

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Perekonomian Surabaya

Surabaya merupakan kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, dan merupakan ibukota propinsi Jawa Timur. Berbagai pusat kegiatan pemerintahan, politik dan ekonomi wilayah timur berpusat di Surabaya. Berbagai potensi disegala bidang telah berkembang di kota Surabaya terutama di bidang perekonomian.

Sektor riil di Surabaya tahun ini akan mendorong kondisi perekonomian Surabaya 2009, sehingga ke depan kota ini diperkirakan dapat bertahan di tengah krisis ekonomi global. Menurut Arif Affandi pertumbuhan ekonomi di Surabaya selalu berada di atas pertumbuhan nasional. Hal ini terlihat dari pencapaian tahun 2008 bahwa kota Surabaya mencapai pertumbuhan ekonomi sebesar 6%. Dimana diperkirakan pada tahun 2009 kondisi perekonomian Surabaya masih cukup stabil.

Tabel 1.1 Tabel proyeksi pertumbuhan ekonomi kota Surabaya

Lapangan Usaha	Realisasi ¹⁾				Proyeksi						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Rata-2
Sektor Primer	0.53	-2.25	-5.09	-0.14	-0.15	-0.18	-0.21	-0.24	-0.28	-0.30	-0.23
1. Pertanian	0,62	-2,23	-5,23	-0,21	-0,22	-0,26	-0,30	-0,35	-0,39	-0,43	-0,32
2. Pertambangan & Penggalian	-2,77	-2,85	0,42	2,08	2,17	2,49	2,83	3,16	3,46	3,60	2,95
Sektor Sekunder	3.51	1.18	2.47	3.44	3.74	4.24	4.74	5.19	5.59	5.69	4.87
3. Industri dan Pengolahan	3,90	0,53	1,77	2,51	2,61	2,98	3,37	3,74	4,08	4,21	3,50
4. Listrik, Gas dan Air Minum	8,71	6,42	9,39	7,50	7,43	8,09	8,73	9,20	9,53	9,37	8,73
5. Bangunan	0,81	2,10	3,97	6,51	6,51	7,15	7,78	8,28	8,65	8,57	7,82
Sektor Tersier	4.91	4.11	5.55	4.90	4.87	7.53	8.14	8.45	9.01	8.89	8.18
6. Perdagangan, Hotel dan Restoran	4,73	6,47	6,38	7,45	7,38	8,04	8,68	9,15	9,49	9,33	8,68
7. Pengangkutan & Komunikasi	6,88	7,46	5,98	6,20	6,21	6,85	7,47	7,97	8,35	8,29	7,52
8. Bank & Lembaga Keuangan Lainnya	5,35	5,37	2,44	7,99	7,88	8,55	9,18	9,64	9,95	9,73	9,15
9. Jasa-Jasa	1,90	2,03	2,99	3,04	3,14	3,56	4,01	4,42	4,79	4,92	4,14
Total	4.25	3.81	4.23	5.45	5.90	6.10	6.70	7.20	7.60	7.60	6.78

Sumber : BPS Surabaya

Dengan keadaan seperti itu juga memicu kondisi perusahaan-perusahaan swasta di Surabaya, terutama di bidang perbankan dan jasa untuk terus memacu kinerjanya. Di sisi perbankan, dapat dikatakan bahwa perkembangan indikator-indikator perbankan cukup menggembirakan, melanjutkan kecenderungan perbaikan yang telah berlangsung setidaknya sejak tahun 2004. Industri perbankan semakin sehat dan bermanfaat, ternyata

juga telah berkembang semakin kokoh sebagaimana yang ditunjukkan oleh kemampuannya dalam menyerap berbagai gejolak dalam perekonomian.

Dilihat dari angka pertumbuhan kredit, maka kredit konsumsi adalah jenis kredit yang mengalami lonjakan pertumbuhan terbesar dari 9,51% pada 2006 menjadi 24,84% di 2007, sedangkan pertumbuhan kredit modal kerja dari 16,98% menjadi 28,57%, dan kredit investasi dari 12,51% menjadi 23,15%.

1.1.2 Kebutuhan Perkantoran di Surabaya

Arus globalisasi yang signifikan mempengaruhi persaingan usaha masyarakat yang pada akhirnya mengakibatkan perubahan dalam berbagai hal. Salah satunya adalah peningkatan kegiatan perkantoran sebagai aktifitas pendukung usaha. Peningkatan tuntutan hidup manusia memicu lahirnya diversifikasi usaha sebagai upaya pemenuhan tuntutan penghasilan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan individu.

Pada saat ini banyak perusahaan besar membuka kantor pusat maupun kantor cabang utama di Surabaya hal ini dikarenakan Surabaya sebagai kota perdagangan yang sangat strategis karena merupakan persimpangan jalan yang menghubungkan Surabaya dengan kota-kota lain sehingga menjadikan Surabaya sebagai pintu gerbang utama perdagangan Indonesia Timur. Ketersediaan sebuah kantor sewa di Surabaya menjadikan sebuah jawaban dari kebutuhan perusahaan swasta yang biasanya memiliki modal relatif kecil untuk menggunakan kantor sewa. Guna menanggulangi kebutuhan akan sarana perkantoran yang memadai pada pusat kota, maka dengan seiring perjalanan waktu dan perkembangan jaman suatu kota sudah memerlukan kantor sewa dengan segala fasilitasnya yang disesuaikan dengan kebutuhan perkantoran tersebut.

1.1.3 Kerusakan Lingkungan

Bumi semakin panas dan tidak menentu. Sejak revolusi industri yang terjadi sekitar pertengahan abad ke-19 hingga saat ini, menurut *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC) suhu di bumi tercatat mengalami kenaikan sekitar 0,6 °C. Sejak 1850 hingga 2005 melaporkan terjadi kenaikan temperatur global sebesar 0.76 C°. Meskipun demikian, terdapat juga beberapa daerah yang mengalami kenaikan hingga 3°C. Fenomena pemanasan global (global warming) – meningkatnya suhu bumi akibat efek rumah kaca

oleh gas CO₂ – ini disebabkan antara lain oleh polusi udara yang ditimbulkan oleh sisa pembakaran akibat penggunaan bahan bakar fosil, pembakaran lahan, penggundulan hutan (deforestasi) dan juga eksploitasi besar-besaran sumber daya alam untuk pembangunan. Di Indonesia, menurut data dari *Green Peace*, setiap 1 jam kerusakan hutan mencapai seluas 300 lapangan bola, hal ini merupakan faktor utama meningkatnya laju emisi gas rumah kaca ke atmosfer. Padahal hutan merupakan paru-paru bumi dengan menyerap CO₂ dan diolah menjadi O₂. Menyusutnya luas hutan membuat konsentrasi CO₂ merupakan salah satu pemicu suhu bumi meningkat. Disamping itu, rusaknya hutan berarti semua siklus ekosistem yang tergantung pada hutan dan yang terkandung didalam tanah juga terganggu.

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memang memerlukan sumberdaya alam, yang berupa tanah, air dan udara dan sumberdaya alam yang lain yang termasuk ke dalam sumberdaya alam yang terbarukan maupun yang tak terbarukan. Namun demikian harus disadari bahwa sumberdaya alam yang kita perlukan mempunyai keterbatasan di dalam banyak hal, yaitu keterbatasan tentang ketersediaan menurut kuantitas dan kualitasnya. Sumberdaya alam tertentu juga mempunyai keterbatasan menurut ruang dan waktu. Oleh sebab itu diperlukan pengelolaan sumberdaya alam yang baik dan bijaksana. Antara lingkungan dan manusia saling mempunyai kaitan yang erat.

Pada saat ini dunia sedang gencar-gencarnya mengemukakan tentang rusaknya ekosistem alam kita akibat ulah manusia. Pertumbuhan jumlah penduduk dunia yang meningkat pesat menyebabkan peningkatan kebutuhan bagi manusia meningkat pula. Berbagai macam teknologi dan industri diciptakan untuk memenuhi kebutuhan manusia tersebut. Eksploitasi sumber daya alam besar-besaran terjadi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia.

Berbagai macam pembangunan yang mempunyai tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak dapat terhindarkan dari penggunaan sumberdaya alam; namun eksploitasi sumberdaya alam yang tidak mengindahkan kemampuan dan daya dukung lingkungan mengakibatkan merosotnya kualitas lingkungan. Ditambah lagi berdasarkan fakta pembangunan secara global mengkonsumsi 50% sumber daya alam, 40% energi dan 10% air. Proses ini juga menyumbang emisi CO₂ terbanyak yaitu 45% (Akmal, 2007).

1.1.4 Pendekatan Arsitektur Hijau pada Kantor Sewa untuk Mencapai Bangunan yang Ramah Lingkungan.

Gedung kantor sewa merupakan sebuah investasi bagi para pemegang modal untuk mencapai keuntungan yang sebesar-besarnya. Pemanfaatan lahan semaksimal mungkin menjadi sebuah area komersil menjadi prinsip utama para pemegang modal untuk menekan para perancang bangunan di dalam menciptakan sebuah rancangan bangunan. Para perancang sendiri sering mengabaikan fakta bahwa bangunan yang mereka rancang adalah salah satu penyumbang terbesar kerusakan lingkungan di bumi.

Penerapan arsitektur hijau sendiri menjadi alasan utama dalam perancangan gedung kantor sewa ini. Hal ini dikarenakan arsitektur hijau merupakan sebuah konsep pembangunan ramah lingkungan yang dapat diterapkan secara global. Mengingat arsitektur hijau merupakan suatu konsep arsitektur yang sangat luas (global) dan menyeluruh, maka diperlukan suatu parameter yang digunakan sebagai dasar sekaligus batasan dalam merancang gedung kantor sewa di Surabaya ini. Adapun parameter yang digunakan sebagai dasar merancang adalah *Leadership in Energy and Environmental Design* sebagai pencapaian menuju arsitektur hijau (*Green Building Rating System for New Construction & Major Renovation*, (2005), *US Green Building Council*). Pemilihan *Leadership in Energy and Environmental Design* sebagai parameter dalam merancang gedung kantor sewa ini adalah karena di dalamnya telah mencakup prinsip-prinsip arsitektur hijau, sehingga dengan memenuhi apa yang ada di dalamnya, maka dapat mewujudkan suatu bangunan kantor sewa yang ramah lingkungan.

Menurut Dr Mauro Rahardjo dari Feng Shui School Indonesia, Arsitektur hijau dipraktikkan dengan meningkatkan efisiensi pemakaian energi, air, dan bahan-bahan, mereduksi dampak bangunan terhadap kesehatan melalui tata letak, konstruksi, operasi, dan pemeliharaan bangunan. Sehingga nantinya bukan hanya kebutuhan secara kuantitas saja namun secara kualitas terutama pada segi ramah lingkungan.

1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

1. Pertumbuhan ekonomi surabaya yang stabil pada tahun 2009 berpengaruh pada meningkatnya keinginan investor untuk menanamkan investasinya di Surabaya.
2. Semakin banyak perusahaan-perusahaan yang ingin mendirikan kantor di Surabaya dikarenakan surabaya merupakan pintu gerbang perekonomian di wilayah timur Indonesia
3. Banyaknya gedung kantor sewa yang dirancang hanya untuk memenuhi kebutuhan para pemegang modal untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya. Sehingga melupakan kaidah-kaidah tentang pembangunan yang ramah lingkungan.

1.2.2 Batasan masalah

Dari permasalahan diatas perlunya sebuah batasan-batasan, antara lain:

1. Penggunaan peraturan-peraturan pemerintah sebagai pedoman dan acuan sehingga nantinya rancangan tidak keluar dari jalur yang telah ditentukan.
2. Perancangan gedung kantor sewa di Kota Surabaya ini menggunakan *Leadership in Energy and Environmental Design* sebagai parameter dalam mewujudkan rancangan gedung kantor sewa yang ramah lingkungan.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun dari hasil identifikasi masalah serta batasan masalah yang telah ada, diperoleh suatu rumusan permasalahan, yaitu:

“bagaimana merancang sebuah gedung kantor sewa di surabaya dengan pendekatan arsitektur hijau melalui *Leadership in Energy and Environmental Design* sebagai parameter untuk mewujudkan rancangan gedung kantor sewa yang ramah lingkungan.”.

1.4 Tujuan dan Kegunaan

1.4.1 Tujuan

Menghasilkan suatu rancangan gedung kantor sewa dengan pendekatan arsitektur hijau melalui *Leadership in Energy and Environmental Design* untuk mewujudkan rancangan gedung kantor sewa yang ramah lingkungan.

1.4.2 Kegunaan

1. Bagi pemerintah
 - a. Membantu pemerintah di dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi di surabaya.
 - b. Dengan adanya gedung kantor sewa yang baru maka akan membantu pemerintah di dalam mengurangi banyaknya pengangguran di kota Surabaya dan sekitarnya.
2. Bagi masyarakat
 - a. Terciptanya lahan pekerjaan baru di lingkungan sekitar tapak.
3. Bagi akademik
 - a. Memberikan informasi bagi kalangan akademika tentang perancangan gedung kantor sewa di surabaya dengan pendekatan arsitektur hijau untuk mewujudkan rancangan yang ramah lingkungan.

1.5 Sistematika Penulisan

Penyusunan laporan ini mengacu pada sistematika penulisan dengan rincian bab sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan

Bab ini membahas tentang latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, serta tujuan dan kegunaan kajian dari ide perancangan. Latar belakang ini menjelaskan tentang permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan perlunya rancangan gedung kantor sewa di surabaya, agar dapat dikaji untuk digunakan dalam ide perancangan. Semua permasalahan yang telah disebutkan dalam latar belakang kemudian dipilah-pilah, yang kemudian dibatasi menjadi permasalahan secara arsitektural di bagian batasan masalah. Spesifikasi masalah disebutkan dalam rumusan masalah, disertai dengan tujuan dan kegunaan kajian yang dapat diberikan apabila penyusunan skripsi telah selesai.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang teori-teori dan standar-standar yang diperoleh dari penelusuran literatur yang dapat mendukung dalam menjawab rumusan masalah yang disebutkan dalam bab pendahuluan.

Bab III. Metode Perancangan

Bab ini berisi tentang metode/ cara yang digunakan untuk memproses data-data yang ada menjadi konsep dalam perancangan gedung kantor sewa di surabaya.

Bab IV. Hasil dan Pembahasan

Merupakan uraian tentang hasil dan pembahasan, berisi tentang tinjauan kondisi kawasan surabaya, tinjauan obyek banding, pendekatan konsep perancangan, analisa tapak, analisa bangunan, analisa tata massa dan ruang luar, analisa dan konsep perencanaan dan perancangan.

Bab V. Penutup

Berisi tentang kesimpulan dan saran.

