

## **RENTAL OFFICE PERBANKAN DI KOTA SEMARANG**

Dengan Pendekatan Desain *Green Building*

**Chandra Kurniawan<sup>1)</sup>, Adi Sasmito<sup>2)</sup>, Iwan Priyoga<sup>3)</sup>**

Universitas Pandanaran

Jl. Banjarsari Barat No.1, Pedalangan, Banyumanik, Semarang

<sup>1)</sup> desain\_top@yahoo.co.id

<sup>2)</sup> adi.sasmito59@gmail.com

<sup>3)</sup> iwan.priyoga@unpand.ac.id

### **Abstrak**

Saat ini kondisi perbankan masih terjaga dengan kinerja yang terus membaik ditopang oleh peningkatan rentabilitas (kemampuan perusahaan mencetak laba). Selain itu, kecukupan permodalan dan likuiditas juga dinilai masih memadai meskipun resiko kredit cenderung mengalami peningkatan, hal tersebut disampaikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) beberapa waktu yang lalu. Dengan tumbuhnya sektor perbankan maka di iringi juga dengan bertumbuhnya Bank-bank di Indonesia, bertumbuhnya bank pun diikuti bertumbuhnya industri pendukung dari sektor perbankan, termasuk sektor Property yang sangat erat hubungannya dengan perbankan. Properti dan Perbankan adalah sesuatu yang takbisa dipisahkan kedua sektor itu bagaikan simbiosis mutualisme yang saling menguntungkan dan tak bisa berdiri masing-masing. Pertumbuhan sektor perbankan di Indonesia harus sudah ditanggapi oleh para developer (pengembang) di kota semarang, pengembang harus mulai menguncar lokasi-lokasi strategis di kota semarang untuk dikembangkan menjadi kawasan bisnis berbasis perbankan/Rental Office untuk perbankan.

Kata kunci: *rental office, green building, bank.*

### **Abstract**

*At present the condition of the banking sector is still maintained with continued improvement in performance supported by increased profitability (the ability of companies to make profits).*

*In addition, the adequacy of capital and liquidity is also considered adequate although credit risk tends to increase, this was stated by the Financial Services Authority (OJK) some time ago.*

*With the growth of the banking sector, the growth of banks in Indonesia also followed, the growth of banks was followed by the growth of supporting industries from the banking sector, including the Property sector which was closely related to banking.*

*Property and Banking are something that can not be separated from the two sectors like mutualism symbiosis that is mutually beneficial and cannot stand respectively.*

*The growth of the banking sector in Indonesia must have been responded to by developers (developers) in the city of Semarang, developers must begin to lock out strategic locations in Semarang city to be developed into banking / Rental Office-based business areas for banking.*

*Keywords: rental office, green building, bank.*

## **I. PENDAHULUAN**

Pengertian dari kantor sewa adalah ruang atau bangunan/gedung sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan administrasi bagi setiap perusahaan atau pemakai, yang pengadaannya dimaksudkan untuk disewakan kepada

perusahaan/pemakai dalam jangka waktu tertentu pula sesuai kesepakatan bersama antara pemakai(penyewa) dengan pemilik(pengelola).

Atau dapat juga kami artikan sebagai

bangunan atau wadah bagi kegiatan pekerja kantor yang dapat dipergunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara membayar harga.

## II. TINJAUAN TEORI

Rental Office Perbankan adalah sebuah tempat yang dipersewakan guna memenuhi kebutuhan untuk meaksanakan kegiatan perkantoran, dan tempat ini memiliki beberapa fungsi seperti

- Sebagai wadah untuk menampung beberapa perusahaan yang belummempunyai kantor sendiri
- Sebagai tempat melakukan transaksi bisnis dengan pelayanan profesionalserta lembaga dalam bentuk usaha komersial.
- Sebagai tempat menampung perusahaan yang bergerak dibidang industri pemasaran. Dan bukan untuk memproduksi atau mengolah barang mentah atau setengah jadi menjadi barang jadi, tetapi untuk memasarkan hasil industri yang sudah jadi.
- Mempermudah para konsumen (pengguna jasa) karena lokasi kantor yang sudah jelas dan terdapat beberapa jenis kegiatan yang dapat sekali andilakukan.

## III. METODOLOGI

Dalam Perancangan Rental Office Perbankan, diperlukan landasan konseptual untuk melandasi perancangan tersebut, yang akan di jabarkan sebagai berikut :

- Pusat Suku cadang ini bertujuan untuk mewadahi kegiatan perkantoran dim kota Semarang.
- Lingkup Kegiatan pada Rental Office Perbankan ini meliputi Kegiatan Perkantoran Perbankan dan Perkantoran Lainnya yang mampu di akomodir oleh gedung ini.

Acuan yang dipakai dalam perancangan Rental Office Perbankan ini adalah dasar perencanaan dan perancangan arsitektur. Dasar pendekatan tersebut adalah sebagai berikut :

### 3.1 Pendekatan Aspek Fungsional

Dasar pendekatan fungsional bertumpu pada pelaku kegiatan, jenis kegiatan, proses kegiatan, jenis fasilitas, kapasitas dan besaran ruang guna menciptakan wadah yang fungsional dan efektif untuk semua kegiatan persyaratan bangunan.

### 3.2 Pendekatan Aspek Fisiologis

Pendekatan Perancangan Rental Office Perbankan sebagai bangunan komersil yang bisa mewadahi kegiatan Perkantoran yang dapat di akomodir.

### 3.3 Pendekatan Aspek Psikologis

Aspek psikologis menyangkut kejiwaan yang di pengaruhi oleh sirkulasi, kenyamanan thermal, kebutuhan pribadi.

### 3.4 Pendekatan Prilaku

Pendekatan prilaku Rental Office Perbankan adalah Prilaku Pengunjung, Pedagang, dan Pengelola.

### 3.5 Pendekatan Pelaku Kegiatan

Terbagi dalam 3 Macam prilaku kegiatan yaitu :

- Pengunjung  
Berdasarkan kepentingan pengunjung-pengunjung bisa di bedakan menjadi 2 kelompok yaitu Tamu Pengelola , dan Tamu Penyewa
- Pengelola  
Kelompok pengelola Rental Office Perbankan adalah pegawai atau karyawan pemerintah atau pihak yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk mengelola bangunan Rental Office Perbankan dan memenuhi kebutuhan pengunjung terhadap fasilitas yang diperlukan. Untuk mengetahui kebutuhan personil pengelola yang diperlukan, dapat dianalisa terhadap contoh pengelola yang dimiliki oleh bangunan Rental office Pengelola Gedung  
Secara mikro terdiri dari : kepala , staf-staf, security, tukang kebun, cleaning service, Teknisi.
- Penyewa

Terdapat banyak penyewa dalam Rental Office ini yang akan di targetkan menjadi penyewa di gedung ini adalah para pelaku bisnis perbankan, bukan hanya bank BUMN saja, tetapi dimungkinkan untuk koperasi simpan pinjam pun bisa menyewa gedung ini.

### 3.6 Pendekatan Kelompok Kegiatan

Terdiri dari beberapa kelompok kegiatan :

- Kelompok Kegiatan Utama  
Kegiatan Perkantoran Umum dan Perbankan
- Kelompok Kegiatan Penunjang  
Makan , minum dan beribadah
- Kelompok Kegiatan Pengelola  
Meliputi kegiatan pengurusan berbagai macam administrasi dan pengelolaan kawasan.
- Kelompok Kegiatan Pelayanan  
Menyediakan Listrik, Air bersih, dan pengelolaan Limbah.

### 3.7 Pendekatan Hubungan Ruang

Ditentukan untuk dapat memperoleh letak dan kedekatan antara ruang satu dan ruang lainnya berdsarkan kegiatan yang saling berkaitan.

### 3.8 Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang

Ditentukan untuk mendapat besaran ruang standart dalam pembagian ruang, dengan mempertimbangkan kegiatan-kegiatan didalamnya.

## IV. HASIL PEMBAHASAN

### 4.1 KONSEP KINERJA

Konsep Rental Office Perbankan  
Rental Office ini di bangun untuk :

1. Wadah untuk menampung beberapa perusahaan yang belummempunyai kantor sendiri
2. Sebagai tempat melakukan transaksi bisnis dengan pelayanan profesionalserta lembaga dalam bentuk usaha komersial.
3. Sebagai tempat menampung perusahaan yang bergerak dibidang industripemasaran. Dan bukan untuk memproduksi atau mengolah

barang mentahatau setengah jadi menjadi barang jadi, tetapi untuk memasarkan hasilindustri yang sudah jadi.

4. Mempermudah para konsumen (pengguna jasa) karena lokasi kantor yang sudah jelas dan terdapat beberapa jenis kegiatan yang dapat sekaliandilakukan.

### 4.2 Konsep Teknis

Konsep Struktur

- Struktur Pondasi  
Struktur pondasi harus kokoh dan memperhitungkan gaya – gaya yang akan bekerja, baik itu dari kondisi tanah, dan berat bangunan itu sendiri, untuk pemiihan jenis dan dimensi pondasi harus mempertimbangkan beberapa aspek diantaranya adalah, kondisi tanah, kondisi lingkungan sekitar, ketersediaan bahan, dan metode pemasangan.
- Struktur lantai  
Struktur lantai yang dipergunakan untuk kegiatan yang akan menahan gaya yang besar seperti brankas yang akan memiliki beban yang sangat berat, lantainya harus menggunakan tulangan rangkap, kecuali jika sudah ada perhitungan struktur yang mendukungnya, dan finishing untuk lantai dengan kebutuhan khusus akan menggunakan lantai floor hardener.
- Struktur Kolom  
Kolom menggunakan kolom beton dengan dimensi, pembesian, dan mutu beton yang sudah diperhitungkan, yang memenuhi SNI, perletakan kolom di bagi per grid dengan jarak yang diusahakan tidak mengganggu aktivitas di dalam gedung.
- Struktur Balok dan Plat  
Bangunan berlantai lebih dari satu menggunakan struktur beton yang sudah dihitung kekuatannya sesuai dengan gaya yang akan di terima.
- Struktur Atap  
Struktur atap menggunakan struktur baja IWF , yang bisa memberi jarak bebas

ruang di bawahnya sehingga ruangan bisa dimanfaatkan dengan maksimal

### **4.3 Konsep Aspek Arsitektural**

#### **4.3.1 Rencana Arsitektural**

Konsep *Green Building* digunakan dalam perencanaan Rental Office Perbankan ini, karena untuk menarik minat para konsumen.

#### **4.3.2 Rencana Masa Bangunan**

Masa bangunan berorientasi terhadap green building yang mengupayakan kenyamanan dengan penggunaan sedikit listrik.

### **4.4 Konsep Site dan Tapak**

Tapak untuk pembangunan Rental Office Perbankan ini memiliki karakteristik yang unik dan memiliki kelebihan – kelebihan tersendiri yang mampu mendukung keberadaan Rental Office Perbankan, kelebihan lokasi ini diantara lain :

- Lokasi berada di tengah kota
- Lokasi di Segi Tiga Emas Buisnis Center Kota Semarang
- Berada di lintasan jalur transportasi umum, sehingga mempermudah masyarakat umum untuk mencapainya

Tapak berada di lokasi Jl. A. Yani dengan batasan lokasi sebagai berikut

Sebelah Utara : Jl. Erlangga Tengah

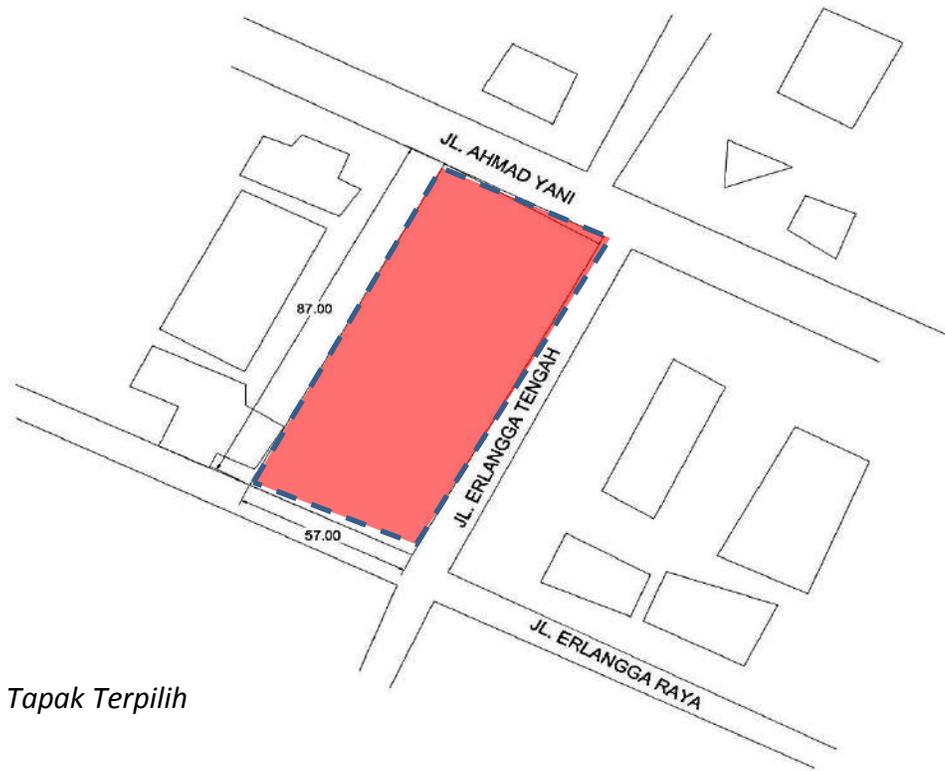
Sebelah Timur : Jl. Erlangga Raya

Sebelah Selatan : Bangunan Swasta

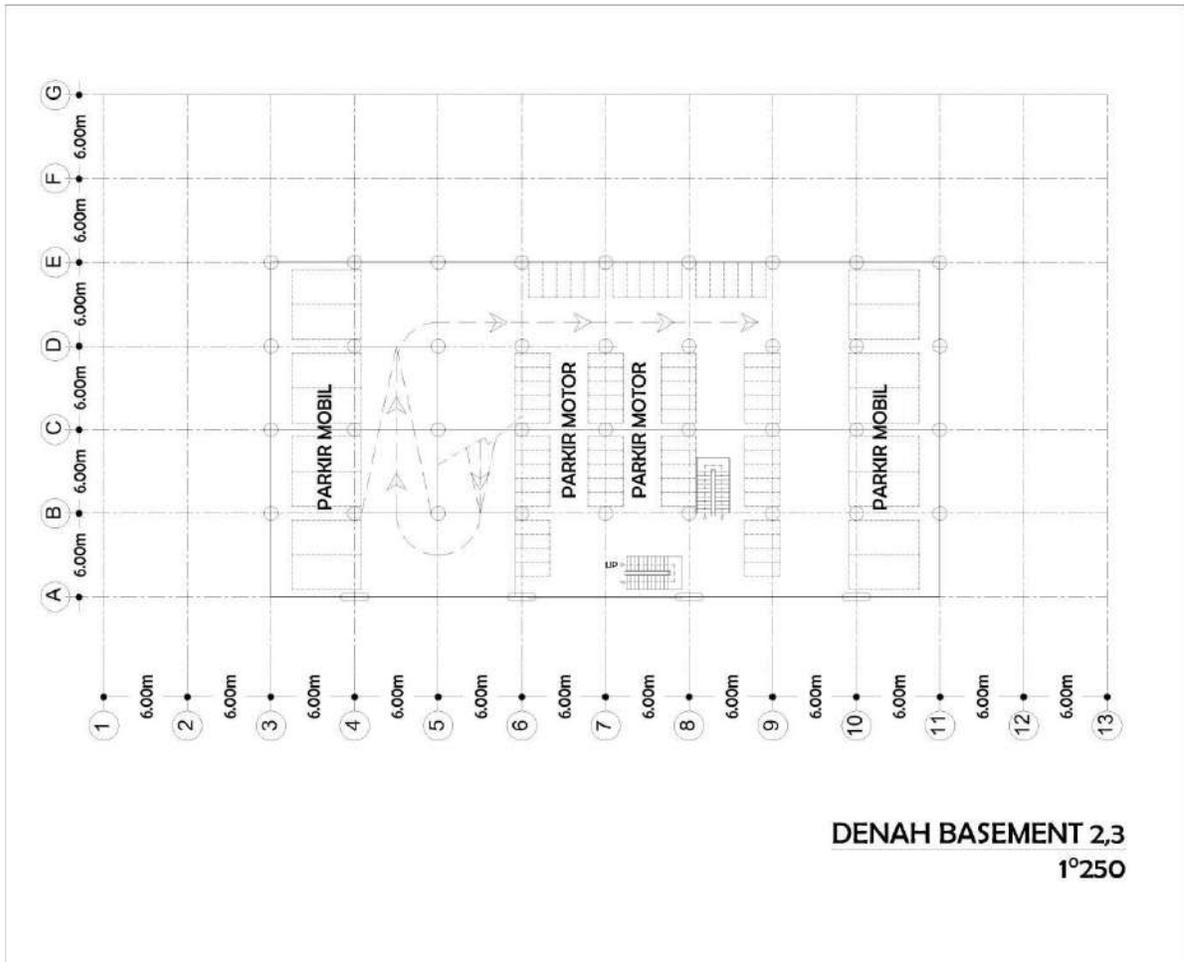
Sebelah Barat : Jl. A.Yani

Sedangkan peraturan-peraturan yang berlaku untuk tapak ini, yaitu sesuai dengan RUTRK BWK I Kota Semarang adalah :

- GSB (Garis Sempadan Bangunan) : 10 m
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 60%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 1,8
- Ketinggian Bangunan : Maksimal 23 lantai



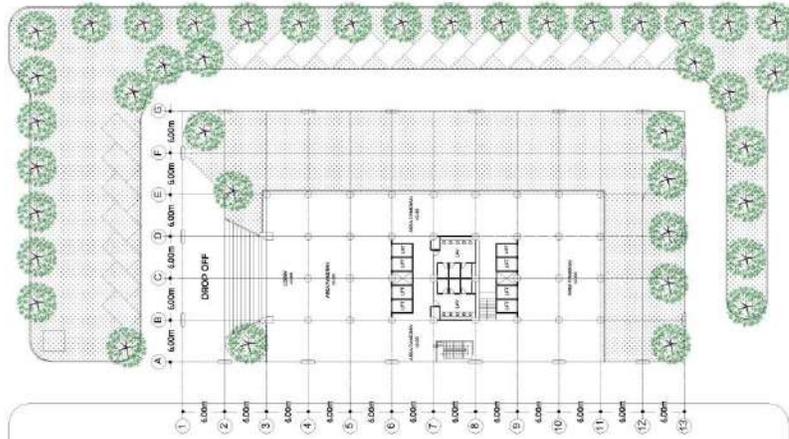
Gambar Tapak Terpilih



JL. ERLANGGA TENGAH

JL. AHMAD YANI

JL. ERLANGGA RAYA

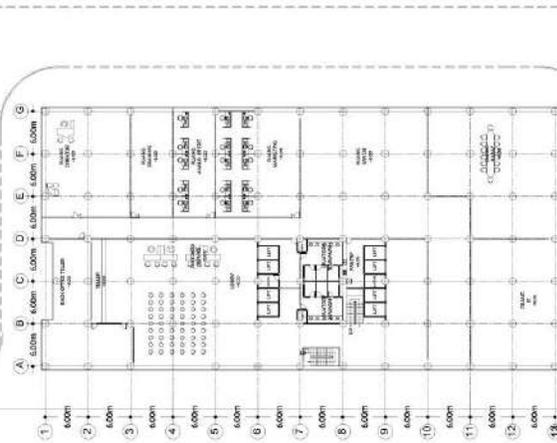


DENAH LANTAI 1  
1<sup>o</sup>500

JL. ERLANGGA TENGAH

JL. AHMAD YANI

JL. ERLANGGA RAYA

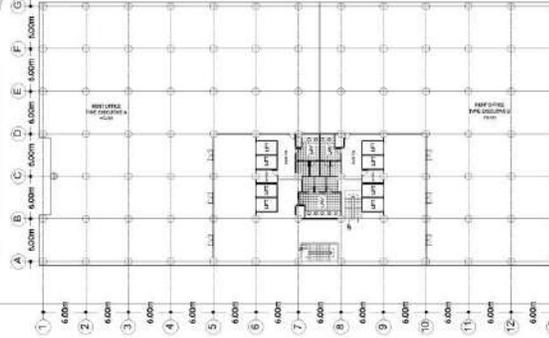


DENAH LANTAI 2  
1<sup>o</sup>500

JL. ERLANGGA TENGAH

JL. AHMAD YANI

JL. ERLANGGA RAYA

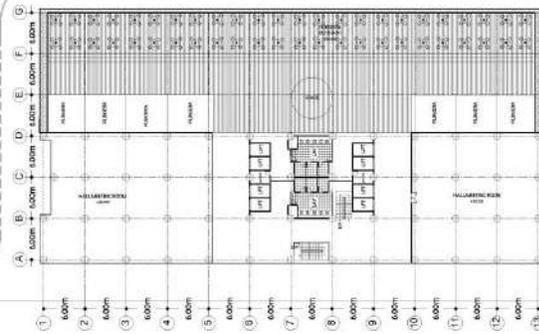


DENAH LANTAI 3,4,5,6  
1°500

JL. ERLANGGA TENGAH

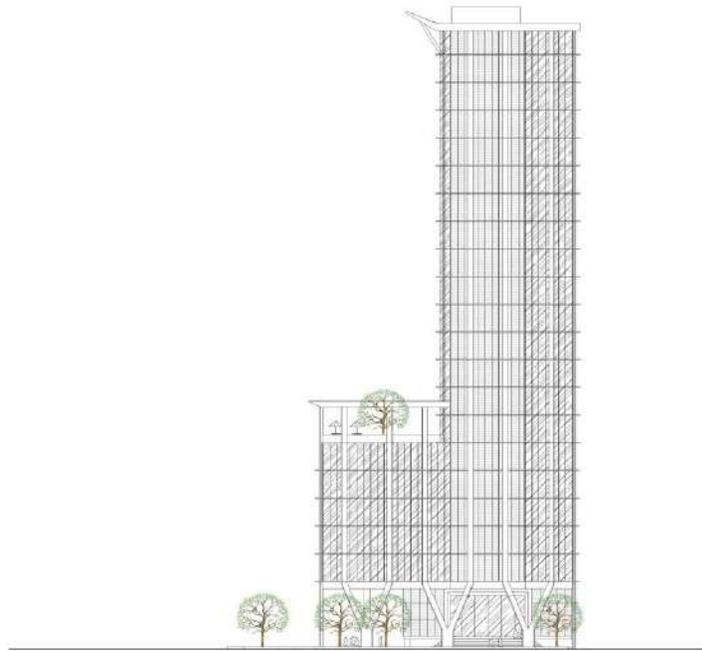
JL. AHMAD YANI

JL. ERLANGGA RAYA

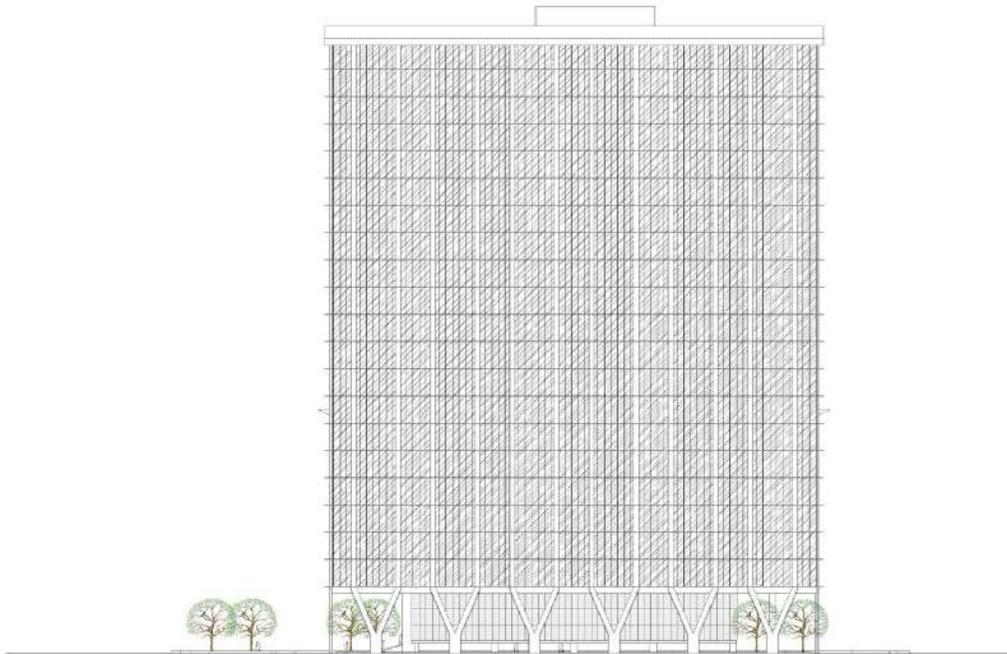


DENAH LANTAI 7  
1°500

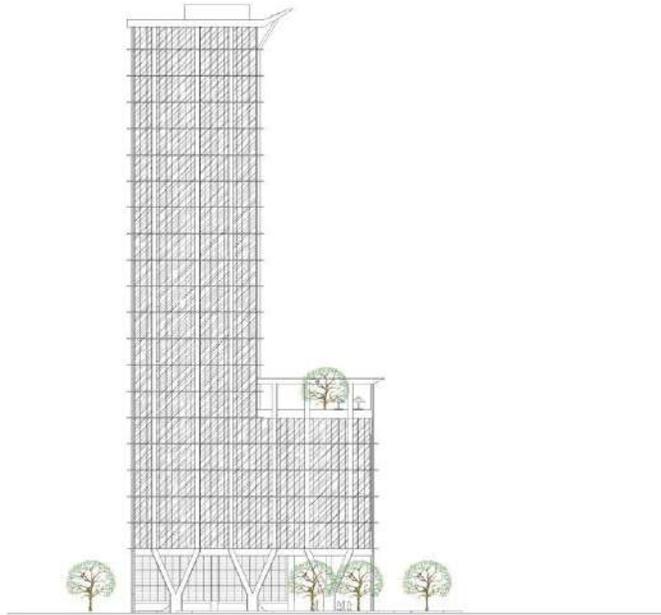




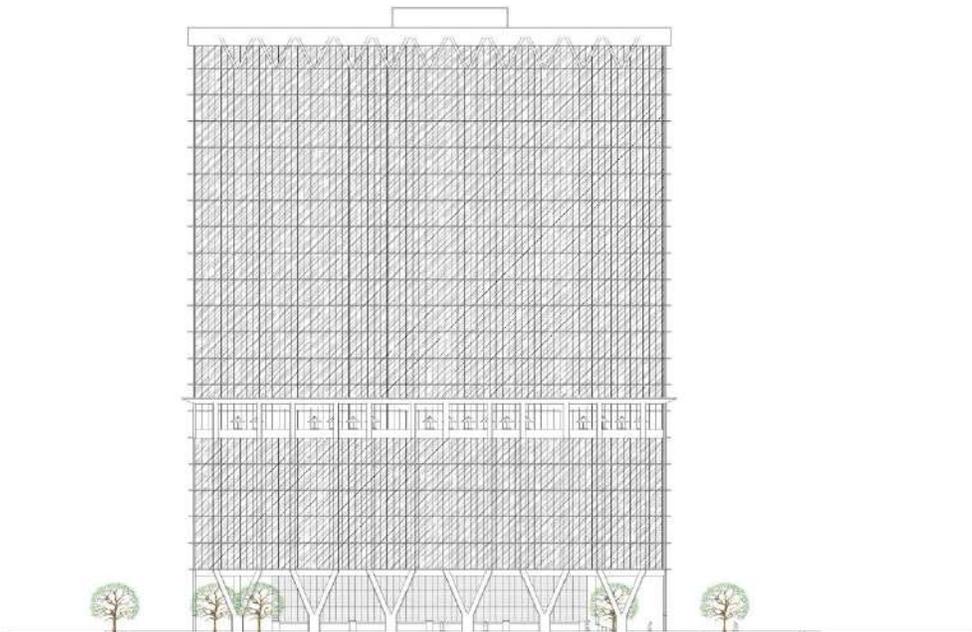
**TAMPAK DEPAN**  
1°500



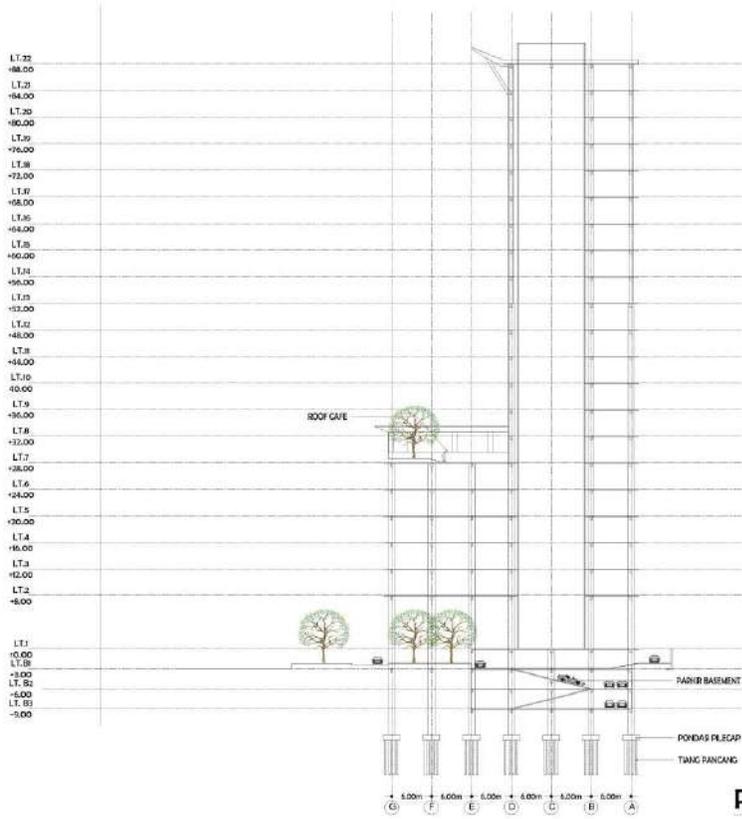
**T.SAPING KANAN**  
1°500



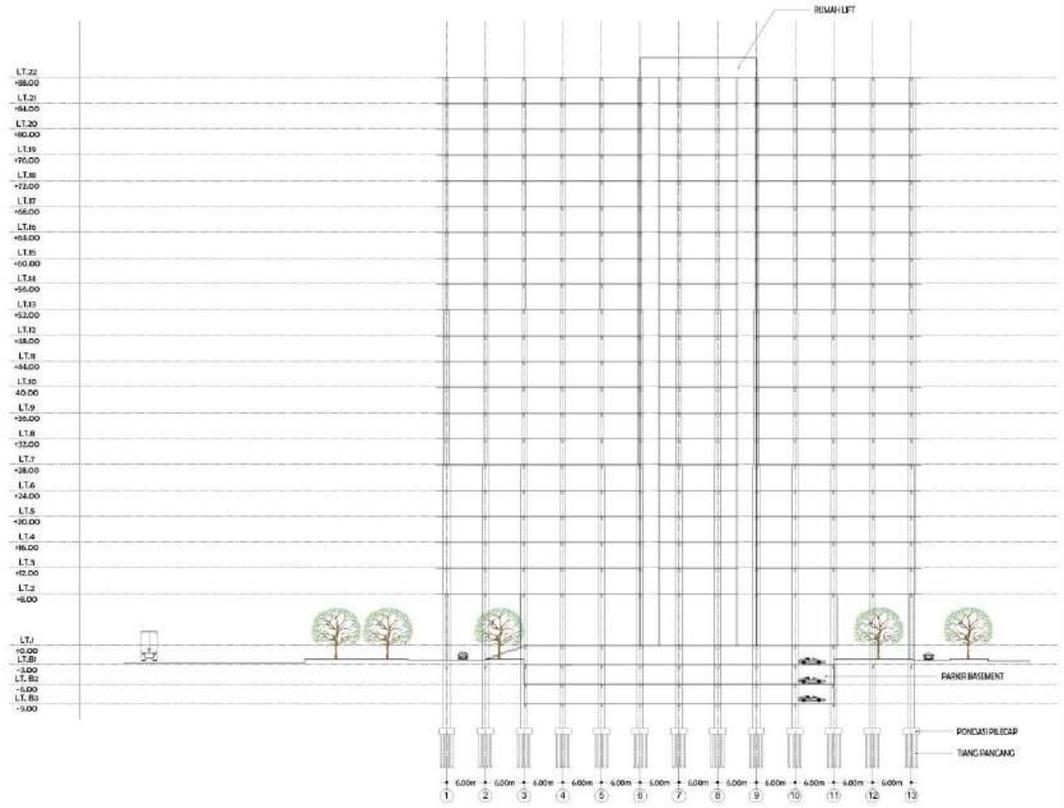
**TAMPAK BELAKANG**  
**1°500**



**T.SAMPING KIRI**  
**1°500**



**POTONGAN A-A**  
1°500



**POTONGAN B-B**  
1°500



**PERSPEKTIF EKSTERIOR**



**PERSPEKTIF INTERIOR**

## V. KESIMPULAN

adalah ruang atau bangunan/gedung sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan administrasi bagi setiap perusahaan atau pemakai, yang pengadaannya dimaksudkan untuk disewakan kepada perusahaan/pemakai dalam jangka waktu tertentu pula sesuai kesepakatan bersama antara pemakai(penyewa) dengan pemilik(pengelola).

Atau dapat juga kami artikan sebagai bangunan atau wadah bagi kegiatan pekerja kantor yang dapat dipergunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara membayar harga.

Kegiatan perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

Kota Semarang adalah ibu kota Jawa Tengah, sebagai pusat pemerintahan di Jawa Tengah kota semarang merupakan kota yang sangat tepat untuk ber investasi, karena segala infrastruktur di kota ini sudah sangat layak untuk mendukung seluruh

aktivitas bisnis mulai dari produksi, sampai penjualan.

Rental office perbankan adalah rental office dengan 1 kegiatan utama yaitu disewakan khusus untuk kegiatan perbankan. Sebagai kantor- kantor bank

Perencanaan Rental Office ini berorientasi untuk membangun fasilitas baru di kota Semarang, yang mengedepankan pelayanan dengan konsep one stop service pelayanan perbankan.

Dari hasil studi banding dapat di simpulkan aktifitas utama adalah kegiatan perkantoran khusus untuk perbankan.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Ching, DK. 1991. *Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Susunannya*. Erlangga: Jakarta.
- Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 1 Edisi 33*. Erlangga: Jakarta.
- De Chiara, Joseph and Jauh Handcock Callender. 1981. *Time Saver Standard For Building Types* : McGraw-Hill Book Company.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2004, *Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota I Kecamatan Semarang Timur*
- Salim , Drs Peter. 1990. *The Dictionary English – Indonesia Dictionary*, edisi 5., Modern English Press : Jakarta.
- *Bahan Bangunan*. Yogyakarta : Kanisius.
- Frick, Heinz/Pujo. L Setiawan. 2001. *Ilmu Konstruksi Struktur Bangunan*. Yogyakarta : Kanisius
- Peraturan Daerah Kota Semarang No 11 Tahun 2000, *Tentang*

*Pengaturan dan Pembinaan  
Pedagang Kaki Lima.*

- SK Walikota No 511.3/16 Tahun 2001, *Tentang Penetapan lahan / lokasi Pedagang Kaki Lima di Kota Semarang.*
- Heino, Engel, Tragesystem, System Struktur, Deutsche Verlags-Anstalt, edisi 4 tahun 1977