

Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan di Surabaya

Daniel Richard dan Bramasta Putra Redyantanu, S.T., M.T.
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
danielrichard1098@gmail.com; bramasta@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif *aerial* bangunan Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan di Surabaya

Kata Kunci: Integrasi, Hunian, Bisnis, Surabaya, Jawa Timur

ABSTRAK

Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan di Surabaya merupakan fasilitas hunian yang terintegrasi dengan fasilitas tempat kerja bagi pebisnis *startup*. Kota Surabaya yang saat ini memiliki berbagai sektor bisnis, didukung dengan potensi proyeksi meningkatnya kepadatan penduduk pada tahun 2030, maka Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan di Surabaya ini akan menjadi wadah bagi masyarakat yang sedang membangun bisnis usaha rintisan sekaligus menyalurkan potensi dari proyeksi kepadatan penduduk Indonesia yang masuk dalam kategori produktif. Apartemen ini akan dilengkapi dengan fasilitas hunian yang terintegrasi dengan kebutuhan bisnis, dengan batasan privasi tertentu, serta fasilitas masyarakat pengunjung komersil. Pendekatan sistem digunakan untuk mengintegrasikan zonasi kebutuhan baik hunian, bisnis, maupun komersil sehingga tiap kebutuhan pengunjung atau penghuni dapat tercapai.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Potensi proyeksi peningkatan kepadatan penduduk Indonesia pada tahun 2030 merupakan aspek potensi bagi pengembangan usaha masyarakat muda Indonesia. Menurut Badan Pusat Statistik, kepadatan penduduk Indonesia pada tahun 2030 akan mencapai 296.405.000 jiwa dengan Jawa Timur sebagai daerah dengan kepadatan penduduk kedua tertinggi yaitu sebesar 41.077.000 jiwa. Untuk kota Surabaya, proyeksi penduduk berdasarkan kategori umur terletak pada usia penduduk 25-29 tahun dengan proyeksi jumlah penduduk sebesar 268.000 jiwa, dimana kelompok usia tersebut termasuk dalam kategori masyarakat produktif. Menurut Lembaga Demografi FEB UI tahun 2017, rata-rata usia perkawinan laki-laki adalah 27.5 tahun

sedangkan untuk perempuan 23.4 tahun. Melihat proyeksi penduduk kedua tertinggi di Surabaya pada usia 25-29 tahun, maka terlihat adanya kebutuhanantisipasi hunian bagi masyarakat di tahun 2030.

Namun meningkatnya jumlah penduduk disertai menipisnya lahan perkotaan di daerah Surabaya mempersulit masyarakat untuk membeli akomodasi rumah tinggal sehingga apartemen menjadi salah satu alternatif tempat tinggal bagi masyarakat karena dengan harga yang relatif lebih terjangkau, penghuni dapat menikmati fasilitas selayaknya hunian pada umumnya.

Di sisi lain kebutuhan finansial di era digital menjadikan bisnis digital sebuah potensi untuk pengembangan usaha baru (*startup*) secara cepat karena media komunikasi yang mempermudah jalur akses koneksi sosial dan perkembangan kota Surabaya saat ini menjadikan kota Surabaya sebagai kota bisnis yang memudah berbagai sektor industri dari makanan, perhotelan, hiburan dan lain-lain.

Melihat hal tersebut, diperlukan sebuah fasilitas hunian yang dapat meresponi potensi dari proyeksi kepadatan penduduk yang diintegrasikan dengan potensi bisnis *startup* seiring perkembangan sektor bisnis di Surabaya. Apartemen ini akan menjadi fasilitas hunian yang terintegrasi dengan sarana usaha, dimana sarana hunian yang diintegrasikan dengan sarana usaha dapat mendukung bisnis *startup* bagi masyarakat muda produktif yang diproyeksi sebagai jumlah penduduk kategori terbanyak kedua dalam kota Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam objek perancangan ini adalah bagaimana merancang sebuah fasilitas hunian yang mampu mengintegrasikan kebutuhan hunian dan bisnis pengguna secara bersamaan dengan batasan privasi tertentu.

1.3 Tujuan Perancangan

Objek perancangan ini bertujuan untuk mengintegrasikan kebutuhan hunian dan bisnis pengguna tersebut secara bersamaan yang diharapkan dapat meningkatkan produktivitas pengguna terutama masyarakat produktif yang

sedang membangun bisnis *startup*, dimana fasilitas aatau program bisnis dan dan fasilitas kebutuhan hunian dapat dihubungkan dalam satu lokasi dengan mempertimbangkan batasan tertentu.

1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 1. Lokasi tapak

Sumber: Olahan Pribadi

Objek perancangan terletak di Jl. Mayjen Yono Suwoyo, kota Surabaya, provinsi Jawa Timur, dan merupakan lahan kosong. Objek perancangan terletak berdekatan dengan Ranch Market yang berfungsi sebagai supermarket, untuk sisi selatan berdekatan dengan National Hospital, selain itu objek perancangan terhubung di jalan raya utama yang terhubung akses melalui beberapa fasilitas umum mulai dari supermarket, mall, hingga sekolah.



Gambar 1. 2. Lokasi sekitar tapak eksisting

Sumber: Olahan Pribadi

Data Tapak

Nama jalan : Jl. Mayjen Yono Suwoyo
 Status lahan : Tanah kosong
 Luas lahan : 10.000 m²
 Tata guna lahan : Apartemen dan Fasilitas Penunjangnya
 Garis sepadan bangunan (GSB) : 10 meter
 Koefisien dasar bangunan (KDB) : 60%
 Koefisien dasar hijau (KDH) : 10%
 Koefisien luas bangunan (KLB) : 4.2
 Tinggi Bangunan : 40 meter
 (Sumber: Peta RDTR Surabaya)

2. DESAIN BANGUNAN**2.1 Program dan Luas Ruang**

Pada area hunian terdapat unit apartemen dengan beberapa fasilitas, diantaranya:

- Area *living*, dimana satu unit memiliki kapasitas 1 kamar utama dan 1 kamar *convertible*
- Area temporer, dimana dalam satu unit apartemen memiliki area yang dapat berubah (*living* atau *working*) sesuai kebutuhan ruang, dilengkapi dengan dapur, toilet, dan komponen furnitur yang *convertible*.

Terdapat fasilitas publik sebagai pendukung kebutuhan hunian dan bisnis, yaitu: *outdoor cafe*, *collaborative cafe*, *open-air gym*, *lounge*, dan *retail*.

Selain itu terdapat area pedestrian dengan elevasi ditinggikan menuju bangunan yang dapat dipergunakan sebagai area serbaguna untuk acara temporer.



Gambar 2. 1. Perspektif eksterior

Sumber: Olahan Pribadi

Fasilitas pengelola dan servis meliputi: *management area*,. Sedangkan pada area *outdoor* terdapat area retail, area bazaar, cafe.



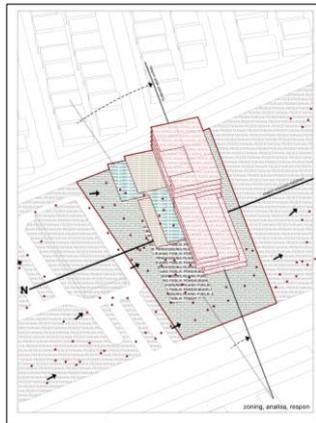
Gambar 2. 2. Perspektif suasana ruang luar

Sumber: Olahan Pribadi

2.2 Analisa Tapak dan Zoning

Gambar 2. 3. Analisa potensi pedestrian tapak

Sumber: Olahan Pribadi



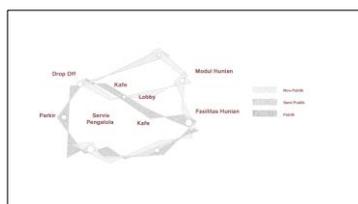
Gambar 2. 4. Zoning pada tapak

Sumber: Olahan Pribadi

Pembagian zoning pada tapak dimulai dengan merotasi massa sehingga membuka ruang bagi aktivitas pedestrian dan komunal, sehingga memberikan jarak pandang yang baik bagi massa bangunan, selain itu komposisi massa yang disusun sedemikian diorientasikan memanjang sehingga memberikan jarak pandang tangkap serta respon iklim yang baik.

2.3 Pendekatan Perancangan

Berdasarkan permasalahan desain yang ada, maka pendekatan sistem diambil untuk memetakan zonasi agar integrasi kebutuhan bisnis dan hunian tercapai.

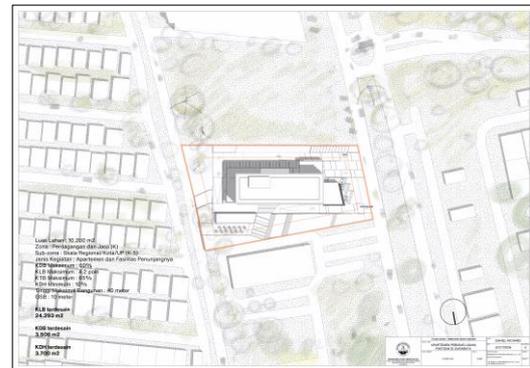


Gambar 2. 5. Diagram konsep pendekatan sistem dalam objek perancangan

Sumber: Olahan Pribadi

Penempatan zoning sedemikian rupa menghasilkan alur sirkulasi yang tidak linear, dengan pertimbangan privasi yang memisahkan jalur penghuni dan pengunjung umum, dengan memfasilitasi area bagi pengunjung umum melalui elevasi pedestrian yang ditinggikan masuk menuju bangunan.

2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 2. 6. Site plan

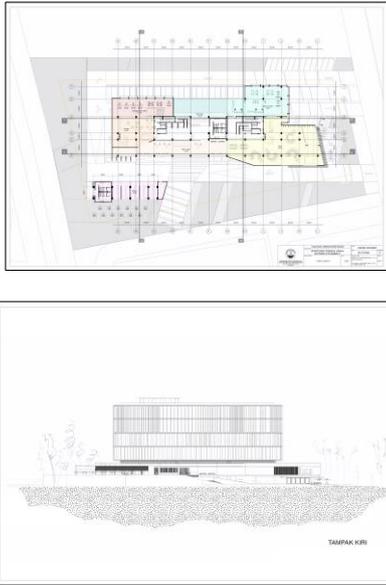
Sumber: Olahan Pribadi



Gambar 2. 7. Perspektif eksterior bangunan

Sumber: Olahan Pribadi

Pada bangunan, area lantai satu dan dua digunakan sebagai area komersil dimana bidang tangkap utama bangunan terletak di ujung yang dekat dengan jalan utama akses bangunan memiliki tenant utama, dan pada area lantai dua terdapat resepsionis yang menjadi pembatas, yang akan memisahkan sirkulasi antara penghuni, tamu, maupun pengunjung komersil.



Gambar 2. 8. Denah lantai dua dan tampak kiri bangunan

Sumber: Olahan Pribadi

Melalui penempatan zonasi tersebut, batasan privasi dapat tercapai secara *seamless* sehingga alur sirkulasi lewat jam batasan tertentu dapat tercapai.



Gambar 2.10. Denah modul unit apartemen

Sumber: olahan pribadi

3. Pendalaman Desain

Pendalaman yang dipilih dalam objek perancangan ini adalah karakter ruang, dimana diharapkan karakter ruang ini dapat menjawab kebutuhan bisnis dan hunian.

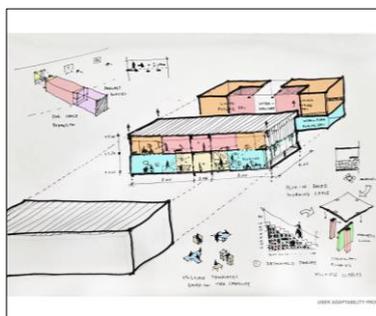
3.1 Modul Unit Apartemen

Konseptualisasi modul dimulai dengan zonasi area *living* dan *working* agar terintegrasi dengan batasan privasi. Dalam hal ini area *living* diletakkan di lantai mezzanine sedangkan area *working* yang *convertible* diletakkan dilantai dasar.



Gambar 2.11. Perspektif interior modul unit apartemen

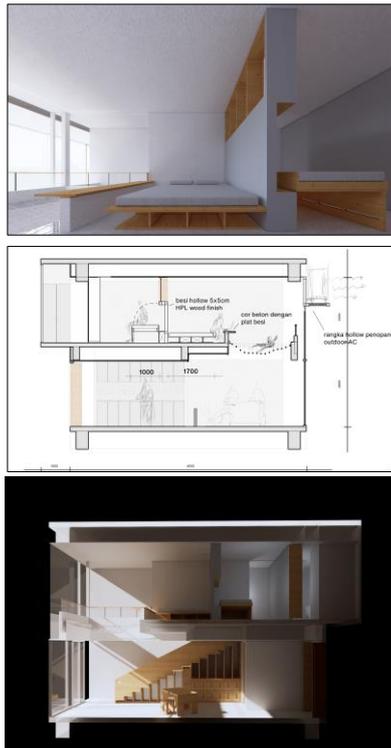
Sumber: Olahan Pribadi



Gambar 2.9. Konseptualisasi modul unit apartemen

Sumber: Olahan Pribadi

Penempatan kamar sedemikian rupa diletakan agar dapat menghemat ruang dan menambah area *living* di lantai mezzanine, dimana apabila dibutuhkan dapat menambah satu tempat tidur yang dapat dilipat sebagai tambahan selain itu penempatan jaring-jaring ditujukan sebagai void agar ruangan tidak sempit dan dapat digunakan sebagai area bersantai. Selain itu dilantai dasar yang berfungsi sebagai area *working* convertible terdapat pintu yang menghadap selasar sebagai akses utama bagi penghuni dan karyawan, selain itu ada pintu yang menghadap selasar samping sebagai akses tambahan bagi penghuni.



Gambar 2.12. Perspektif dan potongan modul unit apartemen

Sumber: Olahan Pribadi

Disini karakter ruang yang ingin dicapai adalah karakter ruang yang aktif, dimana dalam satu unit dapat berubah sesuai kebutuhan penghuni .

3.3 Collaborative Cafe

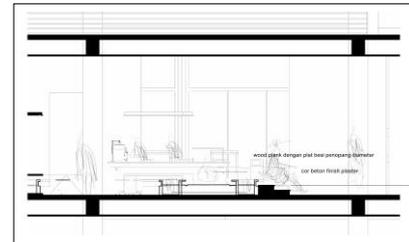
Proses koseptualisasi *collaborative café* dimulai dengan membagi tiga aktivitas yang berupa makan minum, diskusi santai dan diskusi formal, dimana hal ini diwujudkan dalam desain yang mampu menampung ketiga aktivitas tersebut secara bersamaan.



Gambar 2.13. Perspektif dan isometri *collaborative cafe*

Sumber: Olahan Pribadi

Karakter ruang yang ingin diciptakan disini adalah adaptif dimana bentuk penempatan ruang yang tercipta dimanfaatkan melalui ketiga aktivitas tersebut. Elemen lingkaran yang menghadap luar difungsikan sebagai area berdiskusi informal, elemen lingkaran yang menghadap digunakan untuk *group activity* yang lebih intens seperti rapat, dan elemen persegi panjang digunakan untuk pertemuan yang lebih formal karena elebasi yang lebih tinggi.



Gambar 2.14. Potongan ruang *collaborative cafe*

Sumber: Olahan Pribadi

Material yang digunakan dalam pembuatan *collaborative cafe* menggunakan material yang natural seperti semen ekspos, besi *hollow*, dan cat aksen.



Gambar 2.15. Perspektif eksterior dan interior pavilion Australia

Sumber: Olahan Pribadi



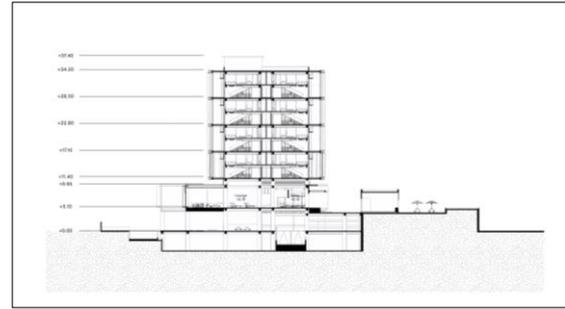
Gambar 2.16. Perspektif eksterior dan interior pavilion Australia

Sumber: Olahan Pribadi



Gambar 2.17. Perspektif interior collaborative cafe dan resepsionis

Sumber: Olahan Pribadi



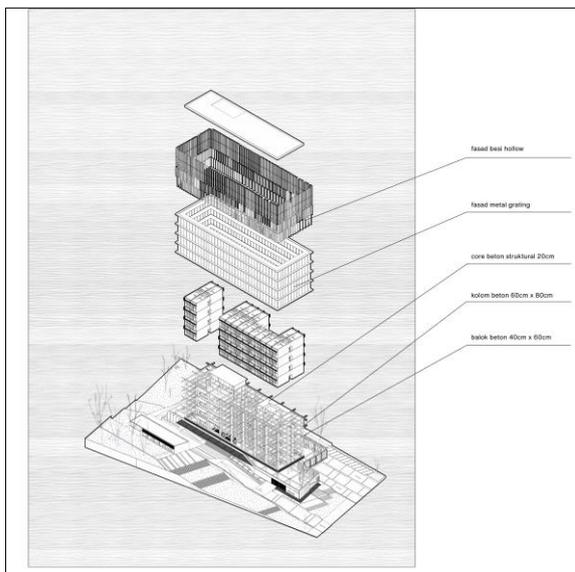
Gambar 2.19. Sistem struktur rangka konstruksi beton dan fasad

Sumber: Olahan Pribadi

4. Sistem Struktur

Sistem struktur Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan menggunakan sistem struktur sederhana yaitu konstruksi beton bertulang dengan *core* struktur yang terletak pada dua bagian, dilengkapi dengan fasad *wiremesh* sebagai pengaman dan plat besi sebagai *shading*

Pada konstruksi beton bertulang dimensi berkisar antara 2,8 meter hingga 8 meter dengan dimensi kolom 60cm x 80 cm dan dimensi balok 40cm x 60cm.



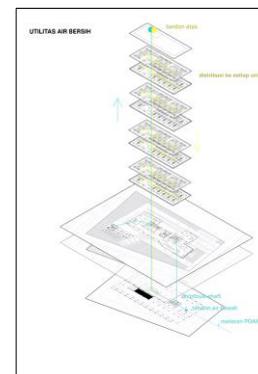
Gambar 2.18. Sistem struktur rangka konstruksi beton dan fasad

Sumber: Olahan Pribadi

5. Sistem Utilitas

5.1 Sistem Utilitas Air Bersih

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem *downfeed* melalui core bangunan dimana air bersih dari PDAM akan dialirkan menuju meteran dan masuk ke tandon bawah yang terletak didekat jalan untuk disalurkan menuju pompa yang akan diarahkan menuju tandon atas. Dari sana air bersih akan didistribusikan menuju seluruh modul hunian dan bangunan.

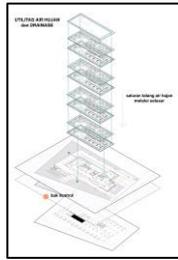


Gambar 2.20. Isometri sistem utilitas air bersih

Sumber: Olahan Pribadi

5.3 Sistem Air Hujan dan Drainase

Sistem drainase air hujan menggunakan pipa drainase yang terletak diujung selasar balkon bangunan, air hujan yang masuk akan diteruskan menuju sumur resapan yang terletak di taman disisi utara dan timur tapak.

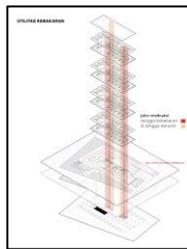


Gambar 2. 21. Isometri sistem utilitas air hujan

Sumber: Olahan Pribadi

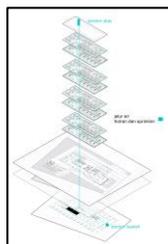
5.4 Sistem Utilitas Kebakaran

Sistem utilitas kebakaran dalam bangunan ini dilengkapi dengan dua tangga kebakaran dan dua tangga darurat yang terletak pada setiap *core* bangunan, dimana di jalur evakuasi penghuni bangunan dapat langsung menuju area terbuka secara langsung. Selain itu setiap ruangan dilengkapi dengan *sprinkler* dimana sistem air bersih akan dialirkan melalui tandon atas menuju setiap ruangan.



Gambar 2. 22. Isometri penempatan tangga kebakaran dan tangga darurat

Sumber: Olahan Pribadi

Gambar 2. 23. Isometri penempatan jalur air bersih untuk *sprinkler*

Sumber: Olahan Pribadi

6. KESIMPULAN

Perancangan Apartemen Pebisnis Usaha Rintisan di Surabaya diharapkan dapat menyalurkan potensi perkembangan penduduk Indonesia pada tahun 2030 yang didominasi kategori masyarakat produktif, sehingga dapat memajukan sektor ekonomi di Surabaya yang sedang berkembang dalam bisnis *startup* di era digital ini. Objek perancangan ini juga telah menyelesaikan masalah perancangan dimana integrasi kebutuhan hunian dan bisnis baik aspek privasi maupun komersial dapat diselesaikan secara zonasi maupun organisasi ruang sedemikian rupa namun dengan tetap mempertahankan nilai komersial sehingga diharapkan konsep perancangan ini dapat memajukan sektor ekonomi Surabaya yang didukung dengan perkembangan penduduk kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

Muhammad, Isa (2017) "Ringkasan Studi Tren Usia Perkawinan Pertama di Indonesia" *Depok: Lembaga Demografi*. Retrieved January 25, 2021, from <https://ldfebui.org/wp-content/uploads/2018/01/BN-11-2017.pdf>

Statistik. Badan Pusat Statistik (2013) "Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035" *Jakarta: Badan Pusat Statistik*. Retrieved January 25, 2021, from <https://www.bps.go.id/publication/2013/10/07/053d25bed2e4d62aab3346ec/proyeksi-penduduk-indonesia-2010-2035.html>

Statistik. Badan Pusat Statistik (2015) "Proyeksi Penduduk Kabupaten/Kota Provinsi Jawa Timur 2015- 2025" *Jawa Timur: Badan Pusat Statistik Jawa Timur*. Retrieved November 19, 2015, from <https://jatim.bps.go.id/publication/2019/04/17/12197434047d37c17efe921e/proyeksi-penduduk-kabupaten-kota-provinsi-jawa-timur-2015-2025-hasil-supas2015-.html>