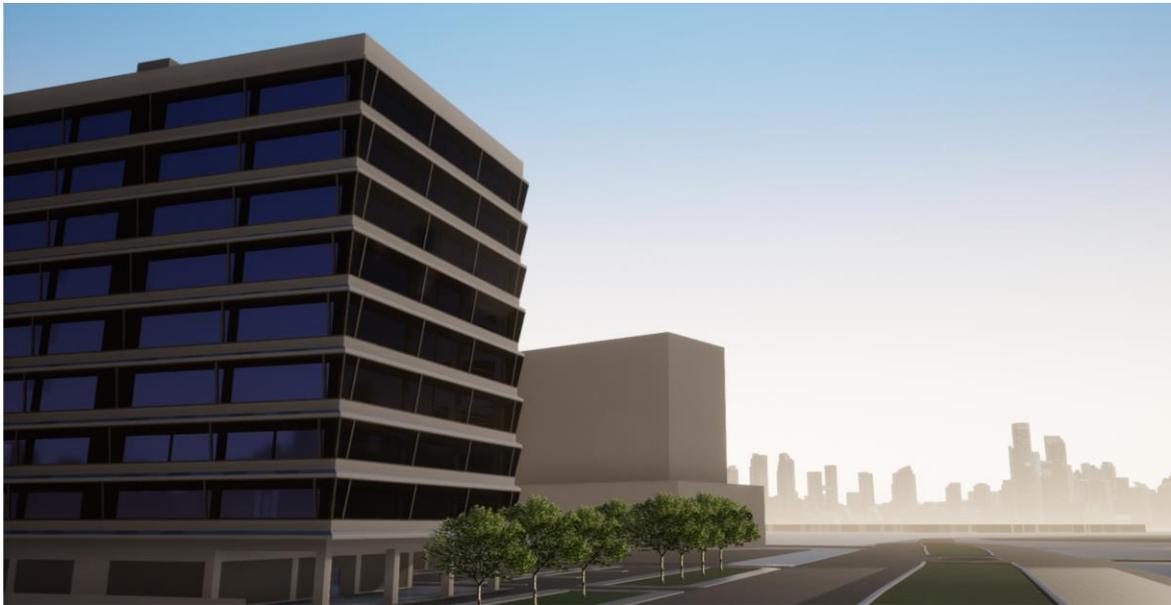


## KANTOR SEWA DI SURABAYA

Erick Anggoro dan Bisatya W. Maer  
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
Siwalankerto 121-131, Surabaya 60236  
erickanggoro@gmail.com



**Gambar 1.1.**  
Perspektif bangunan Kantor Sewa di Surabaya.

### ABSTRAK

Kantor Sewa di Surabaya merupakan fasilitas yang didesain berdasarkan kebutuhan akan ruang kerja bidang administratif yang diperlukan seiring dengan berkembangnya perekonomian. Kantor pada jaman sekarang telah berubah dengan adanya fenomena *coworking space* dan generasi milenial, yang secara tidak langsung harus merubah *image* kantor yang “lama”. Proyek kantor sewa ini berusaha untuk menggabungkan desain gedung kantor yang lama, yang umumnya berupa ruang yang fleksibel dengan dinding semi permanen, dan juga kantor bagi para milenial yang mendukung perusahaan startup dan juga kegiatan komunal. Pendalaman yang akan digunakan pada kantor ini adalah

pendalaman pencahayaan alami dengan sistem pencahayaan *Anidolic* yang dapat membantu menerangi bagian ruang kantor yang jauh dari bukaan jendela, sehingga secara tidak langsung juga mengurangi beban penggunaan listrik pada lampu. Secara desain keseluruhan, kantor ini akan menghubungkan kantor model “lama” dengan kantor milenial secara vertikal, dimana fungsi retail juga akan ditambahkan untuk melengkapi fungsi kantor ini.

**Kata kunci:** Kantor sewa; milenial; komunal; pencahayaan alami.

## LATAR BELAKANG

Di Indonesia, ekonomi kreatif saat ini mulai tumbuh dan berkembang menjadi sektor ekonomi yang memiliki peranan penting bagi perekonomian. (Nancy, 2018) Di jaman modern ini, dimana era globalisasi telah berkembang pesat, kota besar seperti Surabaya memerlukan pusat perkantoran yang dapat mendukung cara kerja masyarakat modern yang telah berubah. Fenomena globalisasi ini sangat mempengaruhi pada sektor perekonomian yang memicu perkembangan yang pesat, sehingga diperlukan pusat perkantoran atau pusat komersil yang dapat mendukung perkembangan tersebut. Hal ini dapat diperhatikan pada kompleks perkantoran pada negara maju seperti Amerika Serikat, Singapura, Inggris, dimana perkembangan perekonomian juga memicu pembangunan pusat komersil, terutama perkantoran.

Bila diperhatikan, pembangunan pada khususnya pusat komersil dan gedung perkantoran sangat terpusat pada di tengah Kota Surabaya. Hal ini dikarenakannya lokasi strategis yang berada di pusat kota, yang dapat dijangkau dari seluruh penjuru arah Kota Surabaya. Secara tidak langsung, lokasi



**Gambar 1.2.**  
Perubahan bentuk dan isi kantor.

yang berada di tengah Kota Surabaya tersebut mendorong mobilisasi masyarakat yang tinggal pada keliling daerah pusat untuk keluar-masuk daerah tersebut.

Daerah Surabaya Barat yang pada awalnya berupa bukit datar, sekarang telah berkembang menjadi sentra perekonomian yang baru meskipun tidak memiliki pra-sarana dan sarana infrastruktur yang lengkap seperti Kota Surabaya Pusat. Perkembangan pada Kota Surabaya Barat ini dipicu dari pembangunan oleh para developer yang menanamkan investasinya pada pembangunan Surabaya Barat, misalnya yang sudah terlihat seperti pusat perbelanjaan dari Pakuwon "Pakuwon Trade Center", Spazio, Lenmarc Mall, dan kompleks yang lebih besar seperti Ciputra Group. Para developer tersebut berlomba-lomba untuk membangun kawasan komersil di daerah Surabaya Barat dengan bertujuan meraih keuntungan dalam jangka Panjang, dimana hal tersebut dapat dilihat pada terbangunnya kompleks komersil dan bisnis yang ada pada saat ini.

Dengan semakin berkembangnya pembangunan pada Kawasan Surabaya Barat, maka akan semakin banyak masyarakat yang keluar-masuk daerah tersebut. Dengan demikian dari dukungan pasar dan mobilitas masyarakat yang meningkat tersebut dapat meningkatkan potensi perekonomian yang dapat diperoleh dari pembangunan daerah Surabaya Barat ini, sehingga dengan meningkatkan pembangunan juga dapat meningkatkan potensi keuntungan yang diraih dalam jangka panjang.

Di jaman yang sangat maju dalam teknologi ini juga telah mengubah cara kerja masyarakat yang semula harus selalu berada di kantor untuk bekerja, menjadi dapat bekerja di mana saja dan kapan saja. Hal ini didukung oleh adanya perkembangan teknologi dan komunikasi seperti internet yang berkembang dengan pesat. Orang dapat melakukan pekerjaannya di mana saja, tidak harus selalu terhubung secara fisik, tetapi dapat terhubung melalui teknologi komunikasi seperti *video call*. Jika pertemuan secara fisik sangat diperlukan, maka orang-orang dapat langsung menyewa tempat untuk digunakan bersama.

Seiring dengan berkembangnya perekonomian, diperlukannya pusat administrasi seperti perkantoran untuk mendukung kegiatan perekonomian tersebut. Maka dari itu gedung kantor ini didesain dengan tujuan mengakomodasi kebutuhan yang ada pada jaman modern ini, dimana mulai banyak perusahaan startup yang baru bermunculan dan dikelola oleh para milenial yang memiliki jalan pemikiran yang berbeda dari generasi pendahulu.



Gambar 1.3. Fenomena Coworking Space yang muncul.

Generasi milenial ini lebih menyukai hal yang berbau komunitas, mulai dari kemunculannya coworking space, dan juga kegiatan-kegiatan yang banyak dipelopori oleh generasi ini. Dengan demikian dibutuhkan desain kantor yang selain dapat mengakomodasi kebutuhan kantor sewa pada umumnya, juga dapat menampung generasi milenial tersebut, sehingga dapat meningkatkan daya tarik dan nilai kantor sewa terhadap generasi yang baru ini.



Gambar 1.4. Kerangka berpikir.

## TUJUAN PERANCANGAN

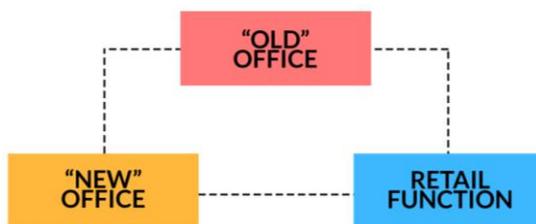
Pembangunan fasilitas ini bertujuan untuk memberikan ruang kantor bagi pengguna kantor model konvensional, dan juga pengguna kantor dengan gaya komunal bagi kaum milenial dan startup. Sehingga dengan adanya fasilitas kantor sewa ini, diharapkan dapat meningkatkan okupansi ruang dari kaum milenial, dan juga mendukung perkembangan perekonomian yang sedang terjadi di kawasan Surabaya Barat, sehingga secara tidak langsung juga dapat meningkatkan potensi keuntungan yang dapat diperoleh dari pembangunan kantor sewa ini.

## KONSEP

Seiring dengan berkembangnya perekonomian, diperlukannya pusat administrasi seperti perkantoran untuk mendukung kegiatan perekonomian tersebut. Maka dari itu gedung kantor ini didesain dengan tujuan mengakomodasi kebutuhan yang ada pada jaman modern ini. Kantor ini dapat memenuhi kebutuhan kantor yang modular dan fleksibel, dan juga memenuhi kebutuhan kantor yang berbasis kominal, dimana mulai banyak perusahaan startup yang baru bermunculan dan dikelola oleh para milenial yang memiliki jalan pemikiran yang berbeda dari generasi pendahulu.



**Gambar 2.1.**  
Penataan ruang secara vertikal, dimulai dari bawah: fungsi retail, kantor "baru" dan kantor "lama".



**Gambar 2.2.**  
Diagram Penghubung antar 3 fungsi utama dari kantor model lama yang memiliki ruang kosong yang fleksibel, kantor yang fokus pada kegiatan komunal, dan fungsi retail sebagai penunjang.

Generasi milenial ini lebih menyukai hal yang berbau komunitas, mulai dari kemunculannya *coworking space*, dan juga kegiatan-kegiatan yang banyak dipelopori oleh generasi ini. Dengan demikian

dibutuhkan desain kantor yang selain dapat mengakomodasi kebutuhan kantor sewa pada umumnya, juga dapat menampung generasi milenial tersebut, sehingga dapat meningkatkan daya tarik dan nilai kantor sewa terhadap generasi yang baru ini.

## LOKASI TAPAK

Tapak mengambil pada suatu lokasi CBD yang sedang berkembang di Surabaya barat, tepatnya berada pada Jalan Mayjen Yono Suwoyo.



**Gambar 3.1.**  
Lokasi tapak yang berada di daerah Surabaya bagian Barat.

Lokasi tapak: Jalan Mayjen Yono Suwoyo, Wiyung, Surabaya (barat)

luas tapak: 13000 m<sup>2</sup>

Peruntukan lahan: Perdagangan dan Jasa (UP Satelit)

Batas Utara: Ranch Market

Batas Selatan: National Hospital

Batas Timur: Jalan Boulevard Famili Barat

Batas Barat: Jalan Mayjen Yono Suwoyo



**Gambar 3.2.**  
Peta peruntukan tapak.

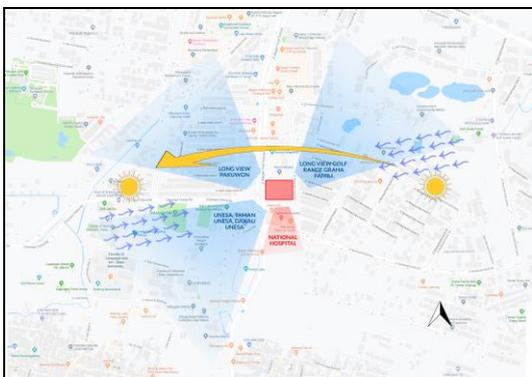
Peraturan tapak:

KDB:	max 60%
KLB:	4,8 x
TB:	max 40 m
KDH:	min 10%
KTB:	65%
Basement:	max 3 lantai
GSB depan (barat):	10m
GSB belakang (timur):	9m
GSB samping:	9m

Sumber:

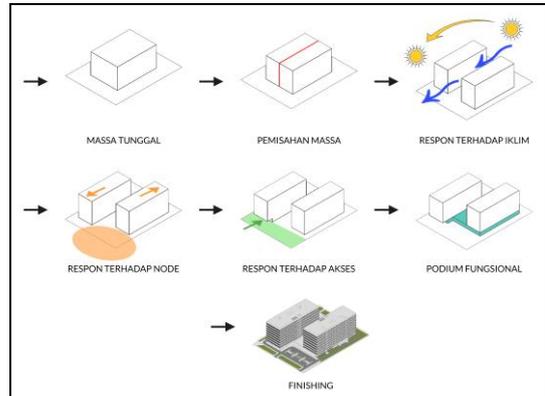
Peraturan Walikota Kota Surabaya  
RDTRK UP Satelit

## RESPON DESAIN



**Gambar 4.1.**  
Iklim tapak

Lokasi tapak juga berpengaruh pada penataan massa, dimana sumbu tapak berada di arah mata angin Timur-Barat.



**Gambar 4.2.**  
Transformasi bentuk yang merespon dari keadaan tapak.



**Gambar 4.3.**  
Site Plan.

Bentukan massa bangunan ditransformasi sedemikian rupa untuk meningkatkan area penerima terhadap pejalan kaki, dan juga agar bangunan memiliki hubungan terhadap akses pejalan kaki dengan fasilitas di sekitar tapak.

Bentuk akhir bangunan merupakan 2 massa terpisah pada sumbu terbit-terbenam matahari untuk memaksimalkan pencahayaan matahari, dan penghubung kedua massa yang berupa podium sebagai fungsi pendukung kantor.

## DESAIN



**Gambar 5.1.**  
Layout Plan.

Pada lantai dasar podium diberikan fungsi retail yang mendukung fungsi kantor, dan juga untuk menarik tamu pengunjung untuk datang menuju bangunan ini.



**Gambar 5.2.**  
Perspektif keseluruhan.



**Gambar 5.3.**  
Drop-off area.



**Gambar 5.4.**  
Kantor komunal.



**Gambar 5.5.**  
Kantor modular.



**Gambar 5.6.**  
Tampak barat.



**Gambar 5.7.**  
Tampak selatan.

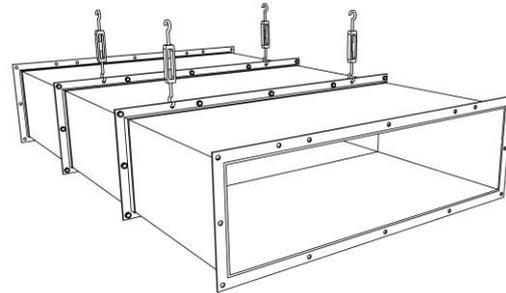
Fasad bangunan memiliki penutup berupa *perforated metal* yang berfungsi mengurangi intensitas pecahayaan yang berlebihan, dimana pada sisi timur-barat memiliki kerapatan yang lebih tinggi daripada

sisi utara-selatan yang berfungsi mengurangi cahaya langsung saat matahari berada di posisi rendah.

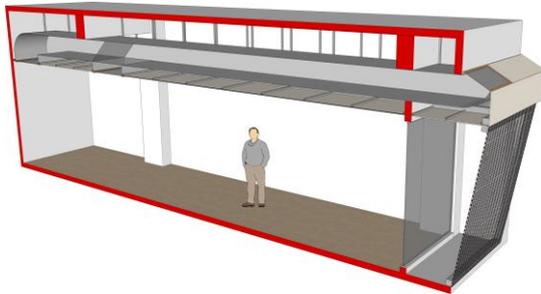
yang gelap terdapat peningkatan intensitas pencahayaan, dan pada di daerah pinggir yang mendekati jendela, juga mengalami penurunan intensitas cahaya yang berlebihan.

## DAYLIGHTING

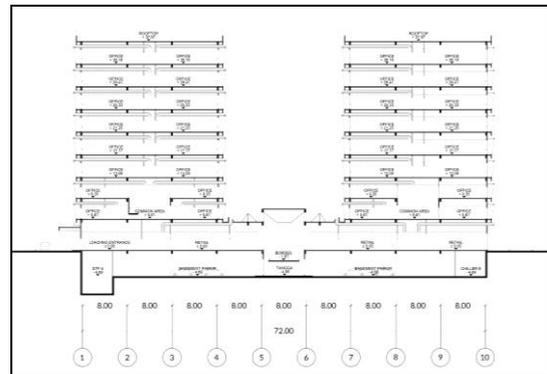
Pada bangunan ini, digunakan sistem pencahayaan anidolic, dimana sistem ini merupakan instalasi *ducting* yang memiliki sisi dalam yang reflektif, sehingga dapat menyalurkan cahaya dari luar menuju bagian bangunan yang dalam.



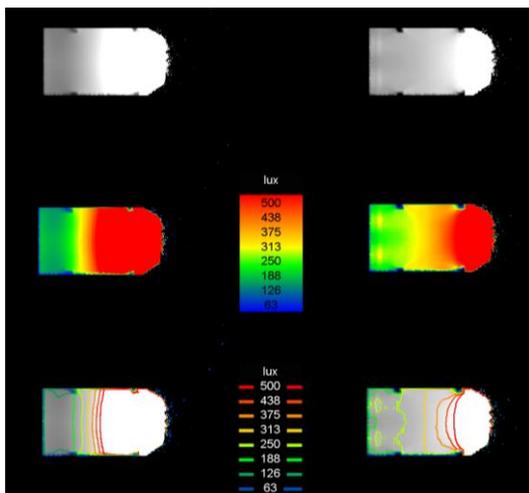
**Gambar 6.3.**  
Ducting ADS dengan sisi dalam yang reflektif untuk menyalurkan cahaya.



**Gambar 6.1.**  
Potongan keseluruhan ruang kantor dan ADS.

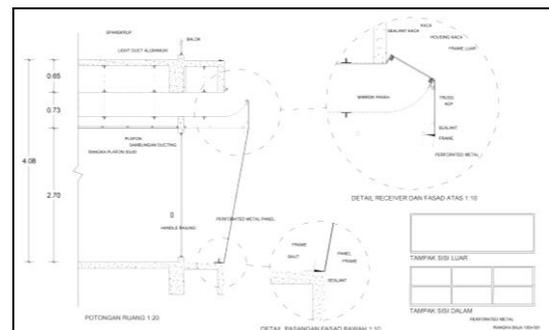


**Gambar 6.4.**  
Potongan bangunan yang menunjukkan ADS pada tiap ruangan.



**Gambar 6.2.**  
Simulasi pemerataan pencahayaan sebelum pemasangan ADS (kiri) dan sesudah pemasangan ADS (kanan).

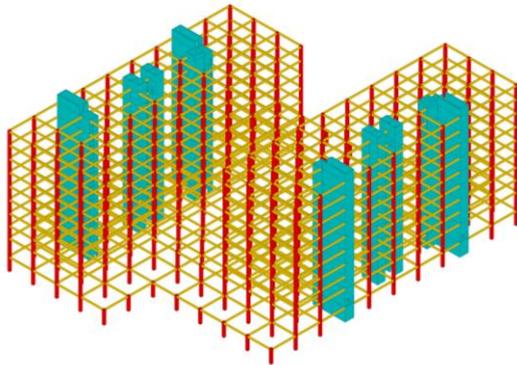
Dari simulasi menunjukkan setelah pemasangan ADS, pencahayaan dalam ruang kantor menjadi lebih merata. Pada area dalam



**Gambar 6.5.**  
Detail pemasangan ADS.

Selain ADS (*Anidolic Daylight System*) juga dibantu dengan pemasangan panel fasad *perforated metal* yang berfungsi untuk mengurangi cahaya silau langsung di dekat jendela.

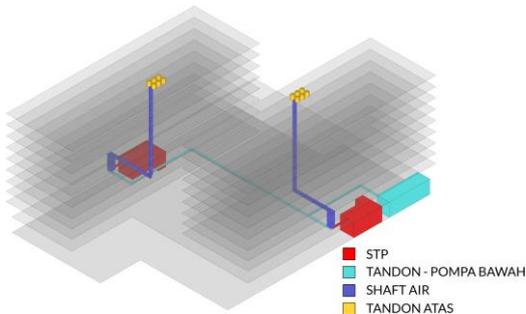
## STRUKTUR



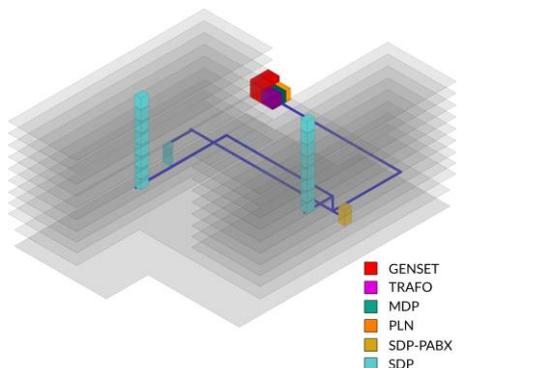
Gambar 7.1.  
Aksonometri struktur.

Sistem struktur menggunakan sistem kolom balok, yang dimana pada setiap massa kantor diperkaku dengan *shear wall* yang berada di dinding tangga kebakaran dan dinding lorong lift.

## UTILITAS



Gambar 8.1.  
Skema air bersih-kotor.



Gambar 8.2.  
Skema kelistrikan.

## KESIMPULAN

Rancangan “Kantor Sewa di Surabaya” ini dapat menjadi tempat yang dapat mendukung perkembangan ekonomi yang berada di Kota Surabaya. Dengan memberikan ruang untuk penyewa yang membutuhkan ruang fleksibel, dan pekerja ekonomi kreatif maupun pengembang bisnis *startup*, maka diharapkan juga dapat meningkatkan okupansi kantor terhadap pengguna yang sebelumnya kurang tertarik untuk memiliki kantor sewa. Kantor ini juga dapat mencapai *net gross* yang efektif sehingga dapat memaksimalkan ruang yang dapat disewa. Fleksibilitas kantor ini didapatkan dari desain ruang yang modular. Kantor ini juga memiliki akses pada jalur pedestrian yang sebelumnya telah tersedia di sepanjang Jalan Mayjen Yono Suwoyo, sehingga diharapkan dapat meningkatkan jumlah pengunjung yang tertarik pada area retail kantor.

## DAFTAR PUSTAKA

- DailysocialID. (2018). *Coworking space awareness in Indonesia*. Jogjakarta: Jakpat.
- Darat, D. J. (1996). *Pedoman teknis penyelenggaraan fasilitas parkir*. Jakarta: Departemen Perhubungan.
- Foertsch, C. (2011, Mei 11). What is coworking and its cultural background?. *Deskmag*. Retrieved from [www.deskmag.com/en/what-is-coworking-about-the-changing-labor-market-208](http://www.deskmag.com/en/what-is-coworking-about-the-changing-labor-market-208)
- Grondzik, W. T., Kwok, A. G., Stein, B., & Reynolds, J. S. (2010). *Mechanical and electrical equipment for buildings* (11<sup>th</sup> ed.). Oxford: Blackwell Science Ltd.
- Hafiyyan. (2015, September 25). *Pengembangan kawasan Surabaya barat makin pesat*. Retrieved from [Bisnis.com: https://ekonomi.bisnis.com/read/20150925/47/475773/pengembangan-kawasan-surabaya-barat-makin-pesat](https://ekonomi.bisnis.com/read/20150925/47/475773/pengembangan-kawasan-surabaya-barat-makin-pesat)
- Juwana, J. S. (2005). *Sistem bangunan tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- Marmot, A., & Eley, J. (2000). *Office space planning: Designs for tomorrow's workplace*. New York: McGraw Hill Professional.
- Mohsen Roshan, A. S. (2016). Assessing anidolic daylighting system for efficient daylight in open plan office in the tropics. *Journal of Building Engineering*, 58-69.
- Nancy, E. N. (2018). Kantor Sewa dan Co-Working Space di Surabaya. *eDimensi Arsitektur Petra*, 6(1), 377-384.
- Neufert, E. (2000). *Neufert architect's data* (3<sup>rd</sup> ed.). Oxford: Blackwell Science Ltd.
- Pemerintah Kota Surabaya (2017). *Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang: Pedoman teknis pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka pendirian bangunan di Kota Surabaya*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.