

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Malang mencatat bahwa pertumbuhan ekonomi Kota Malang, Jawa Timur, pada tahun 2019 mencapai 5,73 persen, atau mengalami kenaikan jika dibanding tahun sebelumnya yang sebesar 5,72 persen. Kontribusi pertumbuhan ekonomi Kota Malang pada tahun 2019 tertinggi berasal dari sektor perdagangan sebesar 29,46 persen, industri 25,73 persen, dan konstruksi sebesar 12,61 persen. Angka ini cukup mengesankan karena melampaui pertumbuhan ekonomi Jawa Timur yaitu 5,52 dan Nasional 5,02 (*Data Kota Malang, 2019*) Data tersebut menjadi tanda bahwa saat ini di Kota Malang sedang terjadi peningkatan perkembangan bisnis atau maraknya pasar bisnis di bidang masing-masing. Berikut adalah gambar tabel laju pertumbuhan ekonomi di Kota Malang pada tahun 2018, 2019 dan 2020. Laju pertumbuhan ekonomi tertinggi berada pada tahun 2019.

Rincian Wilayah	Laju Pertumbuhan Ekonomi di Kota Malang, Jawa Timur, dan Indonesia (Persen (%))		
	2018	2019	2020
Kota Malang	5,72	5,73	-2,26
Jawa Timur	5,50	5,52	-2,39
Indonesia	5,17	5,02	-2,07

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi di Kota Malang 2020

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

Data kenaikan angka pertumbuhan ekonomi di Kota Malang menunjukkan tren bisnis saat ini. Maraknya tren bisnis saat ini dapat berimbas pada meningkatnya kebutuhan wadah/kantor untuk menunjang data kenaikan angka pertumbuhan ekonomi di Kota Malang tersebut.

Kota Malang adalah kota kedua terbesar setelah Surabaya di Jawa Timur. Sutiaji selaku Wali Kota Malang mengatakan, ketersediaan ruang terbuka hijau di Kota Malang saat ini tidak sampai 20 persen. Artinya kebutuhan masyarakat akan

tanah/lahan saat ini semakin tinggi. Tingginya kebutuhan masyarakat akan tanah/lahan ini berakibat pada menipisnya persediaan lahan-lahan kosong di Kota Malang.

Dapat ditinjau dari permasalahan yang ada, yaitu dengan berkurangnya ketersediaan lahan di Kota Malang, berkurangnya ketersediaan lahan di Kota Malang diakibatkan dengan berkembangnya pembangunan rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), Pembangunan ruko/rukan yang tidak terkendali dapat berdampak negatif terhadap kondisi lalu lintas, pejalan kaki serta menyebabkan struktur kota menjadi tidak ideal.

Ketersediaan kantor sewa sendiri saat ini di Kota Malang belum terwadahi dengan bangunan kantor sewa vertikal yang dapat memanfaatkan efisiensi lahan sebaik mungkin, ketersediaan kantor sewa di kota malang berupa rumah kantor (ruko) dalam satu kompleks rumah kantor (ruko) yang mengakibatkan borosnya penggunaan lahan kosong di Kota Malang.

Oleh karena itu, dibutuhkan suatu tempat untuk menunjang kebutuhan masyarakat pada perkembangan bisnis dengan tujuan dapat mempersatukan kebutuhan wadah tersebut dalam suatu bangunan vertikal, tempat tersebut berupa jasa secara vertikal yang dilengkapi dengan area parkir yang memadai yang dapat disebut sebagai kantor sewa. Menurut Marlina (2008:116) kantor sewa merupakan fasilitas perkantoran yang mewadahi transaksi bisnis secara berkelompok dalam suatu bangunan akibat meningkatnya pertumbuhan ekonomi di kota-kota besar. Pengguna bangunan ini merupakan penyewa atas ruang yang digunakan. Pada umumnya kantor sewa dibuat bertingkat untuk memenuhi tuntutan pengembangan ruang secara maksimal pada lahan dengan nilai tinggi.

Pada perancangan proyek Kantor Sewa di Kota Malang, semaksimal mungkin dapat membuat penataan ruang dengan memaksimalkan fungsi lahan. Sehingga dapat diterapkan pada perancangan bangunan *single building* yang bertujuan untuk efisiensi lahan yang terbatas.

Konsep pendekatan yang diusung dalam perancangan Kantor Sewa di Kota Malang ini menggunakan konsep pendekatan *biophilic design*. Pemilihan konsep pendekatan menyesuaikan dengan objek rancang yang merupakan sebuah kantor.

Oleh karena itu dalam pemilihan pendekatan rancang mempertimbangkan karakter pengguna bangunan yang dalam objek kantor karena memiliki tingkat stress yang lebih tinggi.

Berdasarkan data ketersediaan kantor sewa di Kota Malang saat ini belum ada yang menggunakan konsep *biophilic design*. Dan didukung dengan kondisi lokasi objek rancang, lokasi berada pada jalan utama yang memiliki arus lalu lintas ramai dan lancar, kondisi arus lalu lintas yang ramai berdampak pada kondisi iklim setempat yang mengandung polusi udara lebih tinggi. Hal ini dapat memperkuat pemilihan pendekatan rancang dengan menggunakan *biophilic design*. Konsep *biophilic design* sendiri memiliki banyak manfaat untuk diterapkan pada bangunan perkantoran.

Konsep *biophilic* merupakan konsep sebuah lingkungan binaan yang mengarahkan keterikatan manusia dengan alam. (Stephen R Kellert, 2015) Pada mulanya konsep *biophilic* juga disamakan dengan konsep *green building* atau yang sering didengar sebagai arsitektur hijau. Perbedaan antara keduanya adalah apabila *green building* berfokus pada bagaimana membuat bangunan tersebut atau membahasnya dengan konsep konstruksi atau bahkan renovasi, sedangkan *biophilic* adalah konsep yang mengusahakan meminimalisir dampak negatif dari pemanasan yang ada di kehidupan perkotaan dalam skala mikro lokal yang memungkinkan manusia untuk dapat meningkatkan tingkat kenyamanan fisik dan improvisasi kesehatan dari manusia itu sendiri (Amjad Almusaed, 2011).

Alam dapat mendukung suasana belajar dan bekerja karena manusia cenderung memiliki koneksi dengan alam baik secara sadar maupun tidak sadar. Penerapan konsep *biophilic* dalam desain interior dan arsitektur dikenal dengan istilah *biophilic design* yang menunjukkan pentingnya manusia berhubungan dengan alam untuk bertahan hidup di era modern (Browning, Ryan and Clancy, 2014). Menurut Browning *biophilic design* adalah desain yang menyediakan kesempatan bagi manusia untuk hidup dan bekerja pada tempat yang sehat, minim tingkat stress, serta menyediakan kehidupan yang sejahtera dengan cara mengintegrasikan desain dengan alam (Hadny, 2017).

Kenyamanan tempat memiliki peran yang sangat penting dalam faktor munculnya emosi dalam diri manusia. Emosi tersebut dapat berupa stress, Oleh karena itu muncullah keterkaitan antara tempat dan respon manusia sebagai konsep *biophilic*. Penerapan *biophilic design* pada bangunan dipercaya memiliki berbagai manfaat diantaranya adalah menstabilkan tekanan darah, meningkatkan kenyamanan dan kepuasan dalam ruang, dan meningkatkan kebugaran tubuh (Kellert, 2008). Manfaat lainnya dari penerapan *biophilic design* yaitu meningkatkan produktivitas, hingga menurunkan tingkat stress.

Menurut penelitian yang telah dilakukan oleh para ahli, konsep *biophilic* di percaya dapat mengatasi tingkat stress yang dirasakan oleh manusia ketika menghadapi kesulitan atau kekacauan. Serta dapat menciptakan suasana yang sehat melalui hadirnya beberapa vegetasi dalam maupun luar bangunan. Hadirnya vegetasi inilah yang dapat berfungsi untuk meredam kondisi iklim dalam lokasi rancang. Maka dari itu dipilihlah pendekatan konsep *biophilic* pada perancangan Gedung Kantor Sewa di Kota Malang. Pemilihan penerapan konsep *biophilic* pada perancangan Kantor Sewa di Kota Malang dirasa cocok diterapkan pada bangunan perkantoran yang terkenal dengan istilah padat dan kaku. Sehingga konsep *biophilic* di harapkan dapat memberikan suasana nyaman, tenang dan tentram bagi penyewa/penggunanya.

Serta ditinjau dari ketersediaan Kantor Sewa di Kota Malang yang belum terwadahi dengan adanya bangunan kantor vertikal guna memanfaatkan efisiensi lahan sebaik mungkin, belum terdapatnya bangunan Kantor Sewa di Kota Malang yang menerapkan konsep *biophilic design* sehingga dalam perancangan ini diharapkan objek Kantor Sewa di Kota Malang ini merupakan bangunan kantor sewa pertama di Malang yang dapat memanfaatkan efisiensi lahan sebaik mungkin melalui konsep *single building* dan menerapkan konsep kerja sehat di dalamnya.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Adapun Tujuan-tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan Kantor Sewa di Malang dengan Pendekatan *Biophilic Design*, yaitu :

- Memberikan wadah/perkantoran untuk menunjang naiknya angka perekonomian di Kota Malang.
- Menjadi solusi permasalahan atas berkurangnya ketersediaan lahan di kota malang.
- Memberikan suasana kerja yang nyaman dan sehat melalui pendekatan *biophilic design*.
- Memberikan fasilitas *Coworking Space* untuk penyewa dan non penyewa sebagai tempat multifungsi untuk bekerja dan belajar.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dengan dirancangnya Kantor Sewa di Malang dengan Pendekatan *Biophilic Design* adalah :

- Menghadirkan beberapa tipe ruang kantor sewa yang dapat di sewa per ruang atau per lantai oleh penyewa.
- Memaksimalkan lahan perkantoran dengan menampung beberapa perusahaan dalam satu bangunan vertikal.
- Menerapkan konsep *biophilic design* dalam perancangan kantor sewa.
- Menghadirkan fasilitas penunjang dalam Gedung kantor sewa yang dapat diakses oleh penyewa maupun non penyewa seperti *Coworking Space*.

1.3 Batasan dan Asumsi

Batasan dari proyek Kantor Sewa di Malang dengan Pendekatan *Biophilic Design*, adalah:

- Pengguna kantor sewa di Kota Malang ini adalah masyarakat Kota Malang yang berprofesi sebagai pengusaha/pebisnis yang membutuhkan wadah untuk perkantoran.
- Perencanaan bangunan berupa *single building*.
- Kantor sewa beroperasi layaknya kantor pada umumnya (07.30 – 17.00).
- Terdapat Batasan akses kepada penyewa (ruang pengelola, keuangan, dll).

Asumsi dari proyek Kantor Sewa di Malang dengan Pendekatan *Biophilic Design*, adalah:

- Kepemilikan proyek Kantor Sewa di Malang adalah proyek swasta.

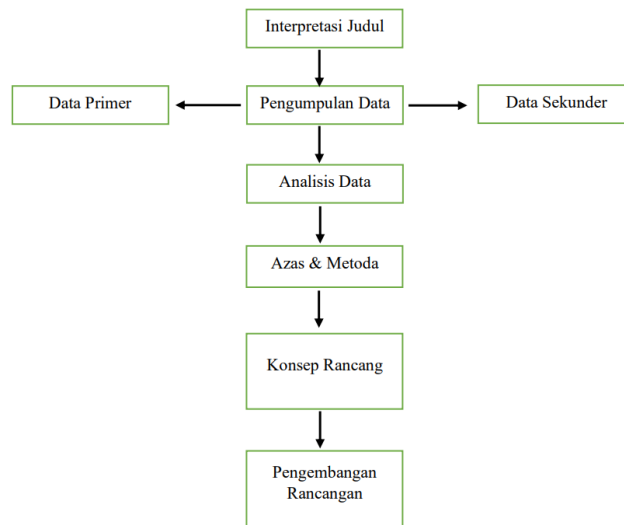
- Manajemen pengelolaan terdiri dari bagian pemasaran, perawatan bangunan dan bagian pengelolaan keuangan.

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 Kantor Sewa di Malang.
2. Pengumpulan data dan informasi yang berkaitan dengan obyek perancangan Kantor Sewa di Malang. Pengumpulan data dibagi menjadi dua, yaitu data primer yang berupa hasil observasi lapangan dan hasil wawancara dengan narasumber terkait dalam pembuatan proyek kantor sewa. Selain data primer, terdapat pula data sekunder yang didapatkan dari studi literatur, serta mempelajari studi objek yang berhubungan dengan judul kantor sewa di malang dengan pendekatan *biophilic design* antara lain, Kantor Sewa Intiland Jakarta dan Kantor Sewa Intiland Surabaya.
3. Selanjutnya data yang telah didapatkan kemudian di analisis agar menemukan kriteria rancang.
4. Dari analisis tersebut dapat dihasilkan tema untuk menemukan konsep rancang Kantor Sewa di Malang dengan pendekatan *biophilic design*.
5. Dari hasil konsep rancang tersebut dapat diolah Kembali menjadi konsep dan pengembangan rancangan Kantor Sewa di Malang dengan pendekatan *biophilic design*.

Sesuai dengan poin-poin metode perancangan diatas, berikut merupakan skema proses perancangan yang akan digunakan dalam menyusun proposal Tugas Akhir proyek Kantor Sewa di Malang.



Gambar 1. 2 Skema Proses Perancangan

Sumber : Analisis Penulis

1.5 Sistematika Laporan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Malang dengan Pendekatan *Biophilic Design* ialah sebagai berikut:

- **Bab I Pendahuluan:**
Berisi Tentang Tahapan mulai dari latar belakang pemilihan judul Kantor Sewa di Malang, tujuan perancangan, batasan dan asumsi rancangan, dan tahapan perancangan beserta dengan uraian penjelasan dari tiap tahapannya yang menjelaskan secara rinci isinya.
- **Bab II Tinjauan Obyek Perancangan:**
Berisi tentang tinjauan terhadap obyek perancangan yang mirip/sama seperti judul tugas akhir Kantor Sewa di Malang, yang meliputi tinjauan umum dan tinjauan khusus. Tinjauan umum membahas tentang pengertian judul Kantor Sewa di Malang, studi literatur yang membahas tentang kebutuhan kantor sewa, persyaratan pembangunan kantor sewa, dan letak tata ruang. Sedangkan tinjauan khusus membahas tentang penekanan perancangan, lingkup pelayanan, hingga menentukan perhitungan luasan ruang yang nantinya akan diterapkan pada perancangan Kantor Sewa di Malang.
- **Bab III Tinjauan Lokasi:**

Berisi tentang tinjauan lokasi perancangan yang menyangkut latar belakang pemilihan lokasi, penetapan lokasi, dan fisik lokasi yang meliputi aksesibilitas, potensi bangunan sekitar, hingga infrastruktur kota yang nantinya akan digunakan sebagai lokasi tapak Kantor Sewa di Malang.

- **Bab IV Analisis Perancangan:**

Berisi tentang analisis *site*, analisis ruang, hingga analisis bentuk dan tampilan yang nantinya akan diterapkan pada perancangan Kantor Sewa di Malang.

- **Bab V Konsep Perancangan:**

Berisi tentang dasar dan metode yang dipakai sebagai acuan perancangan, serta konsep-konsep yang dipakai sebagai dasar perancangan Kantor Sewa di Malang, baik konsep tema rancangan, konsep tapak, bentuk, utilitas, serta struktur.