

# Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya

Richard Christian Soedjono dan Ir. M.I. Aditjipto, M.Arch  
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
richardrcss9@gmail.com; adicipto@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya

## ABSTRAK

Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya merupakan fasilitas yang dapat memudahkan aktivitas bisnis para pekerja Startup yang didominasi oleh para generasi millennial. Karakteristik generasi millennial yang cenderung fleksibel dalam segala hal membuat batasan antara aktivitas bekerja dan aktivitas lainnya semakin memudar, sehingga kantor dengan sistem konvensional sudah tidak lagi sesuai dengan perilaku millennial dalam menjalankan bisnis Startup. Perancangan proyek ini memiliki tujuan untuk menghadirkan program kantor dengan konsep yang sesuai bagi para millennial dalam menjalankan bisnis Startup di era digital saat ini. Oleh karena itu, untuk mendapatkan hasil yang sesuai perancangan ini menggunakan Pendekatan Perilaku dimana desain akan terfokus pada bagaimana perilaku serta karakteristik millennial dapat menciptakan lingkungan kerja yang interaktif, fleksibel dan kolaboratif yang mendukung performa produktivitas saat berada di area kantor. Dengan hadirnya fasilitas ini, dapat meningkatkan perekonomian masyarakat terutama para generasi millennial dalam berwirausaha melalui bisnis Startup dan menambah akomodasi untuk mendukung kegiatan berbisnis dan berniaga di Kota Surabaya

Kata Kunci: Bisnis, Digital, Kantor, Millennial, Startup

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pada era revolusi industri sekarang ini, dimana teknologi mendominasi segala aspek kebutuhan hidup manusia membuat bisnis yang ada pun mulai bergeser ke arah industri digital atau yang kita lebih kenal dengan nama Startup. Perkembangan Startup dalam negeri pun terbilang sangat pesat, hal ini dikarenakan kebutuhan dan permintaan dari pengguna atau masyarakat yang gaya hidupnya sudah mulai berubah dan menginginkan sesuatu yang cepat, mudah dan instant. Startup digital dalam negeri pun sudah menghasilkan banyak perusahaan dalam berbagai bidang.

Dengan mendominasinya generasi millennial pada bisnis Startup membuat batasan antara aktivitas bekerja dan aktivitas lainnya semakin memudar. Hal ini berkaitan dengan

karakteristik para generasi millennial yang cenderung fleksibel dalam kesehariannya dan cenderung memilih untuk bekerja dimana saja. Kebiasaan dan perilaku generasi millennial ini membuat minat bekerja di kantor konvensional menjadi menurun karena aktivitas kantor yang terkesan membosankan dan terkurung di dalam kantor, sehingga kantor dengan sistem

Konvensional sudah tidak lagi sesuai dengan perilaku millennial dalam menjalankan bisnis Startup yang membutuhkan ide-ide kreatif dan inovatif.

Maka dari latar belakang yang ada, fasilitas yang akan di rancang adalah kantor Startup bagi millennial di Kota Surabaya yang merupakan kota ke-4 dan termasuk sebagai episentrum bisnis digital namun masih minim akomodasi pendukung kegiatan bisnis Startup. Fasilitas ini juga sebagai suatu sarana dan respon untuk memenuhi kebutuhan akan ruang kerja bagi para pengusaha Startup yang membutuhkan tempat kerja dengan fasilitas yang mumpuni dan sesuai dengan karakteristik dan kebiasaan para penggunanya.

*1.2 Rumusan Masalah*

Merancang sebuah Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya yang dapat menunjang aktivitas namun tetap memberikan kenyamanan kepada para penggunanya.

Merancang ruang kerja yang dinamis dan fleksibel sehingga mampu mengimbangi sifat sasaran para pengguna.

*1.3 Tujuan Perancangan*

Objek perancangan ini bertujuan untuk Merancang sebuah Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya yang mampu mewadahi aktivitas para pengusaha Startup yang membutuhkan lingkungan kerja yang interaktif, fleksibel dan kolaboratif yang mendukung performa produktivitas saat berada di area kerja.

Kantor Startup diharapkan bukanlah hanya sebagai tempat untuk bekerja saja,

melaikan juga sebagai tempat untuk bersosialisasi, belajar hal baru mencari pengalaman yang baru dan dapat berkomunitas.

*1.4 Data dan Lokasi Tapak*



Gambar 1.1. Lokasi Tapak

Objek perancangan terletak di Jl. Mayjen Yono Suwoyo No.10, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya (Gambar 1.1). Objek perancangan berada pada area distrik bisnis Surabaya Barat yang telah berkembang dengan baik dan terletak pada area lahan kosong tanpa bangunan eksisting. Memiliki akses yang mudah ditemukan, dan memiliki peruntukan untuk perdagangan dan jasa.



Gambar 1. 2. Sekitar Lokasi Tapak

Sekitar lokasi berbatasan dengan area lahan parkir Lenmarc Mall, Lahan peruntukan perdagangan dan jasa yang masih kosong dan berseberangan dengan Lenmarc Mall dan area pertokoan (Gambar 1.2). Lokasi Terpilih memiliki peraturan sebagai berikut :

### Data Tapak

- Alamat: Jl. Mayjen Yono Suwoyo No. 10, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya.
- Luas lahan : 10.506 m<sup>2</sup>
- Peruntukan : Perdagangan dan Jasa

### Ketentuan Intensitas Tapak

- KDB : 60%
- KLB : 4,8 Poin
- KTB : 65%
- KDH : 10%

### Ketentuan Tata Bangunan

- GSB : 4 Meter
- Tinggi Bangunan : 40 Meter
- Jumlah Basement : 3 Lantai

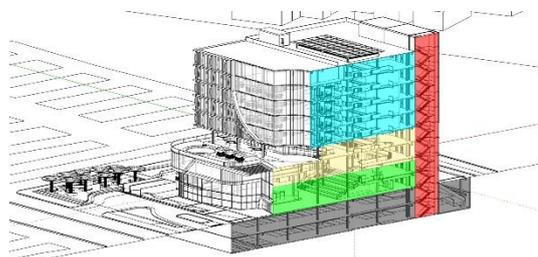
## 2. DESAIN BANGUNAN

### 2.1 Program dan Luas Ruang

Jenis ruang yang tersedia dalam perancangan sebagai berikut :

- *Co-Workspace* : Tersedia meja dan kursi untuk individu maupun kelompok, dengan sistem sewa per-hari.
- *Open Plan Office* : Ruang bebas tanpa sekat untuk kelompok maupun individu, dengan sistem sewa per-bulan.
- *Virtual Office* : Kantor tanpa tempat fisik dengan akses utama pada area receptionist, dengan sistem sewa per-bulan.
- *Small Office* : Kantor sewa dengan kapasitas ruangan 3 orang dan mendapat akses menuju area lounge dan open plan area, dengan sistem sewa per-bulan.
- *Medium Office* : Kantor sewa dengan kapasitas ruangan dari 2 – 5 orang dan mendapat akses menuju area lounge dan open plan area, dengan sistem sewa per-bulan.
- *Large Office* : Area kantor sewa yang disediakan kosong dengan tujuan dapat di desain sendiri oleh penyewa, dengan sistem sewa per-tahun.

- *Workshop Area* : Ruangan yang disediakan untuk mendukung suatu acara kecil.
- *Studio Kreatif* : Ruangan yang disediakan untuk mendukung suatu acara kecil.
- *Meeting Room* : Ruang rapat dengan kapasitas 6-10 orang, dengan sistem sewa per-hari.
- *Multifunction dan Auditorium* : Ruangan yang disediakan untuk mendukung suatu acara yang lengkap dengan fasilitas pendukung.



Gambar 2. 1. Potongan skematik bangunan

Terdapat fasilitas publik sebagai pendukung kebutuhan dan menarik minat pengunjung, yaitu: *area communal outdoor dengan area komersial yang disewakan, cafe, area gym dengan jogging track, lounge, dan taman luar.*

Selain itu penataan perabotan untuk setiap area umum dirancang agar setiap pengunjung maupun para pekerja dapat bekerja pada seluruh area di dalam maupun di luar kantor.



Gambar 2. 2. Perspektif suasana *Co-Workspace*

### 2.2 Analisa Tapak dan Zoning

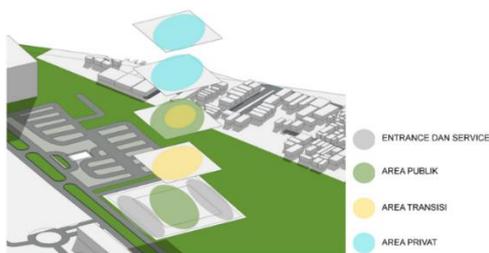
Akses utama berasal dari jalan utama yaitu Jl. Mayjend Yono Suwoyo. Sedangkan untuk jalan di arah barat laut dapat menjadi jalur untuk keluar area *service*. Sumber utama

kebisingan berada pada area jalan utama dan relatif tenang pada sisi samping dan belakang tapak. Area depan tapak sendiri menghadap ke sisi tenggara dan berhadapan dengan gedung *Lenmarc Mall* yang tinggi sehingga dapat memanfaatkan pembayangan dari arah tersebut pada jam-jam tertentu.



Gambar 2. 3. Analisa tapak

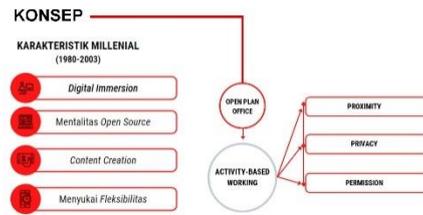
Pembagian zoning pada tapak dibuat secara vertikal. Pembagian zoning dibagi menjadi area public, area *entrance* dan *service*, area transisi dan area privat. Pada area lantai 1 menjadi area *entrance*, area publik sebagai pemersatu, dan area *service* pada bagian belakang tapak. Area transisi sendiri berada di tengah dan sebagai pemisah antara area publik dengan area privat yang berfungsi sebagai kantor sewa.



Gambar 2. 4. Zoning vertikal tapak

### 2.3 Pendekatan Perancangan

Berdasarkan permasalahan desain yang ada, maka pendekatan perilaku diambil untuk membuat suatu program aktivitas ruang yang sesuai dengan perilaku sasaran pengguna. Desain fasilitas akan terfokus pada bagaimana perilaku dan kebiasaan generasi millennial dapat menciptakan ruang kerja dengan suasana yang sesuai agar dapat membuat penggunanya lebih produktif dan dapat menuangkan kreativitasnya saat berada di dalam bangunan.



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

Dari karakteristik millennial yang ada, konsep perancangan yang digunakan pada objek perancangan ini adalah *Open Plan Office* atau kantor tanpa sekat dengan pola bekerja *activity based working*. Dari pola bekerja ini, pengguna akan memiliki gaya bekerja, tempat bekerja, dan waktu bekerja sesuai dengan keinginannya masing – masing.

Terdapat tiga kata kunci dari konsep perancangan fasilitas, yaitu *proximity*, *privacy* dan *permission*. *Proximity* terkait dengan jarak antara fasilitas publik dengan area tempat kerja. *Privacy* terkait dengan penciptaan suatu ruang yang memungkinkan para pengguna untuk berdiskusi umum, dan *Permission* yang terkait dengan konvensi atau kesepakatan untuk mengizinkan area umum digunakan sebagai ruang untuk bekerja.

### 2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan

Berdasarkan Pembagian zoning yang ada, area lantai 1 menjadi area *entrance*, area publik dan area *service*. Akses utama menuju bangunan dan akses keluar berada pada sisi depan bangunan yang menghadap ke jalan utama.

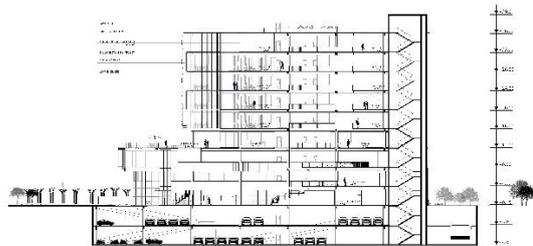


Gambar 2. 6. Site Plan



Gambar 2. 7. Perspektif eksterior bangunan

Bangunan bermassa tunggal dengan total 9 lantai di desain berdasarkan pembagian zoning vertikal, area lantai satu, dua dan tiga akan menjadi area untuk pengguna umum, area lantai empat sebagai area fasilitas umum dan juga berfungsi sebagai area transisi dari lantai tipikal delapan sampai sembilan yang berfungsi sebagai area kantor sewa dengan zonasi area privat.



Gambar 2. 8. Potongan B-B dan tampak depan bangunan

### 3. Pendalaman Desain

Pendalaman yang dipilih dalam objek perancangan ini adalah karakter ruang, dimana diharapkan karakter ruang ini dapat menjawab kebutuhan aktivitas bisnis generasi millennial di bidang startup.

#### 3.1 Zonasi Pembagian Area Open Plan Office

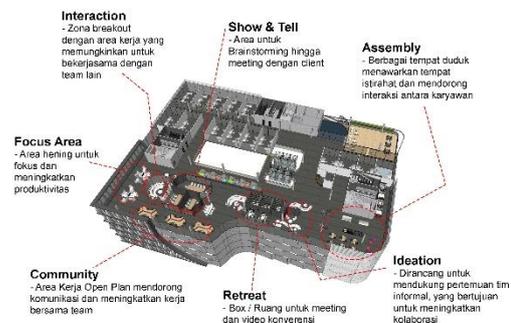
Konseptualisasi desain area kantor sewa dimulai dengan zonasi area *open plan office* yang dapat mencakup berbagai kebutuhan aktivitas antara lain :

- Kerja individu
- Kerja berkelompok
- Rapat kecil
- Rapat besar
- Area konsentrasi
- Area santai
- Area hiburan



Gambar 2.9. Denah area Open Plan Office

Penempatan perabotan pada area *open plan office* didasari oleh tiga kata kunci dari konsep yaitu *proximity, privacy dan permission*.



Gambar 2.10. Skematik pembagian zonasi area *open plan office*

Melalui pembagian zonasi yang ada (Gambar 2.10), area open plan office memiliki area cakupan untuk mewadahi aktivitas dengan zona sebagai berikut :

- *Interaction Area* : Zona breakout dengan area kerja yang memungkinkan untuk bekerjasama dengan tim lain.
- *Show and Tell Area* : Area untuk *brainstorming* hingga meeting dengan *client*.
- *Focus Area* : Area hening untuk fokus dan meningkatkan produktivitas.
- *Community Area* : Area kerja Open Plan yang mendorong komunikasi dan meningkatkan kerja bersama tim.
- *Retreat Area* : Ruang untuk rapat dan video konferensi.
- *Ideation Area* : Area yang dirancang untuk mendukung pertemuan tim informal, yang bertujuan untuk meningkatkan kolaborasi.
- *Assembly Area* : Area yang dirancang untuk mendorong interaksi antara karyawan melalui perabotan dan tempat istirahat.



Gambar 2.11. Perspektif interior *interaction area* dan *retreat area*

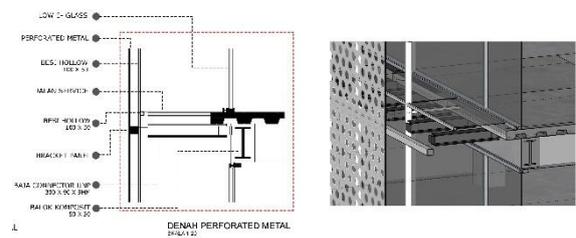
Pada area *Open Plan Office* ini, karakter ruang yang ingin dicapai adalah karakter ruang yang aktif, dimana dalam satu unit dapat

mencakupi aktivitas sesuai kebutuhan para penggunanya. Material yang digunakan adalah material yang natural seperti beton ekspos, lantai kayu, ekspos area struktural.



Gambar 2.12. Perspektif interior *area santai* dan *area lounge*

Pemanfaatan pencahayaan juga menjadi elemen penting untuk menambah kesan aktif pada karakter ruang area *open plan office* dengan alat pendukung yaitu *skylight*, *double glass system*, dan juga penggunaan *second skin perforated metal* sebagai usaha untuk mengurangi intensitas panas matahari untuk masuk ke dalam bangunan.



Gambar 2.13. *Detail second skin perforated metal*

#### 4. Sistem Struktur

Sistem struktur Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya menggunakan sistem struktur beton komposit dengan 3 core pada sisi samping dan belakang bangunan. Dengan jarak



Kantor Sewa untuk kebutuhan bisnis Startup khususnya bagi generasi millennial. Desain dari kantor ini dirancang dengan metode Pendekatan Perilaku generasi millennial dalam bekerja untuk mendoatkan program dan karakter ruang yang sesuai dengan tipe cara bekerja dan kebiasaan para generasi millennial saat berada di dalam kantor. Kantor ini juga memiliki fasilitas umum seperti area untuk *gym* dengan *jogging track*, area *co-working space* umum, Ruang Studio kreatif dan juga area plaza komunal agar bisa lebih menarik minat pengunjung dan mengakomodasi kebutuhan setiap pengguna baik pekerja aktif maupun masyarakat umum.

Dengan rancangan dari Fasilitas Kantor Startup Bagi Millennial di Kota Surabaya ini diharapkan dapat menunjang dan mewadahi aktivitas bisnis dengan memiliki tempat kerja yang sesuai, sehingga akan meningkatkan produktivitas para pekerja dalam memajukan perekonomian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Andi H. Sutanto. (2017). *Pengaruh Tata Kelola Ruang terhadap Efisiensi Kerja*. Jurnal Idealog. Retrived November 11, 2021 from <https://www.researchgate.net/publication/342436860>
- Aprilianti, D. F. (2018). *Millennials, Generasi Tanggap Teknologi Namun Tak Punya Loyalitas*. Pekerjaan Seperti Apa yang Mereka Cari. Retrieved November 11, 2021, from <https://www.kalibr.com/advice/2018/01/pekerjaan-yang-dicari-millennials>
- Ella Delvianti. (2017). *Re-Desain Co-Working Space Bandung Digital Valley* [Skripsi]. Bandung (ID): Universitas Telkom Bandung.
- Green Building Jakarta. *Panduan Pengguna Bangunan Gedung Hijau Jakarta Berdasarkan Peraturan Gubernur No. 38/2012 Vol.3 Sistem Pencahayaan*. Retrieved November 11, 2021 from <https://greenbuilding.jakarta.go.id/files/userguides/IFCGuideVol3-IND.pdf>
- Hershatter, A., & Epstein, M. (2010). Millennials and the world of work: An organization and management perspective. *Journal of Business and Psychology*, 25(2), 211–223. <https://doi.org/10.1007/s10869-wdwad010-9160-y>
- Liu, H. (2012). *Distributed Workplace for Facebook. Inc: a new ofce typology for the 21st century workstyle*. Retrieved November 11, 2021 from [https://surface.syr.edu/architecture\\_tpreps](https://surface.syr.edu/architecture_tpreps)
- PPN/Bappenas, K. (2017). *Visi Indonesia 2045*. Jakarta.
- Refyanti Dwi, Djoko Murdowo, Irwan Sudarisman, dan Andreas D. Handoyo. (2018). *Coworking Space Sebagai Solusi Kebutuhan Ruang Kerja Berdasarkan Karakteristik Startup Kreatif*. Jurnal Idealog. Retrieved November 11, 2021 from <https://www.researchgate.net/publication/336366014>
- Sinta. (2015). *Pemahaman Tentang Co-Working Space*. Retrieved November 11, 2021 From <https://sinta.unud.ac.id/https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1204205075-3-BAB%202.pdf>