

# Kantor Sewa dan Co-Working Space di Surabaya

Elizabeth Nancy dan Ir. Handinoto, M.T.  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 elizabeth.nancy@gmail.com; handinot@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*human-eye view*) Kantor Sewa dan Co-Working Space di Surabaya

## ABSTRAK

Kantor Sewa dan *Co-Working Space* di Surabaya merupakan fasilitas yang didesain didasari oleh perkembangan bisnis ekonomi kreatif yang kian pesat namun belum ada fasilitas yang memadai dan mendukung saat ini. Sehingga masalah desain utama adalah bagaimana menciptakan space yang dapat menyampaikan identitas dan menjadi ikon perkembangan ekonomi kreatif di Surabaya. Selain itu adanya kebutuhan para pengembang bisnis untuk bekerja secara produktif, maka proyek ini juga mengangkat masalah desain khusus yaitu bagaimana menciptakan ruang sosial dan ruang hijau untuk mendukung produksi hormon *dopamine* yang dapat meningkatkan produktivitas. Pendekatan desain yang digunakan adalah pendekatan simbolik dengan menggunakan *intangible metaphor*, mengambil dari sifat utama para pengembang bisnis *start-up* yakni Inovasi. Kemudian, pendalaman karakter ruang dipilih untuk mencermati penyelesaian kebutuhan ruang-ruang kerja yang berbeda sesuai dengan kebutuhan pengguna.

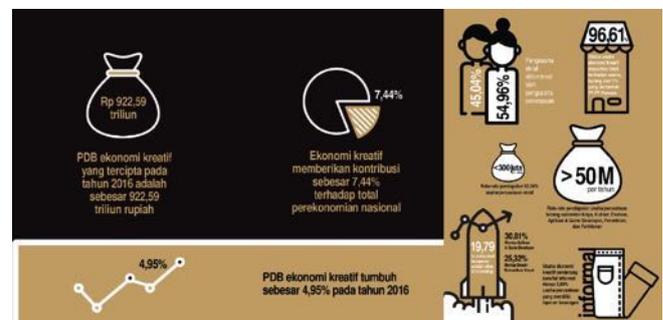
Fasilitas ini berbeda dengan ruang kerja pada umumnya karena mengutamakan ruang interaksi (*social space*) dan juga ruang hijau, namun tidak mengabaikan privasi yang dibutuhkan setiap pengguna. Desain kantor dan *co-working* dilengkapi dengan fasilitas seperti cafeteria, ruang rapat, workshop, dan juga retail, sehingga barang-barang yang diproduksi juga bisa langsung dipasarkan.

Kata Kunci: Kantor Sewa, *Co-Working Space*, Interaksi Sosial, Inovasi, Surabaya

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Di Indonesia, ekonomi kreatif saat ini mulai tumbuh dan berkembang menjadi sektor ekonomi yang memiliki peranan penting bagi perekonomian. Pada tahun 2014, ekonomi kreatif diperkirakan telah berkontribusi sebesar 7,1% terhadap PDB nasional, menyediakan 12 juta tenaga kerja, dan memberikan kontribusi perolehan devisa negara sebesar 5,8%. Lima tahun ke depan, sektor ini ditargetkan memiliki kontribusi terhadap PDB nasional mencapai 12%, 13 juta tenaga kerja, dan kontribusi ekspor mencapai 10%.



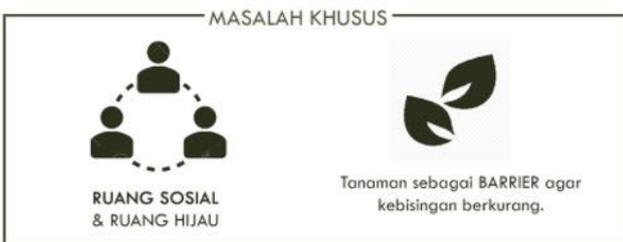
Gambar 1. 1. Diagram pertumbuhan ekonomi kreatif Indonesia. (sumber: www.bekraf.go.id)

Menurut studi yang dilakukan oleh Deskmag (sebuah majalah yang membahas mengenai inovasi tempat kerja) yang dilansir oleh FastCompany, 90% dari orang-orang yang melakukan kerja bersama merasa mempunyai rasa percaya diri yang lebih. Hasil

studi tersebut mengungkapkan fakta bahwa 71% partisipan mengalami kenaikan dalam hal kreatifitas dan 62% mengaku bahwa standar kerja mereka meningkat.

Produktivitas menjadi sebuah isu penting yang perlu dipertimbangkan sebagai aspek perancangan sebuah ruang kerja. Dalam penelitian terakhir seorang ekonom dari Universitas Warwick menyatakan bahwa kebahagiaan yang dialami pekerja dapat menaikkan produktivitas sebesar 12%. Hal ini disebabkan karena rasa bahagia yang berarti valensi positif akan mendorong produksi dopamine di dalam otak depan bagian atas yang membantu otak bekerja untuk memecahkan masalah sehingga manusia lebih produktif. Don Norman, seorang kritikus arsitektur menyatakan bahwa terdapat tiga kunci untuk memunculkan kebahagiaan melalui desain yaitu estetika, fungsional, dan emosi yang ada di dalam desain tersebut. Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa desain, salah satunya desain arsitektur dapat menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan produktivitas pengguna ruang kerja.

**Rumusan Masalah**



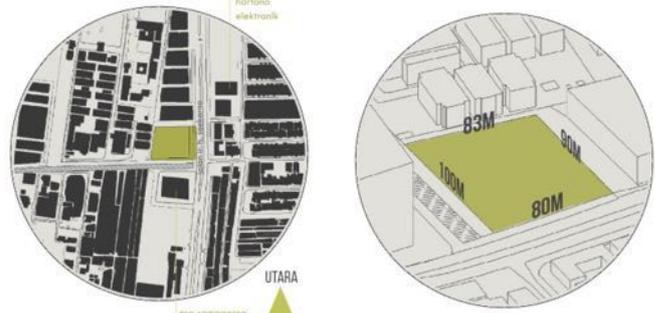
**Tujuan Perancangan**

- Menciptakan kantor sewa dan co-working yang dapat menyampaikan identitas dan menjadi ikon perkembangan ekonomi kreatif di Surabaya.
- Memenuhi kebutuhan ruang kreatif, terfokus pada fleksibilitas fungsi dan citra bangunan sehingga dapat mawadahi dan meningkatkan produktivitas kerja.
- Mewujudkan ruang yang mendorong perubahan pada gaya bekerja tradisional yang cenderung individual menjadi ruang bersosialisasi secara professional membangun ekonomi yang inovatif dan kreatif.
- Menyediakan tidak hanya ruang bersosialisasi bersama namun juga ruang bekerja privat untuk pengguna yang ingin bekerja dengan suasana tenang tanpa adanya gangguan.

**Data dan Lokasi Tapak**

Jl. Dokter.Ir. H. Soekarno No. 200, Surabaya Timur  
Kompleks Ruko Mega Galaxy

Luas Site:  
8.000m<sup>2</sup>



Gambar 1. 2. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di Jalan Raya Ir.H.Soekarno. Merupakan daerah bisnis dengan fasilitas umum (sekolah, perguruan tinggi, bank, pusat perbelanjaan, dll) yang dekat perumahan.



Gambar 1. 3. Lokasi tapak eksisting.  
Sumber: Google Earth 2018

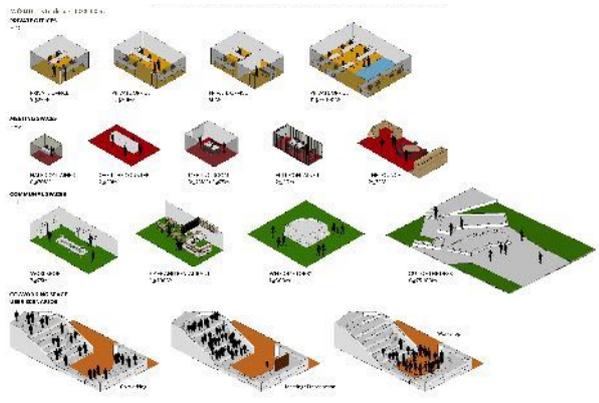
**Data Tapak**

Nama jalan	: Jl. Ir. H. Soekarno, Surabaya
Status lahan	: Tanah kosong
KDB	: 60-70 %
KDH	: 5 - 40 %
KLB	: 3-4
Jumlah Lantai	: 1 - 4 lantai
GSB Depan	: 10 meter
GSB Samping Kanan	: 2 meter
GSB Samping Kiri	: 5 meter
GSB Belakang	: 2 meter
Tata Guna Lahan	: Perdagangan dan Jasa Komersial

**DESAIN BANGUNAN**

**Program dan Luas Ruang**

Modul ruang yang digunakan berdasarkan studi ruang yang dibutuhkan kantor sewa dan co-working space yakni kelipatan 5/10.



Gambar 2. 1. Studi Ruang.

Pada area kantor sewa dan co-working space terdapat beberapa fasilitas diantaranya:

- Entrance lobby, receptionist, marketing office
- Area Workshop (Gambar 2.2)
- Area retail
- Area food and beverage
- Area kantor sewa (Gambar 2.2)
- Casual co-working space dan formal co-working space
- Meeting hall dan meeting room
- Ruang luar (out of the desk)
- Mini cafe

Terdapat pula fasilitas publik sebagai pelengkap, yaitu: Kantor pengelola, toilet, dan parkir basement.



Gambar 2. 2. Perspektif eksterior; entrance.

Fasilitas pengelola dan servis meliputi: loading dock, R. HRD, R. Keuangan, R. Kepala pemeliharaan dan keamanan, R. Staff umum, área locker, toilet; dan zona servis: R. PLN, R.Travo, R. Genset, R.MDP, R.SDP, R.Tandon, dan R.pompa.

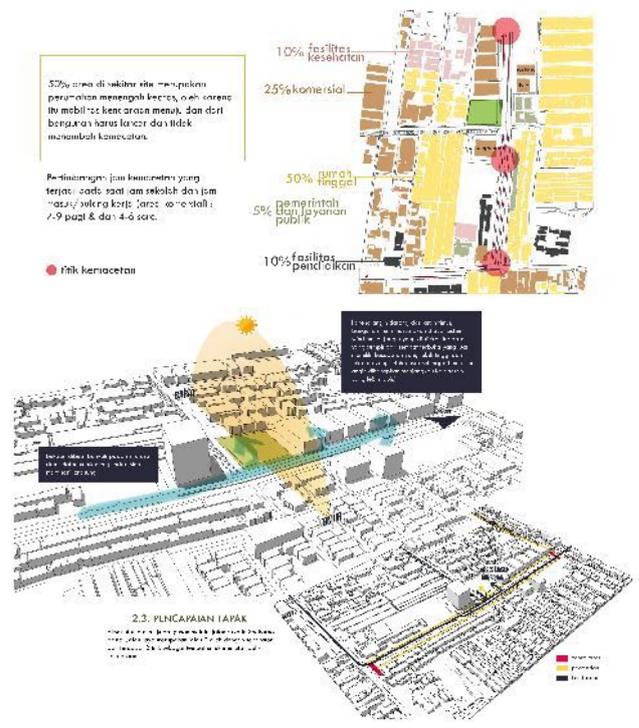


Gambar 2. 3. Perspektif suasana ruang dalam



Gambar 2. 4. Perspektif suasana ruang luar

**Analisa Tapak dan Zoning**

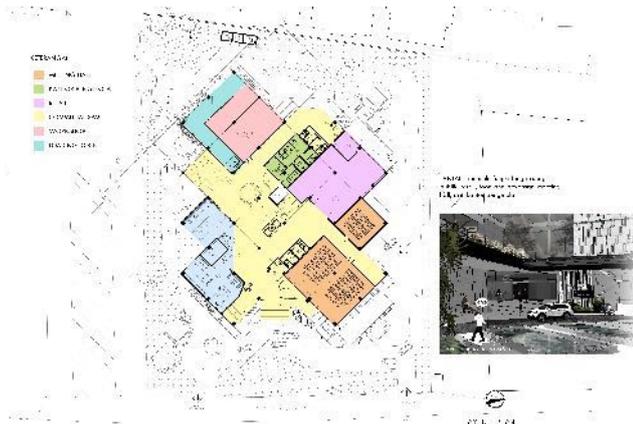


Gambar 2. 5. Analisa tapak

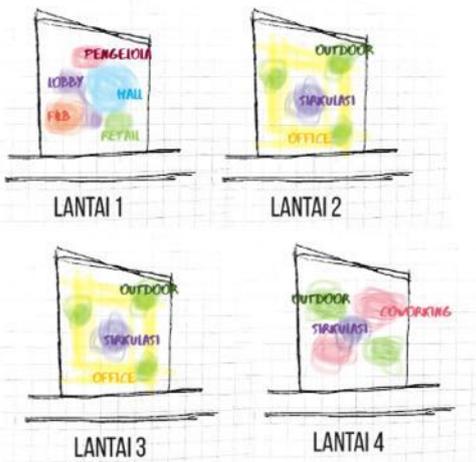
Kondisi tapak menghadap kearah Timur, memanjang di bagian Selatan dan Utara. Oleh Karena itu orientasi bangunan di miringkan 45 derajat, dan bukan dioptimalkan pada area Barat Daya-Tenggara

untuk memaksimalkan penghawaan alami pada area komunal (lantai *ground*).

Pada lantai *ground*, zoning dibagi berdasarkan kebutuhan ketenangan ruang, mengingat site berada di jalan raya yang berpotensi bising. Maka workshop dan kantor pengelola diletakkan di area barat (belakang) dan fasilitas seperti F&B dan retail yang tidak terlalu memerlukan ketenangan diletakkan di bagian depan. Meeting hall berada di depan untuk kemudahan akses pengunjung dari area dropoff (tidak membawa kendaraan.) (Gambar 2.6)



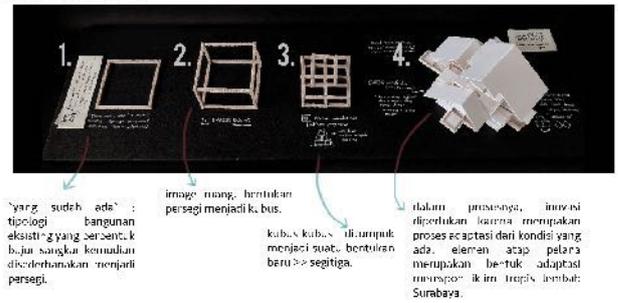
Gambar 2. 6. Zoning pada tapak



Gambar 2. 6. Skema zoning tiap lantai.

**Pendekatan Perancangan**

Berdasarkan masalah desain yang ingin menunjukkan eksistensi dan perkembangan ekonomi kreatif, maka pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan simbolik dengan *intangible metaphor*, mengambil karakter utama dari para pelaku ekonomi kreatif, yakni “INOVATIF”.



Gambar 2. 5. Transformasi bentuk bangunan.

Menurut Wikipedia, Inovasi adalah suatu bentuk, komposisi, proses baru didasarkan pada bentuk-bentuk, komposisi, proses/gagasan yang sudah ada sebelumnya. Bentuk yang sudah ada sebelumnya dianalogikan dengan bentukan yang sederhana yaitu bujur sangkar. Kemudian diextrude untuk memunculkan kesan ruang, dan ditumpuk menjadi bentukan baru yakni segitiga, bentukan yang lebih stabil daripada persegi.

**Perancangan Tapak dan Bangunan**



Gambar 2. 7. Site plan

Akses utama adalah dari Jalan Ir.H. Soekarno, bidang tangkap bisa berasal dari kedua arah jalan, oleh karena itu bentukan bangunan yang miring 45 derajat, dicoak pada bagian entrance Timur untuk memaksimalkan bidang tangkap dari arah tersebut. (Gambar 2.7)

Bidang tangkap pada tapak didukung dengan plaza atau *community space* terutama untuk pejalan kaki. Akses kendaraan bermotor, parkir bus dan akses servis terletak pada jalan utama, yaitu Jl. Ir.H. Soekarno.



Gambar 2. 8. Tampak keseluruhan

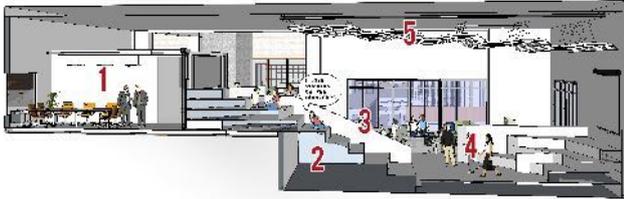
**Pendalaman Desain**

Pendalaman yang dipilih adalah karakter ruang, untuk menciptakan suasana yang produktif pada ruang *co-working* dan kantor sewa.

**1. Co-working Space**

*general keywords used as concept:*

- **creative**
- **innovative**
- **flexible**



Gambar 2.9. Potongan Perspektif area *co-working Space*



Gambar 2.10. Perspektif suasana *co-working space*

1. **Meeting Room** : ruang yang tertutup untuk privasi, dan partisi dibuat rendah karena orang cenderung lebih tenang di kantor dengan partisi rendah. Dan membiarkan sinar matahari menembus lebih jauh kedalam area cowork sehingga menghemat pencahayaan pada siang hari.

*Keeping quite allows people to collaborate, but also allows people to escape noise.*

**2. Storage Room**

3. **“The Landscape”** : ruang yang kreatif membutuhkan area kolaboratif dimana pengusaha dan inovator sosial bersatu mewujudkan ide-ide. Space ini mendukung kegiatan interaktif, sekaligus menciptakan ruang privasi dengan adanya perbedaan ketinggian.

*“the landscape” : an interaction space for events and a daily livable landscape*

4. **Area Event** : Ruang yang FLEKSIBEL, yang mampu menampung banyak kegiatan yang melibatkan banyak orang.

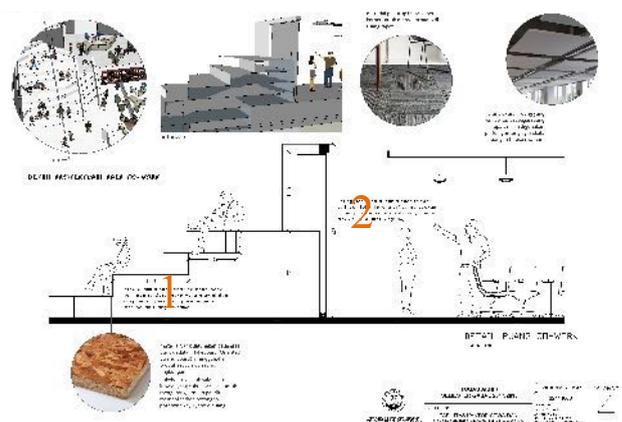
*event space : a grandstand for informal meeting and public presentation.*

5. **Wave Ceiling** : memaksimalkan pemantulan suara pada dari titik terendah agar pembagian suara merata.



Gambar 2.11. Perspektif suasana *co-working space*

**Detail “The Landscape”**



Gambar 2.12. Detail area duduk dan ruang rapat.

1. Area duduk dibuat lebar berbeda-beda, sehingga tercipta ruang yang playful dan cozy. selain personal, space ini juga merupakan ruang bersama. Menggunakan material kayu *flakeboard* (*Oriented Strand Board*), menggunakan produk recycle dan ramah lingkungan. *Flakeboard* adalah salah satu hasil inovasi yang cukup berhasil untuk mengurangi limbah pabrik. memanfaatkan potongan- potongan kayu yang dibuang.
2. Ketinggian area duduk dibuat sampai setinggi 1.60, karena office merupakan ruang private. secara psikologi, manusia tidak suka dilihat langsung.

**2. Outdoor Cafe**

**general keywords used as concept:**

- **re-creative**
- **innovative**
- **friendly space**

konsep utama adalah membentuk ruang yang “ramah”, dengan membuat perbedaan ketinggian dan menghubungkannya dengan lansekap.



Gambar 2.13. Perspektif area outdoor café

1. *slopped roof* : providing designated areas of recreation and relaxation  
atap yang dibuat menerus membuat sebuah space yang menarik yang digunakan untuk bersantai
2. *sightseeing spot* : a space to comfort your eyes.  
space ini dibuat pada ujung sirkulasi, dan perbedaan elevasi mendorong pengguna untuk merasa lebih tinggi dan dapat menikmati pemandangan.
3. *water as a spine* : feel connected to nature and to the surroundings  
space ini dibuat pada ujung sirkulasi, dan perbedaan elevasi mendorong pengguna untuk merasa lebih tinggi dan dapat menikmati pemandangan.



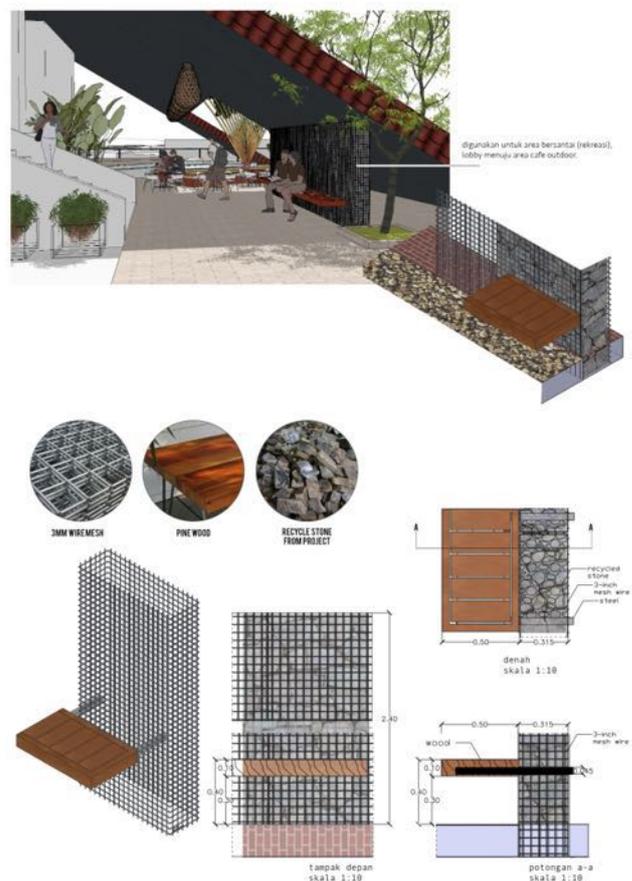
Gambar 2.14. Perspektif sight-seeing spot



Gambar 2.15. Perspektif interior lobby café outdoor.

**Detail Gabion**

Digunakan pada area lobby café sebagai tempat menunggu/ duduk-duduk. Material yang diaplikasikan adalah kawat tembaga, batu kali sisa pembangunan, dan kayu dengan baja sebagai struktur penopang.



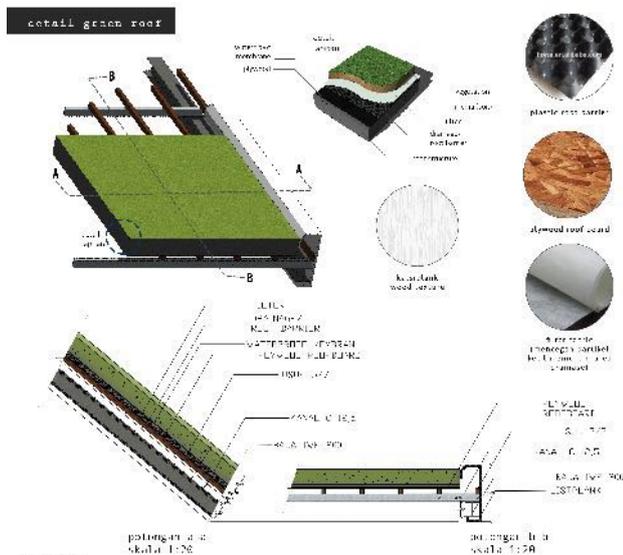
Gambar 2.16. Detail Gabion

### 3. Ruang Luar Area Kantor Sewa

Kumpulan vegetasi dapat memberikan sesuatu kesan yang lebih indah dan juga teduh. Area ini didesain disekitar area kantor agar para pengguna dapat beristirahat dan menghilangkan penat sejenak.



Gambar 2.17. Suasana ruang luar dengan atap yang digunakan sebagai tempat vegetasi,

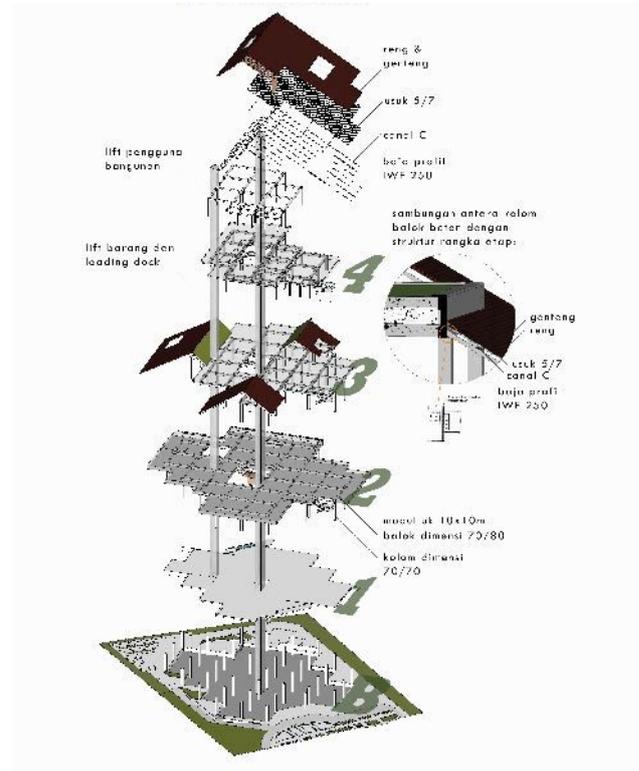


Gambar 2.18. Detail pemasangan green roof dengan struktur baja.

### Sistem Struktur

Struktur bangunan menggunakan beton. Pada stuktur bentukan menggunakan sistem rangka kolom dan balok yang merepresentasikan sistem konvensional dan sudah umum digunakan dalam bangunan-bangunan arsitektur. (Gambar 2.23.)

Konstruksi atap menggunakan baja IWF dengan material penutup nya adalah atap genteng. Modul kolom yang digunakan adalah 10 meter, dengan dimensi balok 70 x 80cm . Sedangkan dimensi kolom beton 70 x 70cm.

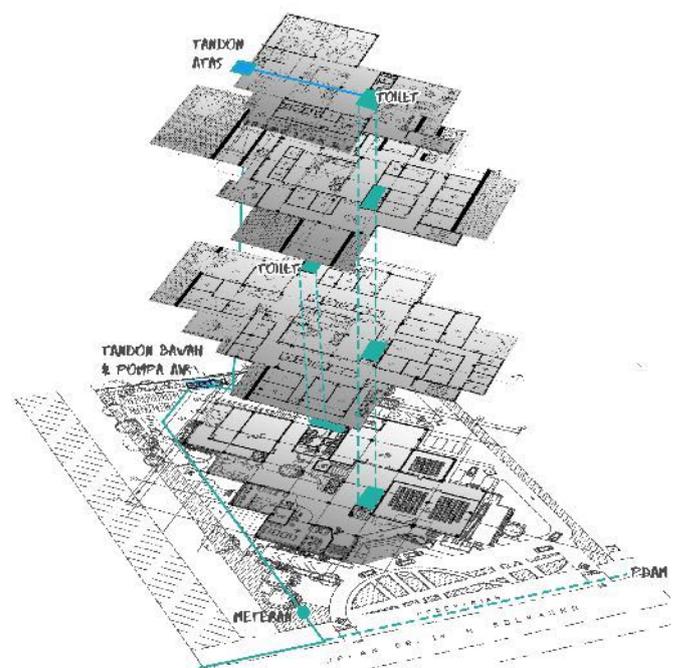


Gambar 2.19. Isometri struktur

### Sistem Utilitas

#### 1. Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor

Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem downfeed. Air dari PDAM disalurkan ke tandon bawah, kemudian dipompa ke tandon atas, kemudian baru disalurkan secara gravitasi ke toilet, kafe dan restoran.



Gambar 2.20. Utilitas air bersih

