

## Fasilitas Kantor Sewa dan Inkubator Bisnis di Surabaya

Olivia Ariella Sinatra dan Ir. Stanislaus Kuntjoro Santoso, M.T.

Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra

Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya

E-mail : oliviaariellasinatra@gmail.com ; kuncoro@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif Fasilitas Kantor Sewa dan Inkubator Bisnis di Surabaya

### ABSTRAK

Fasilitas Kantor Sewa dan Inkubator Bisnis di Surabaya ini merupakan fasilitas yang dibuat untuk memfasilitasi calon pengusaha *start-up* di Surabaya agar mendapat bimbingan yang sesuai kebutuhan sehingga, siap untuk terjun di dunia bisnis sesungguhnya. Fasilitas ini bertujuan untuk menampung pengusaha yang sukses pada bidang bisnis untuk menyalurkan kewajiban *Corporate Social Responsibility (CSR)* dengan cara memberikan bimbingan untuk bisnis rintisan lainnya. Fasilitas ini mawadahi dari proses bimbingan, produksi, maupun penjualan produk pada fasilitas *retail* yang disediakan. Fasilitas ini tidak hanya mendukung ekonomi penggunanya, namun dapat mendukung perekonomian sekitarnya dengan cara menyediakan ruang pusat perbelanjaan untuk pedagang sekitar *site* agar dapat berjualan dengan nyaman sehingga menjadi jembatan yang menghubungkan interaksi calon pelaku usaha dengan masyarakat di Surabaya.

Keunikan proyek ini ada pada karakter tiap zona yang disediakan menyesuaikan dengan karakter pengguna sehingga

suasana yang dihasilkanpun berbeda. Dari zona kantor sewa yang memerlukan efisiensi luasan ruang maksimal dengan suasana formal, zona program inkubasi yang memerlukan suasana nyaman yang dapat menstimulasi ide, hingga zona *retail* yang memerlukan ruang dengan skala besar untuk pergerakan yang bebas. Oleh sebab itu, digunakan pendekatan sistem untuk mengatur efisiensi ruang, hubungan antar ruang, dan sistem struktur, serta pendekatan perilaku untuk menjawab kebutuhan suasana ruang sesuai karakter pengguna.

Kata Kunci : Inkubator Bisnis, Kantor Sewa, Pendekatan Perilaku, Pendekatan Sistem, Surabaya.

### 1. PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan zaman terus menerus terjadi yang mempengaruhi banyak yang dapat dilihat dari perubahan segala aspek dan lingkungan. Perubahan menyebabkan persaingan baik di dunia pendidikan hingga pekerjaan. Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 Januari 2016, sehingga Indonesia pun mengalami dampak pergejolan

ekonomi. Masyarakat Indonesia harus mampu beradaptasi untuk dapat bertahan dan bersaing dengan masyarakat Asia lainnya. Melalui proses penelitian, dapat diketahui bahwa masyarakat berusaha beradaptasi terhadap gejolak perekonomian dengan banyaknya usaha rintisan yang terus bertambah tiap tahunnya. Namun, 80% usaha rintisan tersebut mengalami kegagalan ditengah jalan. Riset menyatakan bahwa faktor yang menyebabkan kegagalan yaitu 7,94% pasar yang tidak tersedia, 8,82% regulasi dan Undang – Undang, 15% fasilitas yang tidak memadai untuk pengembangan, 29,41% SDM yang kurang terlatih, dan 38,83% karena tidak adanya modal. Proyek “Fasilitas Kantor Sewa dan Inkubator Bisnis di Surabaya” hadir sebagai wadah untuk memfasilitasi bimbingan pelatihan *soft skill* dan *hard skill*, penyediaan modal yang didapat dari suntikan dana *Corporate Social Responsibility (CSR)*, maupun penyediaan pasar yang ditujukan untuk usaha rintisan masyarakat Indonesia terutama di Kota Surabaya. Fasilitas yang fleksibel yang mampu mewadahi kebutuhan usaha rintisan dari tahap perencanaan hingga tahap pemasaran produk diperlukan untuk menjawab tantangan tersebut. Sumber daya yang diperlukan dalam pengolahan inkubasi bisnis meliputi sumber daya manusia, sumber daya fisik, sumber daya keuangan dan modul pelatihan. Sumber daya manusia yang diperlukan yaitu tenaga ahli dan pakar bisnis yang dapat dimanfaatkan baik dari kalangan praktisi maupun peneliti. Sumber daya fisik yaitu sarana dan prasarana untuk proses inkubasi seperti *workshop*, area produksi, dan area jual. Sedangkan untuk sarana dan prasarana pendukung merupakan perkantoran dan perbelanjaan yang mendukung kegiatan inkubasi serta menambahkan keuntungan yang dapat digunakan untuk pengembangan bisnis rintisan. Sarana dan prasarana yang efektif dan efisien dalam mewadahi kebutuhan para usaha rintisan di bidang bisnis sangat diperlukan dalam rangka meningkatkan kegiatan perekonomian.

## 1.2. Rumusan Masalah

Masalah utama pada desain adalah bagaimana cara menata ruang yang dibutuhkan secara efisien sehingga keuntungan yang didapat akan semakin besar yang berpengaruh dalam pendanaan pengembangan program inkubasi bisnis. Masalah khusus yang ditemukan adalah bagaimana fasilitas dapat mendukung efektivitas pengembangan kreativitas pengguna kantor, inkubasi, maupun fasilitas pendukung lainnya sehingga mendukung efisiensi kerja pengguna.

## 1.3. Tujuan Perancangan

1. Memfasilitasi pengusaha – pengusaha sukses pada bidang industri fesyen untuk menyalurkan *CSR* ke komunitas usaha rintisan fesyen.
2. Memfasilitasi usaha rintisan yang bergerak dibidang fesyen untuk mendapat modal, bimbingan, fasilitas untuk produksi, maupun pasar untuk penjualan produk.
3. Menstimulasi kreativitas pengguna bangunan agar menghasilkan inovasi baru.

## 2. PERANCANGAN TAPAK

### 2.1. Data dan Lokasi Tapak



Gambar. 2.1.1. Peraturan RDTR Surabaya

Tapak berlokasi di kecamatan Wiyung, Surabaya Barat. Tapak berbatasan langsung dengan SDN Babatan Surabaya, dan akses utama tapak ini yaitu Jalan Raya Menganti Babatan.

Pemilihan tapak didasari oleh potensi yang dimiliki yaitu area *Central Business District*, akses langsung dengan jalan utama yang dekat dengan tol, dekat dengan pemukiman menengah keatas dan banyaknya fasilitas pendukung di sekitar tapak.

Luas Lahan	: ± 3850 m <sup>2</sup>
KDB	: 50%
KDH	: 10%
KTB	: 70%
KLB	: 9 poin
GSB	: 3 meter
Tinggi bangunan	: max 100 meter

## 2.2. Analisa Tapak dan Respon Desain



Gambar. 2.2.1. Analisa Tapak

Analisa tapak diperlukan dalam menentukan orientasi bangunan, penentuan akses masuk dan sirkulasi bangunan serta tata letak bangunan. Tapak terletak di antara kawasan pertokoan dan kawasan perumahan.



Gambar. 2.2.2. Sekitar Tapak

Orientasi bangunan menghadap utara yang merupakan arah akses jalan utama serta menghadap area pertokoan yang merupakan *view* positif. Arah paparan sinar

matahari dari barat dan timur mempengaruhi fasad bangunan. Kepadatan lingkungan sekitar mempengaruhi area terbuka dan tertutup bangunan agar tidak terasa sesak. Usaha rintisan yang berada di lingkungan bangunan mempengaruhi jenis inkubasi apa yang diterapkan.

## 2.3. Analisa SWOT



Gambar. 2.3.1. Fasilitas Pendukung

Area sekitar tapak di kelilingi oleh banyaknya fasilitas pendukung, banyaknya usaha rintisan dan tidak ada bangunan tinggi lainnya sehingga menguntungkan untuk pembangunan kantor dan fasilitas inkubasi.



Gambar. 2.3.2. Usaha Penjahit Sekitar Tapak

Repetisi usaha rintisan disekitar tapak dan dapat dikembangkan yaitu usaha penjahit sehingga bangunan dapat mengembangkan potensi tersebut.

## 3. PERANCANGAN BANGUNAN

### 3.1. Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan sistem, dimana pendekatan ini digunakan sebagai salah satu upaya pemecahan masalah yang didasarkan pada analisa tiap-tiap komponen yang saling berinteraksi dalam sebuah sistem proyek. Pendekatan sistem pada proyek ini adalah pendekatan sistem yang fleksibel, dimana setiap komponennya dapat memberikan solusi terhadap perbedaan

kebutuhan. Hasil analisa setiap komponen dikoordinasi secara sistematis dan sinergis. Beberapa komponen sistem yang dianalisa menggunakan pendekatan sistem ini antara lain adalah skala ruangan, alur sirkulasi bangunan, hubungan dan tata letak ruang, struktur bangunan, dan sistem *science* bangunan.

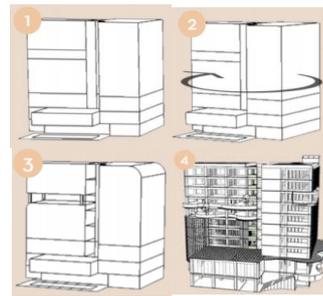
Pendekatan perilaku juga diterapkan pada bangunan. Melalui hasil analisa perilaku, ditemukan karakter pengguna yang sering merasa jenuh dan kelelahan. Maka karakter ruang yang disediakan menyesuaikan dengan kebutuhan perilaku pengguna. Melalui pendekatan ini diharapkan disiapkan para peserta inkubasi mampu menjalankan serangkaian program perencanaan sehingga program berjalan secara efektif dan efisien.

### 3.2. Konsep Perancangan

Berdasarkan pendekatan sistem, bentuk dan tata ruang bangunan disesuaikan dengan perencanaan inkubasi yang strategis bagi para peserta inkubasi. Tata ruang diorganisasi dengan tiga bagian utama yaitu kantor sewa, area inkubasi, dan *market space*. Ketiga fasilitas utama dalam proses inkubasi tersebut merupakan fasilitas yang mewadahi kegiatan perancangan dan perencanaan usaha.

Konsep yang ditekankan terhadap bangunan adalah “*Creative Effective Working Environment*” yaitu dengan memberikan zona pemberhentian dari kepadatan ruang yang membantu pelepasan kejenuhan dan rasa lelah agar ide baru dapat muncul. Titik pemberhentian tersebut didesain hasil dari penerapan teori skala ruang *sense of communication*, *Jan Gehl* yang menjelaskan skala ruang yang membuat terjadinya interaksi sosial, serta teori *to assemble or disperse*, *Jan Gehl* sebagai penerapan pada skala ruang yang menciptakan perasaan kebebasan dari suatu ruangan. Sistem sirkulasi *wayfinding* dengan perbedaan aksis sirkulasi juga merupakan faktor yang mengarahkan ke titik pemberhentian.

### 3.3. Transformasi Bentuk



Gambar. 3.3.1. Transformasi Bentuk

1. Bentuk massa merupakan hasil dari pemaksimalan modul 8x8 terhadap lahan yang ada.
2. Massa diputar 25 derajat ke arah timur laut untuk merespon aliran udara serta memberikan efek *welcoming* ke arah jalan raya.
3. Pemberian ruang terbuka secara vertikal sebagai titik pemberhentian yang berfungsi sebagai ruang kebebasan dari ruang tertutup untuk melepas kepenatan. Peletakan sesuai dengan arah tangkap aliran udara.
4. Pemberian bentuk lengkungan merupakan hasil pemasangan repetisi fasad hasil transformasi bentuk kain yang merupakan aksesoris fesyen.

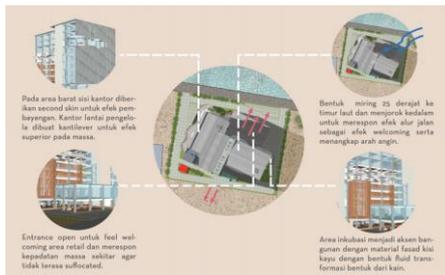
### 3.4. Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar. 3.4.1. Layout Plan

Orientasi bangunan condong ke arah timur laut untuk merespon arah jalan. Sirkulasi pada tapak mengelilingi bangunan. Karena lingkungan tapak merupakan area pertokoan, maka pada lantai dasar difungsikan untuk area *retail*

untuk merespon lingkungan dan menarik konsumen.



Gambar. 3.4.2. Respon Bangunan Terhadap Tapak

Pada area menghadap barat diberikan *second skin* untuk merespon panas matahari, serta kantilever repetisi bentuk lengkungan menjadi aksen sisi barat. *Entrance* bangunan yang difungsikan sebagai area *retail* didesain terbuka untuk memberikan efek *welcoming* kepada pengunjung.

### 3.5. Program dan Zoning Bangunan



Gambar. 3.5.1. Zona Bangunan

Fasilitas kantor sewa dan inkubasi bisnis membutuhkan interaksi yang terus menerus antara mentor dan peserta inkubasi, maka diberikan zona transisi dengan desain terbuka di antara zona kantor dan inkubasi yang merupakan titik pertemuan antara mentor dan peserta inkubasi sekaligus titik untuk beristirahat. Zona *retail* diletakkan pada lantai dasar untuk merespon lingkungan sekitar yang merupakan area pertokoan.

### 3.6. Ekspresi dan Tampilan Bangunan



Gambar. 3.6.1. Tampak Utara

Tampilan bangunan fesyen diharapkan memiliki ciri khas sehingga dapat menarik konsumen, maka didesain dengan pemasangan *second skin* kisi kayu berbentuk lengkungan hasil transformasi bentuk kain dan diletakkan pada area inkubasi. Untuk memecahkan bentuk *massive* bangunan, maka diberikan area *semi outdoor* yang membentuk *void* secara vertikal.

## 4. PENDALAMAN DESAIN

Pendalaman desain yang dipilih adalah pendalaman karakter ruang dari fasilitas inkubasi, kantor sewa, maupun *retail*. Karakter ruang yang ingin dihasilkan adalah ruang kolaborasi, psikologi warna dan tekstur, serta psikologi lingkungan.

### 4.1. Collaboration Space

Karakter ruang yang ingin dibentuk adalah “kebebasan” dengan pemberian titik pemberhentian berupa tangga dan *semi open space* dengan skala cukup luas untuk tempat beristirahat.



Gambar. 4.1.1. Skylight

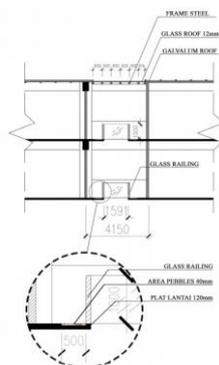


Gambar. 4.1.2. Akses Tangga Ground ke Lantai 2



Gambar. 4.1.3. Akses Tangga Lantai 2 ke Area Inkubasi

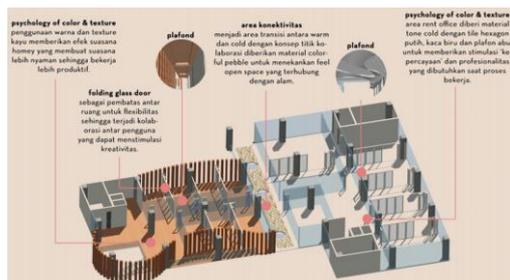
Detail Skylight



Gambar. 4.1.4. Detail Skylight

**4.2. Psychology of Color and Texture**

Untuk menstimulasi karakter pengguna, diberi permainan temperatur warna kontras antara *warm* dan *cold*. Permainan temperatur warna disesuaikan dengan zona ruang.

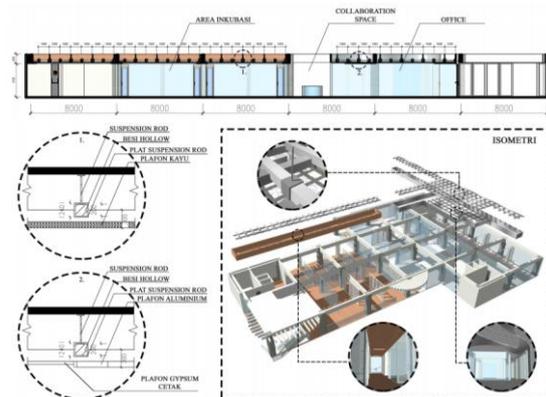


Gambar. 4.2.1. Aksono Area Inkubasi dan Kantor Sewa

Dengan pemberian warna *tone warm* pada area inkubasi menggunakan material kayu memberikan efek suasana *homey* yang membuat suasana kerja lebih nyaman sehingga bekerja lebih produktif. Sedangkan area kantor diberikan *tone cold* dengan material lantai putih dan plafon aluminium abu-abu untuk memberikan kesan formal dan profesional.

Area transisi yang ditujukan untuk memberi suasana kebebasan didesain sebisa mungkin memberikan suasana alam yaitu dengan pemberian batu-batu berwarna pada lantai. Pembatas antar ruang menggunakan *folding glass* untuk mendukung fleksibilitas ruang sehingga dapat terjadi kolaborasi antar pengguna ruang.

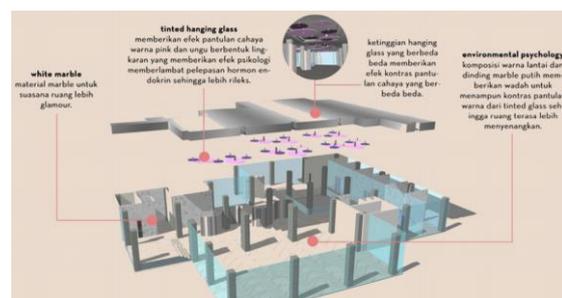
Detail Plafon



Gambar. 4.2.2. Detail Plafon

**4.3. Environmental Psychology**

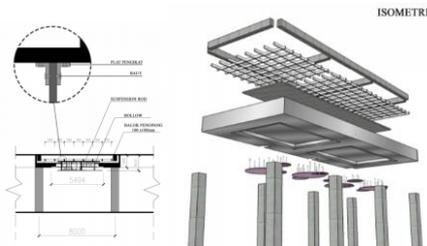
Ruang didesain untuk pengguna area *fashion market* agar lebih mendapatkan suasana yang menyenangkan, tenang, dan *glamour* sehingga nilai konsumsi meningkat.



Gambar. 4.3.1. Aksono Area Market

Memberikan *tinted hanging glass* dengan pantulan cahaya berwarna merah muda dan ungu berbentuk lingkaran pada lingkungan yang berwarna putih hasil material marmer memberikan efek psikologi perlambatan pelepasan hormon endokrin sehingga memberikan efek rileks.

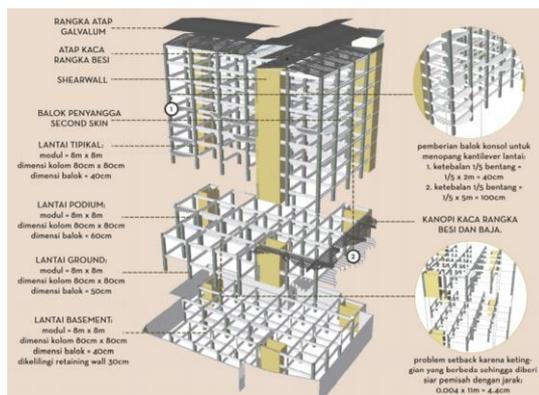
Detail Tinted Hanging Glass



Gambar. 4.3.2. Detail Tinted Hanging Glass

**5. SISTEM BANGUNAN**

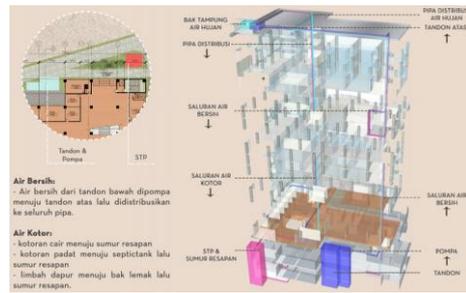
**5.1. Sistem Struktur Bangunan**



Gambar. 5.1.2. Sistem Struktur Bangunan

Sistem struktur bangunan dengan modul 8x8m dengan menggunakan rangka kaku kolom beton ukuran 80x80cm. sistem penyelesaian kantilever menggunakan balok konsol 1/5 bentang. Penggunaan penutup atap galvalum agar tidak mudah bocor karena curah hujan Surabaya yang tinggi.

**5.2. Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor**



Gambar. 5.2.1. Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor

Air bersih dari tendon bawah dipompa ke tendon atas lalu didistribusikan ke seluruh pipa. Kotoran cair menuju sumur resapan, kotoran padat menuju septic tank lalu ke sumur resapan, dan limbah dapur menuju bak lemak lalu menuju sumur resapan.

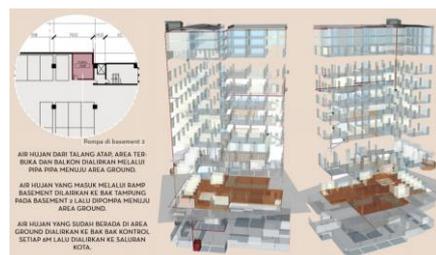
**5.3. Sistem Penghawaan Buatan**



Gambar. 5.3.1. Sistem Penghawaan Buatan

Sistem tata udara menggunakan sistem *Variable Refrigerant Volume (VRV)*. Sistem ini memiliki tingkat kebisingan rendah, hemat listrik, dan hemat tempat. Sistem ini juga dapat mengatur jadwal dan temperatur AC secara komputerasi.

**5.4. Sistem Utilitas Air Hujan**



Gambar. 5.4.1. Sistem Utilitas Air Hujan

Air hujan dari talang atap dan area terbuka dialirkan menuju bak tampung lalu ke saluran kota. Air hujan yang masuk melewati *ramp basement* dialirkan ke ruang pompa pada *basement 2* lalu dipompa menuju bak tampung lalu ke saluran kota.

### KESIMPULAN

Perancangan “Fasilitas Kantor Sewa dan Inkubator Bisnis di Surabaya” diharapkan dapat menjadi wadah penyaluran *Corporate Social Responsibility (CSR)* yang tepat sasaran untuk pembimbingan peserta *start-up* di Surabaya. Perancangan ini diharapkan mewartakan pembimbingan secara efektif dan juga memajukan perekonomian khususnya dibidang bisnis fesyen.

Pendekatan sistem yang terintegritas dari kantor sewa, inkubasi, dan *retail* dengan segala pertimbangan diharapkan dapat memaksimalkan efisiensi ruang yang berpengaruh pada nilai jual bangunan sehingga keuntungan yang masuk semakin banyak dan dapat memfasilitasi *start-up* dengan jumlah lebih banyak. Pendekatan sistem juga diharapkan dapat memaksimalkan efektifitas kerja pengguna. Pendekatan perilaku yang diaplikasikan kedalam bangunan juga diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan kejenuhan pengguna yang membutuhkan konstan stimulasi ide sehingga efektifitas kerja meningkat.

Penyediaan pusat inkubasi, pengembangan, hingga pemasaran yang bersinergis dan penataan ruang yang fleksibel membuat bangunan fasilitas inkubasi mampu memfasilitasi ide, *mentoring*, perancangan, pembuatan produk, perancangan bisnis dan *marketing* hingga penjualan produk yang sistematis dan mendukung. Perancangan bangunan yang menarik dan memberikan ciri khas industri fesyen juga diharapkan mampu menarik minat para calon pelaku usaha dan konsumen dalam meningkatkan kualitas industri fesyen di Surabaya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Gehl, J. (2011). *Life between buildings: using public space*. Island press.
- Bisnis Inkubator. (2014). *Lingkup Kerja Inkubator*. Retrieved from Inkubator Bisnis: <https://inkubatorbisnis.wordpress.com/lingkup-kerja-inkubator/>
- Mahani, S. A. (2015). *Tinjauan Model Inkubator Bisnis Rintisan (Bisnis Startup) Di Indonesia*.
- Neufert, E. (2002). *Data Arsitek* (2 ed.). Jakarta, Indonesia: Erlangga.
- Nurhidayah, L. (2016, November 29). *Startup Punya Peran Bangun Perekonomian Indonesia*. Retrieved from Warta Ekonomi: <https://www.wartaekonomi.co.id/read122152/startup-punya-peran-bangun-perekonomian-indonesia.html>
- Oya. (2013, February 21). *Pertimbangan Dalam Sebuah Perencanaan Gedung Kantor Sewa*. Retrieved from Sketch of Mine: <https://oyarchie.wordpress.com/2013/02/21/pertimbangan-dalam-sebuah-perencanaan-gedung-kantor-sewa/>
- Suryanto, R. O. (2019). FASILITAS INKUBASI INDUSTRI KREATIF DI SURABAYA. *eDimensi Arsitektur Petra*, 7(2), 89-96.
- Wijanarko, Y. (2019, March 18). *Jumlah Startup di Indonesia Ratusan atau Ribuan?* Retrieved from Kominfo: [https://kominfo.go.id/content/detail/17233/jumlah-startup-di-indonesia-ratusan-atau-ribuan/0/sorotan\\_media](https://kominfo.go.id/content/detail/17233/jumlah-startup-di-indonesia-ratusan-atau-ribuan/0/sorotan_media)