

PERANCANGAN KANTOR SEWA *LOW RISE* DI KOTA PADANG DENGAN PENDEKATAN *COLLABORATIVE WORKSPACE*

Rahmadayana¹

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta
radutt1402@gmail.com

I Nengah Tela²

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta
nengah tela@bunghatta.ac.id

Al Busyra Fuadi³

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta
albusyrafuadi@bunghatta.ac.id

ABSTRAK

Perubahan pola kerja pasca pandemi mendorong meningkatnya kebutuhan ruang kerja fleksibel di Indonesia, termasuk di Kota Padang. Namun, keterbatasan ketersediaan kantor sewa menyebabkan banyak perusahaan memanfaatkan ruko dan rumah tinggal sebagai kantor, yang tidak sesuai standar kenyamanan maupun produktivitas kerja. Penelitian ini bertujuan merencanakan kantor sewa *low rise* dengan pendekatan *collaborative workspace* yang dapat menjadi alternatif bagi pelaku usaha, sekaligus meningkatkan kualitas lingkungan kerja. Metode yang digunakan meliputi studi literatur, analisis preseden, survei lapangan, serta wawancara dengan penyewa kantor di Padang. Rancangan desain menghasilkan kantor sewa dengan konfigurasi massa melengkung yang menciptakan ruang terbuka di tengah tapak sebagai area entrance utama. Zoning dibagi jelas antara area retail dan area semi-privat di lantai atas untuk kantor sewa. Interior didukung oleh ruang rapat, dan lounge yang fleksibel, sehingga pengguna dapat menyesuaikan ruang kerja sesuai kebutuhan.

Kata Kunci: *low rise; collaborative workspace; work-life balance;*

ABSTRACT

The shift in work culture after the COVID-19 pandemic has increased the demand for flexible workspaces in Indonesia, including Padang City. However, the absence of proper rental offices has forced many companies to adapt shop-houses and residential units into offices, which often fail to meet standards of comfort and productivity. This study aims to design a low-rise rental office with a collaborative workspace approach as an alternative for local businesses while enhancing the quality of the work environment. The design results in a rental office with a curved mass configuration that creates an open space at the center of the site, functioning as the main entrance area. The zoning is clearly divided between the retail area on the ground

floor and the semi-private area on the upper floors for rental offices. The interior is supported by meeting rooms and flexible lounges, allowing users to adapt the workspace according to their needs.

Keyword: low rise; collaborative workspace; work-life balance;

PENDAHULUAN

Perubahan cara bekerja setelah pandemi membuat banyak orang mulai terbiasa dengan sistem kerja yang lebih fleksibel. Banyak pekerja memilih kafe atau rumah sebagai tempat untuk menyelesaikan tugas karena dianggap lebih bebas dan santai. Namun, kenyataannya tidak semua tempat tersebut bisa benar-benar mendukung produktivitas. Suasana yang bising, fasilitas yang terbatas, dan ruang yang tidak dirancang untuk bekerja sering kali membuat konsentrasi terganggu. Kondisi ini juga terlihat di Kota Padang, di mana ketersediaan kantor sewa masih sangat terbatas. Akibatnya, banyak usaha memilih menyewa ruko atau rumah tinggal yang sebenarnya kurang sesuai untuk dijadikan kantor. Hal ini tidak hanya menimbulkan masalah kenyamanan bagi pekerja, tetapi juga memengaruhi kualitas lingkungan kota secara keseluruhan.

Melihat masalah tersebut, penelitian ini mencoba menawarkan solusi dengan merancang kantor sewa low rise yang mengusung konsep *collaborative workspace*. Konsep ini tidak hanya menyediakan ruang kerja yang fleksibel, tetapi juga memberi kesempatan bagi penggunanya untuk saling berinteraksi, berkolaborasi, dan tetap menjaga keseimbangan antara pekerjaan dan kehidupan sehari-hari.

Tujuan dari penelitian ini adalah menciptakan ruang kerja yang bisa menjadi alternatif lebih baik dibandingkan bekerja di rumah atau kafe. Harapannya, desain kantor sewa ini dapat membantu meningkatkan produktivitas, memberikan kenyamanan bagi penggunanya, serta mendukung perkembangan ekosistem kerja di Kota Padang. Secara tidak langsung, manfaat dari penelitian ini juga bisa dirasakan masyarakat luas karena hadirnya ruang kerja yang lebih terencana akan ikut mendukung wajah kota yang lebih tertata dan berdaya saing.

LITERATUR

KANTOR SEWA

Menurut Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), kantor sewa adalah bangunan yang menampung perdagangan eceran dan jasa profesional. Ruang interior merupakan ruangan yang mempunyai fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dan fasilitas pengguna sebagai penyewa ruang yang digunakannya. Menurut Hunt, W.D. Dalam Marlina (2008), kantor sewa adalah suatu bangunan yang mencakup kegiatan komersial dan jasa profesional.

JENIS-JENIS BANGUNAN PERKANTORAN

1. Low-rise, gedung bertingkat rendah yang memiliki beberapa penyewa.
2. Mid rise, gedung bertingkat menengah memiliki antara 4 sampai 16 lantai.
3. High rise, gedung bertingkat tinggi dengan 16 lantai atau lebih.
4. Office with street-level retail space, kantor yang terdapat ruang ritel di lantai bawah.
5. Medical and dental office, kantor untuk layanan medis atau kedokteran gigi.
6. Office condominium, kondominium yang digunakan sebagai kantor.
7. Bank branch, lokasi cabang dari sebuah bank.
8. Veterinary hospital or clinic, klinik atau rumah sakit untuk hewan.

9. Office with residential space retail, kantor yang memiliki kombinasi ruang ritel dan tempat tinggal.

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN KANTOR SEWA

Perusahaan akan cenderung memilih kantor sewa karena mereka mempertimbangkan kebutuhan ruang mereka, fleksibilitas, dan aksesibilitas (Ball et al., 1998). Menurut Celka (2011), faktor-faktor penentu preferensi penyewa dalam memilih hunian kantor sewa yaitu :

1. Lokasi

Aspek lokasi yang harus menjadi perhatian adalah kondisi yang aman, kemudahan akses menuju area bisnis, jarak yang dekat dengan mitra perusahaan, keterlihatan gedung, minimnya kebisingan dan pencemaran udara, penampilan jendela, serta lokasi yang memiliki reputasi baik.

2. Syarat dan Ketentuan Sewa

Kriteria dan aturan untuk sewa mencakup biaya tempat parkir, total lokasi parkir, biaya untuk ruang bersama, biaya perawatan, pengeluaran terkait ruang kantor dan fasilitasnya, serta biaya pemeliharaan komponen.

3. Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah kemampuan untuk mencapai lokasi-lokasi lain dengan mudah, termasuk akses ke stasiun kereta, terminal atau halte bus, bandara, dan kantor pemerintah. Hal ini juga mencakup akses ke bangunan dengan transportasi umum, akses ke gedung dengan kendaraan pribadi, akses menuju jalan tol, serta jarak dari rumah karyawan.

4. Karakteristik Bangunan

Karakteristik dari struktur mencakup ukuran keseluruhan bangunan, dimensi unit ruang kantor, keindahan bangunan (kondisi eksternal, jumlah jendela, dan sebagainya), konsistensi fungsi bangunan (seperti fungsi ruang perkantoran), fleksibilitas dalam pengaturan ruang sesuai kebutuhan individu, tata letak lantai serta rancangan bangunan.

5. Kelengkapan Bangunan

Kelengkapan infrastruktur yang wajib dipenuhi oleh pengembang gedung perkantoran sewa meliputi: area penerimaan tamu, ruang untuk server, layanan tambahan (seperti tempat makan, mesin ATM, layanan kesehatan, dan lain-lain), lift, adanya ruang utilitas (contohnya untuk penyimpanan arsip), tersedianya ruang untuk istirahat dan dapur, serta keberadaan ruang untuk pertemuan.

6. Kelengkapan Peralatan

Penyediaan peralatan untuk mendukung kegiatan perusahaan mencakup: pemasangan (internet, telepon, dan lainnya), ketinggian ruang, posisi jendela, ruangan yang dilengkapi dengan furnitur, penempatan atap, fleksibilitas pengaturan interior, serta sistem pendingin udara.

7. Faktor Lainnya

Aspek tambahan yang harus diperhatikan adalah jarak dari tempat hiburan dan olahraga, keindahan lingkungan, penerangan di area perkantoran, reputasi pengembang, adanya ruang parkir, keselamatan bangunan, serta tingkat gangguan suara di ruang kerja, seperti dinding dan pintu yang mampu meredam suara.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Beltina dan Labeckis pada tahun 2006 yang dikutip dalam Nurzhukrufa tahun 2018, ada beberapa faktor yang dipertimbangkan saat memilih kantor sewa, antara lain:

- a. Posisi strategis yang dekat dengan mitra bisnis
- b. Kenyamanan lokasi, dengan adanya area terbuka dan akses ke transportasi umum
- c. Ketersediaan infrastruktur seperti internet dan saluran telepon
- d. Fasilitas tambahan seperti pusat kebugaran dan sauna

- e. Elemen teknis gedung yang meliputi adanya generator, pendingin udara, sistem keamanan canggih, serta manajemen bangunan yang efisien
- f. Elemen teknis lantai yang mencakup tinggi ruangan, luas area, serta teknik optimal untuk penempatan jendela
- g. Elemen teknis kantor yang berhubungan dengan efektivitas ruang, perencanaan ruangan, fleksibilitas desain, serta efektivitas pencahayaan
- h. Persepsi internal yang terkait dengan manajemen gedung yang profesional, kecepatan lift, dan kontrol suhu di dalam ruang
- i. Persepsi eksternal yang mencakup bangunan baru, desain fasad, serta visibility
- j. Pilihan mengenai tingkat lantai yang diinginkan

PERSYARATAN RUANG KANTOR

A. Fleksibilitas

Perencanaan tata ruang kantor sewa bergantung pada badan usaha yang menyewa karena kebutuhan privasi dan luasan lantai (modul) yang disewa berbeda-beda sesuai jenis bisnis. Persyaratan fleksibilitas kantor sewa terkait dengan penggunaan dinding penyekat atau partisi yang dapat dibongkar-pasang sesuai kebutuhan. Fleksibilitas layout pun terbagi menjadi 2 (dua) tipe yaitu open plan dan closed plan

- Open Plan

Tata ruang kantor terbuka adalah penataan ruang berukuran besar yang dapat digunakan oleh banyak orang untuk bekerja sama tanpa dipisahkan oleh penyekat.

- Closed Plan

Tata ruang kantor tertutup, juga dikenal sebagai tata ruang kantor tertutup, adalah penataan ruang yang dibuat secara tertutup di mana sekat memisahkan pekerja satu sama lain dari satu sama lain, memberi kesan bahwa ruang kerja lebih mirip dengan kamar pribadi di mana mereka dapat melakukan kegiatan bekerja mereka.

B. Akustika dan Kebisingan

Beberapa pengendalian kebisingan kantor meliputi:

- Perlindungan terhadap sumber kebisingan eksternal seperti lalu lintas dan aktivitas di sekitar kantor:
- setiap ruang harus diisolasi secara horizontal dan vertikal untuk menjaga privasi pembicaraan;
- pengurangan kebisingan internal seperti alat mekanik (ventilasi, pengkondisian udara, pipa air, elevator, eskalator) dan kegiatan di dalam kantor (perbincangan, sirkulasi, pergerakan pengguna)

adapun persyaratan penting dalam perancangan akustika pada ruangan kantor, yaitu:

- Lantai ditutupi dengan karpet tebal dan dipasang pada underlayment tangguh untuk menyerap suara dan mencegah kebisingan langkah kaki.
- Langit-langit dilapisi dengan bahan penyerap suara dengan koefisien penyerapan yang baik.
- Total luas kaca jendela tidak boleh melebihi 40% dari area dinding luar, dan tirai yang digunakan di sepanjang bukaan dinding mampu menyerap suara.
- Pembagian kamar atau penempatan dinding pemisah untuk pemisahan visual harus dilapisi dengan bahan penyerap suara untuk mencegah penyebaran gelombang suara frekuensi rendah.
- Distribusi peralatan kantor yang menghasilkan kebisingan (ponsel, printer, mesin tik, dll) harus didistribusikan secara merata di semua ruang kantor.
- Tanaman dan bunga di ruang kantor mampu memberikan ketenangan psikoakustik.

C. Penghawaan

Karena suhu dapat disesuaikan dan tidak terpengaruh oleh iklim dan cuaca, sistem penghawaan buatan seperti AC (Air Conditioner) biasanya digunakan untuk kegiatan rutin di perkantoran. Dan penulis juga berencana memasukkan Konsep pendinginan buatan (Hujan buatan) Salah satu cara untuk menurunkan suhu di dalam bangunan, yaitu dengan menurunkan suhu di luarnya, adalah dengan menggunakan air hujan yang dialirkan ke bak penampung untuk digunakan sebagai hujan buatan saat cuaca cerah atau suhu bangunan mencapai titik panas tertentu.(Korompu, 2020)

SISTEM PENYEWAAN KANTOR SEWA

1. Ruang perkantoran yang disewakan dengan ruang terbuka

Dalam hal ini, sebuah perusahaan yang menyewa ruang perkantoran berdasarkan modul ruang atau luas lantai memiliki kebebasan untuk menata ruang tersebut sesuai kebutuhan dan keinginan perusahaan tersebut.

2. Ruang toko atau retail yang disewakan dengan area terbagi

Ruang yang disewakan dibagi menjadi beberapa zona dari yang terkecil hingga yang terbesar sesuai dengan kebutuhan penyewa dengan menggunakan partisi.

3. Ruang yang dipakai bersama dan tidak disewakan

a. Common floor area: area yang digunakan bersama-sama oleh pihak penyewa seperti hall, elevator (area core), selasar dan koridor (sirkulasi), dsb.

b. Service floor area: area yang bersifat pelayanan dan digunakan bersama-sama oleh pihak pengelola seperti area parkir, sirkulasi vertikal, ruang servis, dsb.

PENDEKATAN *COLLABORATIVE WORKSPACE*

Collaborative workspace adalah ruang kerja yang dirancang untuk mendorong kerja sama tim, komunikasi, dan inovasi. Berdasarkan Kamus Oxford (2000), istilah collaborative working merujuk pada ruang kerja atau kantor yang dimanfaatkan oleh individu yang bekerja secara mandiri atau untuk berbagai perusahaan. Secara khusus, ruang ini menawarkan suatu lingkungan untuk bertukar ide dan pengetahuan yang berpotensi memperluas jaringan.

Ricgard Munt menjelaskan bahwa kolaborasi merupakan usaha bersama untuk mencapai hasil yang diinginkan oleh individu, kelompok, lembaga, atau organisasi, dengan tujuan menghasilkan sesuatu yang berarti dan berkelanjutan. Dalam proses kolaborasi, terbentuk hubungan antara berbagai organisasi yang mendorong terjadinya kerja sama.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menekankan pada pengumpulan data lapangan dan kajian literatur. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di Kota Padang serta wawancara dengan beberapa penyewa kantor yang saat ini menggunakan ruko atau rumah tinggal sebagai tempat bekerja. Dari wawancara tersebut, penulis mendapatkan gambaran nyata mengenai kendala yang mereka hadapi, seperti keterbatasan fasilitas, kurangnya privasi, hingga biaya sewa yang tidak sebanding dengan kenyamanan yang diperoleh.

Selain itu, penelitian ini juga dilengkapi dengan studi literatur untuk memperkuat dasar teori, khususnya yang berkaitan dengan konsep *collaborative workspace*, standar perancangan ruang kerja, serta isu-isu tentang produktivitas dan kenyamanan lingkungan kerja. Penulis juga mempelajari preseden atau contoh desain kantor sewa di berbagai kota, baik dalam maupun luar negeri, sebagai bahan perbandingan dan inspirasi.

Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis untuk menemukan kebutuhan ruang, kriteria lokasi, serta potensi desain yang sesuai dengan kondisi di Kota Padang. Analisis ini kemudian menjadi dasar dalam merumuskan konsep perancangan kantor sewa low rise yang mengutamakan fleksibilitas, kolaborasi, dan keseimbangan antara pekerjaan dan kehidupan sehari-hari.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi

Lokasi Tapak:

Lokasi perencanaan berada di Jl. Khatib Sulaiman No.86, Ulak Karang Utara,Kec. Padang Utara Sumatra Barat. Site berada di pusat kota kawasan komersial,perkantoran pemerintah dan swasta perdagangan dan jasa,pendidikan tinggi. Berbagai aktivitas masyarakat yang beragam di sekitar site. Batasan wilayah site adalah :

1. Barat : persimpangan jalan dan perkantoran
2. Timur : perumahan warga
3. Selatan : jalan dan perkantoran
4. Utara : jalan dan pertokoan

UKURAN DAN TATA WILAYAH

1. Ukuran Site : 16.400 m²
2. Koefisien Dasar Bangunan : $50\% \times 16400 \text{ m}^2 = 8,400 \text{ m}^2$
3. Koefisien Lantai Bangunan :max 12 lt
4. Garis Sempadan Bangunan : $24 \text{ m} : \frac{1}{2} + 1 = 13 \text{ m}$
5. Koefisien Dasar Hijau : $50\%.16400 = 8,400 \text{ m}^2$



Gambar 1. 1 Lokasi Perencanaan

Sumber : Google Maps 2025

KONSEP

KONSEP TAPAK DAN LINGKUNGAN

Berdasarkan hasil analisa, tapak yang dipilih memiliki potensi strategis karena berada di kawasan yang mudah diakses dan terhubung dengan jaringan jalan utama kota. Lingkungan sekitar mendukung fungsi perkantoran dengan adanya aktivitas komersial dan layanan publik yang saling melengkapi. Kondisi iklim tropis Padang menjadi pertimbangan penting dalam orientasi bangunan, sehingga pencahayaan alami dan ventilasi silang dapat dimaksimalkan untuk menciptakan ruang yang sehat dan hemat energi. Selain itu, keberadaan ruang terbuka dan vegetasi di sekitar tapak dapat dimanfaatkan sebagai elemen peneduh sekaligus peningkat

kualitas visual kawasan. Dengan demikian, tapak ini mampu mengakomodasi rancangan kantor sewa low rise yang tidak hanya fungsional, tetapi juga responsif terhadap konteks lingkungan, ramah pengguna, dan memberi nilai tambah bagi kawasan sekitarnya.

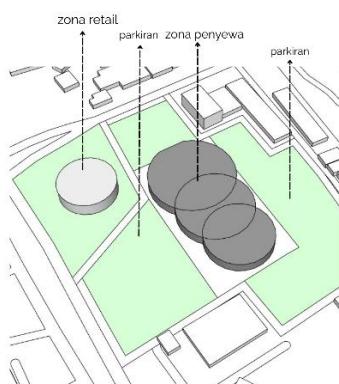


Gambar 1. 2 Super Impouse

Sumber : Analisa Penulis 2025

KONSEP ZONING

Zonasi bangunan dirancang dengan membagi massa menjadi dua bagian utama agar fungsi ruang dapat berjalan optimal. Massa pertama berada di lantai dasar dan difungsikan sebagai area retail. Kehadiran retail di lantai bawah ditujukan untuk menarik aktivitas publik sekaligus menciptakan keterhubungan antara bangunan dengan lingkungan sekitar. Massa kedua berada di lantai atas, difungsikan sebagai fasilitas kantor dan kantor sewa utama. Zona ini dirancang lebih privat dan eksklusif dibanding area retail, sehingga mendukung suasana kerja yang kondusif. Pembagian dua massa ini sekaligus menegaskan hierarki ruang lantai bawah bersifat publik dengan akses yang lebih terbuka, sedangkan lantai atas bersifat semi-privat hingga privat. Dengan zoning ini, aktivitas komersial dan perkantoran dapat saling melengkapi tanpa saling mengganggu, menciptakan keseimbangan antara fungsi ekonomi dan produktivitas kerja di dalam satu bangunan.

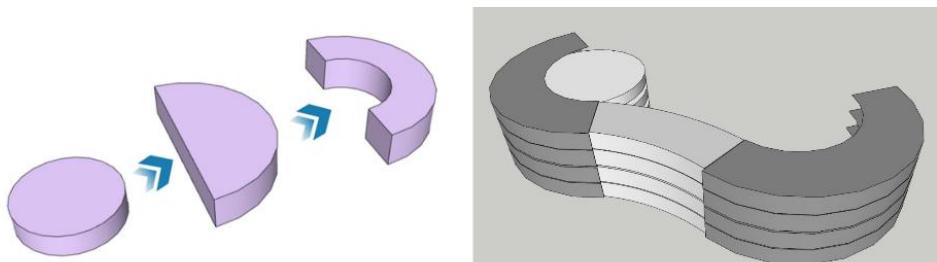


Gambar 1. 3 Konsep Zoning

Sumber : Analisa Penulis 2025

KONSEP MASSA

Proses pembentukan massa bangunan dimulai dari bentuk dasar lingkaran. Bentuk ini kemudian dibelah dan dibuka sehingga tercipta ruang di bagian tengah. Dari transformasi tersebut lahirlah dua massa utama berbentuk setengah lingkaran yang saling berhadapan dan dihubungkan oleh area tengah sebagai penghubung. Konfigurasi ini tidak hanya memberi tampilan yang unik, tetapi juga menciptakan ruang luar yang bisa dimanfaatkan sebagai area interaksi dan sirkulasi. Secara vertikal, massa dikembangkan dalam skala low rise agar selaras dengan lingkungan sekitar dan tetap terasa ramah bagi pengguna. Dengan konsep ini, bangunan dirancang tidak hanya sebagai kantor sewa, tetapi juga sebagai ruang kerja kolaboratif yang terbuka dan mendukung aktivitas bersama.



Gambar 1. 4 Konsep Massa

Sumber : Analisa Penulis 2025

IMPLEMENTASI DESAIN

SITEPLAN

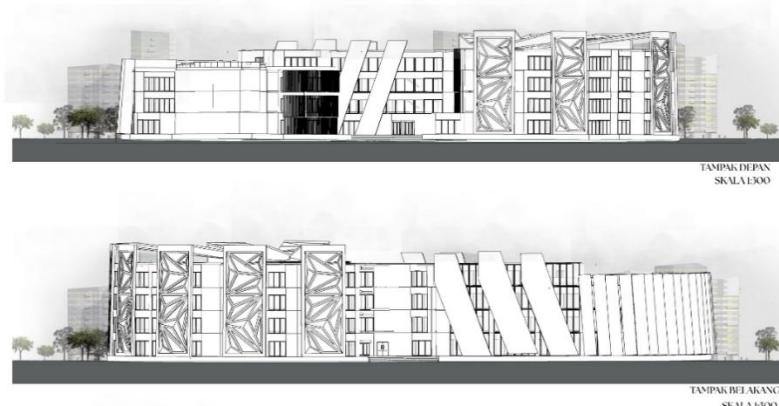
Siteplan dibuat dengan mempertimbangkan sirkulasi, hubungan antar massa, dan bagaimana mereka berhubungan dengan lingkungan sekitar. Dengan bentuk melengkung yang saling berhadapan, komposisi massa utama ditempatkan di bagian tengah tapak. Tata letak ini menciptakan area terbuka di bagian tengah yang berfungsi sebagai area interaksi dan juga sebagai orientasi utama bangunan. Untuk memudahkan akses dan keterhubungan fungsi, massa pendukung ditempatkan di dekat massa utama. Selain itu, area parkir dirancang untuk memudahkan pengguna untuk berpindah dari kendaraan menuju bangunan karena melingkari tapak dengan pola teratur dan langsung terhubung ke jalur masuk. Di batas tapak dan area parkir, tanaman ditanam untuk memberi keteduhan, meningkatkan pemandangan, dan mendukung gagasan ramah lingkungan.



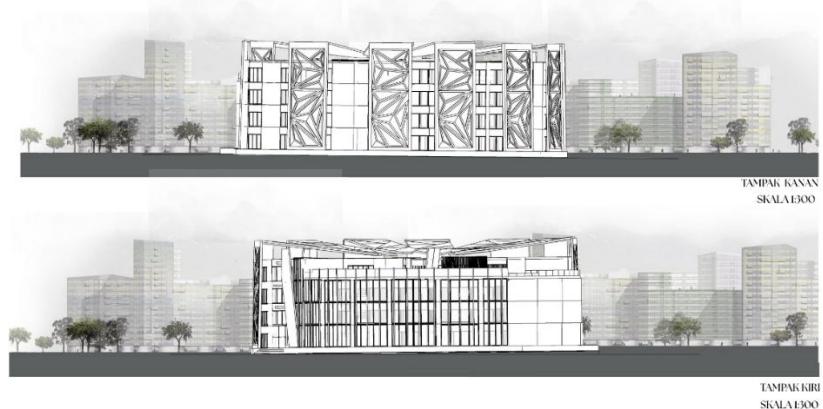
Gambar 1. 5 Siteplan
Sumber : Analisa Penulis 2025

FASAD

Tampak bangunan menggambarkan karakternya sebagai ruang kerja modern yang terbuka dan kolaboratif. Fasade menunjukkan interaksi dan berbagai aktivitas di dalamnya melalui permainan bidang dan pola geometri yang terus berubah. Bukaan lebar di fasad memungkinkan cahaya alami masuk dan menciptakan kesan transparansi, yang membuat tempat kerja lebih komunikatif. Skala bangunan yang tidak tinggi membuat tampilan lebih ramah dan ramah lingkungan. Elemen fasad melakukan dua fungsi melindungi dari panas matahari tropis dan menjadi elemen estetika. Dengan metode ini, bangunan tampak modern dan menegaskan prinsip keterbukaan, kolaborasi, dan kenyamanan sebagai dasar konsep tempat kerja kolaboratif.



Gambar 1. 6 Tampak Massa Utama
Sumber : Analisa Penulis 2025



Gambar 1. 7 Tampak Massa Utama

Sumber : Analisa Penulis 2025

INTERIOR

Area Lounge dirancang untuk menjadi tempat transisi yang nyaman bagi pekerja dan tamu. Furnitur berbentuk melingkar mendorong interaksi nonformal dan menciptakan suasana hangat dan santai di ruang. Di dalam ruangan, tanaman hijau memberikan nuansa biophilic, yang membuat ruang terasa lebih segar, rileks, dan ramah bagi siapa saja yang menggunakanannya. Dengan metode ini, lounge dapat digunakan sebagai bukan hanya tempat untuk bersantai tetapi juga sebagai ruang sosial yang mendorong kreativitas, kolaborasi, dan interaksi di tempat kerja.

Ruang CEO memiliki material kayu mendominasi, memberikan kesan wibawa dan hangat. Dinding dan rak terbuka memiliki elemen dekorasi yang menambah karakter dan menjadi aksenvisual. Dengan meja kerja menghadap langsung ke cahaya alami dari jendela, suasana kerja menjadi terang dan segar sepanjang hari. Pilihan furnitur dengan desain modern dan pilihan warna yang lembut mendukung kesan yang ramah dan profesional. Ruang CEO tidak hanya berfungsi sebagai tempat kerja pribadi tetapi juga sebagai tempat yang representatif dan nyaman untuk menerima tamu.



Gambar 1. 8 Interior Area Lounge

Sumber : Analisa Penulis 2025



Gambar 1. 9 Interior Ruang Rapat

Sumber : Analisa Penulis 2025

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini berangkat dari isu keterbatasan ketersediaan kantor sewa di Kota Padang, yang mendorong banyak pelaku usaha untuk menggunakan ruko maupun rumah tinggal sebagai kantor. Kondisi ini menimbulkan masalah serius, mulai dari tata ruang yang tidak sesuai fungsi, minimnya kenyamanan, hingga kurangnya produktivitas kerja. Selain itu, perubahan gaya kerja pasca pandemi yang menuntut fleksibilitas semakin memperjelas kebutuhan akan ruang kerja baru yang tidak hanya menyediakan tempat, tetapi juga mendukung kolaborasi, kreativitas, dan keseimbangan hidup.

Melalui serangkaian analisis tapak, zoning, dan konsep desain, penelitian ini menghasilkan rancangan kantor sewa low rise dengan konfigurasi massa melengkung yang menciptakan ruang terbuka sebagai entrance utama dan area interaksi. Zonasi dirancang jelas, dengan lantai dasar untuk fungsi retail yang lebih publik, sementara lantai atas difokuskan pada area semi privat untuk fasilitas kantor sewa. Interior mendukung fleksibilitas kerja dengan menghadirkan ruang rapat, lounge, dan coworking area yang bisa disesuaikan kebutuhan pengguna. Penerapan pencahayaan alami, vegetasi, serta skala bangunan yang ramah lingkungan menjadikan kantor sewa ini lebih nyaman sekaligus mampu berintegrasi dengan konteks perkotaan.

Dengan pendekatan *collaborative workspace*, hasil desain ini bukan hanya memberi alternatif bagi pelaku usaha di Padang, tetapi juga menjadi jawaban atas kebutuhan ruang kerja modern yang inklusif, sehat, dan berorientasi pada interaksi sosial. Rancangan ini membuktikan bahwa isu keterbatasan kantor sewa dapat diatasi dengan solusi desain yang memperhatikan produktivitas, keberlanjutan, dan kualitas lingkungan kerja.

Untuk pengembangan lebih lanjut, perancangan kantor sewa perlu memperhatikan isu keberlanjutan secara lebih mendalam. Penggunaan material ramah lingkungan, sistem energi terbarukan, serta pengelolaan air yang efisien dapat memperkuat nilai tambah desain ini. Selain itu, penelitian di masa depan sebaiknya memperhatikan kebutuhan lintas generasi—dari Gen Z, milenial, hingga generasi lebih senior—agar ruang kerja benar-benar adaptif terhadap beragam gaya kerja dan pola interaksi. Partisipasi pengguna juga penting dilibatkan sejak tahap awal perencanaan, sehingga hasil desain lebih responsif terhadap kondisi nyata di lapangan. Dengan demikian, kantor sewa tidak hanya menjadi ruang kerja alternatif, tetapi juga ruang kolaborasi yang mampu meningkatkan kualitas hidup penggunanya sekaligus memberi kontribusi positif bagi wajah kota. Harapannya, konsep ini dapat menjadi model pengembangan kantor sewa di kota-kota lain dengan isu serupa, sehingga mampu mendorong terciptanya ekosistem kerja yang sehat, produktif, dan berdaya saing.

DAFTAR PUSTAKA

- Angga Reksa, M. (2021). Analisis Tata Ruang dalam Kenyamanan Kerja dan Optimalisasi Kinerja pada Kantor Jasa Akuntan PT. Eriadi Fatkhur Rokhman Medan. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 5(3), 8335–8341.
- Di. (2019). LATAR BELAKANG. In *JURNAL eDIMENSI ARSITEKTUR: Vol. VII* (Issue 1).
- Dwiprasetya, J., & Mildawani, I. (2023). Preferensi Pengguna terhadap Konsep Biophilic Design untuk Meningkatkan Produktivitas pada Bangunan Perkantoran. *SADE : Jurnal Arsitektur, Planologi Dan Teknik Sipil*, 2(1), 1–7. <https://doi.org/10.29303/sade.v2i1.34>
- Esport, P., & Di, A. (2023). *Penerapan fleksibilitas ruang*. 6(2), 687–696.
- Hanifa, L. Z., & Rosandi, F. H. (2021). Pengaruh Psikologi Rekayasa Tata Ruang Kerja. *Jurnal Tambora*, 5(2), 37–45.
- Korompu, R. E. (2020). KANTOR SEWA DI MANADO. Arsitektur Parametrik. *Jurnal Arsitektur DASENG*, 9(1), 424–433.
- Matthews, G. (2019). Museums, art galleries and temporary exhibition spaces. In *Metric Handbook*. <https://doi.org/10.4324/9780080963419-28>
- Nurzukhrufa, A., Setijanti, P., & Dinapradipta, A. (2019). Kepuasan Penyewa Terhadap Faktor-Faktor Pemilihan Kantor Sewa Kelas a Fungsi Majemuk Di Surabaya. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 3(3), 237. <https://doi.org/10.31848/arcade.v3i3.312>
- Oswald, K., & Zhao, X. (2020). What is a sustainable coworking space? *Sustainability (Switzerland)*, 12(24), 1–21. <https://doi.org/10.3390/su122410547>
- Rattu, P. N., Pioh, N. R., & Sampe, S. (2022). Optimalisasi Budaya Organisasi. *Jurnal Governance*, 2(1), 1–9.
- Rizkiani, A. F., & Setyowati, S. (2023). Pengaruh Fasilitas dan Tata Ruang Co-Working Café terhadap Tingkat Kenyamanan Digital Nomad. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 20(2), 211–218. <https://journals.ums.ac.id/index.php/sinektika/article/view/21995>
- Safrina Ramadhani, S., Junaidi, A., Pramesti Dewi, L., Putra Setianto, D., Efendi, & Fitrianita, I. (2024). Pengaruh Lingkungan Kerja Terhadap Kesehatan Fisik Dan Psikologis Para Pekerja Di Industri Manufaktur. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 7(2), 1–5.