

KANTOR SEWA DI DENPASAR

I Gede Kartana Ary Sanjaya

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(koyosbest21@gmail.com)

Ir. Nyoman Gde Suardana, M.T., I.A.I.

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(suar_bali@yahoo.com)

S. A. Dwi Antari, S.T., M.Si.

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(samdwia@yahoo.co.id)

Abstrak

Perkembangan dan tingkat kompetisi bisnis yang terjadi di Denpasar mendorong para pebisnis untuk selalu berinovasi. Kebutuhan mereka terhadap perkantoran dalam arti ruang untuk bekerja menjadi salah satu faktor terpenting, bukan hanya masalah menyangkut prestise, namun juga untuk mendapatkan waktu dan hasil yang berkualitas. Didukung dengan pertumbuhan ekonomi di Denpasar yang sangat menjanjikan sehingga menjadi tujuan investasi utama para pemodal, baik domestik maupun internasional. Hal ini bisa dilihat dari tingkat okupansi gedung-gedung perkantoran di kota Denpasar ini yang bergerak membaik. Hal ini menunjukkan potensi segmen pasar perkantoran di Denpasar yang cukup tinggi. Maka dari itu, Kantor Sewa di Kota Denpasar sangat diperlukan untuk memberi peluang perusahaan baru untuk menjalankan bisnisnya dan memberikan lapangan pekerjaan untuk SDM di Kota Denpasar.

Kata Kunci: kantor sewa, kota denpasar.

Abstract

The development and level of business competition that occurred in Denpasar encouraged the businessman to always innovate. Their need for offices in the sense of space for work is an important factor, not just a matter of prestige, but also for quality time and results. Supported by economic growth in Denpasar which is very promising to be the main investment destination of the investors, both domestic and international. This can be seen from the occupancy rate of office buildings in the city of Denpasar is moving better. This shows the potential segment of the office market in Denpasar is quite high. Therefore, the Rent Office in Denpasar City is needed to provide new companies opportunities to run its business and provide jobs for human resources in the city of Denpasar.

Keywords: rent office, denpasar city.

1. Pendahuluan

Kantor sewa atau *rental office* merupakan bangunan komersial dengan fungsi utama menyediakan ruang usaha bagi kegiatan perkantoran maupun bisnis di kota-kota dengan tingkat perekonomian yang cukup tinggi. Kebutuhan terhadap properti perkantoran atau *office building* identik dengan prestise dan perkembangan dari sebuah perusahaan.

Sebagai bangunan komersial, kantor sewa merupakan prasarana komersil yang dalam hal ini bersifat *marketable, profitable, manageable, adjustable* serta *sustainable*. Dengan kelima sifat tersebut, disimpulkan bahwa Kantor Sewa bertujuan untuk mendatangkan keuntungan bagi owner maupun penggunaannya sehingga dengan desain yang efektif dan efisien sedapat mungkin mampu memunculkan *image* yang merepresentasikan tren yang sesuai dan

mampu bertahan melalui perkembangan jaman sehingga menarik perhatian investor dan peminat bisnis.

Menurut registrasi penduduk Kota Denpasar sesuai dengan hasil sensus pada tahun 2009 – 2013 adalah sekitar 708,369 jiwa. Jumlah penduduk Kota Denpasar berdasarkan pendidikan : belum sekolah 119,837 jiwa, belum tamat SD 82,763 jiwa, SD 90,506 jiwa, SLTP 83,436 jiwa, SLTA 218,487 jiwa, D III 20,090 jiwa, S1 7,015 jiwa.

Sebagian besar penduduk yang bekerja memiliki lapangan usaha utama pada sektor jasa sebesar 48,98% sektor perdagangan 32,25% sektor pertanian 4,22% serta sektor lainnya 0,57%. Sampai akhir tahun 2008 tercatat secara kumulatif pencari kerja sebanyak 4.588 orang dan lowongan kerja yang ada 2.650 lowongan pekerjaan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akan ada pertumbuhan lapangan pekerjaan di Kota Denpasar dengan SDM cukup banyak.

Pesatnya laju transaksi perdagangan dan perkembangan bisnis di Kota Denpasar berdampak pada perkembangan pola hidup masyarakat urban modern dengan pola hidup yang berdasarkan kebutuhan rekreasi dan sosialisasi yang menyesuaikan dengan lingkungan yang berubah seiring dengan perkembangan Kota Denpasar.

Denpasar adalah kota besar dengan jumlah penduduknya yang mencapai 708,369 jiwa. Kota Denpasar merupakan pusat bisnis, perdagangan dan industri serta memiliki angka pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi.

Pembangunan properti perkantoran di Denpasar pada tahun 2016 masih berjalan lambat meski permintaan pasar terus meningkat khususnya perusahaan menengah. Pengembang di Denpasar saat itu masih terkonsentrasi pada pembangunan super blok. Selain itu karakter pengusahanya yang cenderung *low profile* sehingga tidak membutuhkan sebuah perkantoran di gedung yang mewah. Namun, dengan kondisi ekonomi Denpasar yang terus meningkat akan mendorong pertumbuhan usaha baru dan itu akan berkorelasi dengan kebutuhan terhadap tempat perkantoran. Diperkirakan pertumbuhan permintaan tempat perkantoran tahun tersebut dapat mencapai 10 hingga 15 %.

Perkembangan dan tingkat kompetisi bisnis yang terjadi di Denpasar mendorong para pebisnis untuk selalu berinovasi. Kebutuhan mereka terhadap perkantoran dalam arti ruang untuk bekerja menjadi salah satu faktor terpenting, bukan hanya masalah menyangkut prestis, namun juga untuk mendapatkan waktu dan hasil yang berkualitas.

Didukung dengan pertumbuhan ekonomi di Denpasar yang sangat menjanjikan sehingga menjadi tujuan investasi utama para pemodal, baik domestik maupun internasional. Hal ini bisa dilihat dari tingkat okupansi gedung-gedung perkantoran di kota Denpasar ini yang bergerak membaik. Hal ini menunjukkan potensi segmen pasar perkantoran di Denpasar yang cukup tinggi.

Maka dari itu, Kantor Sewa di Kota Denpasar sangat diperlukan untuk memberi peluang perusahaan baru untuk menjalankan bisnisnya dan memberikan lapangan pekerjaan untuk SDM di Kota Denpasar.

2. Metode

a. Metode Pengumpulan Data

Data Primer, meliputi :

1) Teknik wawancara

Teknik pengumpulan data yang berupa wawancara langsung dengan sumber-sumber yang dapat memberikan informasi yang jelas dan menunjang penyusunan laporan ini.

2) Teknik Observasi

Teknik pengumpulan data berdasarkan pengamatan langsung pada objek yang berhubungan dengan Kantor Sewa

Data sekunder

Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, dapat berupa jurnal, buku-buku penunjang literatur yang relevan dengan pokok bahasan terutama mengenai kebutuhan standar ruang untuk Kantor Sewa.

b. Metode Analisis Data

Teknik analisis data akan diterapkan dalam mengolah data terdiri dari :

1) Pengelompokan data

Mengelompokan data yang diperoleh baik dari studi literatur, instansional maupun wawancara menjadi bagian-bagian yang dapat memudahkan tahap selanjutnya.

2) Analisis

Menguraikan data-data yang ada menjadi hubungan sebab akibat sehingga dapat dicari pemecahan untuk setiap permasalahan yang muncul nantinya dalam bentuk arsitektural

3) Sintesis

Menemukan masalah yang ada dalam perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Denpasar sehingga muncul solusi-solusi yang dianggap paling tepat nantinya.

c. Metode Penarikan Kesimpulan

- 1) Metode induktif, adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan kesimpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus. dari fakta-fakta yang ada dapat ditarik suatu kesimpulan

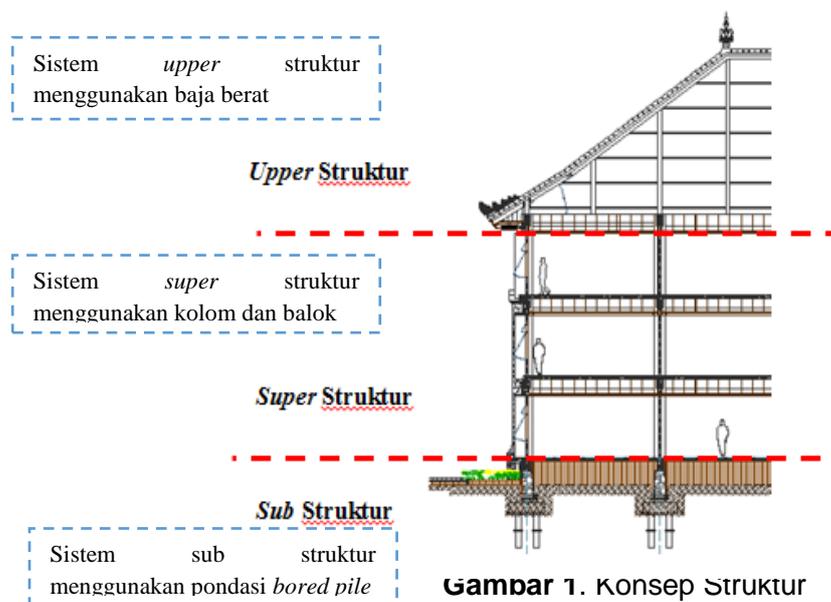
- 2) Metode deduktif, merupakan prosedur yang berpangkal pada suatu peristiwa umum, yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini, dan berakhir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang bersifat lebih khusus.

3. Konsep Dasar dan Tema Rancangan

3.1 Konsep Dasar

Berdasarkan pemahaman perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Denpasar dalam berbagai aspek, maka pemilihan konsep dasar dapat ditentukan. Dari hasil pengertian, fungsi, tujuan dan sasaran dari perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Denpasar maka dapat ditentukan konsep dasar yang dipakai adalah **Formal** dan **Fungsional**. Formal diambil karena Kantor Sewa merupakan tempat terjadinya kegiatan resmi dan sesuai dengan peraturan, serta Fungsional diambil karena Kantor Sewa harus tepat fungsi bangunannya agar tidak ada ruang yang tidak berfungsi.

Maksud dari konsep dasar Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa ini yaitu menciptakan sebuah tempat kegiatan perkantoran yang memberikan fasilitas penunjang yang lengkap dengan suasana yang nyaman. Formal dan Fungsional merupakan kata sifat yang memiliki makna. Kata Formal bermakna resmi, sedangkan Fungsional bermakna tepat guna atau berfungsi sebagai mana mestinya, (Kamus Bahasa Indonesia Online, 2015).



3.2 Tema Rancangan

Tema yang digunakan dalam perancangan pasar seni ini adalah **arsitektur Neo Vernakular**. *Neo Vernakular* disini merupakan arsitektur yang menampilkan suasana alami seoptimal mungkin pada bangunan dengan menggunakan material dan teknologi kekinian, dan didukung dengan memadukan unsur tradisional, dimana menggunakan unsur- unsur budaya setempat agar tercipta keselarasan antara bangunan, alam dan lingkungan, penggunaan perpaduan unsur tradisional dengan unsur modern, sehingga tidak merusak

budaya yang ada. Hal ini juga akan dapat melestarikan budaya setempat, serta tidak melanggar peraturan pada daerah tersebut.

Tema Rancangan



Bukaan pada bangunan ini berfungsi untuk mendapatkan pencahayaan alami, penghawaan alami dan pemanfaatan *view* ke dalam bangunan secara maksimal. Penempatan bukaan pada bangunan ini ditempatkan pada bagian samping bangunan

Tampilan atap bangunan menggunakan bentuk limasan, dikarenakan pada bangunan disekitar *site* menggunakan atap berbentuk limasan.

Gambar 2. Konsep Struktur

4. Hasil dan Pembahasan

Bagian Berdasarkan besaran ruang yang telah didapat, maka dapat ditentukan luasan Tapak untuk Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa di Denpasar adalah sebagai berikut :

- Luas dasar bangunan = 5,519
- KDB = 60 %
- Luas bangunan = $\frac{2.228}{60\%} \times 100 = 3.713,3 \text{ m}^2$ (37,13 Are).
- Luas Parkir = 1,288 m²
- Luas bangunan + Luas parkir = 37,13 Are + 12,88 Are = 50,01 Are
- Total Luasan *Site*: (Luas Bangunan + Luas Parkir + 40% Sirkulasi Luar Bangunan).
- Total Luasan *Site* = 37,13 + 12,88 + 22
= **7.201m² (72,01 Are)**.

Jadi total luasan *site* yang dibutuhkan adalah 7.201m² (72,01 Are).

4.1 Lokasi Site

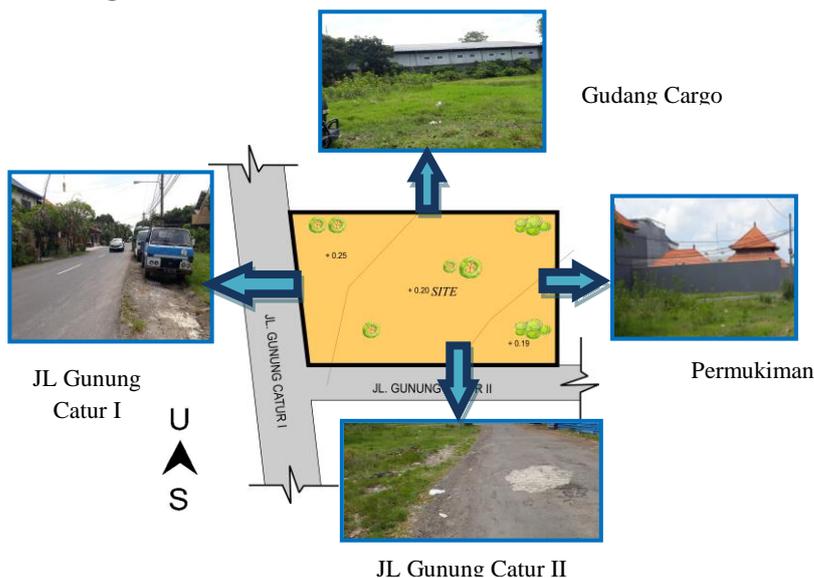
Lokasi *site* yang telah ditetapkan dalam judul tugas akhir ini didasarkan pada pertimbangan bahwa bangunan yang akan didirikan tergolong ke dalam bangunan untuk pelayanan dan memfasilitasi masyarakat, sehingga lokasi yang dipilih harus merupakan kawasan yang dekat dengan pusat pemerintahan atau pusat kota.

Maka Lokasi yang cocok untuk Proyek ini terletak di Jl. Gunung Catur I, Denpasar, Bali.



Gambar 3. Peta Lokasi

4.2 Eksisting Site



Gambar 4. Eksisting Site

Data *existing* dan analisa tapak bertujuan untuk menentukan batasan-batasan terhadap perencanaan bangunan dan tapak yang berhubungan dengan tujuan dari perencanaan. Berikut ini merupakan analisis dari masing-masing karakteristik tapak

Peta lokasi dan letak geografis

Tujuan :

- Untuk mengetahui bagaimana keadaan tapak dan menunjukkan keberadaan tapak terhadap suatu wilayah
- Untuk mengetahui bagaimana pengaruh lingkungan sekitar tapak terhadap tapak, seperti :
 - Aksesibilitas dalam pencapaian menuju tapak
 - Batas-batas wilayah disekitar tapak
- Pada site berbatasan langsung dengan :
 - o Utara : Gudang *Cargo*
 - o Selatan : Jl Gunung Catur II
 - o Timur : Pemukiman
 - o Barat : Jl Gunung Catur I
- Site berada di cargo, perdagangan dan jasa Denpasar.
- Aksesibilitas menuju site lancar karena site berhadapan langsung dengan jalan Gunung Catur dengan lebar sebesar 12 m.
- Site dapat dicapai dengan mudah
- Lokasi *site* strategis dekat dengan wilayah perdagangan dan jasa sebagai sasaran proyek.

8. Kesimpulan

Dari beberapa penjabaran dan pembahasan yang disampaikan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, dalam perencanaan Kantor Sewa di Denpasar tersebut menggunakan Konsep Dasar Formal dan Fungsional ,Penggunaan Tema Arsitektur *Neo Vernacular* pada perencanaan Kantor Sewa di Denpasar ini, bertujuan agar nantinya wujud/Fasade dari Kantor Sewa yang baru, dapat selaras dengan lingkungan sekitar namun tetap memiliki kesan bangunan massa kini. Karena Arsitektur *Neo Vernacular* tersebut merupakan penggabungan dari arsitektur rakyat/tradisional dengan arsitektur modern.

Perancangan dan perencanaan kantor sewa di Denpasar sebagai dasar pemikiran dan gagasan awal dalam merancang suatu wadah yang menampung setiap bidang usaha atau suatu perusahaan yang ingin menjalankan usaha di Kota Denpasar serta menjadi Solusi di tengah mahalnnya biaya membangun suatu tempat untuk menjalankan suatu usaha.

9. Daftar Pustaka

Atmosudirdjo, Prajudi. 1982. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Egan, M. David *Architectural Lighting* ,Victor W. Olgay 2002

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kamus Bahasa Indonesia Online, 2015

Louis G. Redstone, FAIA, *New York Dimension in Office and Shoping Centre*.

- Lechner, Nobert. 2001. *Heating, Cooling, Lighting Edisi kedua*, Jakarta : Rajawali Press.
- Neufert, Ernst, *Data Arsitek*, Jilid I, Edisi Kedua, Erlangga, Jakarta, 1995
- Neufert, Ernst, *Data Arsitek*, Jilid I, Edisi33, Erlangga, Jakarta, 1997
- Neufert, Ernst, *Data Arsitek*, Jilid 2, Edisi 33, Erlangga, Jakarta, 2002
- Paul O` Mara, 1984, *Time Saver Standart for Residential Development*, Penerbit Mc Graw Hill
- Peraturan Walikota Denpasar Nomor 13 tahun 2014 Tentang Peraturan Kecamatan Denpasar Barat.

Sumber Internet :

- <http://perijinan.denpasarkota.go.id/potensiinvestasi/SektorPerdagangan.pdf>
- http://eprints.undip.ac.id/26613/1/kantor_sewa_dan_apartemen_di_Jakarta_Selatan.pdf
- <http://www.zikotadenpasar.com/upload/bukti/Letak%20Geografis2016-08-02-08-00-24am.pdf>
- <https://mbojo.files.wordpress.com/2009/07/bab-ii-gambaran-umum.pdf>
- www.tboake.com, diakses pada tanggal 09 Oktober 2015
- Kamus Bahasa Indonesia Online, 2015.