

FASILITAS KANTOR SEWA DAN PAMERAN DI BALIKPAPAN

Brian Riyona Bayurangga Kadam dan Altrerosje Asri

Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen

Petra Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya

brianriyona300100@gmail.com ; altre@petra.ac.id



Gambar 1.1. Perspektif timur (akses masuk) Fasilitas Kantor Sewa dan Pameran di Balikpapan

ABSTRAK

Kota Balikpapan sedang mengalami perkembangan yang pesat, sehingga diperlukan pendekatan yang komprehensif yang mempertimbangkan agenda masa depan kota tersebut. Dengan pertimbangan tersebut, terdapat dukungan terhadap pembangunan yang sedang berlangsung di daerah Balikpapan Utara, tepatnya Grand City Balikpapan, yang menjadi pusat pendirian fasilitas kantor dan perkantoran. Lokasi strategis ini berdekatan dengan Sub City Service, area permukiman yang sering dikunjungi dengan berbagai tujuan dan adanya komunitas-komunitas. Tempat komersial yang ada di daerah ini sering menjadi tempat berkumpul karena minimnya ruang kumpul yang tersedia, sehingga kadang-kadang terjadi kerumunan. Kegiatan besar seperti balapan sepeda, komunitas pecinta anjing, jogging, dan maraton memerlukan area yang tidak mengganggu kegiatan dan lingkungan sekitarnya. Keberadaan pameran di sini sebagai jawaban atas kebutuhan komunitas yang membutuhkan ruang yang cukup besar dan dapat menampung kapasitas yang besar. Pameran ini juga dapat berfungsi untuk pengguna gedung kantor yang menyelenggarakan acara dari program kantornya, sehingga gedung sewa kantor dan pameran ini berguna bagi lingkungan sekitarnya.

Kata Kunci: Balikpapan, Grand City, Kantor sewa, Komunitas, Pengunjung

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Balikpapan adalah sebuah kota pada Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Balikpapan sebagai pusat bisnis dan industri perekonomian terbesar di seluruh Kalimantan, dengan total PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) mencapai Rp79,65 triliun pada tahun 2016. Dari sisi kependudukan, Balikpapan merupakan kota kedua terbesar di Kalimantan Timur (setelah Kota Samarinda) dengan total penduduk sebanyak 645.727 jiwa pada tahun 2018 dan pada tahun 2019 berjumlah 655.178 jiwa. Balikpapan sendiri memiliki luas wilayah sebesar 5.033,00 km² dan kepadatan penduduk sebesar 130,17/km².

Mengingat kondisi kemajuan dan

kepadatan kota yang terus meningkat, terkait juga oleh perpindahan ibu kota yang kedepan akan berpindah di Kalimantan Timur membuat kepadatan dan kesempatan pengunjung maupun penetap akan mencari pekerjaan pada kota yang berdekatan pada Ibu Kota yang baru, kondisi ekonomi dan kepariwisataan akan menjadi pertimbangan tentunya.

Balikpapan sebagai salah satu kota perdagangan utama di Kalimantan Timur yang akan memunjang bagi Ibu Kota Negara Baru. Dengan Balikpapan sebagai pusat perdagangan yang akan menunjang IKN (Ibu Kota Negara) baru maka pertimbangan hadirnya perkantoran juga ikut meningkat, perlu penambahan perkantorann.

Lahan pada Kalimantan perlahan akan terus berkembang dan diisi dengan bangun bangunan. Demi mendukung dan meminimalisir penggunaan lahan berlebih, di rencanakannya pembangunan kantor sewa dan pameran serta fungsi-fungsi pendukung komersial didalamnya. Menurut rencan wali kota Balikpapan akan mengalami pengembangan diakrenakan area sub zona pelayanan kota, yang dimana nantinya akan menjadi CBD (Central business district) atau pusat perbisnisan bagian utara kota Balikpapan (Grand City sebagai bagian CBD Utara –) Lahan dari perumahan Grand City Balikpapan menjadi pilihan dalam perancangan desain ini, dikarenakan area perumahan ini sedang dalam masa pengembangan sentra bisnis bagian utara Balikpapan. Perumahan ini sendiri memiliki luasan sebesar 230 Hectare, dalam naungan Sinarmas Land.

Pengembangan yang dilakukan oleh Sinarmas Land ialah Residential, Office, Hospitality, Commercial, Industrial dan Doubledream property. dari beberapa pengembangan tersebut Grand City Balikpapan masih beroperasi dan mengembangkan pengembangan-pengembangan tersebut. Salah satu pengembangan yang ingin dilaksanakan ialah fasilitas *office*/ perkantoran, rumah

tinggal *double property*, dan fasilitas komersilnya. melihat fenomena di atas, Kantor sewa yang diusulkan memilih lokasi ini.

1.2 Tujuan Perancangan

Tujuan yang akan dicapai adalah menghadirkan fasilitas perkantoran yang dapat disewakan sesuai kebutuhan pengusaha luasan ruang dan jangka waktu yang lebih fleksibel, dengan ini diharapkan menciptakan kondisi perkantoran yang layak, nyaman, fleksibel, dan aman.

1.3 Manfaat Perancangan

Hasil perancangan Kantor Sewa dan Pameran di Balikpapan akan diperoleh sebagai berikut:

- **Bagi Pekerja dan Pengusaha Kantor Sewa**
Menjadi wadah yang menyediakan kantor sewa dengan beberapa model sesuai kebutuhan penghuni nantinya,
- **Bagi Masyarakat Sekitar**
Menjadi wadah kesempatan lapangan kerja, menghasilkan tenaga yang maksimal melalui fasilitas yang didesain dan dihadirkan, demi kenyamanan pekerja kantoran. Mendukung fasilitas-fasilitas yang sudah berdiri atau direncanakan di sekitar tapak.
- **Bagi Kota Balikpapan**
Menjadi fasiltias penghubung antara kawasan CBD (Central business district)/ Distrik bisnis pusat Balikpapan Utara yang dimana bagian tersebut akan mulai dikembangkan pada akhir tahun 2022, tepatnya di Ruhui Rahayu, Sepinggan, dan berseberangan dengan Balikpapan Sport and Convention Center ini menjadi mixed use development.

1.4 Rumusan Masalah

1.4.1 Masalah Utama

- Merancang sebuah Fasilitas Kantor Sewa di Balikpapan yang dapat menyediakan lapangan pekerjaan dan memberi kenyamanan kepada penggunanya dalam bekerja.
- Merancang fasilitas yang mampu memberikan manfaat ke dalam fasilitas perancangan maupun terhadap area lingkungan sekitar.
- Merancang modul kebutuhan kantor dalam beberapa modul menurut perkantoran yang akan disewakan.

1.4.2 Masalah Khusus

- Merancang Fasilitas Kantor Sewa yang memiliki kelebihan pada tata ruang yang efektif dan efisien.
- Merancang ruang kerja yang dinamis dan fleksibel sehingga mampu mengimbangi sifat sasaran pengguna. Sehingga dapat menjadi tempat kerja yang menyenangkan, nyaman dan produktif.
- Mampu mengurangi tingkat pengangguran dan menyediakan lapangan pekerjaan untuk jangka panjang.

1.5 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2. Lokasi Tapak
(Sumber: googlemaps.com)

Lokasi tapak terletak di Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dan merupakan lahan

kosong. Tapak berada di kawasan perumahan



Sinarmas Land Grand City Balikpapan.

Gambar 1.3. Kondisi tapak eksisting
(Sumber: googlemaps.com)

Data Tapak

Nama Jalan	: Jl. Grand City Forest Ville, Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur
Status Lahan	: Tanah Kosong
Luas Tapak	: 14.875m ²
Tata guna lahan	: Perumahan
Zonasi	: Jasa dan Perdagangan
Sub-zonasi	: Perkantoran
Garis Sempadan Bangunan Utama) (depan)	: 25 m (jalan : 5m
(samping, belakang)	
Koefisien dasar bangunan	: maks. 30%
Koefisien dasar hijau	: min. 30%
Koefisien luas bangunan	: 2.8 poin

(Sumber: KKOP Balikpapan, PerWali kota Balikpapan, PerDa kota Balikpapan)

2. DESAIN BANGUNAN

2.1 Program dan Luas Ruang

Pada bangunan Fasilitas Kantor Sewa dan Pameran terdapat beberapa bagian zonasi fasilitas didalamnya, yakni:

- Zona Sewa: Kantor Sewa Besar, Kantor Sewa Kecil, Ruang rapat sewa Besar, Ruang rapat sewa kecil, Ruang kantor *sewa free form*.
- Zona Penunjang: *Ballroom*, Ruang Pameran, *ATM*, *Food Court*, *Gym*, *Pantry*, *Mini Bar*, *Cafe*.
- Fasilitas Pengelola, Servis,

Perbankan dan parkir kendaraan bermotor.

ANALISA PROGRAM RUANG	
KEGIATAN	LUASAN YANG DIMASUKAN
RUANG KANTOR SEWA	3396
KEGIATAN PERJALAN	4230
RUANG STAFF	264,2
RUANG SERVIS	2223,48
PERSANKAN	836,78
TOTAL LUASAN	8850,46

Tabel 2.1. Total Luas Bangunan yang Diperlukan
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

2.2 Analisa Tapak

Pada analisa gambar 2.3. Merupakan analisa tapak berupa makro, pada sekitar tapak terdapat beberapa fasilitas yang sudah berdiri/ eksis, yakni: area sepeda *offroad*, SMP-SMA IPEKA Balikpapan, Perumahan bagian *Forest Ville Grand City*, Food Center *Grand City*, Danau buatan. Dengan berdirinya fasilitas-fasilitas ini menjadi penguat tapak yang dipilih, dikarenakan kegiatan dari komunitas dan warga yang berdekatan dengan tapak.



Gambar 2.3. Analisa Tapak
(Sumber: Ilustrasi pribadi)

Perubahan bentuk bangunan didasari akan view danau dan bentuk site itu sendiri yang berdasar dari rencan master plan grand city Balikpapan. Pemisahan massa seakan menjadi dua massa bangunan untuk mempermudah zonasi pada segi fungsi dan kebutuhan ruang.



Gambar 2.4. Analisa sekitar dan perubahan bentuk
(Sumber: Ilustrasi pribadi)

2.3 Pendekatan Perancangan

Pendekatan yang dibutuhkan adalah pendekatan perilaku, dikarenakan kenyamanan dari segi ruang dan suasana baik pekerja kantoran, maupun pengunjung pada bagian dalam dan luar bangunan sangat di pertimbangkan untuk dapat berlama-lama baik di dalam ruangan maupun sekitar bangunan.



2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan

Gambar 2.5. Rencana Tapak
(sumber: Ilustrasi Pribadi)

Pada bagian sekitar bangunan di buat banyak area hijau terbuka, taman interaktif, serta taman *jogging*, dengan hadirnya area ini pengunjung yang datang dapat berkumpul dan berinteraksi dengan sesama sambil menikmati suasana dari bangunan ini sendiri dan sekitar, terutama pada bagian danau. Taman interaktif didesain pada bagian belakang untuk komunitas atau area pertemuan klien dengan suasana yang lebih terbuka. Akses dari kendaraan sendiri dapat dilihat pada bagian legenda dan info terkait peletakan dari area lainnya.



Gambar 2. 5. Tampak Barat Daya dan Tampak Barat Laut
(sumber: Ilustrasi Pribadi)



Gambar 2. 6. Tampak Timur Laut dan Tampak Tenggara
(sumber: Ilustrasi Pribadi)

Pada bagian lantai terasa pada bangunan (lantai empat) merupakan puncak kegiatan, pada lantai ini terdapat ruangan pameran dan ballroom untuk menaungi acara atau *event*. Pada bagian tampak timur laut terdapat *fasad* lobi bangunan sebagai kontras dan pertimbangan akan pembayangan serta penghawaan pada bagian dalam bangunan.



Gambar 2. 7. Denah *Basement*
(sumber: Ilustrasi Pribadi)

Pada bagian lantai *basement* dapat diisi dengan 90 mobil dan 2 mobil servis. Sirkulasi kendaraan pada lantai *basement* sendiri bersifat *one-way*/ satu jalur.



Gambar 2. 8. *Layout Plan*
(sumber: Ilustrasi Pribadi)

Pada bagian lantai 1 (*layout plan*) gambar 2.8, banyak diisi fasilitas penunjang seperti *gym*, *cafe*, *mushola*, *food court* dan terdapat juga fasilitas Perbankan.



Gambar 2. 9. Denah Lantai 2
(sumber: Ilustrasi Pribadi)

Pada bagian lantai dua diisi dengan fasilitas perkantoran, kantor sewa besar, kantor sewa kecil, ruang kerja bersama. Bagian ini bersifat semi privat.

3. Pendekatan Desain

Berdasarkan pada masalah desain yang telah dirumuskan diatas, pendekatan perancangan yang dibutuhkan adalah pendekatan perilaku, dikarenakan kenyamanan dari segi ruang dan suasana baik pekerja kantoran, maupun pengunjung pada bagian dalam dan luar bangunan sangat di pertimbangkan untuk dapat berlama-lama baik di dalam ruangan maupun sekitar bangunan.



Gambar 2. 10. Perspektif shading fasad ke area lobi
(sumber: Ilustrasi Pribadi)



Gambar 2. 11. Perspektif jembatan *billboard* (sumber: Ilustrasi Pribadi)

Area lobi dibuat terbuka dan luas agar pengunjung dapat keluar serta masuk melalui bangunan untuk mengakses area belakang ataupun area depan bangunan yang terdapat area pickup zone-nya.



Gambar 2. 13. Perspektif area outdoor dan fasad kanopi belakang (Sumber : Ilustrasi Pribadi)

Kanopi berfungsi untuk membayangi plaza yang ada di bawah dengan kesan pembayangan yang dihasilkan berupa bentuk ranting pepohonan, menjadikan plaza yang ada dibawah seakan sedang berada dinaungi pepohonan tropis.

4. Sistem Struktur



Gambar 3. 13. Diagram Struktur Bangunan (Sumber : Ilustrasi Pribadi)

Sistem struktur utama pada fasilitas menggunakan beton bertulang, untuk bagian atap tepatnya lantai empat bangunan. Struktur dari kolom sendiri memiliki dimensi 60cmx60cm, untuk balok memiliki dimensi 50cmx100cm. Pada bagian struktur atap menggunakan material baja dengan dimensi WF150mmX300mmX6.5X9mm, untuk material penutup atap dari fasilitas menggunakan material spandek.

5. Sistem Utilitas



Gambar 3. 14. Diagram Utilitas Evakuasi Kebakaran, Listrik, Air bersih, Air Hujan dan Air Kotor (Sumber : Ilustrasi Pribadi)

5.1 Sistem Evakuasi Kebakaran

Memiliki empat titik tangga kebakaran, dua pada bagian pucuk bangunan dengan pertimbangan jarak terjauh untuk evakuasi kebakaran dan dua pada bagian core tepatnya di tengah bangunan.

5.2 Sistem Utilitas Listrik

Dari bangunan, didistribusikan melalui gardu PLN yang kemudian didistribusikan ke Trafo, genset, MDP, dan SDP yang tersebar di seluruh lantai bangunan. Untuk informasi lebih jelas dapat di lihat pada lembar lampiran.

5.3 Sistem Utilitas Air

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem up feed dengan dua buah tandon utama, air bersih kemudian didistribusikan melalui pompa yang ada pada bangunan.

Untuk sistem air hujan disalurkan melalui talang horizontal dan vertikal, lalu ke gutter, menuju ke bak kontrol, lalu dibuang ke saluran kota. Sistem air kotor bangunan

disalurkan ke pipa pembuangan, septiktank, lalu disalurkan ke saluran kota.

6. Kesimpulan

Penerapan pendekatan perilaku pada Fasilitas Kantor Sewa dan Pameran di Balikpapan mampu menghasilkan desain yang berintergrasi baik antar kedua fungsi utama yaitu fungsi kantor sewa dan fungsi pameran. Melalui pendekatan perilaku, ukuran, karakter, dan suasana ruang yang di hasilkan mampu menghasilkan desain yang nyaman dan aman, dimana tidak membuat pengunjung serta pekerja di dalamnya merasakan suasana bosan, sebaliknya, yang dirasakan ialah produktifitas dan kenyamanan yang dihasilkan dalam bekerja. Akan tetapi melalui pendekatan perilaku, berfokus pada pekerja kantoran dan hubungan kebutuhan ruangnya. Dengan demikian penulis berharap desain ini diharapkan akan dapat menginspirasi orang lain yang ingin membuat fasilitas yang serupa dengan pendekatan yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

Adrianjara, D. (2022, October 23). *5 jenis coworking space Yang Sering Digunakan perusahaan, Ada open coworking space*. KOMPAS.com. <https://www.kompas.com/parapuan/read/533538472/5-jenis-coworking-space-yang-sering-digunakan-perusahaan-ada-open-coworking-space>

Alexander, H. B. (2022, March 28). *Indonesian paradise property ambil alih CBD Balikpapan Kaltim Halaman all*. KOMPAS.com. <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/28/070247421/indonesia>

n-paradise-property-ambil-alih-cbd-balikpapan-kaltim?page=all

Arsitektur Perilaku. ARSITEKTUR PERILAKU. (2016, November 25). <https://arsibook.blogspot.com/2016/11/arsitektur-perilaku.html>

Arum, R. (2022, April 4). *Pengertian Administrasi Perkantoran: Fungsi, Tujuan, dan Tugasnya*. Gramedia Literasi. <https://www.gramedia.com/literasi/administrasi-perkantoran/>

Penduduk Balikpapan Berjumlah 688.318 Jiwa. BPS Kota Balikpapan. (2021, January 21). <https://balikpapankota.bps.go.id/news/2021/01/22/44/penduduk-balikpapan-berjumlah-688-318-jiwa.html>

Carnegie, D. (Ed.). (2018, January 15). *Tenaga Kerja milenial hanya terserap 25 persen*. Dale Carnegie. <https://www.dalecarnegie.id/sumberdaya/media/media-coverage/tenaga-kerja-milenial-hanya-terserap-25-persen/>

Dampak Ekonomi Pindahan Ibu kota: Indonesia Baik. indonesiabaik. (2020). https://indonesiabaik.id/motion_grafis/dampak-ekonomi-pemindahan-ibu-kota

- Editorial, T. (2022, August 9). *7 fasilitas Kantor Sewa Yang Bikin Kerja Lebih Nyaman*. Panduan & Rujukan | Rumah123.com.
<https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewa-properti-81020-fasilitas-kantor-sewa-id.html>
- Fradilla, Erika Nur (2013) *Pengendalian Intensitas Bangunan Di Daerah Bandar Udara Sepinggian Kota Balikpapan Berdasarkan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (Kkop) (Studi Kasus Kawasan Coastal Road)*. Sarjana thesis, Universitas Brawijaya.
- Haryadi dan Setiawan. (1995). *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku*. Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Laurens, Joyce Marcella. (2004). *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Jakarta : PT Grasindo.
- Neufert, E. (1980). *Architects' Data: Handbook of Building Types* (2nd Revised edition). HarperCollins Distribution Services.
- Prambadi, G. A. (2021, November 13). *Sambut ibu Kota Baru, Pusat Informasi diluncurkan*. Republika Online.
<https://news.republika.co.id/berita/r2ik3e456/sambut-ibu-kota-baru-pusat-informasi-diluncurkan>
- Pengendalian Intensitas Bangunan Di Daerah Bandar Udara Sepinggian Kota Balikpapan Berdasarkan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (Kkop) (Studi Kasus Kawasan Coastal Road) - Brawijaya Knowledge Garden.* (n.d.).
<http://repository.ub.ac.id/id/eprint/142340/>
- POTENSI EKONOMI*. Pemerintah Kota Balikpapan. (2011, December 21).
<https://web.balikpapan.go.id/detail/read/77>
- Sinar Mas Land Grand City Balikpapan*. (2020). Sinarmas Land.
<https://www.google.com/url?q=https://sinarmasland.com/moveinquickly/kavling/grand-city>
- Susilowati, N. E. (2017, January 6). *Implementasi pendidikan Karakter Pada matakuliah Bahasa Indonesia*. Waskita.
<https://waskita.ub.ac.id/index.php/waskita/article/view/47>
- Syarawie, M. M. (2021, February 9). *Pertumbuhan Ekonomi Kota Balikpapan Tertekan, Begini Kondisinya*. Bisnis.com.
<https://kalimantan.bisnis.com/read/20210209/408/1354217/pertumbuhan-ekonomi-kota-balikpapan-tertekan-begini-kondisinya>