

Fasilitas Persewaan Kantor dan Area Komersial di Malang

Jesica Claudia Irino dan Samuel Hartono
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
jesicaci000@gmail.com ; samhart@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan Fasilitas Persewaan Kantor dan Area Komersial di Malang

ABSTRAK

Fasilitas persewaan kantor dan area komersial di kota Malang adalah sebuah fasilitas yang dapat memwadhahi para pengusaha start-up (baru memulai usaha) di area kota Malang dan sekitarnya. Bangunan persewaan kantor dan area komersial ini didesain dengan latar belakang banyaknya jumlah perusahaan start-up di kota Malang yang belum memiliki wadah usaha yang layak. Tidak hanya ruang kerja dan kebutuhan kantor, namun, bangunan ini juga memiliki fasilitas untuk transaksi penjual dan pembeli sebagai pengusaha dan retail.

Fasilitas pelengkap yang tersedia diantaranya: ruang kerja digital, ruang meeting, area gym, ruang penitipan anak, hall serbaguna, dan sebagainya. Fasilitas yang tersedia tidak hanya dapat dinikmati oleh pengguna kantor saja, namun juga menguntungkan bagi masyarakat sekitar. Untuk meningkatkan produktivitas secara optimal, jam operasional bangunan ini adalah 07:00-22:00.

Kata Kunci : *pengusaha start-up, persewaan kantor, area komersial, Malang, fasilitas pelengkap.*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman, perkembangan perekonomian juga semakin pesat. Setiap badan usaha ingin mendirikan. Sehingga membutuhkan tempat, ruang, gedung untuk tiap pekerjaan atau usaha mereka. Saat ini telah banyak kita jumpai gedung bertingkat yang merupakan pusat badan usaha atau perkantoran. Mudah bagi perusahaan besar untuk memiliki bahkan mendirikan gedung kantor mereka sendiri.

Namun, saat ini telah banyak wirausahawan yang baru saja ingin memulai bisnis mereka (startup). Banyak pula diantara mereka yang tidak memiliki wadah berupa kantor atau tempat badan usaha mereka. Dikarenakan masih dalam tahap startup, atau bahkan perusahaan yang tidak membutuhkan kantor yang besar atau sebuah gedung pribadi. Seperti misalnya usaha EO (event organizer), freelance design, online shop, konten kreator, dsb.

Bahkan tidak hanya dalam sebuah badan

usaha, terdapat beberapa kegiatan yang seringkali memerlukan ruang atau wadah untuk berkumpul, meeting, dll dengan kebutuhan ruang yang mencukupi. Seperti misalnya kegiatan belajar siswa atau mahasiswa, kegiatan rapat organisasi, dll.



Gambar 1. 1. Para pelajar dan pengusaha pengguna kantor *co-working* di Malang. Sumber: indiekraf.com

Konsep kompleks fasilitas persewaan kantor ini dikemas dalam sistem *co-working space*. *Co-working space* pada dasarnya merupakan konsep ruang kerja yang dapat digunakan secara bersama-sama dengan startup atau perusahaan lainnya. Namun berbeda dengan menyewakan kantor atau gedung, pengelola *working space* biasanya menawarkan sesuatu yang akan memanjakan para pekerjanya serta memungkinkan tiap unit usaha dapat berkolaborasi secara positif. Umumnya layanan *co-working space* mempunyai kesan ruangan yang *homy* serta banyaknya fasilitas lain seperti layanan mesin cetak dokumen, jaringan internet, menyediakan bar berisi cemilan dan minuman ringan, dapur, ruangan makan, ruang main, ruang gym, serta ruang kerja yang flaksibel atau akses 24 jam. (Carten Foertsch, Deskmag, 2012).

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah bagaimana memperkenalkan sistem suasana kerja yang baru dengan menghubungkan antar bangunan, lingkup indoor dan outdoor. Juga memperkenalkan suasana dan habitat kerja yang efisien dan efektif diselingi dengan beragam fasilitas penunjang kesehatan fisik dan sikologis pengguna.

1.3 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk memperkenalkan suasana dan habitat kerja yang efisien dan efektif diselingi dengan beragam

fasilitas penunjang kesehatan fisik dan sikologis pengguna.

1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 2. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di Jl. Ikan Tombro, Kec. Lowokwaru, Malang, Jawa Timur, dan merupakan lahan kosong. Tapak berada dekat dengan jalan utama Kota Malang yaitu Jl. Soekarno Hatta. Merupakan area komersial yang terdapat banyak *cafe, resto*, juga beberapa usaha home industri.



Gambar 1. 3. Lokasi tapak eksisting.

Data Tapak

- Nama jalan : Jl. Ikan Tombro
 - Status lahan : Tanah kosong
 - Luas lahan : 1 ha
 - Tata guna lahan : Fasilitas Persewaan Kantor dan Area Komersial.
 - Garis sepadan bangunan (GSB) : 5 meter
 - Koefisien dasar bangunan (KDB) : 80%
 - Koefisien dasar hijau (KDH) : 10%
 - Koefisien luas bangunan (KLB) : 0,8
- (Sumber: Peraturan Daerah Kota Malang Nnomor 4 Tahun 2011)

2. DESAIN BANGUNAN

2.1 Program dan Luas Ruang

Perencanaan ruang lingkup fasilitas :

- Area Pengelola - Area tempat kantor pengelola dan administrasi yang

berhubungan dengan jasa yang ditawarkan oleh fasilitas

- Area Bekerja Bersama – Area yang digunakan sebagai tempat utama sarana coworking dan perkantoran yang bisa digunakan dan di sewa oleh pengunjung.
- Area *Mini Game Center* – Area hiburan untuk menunjang kegiatan perkantoran, belajar, dll. Sehingga pengunjung dan pengguna dapat sedikit refreshing ditengah penat.
- Area *Gym* – Area dimana pengguna dan pengunjung dapat melakukan olahraga fisik yang baik untuk kesehatan dalam penatnya.
- Area *Resto/Coffee Shop* - Area dimana pengunjung dan pengguna fasilitas dapat memenuhi kebutuhan untuk makan dan minum tanpa harus jauh-jauh meninggalkan area site bangunan.
- Area *Booth Market Space* – Area dimana pengunjung dan pengguna dapat melakukan transaksi dalam jual-beli suatu produk atau jasa di beberapa store yang ada.
- Area Bekerja Santai – Area dimana pengunjung dan pengguna dapat bekerja atau belajar non-formal.
- Area Servis – Area untuk maintenance hal-hal teknis operasional fasilitas
- Area Penitipan Anak – Area pelengkap fasilitas utama untuk membantu pengguna bangunan yang sudah berkeluarga dalam pengawasan terhadap anak kecil.

Terdapat pula fasilitas publik sebagai pelengkap, yaitu: hall serbaguna, area komunal, area *resto/coffee shop*.

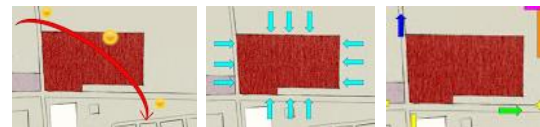


Gambar 2. 1. Perspektif eksterior



Gambar 2. 2. Perspektif suasana ruang luar

2.2 Analisa Tapak dan Zoning



Gambar 2. 3. Analisa tapak terhadap matahari, Analisa tapak terhadap angin. Analisa tapak terhadap sirkulasi.



Gambar 2. 4. Analisa tapak terhadap matahari, Analisa tapak terhadap angin. Analisa tapak terhadap sirkulasi

Bangunan tidak menerima matahari siang yang terlalu ekstrim karena bangunan menghadap ke arah Barat Laut. Site menerima angin yang cukup banyak karena area sekitar site merupakan lahan hijau kosong .



Gambar 2. 5. Zoning pada tapak di lantai 1, zoning pada tapak di lantai 2

Zoning bangunan perlantai dan tidak dibagi berdasarkan tiap massa bangunan, karena konsep desain yang *unite* dan setiap lantai bangunan yang terhubung : lantai satu merupakan area publik, lantai dua merupakan area *private*, lantai tiga merupakan area semi private. Penggolongan zoning tidak berdasarkan massa bangunan, melainkan perlantai bangunan, hal ini di lakukan untuk mencapai konsep unite dan fungsi bangunan yang tidak hanya dapat digunakan saat jam operasional kantor saja. Juga melalui studi perilaku dan kenyamanan pengguna. Di lantai satu dan dua terdapat market space F&B yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan makan / minum pengguna bangunan area masing-masing lantai tanpa harus naik turun

Desain bangunan dengan atanan massa bangunan radial – agar konteks unity dan efisiensi tercapai, juga agar tercipta suasana komunal - privat antar outdoor space dan indoor space

2.3 Pendekatan Perancangan

Melakukan pendalaman studi kebutuhan perilaku, karena pengguna bangunan yang cukup variatif. Tidak hanya kalangan pengusaha, pelajar, namun juga pengunjung bangunan yang ingin menikmati fasilitas di dalam site. Maka perlu dilakukan pendalaman studi untuk setiap individu dengan kebutuhan masing-masing yang berbeda. Karena terdapat banyak faslitas di dalam komplek site ini, tidak hanya fasilitas utama yaitu pesewaan kantor dengan sistim co-working space, namun juga ada banyak ruang penunjang fasilitas komersial.



Gambar 2. 6. Layout Plan bangunan.



Gambar 2. 9. ; Gambar 2. 10. : Kegiatan interaksi sosial dalam bekerja bersama. Sumber : tofu.co



Gambar 2. 7. Denah Lantai 2 bangunan

2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 2. 11. Site plan



Gambar 2. 8. Denah Lantai 3 bangunan



Gambar 2. 12. Tampak keseluruhan



Gambar 2. 13. Tampak keseluruhan

Bangunan terletak di sudut jalan, sehingga memiliki bidang tangkap yang luas. Namun desain bangunan tidak terbuka terhadap sudut tangkap potensial, hal ini dikarenakan tepat di sisi sebelah site merupakan makam umum warga sekitar. Sehingga desain bangunan di tata sedemikian rupa agar tidak menangkap view negatif (area makam) yang tidak menguntungkan bagi bangunan. Bangunan mengarah ke barat laut karena adanya potensi jalur sirkulasi utama dari Jl. Soekarno Hatta. Hal ini dilakukan untuk menangkap view masyarakat sekitar dari jalur utama area bangunan.



Gambar 2. 14. Perspektif bangunan.

Desain bangunan juga radial dan *unite*, hal ini dilakukan agar memusatkan kegiatan dan sirkulasi bangunan ke bagian tengah bangunan, yaitu area komunal. Dimana hal ini akan menimbulkan adanya interaksi sosial antar pengunjung yang menguntungkan untuk bekerjasama dan *sharing* antar badan usaha.



Gambar 2. 15. Perspektif bangunan

3. Pendalaman Desain

Pendalaman yang dipilih adalah karakter ruang, untuk memberikan kesan karakter ruang bekerja dan berinteraksi yang beragam dan positif.

3.1 Area Komunal Lantai Satu

Di lantai satu bagian tengah bangunan terdapat *open space* sebagai wadah untuk aktifitas komunal, hal ini dilakukan agar tercapainya sirkulasi yang radial dan menyatu di dalam susunan massa bangunan

Ambience yang ingin di capai :

- Pengguna merasa nyaman dan nyaman
- Adanya interaksi sosial yang hangat
- Dapat digunakan untuk bekerja, mini seminar, berkumpul, berdiskusi.

Area komunal di lantai satu juga menjadi pusat perhatian ruang sekitar. Meski dari lantai dua atau tiga, area komunal sangat mengundang pengunjung.



Gambar 3. 1. Area *open space* di dalam bangunan



Gambar 3. 2. Area ruang komunal *open space*

3.2 Area Booth Market Space

Merupakan area dimana terdapat beberapa mini shop dengan bentuk stand atau pun suatu bangunan. Selain memberikan wadah untuk pengguna bangunan melakukan transaksi ataupun hiburan dikala kepenatan mereka, adanya market space ini juga memberikan wadah usaha untuk pedagang. Terdiri dari usaha retail dan *food and beverage*.



Gambar 3. 3. Perspektif interior area booth market space.

Ambience yang ingin dicapai :

- Area komersil dibuat tidak solid dan tertutup agar mudah dilihat pengunjung dan tidak pengap.
- Terjadi interaksi yang menguntungkan pada pembeli maupun penjual

3.3 Roof Garden

Di lantai teratas bangunan pun (*roof top*) juga di buat *roof garden* yang tidak hanya berpengaruh baik untuk ekosistem dan lingkungan, juga berpengaruh positif untuk kesehatan psikis dan mental pengguna dengan aktivitas bekerja. Juga agar mencapai konsep bekerja dengan berinteraksi dengan alam.



Gambar 3. 4. Gambar perspektif *green roof*.

Ambience yang ingin di capai :

- Pengguna dapat bekerja dengan santai menikmati alam.
- Sebagai tempat untuk bersantai melepas penat.

4. Sistem Struktur

Terdapat dua sistem struktur Fasilitas Persewaan Kantor dan Area Komersial di Malang. Sistem struktur pada area *hall* serbaguna juga struktur jembatan menggunakan sistem struktur baja IWF. Sedangkan pada *hall* serbaguna digunakan struktur bentang lebar bebas kolom dengan sistem rangka dan konstruksi baja. Dengan modul balok 8 x 8 meter, dimensi balok baja yang digunakan adalah baja IWF 346 x 175 x 16 x 9mm. Modul kolom 8 x 8 meter, dimensi balok baja yang digunakan adalah baja IWF 346 x 175 x 16 x 9mm. Dimensi kolom 40 x 40 dan menggunakan *finishing beton*.



Gambar 4. 1. Potongan A-A.



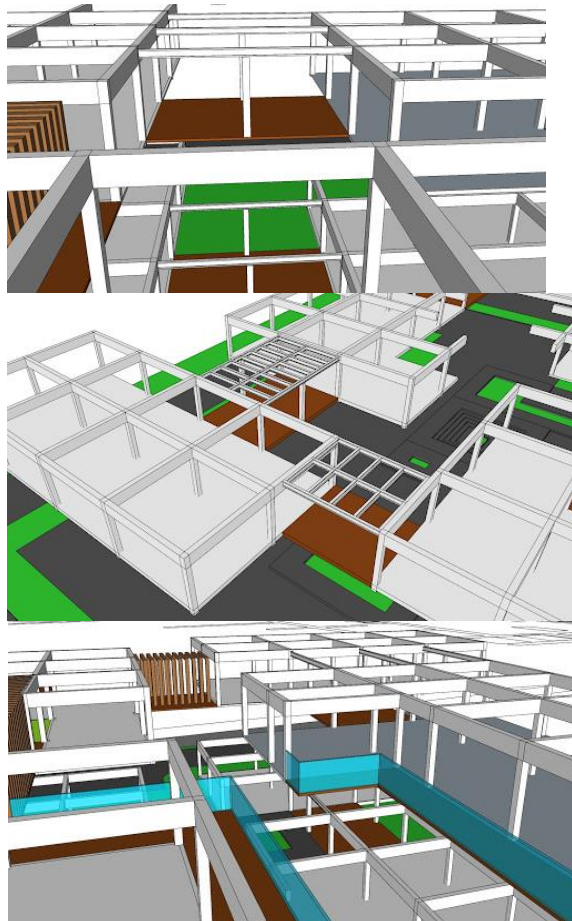
Gambar 4. 2. Potongan B-B.

Sedangkan pada area lainnya, menggunakan struktur sederhana yaitu, konstruksi beton, karena skala bangunan yang kecil, sehingga sistem struktur yang spesifik tidak dibutuhkan.



Gambar 4. 3. Gambar perspektif struktur bangunan.

Pada konstruksi beton, modul kolom yang digunakan adalah 6 – 6 meter, dengan dimensi balok 30 x 50cm. Sedangkan dimensi kolom anak beton adalah 15 x 15cm dan 30 x 30cm untuk kolom induk. Beton pada bangunan di *expose* sehingga tanpa dak plafon. Agar mencapai konsep *homie* dan industrial pada *ambience*. Atap bangunan menggunakan dak beton.

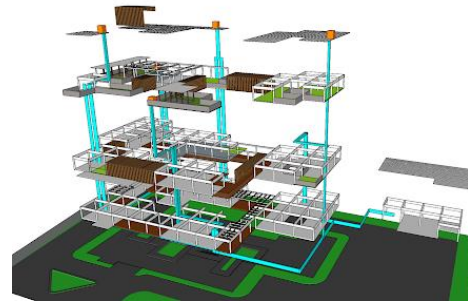


Gambar 4. 4. Sistem struktur rangka konstruksi bangunan.

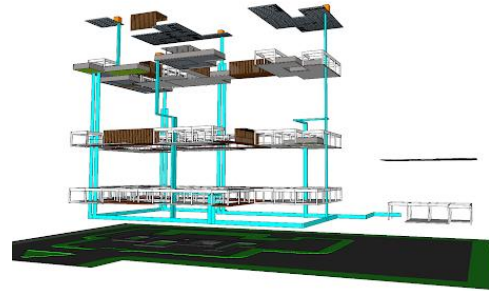
5. Sistem Utilitas

5.1 Sistem Utilitas Air Bersih

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *downfeed* dengan empat jalur yang berbeda. Setiap masa bangunan memiliki distribusi *downfeed* masing-masing. Distribusi air bersih dialirkan dari : PDAM, meteran, tandon air bawah, TRV *fire pump*, pompa, tandon atas , lalu di distribusikan ke masing-masing bangunan.



Gambar 5. 1. Isometri utilitas air bersih



Gambar 5. 2. Isometri utilitas air bersih

5.2 Sistem Utilitas Air Hujan

Sistem utilitas air hujan di green roof disalurkan dari *drainase*, ke pipa, ke bak kontrol, yang lalu di salurkan ke saluran kota. Sedangkan di atap, air hujan disalurkan dari plat dak ke talang kemudian di salurkan dari pipa ke bak kontrol, yang lalu sams disalurkan ke saluran kota.



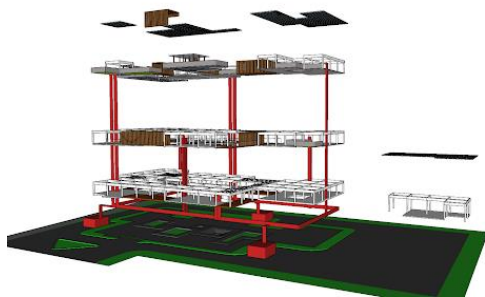
Gambar 5. 3. Isometri utilitas air hujan

5.3 Sistem Utilitas Air Kotor



Gambar 5. 4. Isometri utilitas air kotor

Sistem utilitas air kotor pada bangunan menggunakan empat jalur yang berbeda. Sehingga setiap bangunan memiliki masing-masing saluran pembuangannya. Jalur air kotor di jadikan satu menuju *septic tank* masing-masing. Air kotor di dalam *septic tank* akan di olah lagi hingga layak untuk di salurkan ke saluran kota.



Gambar 5. 5. Isometri utilitas air kotor

6. KESIMPULAN

Fasilitas Persewaan Kantor dan Area Komersial di Malang adalah bangunan penunjang para pengusaha *start-up* di area kota Malang dan sekitarnya. Adanya usulan desain ini diharapkan para pengusaha *start-up* di sekitar area bangunan dapat lebih mudah dalam mengembangkan usaha mereka. Ruang sewa perkantoran dengan sistem *co-working space* dapat sangat menguntungkan para wirausahawan yang baru memulai usaha. Karena biaya sewa ruang kantor yang lebih murah dan dapat mendapatkan fasilitas bekerja yang lebih layak dibanding dengan bekerja di rumah atau tempat tinggal mereka.

Fasilitas *market space* juga dapat mempermudah mereka yang baru memulai usaha *home industry* di bidang retail. Karena dengan berkumpul dan memiliki komunitas dalam berdagang, akan mendapatkan peluang yang lebih besar untuk mengembangkan dan membranding usaha mereka ke masyarakat.

Bangunan juga di desain dengan banyak ruang terbuka yang menunjang kesehatan, kenyamanan bagi setiap pengguna. Tidak hanya itu, ide desain bangunan ini juga ingin memberi wadah untuk berbagai komunitas untuk berkumpul dan beraktivitas.

Keuntungan lainnya dari bangunan ini adalah, dengan sistem *mix use building* dan juga konsep kerja yang *co-work* pengguna bangunan dapat

peluang lebih besar untuk menjalin relasi dan kerjasama dengan pengusaha lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandra, R. S., & Mulyono, G. (2015). Perancangan Cafe-Library and Resto di Surabaya. *Intra*, 3(2), 471-477.
- Hikmansyah dkk. *Arsitektur Nusantara : Arsitektur Naungan, Bukan Lindungan*. Proseding Sewindu Arsitektuk Nusantara. Jurusan Teknik Arsitektur. UNKHAIR. Ternate 2010
- Manasseh, L., & Cunliffe, R. (1962). *Office buildings*. Reinhold Pub. Corp..
- Neufert, E. Peter.(2000). *Architects' Data..*
- Panero, J., & Zelnik, M. (1979). *Human dimension & interior space: a source book of design reference standards*. Watson-Guptill. Design.
- Pickard, Q. (Ed.). (2008). *The architects' handbook*. John Wiley & Sons.
- Riratanaphong, C., & van der Voordt, T. J. (2015). Measuring the added value of workplace change: comparison between theory and practice. *Facilities*, 33(11/12), 773-792.
- Sulistijowati, M. (2017). Struktur di Arsitektur Nusantara. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016*, 1(1), 19-24.
- Susanto, M., & Setiawan, A. P. (2014). Perancangan Interior Café Dessert dan Cake Shop di Surabaya. *Intra*, 2(2), 271-276.
- Van der Voordt, D. J. M., Ikiz-Koppejan, Y. M., & Gosselink, A. (2012). Evidence-based decision-making on office accommodation: accommodation choice model. *Mallory-Hill, S., WFE Preiser, WFE and Watson, C.(eds), Enhancing Building Performance*. Chichester, UK: Wiley-Blackwell, 213-222.