

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan *startup* adalah perusahaan atau bisnis yang baru pertama kali dirintis atau dalam uji coba yang perlu evaluasi secara terus menerus. *Startup* didirikan dan berada dalam fase pengembangan dan penelitian untuk menemukan pasar yang tepat agar menjadi perusahaan yang jauh lebih besar. Tetapi tidak semua perusahaan baru dapat disebut dengan perusahaan *startup*, hanya yang bergerak di bidang teknologi, *web*, dan internet yang dapat dikatakan perusahaan *startup*. Berdasarkan situs *Startup Ranking* per 21 Maret 2019, jumlah *startup* di Indonesia mencapai 2.074. Hasil lembaga riset *Center for Human Genetic Research (CGHR)* pada tahun 2020 Indonesia mengalami peningkatan 6,5 kali lipat menjadi sekitar 13.000 perusahaan *startup* di Indonesia, salah satunya yaitu perusahaan *startup* Jendela360.

Jendela360 merupakan perusahaan *startup* properti yang melayani seluruh kebutuhan penyewaan apartemen di Jakarta. Perusahaan ini berdiri pada tanggal 12 Juli 2016 dan diresmikan pada pertengahan Oktober 2016 dan terletak di Komplek Bisnis Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Menempati ruko lima lantai yang memiliki luasan 280 m<sup>2</sup> per lantainya yang ditotalkan 1.400 m<sup>2</sup>. Perusahaan ini pun berencana untuk melakukan ekspansi area operasional ke Jabodetabek serta terbuka kemungkinan untuk masuk ke sektor properti lain selain apartement, seperti rumah atau bangunan komersil lainnya. Jumlah karyawan Jendela360 saat ini telah mencapai 150 orang sehingga kebutuhan ruang pun bertambah, namun karena kapasitas kantor yang masih terlalu sempit tidak dapat menampung karyawan dengan baik. Oleh karena itu perusahaan Jendela360 berencana memindahkan kantor ke yang lebih besar, maka penambahan ruangan, sarana, dan prasarana dapat dilakukan. Hal ini sebagai upaya dalam meningkatkan produktivitas dan aktivitas karyawan yang sangat berdampak dari bagaimana sarana dan prasarana di kantor tersebut.

Dari hasil studi banding perusahaan *startup* yang bergerak dengan bidang yang sama, penataan ruang, kapasitas ruang, estetika ruang, dan hiburan memiliki peran penting untuk terciptanya produktivitas kerja yang baik para karyawan, dikarenakan hal – hal tersebut dapat mempengaruhi suasana hati, semangat, dan kinerja karyawan.

Namun dari hasil observasi dan wawancara pada kantor Jendela360 masih memiliki kantor yang berukuran sangat kecil dan kurangnya fasilitas kerja jika dilihat dari jumlah karyawan yang ada saat ini. Karyawan juga merupakan generasi milenial yang cepat merasa bosan dan stress bekerja karena elemen interior kantor yang terlalu monoton dan kurang hiburan sehingga karyawan menjadi tidak produktif dalam bekerja. Dengan begitu mereka lebih memilih bekerja di luar kantor seperti cafe atau *co-working* di bandingkan kantor mereka sendiri.

Seperti halnya perusahaan tiap tahunnya, Jendela360 akan ada karyawan lama yang keluar dan ada karyawan yang baru masuk. Karyawan baru biasanya akan diberikan pelatihan dan pembelajaran selama satu minggu menggunakan ruang kondisional kantor yang dijadikan ruang pelatihan dan pembelajaran, sehingga berdampak pada aktivitas karyawan lainnya yang harus berpindah tempat untuk bekerja.

Berbeda dengan perusahaan properti lainnya, Jendela360 juga menyediakan pelayanan memelihara unit yang berupa perbaikan, perawatan, dan memperbaiki fisik unit. Tetapi pada kantor Jendela360 yang sekarang tidak terdapat tempat atau menampung alat – alat kerja untuk merawat unit tersebut dikarenakan kurangnya lahan.

Dilihat dari luas bangunan kantor yang dimiliki sekarang, penambahan ruangan tidak dapat dilakukan pada bangunan tersebut. Oleh karena itu perlu dibuat perancangan baru kantor Jendela360 yang lebih besar berada di Palma Tower Jl. R.A. Kartini, Cilandak, Jakarta Selatan agar dapat menampung jumlah karyawan yang ada sekarang.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan hasil data yang dikumpulkan dan analisa dari kantor Jendela360 sekarang terdapat beberapa identifikasi masalah yang ditemui, diantaranya sebagai berikut :

- a. Kapasitas dan fasilitas yang kurang sesuai dengan jumlah karyawan.
- b. Interior kantor yang monoton menurunkan tingkat produktif karyawan generasi milenial.
- c. Aktivitas kerja yang terganggu karena adanya aktivitas lain yang membutuhkan ruangan yang perlu dikondisikan.
- d. Belum memiliki fasilitas yang berguna untuk mengurangi tingkat stress karyawan.
- e. Kurangnya lahan untuk penambahan ruang.

Pada permasalahan di atas merupakan masalah yang ada di kantor Jendela360 saat ini dan tidak dapat diselesaikan di kantor tersebut, sehingga akan dibuatnya kantor baru yang seperti :

- a. Menyediakan ruang dengan kapasitas yang sesuai dengan jumlah karyawan di tiap divisi.
- b. Menciptakan suasana lingkungan kerja dengan elemen interior yang nyaman, menarik, dan kreatif.
- c. Menyediakan ruang hiburan yang dapat digunakan karyawan untuk mengurangi rasa bosan dan stress karyawan.
- d. Menyediakan ruangan yang fungsional tanpa mengganggu aktivitas pekerja yang lain.
- e. Menambahkan ruang yang diperlukan oleh karyawan.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijabarkan, maka rumusan masalah dari perancangan interior untuk kantor Jendela360 adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana mendesain ruang kantor yang sesuai dengan kapasitas jumlah karyawannya?
- b. Bagaimana menciptakan suasana lingkungan kerja yang nyaman dan tidak membosankan yang cocok untuk para milenial?
- c. Bagaimana meningkatkan produktivitas karyawan melalui desain interior?
- d. Bagaimana membuat ruangan yang fungsional tetapi tidak mengganggu aktivitas kerja yang lain?
- e. Bagaimana cara menerapkan *open plan* yang baik terhadap banyaknya jenis divisi yang ada?

### **1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan**

Adapun tujuan dan sasaran pada perancangan interior kantor Jendela360 di Jakarta adalah sebagai berikut :

#### **1.4.1 Tujuan**

Mewujudkan dan menciptakan desain interior kantor yang efektif dan efisien untuk meningkatkan kinerja penggunaannya di dalam ruang kerja.

### 1.4.2 Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai pada perancangan interior kantor Jendela360 di Jakarta adalah sebagai berikut :

- a. Menyediakan kapasitas ruang dan fasilitas yang dapat menampung pengguna kantor Jendela360.
- b. Meminimalisir kebisingan pada ruang kerja untuk membuat nyaman para penggunanya.
- c. Menambahkan sarana dan prasarana untuk meningkatkan kinerja karyawan.
- d. Penerapan desain interior yang fungsional dan kreatif untuk mengurangi tingkat kebosanan para karyawan.
- e. Memperkuat identitas *brand* melalui desain interior kantor.

### 1.5 Batasan Perancangan

Batasan perancangan kantor Jendela360 yang baru yaitu,

- a. Lokasi Proyek : Palma Tower, Jalan R.A Kartini, Jakarta Selatan
- b. Data Proyek : Kantor
- c. Jumlah Lantai : 2 lantai (lantai 13 -14)
- d. Luasan Perancangan : 3.063 m<sup>2</sup>
- e. Area Perancangan : *lobby, receptionist, waiting room, meeting room, working space, break area, private working room, play room, auditorium*

### 1.6 Metode Perancangan

Tahapan metode perancangan yang digunakan untuk perancangan kantor Jendela360 sebagai berikut :

#### 1.6.1 Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data dilakukan dengan pengumpulan data yang dilakukan melalui Wawancara, Observasi dan studi lapangan. Disamping itu pengumpulan data sekunder juga dilakukan terkait dengan studi pustaka, studi literature, dan studi banding dengan kantor yang bergerak di bidang yang sama.

### **1.6.1.1 Wawancara**

Wawancara adalah tahapan proses yang dilakukan secara langsung dengan tanya jawab oleh pelaku yang melakukan kegiatan tersebut.

Wawancara dilakukan di kantor Jendela360 dengan narasumber Saudara Rafdi Abi dari divisi Listing Acuarling, Saudari Tiwi sebagai HR dan beberapa divisi lain. Wawancara ini meliputi tentang jumlah karyawan, jumlah divisi, aktivitas karyawan, dan lainnya.

### **1.6.1.2 Observasi**

Observasi adalah tahapan proses yang dilakukan dengan cara mengamati langsung apa yang terjadi dari keadaan dan fenomena yang ada. Tahapan kegiatan observasi ini meliputi kegiatan yang terjadi di kantor Jendela360 yaitu aktivitas para karyawan, suasana kantor, fasilitas, dan kondisi ruang kantor.

### **1.6.1.3 Studi lapangan**

Studi lapangan adalah tahapan proses yang dilakukan hampr sama dengan observasi yaitu mengamati apa yang terjadi dari keadaan dan fenomena yang ada. Fenomena yang terjadi yaitu terhambatnya aktivitas karyawan karena kapasitas ruang yang tidak mencukupi untuk jumlah karyawan yang ada.

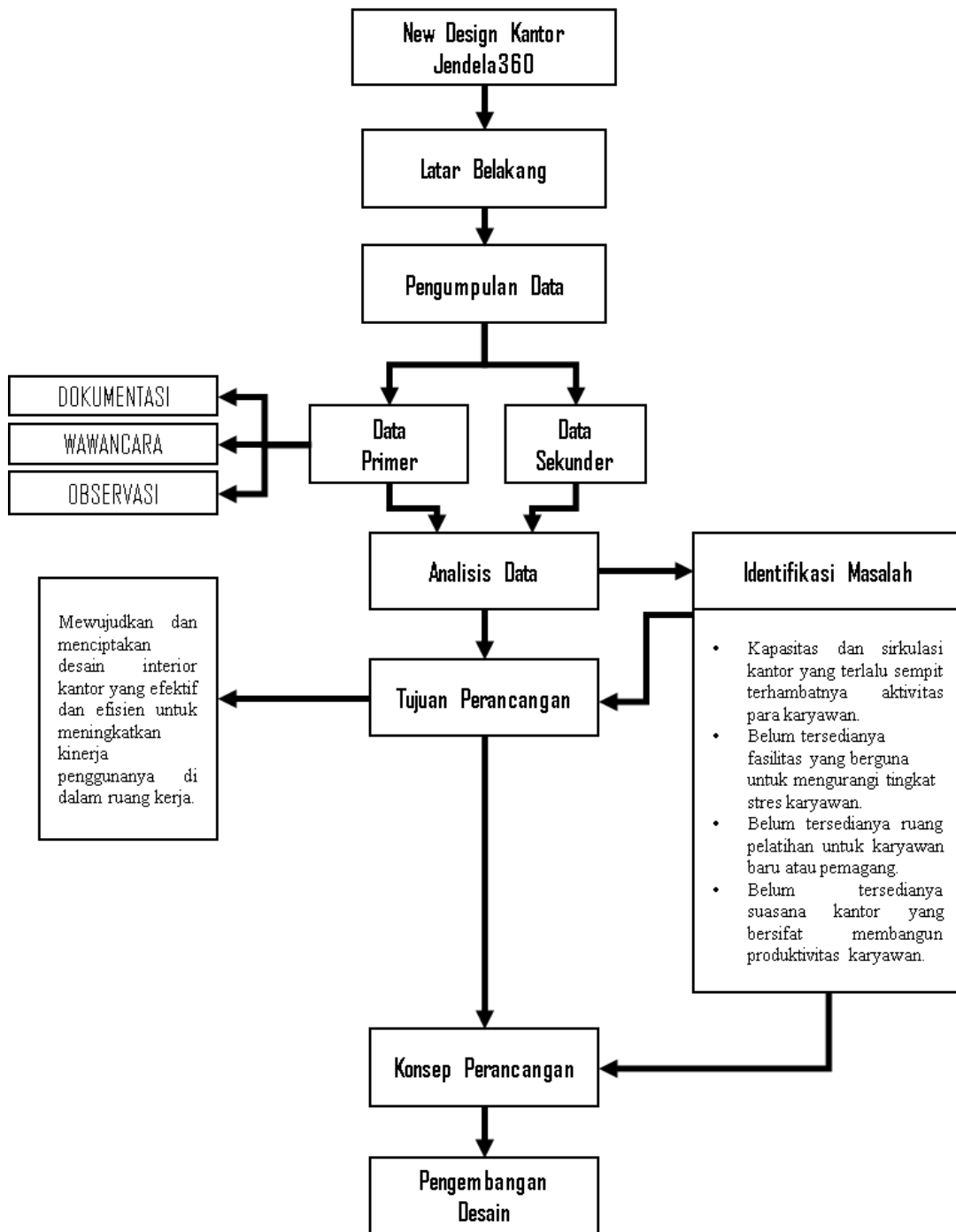
### **1.6.1.4 Dokumentasi**

Dokumentasi adalah tahapan proses yang dilakukan dengan mengumpulkan data dengan cara mengambil gambar atau merekam keadaan yang terjadi pada kantor Jendela360 tersebut untuk dijadikan bukti nyata.

### **1.6.1.5 Studi Literatur**

Studi literatur adalah mencari referensi yang relevan sesuai dengan fenomena yang ada dan referensi tersebut dijadikan sebuah acuan dalam tahapan proses pengonsepan desain, dan sebagainya. Literatur yang akan dijadikan referensi yaitu dari buku ( Standarisasi Ruang Kantor, Aktivitas Manusia, Aktivitas pada Ruang Kerja, Ergonomi Manusia, dan sebagainya), jurnal dan referensi lainnya dari masalah dan fenomena yang ada.

## 1.7 Kerangka Berpikir



**Diagram 1. 1** Kerangka Berpikir  
(Sumber : Data Pribadi)

## **1.8 Sistematika Pembahasan**

Sistematika penulisan pada proposal ini antara lain sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Mencakup tentang latar belakang pengangkatan perancangan interior Kantor *startup* Jendela360, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan masalah, manfaat perancangan, metode perancangan, kerangka berfikir, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : KAJIAN LITERATUR DAN DATA PERANCANGAN**

Menjelaskan tentang data – data yang berhubungan dengan perancangan kantor *startup* serta kajian literatur mengenai pendekatan, analisa studi banding kantor dibidang yang sama, dan analisa data proyek.

### **BAB III : KONSEP PERANCANGAN DESAIN INTERIOR**

Berisi uraian-uraian tema perancangan, konsep perancangan, organisasi ruang, layout, bentuk, material, warna, pencahayaan dan penghawaan, keamanan dan akustik beserta pengaplikasiannya pada kantor Jendela360.

### **BAB IV : KONSEP PERANCANGAN VISUAL DENAH KHUSUS**

Berisi uraian-uraian mengenai pemilihan denah khusus, konsep tata ruang, persyaratan teknis ruang dan elemen interior.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Merupakan bagian akhir dari penulisan laporan yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN – LAMPIRAN**