

PERENCANAAN RENTAL OFFICE DENGAN KONSEP ARSITEKTUR REGIONALISME DIKOTA SAMARINDA

Ari Ramadhan¹⁾, Arman Efendi, S.T.,M.T²⁾, Hendra Wahyudin, S.T.,M.T.³⁾

¹⁾Mahasiswa Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

²⁾Dosen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

³⁾Dosen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

Jl. Ir. H. Juanda No. 80 Samarinda, Kalimantan Timur, Indonesia

ariramdhan19@gmail.com

ABSTRAKSI

Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme adalah merencanakan sebuah bangunan atau wadah bagi para pengusaha yang tidak memiliki tempat berkantor. Pembangunan Rental Office di Kota Samarinda saat ini masih belum efektif dikarenakan kurangnya fasilitas penunjang yang dapat menampung kegiatan di dalamnya.

Lokasi yang akan direncanakan untuk Rental Office yaitu pada jalan R.E Martadinata Kota Samarinda sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda dimana untuk bangunan perkantoran swasta terletak di Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda.

Rental Office dengan Konsep Arsitektur Regionalisme tersebut dikaitkan dengan keselarasan dan kearifan lokal demi menjaga kelestarian budaya setempat sesuai dengan filosofi gerakan Arsitektur Regionalisme.

Kata Kunci : Pengertian Rental Office, Lokasi Site, Konsep Rental Office

ABSTRACT

Office rentals with the Regionalism Architecture concept are planning a building or container for entrepreneurs who do not have an office. Office Rental Construction in Samarinda is currently not effective due to the lack of supporting facilities that can accommodate activities in it.

The location that will be planned for Rental Office is on R.E Martadinata Samarinda City in accordance with the Samarinda City Spatial Plan where private office buildings are located in Samarinda Ulu Subdistrict, Samarinda City.

The Office Rental with Regionalism Architecture Concept is associated with local harmony and wisdom in order to maintain the continuity of local culture in accordance with the philosophy of the Regionalism Architecture movement.

Keywords : Understanding Office Rental, Site Location, Office Rental Concept

1. Pendahuluan

Latar Belakang

Kota Samarinda adalah ibu kota Provinsi Kalimantan Timur yang merupakan salah satu kota terpadat penduduknya yang mencapai 905.688 jiwa (Survey BPS 2014-2016) . Pada awalnya Kota Samarinda adalah bagian dari Kerajaan Kutai Kartanegara Ing Martadipura pada abad ke 13. Sebelum dikenalnya nama Samarinda, sudah ada perkampungan penduduk di enam lokasi yaitu Pulau Atas, Karang Asam, Karang Mumus, Loa Bakung, Sambutan dan Mangkupalas. Penyebutan enam kampung itu tercantum dalam manuskrip surat Salasilah Raja Kutai Kartanegara yang ditulis oleh Khatib Muhammad Tahir pada 30 Rabiul Awal 1265 H (24 Februari 1849 M).

Selain bagian dari sejarah kerajaan, kota Samarinda merupakan kota perdangan dan jasa. Di Samarinda terdapat sentra perdagangan cukup besar diantaranya adalah Pasar Segiri dan Pasar Pagi. Samarinda yang merupakan sentral dari segala pusat perdangan baik itu pakaian, sayur

mayur dan peralatan lainnya bisa didapatkan ditempat ini. Selain pasar yang disebutkan tadi terdapat pula beraneka ragam pasar modern (Supermarket) dan Mall-Mall besar yang mulai menjamur di Kota Samarinda.

Di Kota Samarinda sendiri banyak perusahaan besar yang bergerak dibidang jasa diantaranya adalah Pertambangan, Migas, Konstruksi, Permodalan usaha, Notaris, Konsultan dan Pelayaran. Namun diantara perusahaan-perusahaan tersebut ada yang tidak memiliki aset tetap dalam hal lahan lokasi perkantornya. Kebanyakan dari perusahaan yang tidak memiliki lahan lokasi perkantornya sendiri, mereka lebih cenderung menyewa sebuah ruko atau sebuah counter kecil untuk di jadikan lokasi kantor. Dengan banyaknya kendala yang dihadapi apabila ingin membangun kantor sendiri, maka para pengusaha akan cenderung memilih untuk menyewa sebuah Ruko atau counter kecil daripada membangun sendiri.

Menyewa sebuah Ruko dan Counter kecil sebagai lokasi perkantoran berimbas kepada kurang efektifnya kegiatan perkantoran akibat ketersediaan lahan dan keterbatasan lainnya yang dapat menghambat daya dukung oprasional kantor. Dari kondisi tersebut dengan merencanakan Rental Office atau kantor sewa, dimana para pengusaha atau suatu perusahaan dapat menyewa sebuah perkantoran yang mampu mengurangi kendala atau kurangnya efektifitas perkantoran akibat ketersediaan lahan.

Disamping itu yang perlu menjadi pertimbangan lainnya adalah, dimana sekitar lokasi terdapat bangunan Pemerintahan, Hotel, Apartemen dan pusat perbelanjaan yang nantinya menjadi salah satu daya dukung oprasional Rental Office.

Dari uraian diatas, dengan Konsep Regionalisme, penulis berupaya merencanakan sebuah bangunan yang tetap mempertahankan ciri kedaerahan dan berkaitan dengan budaya setempat. Hal ini adalah salah satu di antara cara melestarikan budaya lokal setempat.

Rumusan Masalah

Beberapa Rental Office dikota Samarinda Memiliki Design Minimalis Modern. Hal ini berdasarkan hasil survey dilapangan. Dengan melihat dan mengamati hal tersebut maka penulis merumuskan masalah yaitu “Bagaimana cara merencanakan suatu bangunan Rental Office dengan Konsep Arsitektur Regionalisme?”

Batasan Masalah

Batasan masalah dalam sebuah penelitian sangat diperlukan agar dalam pembahasan tidak menyimpang dari permasalahan. Penelitian ini pada intinya diarahkan pada konsep Design lebih mempertahankan budaya lokal setempat.

Dalam penelitian ini penulis akan membahas tentang penerapan arsitektur lokal Kalimantan Timur yang akan diterapkan pada bangunan Rental Office dikota Samarinda yang dapat memberikan suatu tampilan khas daerah tersebut. Sehingga dalam memaparkan hasil penelitian akan diperoleh gambaran yang jelas pada peranan Rental Office dikota Samarinda. Dengan demikian lingkup pembahasan dalam penelitian ini tidak melebar dan keluar dari lingkup pembahasan yang di batasi oleh penulis.

Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan permasalahan yang telah di uraikan di atas, maka penulis memiliki tujuan untuk merencanakan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme dikota Samarinda. Sasaran dan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan perencanaan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme dikota Samarinda yang dapat mengakomodasi para pengusaha yang tidak memiliki tempat mereka untuk menjalankannya.
- b. Menentukan rancangan Rental Office dengan mengangkat kearifan dan budaya lokal setempat sebagai bentukan bangunan.

2. Metode Penelitian

Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan adalah tahap dalam merencanakan penelitian, mulaidari penentuan judul, data hingga tujuan yang ingin dicapai dari suatu penelitian. Adapun kegiatan yang dilakukan pada tahap perencanaan adalah :

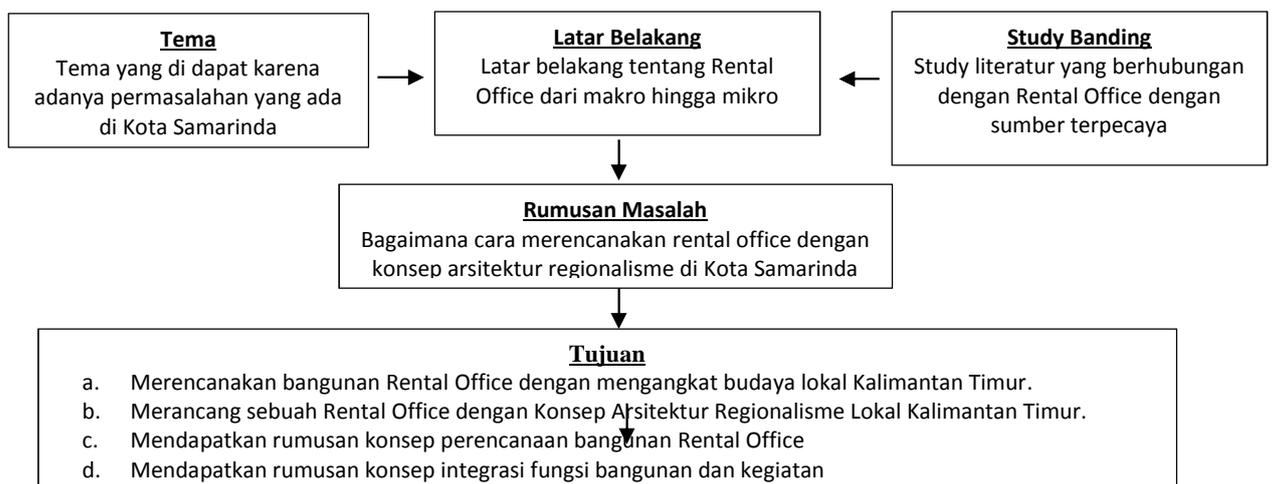
1. Perumusan Ide Penelitian
Melakukan perencanaan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme dikota Samarinda terkait dengan kearifan dan budaya lokal setempat.
2. Penentuan Judul Penelitian
Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan pada objek penelitian, maka penulis menentukan judul penelitian sesuai dengan masalah yang diteliti yaitu Perencanaan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme dikota Samarinda.
3. Penentuan Tujuan
Penentuan tujuan berfungsi untuk memperjelas tentang apa saja yang menjadi sasaran dari penelitian ini. Adapun tujuan penelitian ini yaitu Menjadikan sebuah wadah perkantoran yang dapat memenuhi kebutuhan para pengusaha untuk menjalankan usaha mereka.
4. Studi Pustaka
Studi pustaka dilakukan dengan mencari teori-teori yang akan digunakan yaitu tinjauan tentang Rental Office, Karakteristik, Data Arsitek, jurnal, studi banding dan peraturan terkait Rental Office untuk menyelesaikan permasalahan yang akan diteliti, serta mendapatkan dasar-dasar referensi yang kuat bagi peneliti untuk merencanakan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme dikota Samarinda.

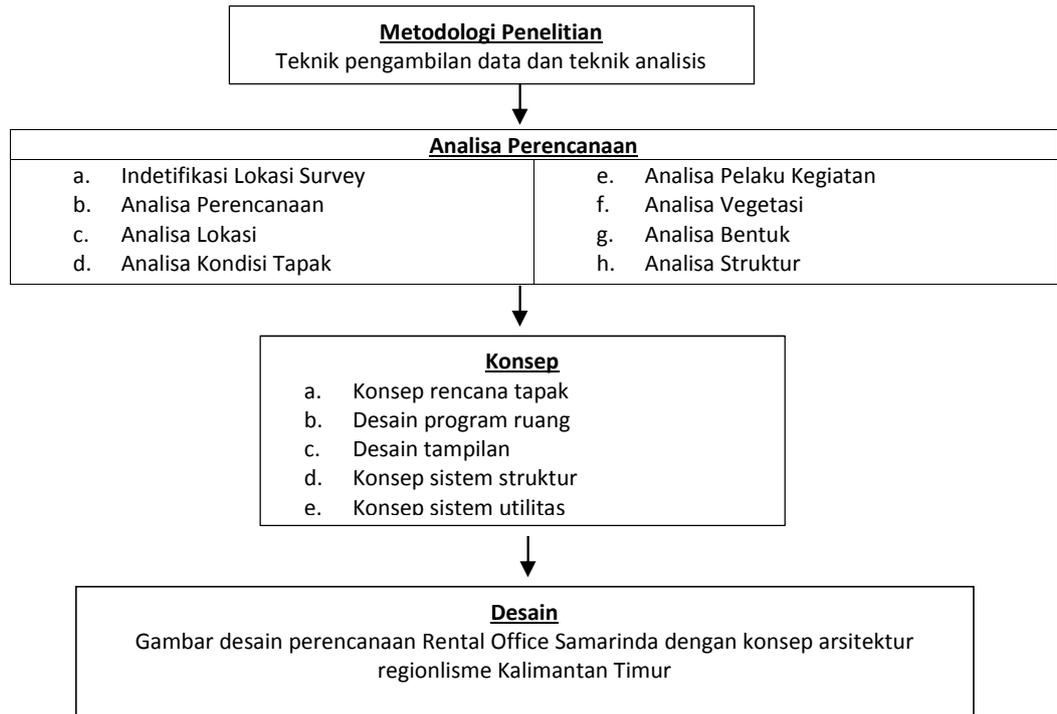
Tahap Pengumpulan Data

1. Teknik Pengumpulan Data
Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah :
 - a. Pengamatan (Observasi)
Observasi dilakukan di Kota Samarinda 2 Rental Office sebagai acuan literature dalam laporan studio. Observasi tersebut dibagi 2 kelompok, yaitu :
 - Sedang : Rental Office Cahaya Tiara di Jalan Ir. H. Juanda.
 - Besar : Rental Office The Conzeptz di Jalan Teuku Umar.
 - b. Wawancara
Wawancara yang dilakukan pada pemilik Rental Office. Dalam hal ini acuan refrensi mengambil pada Rental Office Cahaya Tiara dan Rental Office The Conzeptz.
2. Data Primer dan Data Sekunder
Dalam pengumpulan data terdapat data primer dan data sekunder sebagai berikut :
 - a. Data Primer
Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian, meliputi :
 - Data dari profil Rental Office Cahaya Tiara dan Rental Office The Conzeptz
 - Data dari hasil wawancara.
 - b. Data Sekunder
Data yang diperoleh dari buku-buku, jurnal ilmiah dan internet sesuai dengan topik penelitian penulis yang dapat dijadikan sebagai referensi, diantaranya Data Arsitek Ernst Neufert edisi 33 Jilid 1 & 2
3. Tahap Analisis
Dalam penelitian ini akan melakukan perancangan arsitektur menggunakan penerapan arsitektur lokal Kalimantan Timur, antara lain adalah rumah khas adat Dayak yaitu Lamin. Untuk menghasilkan langkah-langkah dalam pembuatan perencanaan maka di gunakannya data primer dan data skunder. Metode ini dipilih karena memilik banyak kelebihan, terutama pada pendekatan arsitektur lokal Kalimantan Timur secara lengkap dan detail.
 - a. Analisa Kebutuhan Ruang

- Struktur Organisasi
- Analisa Pelaku Kegiatan
- Analisa Ruang
- Analisa Program Ruang
- Analisa Hubungan Ruang
- b. Analisa Tapak
 - Alternatif Lokasi Site
 - Pemilihan Lokasi
 - Lokasi Terpilih
- c. Analisa Klimatologi
 - Topografi Tapak
 - Jenis Tanah
 - Analisa Aksesibilitas
 - Analisa Kebisingan
 - Analisa Orientasi Angin Matahari
 - Analisa Orientasi Arah Angin
 - Analisa View
 - Analisa Utilitas
 - Analisa Sarana dan Prasarana
- d. Analisa KDB, KDH, dan Kebutuhan Luasan Site
- e. Analisa Massa dan Gubahan Massa
 - Analisa Bentuk Massa
 - Analisa Gubahan Massa
 - Analisa Vegetasi
- f. Analisa Bentuk Bangunan
 - Analisa Dasar Bentuk Bangunan
 - Analisa Warna
 - Analisa Material
- g. Analisa Struktur
 - Struktur Bawah Bangunan
 - Struktur Tengah Bangunan
 - Struktur Atas Bangunan
- h. Analisa Utilitas
 - Analisa Air Bersih
 - Analisa Air Kotor
 - Analisa Listrik
 - Analisa Limbah
- i. Analisa Penekanan Arsitektur Lokal Kalimantan Timur

Kerangka Pikir





Sumber : Ari Ramadhan, 2018

Gambar 1 : Kerangka Pikir

3. Hasil dan Pembahasan

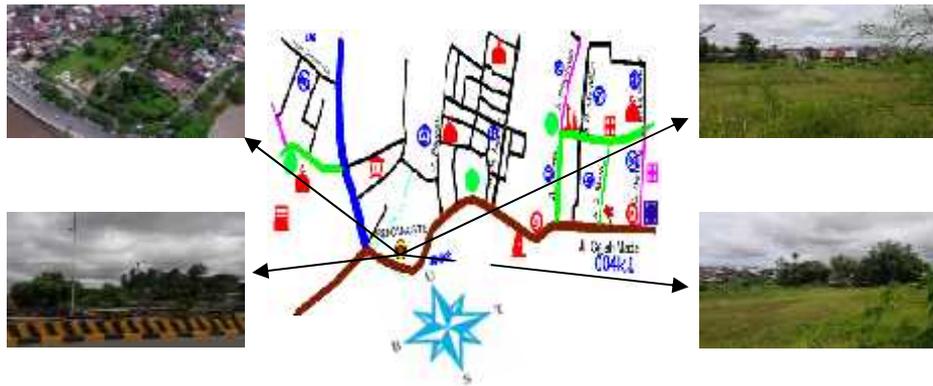
Besaran Ruang

1. Kantor Pengelola Rental Office terbagi atas 19 ruangan dengan luas 484.25 M²
2. Penyewa Rental Office type large sebanyak 6 unit, masing-masing unit memiliki 13 ruangan. Total luas 954.54 M²
3. Penyewa Rental Office type medium sebanyak 8 unit, masing-masing unit memiliki 13 ruangan. Total luas 1.650,72 M²
4. Penyewa Rental Office type small sebanyak 24 unit, masing-masing unit memiliki 13 ruangan. Total luas 3.094,16 M²
5. Fasilitas penunjang dengan luas 1.256 M²

KDB 60%	:	7.200 M ²
KDH 40%	:	4.800 M ²
Kebutuhan luasan lahan	:	10.639.54 M ²
Luas lahan	:	12.000 M ²

Lokasi Site

Lokasi site terletak di jalan R.E Martadinata Kota Samarinda, yang merupakan lokasi yang strategis karena merupakan bagian dari jantung kota Samarinda sehingga sesuai dengan kriteria konsep Rental Office yang memiliki sifat kawasan Perdagangan dan jasa, jalan tersebut merupakan jalan arteri primer yang berarti kawasan tersebut masuk dalam kategori jalan tersebut dengan kepadatan tinggi, di sekitar lokasi tersebut merupakan kawasan perdagangan seperti pusat oleh-oleh khas Samarinda dan pasar tradisional. Daerah tersebut juga sudah termasuk daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).



Sumber : (hasil survey, 2018)

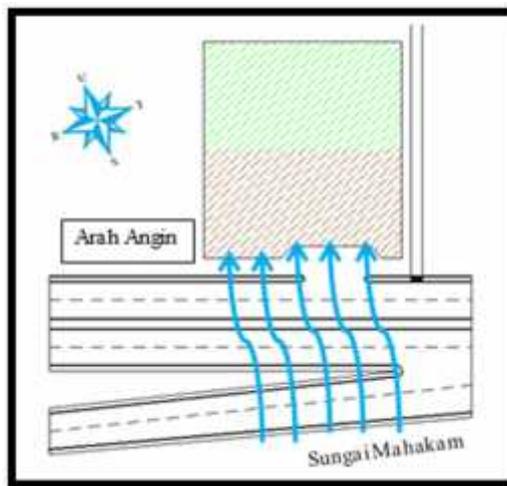
Gambar 2 : Lokasi Site Terpilih Jalan R.E Martadinata Kota Samarinda

Batas Lahan

- Luas lahan : 12.000 M²
- Utara : Permukiman
- Timur : Lahan Kosong dan Permukiman
- Barat : Kawasan Perdagangan
- Selatan : Sungai Mahakam

Analisa Orientasi Arah Angin

Analisa arah angin digunakan untuk mengetahui arah angin pada tapak tersebut, arah angin pada tapak tersebut datang dari arah sisi selatan tapak, maka sisi selatan pada bangunan bukaan diperbanyak sebagai penyejuk ruangan untuk penghematan penggunaan listrik.

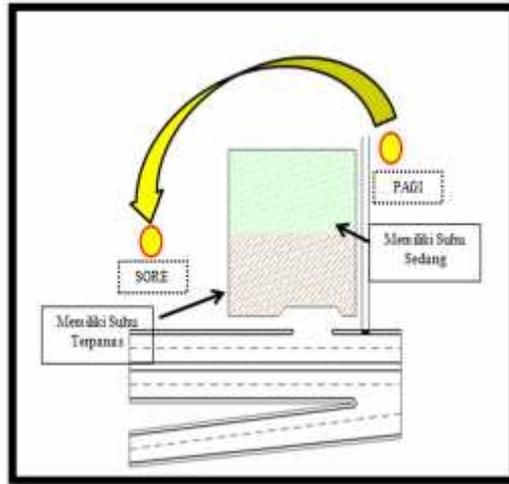


Sumber : (hasil survey, 2018)

Gambar 3 : Analisa Orientasi Arah Angin

Analisa Orientasi Arah Matahari

Analisa matahari digunakan untuk mengetahui dari arah mana orientasi matahari terhadap tapak sehingga cahaya matahari dapat digunakan secara maksimal untuk sebagai penggunaan cahaya alami langsung dari matahari untuk menghemat penggunaan listrik.



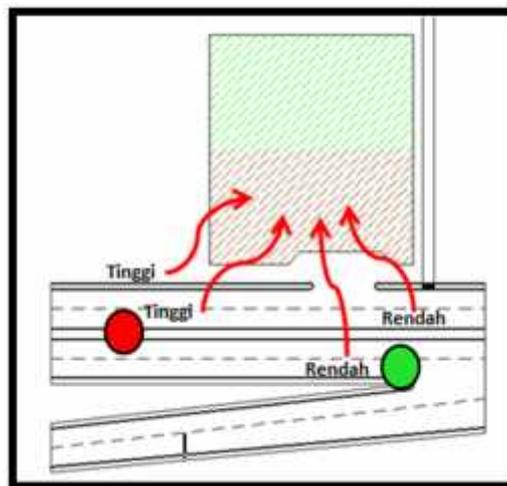
Sumber : (hasil survey, 2018)

Gambar 4 : Analisa Orientasi Matahari

- Warna Merah : Pada zona tersebut memiliki tingkat panas yang cukup tinggi, sehingga ruangan yang jarang digunakan akan diletakkan pada zona tersebut.
- Warna Hijau : Pada zona tersebut memiliki tingkat panas yang rendah sehingga ruangan yang sering dikunjungi diletakkan pada zona tersebut.

Analisa Kebisingan

Tingkat kebisingan pada kawasan tersebut terbilang cukup sedang, karena pada kawasan tersebut memiliki intensitas kendaraan yang cukup ramai. Dengan tingkat kebisingan sedang maka tidak perlu garis bangunan dimundurkan untuk mengurangi kebisingan kendaraan.



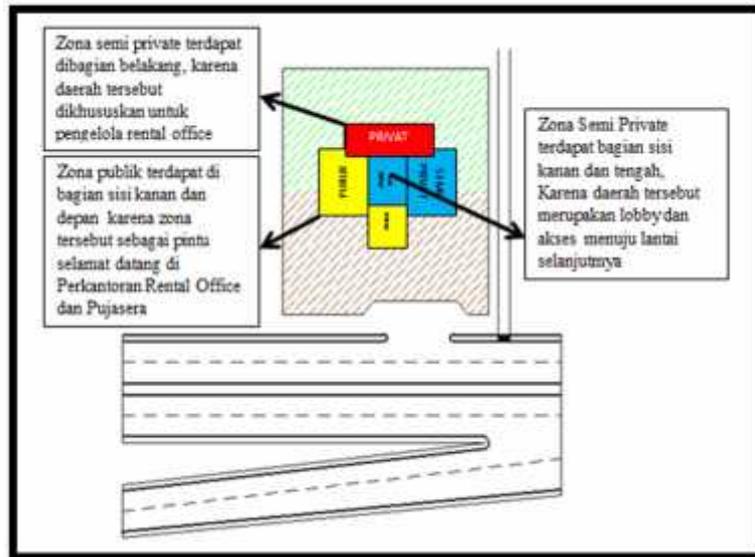
Sumber : (hasil survey, 2018)

Gambar 5 : Analisa Kebisingan

- Warna Merah : Tinggi, dikarenakan tepat pada posisi Lampu Merah Persimpangan
- Warna Hijau : Perjalanan Lancar tidak ada hambatan

Konsep Massa Pada Tapak

Konsep tatanan massa pada tapak menggunakan konsep sirkulasi pola linier, pemakaian sistem sirkulasi ini digunakan untuk membedakan deretan tatana ruang – ruangnya, pentingnya penegasan bangunan dilakukan dengan membedakan secara bentuk.

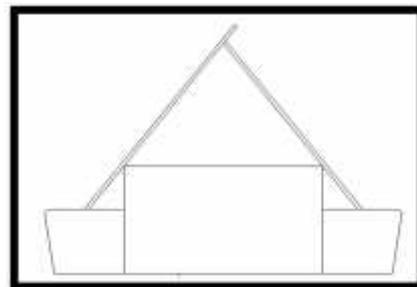


Sumber : (hasil Analisa, 2018)

Gambar 6 : Konsep Penataan Massa Tapak

Konsep Desain

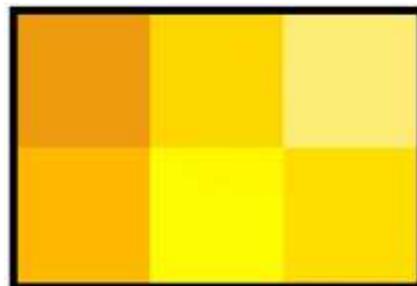
- Bentuk bangunan akan diterapkannya bangunan dengan pendekatan arsitektur lokal Kalimantan Timur yaitu rumah Lamin. Konsep dasar utama diambil dari tampak samping rumah lamin



Sumber : (hasil Analisa, 2018)

Gambar 7 : Konsep Bentuk Bangunan

- Sesuai dengan hasil analisa untuk konsep penggunaan warna pada Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme adalah warna kuning, Coklat, Jingga dan perpaduan warna Cream karena beberapa warna tersebut adalah warna khas dan di sakralkan di tanah Kalimantan..



Sumber : (hasil Analisa, 2018)

Gambar 8 : Konsep Warna

Konsep Penekanan Arsitektur Lokal Kalimantan Selatan

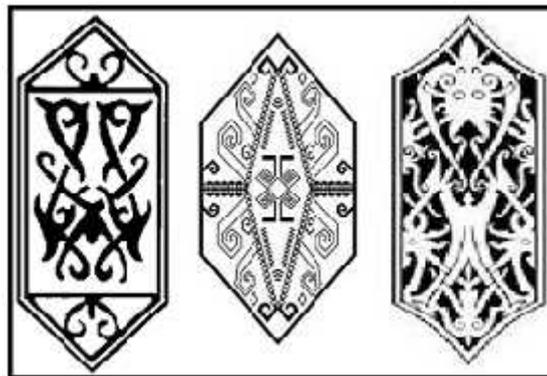
- Pelapis kuda-kuda pada rumah lamin terdapat ornamen kompilasi antara burung enggang dan naga. Hal ini adalah symbol dominan pada rumah lamin yang mengartikan penguasa alam jelmaan dari panglima burung yang datang hanya dalam keadaan genting (perang).



Sumber : (hasil survey, 2018)

Gambar 9 : Pucuk Bubungan

- Prisai ornament dinding adalah salah satu diantara ornament yang paling sering terlihat di rumah lamin tepatnya bagian dinding sebagai hiasan dinding, pada dasarnya prisai adalah sebagai alat pertahanan oleh masyarakat Dayak saat berperang. Motif prisai ini adalah kreasi dari berbagai pola motif dasar, makna pada motif prisai sendiri adalah pertahanan yang kuat / kokoh suku Dayak.



Sumber : (hasil survey, 2018)

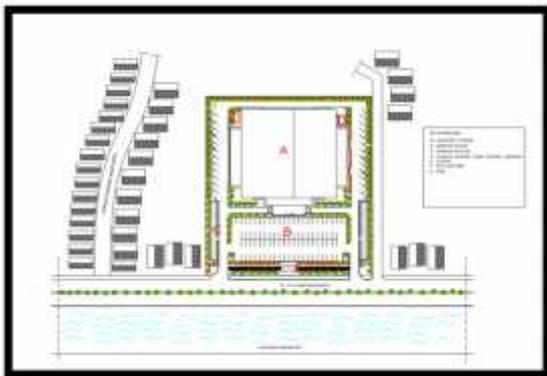
Gambar 10 : Prisai

- Totem merupakan suatu entitas yang mengawasi atau membantu sekelompok orang seperti keluarga, suku atau rompon tertentu. Adapun tujuan dari penambahan totem ini adalah sebagai penanda, letak atau posisi Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme ini berada di Kalimantan timur. Bentuk totem yang akan di rencanakan ini adalah Totem burung enggang, bagi masyarakat asli setempat burung ini dikeramatkan. Masyarakat asli Dayak sangat menghormati burung tersebut dan menganggapnya sebagai lambing atau simbol dari kebesaran dan kemuliaan suku Dayak.



Sumber : (hasil survey, 2018)
Gambar 9 : Totem Burung Enggang

Konsep Akhir Desain



Sumber : (hasil analisa, 2018)
Gambar 10 : Site Plan



6. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Perencanaan Rental Office dengan konsep Arsitektur Regionalisme di Kota Samarinda, bertujuan untuk memberikan sebuah perkantoran yang mengadaptasi cultural setempat dipadu dengan kemajuan jaman hal ini juga menjaga adat budaya setempat agar tetap lestari. Selain itu perencanaan Rental Office ini juga didasari akan perusahaan-perusahaan yang masih belum mempunyai asset tetap dalam hal ini Bangunan perkantoran pribadi dan perusahaan perusahaan yang tidak menetap atau berpindah-pindah setiap waktunya.

Saran

Selain merencanakan dengan pembangunan dengan mengadopsi kearifan lokal, Rental Office di Kota Samarinda perlunya adanya peningkatan fasilitas terutama fasilitas parkir, parkir sampai saat ini masih kurang begitu diperhatikan yang berimbas kepada memarkirkan kendaraan dibahu jalan. Oleh sebab itu selain merencanakan suatu bangunan hendaknya menghitung pula kapasitas vital lainnya seperti parkir kendaraan. Dengan tersedianya fasilitas tersebut Rental Office akan menjadi daya tarik tersendiri oleh penyewanya di Kota Samarinda.

Referensi

- Asiyanto. (2007). *Metode Konstruksi Untuk Pekerjaan Fondasi*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Ching, Francis D.K "Architektur : Formn Space and Order 2nd Edition" Jhon Wiley & Sons. Kanada 1996.
- CV Bunder Jaya E-Blog: (<http://jasapasang.atapbajaringan.blogspot.com/2014/11/jarak-kuda-kuda-baja-ringan.html>). Tentang Jarak Kuda-Kuda Baja Ringan. (Diakses 22 Oktober 2017)
- Dr. Ing Sunarto Tjahjadi (1996). Ernst Neufert Data Arsitek Jilid 1 Edisi 33 Ahli Bahasa Sunarto Tjahjadi. Editor Purnomo Wahyu Indarto. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Dr. Ing Sunarto Tjahjadi (2002). Ernst Neufert Data Arsitek Jilid 2 Edisi 33 Ahli Bahasa Sunarto Tjahjadi, Ferryanto Chaidir. Editor Wibi Hardani. Jakarta : Erlangga, 2002.
- Eka Bimatara E-Blog: (<https://ekabimantara.wordpress.com/2016/04/17/pondasi-footplat/>). Tentang Pondasi Foot Plat. (Diakses 22 Oktober 2017)
- James Thoengsal, S.T., M.T., IPP E-Journal: Dep. Teknik Sipil, Universitas Teknologi Sulawesi (UTS). Tentang Utilitas Bangunan Gedung. Makassar.
- Joseph De Chiara. Time Server Standards For Building Types 2nd Edition. Editor John Hancock Callender. Anotasi Hak Cipta Buku Berita. Inc.Portland.
- M.Ridha Tantowi E-Blog: (<http://zboyjunior145.blogspot.com/2015/01/pengaruh-iklim-terhadap-bangunan.html>). Tentang Pengaruh Iklim Terhadap Bangunan. (Diakses 18 Oktober 2017)
- Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda Tahun 2014-2034. Samarinda 2014.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan. Jakarta Selatan : 2008.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.