhan perencanaan *Rental Office*.

Bab II Tinjauan Obyek Perancangan. Tinjauan perencanaan memuat pembahasan teori yang terkait dengan perancangan. Tinjauan umum berkaitan dengan penjelasan pengertian judul proyek tugas akhir. Studi literatur terkait *Rental Office*, studi banding, studi preseden, dan kesimpulan dari studi tersebut.

Bab III Tinjauan Lokasi Perancangan. Analisis dari lokasi tapak, berupa latar belakang, pemilihan lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik, lokasi tanggapan kelengkapan bangunan.

Bab IV Analisa Perancangan. Berisi tentang analisis site, analisis ruang, hingga analisis bentuk dan tampilan yang nantinya akan diterapkan pada perancangan *Rental Office* di kota Surabaya.

Bab V Konsep Rancangan. Berisi tentang dasar dan metode yang dipakai sebagai acuan perancangan, serta konsep-konsep yang dipakai sebagai dasar perancangan *Rental Office* di kota Surabaya, baik konsep tema rancangan, konsep tapak, bentuk, utilitas, serta struktur.