

PERUANGAN PADA KANTOR SEWA DENGAN PENEKANAN COWORKING SPACE

Hanan Sungkar, Titis Srimuda Pitana, Tri Joko Daryanto
Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
heavenlyburns61@gmail.com

Abstrak

Artikel ini membahas rancangan peruangan pada kantor sewa dengan penekanan khusus yaitu, *coworking space*. Rancangan peruangan kantor sewa sangat penting karena kantor sewa konvensional tidak menyediakan konsep peruangan yang spesifik pada penyewa. Kantor sewa konvensional biasanya hanya menyediakan area yang dapat disewakan per lantai. Kondisi perkantoran yang ada cenderung konvensional dengan biaya sewa relatif mahal tidak terjangkau oleh para perintis usaha. Maka dari itu kantor sewa konvensional dinilai kurang mengakomodasi kebutuhan perintis usaha dan tidak fleksibel. Dengan menggunakan penekanan *coworking space* diharapkan mampu mengeliminasi berbagai kekurangan dan meningkatkan kebutuhan dan kelebihan bangunan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan proses penggalian ide dan pengumpulan data. Data-data yang telah dikumpulkan dipilah sesuai dengan kebutuhan. Lalu diolah sesuai dengan pemograman yang meliputi aspek pengguna, kegiatan, peruangan, pengolahan site, hingga sistem bangunan guna mendapatkan gagasan ruang yang diperlukan dalam fasilitas kantor sewa. Perancangan kantor sewa dengan penekanan *coworking space* pada sistem penyewaan dan berbagai peruangan. Faktor strategis dalam desain kantor sewa dengan penekanan *coworking space* adalah peruangan pada bangunan. Desain peruangan ditata berdasar zona kesesuaian sinergi antar kegiatan untuk meningkatkan produktivitas dan kenyamanan dalam bekerja, serta upaya menyediakan ruang *open space*, *café*, *locker room*, *recreation room*, *hall* dan *functional room* sebagai fungsi pengorganisir kegiatan.

Kata kunci: Kantor Sewa, Coworking Space, Peruangan

1. PENDAHULUAN

Perubahan dunia usaha mikro dan menengah dengan fenomena *startup*, menuntut penyedia kantor sewa untuk lebih mengakomodasi kebutuhan *tenant* melalui dukungan peruangan. Berdasarkan data BPS (Badan Pusat Statistik) Surakarta menunjukkan usaha mikro dan menengah seperti sektor perdagangan, jasa dan industri menjadi kegiatan perekonomian utama di Surakarta. Ketiga sektor ini menjadi sektor yang paling diminati oleh masyarakat sebagai sumber mata pencaharian terutama pada sektor usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). Perkembangan UMKM di Surakarta dibuktikan dengan fenomena perintis (*startup*) yang memiliki modal relatif kecil sehingga pada kegiatannya memanfaatkan rumah atau toko sebagai tempat produksi atau kantor. Kondisi perkantoran yang ada di Surakarta cenderung konvensional dengan biaya sewa yang relatif mahal tidak terjangkau oleh para perintis usaha. Kantor sewa konvensional biasanya memiliki harga sewa yang tinggi karena disebabkan oleh naiknya harga tanah dan properti. Selain harga, permasalahan lainnya adalah pemeliharaan bangunan, interior dan berbagai peralatan kantor yang membutuhkan banyak tenaga kerja

Salah satu upaya merespon kebutuhan penyewa yang mayoritas *startup* dan UMKM adalah meningkatkan efisiensi, efektifitas dan sinergi peruangan melalui penekanan *coworking space*.

Coworking Space berasal dari kata *coworking* yang diartikan sebagai kerja sama atau berkolaborasi. Sedangkan *space* memiliki arti ruang atau tempat. (Oxford English Dictionary, 2018) Pengertian *coworking space* (ruang bersama) adalah sebuah tempat dimana para individu yang memiliki latar belakang pekerjaan maupun bisnis bekerja dalam sebuah tempat yang sama. *Coworking space* menyediakan lingkungan yang sesuai untuk bekerja bersama. Selain itu, *coworking space* juga menyediakan penyewaan ruang kerja yang digunakan secara bersama-sama. Biasanya juga tersedia ruang terbuka yang digunakan bersama dengan pengguna lainnya dengan waktu yang lebih fleksibel (Leforestier, 2009). Konsep dalam *coworking space* yang pada umumnya dibuat dengan desain yang menarik, unik, nyaman, kekinian, dan ditunjang dengan suasana yang bisa membangkitkan kreativitas. Hal ini dimaksud supaya penyewa bisa lebih santai dalam berinteraksi dan juga bekerja dengan *team*, semangat dan produktif. Maka dari itu penyediaan ruang-ruang yang dapat menunjang berbagai kegiatan di kantor sewa merupakan salah satu aspek paling penting pada kantor sewa. Beberapa ruang yang biasanya tersedia di *coworking space* yang pertama adalah kantor pribadi (*private office*). Kantor pribadi merupakan ruang kerja yang digunakan dalam jangka waktu tertentu dan sebagai ruang operasional. Dalam kantor pribadi sudah terdapat meja khusus yang bisa digunakan oleh banyak anggota tim penyewa. Fasilitas umum seperti monitor atau *printer* sudah tersedia di setiap ruangan dan siap untuk digunakan oleh penyewa. Penyewa juga dapat meminjam peralatan kantor lain di *customer service*. Kantor pribadi ini menggunakan sekat kaca sehingga penyewa dapat fokus bekerja namun tidak merasa terlalu terisolasi (COHIVE, 2019).

Pada *coworking space* terdapat berbagai ruang-ruang yang memiliki fungsi beragam. Salah satunya adalah ruang rapat (*meeting room*). Ruang rapat ini merupakan ruang pribadi yang dapat disewa perhari atau perjam sesuai dengan kebutuhan pengguna. Ruang rapat pribadi dapat menciptakan suasana rapat yang formal, privat namun santai. Segala fasilitas untuk rapat juga sudah tersedia di dalam ruangan.

Selain ruang rapat terdapat Open *coworking space*. Open *coworking space* adalah merupakan area untuk pengguna yang memerlukan tempat dalam jangka waktu pendek. Area ini di desain dengan visual dan desain interior yang penuh dengan inspirasi. Cukup dengan membawa laptop dan pekerjaan, penyewa dapat menggunakan *coworking space* area sebagai sarana lain untuk tempat bekerja. Terdapat juga Ruang acara yang merupakan salah satu fasilitas yang menyediakan ruang acara bagi penyewa yang membutuhkan tempat untuk menggelar acara. Berbagai kebutuhan untuk menyelenggarakan acara dapat disewa di bagian *customer service*. Yang terakhir adalah Ruang komunal yang merupakan tempat beristirahat bagi pengguna yang ingin bersantai sejenak. Di ruang komunal ini terdapat berbagai hiburan dan berbagai interior yang cocok untuk bersantai. Ruang ini merupakan salah satu identitas dari *coworking space* (COHIVE, 2019).

2. METODE PENELITIAN

Kerja penelitian dilakukan melalui beberapa tahap. Penelitian diawali dengan melakukan observasi awal guna mengidentifikasi masalah. Masalah biasanya muncul ketika terjadi kesenjangan antara empirik dan bentuk ideal yang seharusnya terjadi pada empirik. Dalam kasus ini, adalah permasalahan yang ada di Kota Surakarta, khususnya bagi entrepreneur, startup, investor, peneliti, artist, konsultan, freelancer, mahasiswa dan sebagainya yang sedang mencari wadah untuk bekerja. Tahap berikutnya adalah menetapkan definisi objek perancangan melakukan studi awal yang terdiri

dari definisi dari objek yang dimaksud, definisi dari pendekatan yang digunakan, permasalahan dan persoalan serta tujuan dan sasaran.

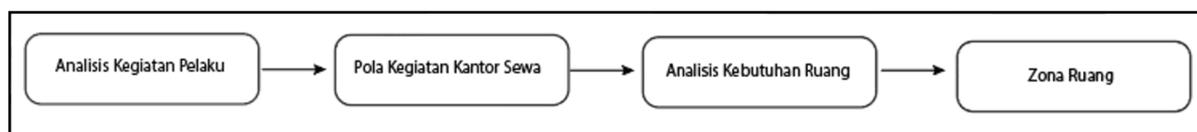
Tahap studi pustaka dilakukan untuk mencari dan mengumpulkan pustaka dan berbagai data yang relevan dan dapat menyelesaikan permasalahan dan persoalan yang sudah disampaikan sebelumnya. Salah satu cara yang digunakan untuk mengumpulkan pustaka dan data adalah dengan studi dokumen. Studi dokumen dilakukan ketika mencari dan mempelajari tentang regulasi dan peraturan yang ada di Kota Surakarta. Untuk tahapan ini penulis mencari peraturan formal atau peraturan pemerintah di *website* resmi Kota Surakarta sedangkan dengan peraturan non formal dapat diketahui dari hasil wawancara dengan warga Kota Surakarta sekitar *site*. Untuk pencarian tinjauan, penulis mencari melalui buku, majalah, artikel yang ada. Penulis lebih banyak merujuk pada literasi dari luar negeri karena bahasan tentang kantor sewa dan *coworking space* belum terlalu banyak dibahas di Indonesia. Semua data yang sudah dipilih untuk digunakan akan di analisis untuk mencapai suatu informasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah hasil data dan informasi yang didapat beserta pembahasan agasan rancangan ruang dengan mempertimbangkan prinsip *coworking space*.

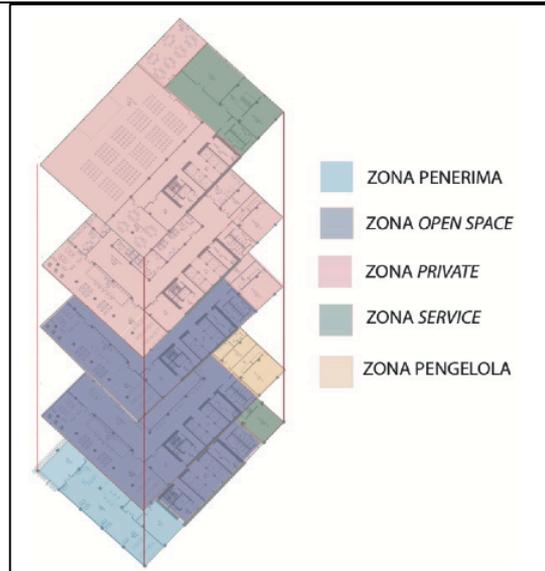
a. Pembahasan Zona

Penekanan *coworking space* diterapkan dalam pembagian zonasi berdasarkan teori fungsi dan tujuan *coworking space* yaitu, kolaborasi, inovasi, fleksibilitas dan menekan biaya (LaSalle, 2016). Dari teori tersebut maka zonasi pada desain bangunan kantor sewa didapat dari tahap-tahap sebagai berikut.



Gambar 1.
Tahap pencapaian zona Kantor Sewa di Kota Surakarta

Analisis ini dibagi berdasarkan pelaku yang melakukan berbagai aktivitas di dalam kantor sewa. Berbeda dengan kantor sewa pada umumnya, sebagian besar pelaku yang dalam kantor sewa dengan penekanan *coworking space* diperkirakan akan menggunakan kantor sewa dalam jangka waktu yang pendek. Maka dari itu analisis kegiatan penyewa kantor sewa dibagi menjadi 2 yaitu penyewa kantor sewa jangka pendek dan penyewa kantor sewa jangka panjang. Setelah itu terdapat pola kegiatan kantor sewa yang menunjukkan pergerakan pengguna maupun pengelola. Pola kegiatan dijelaskan menggunakan bentuk diagram untuk memberi gambaran bagaimana sirkulasi di dalam kantor sewa dan ruangan-ruangan yang dapat dicapai oleh tiap pengguna dan pengelola kantor sewa.



Gambar 2.
Zona Tiap Lantai pada Bangunan Kantor Sewa di Kota Surakarta

Dengan mempertimbangkan aktivitas dan ketika aktivitas tersebut dihubungkan oleh area-area tertentu yang dapat digunakan, maka area ruang yang dibutuhkan oleh tiap-tiap pengguna dikelompokkan berdasarkan zonasi yaitu zona penerima, zona *open space*, zona *private*, zona *service* dan zona pengelola.

b. Kebutuhan Ruang Interaksi

Kegiatan dan kebutuhan ruang kantor sewa yang dirancang dapat dilihat pada tabel berikut.

TABEL 1
ANALISIS KEGIATAN DAN KEBUTUHAN RUANG

No	Pelaku Kegiatan	Zona	Ruang	Kategori
1.	Penyewa kantor sewa (jangka pendek)	Penerima, <i>open space</i>	• Registrasi area	Kantor sewa & <i>coworking space</i>
			• <i>Open coworking</i>	<i>Coworking space</i>
			• <i>Café</i>	<i>Coworking space</i>
			• <i>Lavatory</i>	Ruang Standar
			• <i>Recreation room</i>	<i>Coworking space</i>
			• Musholla	Ruang Standar
2.	Penyewa kantor sewa (jangka panjang)	Penerima, <i>private</i>	• Registrasi area	Kantor sewa & <i>coworking space</i>
			• <i>Locker room</i>	<i>Coworking space</i>
			• <i>Private Room</i>	<i>Coworking space</i>
			• <i>Café</i>	<i>Coworking space</i>

			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lavatory</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Recreation room</i> 	<i>Coworking space</i>
			<ul style="list-style-type: none"> • Musholla 	Ruang Standar
3.	<i>Registration Staff</i>	Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Staff room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locker room</i> 	<i>Coworking space</i>
			<ul style="list-style-type: none"> • Registrasi area 	Kantor sewa & <i>coworking space</i>
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lavatory</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Musholla 	Ruang standar
4.	<i>Café staff</i>	Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Staff room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locker room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Café area</i> 	<i>Coworking space</i>
			<ul style="list-style-type: none"> • Gudang 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Dapur 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lavatory</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Musholla 	Ruang Standar
5.	Kepala Devisi, manager, sekretaris.	Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Staff room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locker room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Kantor kepala devisi 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lavatory</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Musholla 	Ruang Standar
6.	<i>Staff, Teknisi, Petugas keamanan.</i>	Service	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Staff room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locker room</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Ruang <i>manager</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Ruang teknisi 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Pos Keamanan 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Gudang 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lavatory</i> 	Ruang Standar
			<ul style="list-style-type: none"> • Musholla 	Ruang Standar

Berdasarkan analisis tersebut, kebutuhan ruang interaksi di kantor sewa digunakan untuk memperkirakan kebutuhan ruangan yang akan digunakan di dalam bangunan kantor sewa. Dapat

disimpulkan bahwa kebutuhan ruangan dipilih berdasarkan pertimbangan *user* atau pengguna dan aktifitas yang dilakukan oleh pengguna tersebut. Setiap pengguna yang ada di kantor sewa memiliki aktifitas yang spesifik serta tempat-tempat tertentu yang dapat dikunjungi. Contohnya adalah penyewa kantor sewa tidak dapat mengunjungi gudang.

c. Kebutuhan *Furniture*

Penekanan *coworking space* diterapkan di desain eksterior dan interior bangunan untuk menyampaikan tampilan bangunan yang positif, lebih menarik dan tidak terlalu kaku/formal. Maka dari itu penerapan *coworking space* sangat berguna untuk menghilangkan kesan formal karena suasana dan visualisasinya yang lebih mirip dengan *café* sehingga pengguna kantor sewa baru tidak merasa segan untuk masuk ke dalam kantor sewa. Khususnya pada bagian interior bangunan bisa diterapkan konsep *coworking space* sehingga penyewa merasa nyaman atau terbebani. *Furniture* yang digunakan merupakan *furniture* yang mengutamakan kenyamanan dan kebutuhan pengguna.

1) Meja

Meja disediakan dengan beberapa ukuran dan desain sehingga dapat memenuhi kebutuhan penyewa. Pada kantor sewa dengan penekanan *coworking space* terdapat *collaboration table*.

Collaboration table adalah meja yang dirancang dengan lebih lebar dan lebih panjang dari pada meja pada umumnya. Meja ini dapat digunakan oleh beberapa orang sekaligus. Bentuk dan ukuran meja biasanya didesain berdasarkan konsep dan ukuran ruangan. Biasanya pada meja ini sudah terdapat *built-in* stop kontak untuk memenuhi kebutuhan penyewa dan mengurangi kabel tersebar di lantai.



Gambar 3
Collaboration Table

Selain itu terdapat *small group table* yang dapat memuat maksimal 4 orang. Meja jenis ini biasanya terletak pada *café* dan beberapa bagian di zona *open space*. Meja ini digunakan bagi penyewa dengan grup kecil dan butuh privasi dimana tidak ada orang lain yang menggunakan meja tersebut.



Gambar 4
Small Group Table

Yang terakhir adalah *individual table*. Meja jenis ini merupakan jenis meja *private* yang dapat digunakan bagi penyewa yang menginginkan suasana kerja yang lebih tenang dan tidak terganggu oleh situasi sekitar. Meja ini memiliki sekat diantara meja lainnya sehingga meminimalisir berbagai gangguan dari meja lain.



Gambar 5
Individual Table

2) Kursi

Kursi yang digunakan pada kantor sewa dengan penekanan coworking space dibagi menjadi 2 yaitu office chair and basic chair.

Office chair memiliki fungsi utama untuk membantu mempertahankan postur badan yang baik ketika duduk dalam jangka waktu yang lama. *Office chair* biasanya didesain supaya pengguna dapat duduk dalam jangka waktu yang panjang serta meminimalisir rasa lelah ketika duduk. Kursi jenis ini biasanya memiliki roda pada kakinya dan dapat diputar 360°. Biasanya kursi jenis ini digunakan pada zona *private*.



Gambar 6
Office Chair

Selanjutnya adalah *basic chair* atau kursi biasa yang digunakan pada sebagian besar ruangan di kantor sewa. *Basic chair* yang digunakan tiap ruangan atau zona berbeda-beda untuk meningkatkan estetika dalam ruangan. Kursi yang dipilih berdasarkan syarat terdapat sanggahan tangan serta nyaman untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu.



Gambar 7
Basic Chair

3) Locker

Locker yang digunakan adalah *locker* dengan bahan *stainless steel*. *Locker* memiliki fungsi sebagai tempat penyewa di kantor sewa sehingga barang-barang yang tidak ada hubungannya dengan pekerjaan dapat disimpan pada *locker*. Sehingga penyewa kantor sewa dapat meningkatkan konsentrasi dan produktivitas dalam bekerja.



Gambar 8
Locker

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian yang diatas dapat disimpulkan bahwa peruangan di kantor sewa dengan penekanan *coworking space* dibedakan berdasarkan zona untuk meningkatkan produktivitas dan kenyamanan dalam bekerja. Zona merupakan suatu area yang dibatasi oleh pengguna/kegiatan yang dilakukan area tersebut. Semakin jelas zona yang digunakan, semakin baik penggunaan dan fungsi ruangan tercapai. Zona-zona ini ditentukan berdasarkan pengguna, kegiatan dan fungsi area atau ruangan tersebut. Sengan begitu, pengguna dapat bekerja sesuai pada zona yang ditentukan secara maksimal tanpa terganggu oleh pengguna lain. Zona dibagi menjadi zona penerima, zona *open space*, zona *private*, zona *service* dan zona pengelola. Pada tiap-tiap zona tersebut terdapat berbagai ruangan dengan berbagai fungsi dan tujuan.

Dengan penekanan *coworking space* terdapat berbagai ruangan dan fasilitas yang ditambahkan untuk meningkatkan fungsi dan kenyamanan kantor sewa untuk bekerja. Peruangan yang ditambahkan berdasarkan penekanan *coworking space* adalah, *open space*, *café*, *locker room*, *recreation room*, *hall* dan *functional room*. Selain itu, kantor sewa konvensional biasanya tidak menyediakan *furniture*, berbagai fasilitas dan pemeliharaan bangunan, sehingga penyewa harus menyediakan berbagai fasilitas kantor. *Furniture* yang sudah tersedia adalah meja dalam berbagai ukuran yang sudah disediakan built-in stop kontak, 2 jenis kursi yaitu kursi biasa untuk pengguna area *open coworking space* dan kursi khusus untuk bekerja dan yang terakhir adalah *locker* untuk penyimpanan berbagai barang pengguna kantor sewa. Namun dengan penekanan *coworking space* ini dapat mengeliminasi kekurangan tersebut yaitu dengan menyediakan berbagai ruangan dan fasilitas yang sudah dapat dipergunakan untuk penyewa.

REFERENSI

LaSalle, J. L. (2016). *A New Era of Coworking*.

Retrieved from JLL.com: <https://kellerstreetcowork.com/wp-content/uploads/2019/07/JLL-A-New-Era-Of-Coworking-2016.pdf>

Oxford English Dictionary. (2018). England: Oxford University Press.

COHIVE. (2019). *Fasilitas yang Wajib Ada di Coworking Space*.

Retrieved from cohive.com: <https://cohive.space/blogs/5-fasilitas-yang-wajib-ada-di-coworking-space/>

Leforestier, A. (2009). *Coworking: An Analysis of Coworking Strategies for Interaction and Innovation*. Indian Institute of Management.