

PENGARUH GAYA HIDUP MASYARAKAT MODERN DI JAKARTA TERHADAP KONSEP DESAIN DARI JENIS HUNIAN SOHO (SMALL OFFICE HOME OFFICE)

Aryani Widyakusuma¹

Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

Abstrak

Pada beberapa tahun belakangan ini, penggunaan istilah *small office home office* (SOHO) mulai populer, terutama bagi pebisnis usaha rintisan (*startup*). SOHO dipilih karena terbukti efisien meminimalkan pengeluaran. Konsep SOHO serupa dengan apartemen di mana biaya seperti perawatan, keamanan, dan lainnya jadi satu paket di awal. Selain itu, konsepnya yang berupa hunian juga memungkinkan tidak ada tagihan tambahan bila bekerja overtime seperti ditemui di kantor sewa atau *co-working space*. Lalu, pemilik pun tidak memerlukan lagi biaya transportasi karena kantor kini berada dalam satu hunian. Pada prinsipnya konsep SOHO merupakan rumah toko (*ruko*) yang dibangun secara vertikal layaknya sebuah apartemen. Namun, seiring waktu konsep SOHO kini dapat diaplikasikan ke ruang kecil seperti apartemen studio. Konsepnya adalah sebuah kamar studio yang memiliki ruang kerja. Penerapan apartemen studio menjadi SOHO bukanlah asal-asalan. Apalagi, usaha rintisan paling tidak memerlukan lima sampai lebih karyawan untuk bekerja di dalam satu ruangan. Usaha rintisan idealnya memiliki enam anggota inti di tahap akhir. Meski, pada tahap awal jumlahnya bisa disesuaikan dengan model organisasi yang dibutuhkan. Untuk itu, pebisnis *startup* harus memerhatikan dengan cermat desain ruangan yang kecil untuk menjaga kenyamanan dan meningkatkan produktivitas pekerja. Studi yang dilakukan peneliti dari Cornell University, Alan Hedge, mendapati lingkungan yang nyaman dapat membuat pekerja lebih bahagia sehingga meningkatkan produktivitas. Oleh sebab itu, pebisnis *startup* perlu pintar dalam mendesain apartemen studio agar pengeluaran untuk kantornya dapat tetap dalam kategori efisien dan pekerjaan para karyawannya tetap optimal.

Kata kunci : apartemen, *coworking space*, rumah toko

I. PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Kebutuhan tempat tinggal dan lahan terbatas menjadi permasalahan utama di DKI Jakarta selain itu *Small Office Home Office* (SOHO) semakin populer karena semakin tingginya mobilitas milenial pada zaman sekarang namun waktu dan jarak semakin terbatas untuk melakukan usaha. Jika ditinjau dari pola dan gaya hidup milenial saat ini lebih cenderung memilih membeli dari pada membuat atau menghasilkan, baik itu membeli dalam segi makanan, pakaian, ataupun yang lainnya dari pada membuat sesuatu sendiri yang berasal dari karya mereka. Profesi yang banyak menggunakan *soho* adalah arsitek, penulis, desainer, koki, fotografer, konsultan, pemilik bisnis tunggal, *freelancer*, akunting, *event organizer*, layanan jasa profesional dan sebagainya.

DKI Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang menjadi pusat pemerintahan sekaligus pusat bisnis yang sangat berkembang dan maju. Berdasarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Timur jumlah penduduknya terpadat ketiga setelah Jakarta Pusat dan Jakarta Barat.

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

Pendekatan arsitektur hijau merupakan pilihan yang tepat dalam perencanaan dan perancangan bangunan *small office home office* karena berdasarkan kenyataan bahwa selama ini 50% sumberdaya alam dipakai untuk bangunan dan 40% energi dikonsumsi bangunan. Sementara itu lebih dari 50% produksi limbah berasal dari sektor bangunan. Kenyataan ini menunjukkan adanya ketidak seimbangan lingkungan yang berakibat pada menurunnya kualitas lingkungan dan kehidupan manusia.

Perkembangan yang semakin maju harus diimbangi dengan inovasi baru untuk memudahkan dalam hal bekerja dan bermukim disuatu tempat. *Small Office Home Office* (SOHO) dengan Pendekatan Arsitektur Hijau di Jakarta merupakan inovasi yang tepat untuk mengatasi kebutuhan yang ada.

I.2. Tujuan Penulisan

- a. Mengetahui perkembangan design kantor dan hunian di Indonesia.
- b. Mengetahui standar spesifikasi untuk hunian kantor yang moderen saat ini.
- c. Menjelaskan Analisa Perancangan hunian kantor modern atau Small Office Home Office.

I.3. Metode

Beberapa metode yang dilakukan agar mendapat data yang akurat untuk dijadikan pedoman dan kebutuhan analisa bagi pengaruh gaya hidup masyarakat modern terhadap konsep desain Small Office Home Office di Indonesia khususnya kota Jakarta, diantaranya sebagai berikut;

1. Studi lapangan, yaitu cara yang digunakan untuk mendapat data yang sebenarnya melalui observasi lapangan secara langsung baik dengan wawancara maupun dokumentasi terhadap objek yang diamati.
2. Studi Literatur, untuk mendapatkan data dengan menelusuri buku-buku, jurnal maupun dari internet yang terkait objek dalam pembahasan untuk melengkapi data masukan yang dibutuhkan, mengingat data yang diperlukan tidak hanya sebatas data dari lapangan.
3. Analisis Data, dengan cara membandingkan berbagai potensi yang ada untuk diambil yang paling sesuai dengan kebutuhannya dalam menganalisa permasalahan yang ada untuk dapat menghasilkan pemecahan dari masalahnya.
4. Konsep dasar, berupa sketsa atau gambaran yang akan merujuk kepada pemecahan dari rumusan masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya terkait dengan tema dalam penulisan ini.

II. PEMBAHASAN

II.1. Teori Bangunan *Small Office Home Office*

1. Pengertian *Bangunan Small Office Home Office*

Menurut Imelda Akmal dalam bukunya: "SOHO atau Small Office Home Office", tahun 2013 konsep yang mengutamakan kepraktisan dalam menjalankan kegiatan bekerja dan bertinggal sehari-hari mulai berkembang dalam satu dasawarsa terakhir. Kini semua orang dapat melakukan aktivitas pekerjaannya dengan mudah meskipun dari rumah. Dalam dunia desain, ada istilah untuk menyebut kebiasaan baru tersebut, yakni SOHO, singkatan dari *Small Office Home Office* artinya adalah kantor kecil yang ada di rumah.

2. Fungsi Bangunan

Menurut Imelda Akmal dalam bukunya: "SOHO atau Small Office Home Office", tahun 2013, setiap orang yang hendak bekerja dari rumah memiliki motivasi atau tujuan yang berbeda. Ada yang ingin lebih fleksibel terhadap waktu dan pekerjaan, ada yang ingin memiliki lebih banyak kesempatan bersama keluarga, atau ingin mendapatkan kenyamanan bekerja di rumah sendiri. Intinya, konsep SOHO bertujuan memudahkan penyelesaian pekerjaan secara profesional tanpa mengabaikan perhatian terhadap keluarga. Untuk itu, sebelum membuat kantor di rumah biasanya harus ada kesepakatan dengan anggota keluarga lain mengenai komitmen tersebut. Pertama adalah komitmen dari pribadi yang akan bekerja di rumah secara profesional dan disiplin dalam menyelesaikan pekerjaannya namun juga bisa membagi waktu antara pekerjaan dengan keluarga. Kedua adalah komitmen dari anggota keluarga lainnya untuk memberikan dukungan dan bersedia menerima resiko keberadaan kantor di dalam rumah.

Kemudian, yang selanjutnya penting untuk disiapkan adalah area yang akan dijadikan kantor. Hal ini dipengaruhi juga oleh jenis pekerjaan yang dilakukan, sarana pendukung yang dibutuhkan, dan jumlah orang yang bekerja. Area publik merupakan lokasi yang tepat sebagai ruang kantor karena tidak mengganggu aktivitas keluarga di area privat terlebih ada beberapa pegawai dan sering menerima tamu untuk urusan pekerjaan. Jika pekerjaan tersebut dilakukan sendirian, sebuah ruang kerja cukup memberi suasana bekerja yang profesional.

3. Sejarah Singkat Bangunan *Small Office Home Office*

Menurut Imelda Akmal dalam bukunya: "SOHO atau Small Office Home Office", tahun 2013 kecenderungan penerapan konsep SOHO sendiri sebenarnya sudah ada di dalam kehidupan masyarakat sebelum revolusi industri di Inggris. Pada saat itu, kurang lebih pada abad ke-19, sebagian besar bisnis mengambil lokasi di rumah. Hal ini disebabkan sebagian besar bisnis yang ada berskala rumahan dan hanya membutuhkan ruang kecil. Revolusi industri kemudian membawa perubahan besar dalam bisnis dunia. Keberadaan pabrik jadi hal yang mutlak demi memenuhi syarat produksi secara massal. Dengan kesalahan pabrik, pola dan cara bekerja mengalami perubahan. Pekerja dituntut untuk berada di pabrik dalam jangka waktu tertentu. Inilah yang menjadi latar belakang masa kerja. Namun, perlu diketahui bahwa sejak dahulu konsep memanfaatkan rumah sebagai tempat untuk bekerja sudah dikenal sehingga akan menjadi lebih tepat jika di era modern kembali menerapkan konsep tersebut dan menyempurnakannya sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan zaman.

4. Pengelompokan Bangunan Sejenis *Small Office Home Office*

Pengelompokan bangunan sejenis SOHO terbagi menjadi empat bagian yaitu : rumah di lingkungan perumahan, apartemen/rumah susun, town house, rumah kantor (rukan). Adapun perbandingan terhadap keempat kelompok bangunan sejenis yang terdapat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1 Pengelompokan Bangunan Sejenis

No.	Tipe Hunian	Kelebihan	Kekurangan
1	Rumah dilingkungan perumahan	a. Dekat dengan fasilitas publik	a. Bersiko mengganggu tetangga
		b. Suasana lingkungan mendukung	b. Jika pembagian ruang untuk tempat tinggal dan bekerja kurang jelas, aktivitas kantor dapat mengganggu kenyamanan penghuni.
		c. Cocok untuk keluarga.	
		d. Suami atau istri bisa bekerja dari rumah sambil mengurus keluarga	
		e. Bisa direnovasi sesuai kebutuhan rumah dan kantor	
		f. Fleksibel untuk berbagai bidang pekerjaan, baik sendiri atau bersama pegawai	
2	Apartemen/ Rumah Susun	a. Lokasi strategis di tengah kota	a. Berada di gedung tinggi dengan jumlah unit yang cukup banyak akan membuat lebih sulit menemukan suatu unit terlebih bagi tamu yang baru pertama kali berkunjung
		b. Fasilitas penunjang lengkap, mendukung berbagai aktivitas di satu tempat.	b. Luas terbatas
		c. Memiliki pilihan luas dan desain sesuai kebutuhan	c. Kurang leluasa untuk bekerja dengan beberapa orang
		d. Cocok untuk pekerjaan kreatif yang bisa dilakukan sendiri dengan fleksibel	
3	Town House	a. Lokasi strategis di tengah kota	a. Sulit mengganti desain rumah
		b. Memiliki citra eksklusif	b. Unit dan penghuni sedikit, sosialisasi dengan tetangga terbatas
		c. Sistem keamanan lebih terjaga	
		d. Lingkungan tenang dan nyaman	
		e. Desain unit umumnya sudah dilengkapi ruang kerja	
4	Rumah Kantor (Rukan)	a. Lokasi sesuai untuk peruntukan kantor	a. Hunian berada dilantai atas sehingga gerak penghuni lebih terbatas
		b. Kesan lebih formal dan profesional	b. Lokasi di tepi jalan raya sehingga menimbulkan kebisingan
		c. Ruang untuk kantor sudah disediakan sehingga, siap digunakan	
		d. Cocok bekerja untuk beberapa orang	

Sumber : Buku Soho Small Office Home Office

5. Struktur Organisasi Kegiatan di dalam bangunan *Small Office Home Office*



Gambar 1. Diagram Struktur Organisasi SOHO
Sumber : Penulis

6. Prinsip-Prinsip Rancangan Bangunan *Small Office Home Office*

Menurut Imelda Akmal dalam bukunya: "SOHO atau Small Office Home Office", tahun 2013, terdapat beberapa prinsip yang perlu diperhatikan sebelum memulai perencanaan SOHO yaitu :

a. Zoning ruang

Mewadahi dua fungsi sekaligus membuat kita harus berprkir cerdas dan tepat guna agar manfaat kedua ruang sesuai dengan yang kita butuhkan dan inginkan. Hal utama yang harus diperhatikan dalam membuat sebuah SOHO adalah pemilihan area dengan opsi pertama fungsi hunian dan kantor dipisah secara ekstrem melalui pembuatan bangunan terpisah namun masih berada dalam satu halaman rumah yang sama atau opsi kedua dibuat seataap dengan rumah. Jika memilih opsi yang kedua maka harus direncanakan secara matang terkait dengan pemisahan sirkulasinya.

Sebagai contoh, pintu masuk rumah dibuat di bagian depan sementara pintu masuk menuju kantor dibuat di bagian samping maka jika harus menggabungkan pintu masuk ruang kerja dengan hunian, solusi praktis yang bisa diambil adalah dengan mengatur ruang kerja di salah satu sudut rumah yang letaknya paling dekat dengan ruang publik, seperti ruang tamu atau ruang keluarga. Pada beberapa kasus ditemukan juga sebagian pemilik SOHO yang menggabungkan ruang kerja dengan ruang tamu atau ruang keluarga.

b. Orientasi dan sirkulasi ruang

Orientasi atau tata ruang yang baik akan menunjang kenyamanan pengguna saat berada di dalam ruang. Tak heran jika banyak konsep interior yang menggarisbawahi orientasi dan sirkulasi ruang sebagai yang harus di perhatikan dengan cermat. Begitu pula dalam SOHO. Mengakomodasi dua aktivitas dalam sebuah bangunan bukan hal yang mudah. Berikut beberapa poin yang harus di catat saat anda merencanakan orientasi dan sirkulasi ruang dalam SOHO.

1) Jumlah pengguna

Ini salah satu poin paling penting kala anda ingin membuat rumusan sirkulasi dan menetapkan orientasi ruang. Catat dengan rinci siapa saja yang akan sering berada dalam ruangan tersebut. Bagi anda yang memiliki pegawai, hitung pula kemungkinan penambahan pegawai. Sesuai dengan ukuran ruang yang tersedia. Jangan lupa, hitung kebutuhan ruang jika ada tamu atau klien yang datang.

2) Kebutuhan *furniture*

Setelah mengetahui jumlah pengguna ruang yang akan ditampung, selanjutnya dapat dimulai mendata kebutuhan furniturnya. Supaya lebih efisien maka dapat memperbanyak tempat penyimpanan multifungsi, seperti meja kantor yang punya banyak rak dan laci. Perangkat elektronik seperti komputer, printer, dan fax juga dapat diletakkan dalam satu tempat. Melalui cara ini, ruangan akan terhindar dari kesan terlalu penuh dengan barang. Sirkulasi dalam ruang pun tentunya akan menjadi jauh lebih nyaman.

3) Pengaturan sirkulasi

Pengaturan sirkulasi dilakukan dengan menyesuaikan jumlah orang yang akan ada dalam ruangan dan ragam furnitur yang akan ditaruh di ruang tersebut. Elemen yang kerap dijadikan acuan sirkulasi adalah pintu. Sirkulasi dari pintu menuju bagian-bagian dalam ruangan hendaknya jelas dan cukup lega.

4) Pemilihan *furniture*

Jika data jumlah pengguna serta kebutuhan furniture sudah didapat namun ukuran ruang tidak memadai untuk menampung furniture yang dibutuhkan maka dapat mencoba membuat sendiri atau dengan memesan furniture. Membuat furniture sendiri dengan tujuan agar ukuran furniture dapat disesuaikan. Tampilan ruangan secara keseluruhan juga lebih rapi jika menggunakan furnitur *customized* ini.



Gambar 2. Furnitur Multifungsi Untuk Soho
Sumber : Buku Soho Small Office Home Office

5) Pengaturan Tata Letak *Furniture*

Penetapan orientasi furnitur sebaiknya memperhatikan akses terhadap pintu dan jendela. Area dekat pintu merupakan zona sirkulasi paing tinggi sehingga area ini dibiarkan kosong supaya tidak mengganggu sirkulasi. Beberapa pilihan tata letak furnitur efisien yang dapat dipilih antara lain yang menyerupai huruf I,L,U, dan O.

6) Pengaturan Pencahayaan

Setelah poin-poin di atas terpenuhi, pencahayaan harus diperhatikan. Bekerja di depan komputer cenderung membuat mata cepat lelah. Karena itu, pilih penerangan yang pas. Lampu CFL dengan sinar berwarna putih adalah pilihan ideal menemani aktivitas bekerja anda. Sesuaikan besar watt lampu dengan ukuran ruang.

7. Contoh Bangunan *Small Office Home Office*

a. Padina soho

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1) Arsitek | : PT Patra Bangun Properti |
| 2) Lokasi | : Jakarta, Indonesia |
| 3) Area | : 4.181 m ² |
| 4) Ketinggian Bangunan | : 8 |
| 5) Tahun | : 2017 |
| 6) Data | : |

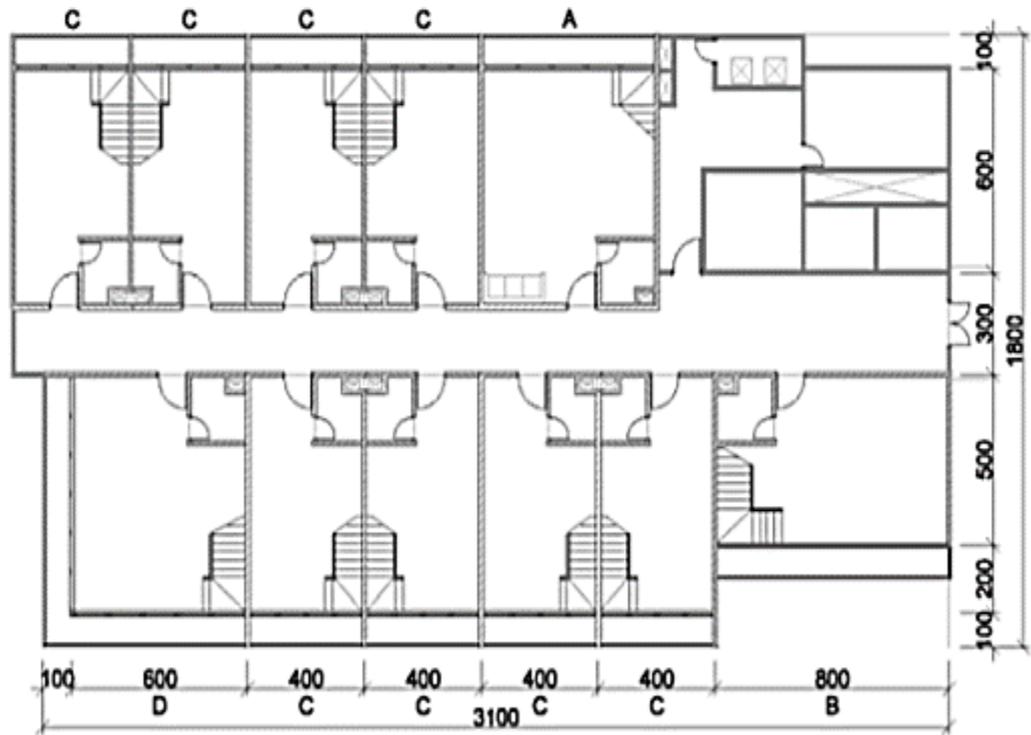
A. Site Plan



Gambar 3. Site Plan Padina Soho

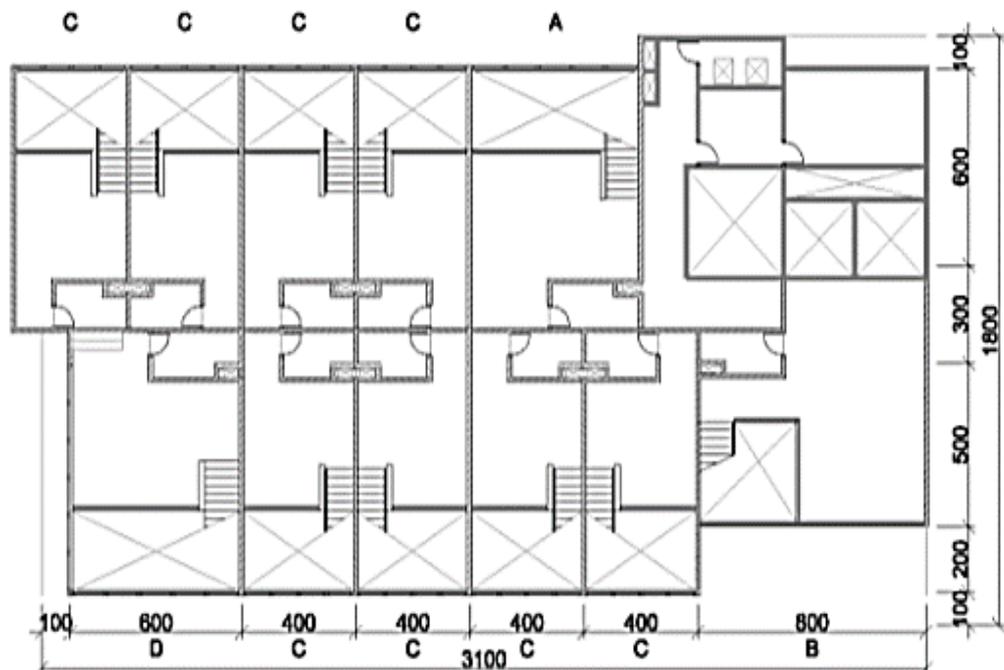
Sumber :
padinaresidence.com

B. Denah tipikal



Gambar 4. Denah Lower Floor Tipikal Padina Soho

Sumber : padinaresidence.com (Digambar Ulang Oleh Penulis)

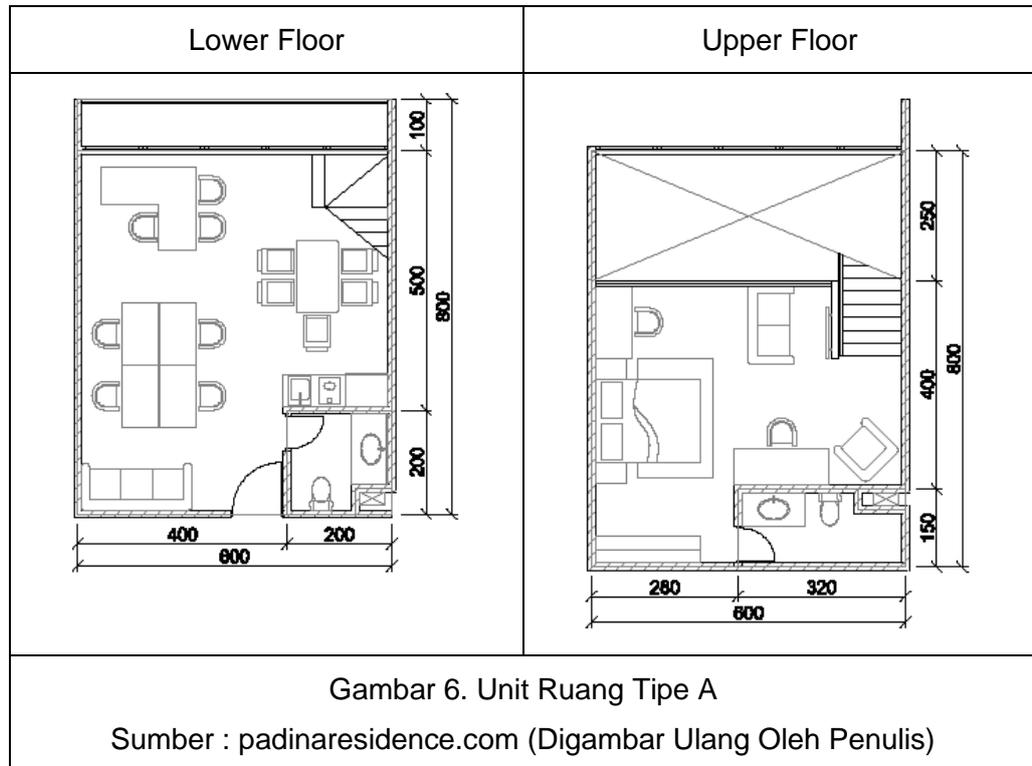


Gambar 5. Denah Upper Floor Tipikal Padina Soho

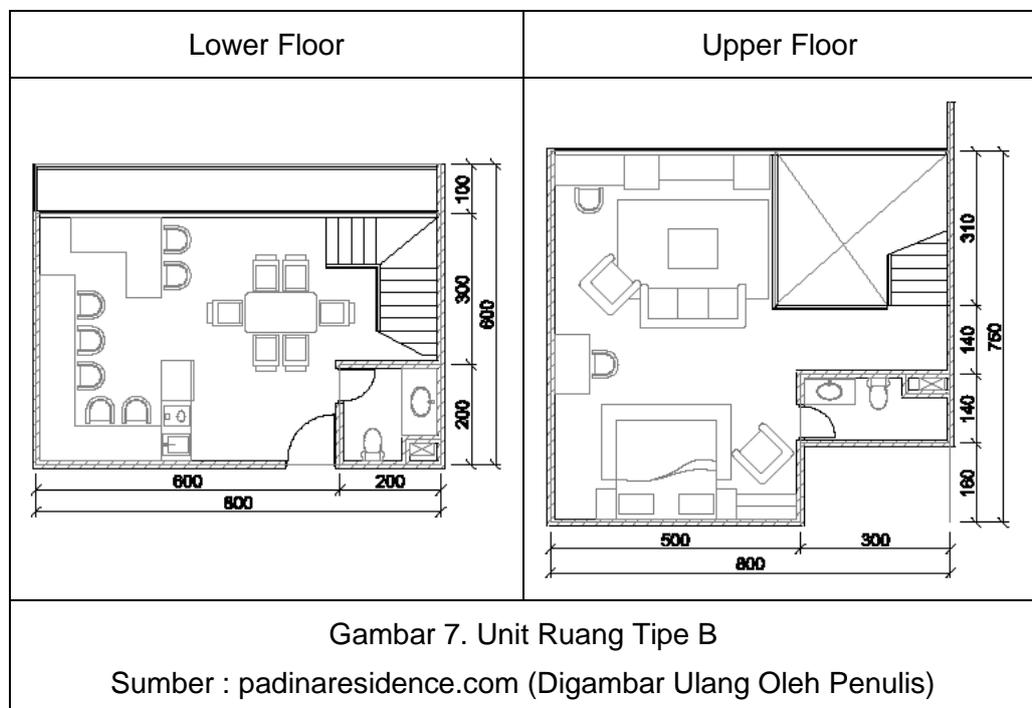
Sumber : padinaresidence.com (Digambar Ulang Oleh Penulis)

C. Unit ruang

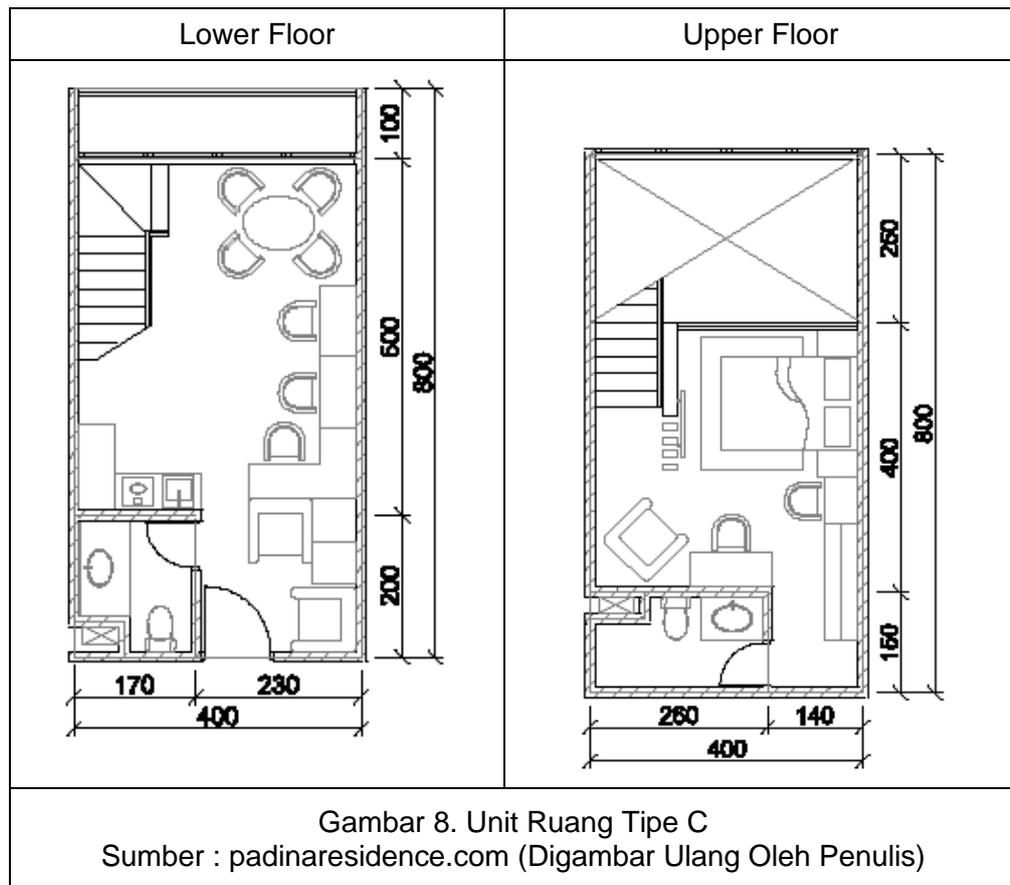
A) Tipe A luas : 106.59 m²



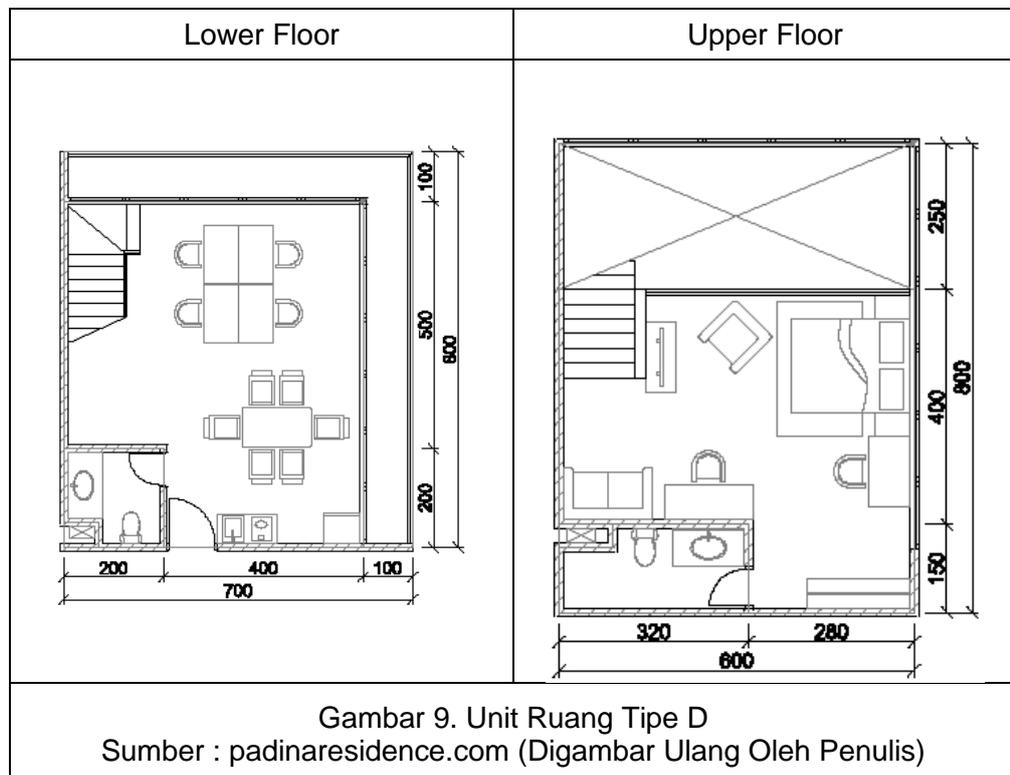
B) Tipe B luas : 116.58 m²



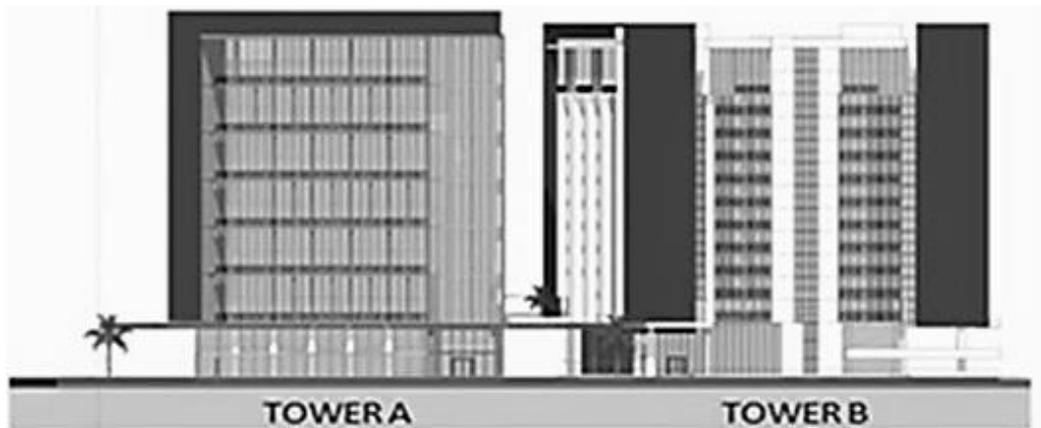
C) Tipe C luas : 70.39 m²



D) Tipe D luas : 97.80 m²



D. Tampak



Gambar 10. Tampak Padina Soho

Sumber : padinaresidence.com

E. Foto Bangunan



Gambar 11. Padina Soho

Sumber : Google.Images

III. KESIMPULAN

SOHO merupakan singkatan dari *Small Office, Home Office* yang jika diterjemahkan secara langsung bisa diartikan sebagai kantor kecil, hunian kecil. SOHO bisa diartikan sebagai apartemen *hybrid* yang menggabungkan fungsi hunian sekaligus tempat bekerja (kantor).

Secara desain, umumnya SOHO dirancang berbentuk *loft* dengan plafon tinggi sehingga memungkinkan kehadiran lantai mezanin sebagai fungsi tambahan yang memisahkan hunian pada lantai mezanin dan area kerja yang berada di lantai dasar. Namun, ada pula SOHO yang hadir dalam bentuk apartemen dua lantai dimana terdapat dua akses dari koridor yakni untuk hunian pada lantai atas dan area kerja di lantai bawah atau sebaliknya yang tetap terhubung dengan tangga pada bagian dalam guna memaksimalkan privasi pada area hunian.

Karena memiliki fungsi lain sebagai hunian dan juga tempat bekerja, fasilitas yang disediakan oleh pengembang di bangunan juga hadir untuk menunjang kegiatan bisnis seperti area-area *meeting* hingga area parkir untuk tamu yang lebih luas.

Dengan menyatukan dua fungsi yakni hunian dan kantor, SOHO kerap jadi pilihan favorit pengusaha muda, perusahaan yang baru saja dirintis, hingga para pekerja milenial yang lebih banyak menghabiskan waktunya bekerja di rumah. Keunggulan dari SOHO yang menjadikannya pilihan properti yang menarik di antaranya adalah :

1. Lokasi SOHO strategis untuk bisnis

Karena memiliki fungsi sebagai area kerja dan bisnis, kehadiran SOHO umumnya berada di lokasi-lokasi yang strategis seperti di pusat bisnis ataupun dekat dengan berbagai fasilitas umum penunjang kegiatan bisnis. Dengan lokasi yang sangat strategis ini, kebutuhan bisnis jadi jauh lebih mudah dijalankan dan kamu bisa menghemat waktu karena mobilitas yang jauh lebih mudah.

2. Hemat waktu dan mobilitas

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, dengan memiliki hunian dan area kerja di satu unit yang sama, akan bisa menghemat lebih banyak waktu dan mobilitas yang mudah karena tidak perlu lagi menempuh jarak dari rumah ke kantor ataupun sebaliknya.

3. Fleksibilitas waktu kerja

Di masa teknologi yang maju, fleksibilitas waktu kerja menjadi nilai tambah dalam berkarir. Jika memiliki kantor sekaligus rumah, tentu lebih memungkinkan untuk memiliki jam kerja yang lebih fleksibel. Tak hanya waktu kerja saja, waktu istirahat juga menjadi lebih fleksibel karena tidak perlu pulang ke rumah untuk beristirahat ketika rasa lelah datang.

4. *Quality time* yang lebih baik

Jika tinggal di SOHO bersama keluarga, hal ini juga bisa membantu meningkatkan waktu berkualitas bersama keluarga karena bisa bertemu dengan keluargamu sepanjang waktu tanpa perlu takut pekerjaan terganggu karena area kerja yang terpisah dengan hunian.

Dengan berbagai fasilitas dan keunggulan tersebut, tak heran SOHO menjadi alternatif hunian yang banyak menjadi incaran di kota-kota besar dimana kegiatan bisnis berjalan dengan sangat cepat.

DAFTAR PUSTAKA

Banham, Reyner. 1962. Guide to Modern Architecture. London: The Architectural Press.

BIODATA PENULIS



Aryani Widyakusuma, S.Ars., M.Ars. lahir di Jakarta. Saat ini merupakan Dosen pada Program Studi Arsitektur di Fakultas Teknik Universitas Borobudur. Meraih gelar Sarjana Arsitektur (S1) dari Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia pada bulan Februari tahun 2011, dan memperoleh gelar Magister Arsitektur dari Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia pada bulan Agustus tahun 2013.