

BAB II

TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN

2.1. Tinjauan Umum Perancangan

Tinjauan umum objek rancangan berisi tentang hal-hal yang bersifat umum, dalam hal ini dapat menjelaskan tentang pengertian judul obyek yang diambil dari beberapa studi kasus dan literatur. Serta menjabarkan sistematis sesuai data dan informasi yang diperoleh dari sumber Pustaka. Adapun judul dari proyek ini adalah “ *Rental Office* Di Surabaya Dengan Pendekatan Kontemporer “.

2.1.1. Pengertian Judul

Menurut Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), Kantor Sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan fasilitas pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.

Kantor sewa dapat diartikan sebagai kantor yang disewakan oleh pengelola terhadap pengguna yang digunakan untuk menampung segala bentuk yang bersifat administratif dan komersil dengan menyewakan ruang-ruang yang telah disediakan oleh pihak pengelola baik berupa ruangan terkecil dari sebuah ruangan kantor sewa hingga disewa perlantai dari suatu ruangan kantor sewa yang disewa dalam jangka waktu tertentu pula sesuai dengan kesepakatan antara pihak pengelola dengan pihak penyewa. Kantor sewa juga sebagai tempat menampung perusahaan yang bergerak dibidang industri pemasaran dan bukan untuk memproduksi atau mengolah barang mentah atau setengah jadi menjadi barang jadi, tetapi untuk memasarkan barang yang sudah jadi. Serta mempermudah para

konsumen (pengguna jasa) karena lokasi kantor yang sudah jelas dan terdapat beberapa jenis kegiatan yang dapat sekaligus dilakukan.

Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar di Jawa Timur. Kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta ini memiliki luas kurang lebih 326,81 km² dengan 3.158.943 jiwa penduduk pada tahun 2019. Sebagai salah satu kota yang termasuk dalam kawasan metropolitan di Jawa Timur dengan jumlah penduduk sekitar 10 juta jiwa, seluruh aktifitas esensial berada di kawasan ini. Kota Surabaya sendiri memiliki laju pertumbuhan ekonomi yang baik selama tahun 2008-2018. Apabila dibandingkan dengan laju pertumbuhan ekonomi provinsi dan nasional pertumbuhan ekonomi Surabaya lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi provinsi dan nasional (DPM Kota Surabaya).

Arsitektur kontemporer sangat dipengaruhi oleh arsitektur modern. Produk arsitektur kontemporer sangat mewakili kekinian dalam gaya, langgam maupun tren-tren globalisasi, seperti arsitektur ramah lingkungan. Arsitektur kontemporer bisa dikatakan sebagai arsitektur anti-vernakular, dengan memaksimalkan penggunaan material-material baru non-lokal secara aspiratif, inovatif dan beresiko tinggi. Gaya arsitektur kontemporer menampilkan bentuk-bentuk unik, atraktif, dan sangat kompleks. Pemilihan warna dan bentuk tertentu menjadi ide awal dalam menciptakan daya tarik bangunan. Permainan tekstur sangat dibutuhkan dan dapat diciptakan dengan sengaja, misalnya memilih material alami yang bertekstur khas, seperti kayu. Schirmbeck, E. (1988). Arsitektur kontemporer merupakan suatu bentuk karya arsitektur yang sedang terjadi di masa sekarang, yang mencirikan kebebasan berekspresi, keinginan untuk berperan dalam dunia modern. Menampilkan sesuatu yang berbeda, dan merupakan sebuah aliran baru atau penggabungan dari beberapa aliran arsitektur.

Rental Office Di Surabaya Dengan Pendekatan Kontemporer merupakan sebuah bangunan secara vertikal dan single building, dimana bangunan tersebut bertujuan untuk efisiensi lahan sehingga penataan ruang dapat dibuat semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan manusia. Fungsi dari bangunan ini untuk memberikan fasilitas atau wadah masyarakat untuk mendukung produktivitas

kerja dalam suatu perusahaan dan bisnis mereka dalam naiknya angka perekonomian di kota Surabaya.

2.1.2. Studi Literatur

Studi literatur yang akan dibahas pada tahap ini ialah yang berhubungan dengan “ *Rental Office* Di Surabaya Dengan Pendekatan Kontemporer “. Dalam poin ini dijabarkan macam-macam kantor sewa, standar tata ruang kantor, besaran ruang kantor sewa, persyaratan kantor sewa serta pembahasan mengenai pendekatan perancangan.

2.1.2.1. Klasifikasi *Rental Office*

A. Berdasarkan Bentuk Ruang

Berdasarkan bentuk ruang *Rental Office* terbagi atas beberapa poin, yaitu :

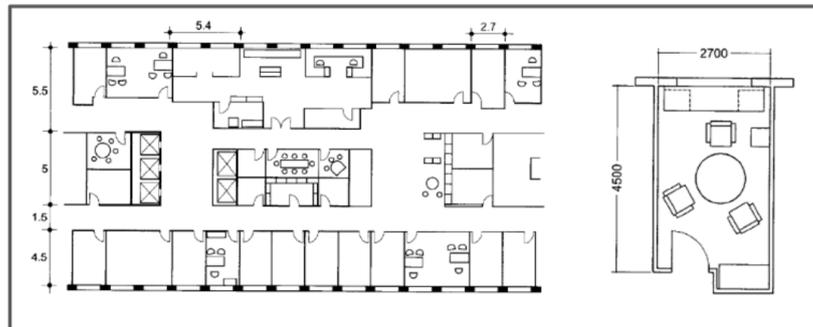
- *Small Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria sebagai berikut:
 - a. Berkapasitas 1-3 orang
 - b. Luas area minimal 8 m² dan maksimal 40 m²
- *Medium Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria sebagai berikut:
 - a. Berkapasitas memadai untuk grup kerja
 - b. Luas area minimal 40m² dan maksimal 150m²
- *Large Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria sebagai berikut :
 - a. Berkapasitas memadai untuk banyak grup kerja
 - b. Luas area di atas 150m²

B. Berdasarkan Bentuk Denah

Menurut Francis Duffy dalam Marlina (2008), terdapat 3 pembagian *Rental Office* didasarkan pada bentuk denah. Berikut merupakan klarifikasi berdasarkan bentuk denah *Rental Office* yaitu :

- *Cellular Sistem*

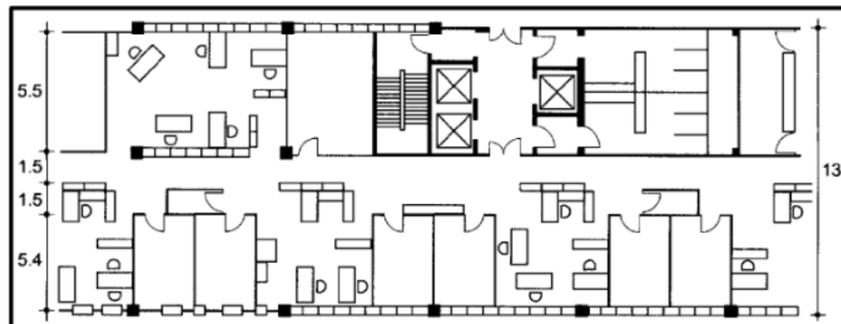
Bangunan memiliki bentuk yang memanjang dengan koridor panjang sejajar dengan panjang bangunan. Sistem ini memiliki tingkat privasi yang tinggi pada ruang-ruangnya.



Gambar 2. 1 Layout *Cellular System*

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

Bangunan memiliki beberapa ruang berukuran sedang yang dapat menampung 5-15 pegawai dalam satu ruangan.

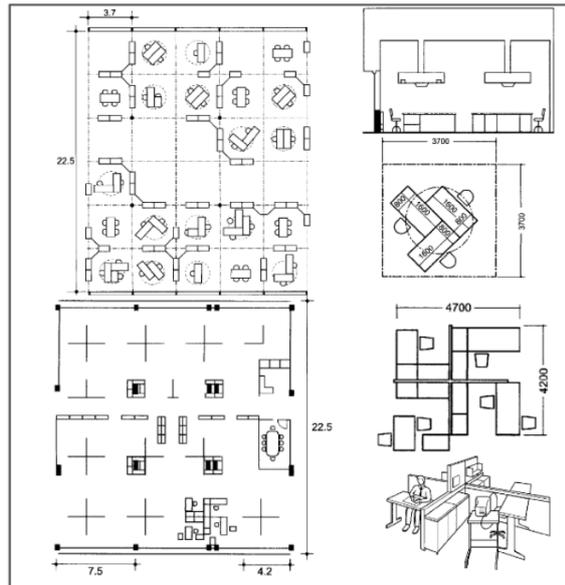


Gambar 2. 2 Layout *Group Space System*

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

- *Open Plan System*

Bangunan memiliki susunan ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakai, dengan menggunakan sekat yang dapat terbuat dari partisi ,furnitur, maupun vegetasi sebagai penanda alur gerak sirkulasi dan lalu lintas kelompok atau unit kerja.



Gambar 2. 3 Layout *Open Plan System*

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

2.1.2.2. Kebutuhan Ruang *Rental Office*

A. Ruang fungsi umum

Rung utama adalah ruang yang digunakan untuk melakukan segala macam kegiatan perkantoran, ruang-ruang ini umumnya bersifat privat seperti layaknya ruang kantor.

B. Ruang pengelola

Rung yang digunakan oleh pihak pengelola bangunan untuk melakukan segala macam kegiatan yang berhubungan dengan pengelolaan bangunan.

C. Ruang servis

Ruang yang berfungsi sebagai area pendukung bagi bangunan dan berbagai fasilitas yang ada di dalamnya, misalnya ruang genset dan ruang AHU.

D. Ruang pendukung

Rung yang digunakan untuk mendukung ruang dengan fungsi utama, contohnya lavatory, lobby, cafe, dll.

2.1.2.3. Persyaratan *Rental Office*

Persyaratan *Rental Office* menurut literatur terdapat beberapa persyaratan untuk *Rental Office* berdasarkan fleksibilitas, pencahayaan, dan penghawaan berikut merupakan persyaratan kantor sewa :

A. Fleksibilitas

Dinding penyekat fleksibel dan dapat memenuhi adanya perubahan fungsi ruang. Dalam perancangan kantor sewa, pemilihan layout tata ruang bergantung pada instansi yang menyewa karena kebutuhan privasi dan luasan lantai (modul) yang disewa berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan jenis kegiatannya. Dalam perancangan kantor sewa, biasanya hanya ditawarkan modul-modul ruang sehingga konsumen dapat memilih sesuai kebutuhan kantornya.

B. Pencahayaan

Menurut The Liang Gie (2009: 212) cahaya penerangan dibagi menjadi dua, yaitu cahaya alami dan cahaya buatan. Adapun Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 261/MENKES/SK/I/1998 tentang persyaratan kesehatan lingkungan kerja, pencahayaan. Ruang kantor/ administrasi minimal sebesar 300 lux. Adapun menurut Mils (1991; 414) tingkat penerangan ruang kantor sebesar 300-500 lux.

Penerangan yang paling baik digunakan di kantor adalah cahaya tak langsung, karena tidak menimbulkan kelelahan pada mata sehingga pegawai dapat menyelesaikan pekerjaan secara maksimal. Cahaya matahari tidak boleh langsung mengenai arsip, jika terdapat sinar matahari yang masuk maka dapat menggunakan tirai penghalang matahari.

Menurut Badan Standar Nasional dengan kode SNI 0365752001 ditetapkan standar penerangan ruang yang dapat menjadi acuan untuk membangun gedung kantor.

Tabel 2. 1 Standar Penerangan Ruang

| Fungsi Ruang | Tingkat pencahayaan (Lux) | Rentang Indeks Renderasi Warna (Ra). |
|-------------------|------------------------------|---|
| Ruang Direktur | 350 | Ra > 85 |
| Ruang kerja | 350 | Ra > 85 |
| Ruang komputer | 350 | Ra > 85 |
| Ruang rapat | 300 | Ra > 85 |
| Ruang gambar | 750 | Ra > 85 |
| Gudang arsip | 150 | 40 < Ra < 70 |
| Ruang arsip aktif | 300 | Ra > 85 |
| Lobby, koridor | 100 | Ra > 85 |
| Cafeteria. | 250 | Ra > 85 |
| Dapur | 300 | Ra > 85 |
| Gudang | 100 | 40 < Ra < 70 |
| Ruang Parkir | 50 | 40 < Ra < 70 |
| Masjid | 200 | Ra > 85 |

Sumber : (Nasional,2001)

C. Penghawaan

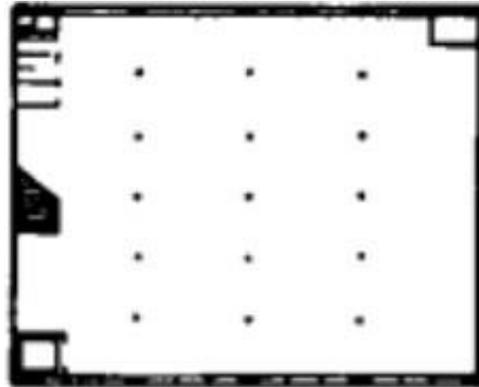
Penghawaan untuk kegiatan rutin di perkantoran pada umumnya menggunakan sistem penghawaan buatan yaitu AC (Air Conditioner), karena dalam pengaturan suhu dapat diatur sesuai kebutuhan dan tidak dipengaruhi faktor eksternal seperti iklim dan cuaca. Namun untuk faktor kesehatan pekerja kantor, maka rang kantor memiliki bukaan yang memungkinkan terjadinya pertukaran udara secara berkala.

2.1.2.4. Standar Tata Ruang Kantor

Penataan tata ruang kantor adalah tahap yang penting, karena hal itu berdampak bentuk bangunan, efisiensi atau penghematan, dan keberlanjutan pada sebuah kantor. Berikut adalah pola dan perbandingan luasan ruang.

A. Tata ruang kantor terbuka

Tata ruang terbuka ini bersifat sangat berkelompok karena biasanya pekerjaan inihanya di batasi oleh meja personal yang ditata dalam ruangan yang besar.

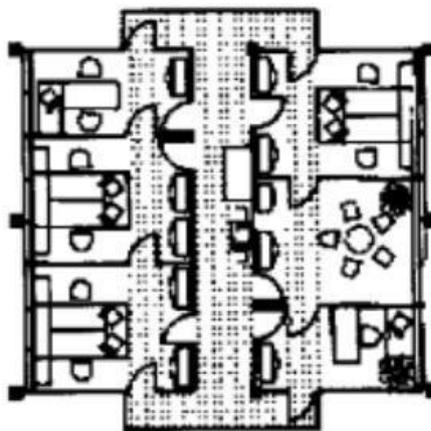


Gambar 2. 4 Tata ruang terbuka

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

B. Tata ruang kantor tertutup

Ruangan dengan tatanan yang tertutup biasanya memiliki bentuk yang terpisah dan terbagi-bagi dalam sebuah ruangan yang personal saja.

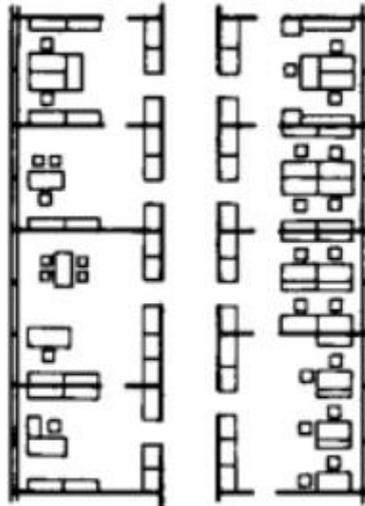


Gambar 2. 5 Tata ruang tertutup

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

C. Tata ruang kantor semi terbuka

Tipe tata ruang seperti ini biasanya digunakan untuk menjaga privasi yang ada antara personal pengguna ruang dengan yang lainnya. Biasanya dalam ruangan yang besar terdapat sekat-sekat yang dipergunakan sebagai pembatas.

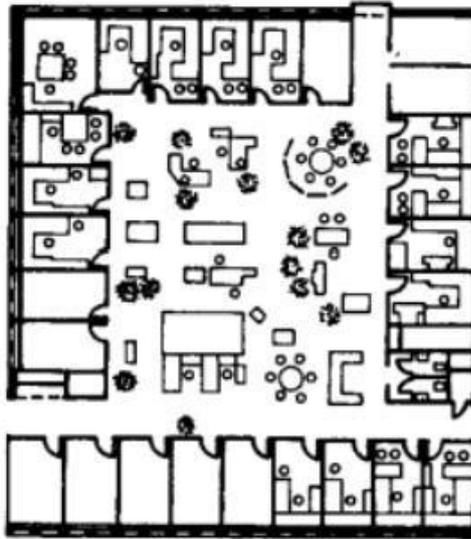


Gambar 2. 6 Tata ruang semi terbuka

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

D. Tata ruang kantor campuran

Tipe tata ruang campuran ini merupakan perancangan yang memiliki tata ruang terbuka, tertutup dan semi terbuka dalam satu layout ruang kerja. Biasanya penggunaan ruang kerja campuran ini paling banyak diminati karena memiliki space yang mudah diatur dalam tata struktur, sirkulasi dan furniturnya.



Gambar 2. 7 Tata ruang semi terbuka

Sumber : Architects Data Neufert 2nd

2.1.2.5. Jenis Ruang Kantor

Ruang kantor yang diterapkan oleh suatu perusahaan, instansi, atau organisasi akan beragam tergantung kepada kebutuhan masing-masing bagian di dalamnya. Sebelum menetapkan jenis ruang seperti apa yang digunakan, perlu diketahui terlebih dahulu masing-masing karakteristik kelebihan dan kekurangan dari setiap jenis ruang kantor tersebut. Menurut Sedarmayanti (2009), pada dasarnya terdapat empat macam ruang kantor, yaitu:

A. Tata ruang kantor berkamar (*cubicle type office*)

Tata ruangan besar untuk bekerja yang ditempati oleh beberapa pegawai yang bekerja bersama-sama diruangan termaksud tanpa dipisah oleh penyekat.



Gambar 2. 8 Ruang kantor berkamar

Sumber : rumah123.com

- Keuntungan tata ruang kantor berkamar
 - a) Konsentrasi kerja lebih terjamin
 - b) Pekerjaan yang bersifat rahasia, dapat lebih terjamin atau terlindungi
 - c) Untuk menjamin keberhasilan kerja dan merasa ikut bertanggung jawab atas ruangan dan merasa ikut memiliki
- Kerugian tata ruang kantor berkamar
 - a) Komunikasi langsung antar pegawai tidak dapat lancar, sehingga kesempatan untuk mengadakan komunikasi menjadi berkurang
 - b) Diperlukan biaya yang besar untuk: biaya pemeliharaan ruangan, pengatur penerangan dan biaya peralatan lainnya
 - c) Pemakaian ruangan kurang luwes apabila ada perubahan dan perkembangan organisasi

B. Tata ruang kantor terbuka (*open plan office*)

Tata ruangan besar untuk bekerja yang ditempati oleh beberapa pegawai yang bekerja bersama-sama diruangan termaksud tanpa dipisah oleh penyekat.



Gambar 2. 9 Ruang kantor terbuka

Sumber : anugerahdino.com

- Keuntungan tata ruang kantor terbuka
 - a) Mudah dalam: pengawasan, pengaturan cahaya, udara, pengaturan warna dan dekorasi
 - b) Luwes atau flexible apabila diperlukan perubahan ruangan dan tidak memerlukan biaya tinggi
 - c) Mudah untuk mengadakan: hubungan langsung, pengawasan penyeragaman kerja dan pembagian peralatan kerja
- Kerugian tata ruang kantor terbuka
 - a) Memungkinkan timbul atau terjadi kegaduhan atau kebisingan
 - b) Pegawai sulit untuk melakukan pekerjaan dengan penuh konsentrasi
 - c) Batas kedudukan antara pimpinan dan bawahan tidak nampak jelas
 - d) Pekerjaan yang bersifat rahasia sulit dilakukan

C. Tata ruang kantor berhias atau berparonama/bertaman (*land scaped offices*)

Ruangan untuk bekerja yang dihiasi oleh taman, dekorasi dan lainnya. Bentuk ruangan kantor berhias ini mengusahakan agar lingkungan ruangan perkantoran nampak seperti pemandangan alam terbuka dan benar-benar merupakan lingkungan yang nyaman, menyenangkan dan ekonomis dalam pemanfaatan ruangan.



Gambar 2. 10 Ruang kantor berhias

Sumber : tumpi.id

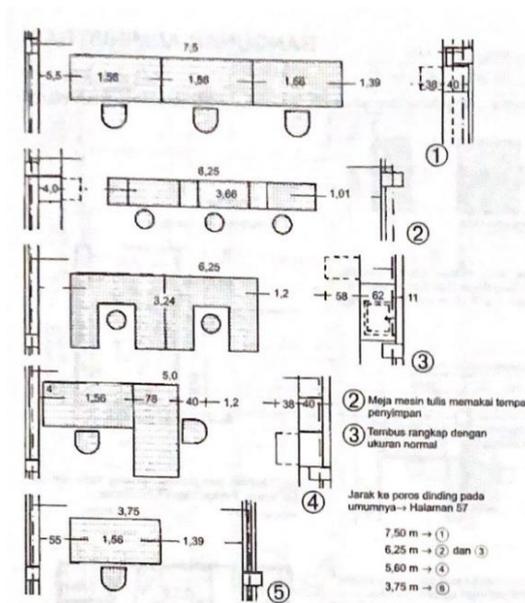
- Keuntungan tata ruangan kantor berhias/berpanorama
 - a) Para pegawai akan merasa nyaman dan betah bekerja
 - b) Ketegangan syaraf dapat berkurang atau dihindarkan
 - c) Kebisingan dan kegaduhan dapat berkurang atau terhindarkan
 - d) Produktivitas kerja dapat meningkat, pekerjaan dilaksanakan dengan efisiensi sehingga organisasi dapat mudah dicapai

- Kerugian tata ruang kantor berhias/berpanorama
 - a) Biaya cukup tinggi untuk mengadakan taman dan dekorasi lainnya
 - b) Memerlukan tenaga ahli yang tidak mudah dan tidak murah

c) Biaya pemeliharaan tinggi

2.1.2.6. Standar Ukuran Peralatan Kerja

Standar ukuran peralatan kerja kantor menurut literatur terdapat beberapa standar ukuran, standar ukuran peralatan kerja ditunjukkan pada gambar furniture terhadap penggunaan, sirkulasi, dan penentuan layout kantor tersebut tergantung pada jenis ruang kantor.

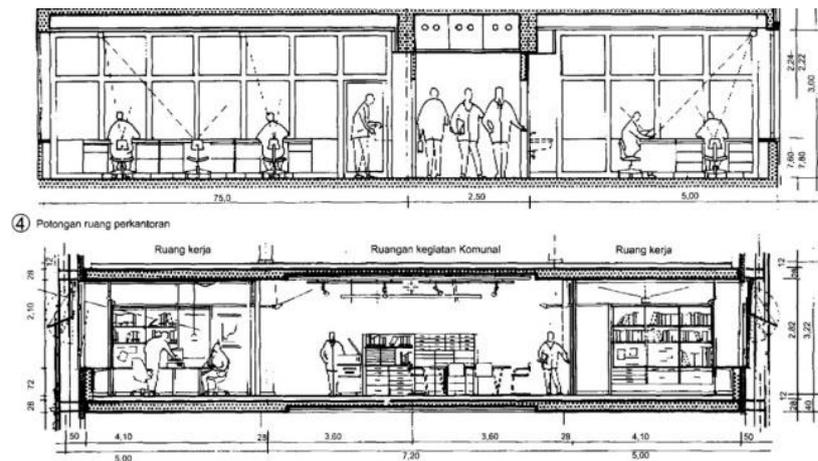


Gambar 2. 11 Standar Ukuran Peralatan Kerja

Sumber : Architects Data Neufert

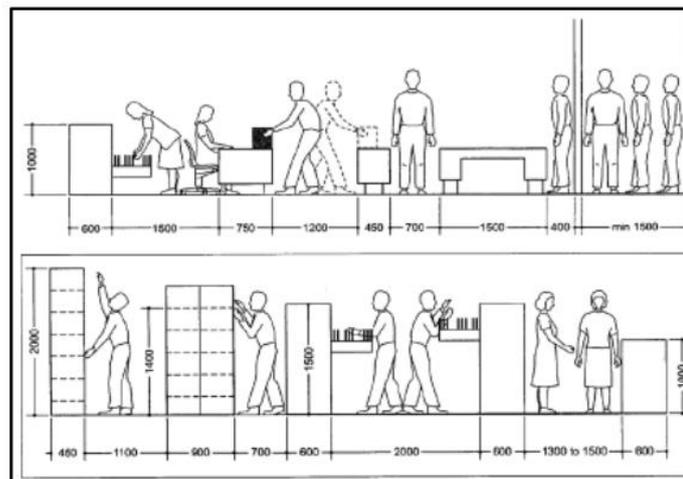
2.1.2.7. Standar Ukuran Ruang Kantor

Standar ukuran ruang kantor, dalam gambar potongan berikut menunjukkan hubungan ruang kerja dan koridor, serta ruang kerja dengan ruang komunal. Standar ukuran koridor untuk kapasitas 3 orang minimal 2,5 m, dan ruang kerja penyesuaian kebutuhan dan jumlah pengguna. Kemudian tinggi floor to ceiling minimal 3m sehingga kualitas pencahayaan bisa maksimal, dan space untuk utilitas di atas ceiling minimal 28 cm sehingga instalasi utilitas dapat maksimal.



Gambar 2. 12 Potongan perkantoran dengan kegiatan komunal

Sumber : Architects Data Neufert



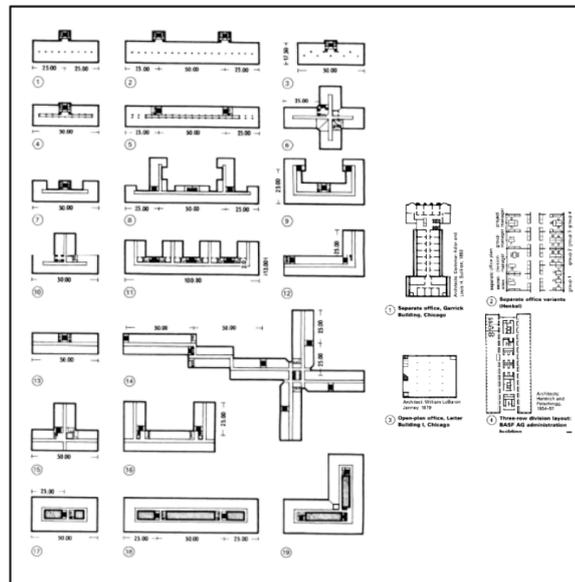
Gambar 2. 13 Kebutuhan Ruang dan Sirkulasi Berbagai Peralatan Kantor

Sumber : Architects Data Neufert

2.1.2.8. Standar Massa Bangunan

Antara sistem transportasi vertikal dan koridor kantor. Jarak maksimal dengan lift adalah 25m, dengan berbagi macam peletakan liftya yang ada di sisi luar bangunan dan sisi dalam bangunan. Peletakan sirkulasi vertikal tersebut

mempertimbangkan aspek sistem grid struktur dan modul unit kantor. Aspek kemudahan akses harus menjadi pertimbangan penting, sehingga kinerja bangunan dan pengguna menjadi maksimal.



Gambar 2. 14 Tipologi massa bangunan kantor

Sumber : Architects Data Neufert

2.1.2.9. Sistem Penyewaan

Sistem sewa kantor terdapat 2 pembagian berdasarkan perhitungan luasan yang disewa, yaitu :

A. *Net System*

Sistem sewa dengan memperhitungkan luas ruang yang benar-benar hanya digunakan oleh penyewa. Luasan sewa per meter persegi diperhitungkan atas dasar luasan lantai bersih, tidak termasuk koridor. Dalam hal ini lavatory, koridor atau commonspace tidak termasuk disewakan.

B. *Gross System*

Sistem sewa dengan memperhitungkan semua bagian ruang termasuk lobby, lift, lavatory dan ruang penunjang lainnya. Sewa per meter persegi

dihitungkan atas dasar luas lantai kotor sehingga luasan lantai yang digunakan untuk kantor lebih kecil dari jumlah luasan yang disewa pada awalnya karena penyewa dikenakan beban biaya untuk koridor ataupun common space.

Jenis sewa terdiri dari :

- A. Sewa biasa adalah penghuni membayar uang sewa dengan memperhatikan luas lantai bersih, sehingga harga sewa per meter persegi tinggi.
- B. Sewa beli adalah uang sewa berfungsi sebagai angsuran pembelian, bila angsuran sudah memenuhi harga yang ditetapkan, maka bangunan menjadi milik penghuni,
- C. Sewa kontrak adalah penghuni membayar uang sewa secara periodic sesuai dengan persetujuan, apabila masa kontrak berakhir dapat diadakan perjanjian baru.

2.1.2.10. Kajian Tentang Arsitektur Kontemporer

Arsitektur kontemporer merupakan sebuah gaya arsitektur yang tidak mengikat pada suatu zaman atau era tertentu dan memiliki kekuatan pada ekspresi dan imajinasi. Atau bisa disebut gaya desain yang sedang up to date atau sedang diproduksi pada masa sekarang. Arsitektur kontemporer juga dapat dikatakan sebagai gaya arsitektur yang anti-vernakular, yaitu pada prinsip penggunaan material-material baru non-lokal secara maksimal, inovatif dan terbarukan (Desi, Mauliani & Sari, 2018). Pendapat lain menyebutkan bahwa Arsitektur Kontemporer merupakan suatu bentuk gaya arsitektur yang memiliki tujuan yaitu untuk memberikan gambaran dari sebuah kualitas gaya tertentu, terutama pada kebebasan berekspresi pada sebuah gaya arsitektur dan inovasi teknologi (Cerver, 2000).

Dari sumber tersebut, didapatkan persamaan dan keterkaitan pada pengertian arsitektur kontemporer. Yaitu, arsitektur kontemporer merupakan

sebuah gaya arsitektur yang tidak mengikat pada suatu zaman atau era tertentu dan memiliki kekuatan pada ekspresi dan imajinasi. Atau bisa disebut gaya desain yang sedang up to date atau sedang diproduksi pada masa sekarang.

Secara garis besar arsitektur kontemporer memiliki aspek kekinian yang tidak terikat oleh beberapa konsep konvensional. Menurut Gunawan, E. indikasi sebuah arsitektur disebut sebagai arsitektur kontemporer meliputi 4 aspek, yaitu:

- Ekspresi bangunan bersifat subjektif
- Kontras dengan lingkungan sekitar
- Bentuk simple dan sederhana namun berkesan kuat
- Memiliki image, kesan, gambaran, serta penghayatan yang kuat

Prinsip Dasar Arsitektur Kontemporer Schrimbeck (1988) mengemukakan prinsip – prinsip perancangan dalam Arsitektur Kontemporer adalah sebagai berikut:

- Bangunan kokoh
- Bangunan mampu berbicara tentang lokasinya
- Gubahan yang ekspresif dan dinamis
- Konsep ruang terkesan terbuka
- Harmonisasi ruangan menyatu dengan luar
- Fasad yang transparan
- Eksplorasi elemen lansekap

Ciri-ciri bangunan dengan gaya arsitektur kontemporer dengan penerapan sebagai berikut:

- Pemanfaatan cahaya alami yang masuk kedalam bangunan dengan tidak berlebih akan menghemat energi listrik dan memberikan kesan menyatu dengan alam.
- Menerapkan konsep open plan sehingga interaksi antara ruang luar dan ruang dalam yang terkesan menyatu memberikan nuansa yang nyaman.

- Material dengan teknologi terkini dan simple memberikan nuansa bangunan kekinian.
- Penggunaan garis lurus pada keseluruhan tampilan bangunan.
- Memiliki fasad yang transparan dan bukaan yang besar.
- Penggunaan material alami, seperti kayu, batu alam, slate, jati, cotton, wool.
- Penerapan konsep eco-friendly pada interior baik berupa material maupun furnitur.

2.1.3. Studi Kasus

Dalam poin studi kasus objek ini, dipilih 2 objek dengan fungsi kantor sewa, yaitu South Quarter yang berlokasi di Jakarta, dan Gedung Intiland yang berlokasi di Jakarta.

2.1.3.1. South Quarter

South quarter merupakan salah satu kawasan bussines park di Jakarta Selatan yang merupakan lokasi pilihan bagi perusahaan multinasional yang mendirikan usaha bisnis di Indonesia. Bangunan yang dirancang oleh Tom Wright ini, direncanakan dilahan seluas 7,9 hektar. Tahap pertama pengembangan termasuk 3 office towers dan retail dome, event area dan sentra makanan. Selesai dibangun pada tahun 2015 dan mencakup Tower A, B, dan C. Setiap tower terdiri dari 20 lantai dengan luas 1.980 sampai 2.200 m².



Gambar 2. 15 South Quarter

Sumber : WKK Architects, 2022

Bangunan ini merupakan bangunan mixed use dari fungsi bangunan kantor, mall, dan apartemen. Fungsi-fungsi tersebut memiliki julukan yang berbeda yaitu SQ Office, SQ Res, dan SQ Dome. SQ Office dan SQ Dome saling berdekatan dan melengkapi satu sama lain. Selain untuk melengkapi kebutuhan karyawan dan residensial bangunan tersebut, SQ Dome dapat menarik wisatawan untuk berkunjung ke bangunan tersebut. Konsep ruang terbuka SQ Dome dapat meminimalisir energi dan bentuk ruang yang unik.

1. Fasilitas

Fase pembangunan pertama dari South Quarter ini terdiri dari tower A, B, C serta dome dibagian tengah antara ketiga tower tersebut yang telah selesai pada tahun 2015, sedangkan fase kedua akan membangun tower D dan E yang ditargetkan selesai pada tahun 2022. Selain itu, saat ini South Quarter telah membangun fasilitas – fasilitas yang membantu produktifitas pengguna maupun aksesibilitas pengguna mengingat bangunan ini merupakan bangunan komersial, fasilitas – fasilitas tersebut yakni:

- Co-working Space
- Rental Office

- Retail Area dan Foodcourt
- Hall
- Plaza dan Open Space Area
- Meeting Room
- Event Room



Gambar 2. 16 Site Plan South Quarter

Sumber : Intiland.com, 2022

South Quarter juga menawarkan kemudahan akses ke infrastruktur publik dan sistem transportasi, dengan akses yang sangat baik ke jaringan MRT, pada jarak hanya 500m dari dua stasiun. Serta fasilitas park and ride yang terjangkau dan koneksi dengan bus TransJakarta ke stasiun MRT Fatmawati dan Lebak Bulus, menjadikannya satu-satunya kompleks di TB Simatupang dengan akses langsung ke MRT dan fasilitas park and ride.

2. Massa Bangunan

South Quarter fase pertama (saat ini) terdiri dari empat massa yang berupa tiga tower sebagai office area dan satu dome yang berfungsi sebagai retail area. Tower office berberntuk oval dengan lengkungan pada salah satu

sisi bangunan, yang mencover bangunan dome yang berada tepat diantara ketiga tower office. Selain itu ketiga tower A, B, dan C terhubung dengan lantai dasar dan green canopy di lantai dua bangunan.



Gambar 2. 17 Massa South Quarter

Sumber : southquarter.co.id, 2022

3. Konsep

Dengan penempatan bangunan yang dirancang sesuai dengan orientasi matahari untuk meningkatkan kenyamanan dalam bangunan dan mengurangi konsumsi energi secara keseluruhan. Dengan inspirasi desain utama, keranjang rotan tradisional Indonesia, menghasilkan bentuk organik khas yang elegan .

Fasad bangunan dirancang dengan sistem kaca ganda. Dengan sistem fasad ini, celah antar kaca akan memerangkap panas dan kebisingan dari luar sehingga dapat meredam panas dan kebisingan dari luar kantor. Pemilihan kaca juga penting. Kaca yang dipilih adalah jenis kaca dengan nilai OTTV rendah.

Daerah retail didesain menggunakan kaca tanpa kisi-kisi sedangkan gedung perkantoran dibuat unik dengan penggunaan *secondary skin*. Pada *secondary skin* tersebut menggunakan konsep langgam kontemporer,

penggunaan balok horizontal dan vertikal bertujuan untuk merepresentasikan elemen garis. Dan secara keseluruhan membentuk bentuk dasar bangunan. Warna kecoklatan secara keseluruhan pada bangunan adalah karena penggunaan warna coklat pada elemen garis horizontal dan vertikal yang mendominasi bangunan. Warna tersebut tampak harmonis dengan warna material kaca yang digunakan pada bidang dinding bangunan.

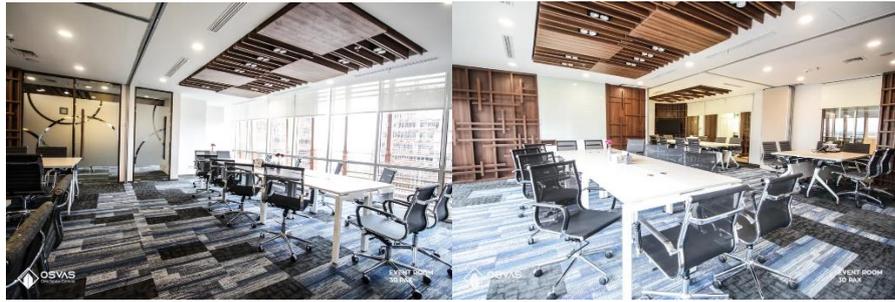


Gambar 2. 18 Fasad South Quarter

Sumber : WKK Architects, 2022

4. Ruang Dalam

Bagian dalam South Quarter terdiri dari *ground floor* yang digunakan sebagai *public space* dan ruang penerimaan sedangkan pada lantai di atasnya berupa lantai tipikal dengan konfigurasi yang disesuaikan dengan fungsinya. Selain itu diantara *ground floor* dan *typical floor* terdapat green terrace yang selain berfungsi menghubungkan antar tower juga sebagai ruang komunal bagi pengguna. Sedangkan pada retail area konfigurasi ruang dalamnya dibuat lebih santai dan terbuka baik dari penataan ruangannya maupun suasananya melalui elemen air dan tanaman yang juga ada sebagai ruang luar bangunan.



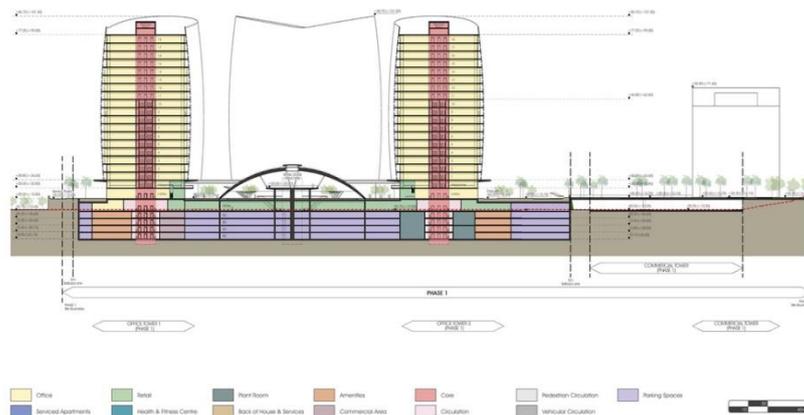
Gambar 2. 19 Interior South Quarter

Sumber : WKK Architects, 2022

5. Sistem Bangunan

- Struktur

Struktur bangunan South Quarter menggunakan sistim rigid frame dengan penggunaan kolom dan balok bertulang yang memperkuat struktur bangunan. Pada bangunan terdapat core beton yang berfungsi memperkokoh kekakuan dan kestabilan struktur bangunan.



Gambar 2. 20 Struktur South Quarter

Sumber : WKK Architects, 2022

- Utilitas

Shaft air terletak pada tiap – tiap ruang toilet (toilet pria & wanita). Shaft air berfungsi sebagai tempat pipa – pipa yang akan menyalurkan air bersih, air kotor, dan kotoran, pipa – pipa tersebut menerus dari lantai

paling dasar hingga lantai paling atas bangunan. Letak shaft air terletak dibagian dinding paling luar bertujuan agar ketika terjadi kebocoran pipa masih dapat dijangkau dengan mudah.

- System Transportasi Vertical

Guna memudahkan mobilitas penghuni yang berkantor di South Quarter, setiap tower dilengkapi 13 unit lift, dengan rincian 11 lift untuk tamu dan penghuni, 1 unit lift eksekutif dan 1 unit lift barang. Fasilitas lainnya yakni tersedianya lahan parkir untuk mobil, motor, hingga sepeda serta fasilitas shower yang merupakan dukungan bagi komunitas bersepeda.

- Proteksi Kebakaran

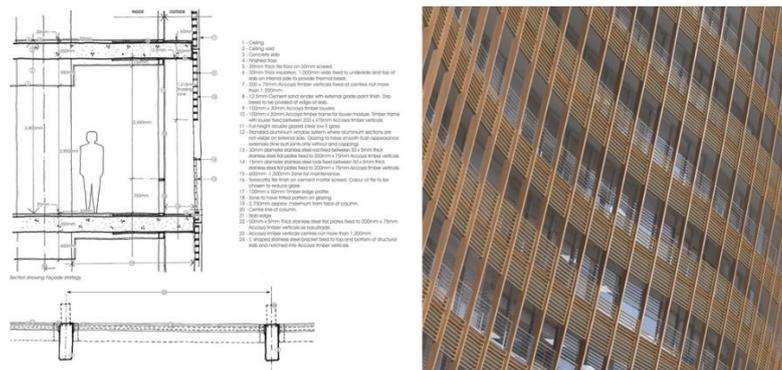
Terdapat sistem perlindungan kebakaran pada South Quarter, yaitu terdapat sprinklers dan alat pendeteksi asap pada setiap lantai dan area sebagai prosedur keselamatan ketika terjadi kebakaran.

- Proteksi Keamanan

Bangunan South Quarter dilengkapi dengan sistem keamanan CCTV pada setiap lantai ruangan mulai dari basemen hingga lantai 22.

- Penghawaan dan Pencahayaan

Secara desain South Quarter sangat mempertimbangkan penghematan energi, melalui dinding dua layer, yang terdiri dari kulit luar bangunan atau tapak bangunan dan kulit dalam. Layer pertama berupa louver (kisi-kisi), yang fungsinya selain sebagai penahan sinar matahari langsung juga menghadirkan fasad bangunan yang unik. Dan layer yang kedua berupa double glass, yang berfungsi selain memberikan penerangan alami juga dapat mengurangi panas sehingga mengurangi beban pemakaian lampu dan Ac pada bangunan.



Gambar 2. 21 Tampilan Jagat Tower

Sumber : WKK Architects, 2022

2.1.3.2. Intiland Tower Jakarta

Intiland Tower Jakarta merupakan gedung perkantoran pertama yang dibangun oleh pihak pengembang PT Intiland Development Tbk. Gedung perkantoran ini merupakan gedung yang ikonik dan sangat populer di kawasan Jakarta karena desainnya yang unik dan mudah dikenali. Sebagai salah satu landmark yang ada di kota Jakarta, Intiland Tower, merupakan tempat sewa kantor di Jakarta Pusat.

Bangunan ini berdiri di atas lahan seluas 0,8 hektar dan berada tepat di pojok Jalan Jenderal Sudirman dan KH Mas Mansyur. Pada awal operasinya, gedung ini diberi nama PT Wisma Dharmala Sakti, sama dengan nama perusahaan pengembang sebelum merekago public. Gedung dengan tinggi 110 meter dan memiliki 23 lantai ini memiliki total luas bangunan sebesar 36.576 meter persegi. Luas area sewa kantor Jakarta Pusat dalam gedung ini adalah sekitar 25.578 meter persegi. Sisanya dipergunakan sebagai kantor pusat perusahaan PT Intiland Development Tbk bersama dengan beberapa anak perusahaan lainnya.

Bangunan perkantoran ini didesain dengan konsep arsitektur tropis untuk menyesuaikan kondisi iklim tropis di Indonesia. Bangunan ini oleh Paul Rudolph diberikan semboyan sebagai bangunan “Health Of Future“ yaitu sebuah bangunan yang peduli dengan kesehatan mental dan fisik penghuninya,

dikarenakan bangunan ini membuat balkon serta teras di setiap lantai, sehingga memungkinkan adanya sinar matahari dan udara segar yang masuk kedalam ruangan.



Gambar 2. 22 Intiland Tower Jakarta

Sumber : dotproperty.id

1. Fasilitas

Gedung perkantoran Intiland Jakarta memiliki beberapa fasilitas untuk menunjang segala aktivitas di dalam gedung, beberapa fasilitas tersebut juga memberikan kemudahan kenyamanan bagi para penyewa. Tempat sewa kantor Jakarta Pusat ini memiliki 3 basement dan juga berbagai fasilitas berupa:

Tabel 2. 2 Fasilitas dan Aktivitas Intiland Surabaya

| Nama ruang | Fasilitas | Aktivitas |
|-------------------|----------------------|---------------------------|
| Ballroom | Ruang pertemuan | Pertemuan, acara |
| Kantor sewa | Ruang kantor | Aktivitas perkantoran |
| Area parkir | Lahan parkir | Memarkir kendaraan |
| Resepsionis | Lobby, resepsionis | Menunggu, pusat informasi |
| Kantin | Meja dan kursi makan | Area makan dan minum |
| ATM center | Mesin ATM | Penarikan uang dan |

| | | |
|---------|---------------|-----------------|
| | | pembayaran |
| Mushola | Tempat sholat | Kegiatan ibadah |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

2. Pengolahan Bentuk Bangunan

Pengulangan pola terdapat pada penggunaan bentuk dasar yang berulang (persegi) sehingga memberikan kesan dimana ketiga denah tipikal tersebut memiliki kesan kesatuan yang kuat. Pengulangan juga terjadi pada penyusunan ketiga tipe lantai tipikal yang disusun secara selang-seling. Pengulangan ketiga tipe lantai tipikal berpengaruh pada bentuk fasad.



Gambar 2. 23 Intiland Tower Jakarta

Sumber : Flickr.com

3. Konsep

Bangunan Gedung Intiland Jakarta ini menggunakan gaya arsitektur tropis vernakular. Gaya tersebut diterapkan karena bangunan Intiland Jakarta ini berlokasi di kawasan yang beriklim tropis, sehingga

dengan diterapkannya konsep tersebut bangunan dapat merespon iklim dengan baik dan dapat bertahan dalam jangka waktu lama.

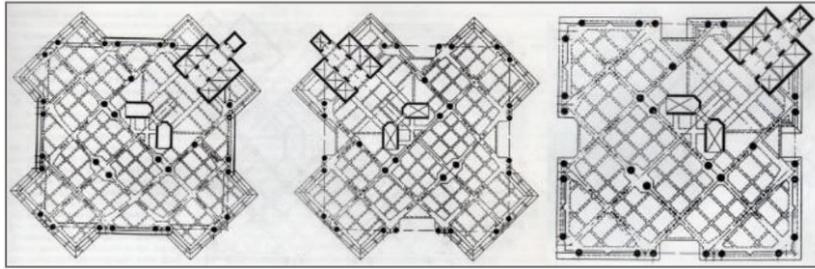
Filosofi yang diusung oleh Rudolph dalam desain gedung ini adalah menginginkan gedung yang sesuai dengan iklim dan psikologis tropis di Indonesia namun masih fungsional sebagai fungsi kantor, disimbolkan dengan keberadaan bidang miring, ehm, atap, pada setiap lantainya. Fungsi tambahan dari atap tersebut adalah sebagai penangkal sinar matahari langsung. Keberadaan pilar-pilar besar pada bagian depan Intiland Tower berfungsi memperkokoh gedung itu sendiri, dan kekokohnya terlihat bahkan dari sisi jalan.

Aspek tropis lain yang diterapkan pada Intiland Tower adalah pada atrium terbuka dan keberadaan teras di atrium terbuka, tujuannya sebagai jalan masuk sirkulasi udara alami, dan menjadi tempat berkumpul.

Selain itu, irama floorplate gedung yang tidak biasa membuat gedung ini tak hanya mudah dikenali, tetapi juga menciptakan luas lantai tambahan. Selain menambah ruang kantor, floorplate alternatif gedung dengan luas lantai bersih 25 ribu meter persegi ini dipercantik dengan tanaman rambat.

4. Ruang Dalam

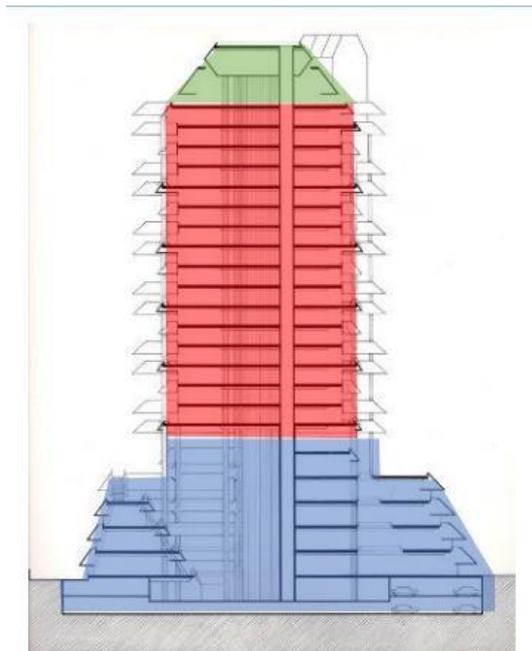
Pola organisasi ruangan kantor pada gedung Intiland Tower menerapkan pola central. Dimana area servis berada di tengah bangunan sedangkan area kerja berada di sisi-sisi pojok bangunan. Ruang servis meliputi lift, toilet, dan tangga darurat terletak pada area tengah dikelilingi oleh ruangan kantor bertujuan agar fleksibilitas dan efisiensi pencapaian ruang satu ke ruang lain lebih baik.



Gambar 2. 24 Denah Intiland Tower Jakarta

Sumber : setiapgedung.web.id

Hirarki dalam ruang dalam bangunan tersebut terbagi menjadi 3 bagian, yaitu podium&basement, area kantor, serta rumah lift&MEP. Podium & basement berada pada zona berwarna biru dengan sifat public, area kantor berada pada warna merah dengan sifatprivat, serta rumah lift & MEP berada pada warna hijau dengan sifat servis.



Gambar 2. 25 Potongan Intiland Tower Jakarta

Sumber : paulrudolphheritagefoundation.org

5. Ruang Luar

Gedung Intiland Jakarta, ketiga tipe lantai tipikal dirancang menggunakan sistem penataan open plan. Hal ini ditujukan agar ruangan memiliki fleksibilitas yang tinggi sebagai ruangan kantor sewa. Ruang Luar pada lokasi tapak bangunan tersebut meliputi, taman yang diblok dengan warna hijau. serta area parkir yang terdapat di sisi luar bangunan. Area parkir luar tersebut diperuntukkan bagi pengunjung public yang hanya beraktivitas sementara atau hanya mengakses ruang public pada gedung, yaitu area komersial pada podium. Area taman termasuk ruang luar pasif karena area taman hanya berfungsi sebagai penghijauan dan sebagai pembatas antara area dalam dan ruang Gedung.



Gambar 2. 26 Ruang Luar Intiland Tower Jakarta

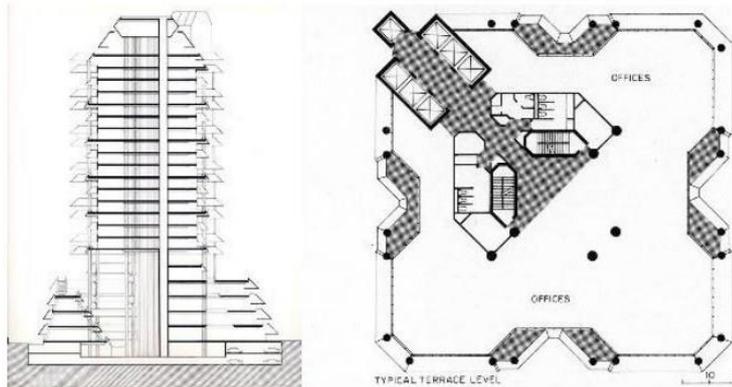
Sumber : arizonardika.com

6. Sistem Bangunan

- Struktur

Gedung Intiland Tower Jakarta menggunakan sistem struktur rigid frame yang dikombinasikan dengan core pada bagian sudut bangunan.

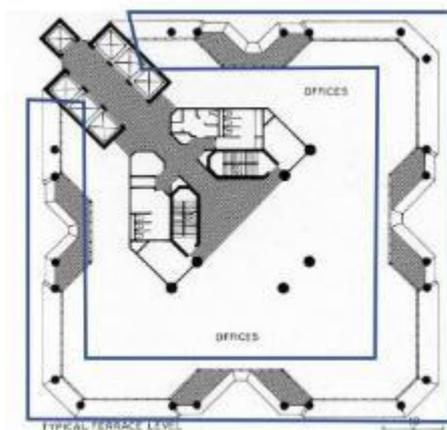
Core bangunan difungsikan sebagai ruang lift sebanyak 7 buah dan terdapat dua tangga darurat.



Gambar 2. 27 Struktur Intiland Tower Jakarta

Sumber : paulrudolphheritagefoundation.org

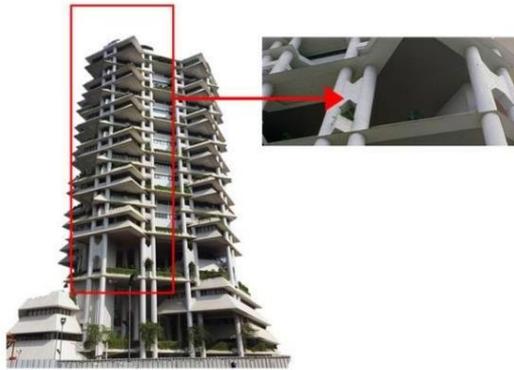
Terdapat 28 kolom beton utama pada gedung yang disusun secara berpasangan, masing – masing kolom memiliki dimensi 120 cm. Peletakan kolom secara berpasangan bertujuan agar memperkuat kekokohan bangunan, kolom – kolom diletakkan secara simetris mengikuti bentuk denah kantor sewa sehingga bangunan menjadi lebih stabil dankokoh.



Gambar 2. 28 Struktur Intiland Tower Jakarta

Sumber : paulrudolphheritagefoundation.org

Pada setiap tingkatan dua lantai dua kolom yang berpasangan diperkuat dengan penggunaan bracing (bagian berbentuk silang pada tengah kolom). Penggunaan bracing bertujuan agar bangunan dapat menahan goyangan akibat angin kencang dan gempa.

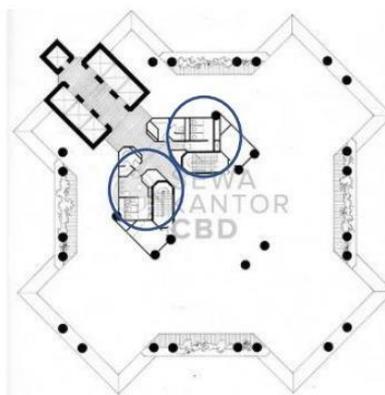


Gambar 2. 29 Struktur Intiland Tower Jakarta

Sumber : paulrudolphheritagefoundation.org

- Utilitas

Shaft air terletak pada tiap – tiap ruang toilet (toilet pria & wanita). Shaft air berfungsi sebagai tempat pipa – pipa yang akan menyalurkan air bersih, air kotor, dan kotoran, pipa – pipa tersebut menerus dari lantai paling dasar hingga lantai paling atas bangunan. Letak shaft air terletak dibagian dinding paling luar bertujuan agar ketika terjadi kebocoran pipa masih dapat dijangkau dengan mudah.



Gambar 2. 30 Peletakan Shaft Air Intiland Tower Jakarta

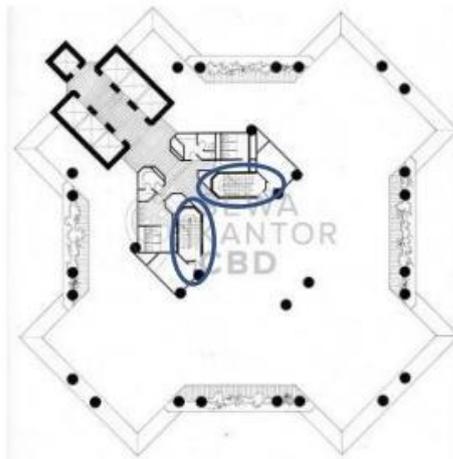
Sumber : sewakantor.com

- Sistem Transportasi Vertikal

Sistem transportasi vertikal pada Intiland Tower Jakarta ini yaitu 6 lift penumpang, dimana diantaranya adalah lift eksekutif. Selain itu, gedung ini juga dilengkapi dengan 1 lift servis.

- Proteksi Kebakaran

Pada Core bangunan terdapat ruang lift sebanyak 7 buah dan terdapat dua tangga darurat yang berfungsi sebagai akses Ketika terjadi kebakaran. Posisi tanggaterdapat di sisi kanan dan kiri (bersebrangan) untuk memudahkan akses agar pembagian pengguna dapat terjangkau.



Gambar 2. 31 Tangga Darurat Intiland Tower Jakarta

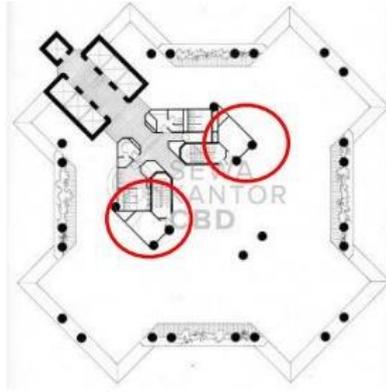
Sumber : sewakantor.com

- Proteksi Keamanan

Bangunan Intiland Tower Jakarta dilengkapi dengan sistem keamanan CCTV di berbagai sudut gedung perkantoran selama 24 jam.

- Sistem Kelistrikan

Terdapat dua ruang untuk instalasi listrik yang diletakkan secara berseberangan, ruang MEP terletak berdekatan dengan tangga darurat dan toilet. Posisi shaft listrik terhubung dari lantai dasar hingga lantai paling atas. Peletakan sistem instalasi MEP bertujuan agar memudahkan servis ketika ada kerusakan.



Gambar 2. 32 Shaft Listrik Intiland Tower Jakarta

Sumber : sewakantor.com

- Penghawaan

Disetiap sisi bangunan terdapat kaca memanjang, dengan adanya kaca yang juga sebagai komposisi transparan akan berfungsi bagi pengguna ruangan agar dapat melihat view keluar bangunan dan sebagai celah masuknya cahaya alami dari sinar matahari.

Terdapat juga penghawaan buatan yaitu dengan menggunakan AC (Air Conditioner) yang berfungsi untuk mendinginkan ruangan secara buatan, sehingga ruangan yang terpasang AC didesain tertutup agar perputaran sirkulasi udara buatan dapat terasa dingin.



Gambar 2. 33 Penerapan penghawaan alami Intiland Tower Jakarta

Sumber : kompasiana.com

- **Pencahayaan**

Ruang kerja yang ada pada gedung Intiland Tower Jakarta menggunakan penerapan pencahayaan buatan secara langsung. Jenis pencahayaan yang dipilih yaitu task light sehingga memberikan pencahayaan secara menyeluruh dalam ruangan kantor yang kegiatannya memerlukan fokus dan ketelitian tinggi.



Gambar 2. 34 Aplikasi Pencahayaan Buatan Intiland Tower Jakarta

Sumber : intiland.com

Ruang lobby dan ruang – ruang pada area podium menggunakan sistem pencahayaan tidak langsung. Jenis pencahayaan pada area tersebut hanya menyorot pada titik tertentu seperti cahaya pada meja lobby, dibawah tangga, dan tersembunyi di sudut – sudut plafond. Pencahayaan sejenis ini juga difungsikan untuk menambah kesan estetika pada interior gedung.



Gambar 2. 35 Lobby Intiland Tower Jakarta

Sumber : sewakantor.com

2.1.4. Hasil Analisa

A. Aspek Lokasi

Tabel 2. 3 Hasil Analisa Aspek Lokasi

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|--|--|
| South Quarter berada di kawasan bisnis. Lokasi ini sudah strategis dan mudah dijangkau. | Intiland Tower Jakarta berada di lokasi yang strategis dan mudah dijangkau. Lokasi Gedung ini berada di kawasan bisnis Jakarta, tepat di Jalan Sudirman. |
| Kesimpulan | |
| Berada pada posisi strategis, yaitu pada lingkungan Central Business District yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial, budaya, ekonomi, dan teknologi. | |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

B. Aspek Bentuk Bangunan

Tabel 2. 4 Hasil Analisa Aspek Bentuk Bangunan

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|--|--|
| Dengan penempatan bangunan yang dirancang sesuai dengan orientasi matahari untuk meningkatkan kenyamanan dalam bangunan dan mengurangi konsumsi energi secara keseluruhan. Dengan inspirasi desain keranjang rotan tradisional Indonesia, menghasilkan bentuk organik khas yang elegan | Bangunan Intiland Tower Jakarta dihasilkan dari merotasi massa secara horizontal dan berfungsi sebagai pembayangan bagi lantai yang berada di bawahnya. Pengulangan denah yang berbeda-beda menghasilkan karakteristik tampak yang berbeda dengan bangunan kantor lainnya. |

| Kesimpulan |
|---|
| Bentuk bangunan akan didesain dengan denah yang berbeda-beda agar berfungsi sebagai pembayanagan bagi lantai bawahnya. Dan akana memiliki fungsi lain sebagai air flow untuk penghawaan alami bangunan. |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

C. Aspek Sistem Penataan Lantai

Tabel 2. 5 Hasil Analisa Aspek Sistem Penataan Lantai

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|---|--|
| Menggunakan konfigurasi organisasi ruang radial menyesuaikan bentuk lantai bangunan yang berbentuk oval. Ruang dalam menyatu dengan ruang luar karena memiliki fasad yang transparan dengan jendela yang lebih besar dan lebih banyak. | Ruang dalam dan ruang luar pada bangunan Intiland Tower Jakarta dihubungkan dengan adanya teras pada bangunan, membuat pembayangan terjadi maksimal pada tiap lantai walau teras jarang digunakan oleh penghuninya. Kemudian, ruang dalam dan ruang luar dihubungkan dengan penggunaan teras-teras yang sekaligus berfungsi sebagai teritis dan elemen tampak. |
| Kesimpulan | |
| Bangunan didesain nantinya akan menggunakan sistem penataan open plan agar ruangan memiliki fleksibilitas yang tinggi. Kemudian harmonisasi ruang dalam menyatu dengan ruang luar karena memiliki fasad yang transparan dengan jendela yang lebih besar dan lebih banyak. | |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

D. Aspek Penghawaan dan Pencahayaan

Tabel 2. 6 Hasil Analisa Aspek Penghawaan dan Pencahayaan

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|---------------|------------------------|
|---------------|------------------------|

| | |
|---|--|
| South Quarter mengaplikasikan fasad bangunan dengan sistem <i>double glass</i> . Dengan sistem <i>double glass</i> , celah antar kaca akan memerangkap panas dan kebisingan dari luar sehingga dapat meredam panas dan kebisingan dari luar kantor. | Pencahayaan alami pada bangunan Intiland Tower Jakarta dimanfaatkan melalui skylight pada lobby dan bukaan dinding kaca pada perkantoran dengan lempeng perunggu. Lempeng perunggu ditujukan untuk mengurangi silau yang berlebih, sekaligus memberikan suasana ruang yang lebih hangat. |
| Kesimpulan | |
| Dirancang dengan sistem <i>double glass</i> . Dengan sistem fasad ini, celah antar kaca akan memerangkap panas dan kebisingan dari luar sehingga dapat meredam panas dan kebisingan dari luar kantor. Bentuk jendela yang lebar dengan perpaduan material kaca menjadi gaya arsitektur kontemporer pada sebuah konstruksi bangunan terlihat lebih menonjolkan sisi uniknya. | |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

E. Aspek Struktur dan Material

Tabel 2. 7 Hasil Analisa Aspek Struktur dan Material

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|---|--|
| Struktur bangunan South Quarter menggunakan sistim rigid frame dengan penggunaan kolom dan balok bertulang. Pada bangunan terdapat core beton yang berfungsi memperkokoh kekakuan dan kestabilan struktur bangunan. | Gedung Intiland tower menggunakan sistem struktur rigid frame yang dikombinasikan dengan core pada bagian sudut bangunan. Serta terdapat 28 kolom beton utama pada gedung yang disusun secara berpasangan. |
| Kesimpulan | |
| Struktur bangunan yang digunakan untuk gedung kantor menggunakan struktur rigid frame dengan terdapat core bangunan yang dapat digunakan | |

untuk peletakan area servis.

Sumber : Analisis Penulis, 2023

F. Aspek Tampilan

Tabel 2. 8 Aspek Tampilan

| South Quarter | Intiland Tower Jakarta |
|---|---|
| Pada <i>secondary skin</i> menggunakan konsep langgam kontemporer, penggunaan balok horizontal dan vertikal bertujuan untuk merepresentasikan elemen garis. Dan secara keseluruhan membentuk bentuk dasar bangunan. | Aspek tropis pada bangunan disimbolkan dengan keberadaan bidang miring pada atap, pada setiap lantainya. Fungsi tambahan dari atap tersebut adalah sebagai penangkal sinar matahari langsung. |
| Kesimpulan | |
| Tampilan bangunan menggunakan langgam kontemporer dan memperhatikan aspek – aspek kenyamanan. | |

Sumber : Analisis Penulis, 2023

2.2. Tinjauan Khusus Perancangan

2.2.1. Penekanan Perancangan

Penekanan desain yang digunakan dalam perancangan *Rental Office* berupa satu massa berbentuk tower dan podium. Bangunan tersebut menampilkan bentuk *high rise building* yang melambangkan karakter kota Surabaya dengan menggunakan pendekatan arsitektur kontemporer.

Lingkup Pelayanan

Bangunan ini digunakan sesuai dengan fungsinya yaitu sebagai Rental Office :

Penyewa *Rental Office* :

- Penyewa perkantoran yang memerlukan ruang-ruang untuk beraktifitas.
- Penyewa kantor yang memerlukan fasilitas servis dalam aktivitas bekerjanya.

Pengelola Gedung

- Pengelola kegiatan administrasi dan manajemen gedung yang bertanggung jawab terhadap pelayanan kantor sewa dan dan rang kerja kolaboratif.

2.2.2. Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang

Berikut merupakan ruang-ruang yang disediakan bagi para penyewa dan untuk menunjang kinerja pengelola gedung *Rental Office*.

Tabel 2. 9 Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang

| Fasilitas | Aktivitas | Kebutuhan Ruang |
|------------------|-------------------------------|---|
| Utama | Aktivitas perkantoran | Ruang kantor |
| Pengelola | Pusat pelayanan | R. Manager, R. Sekretaris, R. rapat, R. arsip, R. karyawan |
| | Pusat informasi | Resepsionis |
| Penunjang | Area tunggu | Lobby |
| | Pertemuan, seminar | Ruang meeting |
| | Diskusi | <i>Coworking space</i> |
| | Area makan dan minum | Café, food court |
| | Kegiatan ibadah | Mushola |
| | Penarikan uang dan pembayaran | ATM center |
| Servis | Parkir kendaraan | Area parkir |
| | Sirkulasi | Lift, tangga darurat |
| | Operasional bangunan | Ruang ME (R. lift, R. janitor, R. genset, R. pompa, R. trafo, R. panel, R. chiller), R. shaft sampah |

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| | BAK / BAB | Toilet |
| | Area makan dan minum | Pantry |
| | Area kebersihan | Ruang cleaning servis |
| | Keamanan | Ruang security |
| | Area penyimpanan | Gudang |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

2.2.3. Perhitungan Luasan Ruang

Dalam menentukan luasan ruang-ruang pada objek perancangan ini di butuhkan sumber literatur, berikut merupakan literatur yang digunakan :

- Neufert Arsitek Data (NAD)
- Building Planning And Design Standard (BPDS)
- Time Saver Standarts for Builiding Types. Joseph de Chiara (TSS)
- Asumsi (ASM)

2.2.3.1. Perhitungan Luasan Fasilitas Utama

Perhitungan luasan fasilitas utama yang disediakan pada *Rental office* di Surabaya dapat dilihat pada tabel 2.9.

Tabel 2. 10 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe A

| Tipe A (Large office) | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas |
| Ruang pimpinan | 10 m ² /unit | TSS | 1 | 1 | 10 m ² |
| Ruang sekretaris | 6 m ² /unit | NAD | 1 | 2 | 12 m ² |
| Ruang staff | 4 m ² /org | NAD | 1 | 14 | 56 m ² |
| Ruang rapat | 2 m ² /org | NAD | 1 | 14 | 28 m ² |
| Ruang arsip | 1,1 m ² /rak | NAD | 1 | 3 | 3,3 m ² |
| Sub total | | | | | 109,3 m² |
| Sirkulasi (20%) | | | | | 21,86 m² |

| | |
|--------------|-----------------------------|
| Total | 131,16 m² |
|--------------|-----------------------------|

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

Tabel 2. 11 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe B

| Tipe B (Medium office) | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas |
| Ruang pimpinan | 10 m ² /unit | TSS | 1 | 1 | 10 m ² |
| Ruang sekretaris | 6 m ² /unit | NAD | 1 | 1 | 6 m ² |
| Ruang staff | 4 m ² /org | NAD | 1 | 10 | 40 m ² |
| Ruang rapat | 2 m ² /org | NAD | 1 | 10 | 20 m ² |
| Ruang arsip | 1,1 m ² /rak | NAD | 1 | 3 | 3,3 m ² |
| Sub total | | | | | 79,3 m² |
| Sirkulasi (20%) | | | | | 15,86 m² |
| Total | | | | | 95,16 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

Tabel 2. 12 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe C

| Tipe C (Small office) | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas |
| Ruang pimpinan | 10 m ² /unit | TSS | 1 | 1 | 10 m ² |
| Ruang sekretaris | 6 m ² /unit | NAD | 1 | 1 | 6 m ² |
| Ruang staff | 4 m ² /org | NAD | 1 | 6 | 24 m ² |
| Ruang rapat | 2 m ² /org | NAD | 1 | 6 | 12 m ² |
| Ruang arsip | 1,1 m ² /rak | NAD | 1 | 3 | 3,3 m ² |
| Sub total | | | | | 55,3 m² |
| Sirkulasi (20%) | | | | | 11,6 m² |
| Total | | | | | 66,9 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

2.2.3.2. Perhitungan Luasan Fasilitas Pengelola

Perhitungan luasan fasilitas pengelola yang disediakan pada *Rental office* di Surabaya dapat dilihat pada tabel 2.12.

Tabel 2. 13 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Pengelola

| Fasilitas Pengelola | | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------|--------|-----------|-----------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas |
| Ruang pimpinan | 10 m ² /unit | TSS | 1 | 1 | 10 m ² |
| Ruang sekretaris | 6 m ² /unit | NAD | 1 | 2 | 12 m ² |
| Ruang staff | 4 m ² /org | NAD | 1 | 14 | 56 m ² |
| Ruang rapat | 2 m ² /org | NAD | 1 | 14 | 28 m ² |
| Ruang arsip | 1,1 m ² /rak | NAD | 1 | 3 | 3,3 m ² |
| Sub total | | | | | 109,3 m² |
| Sirkulasi (20%) | | | | | 21,86 m² |
| Total | | | | | 131,16 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

2.2.3.3. Perhitungan Luasan Fasilitas Penunjang

Perhitungan luasan fasilitas penunjang yang disediakan pada *Rental office* di Surabaya dapat dilihat pada tabel 2.13.

Tabel 2. 14 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Penunjang

| Fasilitas Penunjang | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------|-----------|--------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas (m ²) |
| Lobby utama | 2 m ² /org | NAD | 1 | 20 | 40 m ² |
| <i>Coworking</i> | 2 m ² /org | ASM | 1 | 100 | 200 m ² |
| Cafeteria | 1,8-2 m ² /kursi | NAD | 1 | 60 | 120 m ² |
| Coffee shop | 1,8-2 m ² /kursi | NAD | 1 | 12 | 24 m ² |
| ATM center | 5 m ² /unit | ASM | 2 | 1 | 10 m ² |
| Sub total | | | | | 394 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

2.2.3.4. Perhitungan Luasan Fasilitas Servis

Perhitungan luasan fasilitas servis yang disediakan pada *Rental office* di Surabaya dapat dilihat pada tabel 2.14.

Tabel 2. 15 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Servis

| Fasilitas Servis | | | | | |
|------------------------|--|--------|------------------|--|---|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas (m ²) |
| Ruang trafo | 12 m ² / unit | TSS | 1 | 1 | 12 m ² |
| Ruang pompa | 12 m ² / unit | TSS | 1 | 1 | 12 m ² |
| Ruang genset | 12 m ² / unit | TSS | 1 | 1 | 12 m ² |
| Ruang panel | 4 m ² / unit | TSS | 18(2/lantai) | 1 | 72 m ² |
| Ruang AHU | 4 m ² / unit | TSS | 18(2/lantai) | 1 | 72 m ² |
| Ruang sampah | 4 m ² / unit | ASM | 14(2/lantai) | 1 | 56 m ² |
| Gudang | 4 m ² / unit | NAD | 14(2/lantai) | - | 56 m ² |
| Pantry | 3 m ² / org | NAD | 14(2/lantai) | 2 | 84 m ² |
| Mushola | 2 m ² /org | NAD | 1 | 10 | 20 m ² |
| Lift orang | 4 m ² | NAD | 36 (4/lantai) | 8 | 144 m ² |
| Lift barang | 4 m ² | NAD | 14 (2/lantai) | - | 56 m ² |
| Toilet Pria | 1,5 m ² / org 0,8 m ² / urinoir 2,7 m ² / wc 0,9 m ² / wastafel | NAD | 7 (1/lantai) | 4 orang 4 urinoir 2 wc 2 wastafel | 16,4 m ² x 7 = 114,8 m ² |
| Toilet Wanita | 1,5 m ² / org 2,7 m ² / wc 0,9 m ² / wastafel | NAD | 7 (1/lantai) | 4 orang 4 wc 2 wastafel | 18,6 m ² x 7 = 130,2 m ² |
| Janitor | 1,2 m ² / org | NAD | 14(2/lantai) | 1 | 16,8 m ² |
| Sub total | | | | | 841 m² |
| Sirkulasi (10%) | | | | | 84,1 m² |
| Total | | | | | 925,1 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

Tabel 2. 16 Perhitungan Luas Ruang Parkir Basement B1-B2

| Basement B1-B2 | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|--------|--------|-----------|----------------------------|
| Jenis Ruang | Standard | Sumber | Jumlah | Kapasitas | Luas |
| Area parkir roda 4 | 12,5 m ² / unit | NAD | 1 | 80 | 1000 m ² |
| Area parkir roda 2 | 2 m ² / unit | NAD | 1 | 50 | 100 m ² |
| Sub total | | | | | 1.100 m² |
| Sirkulasi (10%) | | | | | 110 m² |
| Total | | | | | 1.210 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.

2.2.4. Program Ruang

Perhitungan luasan ruang disusun berdasarkan jumlah dan standard satuan dari masing masing aktivitas, serta prasarana yang dibutuhkan pada masing-masing ruang tersebut.

Berikut tabel pengelompokan sesuai dengan klasifikasi ruang pada *Rental Office* di Surabaya Dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer.

Tabel 2. 17 Perhitungan Luas Ruang Total

| Kelompok | Fasilitas | Jumlah ruang | Luas |
|--------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Fasilitas <i>Office</i> | Tipe A (<i>Large office</i>) | 3 | 393,48 m ² |
| | Tipe B (<i>Medium office</i>) | 14 | 1.332,24 m ² |
| | Tipe C (<i>Small office</i>) | 27 | 1.806,3 m ² |
| Fasilitas Penunjang | Fasilitas Penunjang | 1 | 394 m ² |
| Fasilitas Pengelola | Fasilitas Pengelola | 1 | 131,16 m ² |
| Fasilitas Servis | Fasilitas Servis | 1 | 925,1 m ² |
| | Basement | 1 | 2.172,5 m ² |
| Total keseluruhan | | | 5.944,78 m² |

Sumber : Analisis Penulis, 2023.