



LAPORAN STUDIO AKHIR ARSITEKTUR

SEMESTER GENAP 2024/2025

JUDUL

**Perancangan Kantor Sewa *Low Rise* di Kota Padang
dengan Pendekatan *Collaborative Workspace***

KETUA & WAKIL KOORDINATOR :

Ir. Nasril Sikumbang, M.T., IAI

Duddy Fajriansyah, S.T., M.T.

DOSEN PEMBIMBING

Dr. I Nengah Tela, S.T., M.Sc.

Dr. Al Busyra Fuadi, S.T., M.Sc.

MAHASISWA :

RAHMADAYANA

2110015111038



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
2024/2025 PADANG

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO AKHIR ARSITEKTUR
SEMESTER GENAP TAHUN 2024-2025**

Judul :
**Perancangan Kantor Sewa *Low Rise* di Kota Padang dengan
Pendekatan *Collaborative Workspace***

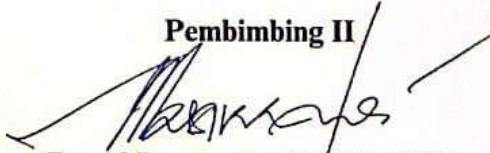
Oleh :
**RAHMADAYANA
2110015111038**

Padang, 11 Agustus, 2025
Disetujui oleh :

Pembimbing I


Dr. I Nengah Tela, S.T., M.Sc.
(NIDN : 1007036601)

Pembimbing II


Dr. Al Busyra Fuadi, S.T., M.Sc.
(NIDN : 1016018102)

Ketua Program Studi Arsitektur



Ir. Nasril Sikumbang, M.T., IAI
(NIDN : 0003026302)

Mengetahui :



Wakil Koordinator Studio Akhir Arsitektur


Duddy Fajriansyah, S.T., M.T.
(NIDN : 1023068001)

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
2024/2025 PADANG**

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahmadayana
NPM : 2110015111038
Program Studi : Arsitektur

Dengan sejujur - jujurnya saya menyatakan bahwa hasil pekerjaan Studio Akhir Arsitektur dengan judul :

Perancangan Kantor Sewa Low Rise di Kota Padang dengan Pendekatan Collaborative Workspace

Merupakan hasil karya yang dibuat sendiri, bukan jiplakan dari Tugas Akhir atau karya tulis atau studio akhir arsitektur orang lain, dengan menjunjung tinggi kode - etik akademik dilingkungan ilmiah dan almamater, jika kemudian hari ternyata tidak sesuai dengan pernyataan di atas, penulis bersedia untuk mempertanggung jawabkannya.

Padang, 25 Agustus 2025


Rahmadayana

LAPORAN
SEMINAR ARSITEKTUR

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



Dosen koordinator :

Dr. Jonny Wongso,S.T,M.T

Duddy Fajriansyah S.T., M.T

Ir.Nasril Sikumbang S.T., M.T,IAI

Dosen Pembimbing :

Dr. Nengah Tela S.T,M.Sc

Dr. Al Busyra Fuadi S.T,M.Sc

Oleh :

Rahmadayana

NPM : 2110015111038

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PRODI ARSITEKTUR
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2024/2025

PRAKATA

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan seminar yang berjudul

“Perencanaan Kantor Sewa Low Rise Di Kota Padang Dengan Pendekatan Collaborative Workspace” ini dengan baik.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Terimakasih kepada Allah SWT, yang memberikan kelancaran dan kemudahan dalam mengerjakan Laporan Seminar Arsitektur ini.
2. Saya bersyukur dan berterimakasih kepada diri sendiri atas keteguhan mental dan fisik yang telah saya tunjukkan dalam menyelesaikan Laporan Seminar Arsitektur ini dengan sebaik mungkin.
3. Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Kedua orang tua dan keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan moral, spiritual, dan material.
4. Bapak **Dr. Jonny Wongso,S.T,M.T**, Bapak **Duddy Fajriansyah, S.T., M.T**, dan Bapak **Ir.Nasril Sikumbang S.T., M.T,IAI** selaku Koordinator Seminar Arsitektur yang telah membimbing dan memberi motivasi serta semangat kepada penulis selama proses penyusunan Laporan Seminar Arsitektur ini.
5. Bapak **Dr. Nengah Tela S.T,M.Sc** dan Bapak **Dr. Al Busyra Fuadi S.T,M.Sc** selaku pembimbing yang telah memberikan arahan, saran, dan bimbingan selama proses penyusunan penelitian ini.
6. Seluruh dosen Jurusan Arsitektur Universitas Bung Hatta yang telah memberikan ilmu dan wawasan selama masa perkuliahan.
7. Rekan-rekan dan teman-teman yang telah memberikan bantuan dan dukungan selama masa perkuliahan dan penyusunan laporan ini.

Padang, 12 Februari,2025

Rahmadayana

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.

DAFTAR ISI	
PRAKATA.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	0
1.1 Latar Belakang.....	0
1.1.1 Isu dan Permasalahan	1
1.1.2 Data dan fakta	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan penelitian	3
1.4 Sasaran Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Ide Kebaruan	3
1.7 Keaslian penelitian.....	3
1.8 Ruang Lingkup Pembahasan.....	4
1.8.1 Ruang Lingkup Spasial (kawasan)	4
1.8.2 Ruang Lingkup Substansional (kegiatan)	4
1.9 Sistematika Pembahasan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Tinjauan Umum	5
2.1.1 Pengertian Kantor Sewa	5
2.1.2 Jenis-jenis Bangunan Perkantoran	5
2.1.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Kantor Sewa	5
2.1.4 Klasifikasi Kantor Sewa	6
2.2 Tinjauan Teori.....	8
2.2.1 Persyaratan Ruang Kantor	8
2.2.2 Sistem Penyewaan Kantor Sewa.....	9
2.2.3 Standar Ruang Arsitektural.....	10
2.2.4 Standar Ukuran Ruang Kantor.....	11
2.2.5 Standar Ukuran Ruang Kerja Bersama	11
2.3 Tinjauan Tema	12
2.3.1 Definisi Tema	12
2.3.2 Tujuan Tema.....	12
2.3.3 Nilai Tema	13
2.4 Review Jurnal	14
2.4.1 Perbandingan Jurnal Nasional.....	14
2.4.2 Perbandingan Jurnal Internasional	15
2.4.3 Kriteria Design.....	16
2.4.4 Tanggapan.....	16
2.4.5 Tanggapan Ke Design	16
2.5 Review Preseden	17
CapitaSpring, Singapore	17
Office Google,Meksiko	17
2.5.1 Prinsip Desain	19
2.5.2 Tanggapan.....	19
2.5.3 Tanggapan ke design.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
3.1 Pendekatan Penelitian.....	20
3.1.1 Sumber Dan Jenis Data	20
3.1.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	20
3.2 Diagram Perancangan Penelitian.....	21
3.1 Jadwal Penelitian	22
3.2 Kriteria lokasi	23
3.3 Alternatif tapak.....	23
BAB IV TINJAUAN KAWASAN PERENCANAAN	25
4.1 Deskripsi Kawasan	25
4.1.1 Potensi kawasan	25
4.1.2 Permasalahan Kawasan.....	25
4.2 Deskripsi Tapak.....	25
4.2.1 Lokasi Dan Batasan Tapak.....	25
4.2.2 Tautan Lingkungan	26
4.2.3 Ukuran Dan Tata Wilayah	26
4.2.4 Peraturan	27
4.2.5 Kondisi Fisik Alamiah	27
4.2.6 Kondisi Fisik Buatan.....	27
4.2.7 Sirkulasi	27
4.2.8 Utilitas.....	28
4.2.9 Panca Indra.....	28
4.2.10 Iklim	28
4.2.11 Manusia Dan Budaya	29
BAB V ANALISA	30

5.1 Analisa Ruang Luar	30	8.1 Kesimpulan.....	60
5.1.1 Analisa Panca Indra Terhadap Tapak	30	8.2 Saran.....	60
5.1.2 Analisa Iklim	31	DAFTAR PUSTAKA	61
5.1.3 Analisa Aksesibilitas dan sirkulasi Manusia.....	32		
5.1.4 Analisa Sirkulasi Kendaraan.....	33		
5.1.5 Analisa Vegetasi Alami	33		
5.1.6 Analisa Utilitas	34		
5.1.7 Analisa Super Impouse	35		
5.2 Analisa Ruang Dalam	35		
5.2.1 Data Fungsi.....	36		
5.2.2 Analisa Programatik	36		
5.2.3 Analisa Kebutuhan Ruang	37		
5.2.4 Total Kebutuhan Ruang	41		
5.2.5 Analisa Besaran Ruang.....	43		
5.2.6 Analisa Kebutuhan Parkir	47		
5.2.7 Analisa Jumlah Kantor Yang Ditampung	47		
5.2.8 Analisa Hubungan Ruang	48		
5.2.9 Organisasi ruang	49		
5.3 Analisa Bangunan	50		
5.3.1 Analisa Bentuk Massa Bangunan	50		
5.3.2 Analisa Struktur Bangunan	50		
5.3.3 Analisa Utilitas Bangunan	52		
BAB VI KONSEP PERANCANGAN.....	53		
6.1 Konsep Tapak	53		
6.1.1 Konsep Panca Indera Terhadap Tapak	53		
6.1.2 Konsep Iklim	53		
6.1.3 Konsep Aksesibilitas Dan Sirkulasi.....	54		
6.1.4 Konsep Vegetasi Alami	54		
6.1.5 Konsep Utilitas	54		
6.2 Konsep Bangunan	55		
6.2.1 Konsep Masa Bangunan	55		
6.2.2 Konsep Ruang Dalam	55		
6.2.3 Konsep Struktur Bangunan	56		
6.2.4 Konsep Utilitas Bangunan	56		
BAB VII PERENCANAAN TAPAK	59		
7.1 Siteplan	59		
BAB VIII PENUTUP	60		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Persebaran Alih Fungsi Ruko Menjadi Kantor.....	1
Gambar 1. 2 Kecamatan Padang Utara	4
Gambar 2. 1 Structured Open Plan	7
Gambar 2. 2 Group Space System	7
Gambar 2. 3 Open Plan System	7
Gambar 2. 4 Self Regulatori Mixed	8
Gambar 2. 5 Combi Office.....	8
Gambar 2. 6 Cellular System	8
Gambar 2. 7 Open Plan.....	9
Gambar 2. 8 Closed Plan	9
Gambar 2. 9 Layout Ruang Kerja Tertutup	10
Gambar 2. 10 Layout ruang kerja terbuka	10
Gambar 2. 11 Layout Ruang Kerja Semi Terbuka.....	10
Gambar 2. 12 Layout Ruang Kerja Campuran.....	11
Gambar 2. 13 Standar Ukuran Furniture Ruang Kerja	11
Gambar 2. 14 Standar Furniture Ruang Kantor	11
Gambar 2. 15 Standar Ukuran Ruang Kantor	11
Gambar 2. 16 Standar Ukuran Ruang Meeting Room Atau Seminar Room	12
Gambar 2. 17 Standar Ukuran Furniture Coworking Space	12
Gambar 2. 18 Standar Ukuran Ruang Coworking Space.....	12
Gambar 3. 1 Diagram Perancangan Penelitian	21
Gambar 4. 1 Peta Kota Padang	Gambar 4. 2 Peta Kecamatan Padang Utara.....
	25
Gambar 4. 3 Peta Lokasi Site.....	26
Gambar 4. 4 Batasan Site.....	26
Gambar 4. 5 Tautan Lingkungan	26
Gambar 4. 6 Ukuran Site	27
Gambar 4. 7 Ukuran Tata Wilayah	27
Gambar 4. 8 Peraturan Pengembangan Kawasan Perkantoran	27
Gambar 4. 9 Peraturan Pengembangan Perdagangan Dan Jasa	27
Gambar 4. 10 Kondisi Fisik Alamiah	27
Gambar 4. 11 Kondisi Fisik Buatan.....	27
Gambar 4. 12 Kondisi Data Sirkulasi Jalan	28
Gambar 4. 13 Data Kondisi Utilitas.....	28
Gambar 4. 14 Data Kondisi View.....	28
Gambar 4. 15 Kondisi Kebisingan.....	28
Gambar 4. 16 Pencahayaan Alami.....	28

Gambar 4. 17 Manusia Dan Budaya	29
Gambar 4. 18 Analisa Bentuk Massa Bangunan.....	50
Gambar 5. 1 Analisa View Tapak	30
Gambar 5. 2 Alternatif Tanggapan View	30
Gambar 5. 3 Analisa Kebisingan.....	30
Gambar 5. 4 Analisa Tanggapan Kebisingan.....	31
Gambar 5. 5 Analisa Pencahayaan Alami	31
Gambar 5. 6 Alternatif Tanggapan Cahaya Alami	31
Gambar 5. 7 Analisa Penghawaan Alami.....	32
Gambar 5. 8 Analisa Alternatif Penghawaan Alami	32
Gambar 5. 9 Analisa Aksesibilitas Manusia.....	32
Gambar 5. 10 Analisa Alternatif Tanggapan Aksesibilitas Manusia.....	32
Gambar 5. 11 Analisa Sirkulasi Kendaraan	33
Gambar 5. 12 Alternatif Tanggapan Sirkulasi Kendaraan ...	33
Gambar 5. 13 Analisa Vegetasi Alami.....	33
Gambar 5. 14 Analisa Alternatif Tanggapan Vegetasi Alami	34
Gambar 5. 15 Analisa Utilitas Tapak	34
Gambar 5. 16 Analisa Alternatif Tanggapan Utilitas.....	34
Gambar 5. 17 Analisa Super Impouse.....	35
Gambar 5. 18 Analisa Aktivitas Pengguna Ruang.....	36
Gambar 5. 19 Analisa Pola Kegiatan Pengelola.....	36
Gambar 5. 20 Analisa Kegiatan Penyewa/Karyawan	36
Gambar 5. 21 Analisa Kegiatan Pengunjung	36
Gambar 5. 22 Analisa Hubungan Makro.....	48
Gambar 5. 23 Analisa Hubungan Penerimaan	48
Gambar 5. 24 Analisa Hubungan Retail.....	48
Gambar 5. 25 Analisa Hubungan Fasilitas Penunjang	48
Gambar 5. 26 Analisa Hubungan Ruang Pengelola	48
Gambar 5. 27 Analisa Hubungan Ruang Penyewa	48
Gambar 5. 28 Analisa Hubungan Ruang Servis.....	48
Gambar 5. 29 Organisasi Ruang Makro.....	49
Gambar 5. 30 Pola Hubungan Ruang Makro	49
Gambar 5. 31 Pola Hubungan Penerimaan	49
Gambar 5. 32 Pola Hubungan Ruang Retail	49
Gambar 5. 33 Pola Hubungan Ruang Penunjang.....	50
Gambar 5. 34 Pola Hubungan Ruang Pengelola	50
Gambar 5. 35 Pola Hubungan Ruang Penyewa	50
Gambar 5. 36 Pola Hubungan Ruang Servis.....	50
Gambar 5. 37 Pondasi Bored Pile	51

Gambar 5. 38 Material Dinding Bata.....51
Gambar 5. 39 Material Dinding Gypsum.....51
Gambar 5. 40 Dinding Partisi Kaca51
Gambar 5. 41 Atap Dak Beton Dan Baja**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 6. 1 Konsep View.....53
Gambar 6. 2 Konsep Kebisingan53
Gambar 6. 3 Konsep Pencahayaan Alami.....53
Gambar 6. 4 Konsep Penghaawaan Alami.....53
Gambar 6. 5 Konsep Aksesibilitas Dan Sirkulasi54
Gambar 6. 6 Konsep Sirkulasi Kendaraan54
Gambar 6. 7 Konsep Pembersihan Vegetasi Alami54
Gambar 6. 8 Konsep Utilitas.....54
Gambar 6. 9 Konsep Massa Bangunan55
Gambar 6. 10 Konsep Ruang Kerja.....55
Gambar 6. 11 Konsep Area Lounge.....55
Gambar 6. 12 Konsep Ruang Rekreasi55
Gambar 6. 14 Konsep Struktur Bawah56
Gambar 6. 15 Konsep Atap.....56
Gambar 6. 16 Konsep Listrik PLN56
Gambar 6. 17 Konsep PDAM57
Gambar 6. 18 Konsep Penampungan Air Hujan..... **Error! Bookmark not defined.**
Gambar 6. 19 Sprinkler System57
Gambar 6. 20 Sistem Smoke Detector57
Gambar 6. 21 Sistem Hydrant.....57
Gambar 6. 22 System Keamanan.....57
Gambar 6. 23 Sistem Keamanan.....58
Gambar 6. 24 Konsep Penangkal Petir58

Gambar 7. 1 Siteplan.....59

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perbandingan Jurnal Nasional..... 14
Tabel 2. 2 Perbandingan Jurnal Internasional 15

Tabel 3. 1 *Tabel Jadwal Kegiatan Penelitian* 22
Tabel 3. 2 Tabel alternatif tapak 23

Tabel 5. 1 Pelaku Pengelola Gedung 35
Tabel 5. 2 Analisa Penyewa Gedung 35
Tabel 5. 3 Analisa Pengunjung 36
Tabel 5. 4 Analisa Kebutuhan Ruang Pengelola..... 37
Tabel 5. 5 Analisa Kebutuhan Ruang Penyewa 38
Tabel 5. 6 Analisa Kebutuhan Ruang Pengunjung 41
Tabel 5. 7 Total Kebutuhan Ruang 41
Tabel 5. 8 Kebutuhan Ruang Terbuka 42
Tabel 5. 9 Analisa Besaran Ruang Pengelola 43
Tabel 5. 10 Analisa Besaran Ruang Penyewa..... 45
Tabel 5. 11 Analisa Besaran Ruang Penunjang dan service . 46
Tabel 5. 12 Analisa Kebutuhan Parkir 47
Tabel 5. 13 Jumlah Kantor Yang Akan Ditampung /Bidang 47

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi COVID-19 telah meningkatkan minat masyarakat terhadap *remote working* akibat adanya aturan dari pemerintah yang mengharuskan masyarakat mengurangi aktivitas di luar dengan cara melakukan WFH (bekerja dari rumah) sehingga masyarakat mulai beradaptasi untuk melakukan pekerjaan secara remote atau tidak berada di kantor. (Sri Wahyuni Trisna et al., 2022) Kafe dan ruang kerja bersama adalah tempat yang memiliki tujuan serupa. Di kedua tempat ini, orang dapat menggunakan fasilitas untuk bekerja dan bersosialisasi. Inilah alasan mengapa beberapa kafe mengubah konsepnya menjadi kafe kerja bersama. Mereka menawarkan ruang pertemuan, fasilitas elektronik pendukung seperti wifi, colokan di setiap meja, dan masih banyak lagi. (Rizkiani & Setyowati, 2023)

Menurut Dwiretnosa, kehidupan manusia akan terus berkembang untuk memenuhi kebutuhan manusia, seperti yang terlihat dalam evolusi ruang kantor dari bekerja di rumah untuk kebutuhan gedung perkantoran khusus. (Wijaya & Margaretha, 2021) Di era teknologi yang sangat maju ini, cara orang bekerja telah berubah dari terbatas pada kantor menjadi dapat bekerja di mana saja dan kapan saja. Pergeseran ini dimungkinkan oleh perkembangan teknologi dan komunikasi yang cepat, seperti perluasan internet yang meluas. Orang dapat melaksanakan tugas mereka dari lokasi manapun, tanpa perlu kehadiran fisik, melainkan melalui teknologi komunikasi seperti panggilan video. Ketika pertemuan fisik sangat penting, individu dapat dengan mudah menyewa ruang untuk penggunaan kolektif. Seiring kemajuan ekonomi, pembentukan pusat administrasi seperti ruang kantor menjadi perlu untuk mendukung kegiatan ekonomi. (Di, 2019)

Industri ruang kerja bersama di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Menurut data 2018 asosiasi coworking Indonesia, jumlah ruang kerja bersama telah meningkat dari sekitar 40 pada 2013 menjadi 200, menandai peningkatan 400%. Pertumbuhan ini dikaitkan dengan pengembangan bisnis startup dan meningkatnya keterlibatan UKM dalam digitalisasi, yang mengarah pada kebutuhan ruang kerja kolaboratif. (Surbakti & Danil, 2020)

Pertimbangan yang muncul dalam memenuhi kebutuhan manusia untuk tempat kerja adalah menciptakan lingkungan yang nyaman di kantor. Tingkat produktivitas pekerja memiliki beberapa faktor yang mempengaruhi menurut Moekijat, salah satunya adalah lingkungan kerja yang menyangkut atmosfer, keselamatan, kesehatan, dan kesejahteraan pekerja. Oleh karena itu, dalam desain kantor, perhatian diperlukan dalam perencanaan area, sistem layanan, dan aktivitas manusia yang akan mempengaruhi kesejahteraan pengguna kantor. (Wijaya & Margaretha, 2021)

Produktivitas pekerja adalah sumber peningkatan kinerja perusahaan dan merupakan faktor penting dalam memaksimalkan sumber daya. Penelitian sebelumnya telah mengidentifikasi beberapa faktor yang dapat meningkatkan produktivitas karyawan, dengan salah satunya adalah lingkungan kerja. (Dwiprasetya & Mildawani, 2023) Karena itu, karyawan yang memiliki motivasi kerja tinggi akan bersemangat untuk menyelesaikan tugas, bersikap progresif, dan berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikannya. untuk menghasilkan output terbaik untuk perusahaan. Sebaliknya, jika motivasi karyawan untuk bekerja menurun. Kehidupan sehari-harinya akan dipenuhi oleh pekerjaannya. Karyawan merasa bahwa mereka tidak melakukan apa-apa saat mereka mengerjakan tugas mereka karena mereka tertekan dan tidak memiliki semangat untuk melakukannya. (Hanifa & Rosandi, 2021)

Tenaga kerja adalah salah satu aset penting untuk mendorong perkembangan dan kemajuan ekonomi suatu negara, termasuk Indonesia. Seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, tenaga kerja juga akan bertambah. Menurut prediksi BPS, antara tahun 2030 dan 2040, Indonesia akan mengalami masa bonus demografi di mana 70% dari populasi adalah individu yang berada dalam usia produktif. Maka dari itu, persiapan serta dukungan untuk calon tenaga kerja dan peningkatan iklim investasi perlu dilakukan. (Santoso & Hardiman, 2025)

Lingkungan kerja juga sangat memengaruhi kesehatan mental karyawan. (Wahyuanto, 2023). Gangguan kesehatan mental seperti kecemasan, depresi, dan kelelahan emosional dapat disebabkan oleh tekanan kerja, tekanan waktu, ketidakpastian pekerjaan, dan kurangnya dukungan sosial. (Selvianda et al., 2024). Faktor-faktor ini tidak hanya dapat membahayakan seseorang secara pribadi, tetapi juga dapat

berdampak pada kinerja kerja dan hubungan antarpersonal di tempat kerja. (Safira Rinsedilankeli, 2024)

Oleh karena itu, Untuk memahami pentingnya menciptakan lingkungan kerja yang seimbang antara fleksibilitas, efisiensi dan kesejahteraan karyawan, maka tujuan dari penelitian ini adalah merancang kantor sewa terintegrasi dengan pendekatan *Collaborative Workspace*.

1.1.1 Isu dan Permasalahan

A. Maraknya Bekerja Dan Meeting Di Café

Dapat ditemukan banyaknya fenomena bekerja di cafe karna kebebasan bekerja dan waktu yang fleksibel dan santai.atau dengan kata lain orang bisa menyesuaikan waktu kerja mereka sendiri. Tetapi bekerja di cafe menemukan banyak permasalahan seperti suasana yang berisik dan ramai sehingga mengganggu konsentrasi terutama bagi orang yang membutuhkan konsentrasi tinggi. Selain itu meja dan kursi serta fasilitas seperti koneksi internet yang tidak dirancang untuk bekerja. Selain itu beberapa café juga menyediakan ruang VIP dan meeting room untuk orang yang ingin melakukan diskusi secara privat. Tetapi, biaya untuk konsumsi makanan sebagai persyaratan meeting room juga menjadi biaya tambahan selain untuk sewa meeting room.

B. Tidak Adanya Kantor Sewa Di Kota Padang

Salah satu permasalahan tidak adanya kantor sewa di kota padang adalah menyebabkan kantor kantor menyebar ke perumahan,ruko dan café. Kantor kantor tersebut tidak dirancang untuk bekerja sehingga mengurangi produktivitas. Berdasarkan hasil wawancara mereka yang menyewa kantor di perumahan karna tidak ada pilihan lain. Persebaran kantor kantor itulah yang membuat legalitas kantor dipertanyakan untuk kantor yang tidak mempunyai alamat kantor.

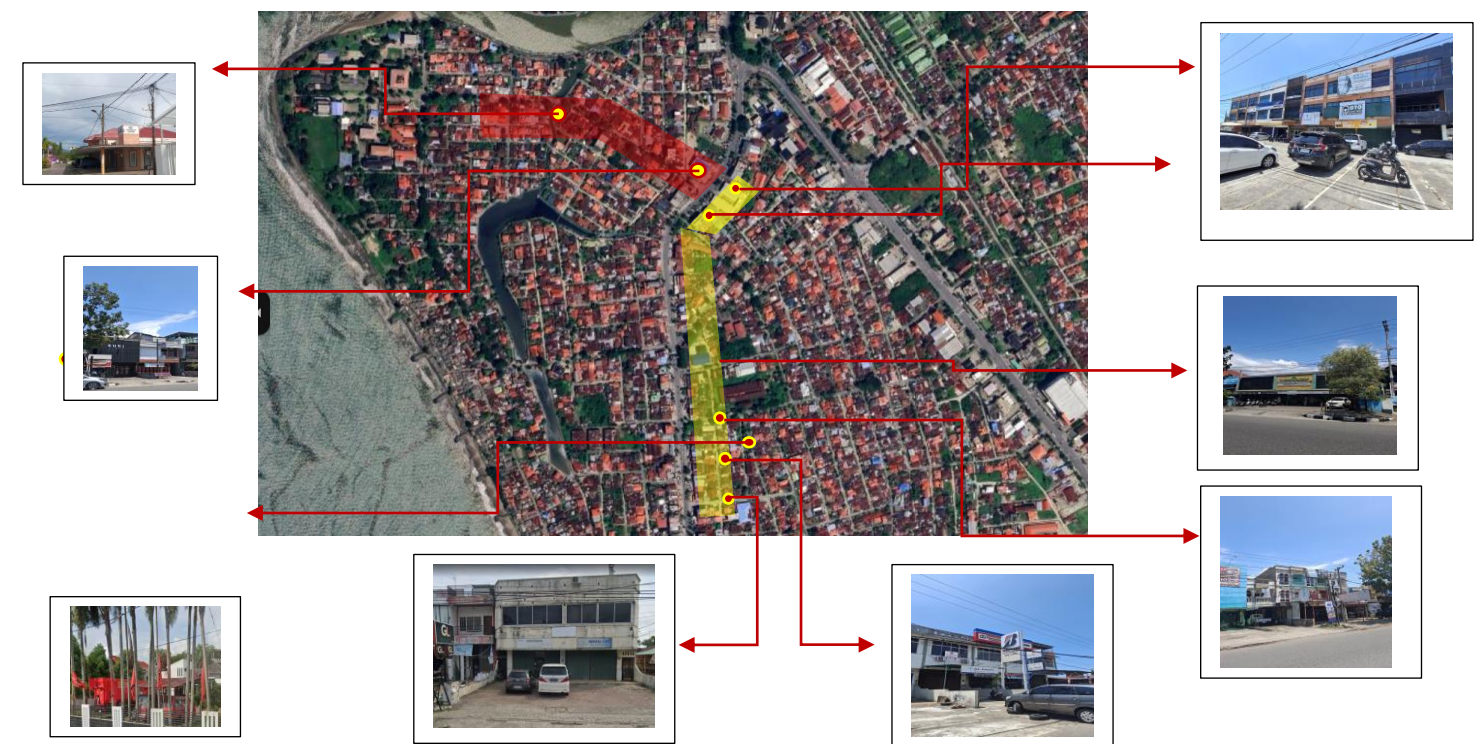
C. Perkantoran Di Ruko Dan Perumahan

Mengubah ruko menjadi ruang kantor sering kali menimbulkan berbagai tantangan dari sudut pandang arsitektural. Dalam hal desain, ruko dirancang untuk keperluan perdagangan atau tempat tinggal, sehingga tidak sepenuhnya sepadan dengan kebutuhan kantor modern. Proses adaptasi ini bisa mengakibatkan area kerja yang kurang efisien, seperti sirkulasi yang terbatas, pencahayaan alami yang tidak optimal, dan ventilasi yang tidak memadai.

transformasi ruko menjadi kantor juga dapat meningkatkan beban infrastruktur, seperti kemacetan lalu lintas dan kebutuhan parkir yang tidak terpenuhi. Tanpa perencanaan yang matang, perubahan ini dapat mengganggu karakter lingkungan dan mengurangi kualitas ruang publik, yang pada akhirnya berujung pada penurunan estetika kota secara keseluruhan.

1.1.2 Data dan fakta

a. Peta persebaran alih fungsi ruko



Gambar 1. 1 Peta Persebaran Alih Fungsi Ruko Menjadi Kantor
Sumber : Analisa Penulis

Dari peta diatas banyak hasil yang menunjukkan kantor berada di wilayah regulasi yang tidak sesuai yaitu di wilayah perkantoran.

perkantoran swasta penyedia pelayanan jasa di pusat kota serta sepanjang koridor jalan arteri dan kolektor.

b. Hasil Wawancara

Berdasarkan hasil wawancara dari salah satu karyawan di kantor yang berada di perumahan, fakta yang didapatkan adalah Kota Padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010–2030. Pasal 18 Strategi pengembangan kawasan perdagangan dan jasa sebagai bagian dari rawan banjir dan kendala lain yaitu respon yang lambat dari owner untuk maintenance bangunan seperti halnya penyediaan lapangan pekerjaan bagi masyarakat dan menyediakan fasilitas perdagangan instalasi. Kendala lain adalah ruang kerja yang berisik atau tidak adanya privasi antar karyawan sehingga mengganggu konsentrasi pelayanan kota dan regional serta nasional sebagaimana dimaksud karyawan. Dari hasil wawancara, jika ada, berharap ada kantor sewa yang menawarkan fasilitas yang nyaman dan aman. Dalam Pasal 67 huruf b meliputi mengembangkan kawasan perdagangan dan jasa skala lokasi yang strategis dan tidak berada di lingkungan rawan banjir.

Berdasarkan hasil wawancara dari kantor bidang agen travel yang menyewa di ruko untuk administrasi perkantornya untuk harga sewa di sekita jalan s parman itu rata rata range 35 jt/tahun dan fasilitas yang diberikan hampir tidak ada selain ruangan kantor itu sendiri. Untuk fasilitas penunjang seperti listrik ,air dan maintenance gedung itu dari biaya dan pengelolaan sendiri. Dan didalam kantor itu,ruang yang digunakan untuk bekerja minim fasilitas dan pencahayaan dan sirkulasi udara tidak sesuai dengan peruntukan tempat untuk bekerja.

Berdasarkan hasil wawancara di ruko di jalan M.yamin padang barat untuk range sewa pertahunnya yaitu sebesar 55 juta/tahun dengan luas ruko yaitu 5x15 m.

Di daerah jalan bypass sebelum kantor DPRD range sewa pertahunnya adalah 125 juta/tahun dengan luas 4,5 x 15 x 10 m. Di daerah sawahan 175 juta/tahun 3 lantai dengan luas 5 x 22 m. untuk daerah ulak karang utara range 175 juta/tahun 2 lantai dengan ukuran 15 x 5 m.

Jadi, range harga sewa terkecil yaitu 55 juta/tahun luas sewa yaitu 5x15 m dan terbesar yaitu 175/tahun dengan luas sewa yaitu 5x22 m, setelah diasumsikan untuk harga sewa range terkecil yaitu 55 juta/tahun sekitar Rp 773/m dan range yang terbesar 175/tahun sekitar Rp 1,5 juta/m. jadi asumsi kemampuan sewa di kota padang sekitar Rp 1 juta/m.

c. Regulasi

1. Peraturan Daerah Kota padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010 – 2030. Bagian Ketiga Strategi Penataan Ruang Wilayah Kota pasal 18 menjelaskan Strategi pengembangan kawasan perkantoran untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf l meliputi mengembangkan

perkantoran swasta penyedia pelayanan jasa di pusat kota serta sepanjang koridor jalan arteri dan kolektor.

3. Peraturan Daerah Kota padang No. 4 Tahun 2012, Rencana Tata Wilayah Kota Padang tahun 2010–2030. Kawasan Perdagangan dan Jasa Pasal 69 Tujuan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) huruf b untuk menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, dalam wadah berupa perkantoran swasta, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat

d. Visi Dan Misi Kota Padang

Visi "masyarakat madani berbasis industri, perdagangan, dan jasa yang unggul serta berdaya saing tinggi dalam kehidupan perkotaan yang tertib dan teratur" tercantum dalam **RPJPD Kota Padang 2005-2025**. ini merujuk pada tujuan menjadikan masyarakat Kota Padang lebih maju, sejahtera, dan berdaya saing, terutama melalui pengembangan sektor industri, perdagangan, dan jasa sebagai pilar utama perekonomian. Istilah "masyarakat madani" mencerminkan masyarakat yang mandiri, berbudaya, dan menjunjung tinggi nilai-nilai moral serta tata tertib kehidupan perkotaan.

Makna utama dari visi ini mencakup:

1. Unggul dan Berdaya Saing Tinggi: Memprioritaskan kemampuan masyarakat dan sektor ekonomi lokal untuk bersaing secara global, terutama dalam perdagangan dan jasa.
2. Tertib dan Teratur: Mengacu pada pengelolaan kota dengan sistem yang baik, termasuk penataan ruang, infrastruktur, dan pelayanan publik untuk menciptakan kehidupan perkotaan yang efisien dan terorganisir.

1.2 Rumusan Masalah

a. Permasalahan Non-Arsitektural

- 1. Siapa saja para pelaku usaha di kota padang yang berpotensi untuk menyewa kantor?
- 2. Bagaimana merencanakan kantor sewa sesuai dengan kemampuan sewa di kota padang?
- 3. Bagaimana kantor sewa bisa menguntungkan para pelaku usaha dengan lokasi yang dipilih?

b. Permasalahan arsitektural

- 1. Bagaimana merancang ruang kantor sewa yang sesuai dengan masing masing bidang perusahaan ?
- 2. Bagaimana ruang kerja sewa dapat menawarkan tingkat fleksibilitas yang setara atau bahkan lebih tinggi dibandingkan bekerja di kafe, contohnya dengan berbagai pilihan paket sewa dan fasilitas yang dapat disesuaikan?
- 3. Bagaimana merancang ruang kerja di kantor sewa yang dapat meningkatkan produktivitas kerja dibandingkan dengan bekerja di kafe?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan isu yaitu maraknya yang bekerja di café dan menjadikan rumah sebagai pilihan kantor Maka,tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghasilkan design kantor sewa yang sesuai dengan bidang masing masing perusahaan dan sesuai dengan daya sewa di kota padang dan mengakomodasi perusahaan baru yang belum memiliki kantor.

1.4 Sasaran Penelitian

Sasaran Utama yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah terwujudnya rancangan design kantor sewa yang menjadi daya tarik para pekerja di café dan rumah serta kantor sewa yang mampu meningkatkan kolaborasi di lingkungan kerja .

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan teori-teori, konsep, ide,dan kebaruan yang digunakan dalam penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

Bagi penulis dan pembaca penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat untuk menerapkan konsep pendekatan dan teori yang digunakan dalam penelitian yang serupa.

1.6 Ide Kebaruan

Pada perancangan dan perancangan kantor ini akan menggabungkan konsep *collaborative work* dengan penerapan *work life balance*. Design kantor yang Menghadirkan area yang mendukung interaksi sosial, seperti *"fun zone"* area untuk kegiatan olahraga ringan, atau bahkan tempat untuk beristirahat sejenak.

1.7 Keaslian penelitian

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

No	Universitas	Penulis	Tahun	Judul	Pembahasan
1	Universitas Sriwijaya	Chiquita Mutiara Ananda	2022	Kantor Sewa Sebagai Collaborative Workspace Di Kota Palembang	membahas konsep desain kantor sewa yang berfungsi sebagai ruang kolaboratif untuk mendukung kebutuhan kerja modern. Penelitian ini menyoroti pentingnya menciptakan lingkungan kerja yang fleksibel, produktif, dan mampu mendorong kolaborasi antar pengguna dari berbagai latar belakang. Dengan mempertimbangkan aspek tata ruang, kenyamanan, dan teknologi, penelitian ini bertujuan untuk menawarkan solusi desain yang inovatif guna menjawab perkembangan kebutuhan kerja masyarakat urban di Kota Palembang.
2	Universitas Hasanuddin	Alwan Luthfi	2023	Kantor Sewa Semi Virtual Di Kota Makassar	perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar, yang bertujuan untuk menjawab kebutuhan ruang kerja fleksibel bagi pekerja modern di era digital. Penelitian ini mengintegrasikan konsep ruang semi-virtual dengan fasilitas fisik dan digital untuk mendukung produktivitas dan kolaborasi pengguna, terutama bagi start-up, freelancer, dan perusahaan kecil. Pendekatan desain mengutamakan efisiensi ruang, teknologi smart office, serta elemen keberlanjutan, sesuai dengan karakteristik kota Makassar sebagai pusat bisnis yang dinamis.
3	Universitas Lampung	Cristiana	2023	Konsep Perancangan Rental Office Dengan Pendekatan Passive Design Di Kota Bandar Lampung	membahas rancangan ruang kantor sewa yang mengoptimalkan prinsip <i>passive design</i> untuk menciptakan lingkungan kerja yang hemat energi dan ramah lingkungan. Penelitian ini menyoroti pentingnya desain yang memanfaatkan potensi alami, seperti pencahayaan dan ventilasi alami, untuk meningkatkan kenyamanan termal, efisiensi energi, dan keberlanjutan dalam bangunan kantor sewa di iklim tropis Kota Bandar Lampung.

Untuk karya ilmiah yang membahas tentang kantor sewa, penulis menemukan literatur yang telah dijabarkan pada tabel diatas. Berdasarkan literatur, ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan ketika merancang dan menganalisis perancangan kantor sewa. Penulis menerapkan kegiatan yang sama dalam melakukan penelitian, tetapi ada perbedaan dalam pendekatan, teori, ide, kebaruan, target, dan tujuan. Oleh karena itu, penelitian Berjudul "**Perencanaan Kantor Sewa Di Kota Padang Dengan Pendekatan *Collaborative Workspace***" adalah asli dan layak diselidiki. Penulis telah melakukan pengamatan, potensi untuk perencanaan kantor, survey isu yang menjadi pendukung untuk perencanaan kantor, membaca literasi tentang kebiasaan bekerja serta produktivitas untuk meningkatkan pekerja. Oleh karena itu, data tentang itu dapat diperoleh.

1.8 Ruang Lingkup Pembahasan

1.8.1 Ruang Lingkup Spasial (kawasan)



Gambar 1. 2 Kecamatan Padang Utara
Sumber : Google Earth

Kecamatan Padang Utara merupakan salah satu kecamatan di Kota Padang, Sumatra Barat. Kecamatan Padang Utara memiliki luas 8,08 km² atau 1,16 % dari total luas Kota Padang. (sumber : padang utara dalam angka 2023). Berdasarkan posisi geografisnya, Kecamatan Padang Utara memiliki batas wilayah, yaitu :

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Koto Tengah dan Kecamatan Nanggalo
2. Sebelah selatan Kecamatan Padang Barat dan Kecamatan Padang Timur,
3. Sebelah timur Kecamatan Kuranji,
4. Sebelah barat Samudera Hindia.

Kelurahan yang ada di Kecamatan Padang Utara adalah sebagai berikut:

1. Gunung Pangilun
2. Ulak Karang Utara
3. Ulak Karang Selatan
4. Air Tawar Timur
5. Air Tawar Barat
6. Alai Parak Kopi
7. Lolong Belanti

1.8.2 Ruang Lingkup Substansional (kegiatan)

Mengumpulkan dan menyajikan informasi dalam lingkup membahas kantor sewa Berdasarkan data yang diperoleh, ruang lingkup diskusi mencakup masalah, tantangan, dan peraturan pemerintah kota, yang nantinya akan menghasilkan desain yang menekankan konsep coworking space dalam studi.

1.9 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, isu dan fakta, rumusan masalah, tujuan penelitian, sasaran penelitian, ruang lingkup pembahasan, ide kebaruan, keaslian penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan tentang tinjauan teori, analisa preseden, analisa jurnal, penekanan tema yang digunakan, dan berbagai studi literatur yang berkaitan dengan topik yang dibahas.

BAB III METODE PENELITIAN

Membahas tentang pendekatan penelitian, teknik penelitian, subjek penelitian, dan waktu penelitian.

BAB IV TINJAUAN KAWASAN PERENCANAAN

Membahas tentang data primer dan sekunder yang telah diperoleh dengan menggunakan pendekatan dan teknik penelitian yang telah diterapkan.

BAB ANALISA

Membahas tentang analisa-analisa mengenai ruang luar, ruang dalam dan bangunan.

BAB VI KONSEP PERANCANGAN

Membahas mengenai konsep dan gagasan yang diterapkan secara mikro maupun makro.

BAB VII PERENCANAAN TAPAK

Membahas tentang perencanaan tapak yang didapat setelah melakukan analisa terhadap tapak.

BAB VIII PENUTUP

Bab yang berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan.

1. Lokasi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum

2.1.1 Pengertian 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. Kantor sewa adalah pusat perkantoran yang dikelompokkan dalam satu gedung sebagai respon terhadap pertumbuhan ekonomi yang pesat, terutama di perkotaan (perkembangan industri, manufaktur, perdagangan, keuangan, dll).

2.1.2 Jenis-jenis Bangunan Perkantoran

Beberapa tipe kantor (Maharani, 2022) adalah sebagai berikut:

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

2.1.3 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 :