



BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang dan sedang melaksanakan pembangunan di berbagai sektor dengan tujuan meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi suatu kota memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perkembangannya. Di sisi lain, penerapan revolusi industri 4.0 sedang diakselerasi untuk mendukung perekonomian Indonesia. Menurut informasi dari setkab.go.id, Presiden Joko Widodo menyatakan bahwa pemerintah memiliki agenda nasional besar yang dikenal sebagai Making Indonesia 4.0, dengan target masuk 10 besar ekonomi dunia pada tahun 2030. Inisiatif ini sedang dilaksanakan di seluruh Indonesia, dari kota besar hingga kota kecil, termasuk di kabupaten-kabupaten, salah satunya Kabupaten Gresik.

Dalam menghadapi Industri 4.0, Kementerian Perindustrian sedang gencar menggalakkan inkubasi usaha rintisan (start-up). Dari segi target, program ini cukup ambisius. Hingga akhir tahun 2020, Kementerian Perindustrian menargetkan terciptanya 20.000 wirausaha baru. Implementasi Revolusi Industri 4.0 juga telah diimplementasikan di Provinsi Jawa Timur, khususnya pada sektor industri ekonomi digital. Sebagian besar pelaku industri ekonomi digital adalah generasi milenial yang mendapat dukungan penuh dari pemerintah. Berdasarkan data BPS dan Bekraf tahun 2016, industri digital di Indonesia, khususnya subsektor film, animasi, dan video, mencatat pertumbuhan Nilai Tambah Bruto (NTB) sebesar 32,45% antara tahun 2014-2016, sementara subsektor televisi dan radio tumbuh sebesar 28,56%. Pada tahun 2019, Jawa Timur juga mengalami perkembangan pesat dalam hal usaha rintisan (start-up).

Kabupaten Gresik merupakan wilayah dengan potensi perkembangan yang pesat. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur 2011-2031 menetapkan bahwa kawasan perkotaan yang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan

Nasional di Provinsi Jawa Timur adalah Kawasan Perkotaan Gerbangkertosusila (Gresik-Bangkalan-Mojokerto-Surabaya-Sidoarjo-Lamongan).



Gambar 1.1 Peta Pengembangan Kawasan Industri Baru di Indonesia

Sumber: Kementerian Perindustrian, 2019

Pada tahun 2021, Presiden Joko Widodo secara resmi meletakkan batu pertama pembangunan smelter PT Freeport Indonesia (PTFI) yang berlokasi di Kawasan Industri Terpadu Gresik JIPE. Kabupaten Gresik perlu mempersiapkan diri untuk menjadi kota termaju di Jawa Timur. Selain infrastruktur yang akan terus dibangun pemerintah, investasi yang terus mengalir ke Gresik juga menuntut kota ini untuk mempersiapkan sumber daya manusia dari seluruh penjuru negeri. Hal ini merupakan langkah positif bagi Kabupaten Gresik untuk menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan bahkan dapat memacu pertumbuhan ekonomi di daerah sekitarnya.

Perekonomian Kabupaten Gresik tumbuh sebesar 7,38 persen pada tahun 2022 dibandingkan dengan tahun 2021 (Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik, 2023). Seiring dengan perkembangan perekonomian, kota ini menjadi lebih ramai dan padat penduduk (Khadiyanto, 2005). Hal ini mendorong para pengusaha untuk berinvestasi di kota ini, yang menyebabkan peningkatan permintaan ruang usaha. Namun, permintaan yang tinggi ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan, sehingga mengakibatkan tingginya harga lahan. Situasi ini mendorong perkembangan ruang usaha dalam bentuk bangunan vertikal yang dapat disewakan, yang dikenal sebagai kantor sewa.

BLP Property adalah perusahaan real estat yang berfokus pada pengembangan perumahan. Beberapa perumahan yang telah dibangun antara lain Gresik Kota Baru (GKB), Pondok Permata Suci (PPS), Permata Sidayu Residence, dan Gresik Kota Raya (GKR). Rencana pengembangan bisnis BLP Property ke depan akan bertumpu pada lima pilar utama: pendidikan, komunitas, lingkungan, pariwisata, dan kewirausahaan (BLP Property, 2019). Pilar kewirausahaan bertujuan untuk mengembangkan kawasan yang menyediakan ruang bagi perkembangan dan pertumbuhan wirausahawan baru, yang diharapkan dapat memperkuat perekonomian nasional dan meningkatkan kesejahteraan bersama. Visi dan misi BLP Property berkomitmen untuk mewujudkan kawasan ini sebagai kota mandiri yang juga berorientasi pada lingkungan hidup yang sehat, dengan menciptakan kenyamanan termal yang sesuai dengan kondisi iklim yang ada.

BLP Property terus bergerak dan terus berkembang untuk membangun Kawasan perumahan mandiri, yang menjadi salah satu icon di Gresik. Menyadari bahwa hunian sangatlah penting untuk tempat tinggal dengan aktifitas sehari-hari. BLP Property mengembangkan Kawasan Perumahan yang dilengkapi sarana prasarana publik, seperti :

1. Sarana Perbelanjaan (Super Market, Mall, Pasar tradisional Modern, Pertokoan dll)
2. Sarana Pendidikan (Paud, TK, SD, SMP, SMA hingga Universitas)
3. Sarana Bisnis (Perkantoran & Perbankan)
4. Sarana Kesehatan (Klinik, Puskesmas Hingga Rumah Sakit)
5. *ATM Center*
6. Sarana Wisata
7. Hotel Berbintang
8. Dan sarana prasarana lainnya untuk menunjang kebutuhan sehari-hari

Kehidupan dan perkembangan ekonomi terus berkembang pesat. Hal ini berdampak positif maupun negatif bagi masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Visi dan misi baru bertujuan untuk menjadikan kawasan ini sebagai kota mandiri yang juga berfokus pada penciptaan lingkungan hidup yang sehat.

Menurut Hunt, W.D. (dalam Marlina, 2008) kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Sebuah jenis properti komersial yang disewakan kepada perusahaan atau individu untuk digunakan sebagai kantor atau tempat kerja. Dalam konteks ini, "kantor" mengacu pada ruang fisik yang digunakan untuk berbagai kegiatan bisnis, seperti rapat, administrasi, pekerjaan karyawan, dan lain sebagainya. Selain itu, terdapat kebutuhan akan ruang kerja bersama, yang perlu disediakan sebagai fasilitas tambahan dalam desain kantor sewa, seperti ruang kerja bersama, untuk memfasilitasi kolaborasi dan inovasi bagi pengguna. BLP *Property* memprioritaskan interaksi antar manusia untuk menciptakan hubungan sosial yang lebih harmonis. Selain memenuhi kebutuhan ruang, faktor lokasi juga tetap menjadi pertimbangan penting dalam perencanaan gedung kantor.

Iklim di Kabupaten Gresik tergolong tropis, dengan suhu rata-rata mencapai 28,5°C dan kelembaban udara rata-rata 2.245 mm per tahun (RPJMD Kabupaten Gresik, 2021). Sehingga dapat diatasi dan mendukung penerapan arsitektur bioklimatik. Dengan demikian, *rental office* yang dirancang dengan pendekatan Arsitektur Bioklimatik pada zona komersial ini yang secara teori menekankan adanya *coworking space*. Perancangan *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan pendekatan Arsitektur Bioklimatik untuk menciptakan kenyamanan termal dan kenyamanan visual bagi penghuni bangunan dengan menggunakan energi matahari dan sumber alami lainnya.

1.2 Tujuan Dan Sasaran Perancangan

Adapun tujuan-tujuan yang ingin dicapai dalam dibuatnya *Rental Office* di Kabupaten Gresik ini yaitu :

- Menjadikan pusat pemasaran dan promosi bagi kegiatan usaha masyarakat lokal dan internasional, serta dapat berfungsi sebagai investasi daerah dalam mengembangkan potensi daerah.
- Menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dengan menerapkan pendekatan arsitektur bioklimatik.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dengan dirancangnya *Rental Office* di Kabupaten Gresik ini adalah :

- Menyediakan tempat bagi kegiatan usaha dan perkantoran di Kabupaten Gresik yang memiliki tingkat perekonomian cukup tinggi.
- Merancang Kantor Sewa di Gresik sebagai pusat kegiatan administrasi dan layanan perusahaan untuk mencapai tujuan bisnis utama.
- Merancang *Rental Office* dengan pendekatan arsitektur bioklimatik yang dapat menciptakan bangunan yang memanfaatkan kondisi iklim dan lingkungan sekitarnya secara optimal untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya sambil mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan.
- Menyediakan ruang multifungsi yang dapat menunjang aktivitas penyewa/pengguna sekaligus menyediakan area bersantai sebagai fasilitas pendukung.

1.3 Batasan Dan Asumsi

Batasan dari proyek *Rental Office* di Kabupaten Gresik, adalah :

1. Aktivitas *Rental Office* di Kabupaten Gresik akan beroperasi setiap hari kerja, yaitu hari senin hingga jumat pukul 06.00 WIB - 17.00 WIB.
2. Lingkup pengguna *Rental Office* di Kabupaten Gresik yaitu perusahaan domestik dan mancanegara.
3. Bangunan dirancang untuk usia produktif.
4. Lingkup bisnis *e-commerce*, bank, dan perusahaan jasa.

Asumsi dari proyek *Rental Office* di Kabupaten Gresik, adalah :

1. Kepemilikan proyek tersebut merupakan kepemilikan dari BLP *Property* (PT. Bumi Lingga Pertiwi).
2. *Rental Office* merupakan perkantoran kelas A.
3. *Rental Office* memiliki 1 massa bangunan.
4. Kapasitas pengguna bangunan mencapai 800 orang.
5. *Rental Office* memiliki fasilitas tambahan yaitu *co working space* dan *helipad*.

1.4 Tahapan Perancangan

Ruang lingkup tahap perancangan dijelaskan secara sistematis dan skematis dalam penyusunan laporan, dimulai dari tahap penentuan judul sampai dengan laporan akhir.

a. Penentuan Judul

Dimana penentuan nama topik yang akan dipakai bersifat deskriptif dan menarik perhatian, dan adakalanya meliputi penentuan area (lokasi) pada judul tulisan, yang sering disebut dengan heading.

b. Interpretasi Judul

Digunakan sebagai alat bantu untuk memahami deskripsi judul Rental Office (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik.

c. Pengumpulan Data

- Tinjauan Pustaka: Penelitian ini dilakukan untuk mengumpulkan data pustaka yang relevan dengan Kantor Sewa (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik.
- Internet: Informasi dan data (kuantitatif dan kualitatif) ditelusuri melalui situs web terkait Kantor Sewa (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik, yang dapat digunakan sebagai referensi maupun bukti tertulis.
- Metode Observasi dan Pengamatan Langsung: Metode ini digunakan untuk mengumpulkan informasi dan memeriksa data secara langsung di lapangan. Hal ini dilakukan melalui studi lapangan dan studi preseden yang relevan dengan judul perancangan. Hasil yang diperoleh bermanfaat untuk memahami karakteristik tapak dan arsitektur Kantor Sewa.
- Pengolahan dan Penyusunan Data: Data kuantitatif dan kualitatif yang terkumpul kemudian dikompilasi menjadi sebuah laporan melalui analisis, pemilahan, dan penyusunan. Konteksnya adalah perancangan dan perencanaan Kantor Sewa (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik, sehingga menghasilkan pendekatan program yang dianggap sesuai dengan pedoman perancangan.

d. Kompilasi dan Analisis Data

Upaya penggabungan data dari studi pustaka dan internet dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan analisis untuk menghasilkan acuan perancangan objek sesuai kebutuhan.

e. Perumusan Metode Rancang dan Konsep

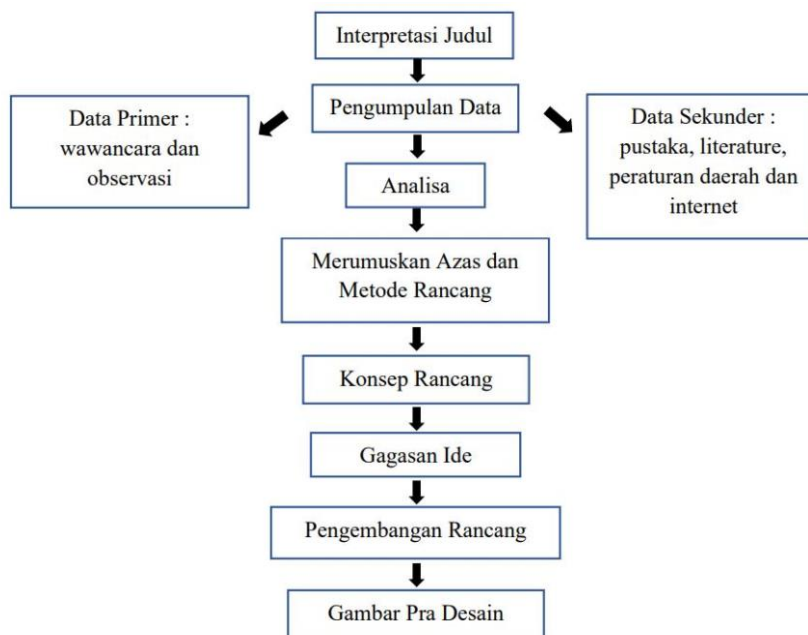
Metode yang akan digunakan dalam proses perancangan *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik telah ditentukan. Selanjutnya, konsep detail mengenai bentuk dan penempatan pola spasial bangunan telah ditentukan.

f. Gagasan Ide

Gagasan ide adalah gambaran yang terformulasi dengan baik, baik secara implisit maupun eksplisit. Hal ini membutuhkan serangkaian proses berpikir yang logis dan realistis.

g. Pengembangan Rancangan

Rencana pengembangan ini secara skematis menggambarkan langkah-langkah penulis dalam menyusun laporan. Rencana pengembangan ini berpuncak pada gambar desain awal *Rental Office*.



Gambar 1.2 Tahapan Perancangan

Sumber: Mata Kuliah Riset Desain

1.5 Sistematika Laporan

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

- BAB I Pendahuluan: Berisi tentang tahapan mulai dari latar belakang pemilihan judul *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik, tujuan perancangan, batasan dan asumsi rancangan, serta tahapan perancangan beserta uraian penjelasan dari tiap tahapannya yang menjelaskan secara rinci isinya.
- BAB II Tinjauan Objek Perancangan: Menjelaskan secara mendasar dari judul yang telah dipilih. Kemudian dilanjutkan dengan tinjauan umum, tinjauan khusus, dan studi banding (literatur dan lapangan) yang akan menjadi bahan pertimbangan dalam merancang tugas akhir ini. Tinjauan umum berisi literatur yang dapat berasal dari data wawancara maupun literatur. Sedangkan tinjauan khusus adalah studi objek dengan jenis yang sama dengan objek perancangan; kajian studi kasus tersebut dapat dijadikan acuan dalam merancang. Selanjutnya, dilakukan studi banding antara literatur/internet/data hasil survei lapangan yang bertujuan sebagai refleksi nyata dari permasalahan yang timbul dan solusi desain yang dapat diaplikasikan ke dalam objek perancangan.
- BAB III Tinjauan Lokasi: Berisi tentang tinjauan lokasi perancangan yang mencakup latar belakang pemilihan lokasi, penetapan lokasi, dan fisik lokasi yang meliputi aksesibilitas, potensi bangunan sekitar, hingga infrastruktur kota yang nantinya akan digunakan sebagai lokasi site *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik.
- BAB IV Analisis Perancangan: Berisi tentang analisis, analisis ruang, hingga analisis bentuk dan tampilan yang nantinya akan diterapkan pada perancangan *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik.
- BAB V Konsep Perancangan: Berisi tentang dasar dan metode yang dipakai sebagai acuan perancangan, serta konsep-konsep yang digunakan sebagai dasar perancangan *Rental Office* (PT BLP Gresik) dengan pendekatan arsitektur bioklimatik, baik konsep tema rancangan, konsep tapak, bentuk, utilitas, maupun struktur.