

SKRIPSI

KANTOR SEWA BERLAYANAN DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh:

MUHAMMAD AGUNG

D051191078



PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

GOWA

2024



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**“Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar.”**

Disusun dan diajukan oleh

Muhammad Agung
D051191078

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 13 Maret 2024

Menyetujui

**Dr. Ir. Syarif Beddu, MT**
NIP. 19580325 198601 1 001**Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT**
NIP. 19760314 200212 2 005

Mengetahui

**Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.**
NIP. 19690612 199802 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;
Nama : Muhammad Agung
NIM : D051191078
Program Studi : Arsitektur
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

{ Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar }

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 12 Maret 2024

Yang Menyatakan,



Muhammad Agung

ABSTRAK

MUHAMMAD AGUNG. *Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar* (dibimbing oleh Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. dan Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT.)

Dalam beberapa tahun terakhir, dunia kerja telah mengalami pergeseran yang signifikan dengan masuknya generasi muda yaitu Milenial dan Generasi Z ke dalam angkatan kerja, yang kini mendominasi dunia kerja saat ini. Menurut data Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) dari Badan Pusat Statistik (BPS) yang dikeluarkan pada tahun 2022, Jumlah angkatan kerja Indonesia tercatat didominasi oleh generasi tersebut yang mencapai 98,63 juta jiwa atau 68,63% dari total angkatan kerja Indonesia. Kedua generasi ini memiliki preferensi kerja yang berbeda dibanding generasi sebelumnya sehingga memunculkan kebutuhan akan ruang kerja yang dapat mengakomodasi pola kerja generasi tersebut. Kota Makassar, sebagai pusat ekonomi penting di Indonesia Timur mengalami pertumbuhan jumlah usaha dan industri kreatif yang dijalankan oleh generasi muda. Oleh karena itu, perancangan Kantor Sewa Berlayanan yaitu fasilitas kantor sewa siap pakai sebagai alternatif yang tepat untuk individu maupun perusahaan dalam memenuhi kebutuhan ruang kerja yang responsif terhadap kebutuhan mereka. Metode pembahasan yang digunakan dalam menyusun perancangan adalah metode kualitatif deskriptif, yaitu merupakan metode yang menggambarkan semua data arsitektural dan non-arsitektural dalam aspek makro dan mikro. Dengan demikian, Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar hadir sebagai wujud inovasi dan solusi bagi Kota Makassar untuk menyediakan lingkungan kerja yang optimal guna meningkatkan produktivitas, kolaborasi, inovasi, dan pengembangan bisnis, serta mendukung pertumbuhan sektor kreatif dan ekonomi lokal secara keseluruhan.

Kata kunci: Generasi Muda, Kantor Sewa Berlayanan, Makassar



ABSTRACT

MUHAMMAD AGUNG. *Serviced Office in Makassar City (supervised by Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. and Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT.)*

In recent years, the world of work has experienced a significant shift with the entry of the younger generation, namely Millennials and Generation Z, into the workforce, who now dominate the world of work today. According to data from the National Labor Force Survey (Sakernas) from Central Statistics Agency (BPS) released in 2022, the Indonesian workforce is recorded as being dominated by this generation, reaching 98.63 million people or 68.63% of the total Indonesian workforce. These two generations have different work preferences compared to previous generations, giving rise to the need for work spaces that can accommodate the work patterns of these generations. Makassar City, as an important economic center in Eastern Indonesia, is experiencing growth in the number of businesses and creative industries run by the younger generation. Therefore, designing a Serviced Office, namely ready-to-use rental office facilities, is the right alternative for individuals and companies to meet the needs of work space that is responsive to their needs. The discussion method used in preparing the design is a descriptive qualitative method, which is a method that describes all architectural and non-architectural data in macro and micro aspects. Thus, the Serviced Office in Makassar City is here as a form of innovation and solution for Makassar City to provide an optimal work environment to increase productivity, collaboration, innovation and business development, as well as supporting the growth of the creative sector and the local economy as a whole.

Keywords: Young Generation, Serviced Office, Makassar



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar", sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa tidak akan bisa menyelesaikan tugas akhir ini tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis dengan penuh rasa hormat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta penulis, saudara-saudara penulis dan keluarga besar penulis yang senantiasa memberikan segala usaha, doa, dukungan, arahan, dan semangat agar penyusunan tugas akhir dapat berjalan dengan baik.
2. Bapak Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. selaku dosen pembimbing I dan Ibu Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST.,MT. selaku dosen pembimbing II yang telah memeberikan bimbingan dan arahan sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Ibu Dr.Eng Dahniar, ST.,MT. selaku dosen penguji I dan Ibu Pratiwi Mushar, ST.,MT. selaku dosen penguji II yang telah memberikan arahan dan masukan demi kelancaran tugas akhir penulis.
4. Segenap dosen dan staf akademik Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
5. Keluarga besar Universitas Hasanuddin, khususnya teman-teman seperjuangan di Departemen Arsitektur, atas semua dukungan, semangat, serta kerjasamanya.

Gowa, 12 Maret 2024

Penulis,

Muhammad Agung



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.2.1 Non Arsitektural	4
1.2.2 Arsitektural	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Pembahasan	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	5
1.4 Batasan Masalah dan Lingkup Pembahasan	5
1.4.1 Batasan Masalah	5
1.4.2 Lingkup Pembahasan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Tinjauan Umum Kantor Sewa Berlayanan	6
2.1.1 Pengertian Kantor Secara Umum	6
2.1.2 Tujuan dan Fungsi Kantor	7
2.1.3 Tata Ruang Kantor.....	8
2.1.4 Pengertian Kantor Sewa Berlayanan	9
2.1.5 Keuntungan dan Manfaat Kantor Sewa Berlayanan.....	10
2.1.6 Fasilitas Kantor Sewa Berlayanan	11
2.2 Studi Banding.....	14
2.2.1 Coworking Complex MVRD, Hannover	14
2.2.2 Googleplex, Mountain View, California	16
2.2.3 Unilever Headquarters, Banten.....	19
2.2.4 Aspek Komparasi.....	22
METODE PERANCANGAN.....	26



3.1	Jenis Pembahasan.....	26
3.2	Waktu Pengumpulan Data	26
3.3	Pengumpulan Data	26
3.3.1	Studi Pustaka.....	26
3.3.2	Studi Banding	26
3.3.3	Observasi	27
3.3.4	Survey Lapangan	27
3.4	Teknik Analisis Data.....	27
3.5	Sistematika Pembahasan	27
3.6	Kerangka Berpikir.....	29
BAB IV TINJAUAN PERANCANGAN KANTOR SEWA BERLAYANAN DI KOTA MAKASSAR		30
4.1	Tinjauan Kota Makassar Sebagai Lokasi Perancangan	30
4.2.1	Gambaran Umum Kota Makassar Lokasi Perencanaan	30
4.2.2	Kondisi Fisik Kota Makassar.....	31
4.2.3	Kondisi Non Fisik Kota Makassar	33
4.2	Analisis Makro.....	36
4.2.1	Lokasi Perencanaan	36
4.2.2	Tapak Perencanaan	41
4.2.3	Pendekatan Gubahan Bentuk dan Tata Massa	44
4.2.4	Penataan Ruang Luar/Lanskap	49
4.3	Analisis Mikro	51
4.3.1	Analisis Fungsi Kegiatan	51
4.3.2	Analisis Pelaku dan Pola Kegiatan	53
4.3.3.	Analisis Kebutuhan Ruang	57
4.3.3	Analisis Estimasi Jumlah Pengguna	63
4.3.4	Analisis Besaran Ruang	71
4.3.5	Pendekatan Sistem Struktur	82
4.3.6	Sistem Penghawaan	86
4.3.7	Sistem Pencahayaan.....	88
	Pendekatan Sistem Utilitas	91
KONSEP PERANCANGAN KANTOR SEWA BERLAYANAN DI MAKASSAR		99
	Konsep Perancangan Makro	99



5.1.1	Konsep Analisis Tapak	99
5.1.2	Konsep Tatahan Massa dan Gubahan Bentuk	108
5.1.3	Konsep Tatahan Ruang Luar Bangunan	113
5.2	Konsep Perancangan Mikro	115
5.2.1	Konsep Hubungan Ruang	115
5.2.2	Konsep Pola Tata Ruang	118
5.2.3	Konsep Ruang Dalam	119
5.2.4	Konsep Sistem Struktur	123
5.3.4	Konsep Sistem Penghawaan	123
5.3.5	Konsep Sistem Pencahayaan	125
5.3.6	Konsep Sistem Utilitas.....	126
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		133
6.1	Kesimpulan	133
6.2	Saran	133
DAFTAR PUSTAKA		135



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Coworking complex MVRD	14
Gambar 2. Isometri bangunan coworking complex MVRD	15
Gambar 3. Pola ruang coworking complex MVRD.....	16
Gambar 4. Bangunan googleplex	16
Gambar 5. Jenis-jenis ruang kerja googleplex	17
Gambar 6. Denah zonasi ruang kerja kantor Googleplex	18
Gambar 7. Ruang dalam googleplex	19
Gambar 8. Suasana di kantor google.....	19
Gambar 9. Unilever Headquarters.....	20
Gambar 10. Atrium Unilever Headquarters	21
Gambar 11. Pola ruang Unilever Headquarters	21
Gambar 12. Interior Unilever Headquarters.....	22
Gambar 13. Kerangka Berpikir	29
Gambar 14. Peta Wilayah Kota Makassar	30
Gambar 15. Peta Wilayah Kota Makassar	35
Gambar 16. Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar.....	35
Gambar 17. Peta Rencana Kawasan Strategis Kota Makassar	36
Gambar 18. Peta Kecamatan Mariso.....	37
Gambar 19. Peta Kecamatan Tamalate	38
Gambar 20. Peta Kecamatan Ujung Pandang	39
Gambar 21. Alternatif 1 Pemilihan Tapak	41
Gambar 22. Alternatif 2 Pemilihan Tapak	42
Gambar 23. Alternatif 3 Pemilihan Tapak	43
Gambar 24. Pola Konfigurasi Ruang	46
Gambar 25. Transformasi subtraktif	48
Gambar 26. Transformasi aditif	48
Gambar 27. Transformasi dimensi	49
Gambar 28. Pola kegiatan penyewa <i>co-working space</i>	54
Gambar 29. Pola kegiatan penyewa unit ruang kantor	54



Gambar 30. Pola kegiatan penyewa ruang kerja sektor industri kreatif	55
Gambar 31. Pola Kegiatan Pemateri, Mentor, dan Akademisi	55
Gambar 32. Pola Kegiatan Pelaku Kegiatan Eksibisi	56
Gambar 33. Pola Kegiatan Penyewa Toko Retail	56
Gambar 34. Pola Kegiatan Pengunjung	56
Gambar 35. Pola Kegiatan Pengelola.....	57
Gambar 36. Struktur organisasi pengelola	65
Gambar 37. Skema Jaringan Air Bersih.....	92
Gambar 38. Skema Jaringan Air Kotor.....	93
Gambar 39. Skema Pengolahan Sampah	93
Gambar 40. Skema Jaringan Listrik PLN dan Generator	94
Gambar 41. Skema Jaringan Listrik Panel Surya	94
Gambar 42. Rona Awal Tapak.....	99
Gambar 43. Ukuran Tapak.....	100
Gambar 44. Pandangan dari luar tapak	101
Gambar 45. Pandangan dari dalam tapak.....	102
Gambar 46. Sirkulasi tapak.....	103
Gambar 47. Kebisingan.....	104
Gambar 48. Orientasi Matahari.....	105
Gambar 49. Arah angin	106
Gambar 50. Zonasi Tapak	107
Gambar 51. Garis Sempadan.....	108
Gambar 52. Tata letak Massa Bangunan.....	109
Gambar 53. Proses gubahan bentuk tahap 1	110
Gambar 54. Proses gubahan bentuk tahap 2	110
Gambar 55. Hasil gubahan bentuk tahap 2	111
Gambar 56. Proses gubahan bentuk tahap 3	111
Gambar 57. Hasil gubahan bentuk tahap 3	112
Gambar 58. Proses gubahan bentuk tahap 4	112
Gambar 59. Hasil gubahan bentuk tahap 4	113
Gambar 60. Tata ruang luar	115



Gambar 61. Diagram hubungan ruang fungsi utama	116
Gambar 62. Diagram hubungan ruang fungsi pendukung	116
Gambar 63. Diagram hubungan ruang fungsi pengelola	117
Gambar 64. Diagram hubungan ruang fungsi servis.....	117
Gambar 65. Pola tata ruang utama	118
Gambar 66. Pola tata ruang pendukung	118
Gambar 67. Pola tata ruang pengelola	119
Gambar 68. Pola tata ruang servis.....	119
Gambar 69. Ilustrasi aliran udara pada bangunan.....	124
Gambar 70. Ilustrasi <i>cross ventilation</i> dan <i>stack ventilation</i>	124
Gambar 71. Ilustrasi lintasan matahari pada bangunan	125
Gambar 72. Ilustrasi konsep <i>secondary skin</i>	125
Gambar 73. Konsep sistem jaringan air bersih	126
Gambar 74. Konsep sistem jaringan air kotor.....	127
Gambar 75. Konsep sistem pembuangan sampah.....	128
Gambar 76. Konsep sistem listrik	129
Gambar 77. Konsep sistem transportasi bangunan	129
Gambar 78. Konsep sistem perlindungan kebakaran.....	130
Gambar 79. Konsep sistem penangkal petir.....	131
Gambar 80. Konsep keamanan	132



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kesimpulan Studi Banding	22
Tabel 2. Pengamatan Unsur Iklim Rata-Rata Menurut Bulan di Kota Makassar .	32
Tabel 3. Kependudukan Kota Makassar 2021	33
Tabel 4. Analisis Penentuan Tapak Berdasarkan Sistem Pembobotan	40
Tabel 5. Pembobotan Tapak Terpilih.....	44
Tabel 6. Alternatif Pola Gubahan.....	47
Tabel 7. Fungsi dan Kegiatan	52
Tabel 8. Pelaku dan Kebutuhan Ruang	57
Tabel 9. Jumlah Wirausahawan di Kota Makassar	63
Tabel 10. Analisis Prediksi Jumlah Pengelola	65
Tabel 11. Jumlah penduduk Kota Makassar	65
Tabel 12. Analisis Kebutuhan Toilet Pengelola.....	68
Tabel 13. Kebutuhan Toilet Kantor Pengelola.....	68
Tabel 14. Analisis Kebutuhan Toilet Area Kerja.....	69
Tabel 15. Kebutuhan Toilet Area Kerja.....	69
Tabel 16. Analisis Kebutuhan Toilet Umum	70
Tabel 17. Kebutuhan Toilet Umum	71
Tabel 18. Persentase Sirkulasi Ruang	71
Tabel 19. Perhitungan kebutuhan besaran ruang fungsi utama.....	72
Tabel 20. Perhitungan kebutuhan besaran ruang fungsi pendukung.....	77
Tabel 21. Perhitungan kebutuhan besaran ruang administrasi pengelola	79
Tabel 22. Perhitungan kebutuhan besaran ruang fungsi servis dan keamanan	81
Tabel 23. Perhitungan kebutuhan besaran ruang area parkir	82
Tabel 24. Rekapitulasi Besaran Ruang	82
Tabel 25. Konsep ruang dalam.....	121



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir, dunia kerja telah mengalami pergeseran yang signifikan akibat masuknya generasi muda, terutama generasi Milenial dan Generasi Z, ke dalam angkatan kerja. Generasi muda tersebut merupakan kelompok yang besar dan semakin dominan dalam dunia kerja saat ini. Menurut data Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) dari Badan Pusat Statistik (BPS) yang dikeluarkan pada tahun 2022, Jumlah angkatan kerja Indonesia tercatat didominasi oleh generasi milenial dan Z. Jumlah angkatan kerja generasi milenial dan generasi Z mencapai 98,63 juta jiwa atau 68,63% dari total angkatan kerja Indonesia. Artinya, lebih dari setengah dari total angkatan kerja Indonesia didominasi oleh generasi tersebut. Kedua generasi tersebut termasuk dalam usia produktif yang akan menjadi tulang punggung perekonomian Indonesia.

Generasi ini memiliki ciri dan karakteristik yang berbeda dengan generasi sebelumnya, generasi muda khususnya generasi Milenial dan generasi Z adalah generasi yang identik dengan kehidupan yang serba digital. Mereka dibesarkan dalam era teknologi digital yang terus berkembang dan memiliki nilai-nilai, kebutuhan, dan preferensi yang berbeda dalam hal bekerja. Generasi milenial lebih cenderung bekerja dengan fleksibel atau tidak bekerja secara sentris, dengan tujuan adanya keseimbangan antara kehidupan dan pekerjaan (Ratnaningsih & Prasetyo, 2017). Tidak berbeda jauh dengan generasi Milenial, generasi Z juga menganggap fleksibilitas di tempat kerja sebagai kebutuhan yang sangat penting. Mereka lebih memilih bekerja di luar batasan tradisional kantor dengan jadwal yang lebih fleksibel dan lingkungan yang memfasilitasi kreativitas.

Perubahan dominasi generasi pada angkatan kerja ini telah menggeser banyak aspek terutama pada perubahan pola kerja dan desain ruang kerja itu sendiri. Dalam konteks ini, perancangan *serviced office* atau kantor sewa berlayanan yang tepat



menjadi solusi yang menarik. Sebuah kantor sewa berlayanan dirancang memperhatikan kebutuhan dan preferensi generasi muda. Ruang kerja yang dengan karakter generasi muda dapat meningkatkan produktivitas dan

kenyamanan kerja mereka. Kantor sewa berlayanan dengan fasilitas kantor sewa siap pakai dan *coworking space* telah menjadi alternatif yang tepat untuk individu maupun perusahaan dalam memenuhi kebutuhan ruang kerja yang efisien dan fleksibel. Perusahaan dan individu pekerja tidak lagi terikat pada pola kerja tradisional yang membutuhkan penyewaan atau pembangunan kantor konvensional dengan komitmen jangka panjang. Perancangan Kantor sewa berlayanan menjadi solusi yang tepat untuk menjawab tantangan lingkungan kerja modern.

Pertumbuhan ekonomi kreatif juga memiliki peran penting dalam perancangan Kantor sewa berlayanan. Seiring dengan perkembangan industri ini, meningkatnya jumlah pekerja di sektor ekonomi kreatif memunculkan kebutuhan akan ruang kerja yang mendukung kegiatan mereka. Data dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf) tahun 2021 mencatat bahwa jumlah tenaga kerja di sektor ekonomi kreatif di Indonesia mencapai 21,90 juta orang. Hal ini menunjukkan potensi besar yang dimiliki sektor ini dan pentingnya peran para pekerja di dalamnya. Kantor sewa berlayanan dapat memberikan solusi yang tepat dengan menyediakan fasilitas kebutuhan para pekerja kreatif, memfasilitasi pertukaran ide dan kolaborasi antar profesional, serta menciptakan atmosfer yang mendorong kreativitas. Dengan demikian, perancangan kantor sewa berlayanan yang memperhatikan kebutuhan ekonomi kreatif dapat menjadi faktor penentu keberhasilan bagi perusahaan dan individu pekerja di era modern ini.

Kota Makassar merupakan salah satu pusat ekonomi dan perdagangan yang penting di Indonesia Timur. Meskipun memiliki potensi ekonomi yang besar, kota ini masih belum memiliki bangunan kantor sewa berlayanan yang memadai untuk mengatasi permasalahan di atas. Pertumbuhan angka *freelance* dan *entrepreneur* yang terus meningkat juga memengaruhi pentingnya perancangan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar. Berdasarkan data Statistik Ketenagakerjaan Kota Makassar selama 3 tahun terakhir (2020-2022), jumlah *entrepreneur* dan *freelance* mengalami peningkatan yang kuat dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 6,41 persen. Hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak individu yang memilih untuk

secara mandiri dan memulai usaha sendiri, sehingga meningkatkan akan ruang kerja yang fleksibel dan terjangkau.



Pertumbuhan ekonomi kreatif di Kota Makassar juga memiliki peran penting dalam perancangan kantor sewa berlayanan. Berbagai sektor industri kreatif mengalami perkembangan yang pesat. Menurut data yang disampaikan oleh Dinas Pariwisata Kota Makassar Bidang Ekonomi Kreatif pada tahun 2022, tercatat sebanyak 549 pelaku usaha di industri ekonomi kreatif di kota ini. Pelaku dalam bidang ini memiliki kebutuhan akan ruang kerja dan ruang sosial yang dapat mendukung aktivitas mereka. Dalam konsep ini, fasilitas kantor yang sudah siap pakai disediakan dengan berbagai layanan tambahan, termasuk pemeliharaan, layanan administrasi, dan fasilitas bersama seperti ruang rapat, ruang makan, dan area santai. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk fokus pada kegiatan inti bisnis mereka tanpa harus mengalami beban operasional dan investasi besar dalam membangun infrastruktur kantor sendiri.

Selain itu, perancangan kantor sewa berlayanan juga mencakup desain ruang yang dirancang dengan mempertimbangkan kebutuhan produktivitas, kolaborasi, dan kenyamanan para pengguna. Ruang kerja yang fleksibel, fasilitas yang mendukung, dan lingkungan yang inspiratif menjadi faktor penting dalam menciptakan atmosfer yang kondusif untuk inovasi dan kreativitas. Banyak individu yang memilih untuk bekerja secara mandiri atau menjalankan bisnis mereka sendiri. Kantor sewa berlayanan menjadi solusi yang ideal, karena mereka dapat menyewa ruang kerja yang siap pakai, dilengkapi dengan fasilitas dan infrastruktur yang diperlukan, tanpa harus memikirkan biaya dan tanggung jawab penuh dalam mengelola kantor mereka sendiri.

Pertumbuhan pola kerja generasi muda, perkembangan ekonomi kreatif, serta tingginya jumlah *freelance* dan *entrepreneur* di Kota Makassar mendorong perlunya perancangan kantor sewa berlayanan dengan fasilitas utama berupa kantor, *coworking space*, dan fasilitas pekerja kreatif yang responsif terhadap perkembangan zaman. Kantor sewa berlayanan tidak hanya memenuhi kebutuhan praktis pekerja, tetapi juga berperan penting dalam mendorong pertumbuhan sektor kreatif dan ekonomi lokal. Dengan menyediakan lingkungan kerja yang optimal,

wa berlayanan dapat menjadi tempat interaksi, kolaborasi, inovasi, dan angan bisnis yang memberikan dampak positif bagi pertumbuhan kota seluruhan.



1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Non Arsitektural

Ada beberapa masalah non-arsitektural yang di hadapi dalam proses perancangan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar, yaitu:

1. Apa yang dimaksud dengan kantor sewa berlayanan?
2. Apa keuntungan, manfaat, dan fasilitas dalam kantor sewa berlayanan?
3. Bagaimana perancangan sebuah ruang kerja yang sesuai dengan pola kerja manusia saat ini dalam meningkatkan interaksi dan kolaborativitas?
4. Apa saja jenis kegiatan yang akan diwadahi pada kantor sewa berlayanan?

1.2.2 Arsitektural

Rumusan masalah Arsitektural yang dihadapi terkait perancangan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar adalah:

1. Arsitektural Makro
 - a. Bagaimana penentuan lokasi dan tapak Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar?
 - b. Bagaimana pengolahan tapak, perancangan lansekap, dan pendekatan gubahan bentuk Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar?
2. Arsitektural Mikro
 - a. Bagaimana menentukan fungsi, pelaku, pola kegiatan, kebutuhan ruang, dan besaran ruang sesuai dengan kegiatan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar?
 - b. Bagaimana penentuan ruang dalam, sistem struktur, konstruksi, utilitas, keamanan daneliharaan bangunan yang sesuai dengan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar?

1.3 Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah merancang sebuah program yang berfokus pada perencanaan dan perancangan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar fungsi sebagai ruang kerja dan ruang sosial yang mempertimbangkan akses, kenyamanan, serta dapat mendorong kreativitas, interaksi, kolaborasi, dan produktivitas.



1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai adalah menyusun kriteria perancangan yang berisi kriteria dan syarat perencanaan perancangan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar yang meliputi aspek:

1. Non-Arsitektural
 - a. Mengidentifikasi jenis kegiatan yang akan diwadahi sebuah bangunan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar.
 - b. Menganalisis kebutuhan pengguna pada bangunan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar.
2. Arsitektural
 - a. Mengadakan studi tentang tata fisik makro meliputi:
 - 1) Analisis alternatif lokasi
 - 2) Penentuan site
 - b. Mengadakan studi tentang tata fisik mikro meliputi:
 - 1) Karakteristik kegiatan
 - 2) Pola organisasi ruang
 - 3) Kebutuhan dan besaran ruang
 - 4) Gubahan bentuk
 - 5) Sistem struktur dan utilitas

1.4 Batasan Masalah dan Lingkup Pembahasan

1.4.1 Batasan Masalah

Batasan masalah dibuat untuk mempersempit ruang masalah yang diperoleh dari berbagai analisa. Pembahasan dibatasi pada perancangan yang berorientasi pada fungsi bangunan Kantor Sewa Berlayanan di Kota Makassar.

1.4.2 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan akan berfokus pada merancang sebuah kantor sewa berlayanan serta berbagai fasilitas didalamnya. Pembahasan masalah ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur dan disiplin ilmu lain yang dapat menunjang perencanaan



icangan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Kantor Sewa Berlayanan

2.1.1 Pengertian Kantor Secara Umum

Menurut beberapa ahli pengertian dari kantor secara umum adalah sebagai berikut:

1. Kantor menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merujuk pada sebuah bangunan, rumah, atau ruang yang digunakan untuk melaksanakan pekerjaan atau sebagai tempat kerja.
2. Menurut Priansa (2013), istilah "kantor" berasal dari Belanda yaitu "kantoor" dan sering kali diartikan sebagai "office" dalam bahasa Inggris. Definisinya mengacu pada suatu ruang kerja di mana pengusaha dan karyawan menjalankan berbagai aktivitas pekerjaan mereka. Kantor juga merupakan tempat di mana pimpinan suatu instansi, badan, jawatan, atau organisasi berkedudukan dan mengatur administrasi mereka.
3. Menurut Sedarmayanti (2014), kantor merupakan lokasi di mana berbagai proses penanganan informasi dilakukan, mulai dari penerimaan, pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, hingga penyaluran informasi.
4. Menurut Marsofiyati (2015), definisi kantor dapat dijelaskan sebagai tempat atau ruang yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan pengumpulan, pencatatan, pengolahan, dan penyimpanan data atau informasi. Selain itu, kantor juga berfungsi sebagai pusat kegiatan administratif, manajerial, dan fasilitatif. Tujuan utama dari kegiatan perkantoran adalah penanganan data dan informasi. Untuk menjalankan fungsi-fungsi tersebut, diperlukan bangunan atau ruangan kantor, peralatan, perlengkapan, termasuk furniture, serta orang-orang yang menjalankan sistem kerja.

Dari penjelasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa kantor adalah sebuah ruang atau tempat di mana dilakukan berbagai kegiatan pekerjaan, pengumpulan, pengolahan, dan penanganan informasi serta aktivitas administratif yang bertujuan

ncapai tujuan organisasi atau perusahaan.



2.1.2 Tujuan dan Fungsi Kantor

Menurut Mills dalam Nuraida (2014), tujuan kantor dapat diartikan sebagai menyediakan layanan komunikasi dan pencatatan. Dalam konteks ini, Mills juga mengembangkan definisi tersebut dengan memperluas fungsi kantor, yang meliputi:

1. Menerima informasi (*to receive information*)
Menerima berbagai jenis informasi terkait kegiatan bisnis melalui surat, telepon, pesanan, faktur, dan laporan.
2. Merekam atau menyimpan data serta informasi (*to record information*)
Tujuan pembuatan rekaman adalah untuk menyediakan informasi dengan segera saat diminta oleh manajemen. Beberapa rekaman perlu disimpan secara hukum, sementara yang lainnya disimpan untuk memenuhi kebutuhan manajemen dalam perencanaan dan pengendalian perusahaan, seperti detail negosiasi, transaksi, korespondensi, pesanan, faktur, atau ringkasan rincian seperti laporan keuangan dan persediaan.
3. Mengatur informasi (*to arrange information*)
Informasi yang dikumpulkan oleh kantor jarang memiliki format yang seragam seperti saat diterima, melainkan melibatkan pengumpulan data dari berbagai sumber dan melakukan perhitungan atau pembukuan. Tugas kantor adalah menyediakan informasi dalam bentuk terbaik untuk memenuhi kebutuhan manajemen, seperti menyusun faktur atau kuitansi, menentukan harga, melakukan akuntansi, menyusun laporan keuangan, dan sebagainya.
4. Memberi Informasi (*to give information*)
Jika manajemen meminta informasi yang dibutuhkan, kantor menyediakan informasi tersebut berdasarkan rekaman yang telah tersedia. Beberapa informasi yang diberikan adalah rutin, sementara yang lain bersifat khusus. Informasi ini dapat disampaikan baik secara lisan maupun tertulis. Contoh informasi tersebut meliputi pesanan, anggaran, faktur atau kuitansi, laporan perkembangan, laporan keuangan, dan sebagainya.



ndungi Aset (*to safeguard assets*)

si lain dari kantor yaitu mengawasi dengan teliti berbagai kegiatan dalam sahaan yang terekam dalam dokumen dan merespons potensi masalah

yang tidak menguntungkan. Contohnya, melaporkan kekurangan persediaan, mengingatkan tentang pembayaran hutang yang akan jatuh tempo, serta menjaga rekaman penting seperti kontrak besar dan uang tunai dengan baik. Kantor harus berhati-hati dalam memahami isi rekaman dan merespons dengan cepat.

2.1.3 Tata Ruang Kantor

Ada empat bentuk tata ruang kantor yang berkembang saat ini yaitu tata ruang tertutup (*private office*), tata ruang terbuka (*open-plan offices*), tata ruang berpanorama (*landscape offices*), dan tata ruang kantor terpisah (*cellular offices*). Berikut adalah definisi dari masing-masing bentuk menurut para ahli:

1. Tata Ruang Kantor Tertutup (*Private Offices*)

Menurut Nuraida (2014) tata ruang kantor tertutup ialah tempat kerja diorganisir dengan memisahkan ruang kerja menjadi kamar-kamar atau ruangan terpisah menggunakan tembok atau penyekat kayu. Menurut Priansa dan Garnida (2013) tata ruang kantor tertutup adalah tata ruang kantor dengan penempatan ruang kantor yang terpisah atau dibagi menjadi ruang-ruang kerja. Biasanya untuk pekerjaan dengan kerahasiaan yang tinggi. Dengan demikian, dapat disimpulkan tata ruang kantor tertutup merupakan pengaturan ruang kantor yang melibatkan pemisahan atau pembagian ruang-ruang kerja terpisah menggunakan tembok atau partisi dengan tujuan untuk menciptakan privasi yang bekerja didalamnya.

2. Tata Ruang Kantor Terbuka (*Open-plan Offices*)

Menurut Nuraida (2014) tata ruang kantor terbuka yaitu semua kegiatan dilakukan dalam satu ruangan terbuka yang tidak terpisahkan oleh tembok atau penyekat. Menurut Priansa dan Garnida (2013) tata ruang kantor terbuka adalah Tata ruang kantor dengan ruangan yang besar dan ditempati beberapa pegawai tanpa dipisah. Menurut Sedarmayanti (2009), ruangan kerja yang cukup luas dan ditempati oleh beberapa pegawai untuk bekerja bersama tanpa dipisahkan oleh penyekat yang permanen. Dari pendapat para ahli tersebut

impulkan tata ruang kantor terbuka merupakan pengaturan ruang kerja di
 1 semua kegiatan dilakukan dalam satu ruangan yang luas tanpa adanya
 ok atau penyekat yang memisahkan.



3. Tata Ruang Berpanorama (*Landscape Offices*)

Menurut Priansa dan Garnida (2013) tata ruang berpanorama yaitu ruangan memiliki pemandangan alam terbuka dan menciptakan lingkungan yang nyaman dan menyenangkan. Menurut Sedermayanti (2009) ruangan kerja yang cukup luas dan ditempati oleh beberapa pegawai untuk bekerja bersama tanpa dipisahkan oleh penyekat yang permanen. Berdasarkan definisi dari beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa tata ruang kantor berpanorama yaitu ruang kerja diatur dengan penataan yang tidak linier, di mana meja-meja dikelompokkan sesuai dengan kelompok kerja. Selain itu, ditambahkan elemen tanaman hias, dekorasi, dan lainnya untuk menciptakan suasana kerja yang nyaman, menyenangkan, dan efisien dalam pemanfaatan ruangan.

4. Tata Ruang Kantor Terpisah (*Cellular Offices*)

Menurut Priansa dan Garnida (2013), *cellular office* mengacu pada tata ruang kantor yang diberi sekat-sekat dengan ukuran yang bervariasi untuk berbagai bidang, bagian, subbagian, atau seksi, serta untuk beberapa pegawai dengan ruang yang terpisah. Sementara itu, Mills (dalam Chaniago, 2013) menjelaskan bahwa tata ruang kantor yang terpisah ditujukan untuk mendapatkan ruang kerja yang spesifik atau memenuhi kriteria tertentu. Dengan demikian, tata ruang kantor terpisah adalah pengaturan ruang kantor yang memiliki sekat-sekat atau ruangan yang terpisah dengan ukuran yang bervariasi. Hal ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan ruang kerja yang spesifik, seperti keamanan atau kelembapan, tergantung pada jenis pekerjaan yang dilakukan di dalamnya.

2.1.4 Pengertian Kantor Sewa Berlayanan

Menurut Troukens (2001), kantor sewa berlayanan adalah ruang kerja yang telah dilengkapi secara komprehensif dengan satu biaya yang mencakup berbagai layanan terpadu, termasuk akomodasi, energi, kebersihan, asuransi, dukungan administrasi dasar, dan konektivitas data berkecepatan tinggi, dengan beragam tata letak fisik yang tersedia. Penyewa dapat memilih antara ruang terbuka atau tertutup,

ra ruangan tunggal atau suite kantor. Proses pindah masuk dan keluar dari sewa berlayanan ini jauh lebih mudah dibandingkan dengan penyewaan



tradisional. Secara umum, kantor sewa berlayanan dapat diatur dengan cepat, bahkan seringkali dapat ditempati pada hari yang sama.

Menurut Dabson & McAllister (2014), kantor sewa berlayanan didefinisikan sebagai ruang kantor yang telah sepenuhnya dilengkapi di dalam sebuah gedung dan disewakan, disubsewa, atau diberi lisensi kepada pihak ketiga secara berbasis pelayanan. Kantor sewa berlayanan menawarkan tidak hanya ruang kantor yang sudah terfasilitasi dengan baik, tetapi juga berbagai layanan pendukung bisnis. Layanan ini umumnya mencakup semua layanan gedung, seperti keamanan, kebersihan, perawatan, dan infrastruktur teknologi informasi. Salah satu ciri khas dari kantor sewa berlayanan adalah fleksibilitas kontrak yang ditawarkan kepada penyewa. Berbeda dengan sewa kantor tradisional yang umumnya memiliki kontrak jangka panjang, kantor sewa berlayanan menyediakan kontrak yang lebih ino, termasuk opsi penyewaan jangka pendek atau jangka panjang yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk menghindari keterikatan jangka panjang dan memberikan fleksibilitas dalam mengatur ruang kerja mereka sesuai dengan pertumbuhan atau perubahan kebutuhan bisnis.

Menurut Peltier (2001), kantor sewa berlayanan adalah ruang kerja jangka pendek untuk pengguna bisnis, biasanya dalam bentuk ruangan dengan berbagai ukuran yang tersedia untuk digunakan segera dengan syarat sewa yang fleksibel, disertai dengan beberapa layanan dukungan bersama.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa kantor sewa berlayanan adalah ruang kantor siap pakai yang menyediakan fasilitas lengkap kepada perusahaan atau individu dengan fleksibilitas waktu dan jangka waktu sewa yang fleksibel. Dalam konsep ini, tidak ada keterikatan kontrak jangka panjang yang memungkinkan pengguna untuk memanfaatkan ruang sesuai kebutuhan mereka. Selain itu, penyedia kantor sewa berlayanan juga menyediakan fasilitas dan layanan tambahan sebagai penunjang yang melengkapi pengalaman kerja di dalamnya.



Keuntungan dan Manfaat Kantor Sewa Berlayanan

Dabson & McAllister (2014), Keuntungan dan manfaat dari menggunakan kantor sewa berlayanan meliputi:

1. **Fleksibilitas:** Kantor sewa berlayanan memungkinkan perusahaan untuk memilih durasi sewa yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Mereka dapat memperpanjang atau mengakhiri kontrak dengan mudah tanpa keterikatan jangka panjang. Selain itu, perusahaan juga dapat memilih ukuran ruang yang tepat untuk memenuhi kebutuhan mereka saat ini dan mengubahnya ketika diperlukan.
2. **Biaya terkendali:** Dengan membayar biaya tunggal, penyewa kantor sewa berlayanan dapat mengakses berbagai fasilitas dan layanan tanpa harus mengurus perawatan dan pengelolaan kantor sendiri. Ini dapat mengurangi biaya operasional dan investasi awal yang diperlukan untuk mengatur dan mempertahankan kantor sendiri.
3. **Kemudahan dan kenyamanan:** Kantor sewa berlayanan menawarkan kemudahan dan kenyamanan bagi penyewa. Semua kebutuhan kantor seperti pengaturan listrik, air, dan kebersihan ditangani oleh penyedia kantor sewa berlayanan. Mereka juga menyediakan layanan dukungan administrasi dasar, seperti resepsionis atau layanan pos, yang membantu menjalankan operasional sehari-hari. Dengan demikian, penyewa dapat fokus pada kegiatan inti bisnis mereka tanpa harus khawatir tentang pengelolaan fasilitas kantor.

2.1.6 Fasilitas Kantor Sewa Berlayanan

Fasilitas dalam kantor sewa berlayanan merujuk pada berbagai fasilitas yang disediakan oleh penyedia layanan untuk memenuhi kebutuhan pengguna kantor. Fasilitas yang tersedia dalam kantor sewa berlayanan dapat sangat bervariasi tergantung pada penyedia layanan. Berikut adalah gambaran fasilitas yang umumnya terdapat dalam kantor sewa berlayanan:

1. **Ruang kantor**

Ruang kantor dalam kantor sewa berlayanan adalah salah satu fasilitas utama yang ditawarkan kepada penyewa. Ruang kantor ini telah dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan yang lengkap untuk mendukung aktivitas kerja penyewa. Fasilitas ini dirancang untuk memenuhi berbagai kebutuhan bisnis, i dari individu yang membutuhkan ruang kerja pribadi hingga perusahaan membutuhkan ruang yang lebih luas untuk tim atau departemen mereka. or sewa berlayanan menawarkan berbagai ukuran ruang kantor yang dapat



disesuaikan dengan kebutuhan spesifik penyewa. Menurut Marlina (2008), rancangan kantor dapat diklasifikasikan berdasarkan bentuk-bentuk ruang yang direncanakan, yaitu:

- a. *Small Space* adalah sebuah modul ruang sewa yang dirancang khusus untuk menampung satu hingga tiga orang. Modul ini memiliki kriteria ukuran area minimal 8 m² dan maksimal 40 m²
- b. *Medium Space* merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria dengan kapasitas memadai untuk grup kerja dengan luas area minimal 40 m² dan maksimal 150 m²
- c. *Large Space* adalah sebuah modul ruang sewa yang ditujukan untuk menyediakan ruang yang luas dan memadai bagi banyak grup kerja. Modul ini memiliki kriteria dengan ukuran area di atas 150m²

2. *Coworking space*

Kantor sewa berlayanan juga menyediakan ruang *coworking* yang dapat digunakan oleh individu atau tim untuk bekerja secara bersamaan. Menurut Kamus Oxford (2000), *Coworking* adalah penggunaan bersama kantor atau lingkungan kerja oleh individu yang bekerja sendiri atau untuk perusahaan yang berbeda. Konsep ini melibatkan kerja mandiri yang kolaboratif dalam lingkungan yang berbeda dari kantor tradisional, dengan individu yang bekerja secara independen tanpa harus berasal dari perusahaan atau organisasi yang sama. *Coworking space* sering digunakan oleh enterpreneur, freelancer, dan orang-orang yang sering bepergian dan membutuhkan tempat kerja yang beragam dengan berbagai latar belakang individu yang berbeda.

3. *Ruang meeting*

Kantor sewa berlayanan menyediakan ruang meeting yang dapat digunakan untuk keperluan rapat, presentasi, atau diskusi dengan klien atau tim internal. Ruang-ruang ini dilengkapi dengan fasilitas presentasi modern seperti proyektor, layar, whiteboard, dan sistem konferensi untuk memfasilitasi pertemuan yang efektif.



io Kreatif

Studio kreatif adalah salah satu jenis fasilitas yang ditawarkan oleh rupa penyedia kantor sewa berlayanan. Studio ini dirancang khusus untuk

mewadahi para pekerja kreatif. Pekerja kreatif merupakan sebutan bagi orang-orang yang bekerja di dalam sektor ekonomi kreatif. Menurut Perpres Nomor 72 tahun 2015 tentang perubahan atas peraturan Presiden nomor 6 tahun 2015 tentang Badan Ekonomi Kreatif, Pemerintah mengelompokkan industri kreatif dalam 16 sektor yaitu:

- a. Aplikasi dan Game
- b. Arsitektur
- c. Desain Interior
- d. Desain Komunikasi Visual
- e. Desain Produk
- f. Fashion
- g. Film, Animasi dan Video
- h. Fotografi
- i. Kriya
- j. Kuliner
- k. Musik
- l. Penerbitan
- m. Periklanan
- n. Seni Pertunjukan
- o. Seni Rupa
- p. Televisi dan Radio

Manfaat dari adanya studio kreatif dalam kantor sewa berlayanan adalah memberikan akses mudah dan fleksibilitas bagi para pekerja kreatif untuk menggunakan ruang dan peralatan yang mereka butuhkan tanpa harus mengeluarkan biaya besar untuk membangun studio sendiri.

5. Area Istirahat

Kantor sewa berlayanan memiliki area istirahat yang dirancang untuk memberikan suasana santai dan nyaman bagi karyawan. Area ini biasanya dilengkapi dengan kursi nyaman, sofa, meja kopi, dan fasilitas tambahan

ti mesin kopi atau area makan kecil untuk memfasilitasi istirahat dan aksi sosial yang santai.

aintenance dan Keamanan



Kantor sewa berlayanan menyediakan fasilitas *maintenance* dan keamanan yang lengkap. Penyewa dapat menikmati layanan *maintenance* gedung, kebersihan rutin, penanganan limbah yang tepat, serta keamanan fisik yang terjamin melalui sistem CCTV, kontrol akses, dan petugas keamanan.

7. Fasilitas Tambahan

Selain fasilitas utama, kantor sewa berlayanan juga menyediakan fasilitas tambahan seperti layanan resepsionis, akses ke pusat kebugaran atau gym di dekatnya, fasilitas parkir, area edukasi, konferensi, pameran, komersial, dan lainnya.

2.2 Studi Banding

2.2.1 Coworking Complex MVRD, Hannover

1. Konsep Bangunan



Gambar 1. Coworking complex MVRD
(Sumber: archdaily.com)

MVRDV, singkatan dari Maas Van Rijs de Vries, telah mengungkapkan rencana baru untuk mengubah Paviliun Belanda mereka dari World Expo 2000 di Boulevard der EU 4, Hannover, Jerman. Proyek ini bertujuan untuk mengubah bekas Paviliun Expo menjadi gedung kantor *co-working*, hunian mahasiswa, dan fasilitas parkir. Paviliun tersebut awalnya menjadi simbol

di alam dapat dibuat secara artifisial dan ditumpuk secara vertikal.

Desain ini telah menjadi referensi penting dalam desain berkelanjutan, menghadirkan gagasan bangunan sebagai ekosistem mandiri yang



menggabungkan alam dan menghasilkan siklus sumber daya internal. Desain awal Pavilion Expo terinspirasi oleh enam lansekap khas Belanda yang ditumpuk dalam satu menara, menciptakan ekosistem berkelanjutan yang unik.

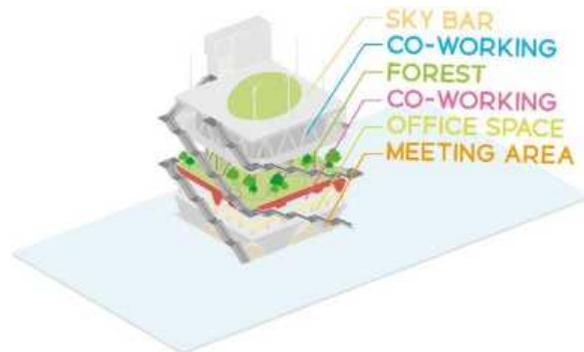
2. Fasilitas Bangunan



Gambar 2. Isometri bangunan coworking complex MVRD
(Sumber: archdaily.com)

Coworking Complex MVRDV yang memiliki luas lahan 25.200 m². Renovasi paviliun Expo 2000 akan mempertahankan lantai pertama sebagai ruang kantor dengan tata letak yang sama, sedangkan di atasnya akan diubah menjadi ruang rapat, kantor, dan *coworking space*. Fitur unik seperti lantai hutan dan tangga eksterior akan dipertahankan. Dune di lantai dasar akan tetap menjadi titik pertemuan dengan kafe-kafe kecil dan area pameran, sedangkan kubah atap akan diubah menjadi restoran.





Gambar 3. Pola ruang coworking complex MVRD
(Sumber: archdaily.com)

Dua bangunan baru akan menambahkan hunian mahasiswa dan kantor dengan tempat parkir. Bangunan berbentuk blok-blok di sekitar paviliun dengan pintu masuk di sebelah barat yang menghubungkan ke halaman taman. Atap bertingkat pada bangunan baru membentuk serangkaian teras berwarna-warni yang memiliki fungsi yang berbeda di setiap teras. Terdapat taman, fasilitas olahraga, area belajar, dan bioskop di antara teras-teras tersebut. Permukaan berwarna yang melintang akan menghubungkan teras-teras ini di atas bangunan baru. Desain bangunan ini mengakomodasi gaya kerja dan preferensi pengguna yang bermacam-macam, serta membuat lingkungan menarik yang mendukung inovasi dan kreativitas.

2.2.2 Googleplex, Mountain View, California

1. Konsep Bangunan



Gambar 4. Bangunan googleplex
(Sumber: en.wikipedia.org)



Googleplex merupakan kantor utama dari google yang terletak di 1600 Amphitheatre Parkway Mountain View, California. Bangunan kantor google ini merupakan salah satu bangunan kantor yang memiliki area bekerja berbeda dari ruang-ruang kantor pada umumnya. Pada tahun 2004 google berencana untuk merubah proses dan cara bekerja yang biasa diterapkan pada karyawannya. Konsep baru yang diterapkan pada kantor google yaitu untuk menyediakan lingkungan kerja yang beragam yang dapat memwadhahi proses bekerja, belajar, kolaborasi, serta rekreasi pada suatu area kerja. Konsep tersebut diterapkan dengan membawa iklim cara belajar di sekolah, dimana seorang siswa dapat belajar dan bekerja dengan caranya masing-masing dan dapat memilih tempat belajar mandiri yang disukainya.

2. Fasilitas Bangunan

Konsep dari Googleplex tersebut mendorong kreativitas dan inovasi dengan memberikan kesempatan bagi para karyawan untuk bekerja secara mandiri, memilih gaya atau lingkungan kerja yang sesuai dengan preferensi mereka. Konsep tersebut diimplementasikan dengan merancang 13 lingkungan kerja yang berbeda satu sama lain.



Gambar 5. Jenis-jenis ruang kerja googleplex
(Sumber: www.clivewilkinson.com)



Lingkungan kerja ini terbagi menjadi area publik, seperti ruang rapat, dan area yang lebih pribadi, seperti meja kerja individu. Tujuannya adalah untuk menyesuaikan gaya kerja yang berbeda dari para karyawan. Pola perancangan ruangan kantor google plex, area kerja yang lebih pribadi ditempatkan di sekitar tepi bangunan, sehingga dapat mendapatkan cahaya yang cukup dan menawarkan pemandangan ke luar bangunan, menciptakan suasana kerja yang nyaman.



Gambar 6. Denah zonasi ruang kerja kantor Googleplex

(Sumber: www.clivewilkinson.com)

Konsep tersebut menciptakan lingkungan yang mendukung kombinasi belajar secara mandiri dan bekerja dalam tim memberikan manfaat besar



bagi individu maupun kelompok secara keseluruhan. Di dalam lingkungan tersebut, individu dapat mengeksplorasi minat dan kebutuhan mereka sendiri, sementara kolaborasi dalam tim menghasilkan pencapaian yang luar biasa. Hal ini menciptakan kesuksesan bagi semua pihak yang terlibat.



Gambar 7. Ruang dalam googleplex
(Sumber: www.clivewilkinson.com)

Selain ruang-ruang untuk bekerja disediakan juga ruang-ruang untuk rekreasi seperti cafeteria dan lounge serta tempat bermain dan tempat beristirahat para karyawan, tempat-tempat seperti ini juga bisa digunakan sebagai tempat bekerja untuk memperkaya pilihan jenis tempat kerja, selain itu ruang-ruang istirahat dapat memicu terbentuknya diskusi informal antar pekerja sehingga dapat meningkatkan suasana kerja yang bersifat kolaboratif.



Gambar 8. Suasana di kantor google
(Sumber: www.officeinspiration.com)

2.2.3 Unilever Headquarters, Banten

1. Konsep Bangunan





Gambar 9. Unilever Headquarters
(Sumber: archdaily.com)

Unilever Headquarters adalah sebuah gedung perkantoran 5 lantai yang berlokasi di kompleks Green Office Park, Jl. BSD Grand Boulevard, Tangerang, Banten. Perkantoran hijau pertama di Indonesia yang direncanakan oleh Aedas, kantor ini menjadi tempat bersatunya semua karyawan Unilever Indonesia yang sebelumnya bekerja di empat lokasi kantor terpisah di Jakarta. Unilever Headquarters memiliki pendekatan arsitektur yang unik dan inovatif. Mereka berusaha untuk menghindari kesan kaku dan monoton yang sering terkait dengan gedung perkantoran tradisional.

Bangunan ini memanfaatkan keindahan lingkungan sekitarnya dengan desain yang mengintegrasikan elemen hijau seperti taman dan ruang terbuka. Didesain oleh Aedas, bangunan ini memiliki bentuk melengkung yang dinamis dan fleksibel, serta dikelilingi oleh taman yang mendukung konsep *green design*. Selain itu, kantor ini juga menggabungkan budaya Indonesia dengan mengambil inspirasi dari desa adat, menciptakan lingkungan kerja yang seimbang dan menghargai komunitas, keragaman, dan alam.

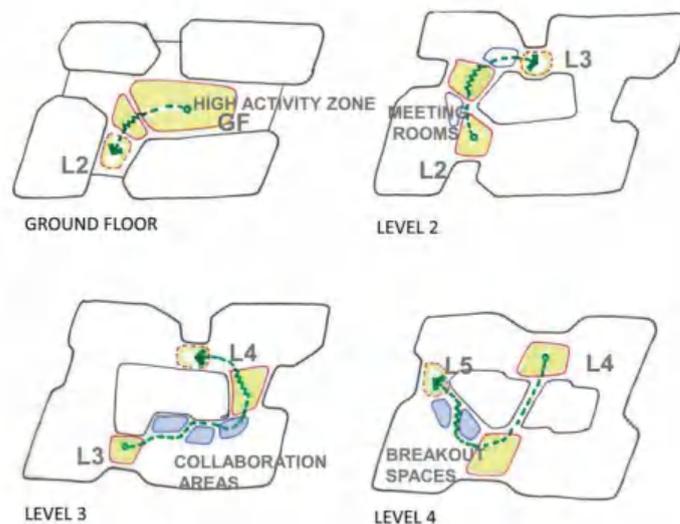
2. Fasilitas Bangunan





Gambar 10. Atrium Unilever Headquarters
(Sumber: archdaily.com)

Gedung baru ini memiliki konsep desain yang bertujuan untuk memperkuat semangat komunitas, kolaborasi, keterlibatan, dan fleksibilitas. Terinspirasi oleh perencanaan desa adat di Indonesia, gedung ini memiliki area terbuka seperti alun-alun, jalan utama, dan jalan-jalan di lantai dasar yang dirancang untuk menciptakan rasa kebersamaan di antara penghuninya.



Gambar 11. Pola ruang Unilever Headquarters
(Sumber: archdaily.com)



Konsep desain ini mendorong interaksi antar individu tidak hanya di dalam tau divisi mereka sendiri. Fasilitas yang dapat digunakan bersama, seperti id, ruang makan staf, pusat penitipan anak, pusat kebugaran, salon

kecantikan, dan aula serbaguna, dirancang mengelilingi atrium pusat yang diterangi oleh cahaya alami, yang juga berfungsi sebagai ruang acara besar. Pada lantai dasar, terdapat berbagai fasilitas umum dan bersama yang dapat digunakan oleh seluruh penghuni gedung. Sementara itu, empat lantai teratas diperuntukkan sebagai ruang kantor yang dilengkapi dengan area istirahat untuk karyawan. Di tempat ini, karyawan dapat bersantai atau mengadakan pertemuan informal dengan rekan kerja mereka.



Gambar 12. Interior Unilever Headquarters
(Sumber: archdaily.com)

Salah satu ciri khas yang mencolok dari proyek Kantor Pusat Unilever adalah penggunaan elemen-elemen batik dan penggunaan kayu daur ulang, perabot, dan dekorasi asli Indonesia. Tujuan dari penggunaan elemen-elemen ini adalah untuk menciptakan suasana yang kental dengan identitas lokal. Desain yang dipilih menggabungkan tiga elemen utama dalam budaya Indonesia, yaitu komunitas, perbedaan, dan alam, sehingga menciptakan sebuah desain yang harmonis dan sesuai dengan lingkungan sekitarnya.

2.2.4 Aspek Komparasi

Tabel 1. Kesimpulan Studi Banding

Analisis	Coworking Complex MVRD	Googleplex	Unilever Headquarters
	Boulevard der EU 4, Hannover, Jerman	1600 Amphitheatre Parkway di Mountain View,	Green Office Park, Jl. BSD Grand Boulevard,



		Kabupaten Santa Clara, California	Tangerang, Banten
Fasilitas Utama	Kantor, <i>coworking space</i> , hunian	Kantor	Kantor, komersial
Fasilitas Penunjang	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang Komunal • Restoran dan cafe • Area Hijau dan Taman • Fasilitas olahraga • Area belajar • Bioskop • Parkiran • Area Pameran • Ruang Rekreasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang komunal • Restoran dan cafe • Area Hijau dan Taman • Fasilitas olahraga • Pusat Kesehatan • Ruang konferensi 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang komunal • Restoran dan cafe • Area Hijau dan Taman • Fasilitas olahraga • Pusat Kesehatan • Ruang konferensi • Komersial
Luas Bangunan	25.200 m ²	47.038 m ²	50.477 m ²
Aspek Arsitektural	<ul style="list-style-type: none"> • Penataan ruang fleksibel yang memungkinkan pengguna untuk menyesuaikan lingkungan kerja sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka • Fasilitas penunjang yang lengkap sehingga mendukung operasional dan kenyamanan karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan kerja kreatif dan inovatif dengan ruang terbuka, fasilitas teknologi canggih, dan suasana yang energik untuk mendorong kreativitas dan kolaborasi • Fasilitas penunjang yang lengkap sehingga mendukung operasional dan kenyamanan karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> • Penataan ruang kerja yang baik dengan <i>collaboration area</i> yang strategis menciptakan aksesibilitas tinggi dan memfasilitasi interaksi antar karyawan • Fasilitas penunjang yang lengkap sehingga mendukung operasional dan



	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat area terbuka yang difungsikan sebagai ruang bersama untuk meningkatkan kolaborasi dan kenyamanan pengguna • Arsitektur unik dan inovatif dengan warna-warna cerah yang mencolok dan menerapkan konsep ramah lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengaturan ruang terbuka dengan taman hijau dan area rekreasi untuk menciptakan lingkungan yang menyenangkan • Desainnya menggabungkan elemen-elemen kontemporer dan futuristik dengan sentuhan yang ramah lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> • kenyamanan karyawan • Gaya bangunan yang modern serta menerapkan konsep <i>green building</i> • Gubahan massa yang menarik dengan bentuk dinamis dan desain fasad yang unik dan fungsional
--	--	--	--

(Sumber: Penulis, 2023)

Berdasarkan analisis dari ketiga bangunan yang dijadikan studi banding, maka kesimpulan dari kesamaan ketiga bangunan tersebut adalah bahwa bangunan merupakan fungsi utama perkantoran dengan terdapat konsistensi dalam penggunaan penataan ruang yang fleksibel dan mendukung interaksi antar pengguna. Selain itu, fasilitas penunjang yang lengkap menjadi fokus dalam semua bangunan tersebut, dengan tujuan untuk memastikan kenyamanan dan kelancaran operasional. Dalam aspek arsitektur, ketiganya menunjukkan pendekatan yang unik dan inovatif, dengan penekanan pada prinsip ramah lingkungan. Jadi, berdasarkan studi banding pada beberapa bangunan tersebut, terdapat beberapa penerapan yang akan direncanakan pada bangunan, antara lain:

1. Penataan ruang yang fleksibel untuk memungkinkan pengguna menyesuaikan lingkungan kerja sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka.
 2. Fasilitas penunjang yang lengkap untuk mendukung operasional dan keamanan pengguna.
- Terdapat area terbuka hijau yang difungsikan sebagai ruang bersama untuk meningkatkan kolaborasi dan kenyamanan pengguna.



4. Ruang kerja yang terhubung langsung dengan area hijau.
5. Mengadopsi arsitektur yang unik dan inovatif
6. Menerapkan konsep ramah lingkungan yaitu dengan tata ruang yang dapat mengoptimalkan pencahayaan dan penghawaan yang baik dalam ruangan
7. Menciptakan lingkungan kerja yang kreatif, inovatif, dan kolaboratif
8. Menempatkan *collaboration area* yang strategis untuk menciptakan aksesibilitas tinggi dan memfasilitasi interaksi antar karyawan.
9. Menampilkan gubahan massa yang menarik dengan bentuk dinamis dan desain fasad yang unik dan fungsional

