

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Meningkatnya perekonomian di Indonesia dalam sepuluh tahun terakhir industry e-commerce di Indonesia tumbuh sekitar 17% dengan total unit usahanya mencapai 26,2 juta (BPS, 2016). Meningkatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia hingga US\$ 150 miliar dolar pada 2025. Pengguna *smartphone* untuk mengakses internet yang menjadi salahsatu faktor pendukung pertumbuhan industri *e-commerce* mencapai 73% pengguna internet dan akan terus bertambah dalam lima tahun kedepan (McKinsey & Company, 2016).

Surabaya adalah salah satu kota yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang meningkat pesat, pada tahun 2016 rata-rata laju pertumbuhan ekonomi kota Surabaya adalah 6.00% meningkat pada dari 5.97% pada tahun 2015 dan terus berupaya meningkat laju pertumbuhan ekonomi. Dan didukung misi pembangunan ekonomi kota Surabaya 2016 - 2021 RPJMD yaitu mewujudkan Surabaya sebagai pusat penghubung perdagangan dan jasa antarpulau dan memantapkan daya saing ekonomi lokal, inovasi produk dan jasa, serta pengembangan industri kreatif.

Dengan iklim usaha di Surabaya yang meningkat, akan melahirkan banyak perusahaan baru dan meningkatnya jumlah perusahaan tidak sesuai dengan ketersediaan sarana prasarana yang dapat memwadahi kegiatan perusahaan tersebut. Maka dibutuhkan suatu perancangan *office space* untuk menyelesaikan masalah tersebut. Akan tetapi terdapat industri kreatif yang merupakan perekonomian yang ada di Surabaya juga perlu dikembangkan sesuai dengan misi RPJMD kota Surabaya 2016-2021. Industri kreatif merupakan industri yang memiliki ciri-ciri keunggulan pada sisi kreativitas dalam menghasilkan berbagai desain kreatif yang melekat pada produk barang atau jasa yang dihasilkan (Howkins J. , 2008). Maka juga dibutuhkan suatu perancangan yang dikolaborasikan dengan wadah terpusat dan terintegrasi untuk memwadahi kreativitas, ketrampilan serta bakat para pelaku industri kreatif yang ada di Kota Surabaya.

Terdapat berbagai macam industri sedang dan besar di Surabaya yang di Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) terdapat 957 usaha. Surabaya sangat berpotensi untuk menciptakan para starup dari berbagai kalangan komunitas yang ingin melakukan . Dengan berkolaborasi dari berbagai bidang komunitas untuk merintis usaha dan meningkatkan perekonomian di Indonesia.

Surabaya memiliki beberapa co-working space untuk memwadahi starup yang sudah ada, seperti Koridor, SUB.co, Satu Atap. Dengan melihat perkembangan dari kota-kota besar di Indonesia, starup semakin bertambah dan harus memiliki kualitas yang terjamin dalam skala ASEAN dan skala Internasional. Maka dari itu Surabaya membutuhkan wadah berupa rental office untuk memwadahi perusahaan dari berbagai jenis usaha.

Rental office ini adalah suatu wadah yang ditujukan untuk komunitas yang ada di Surabaya untuk berkegiatan dan beraktifitas mengembangkan kreativitas. Dan sebagai wadah untuk memunculkan perintis usaha baru menjalin jaringan antar bisnismen, perusahaan, pemuda, umkm masyarakat yang mendukung fungsi kota Surabaya sebagai sebagian visi Wali Kota Surabaya, Tri Rismaharini, untuk menjadikan Surabaya sebagai sentra kreatif dan teknologi di tingkat global, dan komitmen Pemerintah Kota Surabaya untuk menciptakan ekosistem yang

memberdayakan para creator, innovator, dan entrepreneur local untuk menciptakan inovasi dan mampu bersaing ditingkat global (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah, 2016).

Perancangan office space yang disewakan untuk aktivitas perkantoran dan administrasi dalam perusahaan yang dikolaborasikan dengan wadah terpusat yang mewadahi kreativitas, ketrampilan serta bakat para pelaku industri kreatif.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah memperoleh judul Tugas Akhir yang layak dan bermanfaat, serta dapat mendukung proses perencanaan dan perancangan Retail Office, agar menjadi sebuah wadah yang dapat mencapai tujuannya yaitu untuk menjadi tempat aktivitas perkantoran dan tempat berkreasi untuk publik dan berkolaborasi antara komunitas.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Rental Office di Surabaya melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*) dan alur pikir proses penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai Tugas Akhir dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

1.3.1 Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Rental Office di Surabaya, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan adalah bangunan yang didalamnya terdapat ruang-ruang yang mewadahi aktifitas perkantoran dan aktifitas dari berbagai bidang komunitas untuk meningkatkan proses kreatifitas dan berkolaborasi untuk menambah startup yang ada di Surabaya.

1.5. Metode Penulisan

Metode pembahasan yang dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, mengkompilasi, dan menganalisa data yang kemudian diperoleh suatu pendekatan yang menjadi dasar penyusunan konsep program perencanaan dan perancangan. Tahap pengumpulan data yang di maksud dilakukan melalui:

- Studi literatur, dilakukan dengan mempelajari literatur baik melalui buku, katalog, serta bahan – bahan tertulis lainnya mengenai teori, konsep, dan standar perencanaan dan perancangan Rental Office.
- Studi lapangan, dilakukan untuk memperoleh data mengenai lokasi perencanaan dan perancangan serta data pendukung lainnya yang diperlukan.
- Dokumentatif, dilakukan dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara mendokumentasikan data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.
- Studi banding, dilakukan dengan membandingkan hasil observasi pada beberapa objek bangunan yang memiliki fungsi sama yang selanjutnya dianalisa untuk mendapatkan kriteria – kriteria yang akan diterapkan pada perencanaan dan perancangan Menara Suara Merdeka, Bandung Kreatif Hub, Universitas Multimedia Nusantara yang diprogramkan.

1.6. Kerangka Bahasan

Kerangka Bahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dengan urutan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, lingkup, metode dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian teori, pengertian kampus, pelaku kegiatan, kegiatan dan aktivitas kampus, standar ruang, modul dan utilitas, penekanan desain, dan studi banding.

BAB III DATA

Menguraikan tentang tinjauan Kota Surabaya sebagai lokasi dari perencanaan Rental Office. Membahas tentang tinjauan kota Surabaya berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Surabaya.

BAB IV BATASAN, ANGGAPAN, DAN ANALISA

Berisi tentang batasan dan anggapan terhadap rencana perancangan desain Rental Office yang diinginkan. Serta berisi analisa terhadap perencanaan dan perancangan desain Rental Office.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RENTAL OFFICE DI SURABAYA

Berisi tentang kajian/analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RENTAL OFFICE DI SURABAYA

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Rental Office.

1.7. Alur Pikir

Rental Office
 perkantoran dan administrasi

Kota Surabaya
 merupakan kota metropolitan terbesar ke 2 di Indonesia
 jumlah perusahaan meningkat karena ekonomi meningkat
 tidak hanya perusahaan, berbagai jenis industri besar dan sedang yang mendukung manufaktur bangunan office.



Tujuan
 memperoleh judul Tugas Akhir yang layak, bermanfaat dan dapat mendukung proses perencanaan dan perancangan rental office di Surabaya, agar menjadi sebuah wadah yang dapat mencapai tujuannya yaitu untuk menjadi tempat aktivitas perkantoran.

Sasaran
 Tersusunnya usulan langkah pokok penyusunan landasan perencanaan dan perancangan rental office

Ruang Lingkup
 Merencanakan dan merancang Rental Office

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
 RENTAL OFFICE DI SURABAYA

- Studi Pustaka**
- Landasan teori
 - Standar perencanaan dan perancangan
 - Penekanan desain konsep *green architecture*
 - Perpindahan panas melalui selubung bangunan
 - Bentuk dan Orientasi
 - Luas Jendela
 - Material Kaca
 - Peneduh Eksternal
 - Reflektor Cahaya
 - Peneduh Internal
 - Dinding
 - Atap
 - Infiltrasi

- Studi Lapangan**
- Tinjauan Kota Surabaya
 - Tinjauan Tapak
 - Geografis dan Klimatologis
 - Tinjauan Peraturan
 - Tinjauan KDB, KLB, GSB
 - Alternatif 1
 - Alternatif 2
 - Alternatif 3

- Studi Banding**
- Rental Office
 - Green Building
 - Creative Space
 - Menara Suara Merdeka
 - Spazio
 - Universitas Multimedia Nusantara
 - Bandung Kreatif Hub