

Fasilitas Inkubasi – Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya

Benedictus Adrian Haris dan Rully Damayanti
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
Benedictus2002@gmail.com; rully@petra.ac.id



Gambar 1.1 Perspektif utama Fasilitas Inkubasi – Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya

ABSTRAK

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Oleh karena hal ini Indonesia sedang mendapatkan perhatian sebagai growing hub for startups. Surabaya sendiri merupakan kota terbesar kedua di Indonesia yang letaknya sangat strategis. Saat ini Surabaya menduduki peringkat lima ekosistem startup di Indonesia, hal ini menunjukkan jika Surabaya memiliki potensi pengembangan startup yang besar. Tetapi dikarenakan tingkat kegagalan startup yang cukup tinggi menyebabkan ekosistem startup di Surabaya sedang mengalami penurunan. Fasilitas Inkubasi – Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya ini menawarkan sebuah fasilitas yang dapat membantu perkembangan startup, mengurangi Tingkat kegagalan startup dan mempertemukan startup dengan investor menggunakan pendekatan spasial dengan teori creative space. Metode perancangan fasilitas ini adalah melalui sintesa hasil analisis tapak, program ruang dan konsep desain “enabler” yang didasari dari teori creative space. Desain terbagi menjadi dua bagian utama yaitu podium

yang memiliki fasilitas untuk membantu proses awal pengembangan startup dan tower yang memiliki fasilitas kantor startup dan investor dengan rancangan ruang yang dapat memicu proses, interaksi dan kreatifitas. Hasil rancangan ini diharapkan dapat memberikan usulan desain untuk mengurangi tingkat kegagalan startup, membantu perkembangan startup dan mempertemukan startup dengan investor.

Kata Kunci : startup, investor, inkubasi, akselerasi, creative space, kreatifitas

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini Indonesia sedang mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Hal ini menyebabkan Indonesia sedang mendapatkan perhatian sebagai growing hub for startups. Pertumbuhan ekonomi ini disebabkan oleh ekosistem startup yang dinamis dan pertumbuhan ekonomi digital yang pesat. Saat ini ekosistem startup Indonesia menduduki peringkat kedua di kawasan Asia Tenggara dan

peringkat kesembilan di kawasan Asia Pasifik. Saat ini Indonesia memiliki lebih dari 2300 startup dengan 9 unicorn (startup dengan valuasi total lebih dari 1 miliar dollar) dan 2 decacorn (startup dengan valuasi total lebih dari 10 miliar dollar) (Startups in Indonesia - Statistics & Facts, 2023). Dengan 51% populasinya yang memiliki umur di bawah 30 tahun, nominal GDP (Gross Domestic Product) tahunan yang diproyeksikan tumbuh sebesar 5% (Tjan, 2021). Indonesia siap untuk menjadi digital hub baru dan salah satu pemimpin startup di kawasannya.

Salah satu aspek yang cukup penting dalam keberhasilan dari sebuah startup adalah ekosistem startup. Surabaya merupakan salah satu lokasi yang menjanjikan untuk menciptakan dan mengembangkan startup. Pertama, Surabaya memiliki lokasi yang cukup strategis. Surabaya tidak hanya menjadi kota terbesar kedua di Indonesia tetapi juga kota yang semakin populer di kalangan investor. Kedua, Surabaya memiliki perekonomian yang sedang berkembang dengan pesat. Ketiga, Surabaya memiliki populasi yang cukup besar dengan kurang lebih 3 juta penduduk dan dengan sektor Pendidikan, transportasi, industri, Kesehatan dan pariwisata yang melayani seluruh Jawa Timur menyebabkan Surabaya berada di posisi yang tepat untuk mendapatkan manfaat dari pertumbuhan ekonomi regional yang berkelanjutan. Keempat, Surabaya saat ini menduduki peringkat ke-5 ekosistem startup terbaik di Indonesia. Semua hal ini menyebabkan Surabaya memiliki ekosistem startup yang baik bagi perkembangan startup.

Dibalik semua ini startup di Indonesia tidak terlepas dari bahaya kegagalan. Menurut Kominfo dari 1300 startup yang berpartisipasi di Gerakan Nasional 1000 Startup, hanya kurang lebih 10% yang bertahan sampai saat ini (Shahnaz & Pradana, 2022). Menurut CB Insights, ada 12 alasan utama mengapa startup gagal. Diantaranya, startup kehabisan uang dan gagal menambah modal baru, tidak ada kebutuhan pasar, kalah saing dengan startup lain, memiliki bisnis model yang salah, karena regulasi dan tantangan hukum, karena ketidaktepatan harga, memiliki tim yang tidak tepat, produk tidak tepat waktu, produk jelek,

mengalami ketidakharmonisan antara tim dan investor, karena pengubahan strategi bisnis yang tidak tepat dan karena burned out dan kehilangan passion (CB Insights, 2022).

Startup incubator dan Accelerator sendiri adalah sebuah program kolaboratif yang menyediakan ruang kerja, pendanaan, bimbingan dan pelatihan bagi startup yang sedang berada di tahap awal. Jika sebuah startup tidak memiliki ruang kerja dan lingkungan kerja yang dapat mendukung mereka, akan susah untuk startup tersebut dapat sukses. Maka dari hal ini tempat kerja yang baik juga merupakan salah kunci dari sebagian besar organisasi startup. Startup incubator dan Accelerator serta lingkungan kerja yang baik memerankan peran penting dalam kesuksesan startup.

1.2. Tujuan Perancangan

Perancangan “Fasilitas Inkubasi - Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya” bertujuan untuk memberikan wadah bagi para designer dan entrepreneur untuk berkumpul, berkolaborasi dan mengembangkan ide-ide kreatif mereka yang kemudian akan dikembangkan menjadi sebuah startup. Tidak hanya itu, fasilitas ini juga bertujuan untuk membantu startup tersebut berkembang melalui bantuan startup incubator dan accelerator dengan menyediakan ruang kerja, pendanaan awal, bimbingan dan pelatihan dari Investor.

1.3. Manfaat Perancangan

Hasil perancangan “Fasilitas Inkubasi - Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya” ini diharapkan dapat meningkatkan ekosistem startup Surabaya, menyediakan sarana untuk melakukan porses startup, membantu pertemuan antara startup dengan investor.

1.4. Rumusan Masalah

1.4.1. Masalah Utama

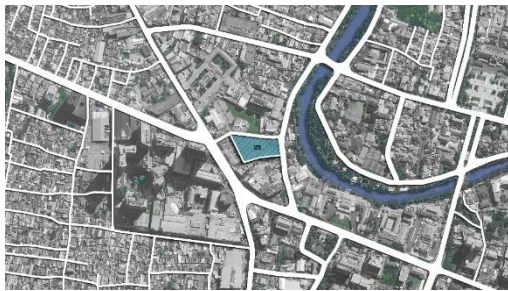
- Fasilitas dapat membantu mengurangi resiko kegagalan startup.

- Fasilitas dapat membantu investor dalam memilih startup untuk diinvestasi.
- Fasilitas dapat membantu menaikkan ekosistem startup surabaya.

1.4.2. Masalah Khusus

- Desain dapat memancing kreatifitas dari pengguna untuk menciptakan ide dan inovasi baru yang dapat dikembangkan menjadi sebuah startup.
- Desain dapat membantu terjadinya kolaborasi dari pengguna.
- Desain dapat membantu proses inkubasi dan akselerasi sebuah startup dari awal hingga akhir.
- Desain dapat mempertemukan Investor dengan Startup.

1.5. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2 Lokasi Tapak
Sumber: Google Earth

Lokasi tapak terletak di Jalan Simpang Dukuh dan Jalan Kenari, Kecamatan Genteng, Surabaya, Jawa Timur.

Data tapak	
Luas tapak	: 8,276.62 m ²
Tata guna lahan	: Perdagangan dan Jasa
Koefisien dasar bangunan	: 50%
Koefisien luas bangunan	: 4.8
Koefisien tapak basement	: 65%
Koefisien dasar hijau	: 10%
Garis sempadan bangunan	: 6 m (depan) 4 m (sisi lain)

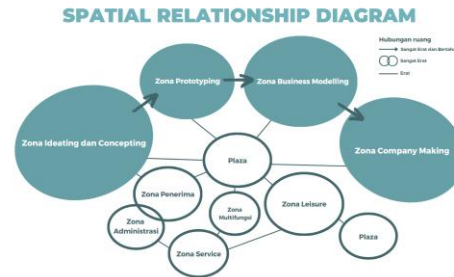
(Sumber: Petra RDTR Surabaya)

2. DESAIN BANGUNAN

2.1 Program dan Luas Ruang

Program ruang dari Fasilitas Inkubasi-Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya ini terbagi menjadi empat zona utama yaitu zona ideating dan concepting, zona

prototyping, zona business modelling dan zona company making. Sedangkan sisanya terdiri dari zona pendukung seperti zona penerima, zona administrasi, zona service, zona leisure, zona multifungsi dan plaza.



Gambar 2.1 Diagram Hubungan Ruang

Lantai 1	Luas (m2)	Lantai 2	Luas (m2)
Receptionist & Lobby	390	Library & Communal Work Area	977
Kantor Administrasi	401	Individual Work Area	108
Material Library	420	Cafe	489
Library	360	Amphitheater	445
Merchandise Store	130	Maker Space	488
Lobby Office	276	Photo Studio	61
Exhibition Room	295	Podcast/Livestream Room	65
Ruang Utilitas	318	Storage	12
Core (Termasuk Toilet)	85	Core (Termasuk Toilet)	85
Total Luas	2875	Total Luas	2750

Lantai 3 & 4	Luas (m2)	Lantai 5 & 6	Luas (m2)
Lounge / Communal Space	487	Small Meeting Room	232
Seminar Room	448	Medium Meeting Room	426
Co-working Space	683	Patry & Canteen	440
Amphitheater	169	Large Meeting Room	250
Core (Termasuk Toilet)	170	Storage	30
Total Luas	1957	Core (Termasuk Toilet)	170
		Total Luas	1548

Lantai 7 & 8	Luas (m2)	Tower (Lantai 9-12,14-24)	Luas (m2)
Small Office	1010	Modular Office Space	6945
Core (Termasuk Toilet)	170	Core (Termasuk Toilet)	1275
Total Luas	1180	Total Luas	8220

Lantai 13	Luas (m2)	PERATURAN	TERBANGUN	
Core (Termasuk Toilet)	85	KDB = 4,138.31 m2	KDB = 2,675 m2	MEMENUHI
Total Luas	85	KLB = 39,727.78 m2	KLB = 18,395 m2	MEMENUHI
		KTB = 5,378.8 m2	KTB = 5,212 m2	MEMENUHI
		KDH = 827.66 m2	KDH = 1075 m2	MEMENUHI

Basement 1	Luas (m2)	Basement 2	Luas (m2)
Basement 1	2780	Basement 2	2432
Total Luas	5212		

Total Floor Area = 18,395 m2
Total Usable Area = 13,315 m2 (72% of Gross Floor Area)
Total Separate Public Space = 5,258 m2 (28% of Gross Floor Area)

Gambar 2.1 Tabulasi Luas Bangunan

2.2 Analisis Tapak



Gambar 2.1 Tabulasi Luas Bangu

Berdasarkan dari Analisa yang telah dilakukan, ada beberapa hasil Analisa yang menjadi fokus utama dalam desain bangunan. Pertama, aksesibilitas site terbagi menjadi dua yaitu akses untuk kendaraan bermotor dan akses pedestrian. Akses pedestrian diarahkan melalui Jalan Kenari untuk menangkap pedestrian yang ada di Jalan Tunjungan. Sedangkan akses kendaraan bermotor melalui Jalan Simpang Dukuh, agar memudahkan akses dan juga menghindari kemacetan dari Jalan Tunjungan. Kedua, Karena site merupakan ruang hijau yang tidak bisa dihilangkan, maka diperlukan vegetasi dalam desain bangunan untuk menggantikan ruang hijau yang hilang. Ketiga, Zoning harus diatur sesuai dengan analisa kebisingan untuk menghindari terjadinya polusi suara. Terakhir, melalui analisa view ke arah site diperlukan untuk membuat muka bangunan dari aksis view tersebut untuk menangkap perhatian dari pedestrian dan juga kendaraan bermotor.

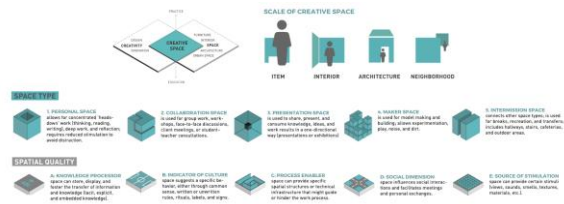
2.3 Konsep Perancangan



Gambar 2.2 Visual Konsep Enabler

Konsep yang digunakan dalam perancangan adalah “enabler” yang artinya adalah orang atau benda yang dapat membuat sesuatu terjadi. Intinya, bangunan ini harus dapat membuat sesuatu terjadi. Sesuatu tersebut jika dijabarkan lagi adalah proses, interaksi dan kreatifitas. Konsep ini didasari oleh pendekatan yang diambil dari masalah desain yang sudah ada. Melalui masalah desain tersebut pendekatan yang dipilih adalah pendekatan spasial, yaitu creative space.

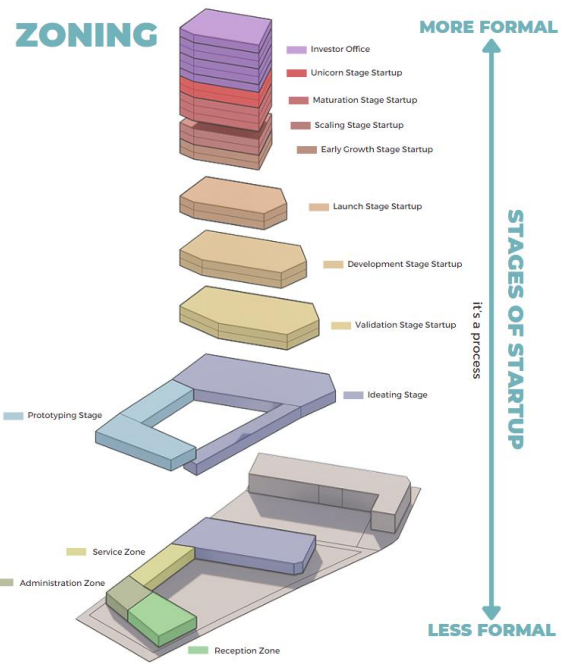
2.4 Pendekatan Perancangan



Gambar 2.3 Teori Creative Space

Berdasarkan pendekatan creative space, ada dua teori utama yang dijadikan sebagai landasan dari konsep “enabler”. Diantaranya adalah space type, yang terbagi lagi menjadi lima, yaitu personal space, collaboration space, presentation space, maker space dan intermission space. Teori kedua adalah spatial quality, yang terbagi menjadi lima, yaitu knowledge processor, indicator of culture, process enabler, social dimension dan source of stimulation.

2.5 Zoning



Gambar 2.4 Zoning

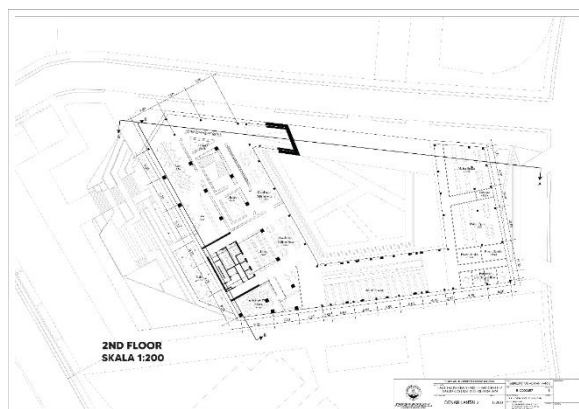
Penataan zoning didesain sesuai dengan proses dari sebuah startup mulai dari ideating, concepting, prototyping, business modelling dan company making yang kemudian dijabarkan lagi menjadi Tingkat-tingkat dari startup. Mulai dari ideating stage, prototyping stage, validation stage, development stage, launch stage, early growth stage, scaling stage, maturation stage sampai unicorn stage. Menjadikan zoning ini sebagai sebuah proses dari startup sesuai dengan konsep dari bangunan ini.

2.6 Perancangan Tapak dan Bangunan

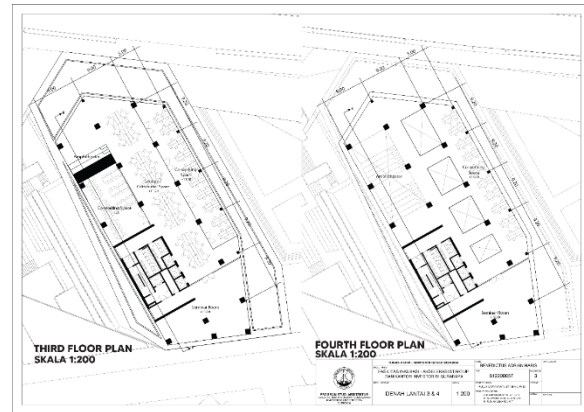


Gambar 2.5 Siteplan

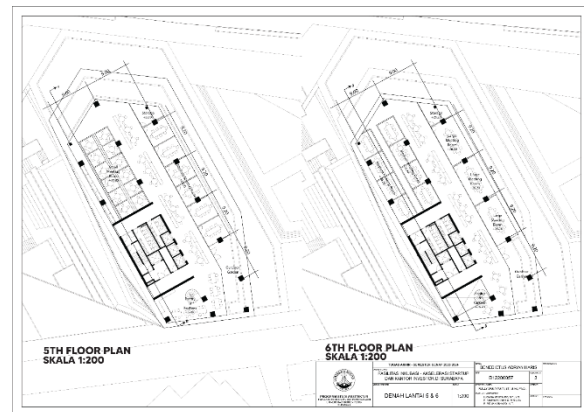
Gambar 2.5 diatas menunjukkan bagaimana lansekap dalam tapak. Akses kedalam bangunan terbagi menjadi 2 sirkulasi. Pertama adalah akses untuk kendaraan bermotor dapat langsung mengakses bangunan melalui drop off (huruf A) kemudian masuk kedalam lobby bangunan. Sedangkan akses kedua ditujukan untuk pedestrian dari arah Jalan Tunjungan, yang dapat masuk kedalam bangunan melalui outdoor terrace (huruf G) ataupun melalui central plaza (huruf F). Selain menjadi akses masuk, plaza yang berada di tengah ini juga menjadi penghubung antara bangunan bagian depan dengan bangunan bagian belakang. Outdoor terrace yang berada di belakang bangunan ini juga langsung menyambung dengan bangunan cagar budaya (huruf H) yang berada di Jalan Tunjungan, sehingga pengguna bangunan cagar budaya tersebut dapat langsung mengakses bangunan ini dengan mudah.



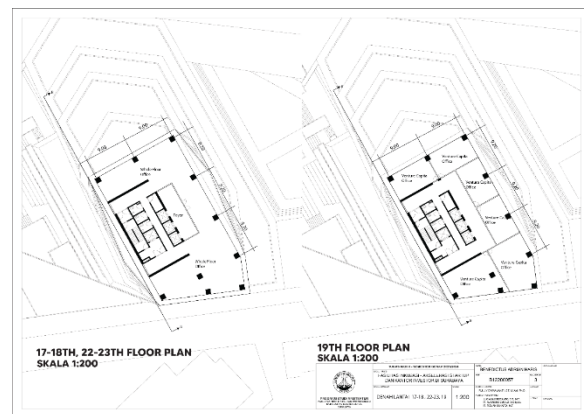
Gambar 2.6 Layoutplan



Gambar 2.7 Denah Lantai 3 dan 4



Gambar 2.8 Denah Lantai 4 dan 5



Gambar 2.9 Denah Lantai 17-18, 22-23 dan 19

Gambar 2.6 sampai 2.9 menunjukkan pengembangan zonasi di awal menjadi ruang mulai dari lantai pertama hingga lantai 24. Tiap lantai tersebut memiliki fungsi yang berbeda-beda sesuai dengan zonasi yang telah didesain diawal. Seperti misalnya, lantai pertama berisikan lobby, area administrasi, area service, merchandise store, ruang ekshibisi dan perpustakaan. Lantai kedua terdapat perpustakaan, café, amphitheater, maker space, dll. Lantai 3 dan 4 berisikan co-working space dan ruang seminar. Lantai 5-6 dan 24 berisikan

ruang meeting. Lantai 7-12 dan 14-23 merupakan kantor startup dan investor.



Gambar 2.10 Tampak Utara Bangunan

Gambar tampak ini menunjukkan hasil desain berdasarkan konsep “enabler”. Pada Gambar 2.7 terlihat bagaimana bangunan merespon bangunan cagar budaya di belakang site. Terlihat juga terdapat jembatan yang menggabungkan bangunan bagian depan dengan bangunan bagian belakang.



Gambar 2.11 Perspektif Eksterior

Sesuai dengan salah satu konsep dari bangunan ini yaitu interaction enabler. Bangunan ini didesain menggunakan frameless glass wall untuk memaksimalkan interaksi antara pengguna bangunan dengan pengguna jalan dan pedestrian. Pedestrian dapat melihat apa yang dilakukan oleh pengguna dari luar ke dalam. Sedangkan pengguna dapat menciptakan kreatifitas dengan melihat kegiatan yang sedang dilakukan oleh pedestrian. Tak hanya interaksi antara manusia dengan manusia tetapi kreatifitas juga dapat dicapai melalui interaksi antara manusia dengan alam. interaksi ini didapatkan melalui interaksi antara pengguna bangunan dengan green roof dan Central Plaza yang dapat digunakan sebagai area eksibisi.

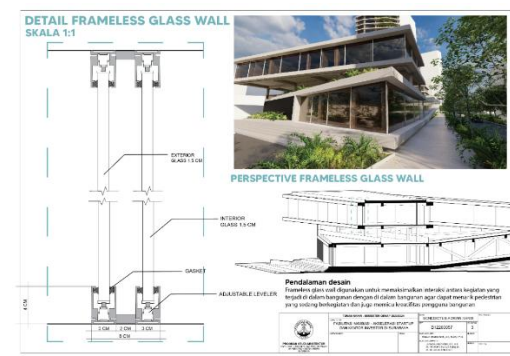


Gambar 2.12 Perspektif Interior

ruang-ruang di dalam bangunan ini didesain sesuai dengan teori creative space untuk menciptakan ruang yang dapat menciptakan sebuah proses, interaksi dan juga kreatifitas. Seperti perpustakaan di Gambar 2.6, ruang ini memiliki tipe ruang personal space dan juga collaboration space. Tak hanya menyediakan ruang untuk personal tetapi perpustakaan ini juga dapat menghadirkan interaksi antara pengguna untuk menciptakan kolaborasi. Sedangkan kualitas ruang yang dimiliki adalah knowledge processor, process enabler, social dimension dan source of stimulation. Artinya perpustakaan ini didesain untuk dapat menghadirkan pengetahuan baru, membantu berproses, menghadirkan interaksi antar pengguna dan memberikan stimulasi untuk berpikir kreatif.

3. PENDALAMAN DESAIN

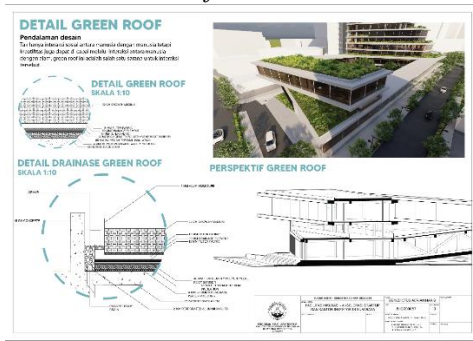
3.1 Detail Frameless Glass Wall



Gambar 3.1 Detail Frameless Glass Wall

Frameless glass wall digunakan untuk memaksimalkan interaksi antara kegiatan yang terjadi di dalam bangunan dengan di dalam bangunan agar dapat menarik pedestrian yang sedang berkegiatan dan juga memicu kreatifitas pengguna bangunan.

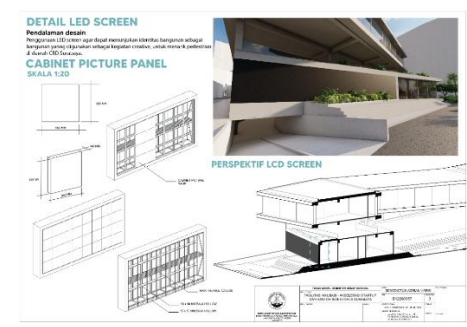
3.2 Detail Green Roof



Gambar 3.2 Detail Green Roof

Tak hanya interaksi sosial antara manusia dengan manusia tetapi kreatifitas juga dapat di capai melalui interaksi antara manusia dengan alam, green roof ini adalah salah satu sarana untuk interaksi tersebut.

3.3 Detail LED Screen



Gambar 3.3 Detail LED Screen

Penggunaan LED screen agar dapat menunjukkan identitas bangunan sebagaibangunan yang digunakan sebagai kegiatan creative, untuk menarik pedestrian di daerah CBD Surabaya.

4. SISTEM STRUKTUR



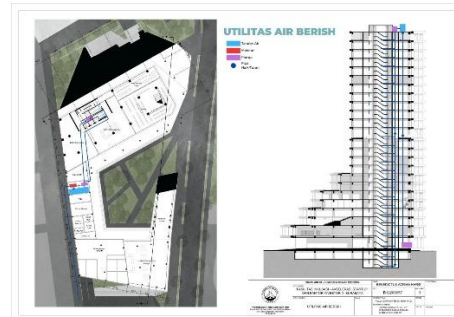
Gambar 4.1 Sistem Struktur

Sistem struktur bangunan menggunakan struktur beton bertulang. Terlihat pada Gambar 4.1 struktur bangunan ini terbagi menjadi empat bagian, massa bangunan bagian depan, massa

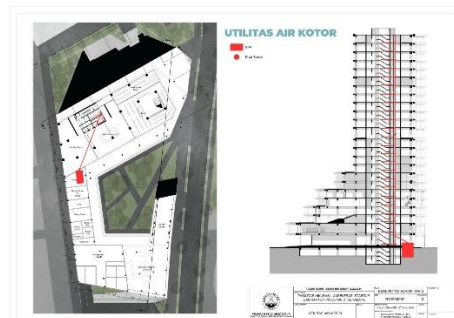
bangunan bagian belakang (tower), jembatan sisi utara (biru) dan jembatan sisi selatan (hijau). Pada massa bangunan bagian belakang (tower) terdapat core bangunan yang merupakan inti dari bangunan tersebut dan shear wall untuk menahan beban lateral saat gempa.

5. SISTEM UTILITAS

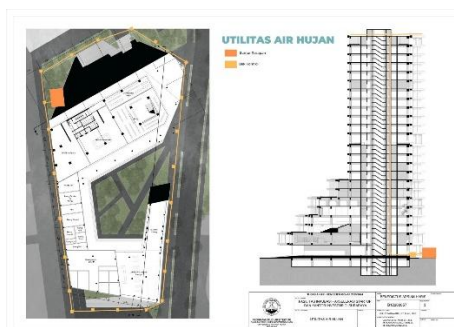
5.1 Utilitas Air



Gambar 5.1 Utilitas Air Bersih



Gambar 5.2 Utilitas Air Kotor



Gambar 5.3 Utilitas Air Hujan

Sistem utilitas air bersih, air yang berasal dari PDAM kota melewati meteran air dan masuk kedalam tandon bawah. Kemudian disalurkan ke tandon atas dari bangunan menggunakan pompa air, setelah itu disalurkan kebawah dan disebarakan ke setiap lantai. Air yang tersisa kemudian masuk kedalam tandon bawah kembali dan disalurkan kembali ke tandon atas. Sistem utilitas air kotor terbagi menjadi dua bagaian yaitu air kotor dan kotoran. Air kotor dan kotoran yang berasal dari toilet, pantry dan cafe di

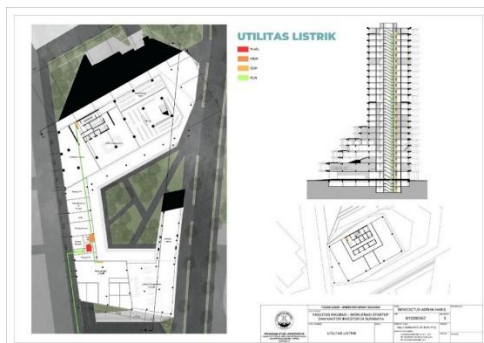
salurkan turun kedalam STP untuk diolah kembali menjadi air yang dapat digunakan sebagai air untuk siram taman dan juga air untuk flushing toilet. Sesuai dengan Gambar 3.33 sistem utilitas air hujan mengalirkan air hujan dari atap bangunan ke bawah melewati shaft, kemudian masuk ke bak kontrol dan akhirnya masuk kedalam sumur resapan. Disekitar site terdapat bak kontrol untuk pemeriksaan jika terjadi sumbatan. Seluruh air hujan yang tertampung dalam bak kontrol akan disalurkan kedalam sumur resapan.

5.2 Sistem Evakuasi dan Kebakaran



Gambar 5.4 Sistem Evakuasi dan kebakaran

5.3 Sistem Utilitas Listrik



Gambar 5.4 Sistem Utilitas Listrik

Sistem utilitas listrik dari bangunan adalah sebagai berikut, listrik dari PLN diterima di PLN bangunan. Kemudian disalurkan ke trafo, setelah itu disalurkan lagi ke MDP (main distribution panel) yang nantinya akan disebarkan ke SDP (sub distribution panel) di setiap lantai bangunan.

6. KESIMPULAN

Fasilitas Inkubasi-Akselerasi Startup dan Kantor Investor di Surabaya dirancang untuk membantu proses pembuatan dan pengembangan startup mulai awal hingga akhir dan membantu pertemuan antara startup dengan investor. Proyek ini menyediakan berbagai jenis fasilitas sesuai

dengan kebutuhan sebuah startup untuk bertumbuh, mulai dari perpustakaan, maker space, ruang seminar, Co-Working Space, Ruang meeting sampai kantor startup dan investor. Dengan didasari pendekatan spasial dengan teori creative space dan melalui konsep “enabler”. Fasilitas ini dirancang untuk memberikan tipe ruang yang memiliki kualitas untuk membantu pengguna berpikir kreatif. Fasilitas ini dirancang untuk menciptakan sebuah interaksi antara penggunaan fasilitas dengan pedestrian, alam dan juga interaksi antara startup dengan investor. Tak hanya itu fasilitas ini dirancang untuk membantu pengguna untuk melakukan proses startup. Penerapan pendekatan dan konsep ini dilakukan dalam zonasi, bentuk massa, fasad bangunan, tipe ruang dan kualitas ruang. Perancangan fasilitas ini diharapkan dapat membantu mengurangi tingkat kegagalan startup, membantu perkembangan dan pertumbuhan ekosistem startup Surabaya serta membantu pertemuan antara startup dengan investor. Tak hanya ini, harapannya fasilitas ini dapat memicu proses, interaksi dan kreatifitas dari pengguna dalam menciptakan dan mengembangkan sebuah startup.

DAFTAR PUSTAKA

- CB Insights. (2022, December 1). The top 12 reasons Startups fail. CB Insights Research. <https://www.cbinsights.com/research/report/startup-failure-reasons-top/>
- MBA Stack. (2023, September 21). What are startup incubators? <https://www.mbastack.org/startup-incubators/>
- Shahnaz, K., & Pradana, R. S. (2022, May 21). Ini 12 Alasan Bisnis Startup Gagal di Indonesia. [Bisnis.com. https://teknologi.bisnis.com/read/20220521/266/1535419/baca-ini-12-alasan-bisnis-startup-gagal-di-indonesia](https://teknologi.bisnis.com/read/20220521/266/1535419/baca-ini-12-alasan-bisnis-startup-gagal-di-indonesia)
- Startups in Indonesia - statistics & facts. (2023, May 31). [Statista. https://www.statista.com/topics/10216/startups-in-indonesia/#topicOverview](https://www.statista.com/topics/10216/startups-in-indonesia/#topicOverview)
- Tjan, C. (2021, April 26). The land of unicorns: The rise of startups in Indonesia. [TNGlobal. https://technode.global/2021/04/27/the-land-of-unicorns-the-rise-of-startups-in-indonesia/](https://technode.global/2021/04/27/the-land-of-unicorns-the-rise-of-startups-in-indonesia/)