

Kantor Sewa Bisnis Rintisan Di Surabaya

Jessica Nethania dan Luciana Kristanto
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra.
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
jessicanethania27@gmail.com; lucky@petra.ac.id



Gambar 1.1. Perspektif depan bangunan Kantor Sewa Bisnis Rintisan Di Surabaya

ABSTRAK

Proyek Kantor Sewa Bisnis Rintisan ini dirancang dengan latar belakang era ekonomi kreatif yang diwarnai dengan bisnis rintisan oleh gen milenial. Tujuan proyek ini adalah untuk memwadhahi kegiatan perkantoran yang tidak hanya sebagai tempat bekerja namun juga mampu membentuk perilaku baru yang dinamis dan berinteraksi untuk mempelajari hal baru.. Konsep yg dikembangkan yaitu kolaborasi yang bertujuan untuk menciptakan interaksi antar satu sama lain dengan menerapkan banyak ruang berkumpul terbuka maupun tertutup sehingga harapannya dapat tercipta kolaborasi sehingga dapat meningkatkan efektivitas para pekerja. Konsep ini terinspirasi dari Arsitektur Kontemporer Jepang dengan melihat gaya kerja orang Jepang serta keberlanjutannya yang diimplementasikan dalam pengelolaan penataan ruang secara efektif dan fleksibel serta penggunaan materialnya. Fasilitas utama bangunan ini terdiri kantor sewa dengan dilengkapi fasilitas penunjangnya yaitu pusat bisnis, ruang kerja bersama, ruang berkumpul terbuka dan tertutup, servis, dll. Metode

pendekatan pada perancangan ini menggunakan pendekatan perilaku. Penerapan ruang berkumpul terbuka maupun tertutup yang didesain sebagai penunjang aktivitas dan kebutuhan kaum milenial dalam bekerja. Pendalaman pada penataan ruang yang fleksibel dan kolaboratif serta pencahayaan untuk mendukung suasana ruang kerja yang mendukung produktivitas dan efektivitas para pekerja untuk menghasilkan ide-ide kreatif.

Kata Kunci : bisnis rintisan, kantor, milenial, ruang

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kondisi ekonomi saat ini telah memasuki era ekonomi gelombang keempat yang dikenal dengan nama era ekonomi kreatif. Seiring berkembangnya era teknologi dan digital, banyak bisnis perusahaan yang muncul dan beralih ke arah bisnis industri digital yang biasa dikenal dengan perusahaan

rintisan salah satunya di kota Surabaya. Bisnis rintisan sendiri biasanya berkaitan dengan ICT (Information and Communication Technologies) yang biasanya masih dalam tahap pengembangan dan masih mencari bentuk yang dapat dijalankan menyesuaikan dengan kondisi yang sedang atau yang akan terjadi. (Kiwe, 2018)

Menteri Komunikasi dan Informatika (Menkominfo), Johnny G Plate menyampaikan bahwa Indonesia merupakan tanah yang subur untuk pertumbuhan bisnis rintisan. Terbukti Indonesia menduduki posisi lima dunia dengan 2.193 startup pada 2019 setelah AS, India, Inggris, dan Kanada. Berdasarkan hasil survei terhadap 992 startup oleh Bekraf bersama Masyarakat Industri Kreatif Teknologi Informasi dan Komunikasi Indonesia (MIKTI), persoalan utama mereka dalam mengembangkan usaha khususnya dalam skala kecil atau mikro yaitu modal karena modal merupakan pemicu berhasil atau tidaknya sebuah usaha. (Dugyu, 2013). Namun disisi lain, mereka juga membutuhkan bantuan dalam aspek lain seperti fasilitas, regulasi dan SDM. (Jaya, 2017)

Pelaku bisnis itu sendiri salah satunya yaitu generasi millennial yang semakin mendominasi serta menjadi salah satu problem dalam dunia bisnis terutama dalam menurunnya produktivitas pekerja. (Hershatter, 2010) Dimana banyak sekali mereka yang ingin berkembang dan belajar namun tidak ingin dengan cara yang konvensional. Sehingga dari itu terbentuk karakteristik generasi milenial yang ingin fleksibel dan bebas untuk bekerja dimana saja dan kapan saja. Isu tersebut menjadi fokus utama dalam perancangan ini yang mana artinya berkaitan dengan masalah dalam suasana dan kenyamanan area tempat bekerja yang membuat para pelaku bisnis menjadi tidak produktif. Maka dari itu, perlu menciptakan ekosistem kerja yang nyaman dan variatif dengan menggabungkan pusat bisnis dengan fasilitas kantor sewa.

Adanya rencana perancangan yang akan dirancang yaitu sebuah pusat bisnis dan kantor sewa di Surabaya sebagai usaha komersial maupun sebagai fasilitas perkantoran dan informasi bisnis. Kota Surabaya sendiri merupakan kota besar yang memiliki banyak generasi milenial namun memiliki kekurangan perihal akomodasi pendukung kegiatan bisnis tersebut. Fasilitas ini juga mendukung kegiatan bekerja yang lebih santai dengan adanya pusat dunia kerja. Selain itu juga, dengan adanya pusat bisnis ini akan menjadi salah satu solusi karakteristik generasi milenial selaku pekerja.

1.2. Tujuan Perancangan

Merancang sebuah Kantor Sewa Bisnis Rintisan Di Surabaya yang mampu mewadahi aktivitas dan kebutuhan kaum milenial dalam bekerja di bidang bisnis rintisan secara fleksibel, interaktif, nyaman, serta suasana kerja yang berbeda pada umumnya untuk meningkatkan efektivitas kerja

1.3. Manfaat Perancangan

Hasil dari perancangan Kantor Sewa Bisnis Rintisan Di Surabaya harapannya dapat memberikan banyak manfaat untuk beberapa yang terlibat, antara lain menjadi wadah untuk menampung kegiatan bisnis rintisan, tercipta lingkungan nyaman untuk beraktivitas, fleksibel dan mendukung lahirnya ide kreatif, adanya ruang kantor yang tidak hanya dapat digunakan sebagai tempat bekerja tetapi mampu membentuk perilaku baru yang dinamis dan berinteraksi untuk mempelajari hal baru (Haryadi, 1995), meningkatkan perekonomian serta meningkatkan semangat kreatif bisnis rintisan.

1.4. Rumusan Masalah

1.4.1. Masalah Utama

- Merancang sebuah Kantor Sewa Bisnis Rintisan Di Surabaya sebagai wadah untuk menampung kegiatan

bekerja, dengan lingkungan nyaman untuk beraktivitas.

- Merancang kantor sewa dengan tata kelola ruang yang diintegrasikan pada perilaku penggunanya.

1.4.2. Masalah Khusus

- Merancang kantor sewa sebagai fasilitas pusat bisnis sebagai ruang alternatif kegiatan masyarakat juga meningkatkan perekonomian serta meningkatkan semangat kreatif bisnis rintisan.
- Merancang ruang kerja yang memiliki kelebihan konsep tata ruang yang efektif dan fleksibel serta mendukung lahirnya ide kreatif.
- Menerapkan elemen-elemen interior yang fleksibel sehingga dapat menyesuaikan situasi dan kondisi yang ada
- Pengaplikasian desain sebagai eyestrain untuk pengguna ruang sehingga mendapatkan view yang mendukung hubungan dengan untuk mereshfresh indra dan pikiran saat bekerja (koneksi ruang dalam dan ruang luar)
- Pengaplikasian area komunal semi outdoor dan outdoor di lantai tipikal untuk meningkatkan efektivitas kinerja para pekerja
- Merancang ruang kerja yang mendukung keterbukaan dan fleksibilitas untuk mengkoneksikan antar pengguna ruang, pengguna ruang dan pengunjung, ruang luar, dll

1.5. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2. Lokasi tapak
(Sumber: earth.google.com)

Lokasi tapak berada di jalan Citra Raya, Citraland, Lakarsantri, Surabaya Barat. Tapak berada di area perumahan di Surabaya Barat yaitu Citraland of Surabaya.



Gambar 1.3.. Kondisi Tapak Eksisting

(Sumber: googlemaps.com)

Data Tapak

Nama Jalan : Jalan Citra Raya,
Citraland, Lakarsantri,
Surabaya Barat

Status lahan : Tanah kosong

Luas lahan : 13.448 m²

Tata guna lahan : Perdagangan dan jasa

Garis sempadan bangunan (GSB): 4 meter

Koefisien dasar bangunan (KDB): 50%

Koefisien dasar hijau (KDH) : 10%

Koefisien luas bangunan (KLB) : 2 poin

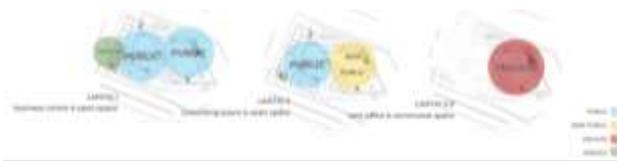
Koefisien tapak basement (KTB): 65%

(Sumber: petaperuntukan-dprkpp.surabaya.go.id)

2. DESAIN BANGUNAN

2.1. Program dan Luas Bangunan

Fasilitas zona publik (lantai 1 & 2): Aula utama, toko, perpustakaan, supermarket, restoran, ATM, kolam renang, ruang olahraga, cafe, rooftop, fasilitas zona semi publik (lantai 2): Coworking space, cafe, area komunal, fasilitas zona private (lantai 3-6): Kantor sewa, kantor pengelola, area komunal, fasilitas pengelola dan servis



Gambar 2.1. Zoning Bangunan

PROGRAM RUANG	
KEGIATAN	LUASAN
Kegiatan Pusat Bisnis	1803,1m ²
Kegiatan Kantor Sewa	4726,8m ²
Kegiatan Ruang Kerja Bersama	1170m ²
Kegiatan Staff	611m ²
Kegiatan Servis	5764,7m ²
Kegiatan Utilitas	320m ²
Total Luas	14395,6m ²

Tabel 2.1. Tabel Akumulasi Kebutuhan Luas

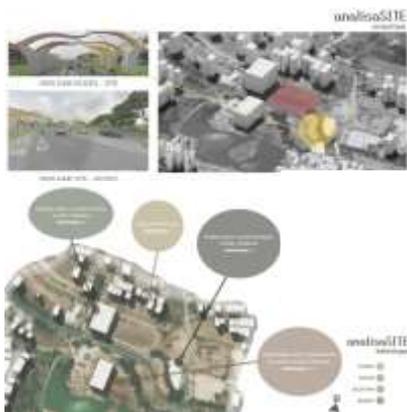
(Sumber: A, E, N)

A: Asumsi

E: Buku Data Arsitek karya Ernest Neufort

N: Buku Design for Shopping Center karya Nadine Beddington

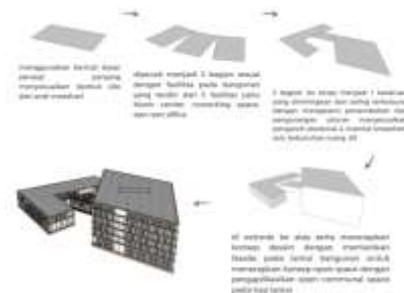
2.2. Analisa Tapak dan Zoning



Gambar 2.2. Analisa Tapak

Orientasi bangunan di hadapkan mengarah ke perempatan Unesa yang memiliki pintu masuk perumahan Citraland yang ikonik yang biasa disebut dengan belalai yang akan menghasilkan vista yang meng framing bangunan. Hal ini bertujuan untuk menarik para pengendara serta berpeluang untuk menjadi landmark baru di daerah sekitar tapak. Kebisingan di sekitar tapak cukup

beragam dari segala sisi. Di sisi utara merupakan kebisingan yang paling rendah karena hanya terdapat area perumahan. Sisi barat dan timur merupakan kebisingan yang sedang. Di sisi barat terdapat dealer mobil, lahan kosong dan ruang terbuka. Di sisi timur terdapat rumah sakit, lahan kosong dan ruang terbuka. Sisi selatan merupakan kebisingan paling tinggi karena terdapat perempatan dengan lampu lalu lintas, SPBU, dan apartemen terbengkalai yang berpeluang untuk dilanjutkan konstruksinya di masa depan



Gambar 2.3. Transformasi Bentuk

Transformasi bentuk diawali dari bentuk tapak yang memanjang dari barat ke timur sehingga bangunan dihadapkan ke arah selatan menghadap jalan utama, lalu dipecah menjadi 3 bagian sesuai dengan jumlah fasilitas pada bangunan. Kemudian tiap bagian dipecah namun ada sisi yang masih menyambung sehingga tetap menjadi satu kesatuan lalu dimiringkan menghadap ke arah perempatan untuk menarik pengunjung.

2.3. Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan perilaku berupa suasana ruang yang diimplementasikan pada permainan pencahayaan pada tiap-tiap ruang sesuai dengan aktivitas di dalamnya.

2.4. Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 2.4. *Site Plan*



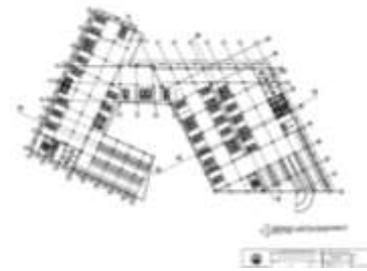
Gambar 2.5. Tampak Timur & Utara



Gambar 2.6. Tampak Selatan & Barat



Gambar 2.7. *Layout Plan*



Gambar 2.8. Denah Basement



Gambar 2.9. Denah Lantai 2



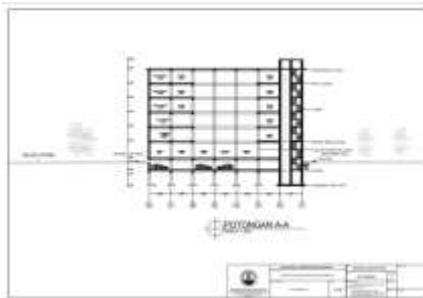
Gambar 2.10. Denah Lantai 3



Gambar 2.11. Denah Lantai 4-6

Pada denah lantai 1 (*Layout Plan*) fungsi ruangnya cenderung berupa fasilitas umum yang dapat diakses oleh pengguna

bangunan maupun tidak. Fasilitas tersebut antara lain toko, restoran, perpustakaan, aula tengah utama, lobi, dll



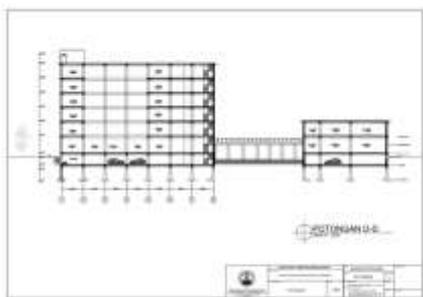
Gambar 2.12. Potongan A-A



Gambar 2.13. Potongan B-B



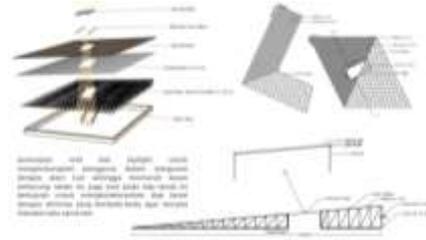
Gambar 2.14. Potongan C-C



Gambar 2.15. Potongan D-D

3. PENDALAMAN DESAIN

Pendalaman yang diambil adalah pada detail atap, fasad, dan lighting ruang yang mempengaruhi aktivitas pengguna bangunan yang dapat meningkatkan efektivitas kerja sehingga akan memicu ide-ide kreatif baru.



Gambar 3.1. Detail Atap



Gambar 3.2. Detail Fasad



Gambar 3.3. Detail Pencahayaan

4. SISTEM STRUKTUR



Gambar 4.1. Struktur

5. SISTEM UTILITAS

5.1. Sistem Utilitas Air Bersih

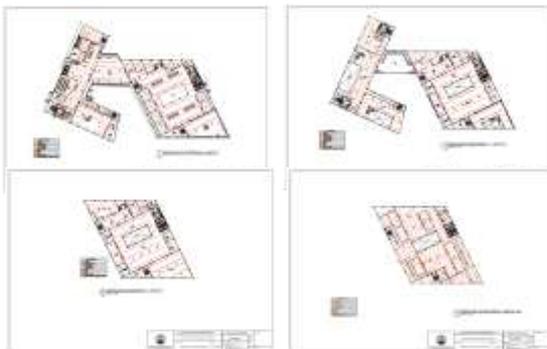
Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem down feed dengan tiga buah tandon utama pada masing-masing sisi bangunan dengan kapasitas tandon 12.000 liter untuk persediaan 2 - 3 hari, yang kemudian dipompa menuju ke tandon atas lalu didistribusikan melalui shaft-shaft pada tiap lantai bangunan. Bangunan ini membutuhkan tandon yang cukup banyak, karena intensitas dari penggunaan air bersih yang cukup tinggi.



Gambar 5.1. Diagram Utilitas Air Bersih

5.2. Sistem Utilitas Kelistrikan

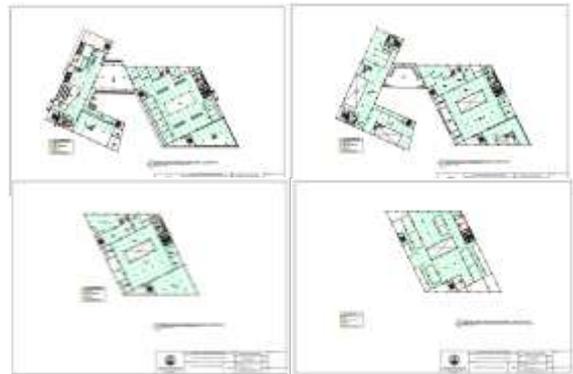
Distribusi listrik menggunakan gardu PLN yang kemudian didistribusikan melalui trafo, genset, MDP, dan SDP yang tersebar di seluruh bangunan. Untuk gambar yang lebih jelas dapat dilihat pada lampiran.



Gambar 5.2. Diagram Utilitas Kelistrikan

5.3. Sistem Utilitas Penghawaan

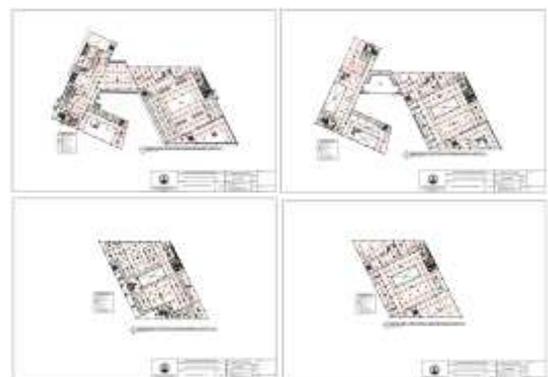
Sistem penghawaan yang digunakan pada bangunan yaitu penghawaan alami dan buatan. Penghawaan buatanya menggunakan sistem VRV dengan jalur sistem dari outdoor unit ke branch controller lalu ke indoor unit (*cassette*).



Gambar 5.3. Diagram Utilitas Penghawaan

5.4. Sistem Utilitas Kebakaran

Utilitas kebakaran ini terdapat sprinkler, *heat detector*, *smoke detector*, *exhaust*, dan *hydrant box*. Jarak *heat detector* nya adalah 3 - 6 meter. Jarak *smoke detector* nya adalah 6 - 12 meter



Gambar 5.4. Diagram Utilitas Kebakaran

6. KESIMPULAN

Kantor Sewa Bisnis RIntisan ini merupakan sebuah kantor sewa bagi kaum milenial dalam bidang bisnis rintisan di Surabaya. Kantor ini bertujuan untuk mewadahi para pekerja milenial dalam lingkungan kerja mereka dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung aktivitas mereka dalam bekerja.

Fasilitas pendukung yang ada terdiri dari pusat bisnis dan ruang kerja bersama. Fasilitas yang ada di desain dengan mendukung ruang berkumpul baik terbuka maupun tertutup sesuai dengan konsep. Konsep yang dibawa yaitu kolaborasi, dimana dengan suasana lingkungan kerja yang nyaman dan melengkapi sifat dan karakter kaum milenial harapannya dapat menciptakan interaksi satu sama lain sehingga dapat mendukung efektivitas kerja. Desain kantor yang terinspirasi oleh Arsitektur Kontemporer Jepang ini, menerapkan banyak bukaan yang luas tujuannya yaitu selain untuk pencahayaan dan penghawaan juga untuk menghubungkan ruang luar dan ruang dalam.

Dengan adanya kantor ini, harapannya dapat mewadahi para generasi milenial dalam mengembangkan bisnis dalam bidang bisnis rintisan di Surabaya dengan nyaman dan fleksibel, sehingga mereka dapat bekerja secara efektif, cepat dan tepat dalam menghasilkan ide-ide kreatif

DAFTAR PUSTAKA

- Dugyu. (2013). How to Create a Coworking Space. Handbook. Italy : hal 16
- Kiwe, L. (2018). Karakteristik Perusahaan Startup. Dalam Z. A.U, Jatuh Bangun Bos-Bos Startup (hal. 9-10). Yogyakarta : Checklist.
- Haryadi dan Setiawan. (1995). Arsitektur Lingkungan dan Perilaku. Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

- Hershatter, A. and Epstein, M. (2010). Millenials and the World of Work: An Organization and Management Perspective. Journal of Business Psychology
- Jaya, Mardi A., Ferdiana, R. dan Fauziati,S. (2017). Analisis Faktor Keberhasilan Startup Digital di Yogyakarta.
- GoogleMaps Retrieved from Google: https://maps.app.goo.gl/733QQ57iUaYgZGTp9?g_st=ic
- GoogleEarth Retrieved from Google Earth link: <https://earth.app.goo.gl/5wkrVU#googleearth>