

KANTOR SEWA DI KOTA KENDARI PENEKANAN PADA BANGUNAN PINTAR

Sugianto¹, Ali Amin Soewarno², Abdul Fattaah Mustafa³

¹ Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Nahdlatul Ulama Sulawesi Tenggara, Kendari, Indonesia

² Staf Pengajar Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Nahdlatul Ulama Sulawesi Tenggara, Kendari, Indonesia

¹E-mail: marsugianto015@gmail.com

Abstrak

Perkembangan perindustrian di Indonesia memunculkan perusahaan-perusahaan baru yang membutuhkan ruang atau tempat untuk dijadikan sebuah kantor yang dapat menerima, merekam, mengatur informasi, serta melindungi aset atau harta perusahaan itu sendiri. Dalam sebuah perusahaan kantor berperan penting sebagai wadah bagi perusahaan untuk menunjukkan legalitas sehingga dapat dipercaya kepada rekan bisnis.

Akan tetapi dalam membangun kantor sendiri muncullah berbagai permasalahan seperti membutuhkan biaya yang tidak sedikit di tambah lagi waktu pekerjaan yang cukup lama, serta citra kantor yang baru mengurangi kepercayaan klien. Ruko maupun rumah yang berubah fungsi menjadi kantor sehingga tidak efektifnya dilakukan kegiatan bekerja, sebab bangunan ruko maupun rumah kurang mampu memenuhi kebutuhan dari kegiatan perkantoran seperti perkantoran yang berada di Kota Kendari.

Kemudahan, kenyamanan dan peningkatan keamanan yang diberikan pada konsep smart building merupakan langkah peningkatan pelayanan pada bangunan untuk menunjang kegiatan bisnis modern yang dapat diterapkan dari berbagai macam aspek pada utilitas bangunan dengan meningkatkan efisiensi penggunaan energi, penggunaan perangkat elektronik digital, peningkatan keamanan pada bangunan, mengurangi kesalahan manusia (human error) serta jaringan nir kabel. Konsep Smart Building dapat memangkas penggunaan energi antara 20% hingga 50% pada sebuah bangunan, hal ini sangat bermanfaat dan mempermudah dalam pengelolaan gedung sehingga lebih efisien. Metode arsitektur yang digunakan ialah menggunakan data yang diperlukan

Sehingga hasil yang dapat dicapai dari perancangan Kantor Sewa adalah memberikan wadah bagi perusahaan-perusahaan yang berada di Kota Kendari dan juga memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitar.

Dengan melihat permasalahan yang terjadi saat ini yaitu banyaknya kantor yang berada di Provinsi Sulawesi Tenggara khususnya di Kota Kendari yang tampak masih menyewa di rumah atau ruko sebagai kantor, dengan bentuk bangunan yang seadanya, dan tidak memperhatikan lingkungan disekitarnya, serta fasilitas penunjang kurang memadai bagi penyewa ditambah.

Kata Kunci

Kantor sewa;
Kota kendari;
Bangunan pintar;

Abstract

Industrial developments in Indonesia have given rise to new companies that need space or a place to use as an office that can receive, record, organize information, and protect the company's own assets or property. In a company, the office plays an important role as a forum for the company to demonstrate its legality so that it can be trusted by business partners.

However, when building your own office, various problems arise, such as requiring quite a lot of money, plus quite a long work time, and the image of the new office reduces client trust. Shophouses and houses have changed their function to offices so that work activities are ineffective, because shophouses and houses are less able to meet the needs of office activities such as offices in Kendari City.

Keywords

*Rental office;
Kendari city;
Smart building;*

The convenience, comfort and increased security provided by the smart building concept are steps to improve services in buildings to support modern business activities which can be applied from various aspects to building utilities by increasing the efficiency of energy use, the use of digital electronic devices, increasing security in buildings, reducing human error and wireless networks. The Smart Building concept can cut energy usage by between 20% to 50% in a building, this is very useful and makes it easier to manage the building so it is more efficient. The architectural method used is to use the required data.

So the results that can be achieved from designing a rental office are to provide a forum for companies in Kendari City and also have a positive impact on the surrounding environment.

By looking at the current problem, namely the number of offices in Southeast Sulawesi Province, especially in Kendari City, which appear to still be rented in houses or shophouses as offices, with basic building shapes, and not paying attention to the surrounding environment

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di bidang industri, lajunya pertumbuhan perekonomian serta kemajuannya semakin hari semakin terbukti dengan banyaknya bangunan komersial seperti perkantoran yang saat ini banyak berdiri di kota-kota besar.

Contohnya Jakarta, Surabaya, Medan, dan kota-kota besar lainnya yang ada di Indonesia. Berkembangnya perindustrian di Indonesia memicu munculnya perusahaan-perusahaan baru yang membutuhkan ruang dan tempat sebagai kantor yang dapat menerima informasi, merekam informasi, mengatur informasi, serta melindungi aset atau harta perusahaan itu sendiri, sehingga dalam sebuah perusahaan kantor sangatlah penting. Namun perusahaan tersebut dapat di percaya kepada rekan bisnis melalui kantor yang dia tempati. Sehingga citra kantor sangatlah mempengaruhi dalam sebuah perusahaan agar bisa bersaing dan diakui keberadaannya di tengah masyarakat. Begitu pun perusahaan-perusahaan yang berada di Provinsi Sulawesi Tenggara khususnya di Kota Kendari.

Kota Kendari merupakan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Tenggara. Perkembangan bisnis di Sulawesi Tenggara khususnya di Kota Kendari sangat cepat, dilihat jumlah perusahaan yang setiap tahunnya bertambah menurut data statistik Kota Kendari (Kota Kendari Dalam Angka 2023), jumlah perusahaan pada tahun 2021 sampai dengan 2023 sebanyak 1.579 perusahaan. Yang terdiri dari perusahaan besar, sedang dan perusahaan Kecamatan. Sehingga dengan meningkatnya perkembangan bisnis yang sangat cepat di Sulawesi Tenggara mengakibatkan bertambahnya ruang

untuk pembangunan sebuah perkantoran. Maka dari itu ada dua pilihan untuk perusahaan dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat yang dapat dijadikan kantor yaitu membangun sendiri atau menyewa.

Namun permasalahan dalam membangun kantor sendiri membutuhkan biaya yang tidak sedikit di tambah lagi waktu pekerjaan yang cukup lama membutuhkan waktu berbulan-bulan bahkan sampai bertahun-tahun untuk sebuah pembangunan kantor, serta citra kantor yang baru mengurangi kepercayaan klien untuk mengadakan kerja sama. Maka ruko dan rumah menjadi daya tarik bagi para pengusaha yang disewa dan direnovasi sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan sehingga menjadi kantor atau tempat usaha, dibandingkan untuk membangun kantor pribadi. Namun ruko dan rumah yang berubah fungsi menjadi kantor dikarenakan kurang efektifnya dilakukan kegiatan bekerja, karena bangunan ruko maupun rumah kurang mampu memenuhi kebutuhan dari kegiatan perkantoran.

1.1 Pengertian Kantor Sewa

Kantor Sewa atau Rental Office berasal dari kata “Kantor dan Sewa”. Secara asal usul kata kantor berawal dari kamus bahasa Belanda yang tertulis “Kantoor” yang dimana artinya adalah space tempat bekerja, tempat bekerja pimpinan, instansi dan sebagainya, tetapi dalam Bahasa Inggris “Office” mempunyai arti sebagai tempat pelayanan (service), ruang tempat kerja atau posisi. Sedangkan menurut (Guedes, 1979, hal 107) kantor adalah wadah segala sesuatu tentang penerimaan (receiving).

1.2 Fungsi Kantor Sewa

Fungsi Kantor Sewa untuk menampung beberapa perusahaan-perusahaan yang belum mempunyai kantor atau tempat yang sebagai wadah yang bergerak dibidang industri pemasaran. Kantor Sewa bukan untuk memproduksi barang atau mengolah barang mentah atau setengah jadi menjadi barang jadi, akan tetapi untuk memasarkan hasil industri yang sudah jadi.

1.3 Klasifikasi Kantor Sewa

Gedung Kantor Sewa dapat diklasifikasikan berdasarkan berbagai pertimbangan yaitu:

a. Menurut peruntukannya

Tenan owned office building, Kantor yang direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang biasanya tergabung dalam yayasan atau institusi untuk digunakan oleh perusahaan yang dibawah, dilindungi, atau yang memiliki hubungan erat dan disewakan kepada siapa saja yang membutuhkan.

bangunan investasi, Kantor yang direncanakan dan dibangun oleh suatu perusahaan berupa pengembang untuk disewakan kepada beberapa penyewa (*Multy Tenancy Building*).

(bangunan kantor spekulatif), kantor yang direncanakan dan dibangun oleh perusahaan untuk disewakan penyewa

b. Menurut sistem persewaan

Kantor yang disewakan dengan area service yang tidak termasuk, area-area tersebut antara lain elevator, lift, tangga, central AC, dan fire tower core.

Kantor dapat disewakan dengan pembagian area area menjadi dua bagian, pertama useable floor area, merupakan area privat yang dipergunakan oleh para penyewa

Common floor area, merupakan area yang akan disewakan sebagai penunjang meliputi elevator, toilet, dan lain-lain

c. Menurut jumlah penyewa

Single tenancy building Bangunan Kantor yang disewakan kepada satu penyewa atau perusahaan dengan jangka waktu tertentu.

Single tenancy floor, Satu lantai bangunan kantor yang disewakan kepada beberapa penyewa atau perusahaan. Luas ruang yang disewakan tidak termasuk fasilitas umum seperti *lift*, *elevator*, ruang mesin, dan ruang lain-lain sebagainya.

d. Menurut bentuk denah

Cellular system, Bangunan berbentuk memanjang dengan koridor sepanjang bangunan. Sistem ini memiliki privasi yang tinggi pada ruang-ruangnya.

Group space system, Bangunan terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5-15 orang pegawai yang saling berkerja sama. Pembagian ruang-ruang umumnya diterapkan pada bangunan yang memiliki jarak koridor dengan dinding terluar Kantor 15-20 m.

Open plan office system, Bangunan dengan susunan ruang-ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakainya sehingga menggunakan sekat partisi, furniture, dan vegetasi yang dapat menjadi pembatas atau penanda rute sirkulasi.

Meduim depth space, Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 8-10 m dan 14-22 m pada konfigurasi sirkulasi *double space* kriteria pola ini hampir sama dengan *shallow space* sekalin dapat mengefisiensikan penggunaan luas bangunan, juga memungkinkan pengaturan dengan privasi yang tinggi. Pola ini memiliki luas ruangan yang lebih besar.

Deep space, Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 11-19 m. Biasanya konfigurasi semacam ini digunakan untuk kantor grup atau kombinasi antara kantor tunggal atau *cellular* dengan kantor grup.

Very deep space, Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar ≥ 20 m. Ruang yang memiliki kedalaman ini dapat mengkombinasikan antara ruang-ruang. Sedangkan dengan penataan yang baik sehingga membentuk pola sirkulasi yang baik.

Open Plan Office System, Bangunan dengan susunan ruang-ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakainya sehingga menggunakan sekat partisi, furniture, dan vegetasi yang dapat menjadi pembatas atau penanda rute sirkulasi.

1.4 Bangunan Pintar (*smart building*)

Smart Building (Bangunan Pintar) merupakan sebuah penerapan sistem pengaturan otomatis terhadap sebuah bangunan dimana sistem ini telah diatur menggunakan algoritma yang terstruktur secara rapi (putra, widjaya kumala 2020)

Hampir semua bagian atau komponen bisa dikelola secara otomatis pendapat menurut Tina Casey (2013) yang menyatakan bahwa *"Smart building s one that achieves significant energy savings by taking advantage of mproved technology and materials n terms of structure, appliance, electric systems, plumbing and HVACR (Heat, Ventilation, AC, Refrigeration Systems)"*. Pernyataan tersebut kurang lebih berarti bahwa smart building merupakan bangunan yang direncanakan untuk memperoleh penghematan energi yang signifikan melalui keunggulan pengembangan material dan teknologi dalam bidang struktur, peralatan, elektrik, pemipaan, pemanasan, ventilasi, AC, dan sistem pendingin

Bangunan pintar merupakan salah satu usaha menerapkan konsep bangunan hemat energi pada bangunan untuk memberikan kenyamanan dan efesiensi, dimana prinsipnya meminimalisir penggunaan kosumsi energi. Banguan pintar memiliki komponen penting mengenai penggunaan energi dan sustainable bangunan, seluruh optimal bangunan dihubungkan memalaui sebuah shared network yang tersimpan dalam sebuah database untuk dapat dikontrol pengguna dari jarak jauh, kekuatan pendorong konsep ini adalah ekonomi, energi, sustainable, dan teknologi. Konsep ini menyediakan subsitem yang efektif dan lebih efisien dalam manajemen.(wibowo, purwantiasining & hantono)

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah eksploratori, deskriptif, dan analitik. Metode eksploratori digunakan dalam penggalian judul tugas akhir, pemilihan fokus dari permasalahan, serta perumusan hipotesa melalui penekanan yang dipilih; metode deskriptif digunakan untuk mengorganisasi data-data, baik primer maupun sekunder; serta metode analitik digunakan untuk menguji hubungan sebab-akibat yang bermakna dan dapat diprediksi.

2.1 Lokasi dan Obyek Penelitian

Lokasi perancangan Kantor Sewa di Kota Kendari berada di jl. Malaka, Kota Kendari, berada pada kawasan strategis, kawasan pusat pemerintahan, kawasan pusat bisnis, kawasan strategis ekonomi, lingkungan, fasilitas disekitar tampak berupa fasilitas kesehatan RSUD ABUNAWAS, fasilitas perumahan citraland dan PSBU, luas tapak $\pm 10000 \text{ m}^2$.



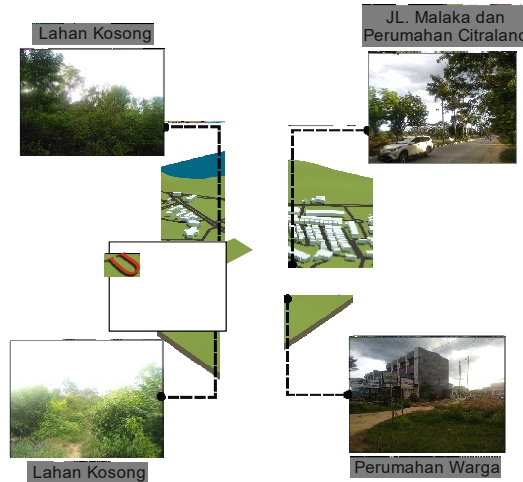
Gambar 1. Kawasan Perencanaan kantor sewa
Sumber :Penulis

2.2 Kondisi Sekitar Tapak

Konteks sekitar perencanaan Kantor Sewa terletak di Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu. kawasan ini di kelilingi dengan berupa fasilitas kesehatan (RSUD Abunawas), Perumahan (Citrland) dan SPBU dan rumah dan ruko penduduk.

Batas lokasi di sekitaran *site* sebagai berikut:

1. Utara : Lahan Kosong
2. Timur : Jl. Malaka dan kawasan perumahan citraland
3. Barat : Lahan Kosong.
4. Selatan : Jl. Kamaruddin dan perumahan warga

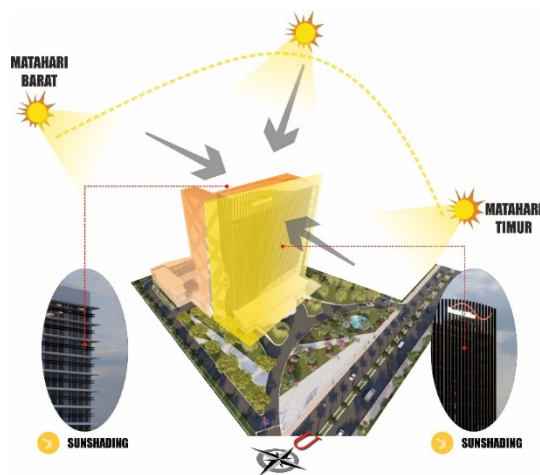


Gambar 2. Kondisi sekitar tapak
Sumber :Penulis

2.3 Pengumpulan data

1. Orientasi matahari

Orientasi matahari sangat mempengaruhi posisi bangunan Kantor Sewa agar mendapatkan pencahayaan yang maksimal untuk mengurangi pencahayaan buatan pada saat pagi hari Sehingga tanggapan perancangan bangunan Kantor Sewa yaitu:



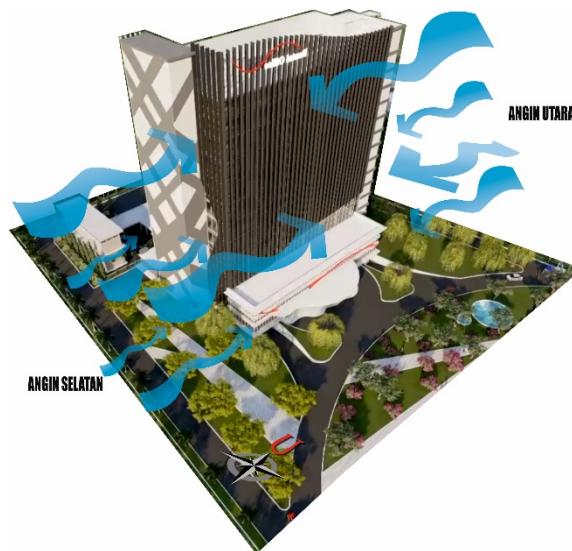
Gambar 3. Orientasi matahari ke tapak
Sumber :Penulis

- a. Posisi bangunan menghadap sesuai dengan lintas matahari yaitu timur ke barat
- b. Diberikan bukaan pada bagian timur dan barat untuk mendapatkan pencahayaan alami.

- c. Namun untuk mengatasi teriknya matahari yang masuk secara langsung kedalam bangunan, sehingga bagian sisi timur dan barat diterapkan sistem *double skin façade* atau dinding dobel, dan di tambahkan juga *sun shading* yang berfungsi untuk mereduksi silaunya sinar matahari masuk ke bangunan. Serta penambahan material kaca seperti

2. Arah angin

Angin yang berada disisi utara site mempunyai tekanan yang cukup tinggi sehingga dapat mempengaruhi bentuk pada fasad bangunan. Oleh karna itu fasad pada bangunan berbentuk memanjang agar tekanan angin dapat diminimalisir sehingga gaya beban pada bangunan tidak berpengaruh besar terhadap beban angin.



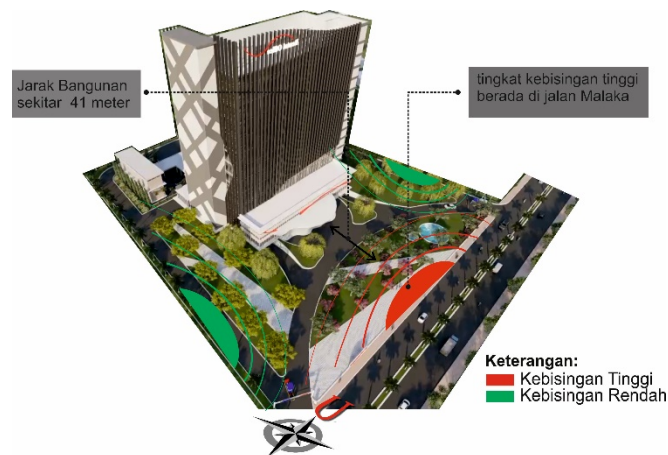
Gambar 4. Orientasi matahari ke tapak
Sumber :Penulis

Sehingga tanggapan perancangan bangunan Kantor Sewa yaitu:

- a. Untuk bentuk bangunan memanjang dari sisi utara ke sisi selatan bertujuan untuk menghindari tekanan angin yang terlalu tinggi.
- b. Untuk memaksimalkan penghawaan secara alami pada bangunan posisi bukaan pada bangunan terletak disisi utara dan sisi selatan bangunan
- c. Meletakkan sunshading di sisi depan dan belakang pada fasad bangunan yang berfungsi untuk memecah angin

3. Kebisingan

Kebisingan di sekitar *site* sangat perlu diperhatikan sebelum menentukan zonasi pada sebuah perencanaan ruangan sebab dapat mengganggu kenyamanan bagi pengguna bangunan Kantor Sewa. Kebisingan tinggi berada pada jalan malaka yang dimana merupakan jalur kendaraan yang cukup padat pada saat waktu tertentu.



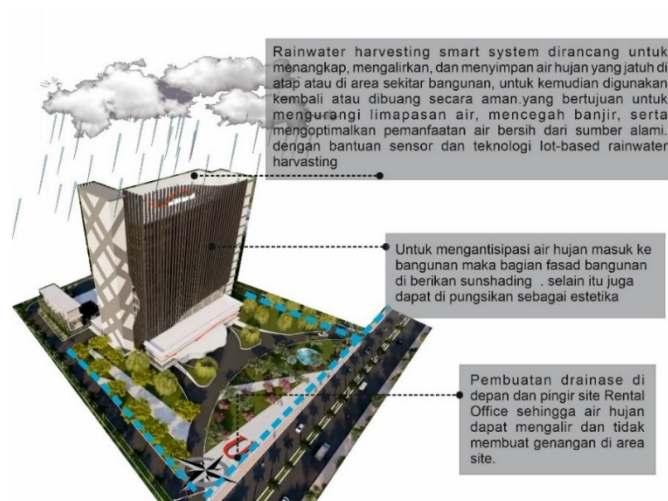
Gambar 5. Arah kebisingan pada tapak
Sumber :Penulis

Sehingga tanggapan perancangan bangunan Kantor Sewa yaitu:

- Untuk menghindari kebisingan yang cukup tinggi pada jalan malaka bangunan diberikan jarak antara bagian depan bangunan dengan jarak jalan sekitar.
- Pengaturan vegetasi pada sisi Selatan, utara dan timur pada site.

4. Curah hujan

menurut data Badan Statistik Kota Kendari (kendari dalam angka 2024) terjadi 159 hari hujan dengan curah 1.550.3 mm walaupun tergolong normal curah hujan sangat berpengaruh terhadap perancangan sebuah bangunan analisa curah hujan menghasilkan pendekatan pada bangunan yang dapat mengantisipasi dampak negatif dari air hujan seperti banjir atau kerusakan bagian bangunan akibat rembesan air hujan.



Gambar 6. Curah hujan
Sumber :Penulis

Sehingga tanggapan perancangan bangunan Kantor Sewa tentang curah hujan yaitu:

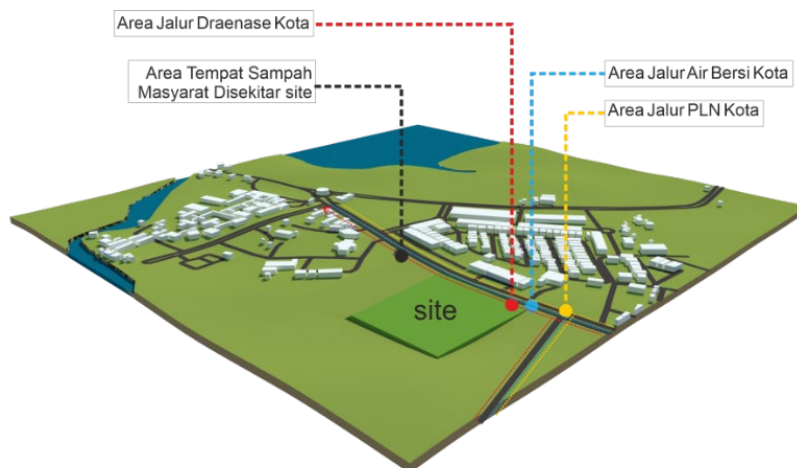
- Rainwater harvesting smart system dirancang untuk menangkap, mengalirkan, dan menyimpan air hujan yang jatuh di atap atau di area sekitar bangunan, untuk kemudian digunakan kembali atau di buang secara aman. yang bertujuan untuk mengurangi limapasan air, mencegah banjir, serta mengoptimalkan pemanfaatan air bersih dari sumber alami. dengan bantuan sensor dan teknologi lot-based rainwater harvesting.
- Untuk mengantisipasi air hujan masuk ke bangunan maka bagian fasad bangunan di berikan sunshading, selain itu juga dapat di fungsikan sebagai estetika pada fasad bangunan.

5. Sistem utilitas

Analisis system utilitas dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

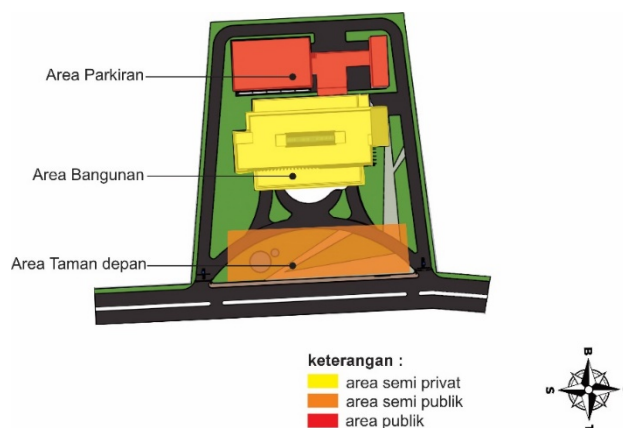
- Untuk air kotor pada *site* di teruskan kejalur penampungan dan di olah kembali.
- Untuk air bersih dari PDAM kota ditruskan ke bak penampungan air yang berada di basement untuk di alirkan ke tangki atas bangunan.
- Analisi Listrik dari PLN masuk ke ruang panel.

Analisi Pengolahan sampah di tampung di TPS kemudian di teruskan ke TPA



Gambar 7. Analisis sistem utilitas
Sumber :Penulis

6. Penzoningan



Gambar 8. penzoningan
Sumber :Penulis

7. Jalur akses masuk



Gambar 9. Jalur masuk/akses
Sumber :Penulis

8. Sistem parkir



Gambar 10. Sistem parkir
Sumber :Penulis

Sistem parkir pintar adalah teknologi untuk mengelola parkir dengan lebih efisien dan nyaman. Ini termasuk sensor untuk mengetahui slot parkir kosong, aplikasi untuk mencari dan memesan tempat parkir, dan sistem pembayaran otomatis. Tujuannya adalah mengurangi waktu mencari parkir, mengelola kapasitas dengan lebih baik, dan meningkatkan pengalaman pengguna secara keseluruhan.

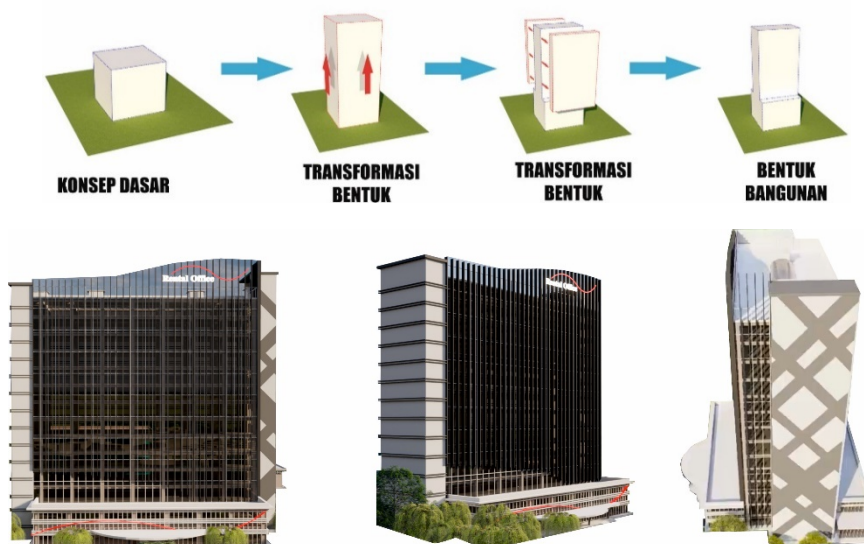
9. Vegetasi



Gambar 11. Penataan vegetasi
Sumber :Penulis

3. PEMBAHASAN DAN DISKUSI

Pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan pada unsur konsep bangunan pintar. Konsep ini digunakan untuk menjawab tantang zaman di era teknologi yang semakin canggih, desain yang bebas serta iconik menjadi minat tersendiri bagi masyarakat untuk mengunjungi sebuah rancangan bangunan. Kantor sewa di Kota Kendari menerapkan bentuk persegi, karna bentuk persegi dapat di maksimalkan setiap sudutnya, sehingga makna dari fungsi mengikuti bentuk, sangat cocok untuk bentuk persegi di terapkan sebagai bentuk dasar bangunan retail office



Gambar 12. Konsep
Sumber :Penulis

Interior dalam bangunan



Gambar 13. Penerapan desain interior lobby
Sumber :Penulis



Gambar 14. Penerapan desain interior ruang tunggu
Sumber :Penulis



Gambar 14. Penerapan desain interior kantor sewa
Sumber :Penulis

4. KESIMPULAN

1. Bangunan Kantor Sewa merupakan suatu bangunan yang memudahkan transaksi bisnis dan pelayanan secara profesional. Pada kesimpulan definisi ini, dapat diartikan bahwa segala bentuk bangunan yang disewakan dan berfungsi sebagai kantor dapat diartikan pula Kantor Sewa.
2. Dari hasil penulisan dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk perancangan Kantor Sewa ada beberapa faktor penentu yang harus diperhatikan yaitu:

- a. Potensi lokasi berada pada pusat kota dan berada pada kawasan yang telah ditetapkan.
- b. Aksesibilitas untuk mencapai lokasi harus mudah diakses kendaraan.
- c. Tersedianya fasilitas prasarana lain yang mendukung seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon.
- d. Desain ruang yang mampu memberikan kesan nyaman bagi pengunjung Kantor Sewa.
- e. Penerapan Konsep bangunan pintar pada bangunan Kantor Sewa di Kota Kendari bertujuan untuk memberikan dampak positif pada lingkungan sekitar dan juga membantu pemerintah mewujudkan Konsep bangunan pintar di Kota Kendari.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Neufert, Ernst., 2003, Data Arsitek : Jilid II, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Agung et al. 2022. Penerapan Konsep Smart Building pada Sistem Penerangan dan Rooftop Tower A Apartemen Parahyangan Residence – Bandung. Politeknik Negeri Bandung.
- Nurdiansyah, Agung. (2015). Penerapan Konsep Smart Building pada Sistem Penerangan dan Rooftop Tower A Apartemen Parahyangan Residence–Bandung.
- Wibowo,Satrio, Ari Widyati, Dedi Hantono,2017,Penerapan Konsep Bangunan Pintar pada Kantor Pusat Perencanaan Penelitian dan Pengembangan Teknologi ‘Apple’ di Jakarta, Jurnal Arsitektur PURWARUPA Vol. 1 No.1.
- Agung et al. 2022. Penerapan Konsep Smart Building pada Sistem Penerangan dan Rooftop Tower A Apartemen Parahyangan Residence – Bandung. Politeknik Negeri Bandung.
- Chanif. 2020. The Edge, Amsterdam : Gedung Perkantoran Terpintar Dan Paling Ramah Lingkungan Di Dunia. Majalah Arsitektur Tarumanagara.
- Muhammad Hendrananta et al. 2019. Penggunaan Sistem Bangunan Pintar di “The Edge” Amsterdam dan “Glumac” Shanghai. Universitas Trisakti.
- Badan Pusat Statistik. (2022). Kota kendari dalam angka 2022. BPS Kota Kendari. Kendari. Metro Graphia Kendari
- Ching, Francis DK. (1991). Arsitektur Bentuk dan Susunannya. Jakarta. Erlangga
- Ernst, N. (1996). Data arsitek jilid 1. Erlanga, Jakarta