

# KANTOR SEWA DENGAN KONSEP RUANG KERJA BERSAMA DI KABUPATEN SLEMAN, PROVINSI DI YOGYAKARTA

SETO SAKSONO\*,  
R. SITI RUKAYAH, SUKAWI, BUDI SUDARWANTO

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
[\\*setosaksono@students.undip.ac.id](mailto:setosaksono@students.undip.ac.id)

## PENDAHULUAN

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu provinsi dengan perkembangan industri digital yang yang baik. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DI Yogyakarta, meskipun pada triwulan II tahun 2020 terjadi kontraksi pertumbuhan ekonomi sebesar 6,74% (year-on-y), sektor informasi dan komunikasi provinsi DIY mengalami pertumbuhan positif sebesar 11.24% (year-on-y). Angka ini melebihi angka rata-rata nasional. Menurut luaran yang diedarkan oleh Bekraf (Badan Ekonomi Kreatif) bersama MIKTI tahun 2018, di provinsi DI Yogyakarta terdapat 54 perusahaan rintisan digital. Pertumbuhannya sendiri jika dilihat pada medio 2007 – 2018, jumlahnya bertambah dua kali lipat setiap lima tahun sekali. Menurut wagub DIY, faktor seperti biaya operasional yang kecil, SDM yang melimpah, akses internet yang sudah baik, serta kondisi kota yang kondusif adalah beberapa alasan mengapa perusahaan rintisan di DIY terbanyak nomor tiga se-Indonesia. (DIY, 2019)

Berdasarkan data dari Kajian Industri Kreatif Digital Yogyakarta tahun 2017 yang dilakukan oleh Asosiasi Digital Kreatif (Aditif), sebanyak 61.90% perusahaan rintisan partisipan memiliki asal kantor di Kabupaten Sleman.

Ruang kerja bersama (co-working space) adalah salah satu alternatif model bangunan untuk penyediaan ruang kerja bagi professional dunia digital di Provinsi DI Yogyakarta. Ruang kerja bersama adalah gedung kantor yang digunakan oleh profesional, tidak jarang pekerja lepas, yang bekerja pada bermacam-macam spesialisasi dari industri-industri umum. (Gandini, 2015) Atau secara sederhana diartikan sebagai ruang di mana penggunaanya berada di batas ruang aktivitas lingkungan sekitarnya—bekerja sendiri-sendiri, bersama-sama. (Spinuzzi, 2012)

## TEORI PERANCANGAN

Kantor sewa adalah suatu bangunan yang memwadhahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Kantor sewa merupakan fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi di kota besar (perkembangan industri, bangunan/konstruksi, perdagangan, perbankan, dan lain-lain.)

Ruang kerja bersama (co-working space) adalah lingkungan kantor dengan tata ruang terbuka (open office plan) yang berbiaya rendah di mana orang-orang dari latar belakang industri berbeda dapat berinteraksi, berbagi pengetahuan, dan bekerja sama. (Spinuzzi, 2012) Ruang kerja bersama adalah model ideal untuk pekerja independen atau wiraswasta yang bekerja di bidang IT dan industri kreatif. (Schuermann, 2014) Pertumbuhan ruang kerja bersama oleh pelaku sektor ini disebabkan oleh peningkatan efektivitas pekerjaan pelaku, karena menggunakan ruang di luar rumah, meskipun masing-masingnya pelaku bekerja secara independen. (Frost, 2008)

Berdasarkan studi tipologi, jenis ruang kerja bersama yang dipilih adalah model *Sattelite Spaces* (ruang kerja bersama yang dikelola oleh pihak swasta dengan peruntukan bagi pekerja industri digital, wiraswasta, dan pekerja lepas) (DeGuzman & Tang, 2011) Sedangkan berdasarkan skala dipilih model *Midsize and Big Community Co-working Spaces* di mana adalah ruang kerja bersama dengan kapasitas satu ruang mencapai 40 pengguna yang mana penggunaanya terdiri dari pekerja lintas industri (Schuermann, 2014)

Bangunan kantor sewa ini sendiri juga dilengkapi dengan ruang kantor sewa konvensional, area toko ritel, area restaurant dan pujasera (*food court*), pusat kebugaran, serta kafe.

## DATA TAPAK

LOKASI : JL. RING ROAD UTARA  
LUAS : ± 13.900 m<sup>2</sup>  
FUNGSI LAHAN : PERDAGANGAN DAN JASA DERET (ZONA K3)  
PERATURAN : KDB 60%  
KLB 1.8  
GSB 22M

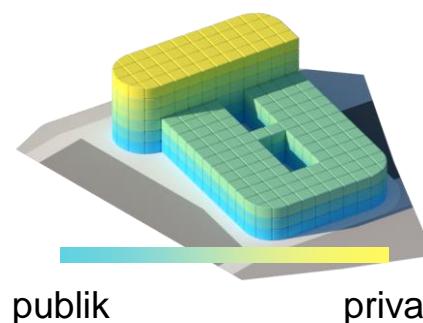


Tapak yang terletak di Kecamatan Depok dipilih atas pertimbangan sebagai salah satu kawasan pengembangan Pusat Kegiatan Nasional berdasarkan Perda Kabupaten Sleman no. 12 tahun 2012, adanya lembaga pendidikan tinggi, serta telah dilengkapi dengan sarana transportasi antarkota dan provinsi yang telah memadai (terminal penumpang tipe C dan bandar udara Adi Sumarmo).

## EKPLORASI DAN GUBAHAN MASSA



Menggunakan bangunan dengan sumbu gubahan massa yang mengikuti arah mata angin dengan pertimbangan untuk mencapai luasan massa bangunan maksimal, kemudahan aksesibilitas sisi depan tapak, dan desain *sun shading* yang lebih tepat.



Membuka atrium pada area massa yang lebih besar untuk mendapatkan pencahayaan alami yang maksimal

Zonasi makro bangunan gedung dibagi berdasarkan tingkat privasi

## PENERAPAN PADA DESAIN

Bangunan menggunakan massa dengan bentuk L di mana sisi memanjang digunakan sebagai area *co-working space* yang terdiri dari *shared workplace*, *dedicated desk*, *event space*, dan *meeting room for rent* pada lantai dasar hingga lantai 2. Sedangkan pada lantai 3 – 5 area tersebut digunakan sebagai area *private office* dengan fasilitas *common room* dan *shared pantry*.



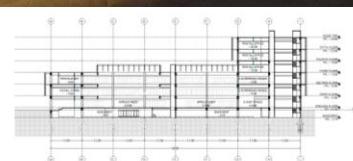
Dikarenakan terdapat sisi bangunan yang menghadap arah timur – barat (terutama pada bagian kantor), maka diperlukan *secondary skin* agar pengguna bangunan tidak merasakan silau pada pagi dan sore hari.



Pada massa bangunan yang lebih besar diarahkan ke area komersil yang terdiri dari supermarket, toko ritel, kafe, pusat kebugaran, serta area pujasera dan restoran. Akses vertikal pada area komersil dilengkapi dengan lift dan escalator. Sedangkan kebutuhan tangga darurat pada bangunan kantor dan area komersil dipisah untuk mengikuti persyaratan jarak pencapaian terjauh pada keadaan darurat.



Bangunan menggunakan struktur beton dengan metode grid 12 meter dan kolom 70x70. Luasan bangunan pada lantai dasar hanya menggunakan ± 43% KDB sehingga menghasilkan sisa ruang hijau yang sangat besar pada tapak yang tersisa.



## DAFTAR PUSTAKA

- Gandini, A. (2015, Februari). The rise of coworking spaces: A literature review. *'Saving' the city: Collective low-budget organizing and urban practice*, p. 194.
- Spinuzzi, C. (2012). Working Alone, Together: Coworking as Emergent Collaborative Activity. *Journal of Business and Technical Communication*, 418.
- DeGuzman, G. V., & Tang, A. I. (2011). *Working in the Unoffice*. San Fransisco: Night Owls Press LLC
- Schuermann, M. (2014). *Coworking Space*. Berlin: Rocket Publishing.