

## **BAB II**

### **TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN**

#### **2.1. Tinjauan Umum Perancangan**

Dalam tinjauan umum perancangan akan dijabarkan secara sistematis sesuai data dan informasi yang didapat dari sumber literatur yang relevan. Adapun rancangan yang dibuat ialah Kantor Sewa dengan Metode Arsitektur Kontekstual di Bali yang merupakan sebuah bangunan kantor sewa disertai fasilitas tambahan berupa *coworking space* untuk menunjang kolaborasi dan aktivitas bisnis para pelaku industri ekonomi kreatif dengan metode Arsitektur Kontekstual di Bali.

##### **2.1.1. Pengertian Judul**

Judul pada dasarnya merupakan kepala karangan yang akan menjadi nama dari sebuah objek perancangan, judul akan mewakili seluruh bagian rancangan sehingga akan lebih baik jika dijelaskan secara singkat untuk memudahkan pemahaman dan menghindari misinterpretasi. Berikut merupakan penjelasan pengertian dari judul Kantor Sewa dengan Metode Arsitektur Kontekstual di Bali.

Menurut Pusat Bahasa (2011), kantor diartikan sebagai tempat mengurus pekerjaan atau tempat bekerja. Hunt menyatakan (dalam Marlina, 2008), kantor sewa adalah bangunan yang menadahi kegiatan bisnis dan pelayanan secara profesional. Lebih lanjutnya, Marlina (2008) turut memaparkan jika kantor sewa merupakan sebuah fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan yang disewakan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar.

Secara terminologi, arsitektur kontekstual dapat diartikan sebagai sebuah metode perancangan yang mengaitkan bangunan baru dengan karakteristik lingkungan sekitarnya. Brent C. Brolin (1980) mengungkapkan seputar kontekstualisme yang merupakan keinginan untuk memerhatikan dan menghormati lingkungan fisik di sekitar rancangan dengan mengutamakan kesinambungan visual

antara bangunan baru dengan gaya setempat yang telah ada sebelumnya. Secara garis besar, arsitektur kontekstual hadir untuk menciptakan rancangan yang memiliki hubungan erat dengan lingkungannya.

Bali merupakan salah satu provinsi di Indonesia dengan ibu kota bernama Denpasar dengan luas pulau sebesar 123,98 km<sup>2</sup> dengan 4.317.404 jiwa penduduk hingga tahun 2020. Berdasarkan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Bali (Bappeda, 2021), Bali menjadi salah satu provinsi yang memiliki pertumbuhan makro ekonomi yang cukup tinggi dengan Kabupaten Badung yang tercatat sebagai kabupaten dengan pertumbuhan tertinggi. Sedangkan Kuta yang termasuk dalam salah satu kecamatan di Kabupaten Badung pun merupakan salah satu kawasan metropolitan berdasarkan pada Pusat Kegiatan Nasional (PKN).

Dari beberapa penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Kantor Sewa dengan Metode Arsitektur Kontekstual di Bali merupakan sebuah rancangan kantor sewa yang berlokasi di salah satu kawasan strategis untuk peluang bisnis di Bali dengan fasilitas tambahan untuk mendukung aktivitas para pelaku bisnis dan membantu membangun kapabilitas inovasi, jenisnya seperti inkubator, akselerator, dan *coworking space* serta menerapkan Arsitektur Kontekstual sebagai metode rancangannya.

### **2.1.2. Studi Literatur**

Dalam poin ini akan dijabarkan beberapa studi literatur yang berkaitan dengan objek perancangan, hal ini merupakan salah satu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi penelaahan terhadap literatur yang berhubungan dengan objek yang dipilih.

#### **2.1.2.1. Kajian Kantor Sewa**

Marlina (2008) menyatakan, rancangan sebuah kantor sewa dapat dibedakan jenisnya berdasarkan pada berbagai pertimbangan seperti ruang yang disewakan, jumlah penyewa, pengelolaan, pembagian tata letak dan denah, kedalaman ruang, dan tipikal pencapaiannya, berikut merupakan penjelasan seputar klasifikasi kantor sewa.

- **Klasifikasi Kantor Sewa**

- A. Berdasarkan pada Modul Ruang Sewa

Dimensi modul ruang sewa dapat ditentukan dengan memperhatikan tiga hal sebagai berikut (Marlina, 2008):

- 1) Kesesuaian dengan modul struktur bangunan dalam upaya mencapai efisiensi biaya bangunan serta efektivitas ruang yang terbentuk.
- 2) Standar ruang gerak dari berbagai aktivitas sesuai dengan fungsi-fungsi yang direncanakan diwadahi dalam kantor sewa tersebut.
- 3) Kelengkapan fasilitas yang direncanakan sesuai tuntutan aktivitas, keamanan, dan kenyamanan bagi pengguna bangunan.

- B. Berdasarkan Peruntukan

Pada umumnya kantor sewa direncanakan untuk menaungi fungsi tertentu yang berpengaruh pada kebutuhan ruang-ruang yang mewadahi aktivitas tertentu dilengkapi dengan fasilitas yang turut menyesuaikan. Oleh karena itu, kantor sewa dapat diklasifikasikan berdasar pada kelengkapan dan karakter ruang serta fasilitas yang ada, pembagiannya ialah sebagai berikut:

- 1) Kantor sewa dengan fungsi tunggal:  
Kantor sewa yang hanya mewadahi satu fungsi.
- 2) Kantor sewa dengan fungsi majemuk:  
Kantor sewa yang di dalamnya menaungi berbagai fungsi.

Peruntukan yang digunakan dalam objek perancangan nantinya ialah kantor sewa dengan fungsi majemuk karena selain memiliki fungsi sebagai ruang perkantoran serta akan ada pula fasilitas tambahan berupa ruang kerja bersama untuk mendukung kolaborasi antar pengguna bangunan.

- C. Berdasarkan Jumlah Penyewa

Sesuai dengan tujuan komersial dari kantor sewa yaitu menyewakan ruang, tiap ruang-ruang di dalamnya dapat disewa oleh perorangan atau kelompok penyewa

sesuai kemampuan konsumen (Azmi, 2013). Berdasar pada *Time Saver Standards for Building Types*, kantor sewa dapat diklasifikasikan sesuai jumlah penyewa ruangnya sebagai berikut:

- 1) Penyewa bangunan tunggal:  
Bangunan kantor sewa yang hanya disewa oleh satu penyewa.
- 2) Penyewa lantai tunggal:  
Kantor sewa yang hanya disewa oleh satu penyewa pada setiap lantainya.
- 3) Penyewa lantai majemuk:  
Kantor sewa yang digunakan lebih dari satu penyewa atau unit kantor pada tiap lantainya.

Jenis penyewa lantai yang digunakan pada objek perancangan ialah penyewa lantai majemuk sehingga unit kantor pada tiap lantainya dapat disewa oleh lebih dari satu orang.

#### D. Berdasarkan Pengelola

Selain dari sisi konsumen yang menyewa, kantor sewa juga diklasifikasikan berdasarkan aspek pengelolanya sebagai berikut (Marlina, 2008):

- 1) *Tenant owned office building*:  
Kantor sewa yang dibangun oleh pemilik sekaligus penyewa bangunan sehingga layout ruang serta komponen lainnya menyesuaikan dengan keinginan pemilik.
- 2) *Speculative office building*:  
Kantor sewa yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan pasar serta secara spekulatif mampu mendatangkan penyewa lewat studi kelayakan sebelumnya.
- 3) *Investment type of office building*:  
Kantor sewa yang dipasarkan secara spesifik (ciri khusus) dengan perusahaan khusus yang menyewa satu bangunan sehingga citra bangunan mengikuti keinginan penyewa tunggal.

4) *Tailor made building*:

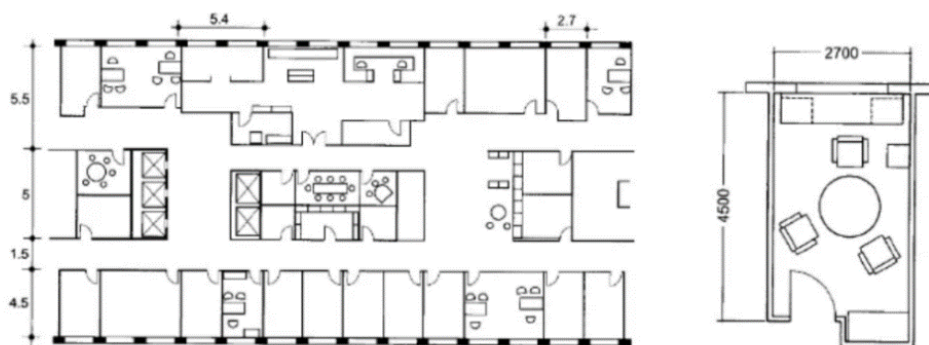
Kantor sewa yang dibangun dengan maksud untuk digunakan sendiri seperti kantor pemerintahan atau departemen.

Objek perancangan nantinya akan masuk ke dalam jenis *speculative office building* di mana bangunan dibangun atas demand pasar di lokasi sekitar dengan asumsi proyek kepemilikan swasta.

E. Berdasarkan Layout Denah

Pembagian jenis kantor sewa dapat dilakukan dengan melihat tata letak atau denah ruangnya sebagai berikut (Marlina, 2008):

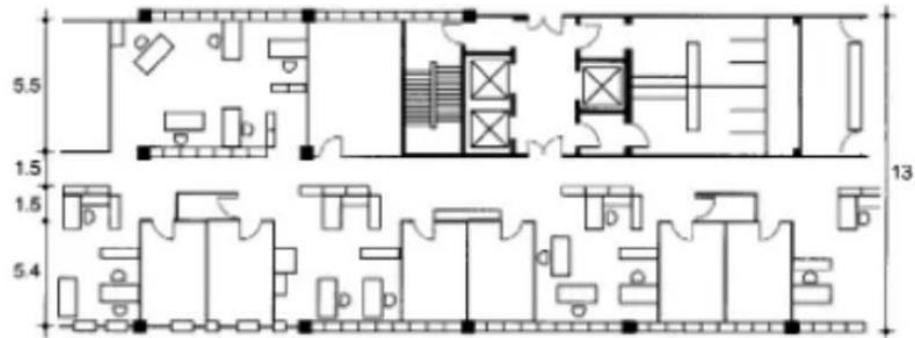
- 1) *Cellular system*: memiliki bentuk memanjang yang panjang koridornya setara dengan panjang bangunan dan memiliki tingkat privasi ruang yang tinggi.



Gambar 2.1 *Cellular system*

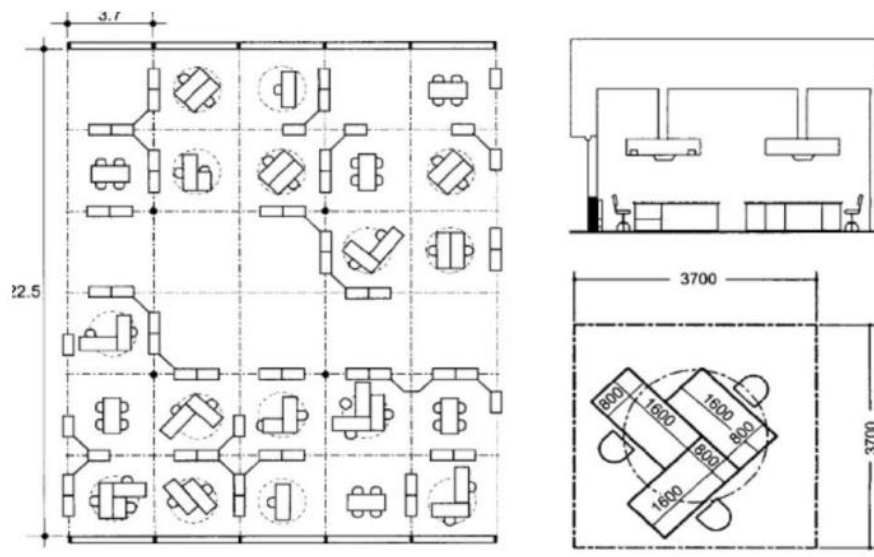
Sumber: Data Arsitek

- 2) *Group space system*: dalam sistem ini disediakan ruangan berukuran sedang untuk menampung 5-15 pengguna dalam satu ruang.



Gambar 2.2 *Group space system*  
 Sumber: Data Arsitek

- 3) *Open plan system*: sistem ini disusun secara fleksibel berdasarkan pada kebutuhan pengguna dengan pemberian partisi, furniture, dan vegetasi sebagai penanda rute sirkulasi.



Gambar 2.3 *Open plan system*  
 Sumber: Data Arsitek

#### F. Berdasarkan Modul Ruang

Kantor sewa erat kaitannya dengan ruang, dalam Buku Panduan Perancangan Banguna Komersial, golongan ruangan kantor sewa dibagi menjadi tiga berdasarkan modul ruangnya, yaitu:

- 1) *Small*: berukuran minimal 8 m<sup>2</sup> dan maksimal 40 m<sup>2</sup>
- 2) *Medium*: berukuran minimal 40 m<sup>2</sup> dan maksimal 150 m<sup>2</sup>
- 3) *Large*: berukuran di atas 150 m<sup>2</sup>

Ruangan unit pada kantor sewa dalam objek perancangan akan menggunakan ketiga modul ruang sehingga penyewa memiliki opsi untuk memilih ukuran ruangan yang dibutuhkan berdasarkan pada jumlah karyawan yang dimiliki perusahaan.

#### G. Berdasarkan Kategori Kelas

Pembedaan kategori kelas kantor sewa didasarkan pada lokasi bangunan, fasilitas, dan biaya pelayanan-pemeliharaan. Klasifikasi kategori kelas dilakukan sebagai berikut:

- 1) Kelas satu:
  - Berada di jalan utama dan kawasan bisnis
  - Bangunan tinggi di atas 5 lantai
  - Fasilitas kantor lengkap
  - Dikelola oleh tim manajemen dan dipelihara oleh pengelola
  
- 2) Kelas dua:
  - Tidak harus berada di jalan utama atau kawasan bisnis
  - Tinggi bangunan kurang dari 5 lantai
  - Fasilitas kantor standar
  - Dikelola sendiri oleh pemilik

Objek perancangan termasuk ke dalam kategori kelas satu karena berada di jalan arteri utama dengan fasilitas memadai serta dikelola oleh karyawan pengelola namun tinggi bangunan tidak melebihi 5 lantai untuk mengikuti peraturan setempat yang ada.

- **Kriteria Lokasi Kantor Sewa**

Lokasi menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi minat dari pihak pasar, selain itu sebuah fungsi bangunan pun dapat ditunjang dari lokasi yang dipilih. Dalam pemilihan lokasi kantor, Prajudi (1982) menyatakan beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi kantor yaitu:

- a) Dekat dengan gedung perkantoran umum
- b) Dilalui oleh kendaraan umum
- c) Merupakan pusat kegiatan finansial
- d) Dekat dengan gedung pemerintahan

- **Persyaratan Ruang Kantor**

Menurut literatur yang ada, terdapat persyaratan dalam membuat sebuah ruang kantor sewa berdasarkan pada fleksibilitas, akustika atau kebisingan, pencahayaan, dan penghawaan. Berikut merupakan beberapa persyaratan dalam perancangan ruang kantor:

- A. **Fleksibilitas**

Dalam perencanaan kantor sewa, pemilihan layout tata ruang bergantung pada badan usaha yang menyewa karena kebutuhan privasi dan luasan lantai (modul) yang disewa berbeda-beda sesuai jenis kegiatannya. Persyaratan fleksibilitas kantor sewa erat kaitannya dengan penggunaan dinding penyekat atau partisi yang bersifat portable sehingga mudah di bongkar-pasang sesuai kebutuhan pada pola tata ruangan. Fleksibilitas layout pun terbagi menjadi 2 (dua) tipe yaitu *open plan* dan *closed plan*.

- *Open Plan*

Tata ruang kantor terbuka atau *open plan* merupakan penataan sebuah ruang berukuran besar untuk ditempati beberapa pengguna untuk melakukan pekerjaan bersama-sama di ruangan tersebut tanpa dipisah oleh penyekat.





Gambar 2.4 *Open plan*  
Sumber: Google

- Bersifat lebih terbuka dengan tingkat privasi yang kurang maksimal
- Memudahkan adanya komunikasi dan koordinasi antar pekerja
- Kemungkinan timbul kebisingan serta kesulitan untuk berkonsentrasi
- Lebih hemat energi dan fleksibel dalam perubahan tata ruang tanpa membutuhkan biaya yang tinggi

- *Closed Plan*

Tata ruang kantor tertutup atau *closed plan* adalah penataan ruang yang dibuat secara tertutup di mana antar pekerja dengan pekerja lainnya dipisahkan oleh sekat sehingga ruang kerja lebih mirip dengan kamar privat untuk melakukan kegiatan bekerja.



Gambar 2.5 *Closed plan*  
Sumber: Google

- Bersifat lebih tertutup dengan tingkat privasi yang lebih terjaga
- Kurang mendukung aktivitas berkelompok
- Konsentrasi kerja lebih dapat terjamin
- Dibutuhkan biaya lebih besar untuk melakukan perubahan tata ruang

## B. Akustika dan Kebisingan

Beberapa pengendalian terhadap kebisingan dalam kantor mencakup:

- Perlindungan terhadap sumber kebisingan eksternal (lalu lintas dan kegiatan di sekitar kantor)
- Insulasi horizontal dan vertikal di tiap ruang untuk menjaga privasi pembicaraan
- Pengurangan kebisingan internal pada ruang kantor seperti alat mekanik (ventilasi, pengkondisian udara, pipa air, elevator, eskalator) ataupun kegiatan di dalam kantor (perbincangan, sirkulasi, pergerakan pengguna)

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

- Lantai diberi karpet tebal dan dipasang di lapisan bawah yang elastis untuk menyerap bunyi dan menghindari bising langkah kaki
- Langit-langit dilapisi bahan penyerap bunyi dengan koefisiensi serap yang baik
- Luas total dari kaca jendela tidak boleh melebihi 40% luas tembok luar dengan tirai yang digunakan di sepanjang bukaan dinding pun mampu menyerap bunyi
- Pembagian ruang atau peletakan dinding penyekat sebagai pemisah visual harus dilapisi bahan penyerap bunyi untuk menghindari penyebaran gelombang bunyi berfrekuensi rendah
- Distribusi peralatan kantor yang menimbulkan kebisingan (telfon, printer, mesin tik, dll) harus dibagi merata mungkin di semua ruang kantor

- Tanaman dan bunga di dalam ruang kantor mampu memberi ketenangan secara psiko-akustik

### C. Pencahayaan

Dalam pencahayaan, permasalahan yang seringkali timbul pada perancangan kantor adalah glare atau silau, pembayangan, dan pemantulan cahaya yang terlalu terang.

Tabel 2.1 Tabel Indeks Silau

Frekuensi Pemakaian	Nilai Maksimal Indeks Silau
Sering dan rutin	16
Rutin	19
Rutin untuk waktu yang singkat	22
Tidak rutin	25
Sirkulasi	28

Sumber: Data Arsitek 1

Dikarenakan kegiatan perkantoran termasuk dalam kegiatan rutin maka maksimum indeks silau yang perlu diperhatikan ialah 19.

### D. Penghawaan

Sistem penghawaan untuk kegiatan rutin di perkantoran pada umumnya menggunakan sistem penghawaan buatan seperti AC (*Air Conditioner*) karena pengaturan suhu mampu diatur diubah sesuai kebutuhan dan tidak terpengaruh faktor iklim dan cuaca. Namun untuk faktor kesehatan pengguna, ruang kantor perlu memiliki bukaan yang memungkinkan adanya sirkulasi pertukaran udara secara berkala.

- **Sistem Penyewaan dalam Kantor Sewa**

Sistem penyewaan ruang dalam sebuah kantor sewa yang telah dilengkapi beberapa fasilitas yang mendukung keberadaan sebuah ruang perkantoran meliputi:

1. Ruang perkantoran yang disewakan dengan ruang terbuka

Dalam hal ini, ruang perkantoran yang disewa oleh sebuah perusahaan berdasarkan modul ruang atau luas lantai mendapat kebebasan dalam menata ruangnya sesuai kebutuhan dan keinginan perusahaan yang menyewa.

2. Ruang toko atau retail yang disewakan dengan area terbagi

Ruang yang disewakan terbagi atas luasan area berdasarkan unit terkecil sampai terbesar dengan menggunakan dinding pemisah berdasarkan kebutuhan penyewa.

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.

- **Standar Tata Ruang Arsitektural**

Pada dasarnya, desain tata ruang pada ruang perkantoran dapat membantu untuk memenuhi kebutuhan tiap pengguna berkaitan dengan pekerjaan yang harus mereka kerjakan sehingga diperlukan sebuah lingkungan fisik yang memadai serta mendukung kegiatan tersebut. Quible (2001) menyatakan beberapa kriteria yang menjadi standar dalam tata ruang sebuah perkantoran, yaitu:

A. Ruang Kerja Tertutup

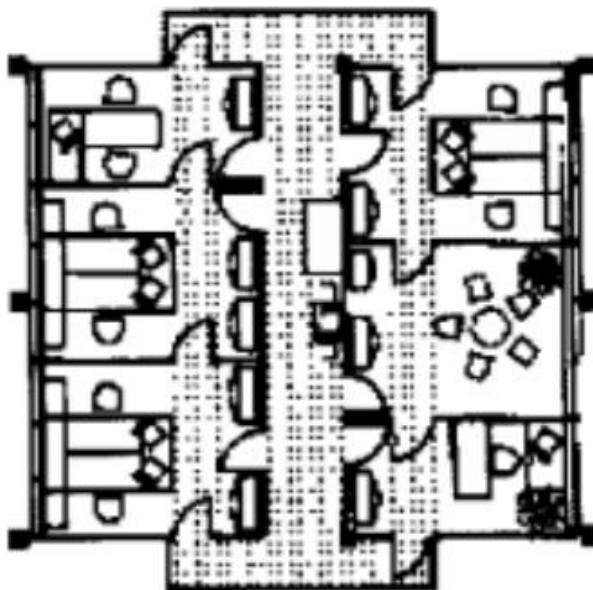
Ruangan yang memiliki tatanan tertutup biasanya berbentuk terpisah dan terbagi-bagi dalam ruangan pribadi dengan tingkat privasi tinggi.



Gambar 2.6 Layout ruang kerja tertutup  
Sumber: Data Arsitek Jilid 1

#### B. Ruang Kerja Terbuka

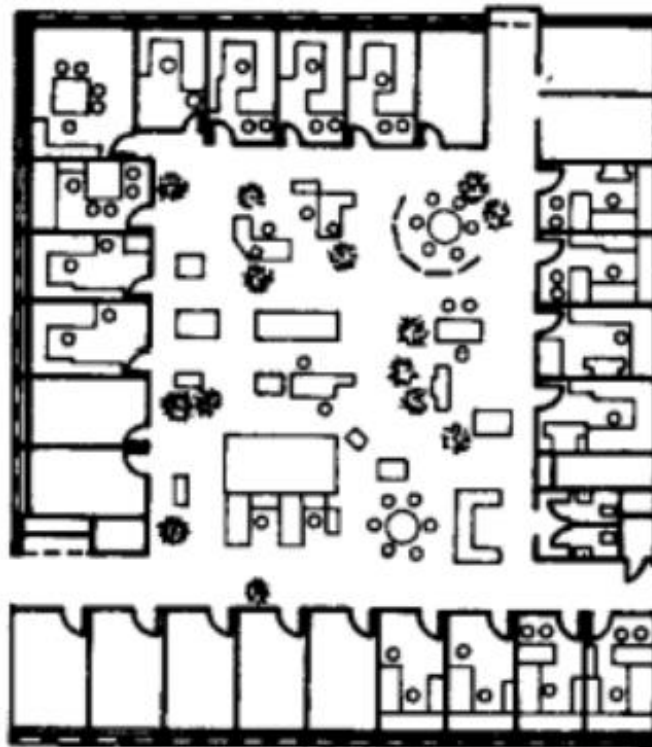
Ruangan dengan tata ruang terbuka cenderung bersifat sangat berkelompok dikarenakan ruang untuk bekerja para pengguna hanya dibatasi oleh meja pribadi dan ditata dalam sebuah ruangan yang besar



Gambar 2.7 Layout ruang kerja terbuka  
Sumber: Data Arsitek Jilid 1

### C. Ruang Semi Terbuka

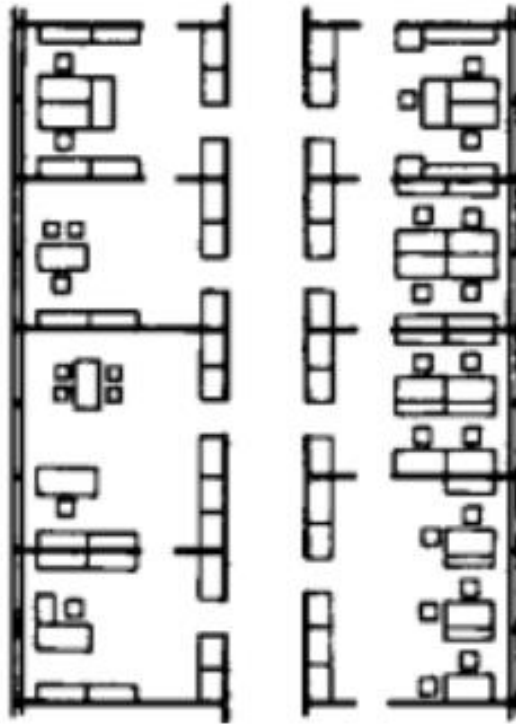
Ruangan dengan tata ruang semi terbuka biasanya digunakan untuk tetap menjaga privasi antar pengguna ruang satu dengan yang lainnya. Sama seperti ruang terbuka, ruang ini pun dibuat dalam ruangan besar namun diberikan dinding pembatas atau sekat yang digunakan sebagai pembatas.



Gambar 2.8 Layout ruang kerja semi terbuka  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2

### D. Ruang Kerja Campuran

Tipe ruangan dengan sifat campuran ini adalah perancangan yang memiliki tata ruang terbuka, tertutup dan semi terbuka dalam satu layout ruangan kerja. Penggunaan tipe ruangan ini paling banyak diminati karena memiliki ruang yang lebih muda diatur dalam aspek struktur, sirkulasi, dan bahkan furniturnya.

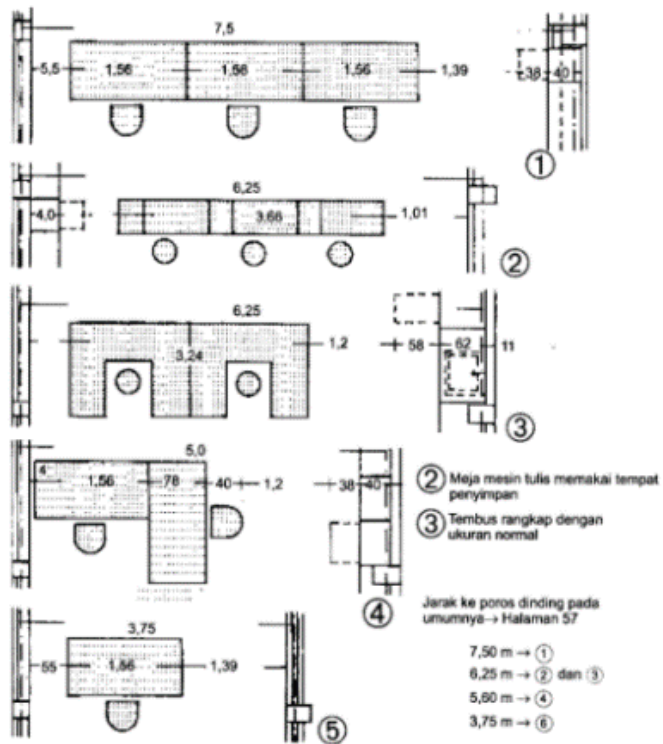


Gambar 2.9 Layout ruang kerja campuran  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2

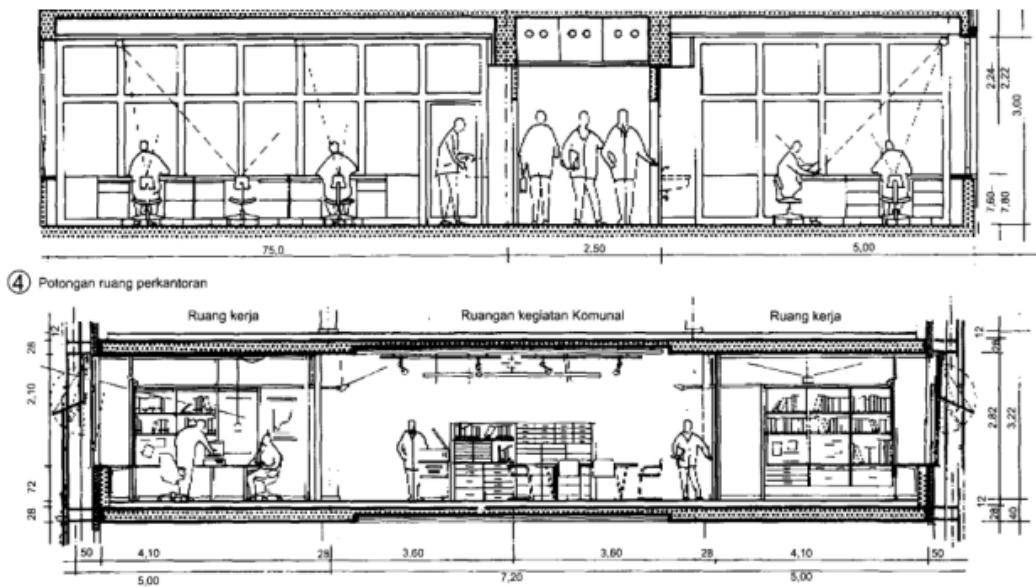
- Standar Ukuran Ruang Kantor

Terdapat beberapa standar ukuran yang perlu diperhatikan dalam perancangan sebuah kantor sewa seperti standar ukuran peralatan kerja yang berpengaruh terhadap penggunaan, sirkulasi, dan penataan layout kantor.

Dalam gambar standar ukuran ruang kantor di bawah menunjukkan hubungan antara ruang kerja dengan koridor serta ruang kerja dengan ruang komunal. Untuk kapasitas 3 (tiga) orang, standar ukuran koridor dibuat minimal 2 meter dengan tinggi lantai ke plafon minimal 3 meter dan ruang kerja nantinya akan melakukan penyesuaian sesuai kebutuhan dan jumlah pengguna.



Gambar 2.10 Standar furniture ruang kantor  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2



Gambar 2.11 Standar ukuran ruang kantor  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2

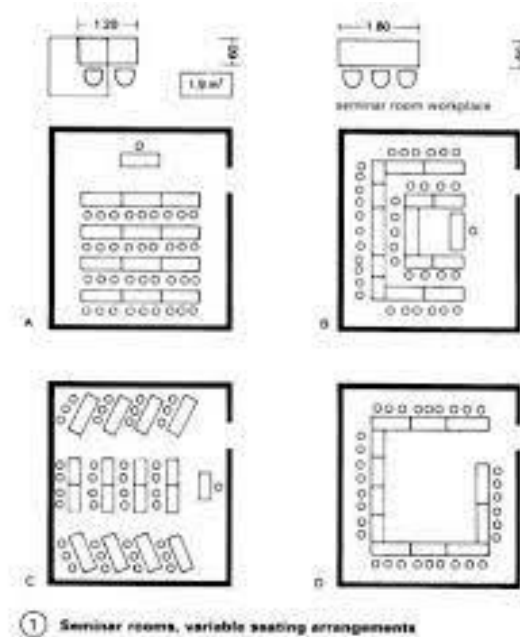


- Standar Ukuran Ruang Kerja Bersama

Selain dari adanya ruang kerja yang disewakan, dalam rancangan kantor sewa nanti akan diberikan ruang-ruang bersifat fleksibel yang dapat digunakan secara publik, ruang kerja bersama ini dibuat agar dapat dijadikan tempat bagi para pelaku aktivitas ekonomi dan bisnis untuk melakukan kegiatan komunal, keberadaan fasilitas penunjang ini pun mendukung kapabilitas inovasi sebagai sebuah tempat yang lebih sosial dan interaktif sehingga kelompok kerja dapat menyampaikan ide yang lebih bebas. Fasilitas yang mendukung untuk menciptakan lingkungan kerja yang dinamis dan fleksibel ialah *co-working space* serta ruang-*meeting room*. Berikut adalah standar ruangan pada masing-masing fasilitas:

### A. Meeting Room

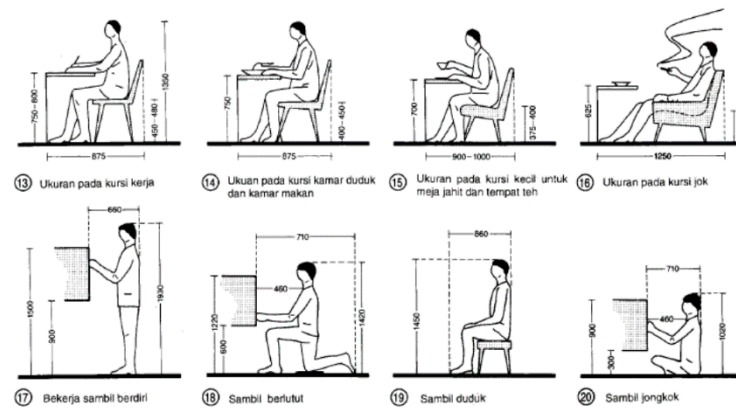
*Meeting room* khususnya dibuat untuk kepentingan diskusi atau kerja bersama mengenai subjek tertentu yang dilakukan oleh sekelompok orang sekaligus untuk memberikan pengajaran atau pelatihan.



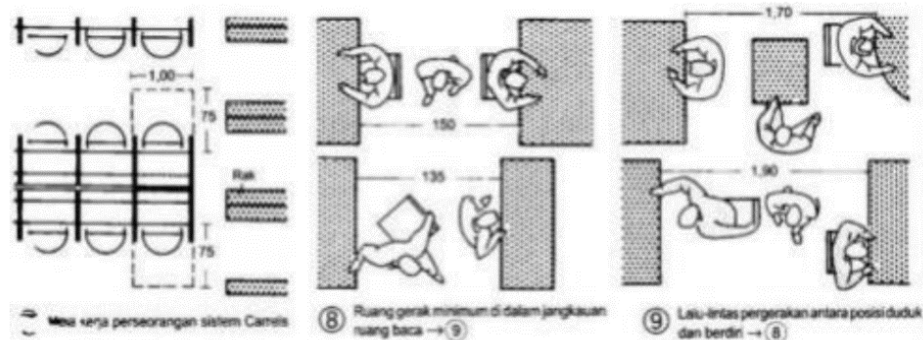
Gambar 2.12 Standar ukuran ruang meeting room atau seminar room  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2

## B. Coworking Space

Ruang *coworking space* diciptakan dengan dilengkapi fasilitas penunjang yang dapat mendongkrak suasana kerja dan memberikan peluang adanya kolaborasi sehingga sarana dan prasarana dibuat untuk mendukung produktivitas penggunanya.



Gambar 2.13 Standar ukuran furniture *coworking space*  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2



Gambar 2.14 Standar ukuran ruang *coworking space*  
Sumber: Data Arsitek Jilid 2

### 2.1.2.2. Kajian Tentang Arsitektur Kontekstual

Menurut Brent C. Brolin (1980) pada bukunya *Architecture in Context*, arsitektur kontekstual merupakan kemungkinan perluasan bangunan dan keinginan untuk mengaitkan bangunan baru dengan lingkungan sekitarnya. Sedangkan Bill

Raun (dalam Fudianto, 2014) pun menekankan perihal keterkaitan antara bangunan dengan lingkungan yang dapat diterapkan dengan menghadirkan kembali unsur atau elemen yang berada pada lingkungan sekitar ke dalam bangunan baru. Brolin (1980) menyatakan apabila dalam penerapannya, arsitektur kontekstual terbagi menjadi dua aspek dasar, yaitu:

a) Kontras

Sebagai bentuk perbedaan pada bangunan baru dengan yang telah ada untuk menciptakan lingkungan urban yang baik dan menarik.

b) Harmoni

Memiliki keselarasan dengan lingkungan sebagai wujud rasa menghargai dan simpati dengan lingkungan sekitarnya. Aspek ini memberikan landasan perihal bangunan baru akan menyerap unsur-unsur baru yang terdapat pada lingkungan atau bangunan yang telah berdiri terlebih dulu, seperti material, tipologi, filosofi.

Aspek arsitektur kontekstual yang akan dipilih untuk rancangan nanti ialah harmoni sehingga dapat menonjolkan karakteristik lokasi yang dipilih dan menghasilkan bangunan kantor yang sinkron dengan bangunan sekitarnya juga. Sedangkan prinsip metode Arsitektur Kontekstual menurut buku *Responsive Architecture* oleh Ian Bentley membagi penerapan poin metode menjadi 7 poin penting sebagai berikut:

- *Permeability*, kemudahan akses serta sirkulasi
- *Variety*, keberagaman fungsi dalam satu bangunan atau satu kawasan
- *Legibility*, terdapat bentukan yang mudah untuk diidentifikasi dan membantu kemudahan orientasi
- *Robustness*, memiliki ruang-ruang sementara (temporal) yang dapat difungsikan untuk beragam aktivitas yang berbeda
- *Richness*, adanya kekayaan rasa dan pengalaman melalui perbedaan material, susunan ruang, dsb
- *Visual Appropriateness*, fungsi bangunan dapat diidentifikasi dengan mudah lewat fisiknya

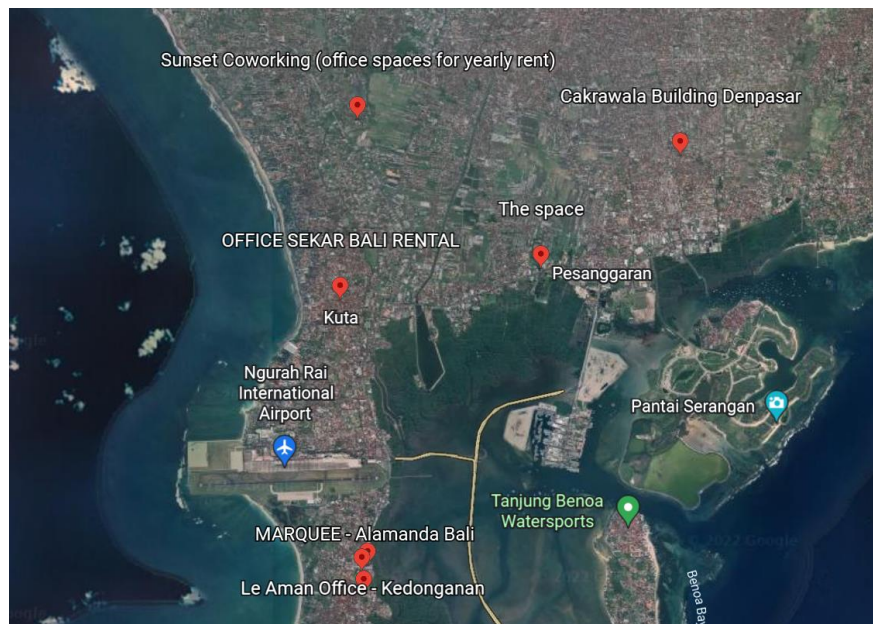
- *Personalization*, menghadirkan partisipasi komunitas serta munculnya interaksi antara manusia dan lingkungan

Sehingga secara garis besar, arsitektur kontekstual merupakan sebuah metode rancangan yang memanfaatkan keselarasan antara rancangan yang akan dibuat dengan lingkungan sekitarnya.

### **2.1.2.3. Kajian Tentang Kantor Sewa di Kabupaten Badung, Bali**

Berdasarkan pada Perda RTRW Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009, wilayah Kabupaten Badung dianggap berpotensi dilakukan pengembangan pada kawasannya untuk membentuk sistem metropolitan, hal ini didukung pula dengan data yang menyebutkan jika Kabupaten Badung dinobatkan sebagai kabupaten dengan perkembangan ekonomi terbesar di Provinsi Bali.

Mengacu pada analisis pasar yang dilakukan pada beberapa jurnal yang telah ada, permintaan kebutuhan kantor sewa di Kota Denpasar dan Kabupaten Badung selama umur investasi terus mengalami peningkatan tiap tahunnya. Hal ini mencerminkan terjadinya peningkatan daya beli ataupun kinerja perusahaan dan bertumbuhnya perusahaan-perusahaan baru di Bali yang berdampak pada peningkatan permintaan ruang perkantoran sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan usaha atau bisnis (Adnyana, 2020). Selain itu, pertumbuhan perusahaan ini pun menggambarkan perkembangan bisnis di Provinsi Bali yang terus meningkat tiap tahunnya dan sangat menjajikan sehingga mampu menjadi tujuan investasi utama bagi para pemodal dari pengusaha lokal maupun maupun mancanegara (Suardana, 2017), hal ini menonjolkan segmen pasar perkantoran di Bali yang cukup tinggi sehingga sangat diperlukan rancangan kantor sewa untuk memberi peluang bagi perusahaan-perusahaan yang membutuhkan ruang untuk menjalankan bisnisnya sekaligus memberi lapangan pekerjaan baru bagi SDM di Kabupaten Badung.



Gambar 2.15 Sebaran kantor sewa di kawasan Kuta, Kab. Badung  
Sumber: Google Earth

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan penulis terhadap empat bangunan kantor sewa di Bali, terdapat minat yang tinggi pada penyewaan ruang kantor terutama kantor berukuran kecil hingga sedang yang dapat menampung mulai dari empat hingga delapan orang dengan okupansi menyentuh 80 persen, narasumber turut menyatakan apabila perusahaan yang paling banyak mengisi ruangan yang disewakan adalah perusahaan perintis dan perusahaan cabang. Sedangkan bila ditinjau dari data sebaran kantor sewa di Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung pada gambar di atas (Gambar 2.15), keberadaan kantor sewa dengan fasilitas yang memadai cukup jarang ditemukan sehingga berbanding terbalik dengan minat masyarakat atas kebutuhan ruang perkantoran meskipun kawasan yang dianalisis merupakan salah satu kawasan bisnis di Provinsi Bali dengan lokasi strategis karena dekat dengan Bandara Internasional Ngurah Rai. Kurangnya keberadaan kantor sewa dengan kebutuhan yang besar di Kecamatan Kuta pun mampu menjadi faktor pendukung pemilihan lokasi objek rancangan.

### 2.1.3. Studi Kasus Objek

Berikut merupakan dua studi kasus (hal yang dapat digunakan sebagai contoh) yang merujuk pada bangunan kantor sewa sejenis dan adanya penerapan aspek konsep Arsitektur Kontekstual pada bangunannya:

#### 2.1.3.1. Spazio Tower

##### A. Non Arsitektural

Spazio Tower merupakan pusat bisnis dan perkantoran di Surabaya yang turut menawarkan fasilitas pendukung seperti *co-working space*, *F&B retail*, hingga auditorium dengan kapasitas 120 orang.



Gambar 2.16 Spazio Tower  
Sumber: Google

- Lokasi : Jalan Mayjend Yono Soewoyo Kav. 3, Kota Surabaya
- Luas : 8.087 m<sup>2</sup> / 38.000 m<sup>2</sup>
- Tahun : 2012
- Fungsi : Ruang perkantoran dengan fungsi majemuk

#### (1) Aspek Lokasi

Spazio berada di kawasan strategis dan premium di Surabaya Barat, lebih tepatnya pada Graha Festival Kav. 3 Jalan Mayjend Yono Soewoyo, Graha Famili, Surabaya. Bangunan ini memiliki fungsi sebagai gedung perkantoran dengan fasilitas penunjang seperti restoran, *food court*, *retail*, dan *co-working space*. Spazio memiliki luas lahan sebesar 8.087 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 38.000 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 9 lantai dengan 2 lantai basement.

## **B. Arsitektural**

### **(1) Bentuk dan Tampilan**

Bentuk bangunan Spazio dibuat abstrak dan asimetris pada bagian depan sehingga dapat menjadi *point of view* bagi para pengunjung, bangunan Spazio pun berorientasi ke arah barat sehingga penggunaan dinding kaca besar banyak dipakai untuk alasan pencahayaan alami. Sedangkan untuk tampilan bangunan, Spazio menggunakan gaya desain yang simple, fungsional, dan mengikuti perkembangan zaman sehingga berkaitan dengan gaya hidup modern, hal ini diterapkan pada bangunan dengan tujuan untuk menjadi salah satu ikon di Kota Surabaya dengan sedikit sentuhan futuristik pada fasadnya.



Gambar 2.17 Bentuk massa Spazio Tower  
Sumber: 3dwarehouse.sketchup.com

### **(2) Aksesibilitas**



Spazio terletak di pinggir jalan primer dengan ukuran bangunan yang cukup masif sehingga lebih gampang terlihat dengan aksesibilitas yang tergolong mudah untuk dicapai.

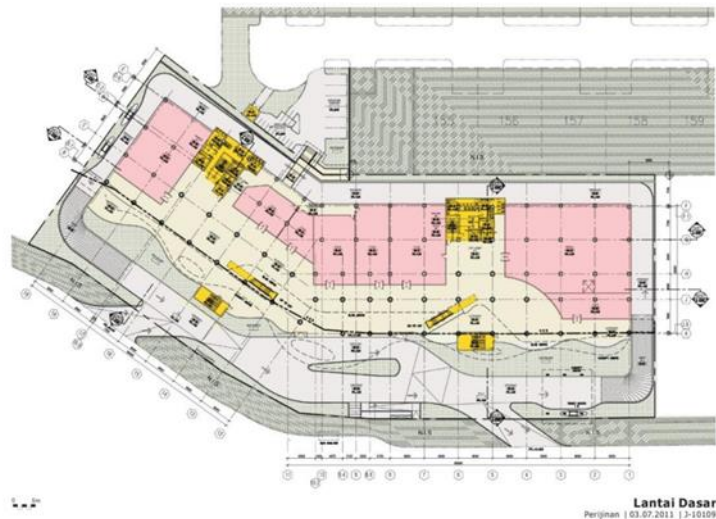


Gambar 2.18 Lingkungan sekitar Spazio Tower  
Sumber: Google Earth

### (3) Tatahan Massa

Bangunan Spazio bermassa tunggal dengan tipe lantai tipikal dan podium yang dimanfaatkan sebagai area *retail* dan *co-working space*, olahan bentuk massa bangunan mengikuti kondisi tapak dengan pengolahan fasad yang dibuat dinamis agar tidak terlihat kaku.





Gambar 2.19 Denah Spazio Tower  
Sumber: Irena, 2014

#### (4) Ruang Dalam

Gaya arsitektur kontemporer dapat dirasakan pada penataan ruang dalam Spazio Tower yang mengutamakan nuansa bersih dan rapi dengan penggunaan warna putih pada banyak elemen pembentuk ruang dalamnya, selain itu terdapat pula pemanfaatan warna dari elemen kayu yang digunakan pada beberapa perabot.

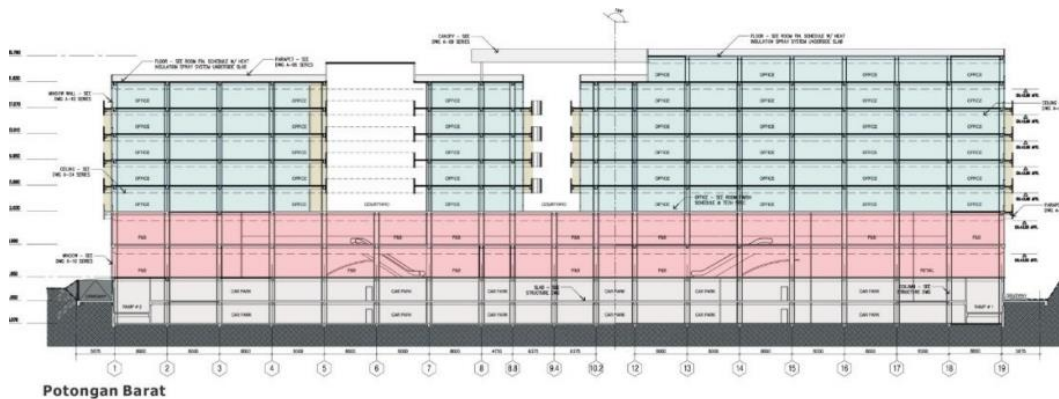


Gambar 2.20 Interior Spazio Tower  
Sumber: Dokumentasi penulis

Ditambah dengan keberadaan void di tengah layout bangunan, Spazio pun menghasilkan ruang dalam yang begitu menarik terutama penambahan unsur vegetasi yang dapat membantu memberikan kesan alami dalam bangunan.

#### **(5) Struktur dan Material**

Dalam penerapannya, bangunan Spazio Tower menggunakan struktur beton bertulang sebagai pondasi dengan elemen pembentuk ruang seperti dinding yang menggunakan material *multiplex* dan *permanent wall* berwarna putih dan *wood panel* serta *granite tiles* sebagai material lantai.



Gambar 2.21 Potongan bangunan Spazio Tower  
Sumber: Irena, 2014

## (6) Aspek Arsitektur Kontekstual

Salah satu poin aspek arsitektur kontekstual yang dapat ditemukan dalam gedung Spazio Tower ini ialah sinkronisasi antara lahan bangunan dengan bentuk massa, kemudian pemilihan lokasi yang berada di kawasan komersial serta termasuk zona bisnis dan industri didukung dengan kemudahan aksesibilitas dan sirkulasi turut menjadi aspek tambahan. Adapun poin lainnya dilihat dari penerapan tipologi kantor pada rancangan yang memudahkan identifikasi atas fungsi bangunan sebagai ruang perkantoran.



Gambar 2.22 Bangunan Spazio Tower  
Sumber: Spazio Tower

Selain adanya beberapa poin arsitektur kontekstual yang ditemukan pada gedung Spazio Tower, hal yang mendukung hadirnya kontekstualisme terhadap

lingkungan dengan bangunan ini ialah ruang publik ditambah ruang luar yang menghasilkan hubungan antar pengguna bangunan dengan lingkungannya. Namun, beberapa poin yang dijabarkan masih kurang untuk menyatakan jika Spazio Tower menerapkan arsitektur kontekstual dalam bangunan melihat kurangnya nilai historis yang dilibatkan dalam rancangan.

### 2.1.3.2. First Central Station, Seattle

#### A. Non Arsitektural

Gedung First Central Station merupakan jenis *mixed-use building* dengan fungsi serbaguna yang berada di area Universitas Seattle, Kota Washington. Bangunan ini dibangun dengan menerapkan konsep arsitektur kontekstual dengan memerhatikan kondisi lingkungan dan lokasi sekitarnya.

- Lokasi : Seattle University, Seattle, United States
- Luas : -
- Tahun : Dalam proses pengerjaan
- Fungsi : Gedung serbaguna dengan fungsi majemuk



Gambar 2.23 First Central Station  
Sumber: B9 Architect

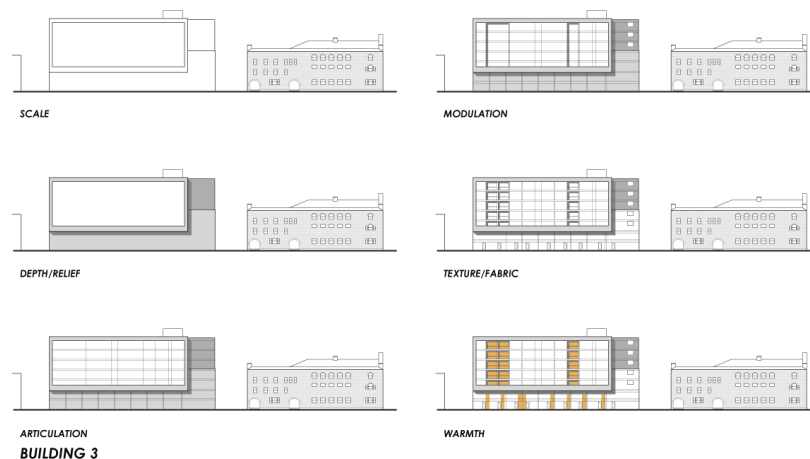
## (1) Aspek Lokasi

Gedung ini berada strategis di kawasan salah satu universitas, tepatnya pada sebelah selatan Universitas Seattle, Central Area Seattle. Bangunan ini memiliki fungsi utama sebagai area tempat tinggal dengan total 369 unit tempat tinggal, 16 unit kantor, 2 unit restoran, dan 2 toko retail.

## B. Arsitektural

### (1) Bentuk dan Tampilan

Dalam rancangannya, gedung ini menerapkan konsep arsitektur kontekstual yang dapat dilihat dari massa bangunan yang turut mengikuti harmoni dari bangunan sekitarnya yaitu Washington Hall. Massa Washington Hall tercermin dalam bentuk geometri persegi putih yang menonjol pada bangunan First Central Station. Selain dari bentuk massanya, adapun skala dan proporsi bangunan dibuat saling berhubungan untuk menghormati Washington Hall yang memiliki sejarah terlebih dahulu.



Gambar 2.24 Konsep kontekstual dalam First Central Station  
Sumber: B9 Architect

### (2) Aksesibilitas

Aksesibilitas menuju First Central Station cukup mudah dicapai karena berada di area universitas yang ramai dilewati pengguna jalan serta lokasinya pun



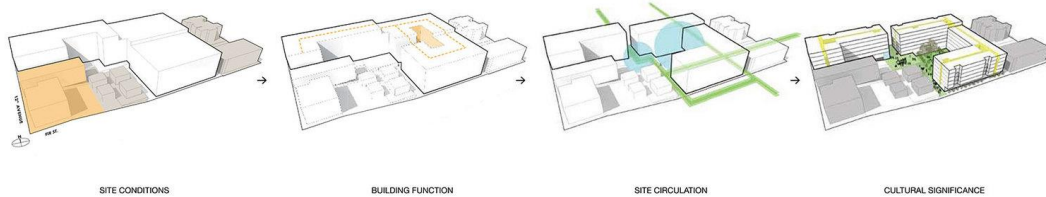
dekat dengan jalan utama. Gedung ini juga berada di sekitaran area komersial dan bersebelahan dengan salah satu bangunan bersejarah di kota, Washington Hall.



Gambar 2.25 Lokasi First Central Station  
Sumber: B9 Architect

### (3) Tatahan Massa

Secara keseluruhan, bangunan ini memiliki 3 (tiga) massa yang dibuat menurut kondisi site dan fungsi pada tiap-tiap bangunan. Adapun pemaksimalan yang dilakukan terhadap sirkulasi pada tapak dengan penyesuaian terhadap kultur yang ada di lingkungan sekitar sebagai bentuk penerapan konsep arsitektur kontekstual.



Gambar 2.26 Tatahan massa First Central Station  
Sumber: B9 Architect

#### (4) Ruang Dalam

Ruang dalam pada bangunan First Central Station ini turut mengalami penyesuaian dalam hal skala dan gaya desainnya. Estetika sederhana yang ada pada bangunan ini menonjolkan kualitas yang unik dari bangunan lama seperti bentuk jendela yang melengkung dan adanya pintu masuk di Washington Hall.



Gambar 2.27 Interior First Central Station  
Sumber: B9 Architect

#### (5) Struktur dan Material

Struktur gedung First Central Station menggunakan sistem rigid frame yang cukup umum digunakan pada bangunan komersial dan material beton untuk memperkuat bagian struktur lainnya. Adapun beberapa material yang dibuat sama dengan bangunan Washington Hall dengan perbedaan di bagian warna yang dibuat lebih gelap.



Gambar 2.28 Struktur bangunan First Central Station  
Sumber: B9 Architect

## (6) Aspek Arsitektur Kontekstual

Terdapat tiga poin penting yang diambil oleh First Central Station dari bangunan bersejarah yang berada di sekitarnya yaitu Washington Hall untuk menghasilkan sebuah konsep yang menjunjung kontekstualisme. Pertama ialah bangunan First Central Station yang mengakui ketinggian bangunan Washington Hall dengan membawa garis atap melintang. Kedua, penerapan bentuk geometri dasar berupa persegi dengan proporsi yang sama dari Washington Hall, hal ini dilakukan untuk menjaga skala *streetscape* pada kedua bangunan agar tetap harmonis.



Gambar 2.29 Detail fasad First Central Station  
Sumber: B9 Architect

Aspek lain yang dapat dilihat pada bangunan gedung ini penggunaan material yang lebih gelap agar tidak mengalahkan fasad merah Washington Hall yang secara visual terlihat menonjol di sepanjang jalan 14<sup>th</sup> Ave. Sangat penting untuk tetap menghormati Washington Hall yang telah berdiri jauh lebih lama dan termasuk bangunan bersejarah sehingga kehadirannya pun tetap harus diakui tanpa menyaingi keindahannya.



### 2.1.3.3. Pir Alesund Office Building, Norwegia

#### A. Non Arsitektural

Gedung Pir Alesund Office Building yang juga biasa dikenal dengan nama Pir Cowork merupakan sebuah ruang perkantoran dengan fasilitas ruang kerja bersama yang berdiri di depan pelabuhan Alesund, Norwegia.



Gambar 2.30 Pir Cowork  
Sumber: archdaily

- Lokasi : Alesund, Norwegia
- Luas : 5500 m<sup>2</sup>
- Tahun : 2021
- Fungsi : Ruang perkantoran

#### (1) Aspek Lokasi

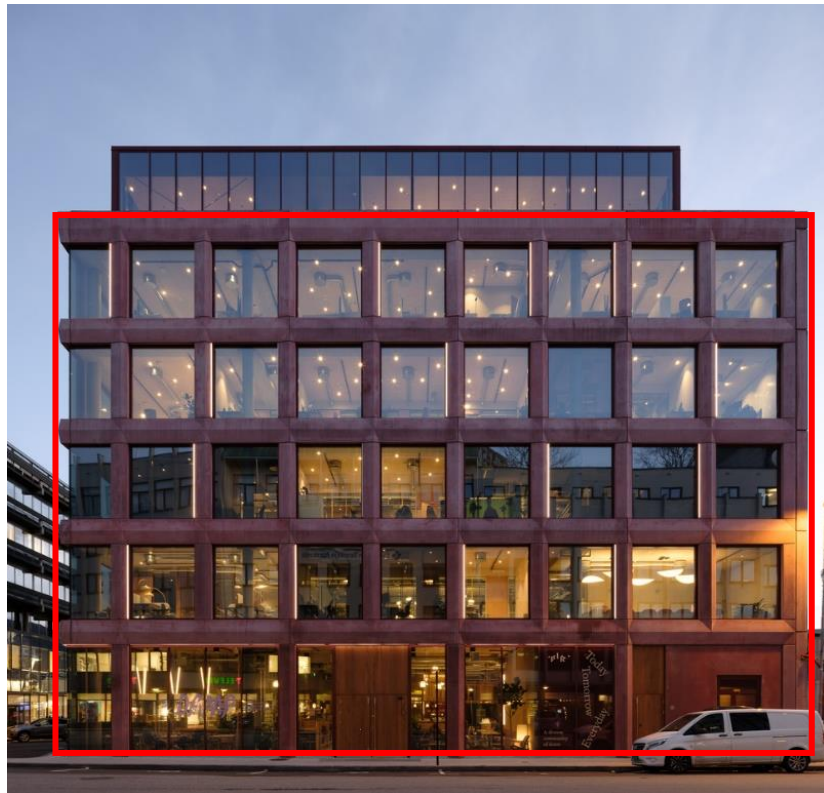
Bangunan ini berada di depan pelabuhan Alesund, Norwegia dan dekat dengan jalan primer yang membuat lokasi Pir Cowork cukup mudah untuk dicapai

terutama dengan fungsi bangunan berupa kantor dengan sistem sewa serta adanya ruang kerja bersama seperti *coworking space* maupun ruang meeting.

## **B. Arsitektural**

### **(1) Bentuk dan Tampilan**

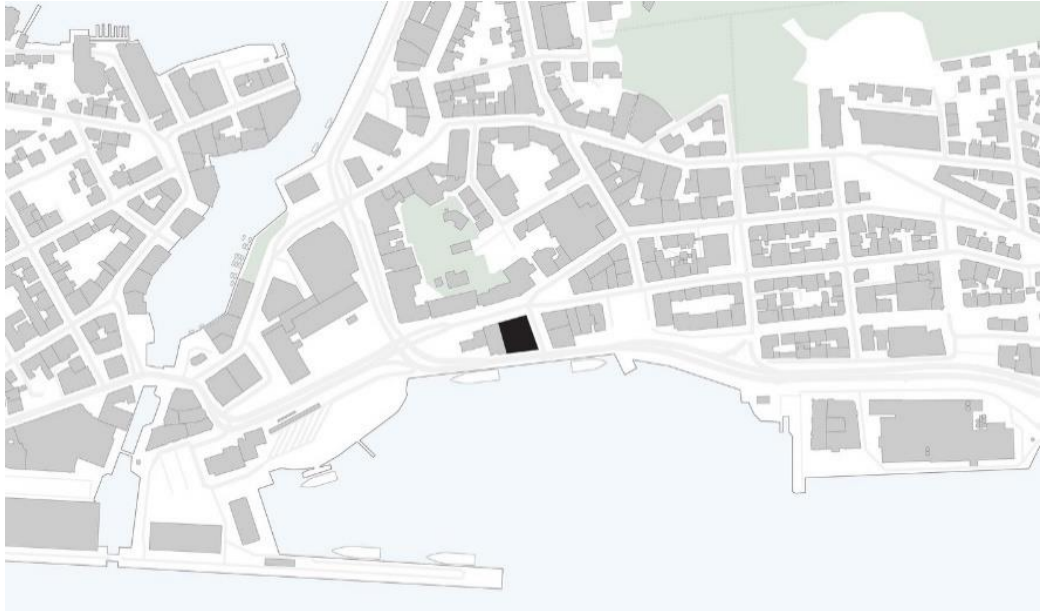
Bangunan di kota Alesund cenderung memiliki arsitektur yang homogen sehingga kebanyakan tampilan bangunannya terlihat serupa karena kejadian sejarah di tahun 1904 membuat semua bangunan dibangun kembali dengan gaya Art Nouveau. Mengambil bentuk sederhana dari geometri dasar berupa persegi, bangunan ini turut menciptakan harmoni dengan bangunan sekitarnya dengan pemanfaatan pengolahan fasad yang menunjukkan identitas bangunan sebagai kantor. Fasadnya pun dibuat repetitif dan ekspesif unrtuk melengkapi gaya Art Nouveau.



Gambar 2.31 Bentuk massa Pir Cowork  
Sumber: archdaily

## (2) Aksesibilitas

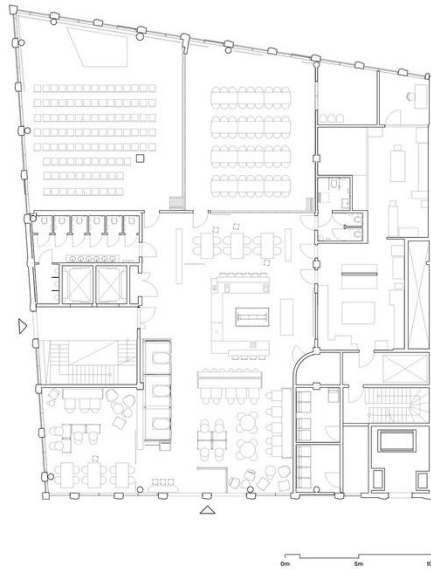
Pir Cowork berada dekat dengan pelabuhan Alesund yang ramai dilewati pengguna jalan sekitar, aksesibilitas menuju bangunan pun tidak sulit karena letaknya di pinggir jalan utama sehingga mudah untuk dicapai dan dilihat.



Gambar 2.32 Lingkungan sekitar Pir Cowork  
Sumber: archdaily

## (3) Tatahan Massa

Bangunan Pir Cowork memiliki jenis tatanan massa tunggal dengan total 6 lantai dan tipe lantainya tipikal untuk dimanfaatkan sebagai area perkantoran dan *co-working space*, olahan bentuk massa bangunan mengikuti kondisi tapak dengan pengolahan fasad pun dibuat mirip dengan beberapa bangunan di sekitarnya.



Gambar 2.33 Denah Pir Cowork  
Sumber: archdaily

#### (4) Ruang Dalam

Dalam penataan ruang dalamnya, Pir Cowork berusaha untuk membuat sebuah tempat kerja yang memiliki suasana rumah sehingga tercipta berbagai macam suasana pada interior bangunan seperti perabotan yang menyesuaikan fungsi ruang sehingga tiap ruangnya memiliki perabotan yang berbeda.



Gambar 2.34 Interior Pir Cowork  
Sumber: archdaily



Gambar 2.35 Interior Pir Cowork  
Sumber: archdaily

Adapun penataan skema pencahayaan dan warna palet dalam interiornya yang dirancang untuk menghasilkan suasana hangat dan variatif. Tata letak, konten serta garis pandang terhadap ruang dalam pun menjadi dasar perencanaan teknis bangunan.

#### (5) Struktur dan Material

Dalam penerapannya, bangunan Pir Cowork menggunakan struktur beton kaku berupa *rigid frame* dengan dominasi material beton bahkan pada fasadnya sekalipun.



Gambar 2.36 Potongan bangunan Pir Cowork  
Sumber: archdaily



## (6) Aspek Arsitektur Kontekstual

Beberapa poin aspek arsitektur kontekstual yang dapat ditemukan dalam gedung ini ialah penerapan gaya desain Art Nouveau yang telah menjadi salah satu simbol yang menonjolkan karakteristik area Alesund meski terdapat beberapa bagian yang dibuat kontras dengan gaya Art Nouveau seperti tidak adanya menara runcing yang biasa digunakan. Namun hal ini tidak mengurangi harmoni yang diciptakan Pir Cowork dengan lingkungan sekitarnya karena gedung ini masih terlihat ‘membaur’ dengan bangunan sekeliling dan juga masih memerhatikan histori dengan tidak menghilangkan secara penuh gaya arsitektur homogen yang ada di daerah Alesund.



Gambar 2.37 Detail Pir Cowork  
Sumber: archdaily

### 2.1.3.4. The Space, Bali

#### A. Non Arsitektural

The Space merupakan salah satu ruang produktif di daerah Denpasar Selatan, Bali dengan fokus pada area *rental office* dengan jumlah total 40 ruangan dan fasilitas penunjang berupa *coworking space* dan juga restoran di lantai dasar.



Gambar 2.38 Tampak depan The Space Bali  
Sumber: The Space

- Lokasi : Pemogan, Denpasar Selatan
- Luas : 2118 m<sup>2</sup>
- Tahun : 2020
- Fungsi : *Rental office*

### (1) Aspek Lokasi

Bangunan ini berada di salah satu kawasan padat kendaraan di Jalan By Pass Ngurah Rai, Pemogan yang cukup ramai dengan banyak bangunan komersial di sepanjang jalannya, bangunan dengan konsep modern ini berada agak masuk ke dalam lahan sehingga pengunjung akan disuguhkan dengan ruang luar berupa area parkir kendaraan dan jalan setapak sebelum akhirnya mengakses bangunan utama.

## B. Arsitektural

### (1) Bentuk dan Tampilan

Bentuk dasar bangunan The Space berupa persegi panjang dengan tampilan yang dibuat mencolok dengan *secondary skin* berwarna coklat tua yang menutupi hampir setengah fasad bangunan. Dibandingkan dengan tipologi sebuah bangunan kantor pada umumnya, The Space tidak memiliki banyak permainan masif-

transparan pada bagian depan bangunannya dengan penggunaan atap limas yang tertutup *secondary skin*. Selain itu, kurang dapat dirasakan nuansa tradisional Bali pada tampilan luar bangunan The Space.



Gambar 2.39 Fasad The Space  
Sumber: Facebook

## (2) Aksesibilitas

Lokasi berdirinya bangunan ini dinilai cukup strategis karena berada di Jalan By Pass Ngurah Rai yang merupakan sebuah jalan raya yang menghubungkan Denpasar, Sanur, Kuta, dan Nusa Dua. Terdapat satu *main entrance* yang mengarah langsung ke arah jalan raya utama dengan aksesibilitas yang mudah dijangkau oleh pengguna jalan.

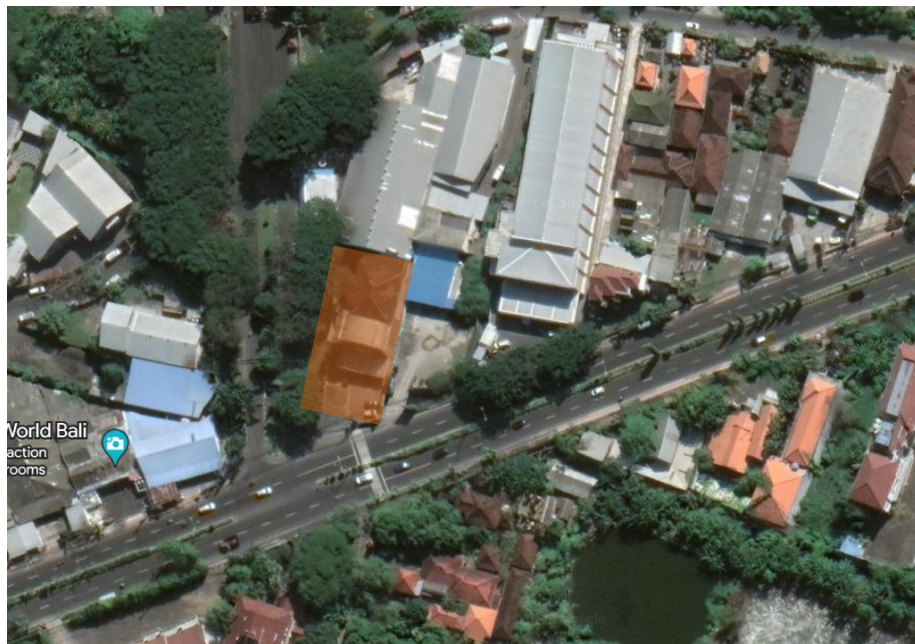




Gambar 2.40 Aksesibilitas menuju The Space Bali  
Sumber: Google

### (3) Tataan Massa

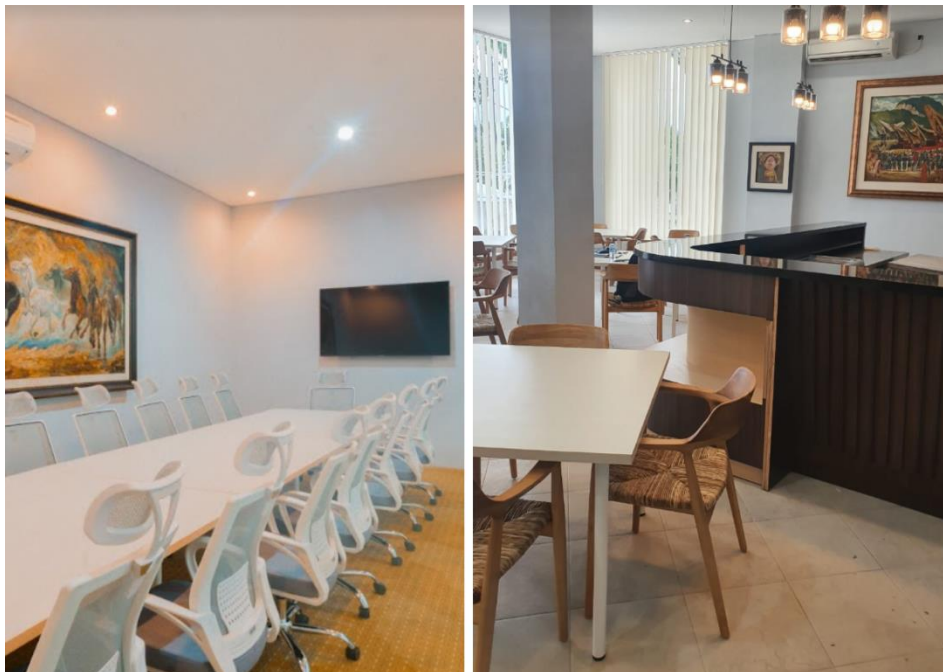
Bangunan ini merupakan sebuah *single building* dengan komposisi dua lantai yang mengambil persegi panjang sebagai bentuk dasar bangunannya.



Gambar 2.41 Site plan The Space Bali  
Sumber: Google Earth

#### **(4) Ruang Dalam**

Interior The Space Bali didominasi warna putih yang membuat suasana ruang terasa luas dan bersih, adapun tambahan aksesoris kayu pada perabot yang menunjang kesan alami pada bangunan. Selain itu, penggunaan kaca yang umum digunakan pada ruang kantor dapat ditemukan pada area ruang kantor.



Gambar 2.42 Interior The Space Bali  
Sumber: The Space

#### **(5) Struktur dan Material**

Dalam penerapannya, bangunan The Space menggunakan struktur *rigid frame* dan struktur atap limas. Selain itu, material yang digunakan pada bangunan ini adalah bata, beton, aluminium untuk kusen pintu dan jendela serta penggunaan kaca pada area kantor.

#### **(6) Aspek Arsitektur Kontekstual**

Aspek arsitektur kontekstual yang ada di bangunan The Space ini berada pada komposisi tinggi bangunan yang mengikuti peraturan daerah sehingga tidak lebih dari limabelas meter, konsep serta tampilan bangunan yang modern dibuat

menyesuaikan tampilan kantor yang umumnya berbentuk kotak atau persegi panjang, fasad bangunan yang warnanya tidak dibuat terlalu kontras dengan bangunan sekitarnya pun termasuk ke dalam salah satu ciri arsitektur kontekstual. Adapun beberapa indikator arsitektur kontekstual yang dicapai dalam bangunan ini, seperti poin *legibility* dan *visual appropriateness*, meskipun tidak banyak penggunaan material kaca pada tampilan luar bangunan, fisik utama bangunan yang berbentuk persegi panjang dirasa cukup tipikal dengan tipologi kantor pada umumnya sehingga fungsinya dapat diidentifikasi. Adapun poin *permeability* atau kemudahan akses yang juga sudah maksimal karena lokasi bangunan berada di jalan utama yang padat kendaraan.



Gambar 2.43 Tampilan bangunan The Space  
Sumber: The Space

#### 2.1.4. Analisis Hasil Studi

Berdasarkan data yang telah dihimpun pada studi objek, dapat ditarik suatu analisis dengan membandingkan kedua objek yang menghasilkan data sebagai berikut:

Tabel 2.2 Analisis Perbandingan Studi Kasus

Spazio Tower	First Central Station	Pir Cowork	The Space	Kesimpulan
--------------	-----------------------	------------	-----------	------------

<b>Lokasi</b>				
Jalan Mayjend Yono Soewoyo Kav. 3, Surabaya	Seattle University, Washington, United States	Alesund, Norwegia	Jalan By Pass Ngurah Rai, Bali	Umunya bangunan perkantoran berada di area komersial dan lokasinya juga termasuk kawasan bisnis
<b>Bentuk massa</b>				
Massa bangunan berbentuk geometri sederhana untuk menyesuaikan bentuk tapak	Bentuk bangunan berupa geometri dasar yaitu persegi yang merupakan cerminan dari bangunan bersejarah yang berada di sebelah objek studi	Massa berbentuk persegi untuk mengikuti konsistensi gaya bangunan sekitar di lokasi	Bentuk dasar bangunan berupa persegi panjang untuk menyesuaikan tapak yang ada	Pengolahan massa bangunan umumnya menyesuaikan kondisi lokasi sekitar dengan dominan bangunan didasari oleh bentuk geometri sederhana
<b>Tampilan</b>				
Dominasi material kaca dengan aksent futuristik pada konsep pengolahan fasadnya	Tampilan dibuat lebih modern namun tetap terdapat beberapa penyesuaian agar tetap membuat harmoni dengan bangunan sekitarnya	Menerapkan gaya Art Nouveau yang menjadi salah satu gaya desain yang mendominasi kota Alesund namun tetap menggunakan kaca sebagai fasadnya	Fasad didominasi warna putih dan abu-abu dengan aksent coklat tua pada <i>secondary skin</i> yang hampir menutupi area depan bangunan	Kebanyakan bangunan kantor memanfaatkan material kaca sebagai salah satu material olah fasad untuk mendapatkan pencahayaan alami maksimal
<b>Aksesibilitas</b>				
Berada di pinggir jalan raya primer sehingga mudah	Berada di pinggir jalan raya primer sehingga	Berada di pinggir jalan raya primer sehingga	Berada di pinggir jalan raya primer sehingga	Akses menuju bangunan perkantoran umumnya

dicapai oleh kendaraan	mudah dicapai oleh kendaraan	mudah dicapai oleh kendaraan	mudah dicapai oleh kendaraan	dibuat mudah dijangkau
<b>Ruang dalam</b>				
Interior didominasi warna putih dan akses kayu yang diekspos untuk memberikan sentuhan warna alami	Memiliki gaya desain yang mirip dengan eksterior bangunan dengan kecenderungan menerapkan gaya modern	Tiap ruangnya dibuat memiliki perabot yang berbeda untuk menghasilkan kesan 'hangat' dengan pemilihan warna natural	Interior didominasi warna putih dan akses coklat muda atau kayu yang diekspos untuk memberikan sentuhan warna alami	Pemilihan warna yang tidak <i>vibrant</i> banyak digunakan pada ruang dalam kantor untuk menghasilkan kesan elegan dan netral
<b>Struktur dan material</b>				
Menerapkan pondasi beton bertulang dengan material yang umum digunakan oleh bangunan perkantoran	Menerapkan struktur kolom <i>rigid frame</i> dengan material beton	Menerapkan struktur beton kaku dengan banyak penggunaan material kaca dan beton dalam perancangan	Menerapkan struktur kolom <i>rigid frame</i> dengan material beton	Umumnya gedung perkantoran memanfaatkan rancangan masif-transparan dengan material kaca yang dimanfaatkan untuk mendapat pencahayaan alami maksimal
<b>Aspek Arsitektur Kontekstual</b>				
Terdapat beberapa poin yang dapat disebut sebagai penerapan arsitektur kontekstual seperti <i>permeability</i> , <i>legibility</i> hingga <i>visual</i>	Konsep arsitektur kontekstual dapat dilihat dengan jelas pada 3 poin utama yang ditonjolkan pada bangunan, terdapat pula	Penggunaan gaya desain yang memiliki harmoni pada bangunan baru untuk menyesuaikan bangunan sekitarnya memberikan	Terdapat beberapa poin yang dapat disebut sebagai penerapan arsitektur kontekstual seperti <i>permeability</i> , <i>legibility</i>	Beberapa bangunan dengan konsep arsitektur kontekstual pada penerapannya cenderung dapat menonjolkan karakteristik lokasi setempat

<i>appropriatenes</i> , namun kurang ada poin yang menghubungkan nilai historis pada tapak dengan bangunan	hubungan yang dikaitkan antara bangunan sekitar yang sudah ada sejak lama dengan bangunan baru	poin kontekstual terhadap lokasi karena berhasil menonjolkan karakteristik lingkungan	hingga <i>visual appropriatenes</i> , namun kurang ada poin yang menghubungkan nilai historis pada tapak dengan bangunan	sehingga dapat menjadi bentuk menghargai gaya desain yang ada pada bangunan lama disekitaran bangunan baru
--	--	---	--	--

Sumber: Analisis penulis

## 2.2. Tinjauan Khusus Perancangan

Tinjauan khusus pada objek perancangan membahas secara spesifik objek yang akan dirancang sebagai sebuah upaya untuk memperjelas dan mendetailkan perancangan yang mencakup aktivitas yang terjadi dalam objek rancangan beserta fasilitas yang akan disediakan dengan tujuan untuk mempermudah penentuan tahap desain selanjutnya.

### 2.2.1. Penekanan Perancangan

Penekanan perancangan yang membatasi objek perancangan ini ialah:

- Objek perancangan memiliki fungsi primer sebagai wadah kegiatan bisnis bagi perusahaan dan fungsi sekundernya untuk menjadi ruang kerja bersama yang lebih fleksibel bagi penggunanya.
- Terdapat fasilitas unit kantor sewa dengan fasilitas tambahan berupa *co-working space* dan *meeting room* dengan utilitas serta penataan ruang yang menyesuaikan bangunan fasilitas kota serupa
- Objek perancangan berupa bangunan yang terdiri dari 1 massa untuk menyesuaikan tipologi bangunan perkantoran dengan bentuk bangunan yang diambil dari bentuk geometri sederhana
- Unit kantor sewa dirancang dengan unit berukuran kecil dibuat paling banyak hingga total 15 unit, dengan unit berukuran sedang berjumlah 7 unit untuk perusahaan menengah dan terdapat 2 unit berukuran besar untuk perusahaan dengan skala yang lebih besar. Hal ini didasarkan pada

observasi pribadi pada fasilitas kantor sewa yang ada di daerah sekitar di mana okupansi unit kantor sewa berukuran kecil lebih tinggi dibandingkan unit kantor sewa sedang dan besar.

### **2.2.2. Lingkup Pelayanan**

Lingkup pelayanan pada objek perancangan difokuskan pada pelaku bisnis atau industri kreatif di Kecamatan Kuta meliputi pengusaha lokal hingga mancanegara. Dengan lingkup pengguna layanan dan pengelola dari objek rancangan ialah sebagai berikut:

- Sarana dan prasarana kantor sewa dapat diakses oleh individu atau kelompok perusahaan yang telah terdaftar sebagai penyewa dalam jangka waktu tertentu
- Fasilitas tambahan seperti *coworking space* dan *meeting room* dapat diakses oleh pengunjung atau masyarakat umum sesuai dengan jam operasional yang ditentukan
- Pengelola dapat mengakses keseluruhan objek untuk kebutuhan pengelolaan gedung secara administrasi, manajemen, dan operasional gedung

Tujuan dari perancangan kantor sewa yang disertai fasilitas ruang kerja bersama di Bali ini ialah untuk menjadi bangunan yang dapat meningkatkan perekonomian daerah dengan pemberian sebuah fasilitas yang memadai bagi penggunanya.

### **2.2.3. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang**

Pada bagian ini akan dijabarkan pengguna dan pengelola bangunan secara menyeluruh kemudian diuraikan aktivitas dari pengguna dan ruangan yang dibutuhkan untuk mempermudah proses perancangan kedepannya.

#### **A. Pengguna Bangunan**

Pengguna yang melakukan aktivitas pada objek rancangan dapat dibagi menjadi:

- Pengelola



- Staff atau karyawan pengelola
- Penyewa unit perkantoran
- Tamu atau klien perkantoran
- Pengunjung umum

## B. Aktivitas Pengguna

Aktivitas yang dilakukan oleh pengguna bangunan dapat dijabarkan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.3 Analisis aktivitas pengguna dan kebutuhan ruang

<b>Pelaku Kegiatan</b>	<b>Aktivitas</b>	<b>Kebutuhan Ruang</b>
Penyewa unit perkantoran	Datang, parkir	Area parkir
	Bekerja	Ruang kantor
	Bertemu tamu atau klien	Lobby, ruang meeting, <i>co-working space</i>
	Melakukan diskusi	<i>Meeting room</i>
	Istirahat	Lounge, kafe
	BAK/BAB	Toilet
	Ibadah	Ruang ibadah
Pengunjung	Datang, parkir	Area parkir
	Bekerja	<i>Co-working space</i>
	Melakukan diskusi	<i>Co-working space, meeting room</i>
	BAK/BAB	Toilet
	Ibadah	Ruang ibadah
Pengelola	Datang, parkir	Area parkir
	Melakukan aktivitas pengelolaan	Ruang kantor pengelola
	Bertemu tamu atau klien	Lobby, ruang meeting, <i>co-working space</i>
	Menyimpan data	Ruang arsip
	Istirahat	Pantry, kafe
	BAB/BAK	Toilet



	Ibadah	Ruang ibadah
Staff atau karyawan pengelola	Datang, parkir	Area parkir
	Melakukan perawatan	Seluruh bangunan
	Melakukan pemeliharaan	Ruang servis
	Menyimpan alat kebersihan	Ruang janitor
	Menjaga keamanan	Pos satpam, Ruang CCTV
	Istirahat	Pantry, kafe
	BAB/BAK	Toilet
	Ibadah	Ruang ibadah

Sumber: Analisis pribadi

Dari data tabel aktivitas dan kebutuhan ruang di atas (Tabel 2.3) dapat disimpulkan bahwa perancangan kantor sewa ini memerlukan ruang-ruang sebagai berikut:

- **Fasilitas Utama**
  - Unit kantor sewa
  - Ruang meeting
  - *Front desk*
- **Fasilitas Penunjang**
  - *Coworking space*
  - *Meeting room*
  - Kafe
  - Ruang pengelola
  - *Lounge*
- **Fasilitas Pelengkap**
  - Area parkir
  - Pos keamanan
  - Ruang ibadah
- **Fasilitas Servis**
  - Toilet

- Pantry
- Ruang servis
- Ruang janitor

#### **2.2.4. Perhitungan Luasan Ruang**

Agar besaran ruang pada rancangan sesuai dengan standar untuk dapat memenuhi kebutuhan pengguna, dibutuhkan sebuah perhitungan luasan ruang sesuai standar kenyamanan ruang. Analisis besaran ruang serta perhitungan luasan ruang dilakukan dengan pertimbangan atas kriteria dan standar yang berlaku sebagai berikut:

- Meninjau hasil analisis kebutuhan ruang
- Meninjau hasil analisis aktivitas pengguna
- Standar tiap ruangan:
  - *Neufert Architect Data* (NAD)
  - *Time Saver Standard* (TSS)
  - Studi Literatur / Preseden (STD)
  - Asumsi (AS)
- Standar sirkulasi berdasarkan pada *Time Saver Standard* (TSS):
  - 10% = Standart minimum
  - 20% = Kebutuhan keleluasaan fisik
  - 30% = Tuntutan kenyamanan fisik
  - 40% = Tuntutan kenyamanan psikologis
  - 50% = Tuntutan spesifik kegiatan
  - 60% = Tuntutan terhadap servis kegiatan
  - 70-100% = Keterkaitan dengan banyak kegiatan

Perhitungan besaran ruang pada rancangan akan dibuat berdasarkan kelompok fasilitas dalam bangunan sebagai berikut:

- Fasilitas kantor sewa
- Fasilitas penunjang
- Fasilitas servis

- Fasilitas parkir

Tabel 2.4 Analisis besaran ruang

<b>Kelompok Fasilitas Kantor Sewa</b>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	<i>Front Desk</i>	2 orang	1,5	3	NAD
		1 meja	5	5	NAD
		2 kursi	0,4	0,8	NAD
2	Atrium	20 orang	1,5	30	NAD
3	Lounge	20 orang	1,5	30	NAD
		4 sofa	1,92	7,68	NAD
Jumlah			76,48 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (30%)			22,94 m <sup>2</sup>		
Total			99,42 m <sup>2</sup>		

<i>Toilet Pengguna</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Toilet pria	3 orang	1,5	4,5	NAD
		2 urinoir	1	2	NAD
		2 WC	3	9	NAD
		2 wastafel	1,5	3	NAD
2	Toilet wanita	3 orang	1,5	4,5	NAD
		3 WC	3	9	NAD
		3 wastafel	1,5	4,5	NAD
3	Toilet difabel	1 WC	3	9	NAD
		1 wastafel	1,5	1,5	
Jumlah			47 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			9,4 m <sup>2</sup>		
Total			56,4 m <sup>2</sup>		

<i>Kantor Pengelola</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	R. Pimpinan	1 unit	12	12	TSS
2	R. Arsip	4 lemari	1	4	NAD
3	R. Administrasi	4 orang	2,4	9,6	NAD
Jumlah			25,6 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			5,12 m <sup>2</sup>		
Total			30,72 m <sup>2</sup>		

<i>Unit Kantor Sewa Tipe S</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	R. Pimpinan	1 unit	9	9	TSS

2	R. Rapat	6 orang	1,5	9	NAD
3	R. Staff	6 orang	3	18	NAD
Jumlah			36 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			10,8 m <sup>2</sup>		
Total			46,8 m <sup>2</sup>		

<i>Unit Kantor Sewa Tipe M</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	R. Pimpinan	1 unit	9	9	TSS
2	R. Rapat	8 orang	1,5	12	NAD
3	R. Staff	8 orang	3	24	NAD
4	Lobby	1 orang	1,5	1,5	NAD
		1 meja	0,8	0,8	NAD
		3 kursi	0,4	1,2	NAD
Jumlah			48,5 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			9,7 m <sup>2</sup>		
Total			58,2 m <sup>2</sup>		

<i>Unit Kantor Sewa Tipe L</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	R. Pimpinan	1 unit	10	10	TSS
2	R. Sekretaris	1 unit	8	8	TSS
3	R. Rapat	12 orang	1,5	18	NAD
4	R. Staff	16 orang	3	48	NAD
5	Lobby	1 orang	1,5	1,5	NAD
		1 meja	0,8	0,8	NAD
		2 kursi	0,4	0,8	NAD
6	Pantry	2 orang	2	4	NAD
Jumlah			91,1 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			18,22 m <sup>2</sup>		
Total			109,32 m <sup>2</sup>		

<b>Kelompok Fasilitas Penunjang</b>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	<i>Coworking Space</i>	60 orang	3	180	STD
2	<i>Meeting room</i>	4 unit	18	72	STD
3	<i>Outdoor space</i>	36 orang	2	72	STD
Jumlah			324 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (30%)			97,2 m <sup>2</sup>		
Total			421,2 m <sup>2</sup>		

<i>Kafe</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	R. Makan	12 set meja makan	2,7	32,4	NAD
2	Kios Makanan	1 kasir	2,4	2,4	STD
		1 kitchen set	1,6	1,6	STD
		1 freezer	3	3	AS
		2 orang	1,5	3	NAD
Jumlah			42,4 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			8,48 m <sup>2</sup>		
Total			50,88 m <sup>2</sup>		

<b>Kelompok Fasilitas Servis</b>					
<i>Servis</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Lift	2 unit	2	4	STD
2	Lift barang	1 unit	1,8	1,8	NAD
3	Gudang	1 unit	6	6	NAD
4	Shaft basah dan kering	2 unit	4	8	AS
5	Janitor	3 unit	2	6	NAD
Jumlah			25,8 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			5,16 m <sup>2</sup>		
Total			30,96 m <sup>2</sup>		

<i>Ruang MEP</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Panel	4 panel listrik	10	10	NAD
2	Genset	2 unit generator	20	20	TSS
3	R. AHU	1 unit AHU	12	12	TSS
4	Gardu PLN	1 unit	17,63	17,63	SPLN
Jumlah			68,63 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			13,73 m <sup>2</sup>		
Total			82,36 m <sup>2</sup>		

<i>Ruang Keamanan</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Ruang CCTV	2 orang	1,5	3	NAD
		2 meja kursi	2,5	5	NAD
		2 komputer	0,5	1	NAD
2	Pos Keamanan	2 orang	1,5	3	NAD
Jumlah			12 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (30%)			3,6 m <sup>2</sup>		
Total			15,6 m <sup>2</sup>		

<i>Ruang Ibadah</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Mushola	5 orang	1,5	7,5	NAD
2	Merajan	1 orang	4	4	STD
Jumlah			11,5 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (20%)			2,3 m <sup>2</sup>		
Total			13,8 m <sup>2</sup>		

<b>Kelompok Fasilitas Parkir</b>					
<i>Parkir</i>					
No	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m <sup>2</sup> /orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sumber
1	Parkir pengelola	5 mobil	12,5	62,5	NAD
		10 motor	1,5	15	NAD
2	Parkir penyewa unit	20 mobil	12,5	250	NAD
		30 motor	1,5	45	NAD
3	Parkir pengunjung	20 mobil	12,5	250	NAD
		30 motor	1,5	45	NAD
4	<i>Loading dock</i>	1 mobil	12,5	12,5	NAD
Jumlah			680 m <sup>2</sup>		
Sirkulasi (100%)			680 m <sup>2</sup>		
Total			1.360 m <sup>2</sup>		

Sumber: Analisis Penulis

### 2.2.5. Program Ruang

Melalui analisis luasan ruang di atas (Tabel 2.4), dapat disimpulkan bahwa fasilitas ruang, zonasi serta luas ruang total pada objek perancangan berdasarkan kelompok fasilitasnya adalah sebagai berikut:

Tabel 2.5 Total keseluruhan ruang

No.	Fasilitas	Jumlah Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
<i>Kelompok Fasilitas Kantor Sewa</i>			
1	Lobby Utama	1	99,42
3	Unit Kantor Sewa Tipe S	14	655,2
4	Unit Kantor Sewa Tipe M	7	407,4
5	Unit Kantor Sewa Tipe L	2	218,64
<i>Kelompok Fasilitas Penunjang</i>			
1	Fasilitas Penunjang	1	421,2
2	Kafe	1	50,88
3	Kantor Pengelola	1	30,72
4	Toilet Pengguna	3	169,2
<i>Kelompok Fasilitas Servis</i>			
1	Servis	1	30,96

2	Ruang MEP	1	82,36
3	Ruang Keamanan	1	15,6
4	Ruang Ibadah	1	13,8
<i>Kelompok Fasilitas Parkir</i>			
1	Fasilitas Parkir	1	1360
Total Luas			3555,2

Sumber: Analisis Penulis