

## BAB V ANALISA DATA PENELITIAN

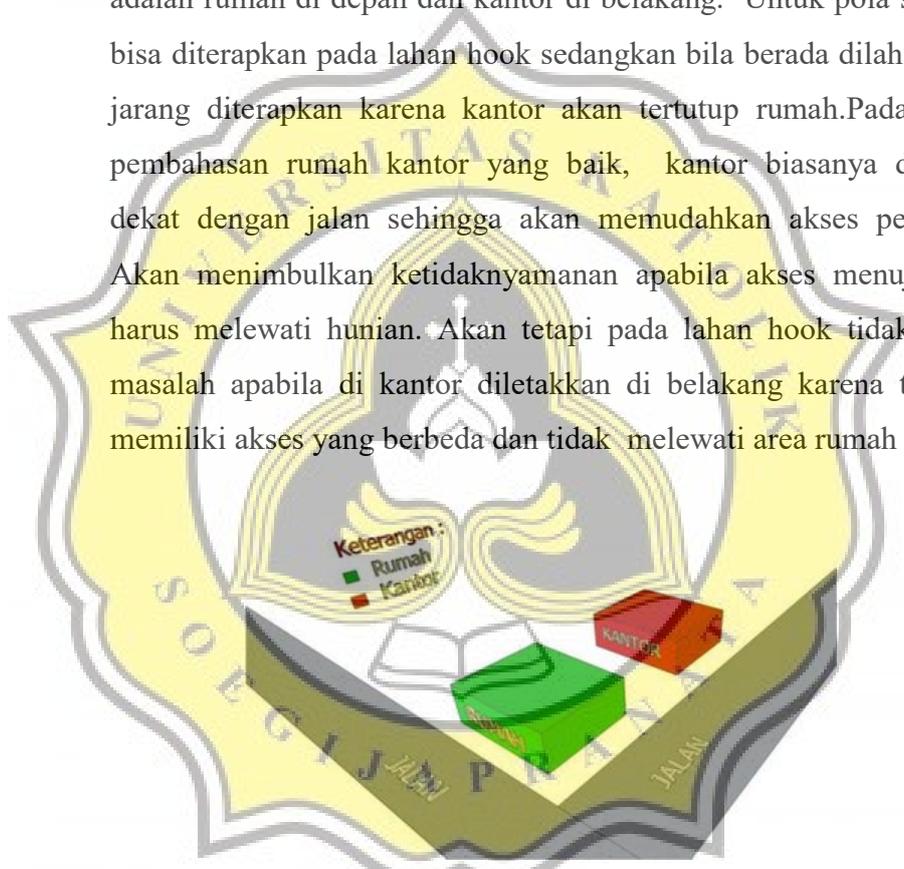
### 5.1 Analisa Data Penelitian

Analisa data penelitian pada 11 rumah kantor sebagai berikut :

#### 5.1.1 Sampel 1 (PT Miracle Structo Interio Coustic)

##### 5.1.1.1 Pola Tipologi

Memiliki lahan yang luas dan berada di lahan hook. Pola tipologi nya adalah rumah di depan dan kantor di belakang. Untuk pola seperti ini bisa diterapkan pada lahan hook sedangkan bila berada dilahan tengah jarang diterapkan karena kantor akan tertutup rumah. Pada tinjauan pembahasan rumah kantor yang baik, kantor biasanya diletakkan dekat dengan jalan sehingga akan memudahkan akses pencapaian. Akan menimbulkan ketidaknyamanan apabila akses menuju kantor harus melewati hunian. Akan tetapi pada lahan hook tidak menjadi masalah apabila di kantor diletakkan di belakang karena tetap bisa memiliki akses yang berbeda dan tidak melewati area rumah tinggal .



*Gambar 5.1 Kantor berada di belakang, rumah di depan*

##### 5.1.1.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor. Masing-masing memiliki area yang terpisah dengan 2 massa bangunan dan zoning yang berbeda tiap massa bangunan. Pada rumah menempati area berada di depan dan zoning kantor pada bagian belakang. Pada area kantor memiliki fasilitas yang lengkap seperti layaknya kantor professional di pusat perkantoran. Fasilitas kantor tersebut antara lain: ruang kerja, ruang

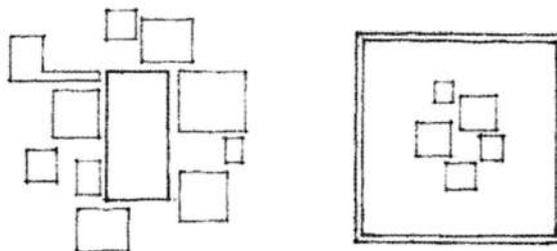
rapat, ruang tamu, ruang makan , dapur, toilet , taman. Fasilitas kantor tersebut terpisah dari rumah tinggal. Hal yang menarik pada pola spasial ruang rumah bapak Roy, ada nya akses jembatan yang menghubungkan rumah dan hunian pada lantai 2. Yang bisa mengakses jembatan penghubung ini adalah bapak Roy selaku owner. Pada bab pembahasan dikemukakan bahwa salah satu kriteria rumah kantor yang baik dengan adanya pola spasial ruang yang terpisah sehingga tidak saling mengganggu aktifitas masing-masing pelaku rumah dan kantor.



Pola spasial ruang rumah kantor pak Roy termasuk dalam pola ruang-ruang yang berdekatan dimana rumah dan kantor terpisah secara jelas menurut fungsinya.

Gambar 5.3 Pola ruang-ruang yang berdekatan

Untuk organisasi antar ruang nya merupakan organisasi terklaster karena berada dalam sebuah lahan rumah kantor yang cukup luas yang dikelilingi oleh taman sebagai penghubung antar zoning ruang kantor dan rumah.



Gambar 5.4 Organisasi Ruang Terklaster

### 5.1.1.3 Fasade

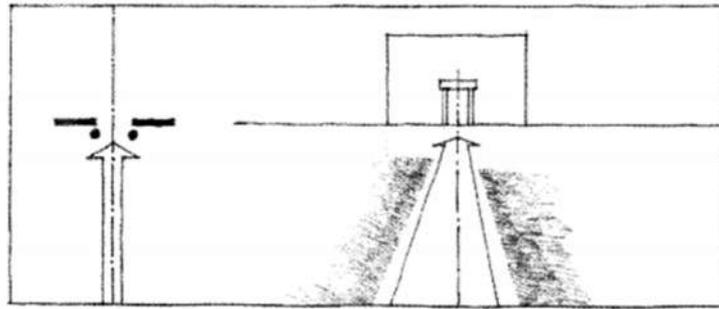
Memiliki fasade yang terpisah antara rumah dan kantor. Pada rumah kantor 1 merupakan bangunan dengan 2 massa bangunan dengan fungsinya masing-masing dan masing-masing massa merupakan bangunan 2 lantai. Style fasade rumah dan kantor hampir sama karena mengusung tema bangunan modern tropis yang cocok digunakan sebagai kantor maupun rumah tinggal. Pada bab pembahasan dikatakan bahwa fasade merupakan komponen visual dan elemen yang pertama dilihat pada sebuah bangunan. Fasade bangunan memiliki fungsi komersial berupa elemen-elemen bangunan yang akan menimbulkan daya tarik dan menarik perhatian seseorang. Pada fasade rumah kantor pak Roy tidak terdapat papan nama perusahaan sehingga mungkin akan menyulitkan clien yang baru pertama kali akan menuju ke rumah kantor tersebut. Fasade kantor terlihat professional dan fasade hunian juga nyaman karena 2 bangunan rumah dan kantor terpisah massa.



Gambar 5.5 massa bangunan majemuk

### 5.1.1.4 Sirkulasi

Memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor . Masing-masing memiliki akses pintu masuk masing-masing. Rumah kantor yang ideal salah satunya memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor agar tidak mengganggu kenyamanan pelaku rumah tinggal dan produktifitas pelaku kantor. Hal yang penting harus diperhatikan adalah sirkulasi dalam hal pencapaian , pada rumah kantor 1 pencapaian nya adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



Gambar 5.6 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang agar terjadi pemisahan antara rumah dan kantor.

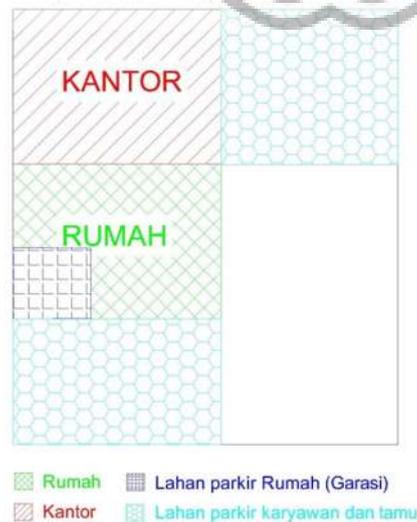


Gambar 5.7 Pola Grid

Gambar 5.8 Melewati Ruang

#### 5.1.1.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor lahan parkirnya terpisah antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan yang dimiliki luas dan memadai sehingga bisa menampung kendaraan baik pelaku rumah maupun kantor.



Gambar 5.9 Lahan parkir terpisah

## 5.1.2 Sampel 2 (CV.Bangun Makmur Sarana )

### 5.1.2.1 Pola Tipologi

Memiliki pola tipologi yang bersebelahan antara bangunan kantor dan rumah. Lokasi sampel 2 berada di lahan berkontur dengan posisi kantor berada disebelah kiri dan rumah di kanan. Pada pola ini memiliki pola tipologi yang terpisah antara bangunan kantor dan rumah.



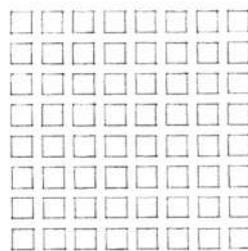
Gambar 5.10 Kantor dan rumah bersebelahan

### 5.1.2.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor. Masing-masing memiliki area yang terpisah dengan 2 massa bangunan yang bersebelahan. Pola seperti ini termasuk dalam pola ruang-ruang berdekatan dimana akses rumah dan kantor berdekatan tetapi terpisah berdasarkan fungsi dan bentuk.

Gambar 5.11 Pola ruang-ruang yang berdekatan

Untuk organisasi antar ruang nya merupakan organisasi grid yang letaknya bersebelahan.



Gambar 5.12 Organisasi Ruang Grid

Pada rumah kantor 2 ini karena keterbatasan lahan hanya memiliki ruang kerja pimpinan ,ruang kerja karyawan dan ruang tamu. Tidak memiliki ruang rapat khusus, apabila rapat menggunakan ruang pimpinan untuk koordinasi pekerjaan. Tidak memiliki toilet (KM/WC) sendiri pada kantor. Masih bergabung dengan rumah tinggal, toilet terletak pada rumah tinggal.

#### 5.1.2.3 Fasade

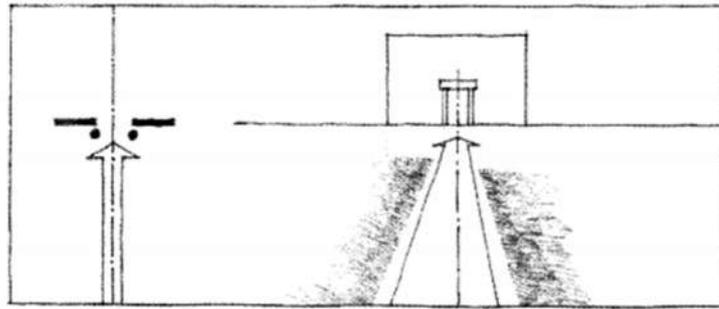
Memiliki fasade yang terpisah antara rumah dan kantor. Bangunan majemuk 2 massa bangunan lantai 1. Pada rumah kantor sampel 2 tampilan fasade memiliki karakter yang berbeda di sesuaikan dengan fungsi. Pada kantor bangunan lebih tinggi dengan style modern kubisme. Sedangkan rumah tampilannya lebih rendah dengan style rumah khas jawa tengah. Pada rumah menggunakan atap pelana seperti bangunan rumah jawa pada umumnya. Pada tampilan fasade kantor terlihat ada papan nama perusahaan sehingga memudahkan client menemukan alamat rumah kantor tersebut. Fasade kantor terlihat professional dan fasade hunian terlihat nyaman.



Gambar 5.13 massa bangunan majemuk

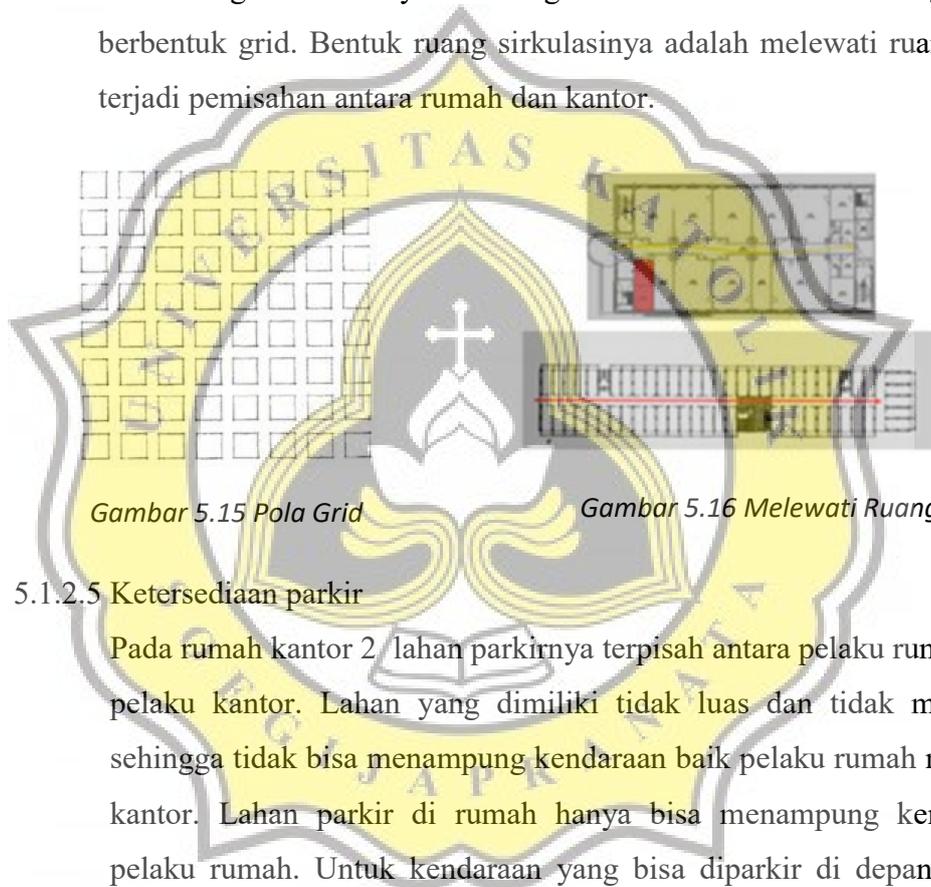
#### 5.1.2.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 2 memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor . Masing-masing memiliki akses pintu masuk masing-masing. Rumah kantor yang ideal salah satunya memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor agar tidak mengganggu kenyamanan pelaku rumah tinggal dan produktifitas pelaku kantor. Pada akses pencapaian rumah kantor 2 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



Gambar 5.14 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang agar terjadi pemisahan antara rumah dan kantor.

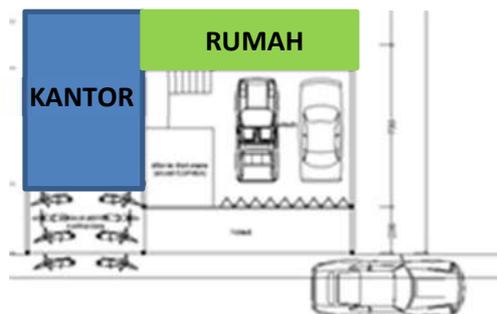


Gambar 5.15 Pola Grid

Gambar 5.16 Melewati Ruang

#### 5.1.2.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 2 lahan parkirnya terpisah antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan yang dimiliki tidak luas dan tidak memadai sehingga tidak bisa menampung kendaraan baik pelaku rumah maupun kantor. Lahan parkir di rumah hanya bisa menampung kendaraan pelaku rumah. Untuk kendaraan yang bisa diparkir di depan kantor hanya bisa menampung sepeda motor, sedangkan untuk tamu maupun karyawan yang menggunakan mobil akan parkir di bahu jalan.



Gambar 5.17 Lahan Parkir

### 5.1.3 Sampel 3 (CV.Archi Desain )

#### 5.1.3.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 3 merupakan bangunan heritage satu lantai yang masih mempertahankan keaslian bentuk bangunan dengan memanfaatkan depan rumah sebagai kantor. Lokasi berada di lahan hook sehingga baik kantor maupun hunian memiliki kemudahan akses pencapaian karena dekat dengan jalan.



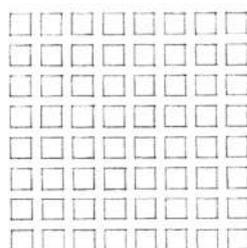
Gambar 5.18 Kantor di depan , rumah di belakang

#### 5.1.3.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor. Meskipun merupakan bangunan 1 lantai tetapi adanya pintu kaca belakang sebagai pembatas antara area kantor dan rumah. Pola seperti ini termasuk dalam pola ruang-ruang berdekatan dimana akses rumah dan kantor berdekatan tetapi terpisah secara jelas berdasarkan fungsi .

Gambar 5.19 Pola ruang-ruang yang berdekatan

Untuk organisasi antar ruang nya merupakan organisasi grid yang letaknya bersebelahan.

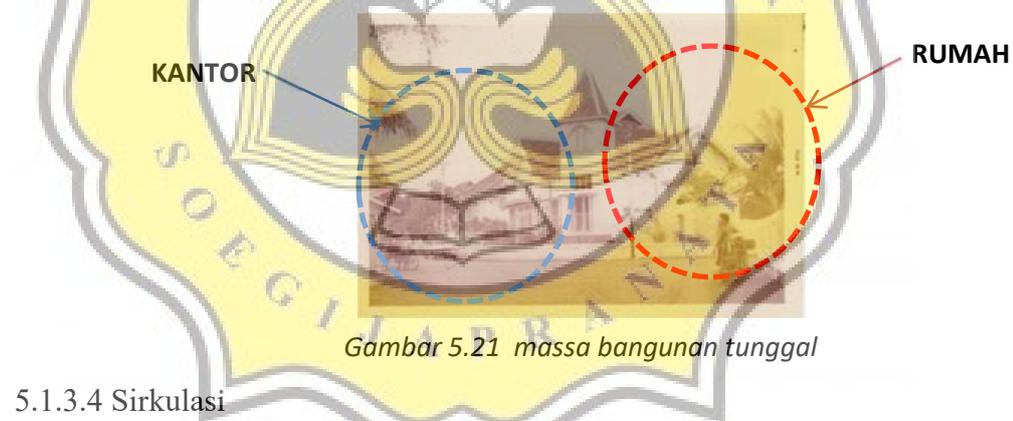


Gambar 5.20 Organisasi Ruang Grid

Pada area kantor memiliki ruang kerja, ruang rapat atau ruang tamu, ruang workshop, ruang pimpinan dan toilet (KM/WC) . Tidak memiliki ruang dapur dan ruang makan karena karyawan biasanya makan di meja kerja atau diluar kantor.

#### 5.1.3.3 Fasade

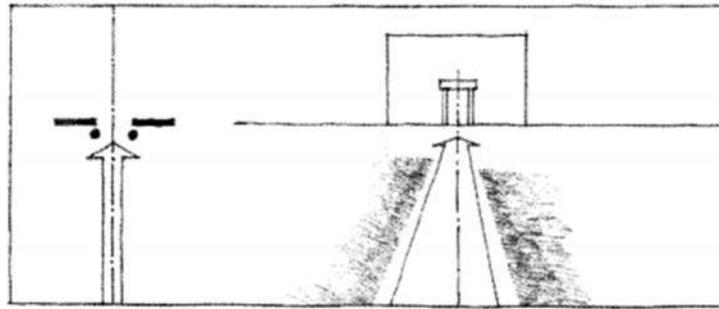
Pada rumah kantor 3 merupakan bangunan 1 lantai yang memiliki fasade tunggal dan masih mempertahankan bentuknya sebagai bangunan heritage meskipun difungsikan menjadi kantor. Hanya menara saja yang sudah rusak sedangkan bentuk bangunan yang lain masih sama hanya ditambah pagar keliling demi keamanan kantor dan penghuni rumah tinggal. Bangunan terdiri dari satu lantai. . Pada tampilan fasade kantor terlihat ada papan nama perusahaan sehingga memudahkan client menemukan alamat rumah kantor tersebut. Fasade kantor terlihat professional dan fasade hunian terlihat nyaman.



Gambar 5.21 massa bangunan tunggal

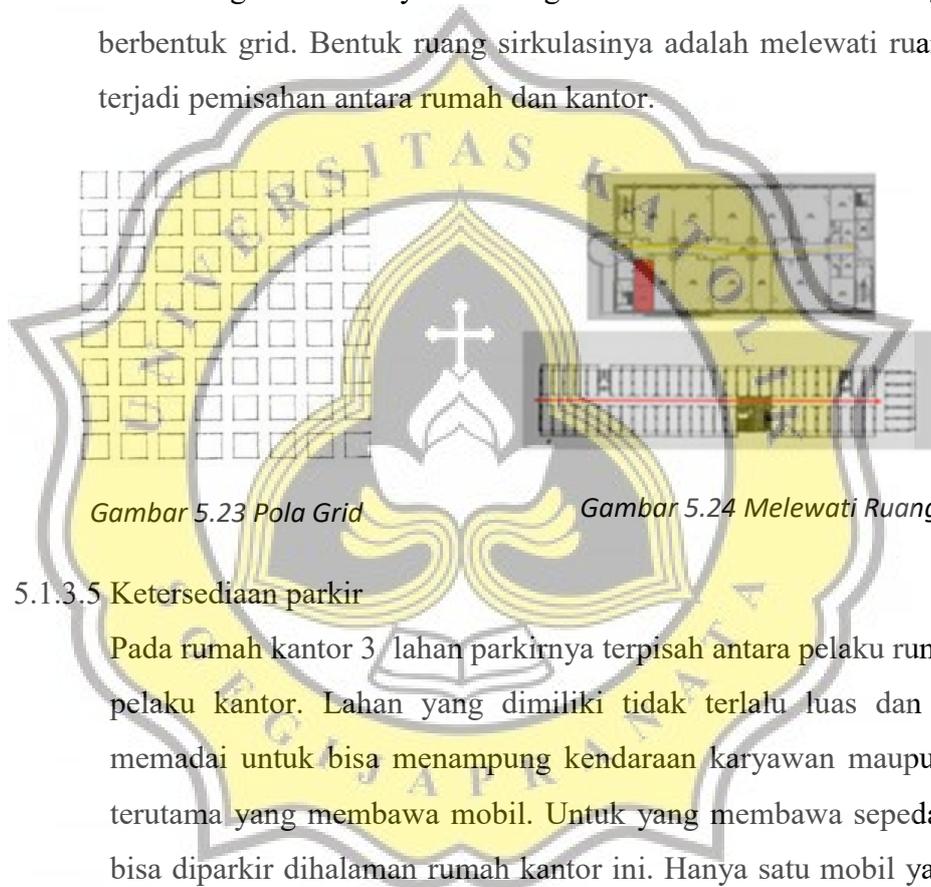
#### 5.1.3.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 3 memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor . Berada di lahan hook sehingga memudahkan dalam akses pencapaian karena dekat dengan jalan. Masing-masing memiliki akses pintu masuk sendiri sehingga tidak mengganggu kenyamanan rumah tinggal dan produktifitas kantor. Pada akses pencapaian rumah kantor 3 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



Gambar 5.22 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang agar terjadi pemisahan antara rumah dan kantor.



Gambar 5.23 Pola Grid

Gambar 5.24 Melewati Ruang

#### 5.1.3.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 3 lahan parkirnya terpisah antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan yang dimiliki tidak terlalu luas dan kurang memadai untuk bisa menampung kendaraan karyawan maupun tamu terutama yang membawa mobil. Untuk yang membawa sepeda motor bisa diparkir di halaman rumah kantor ini. Hanya satu mobil yang bisa masuk ke dalam halaman rumah. Sedangkan tamu atau karyawan yang membawa mobil akan parkir di bahu jalan.

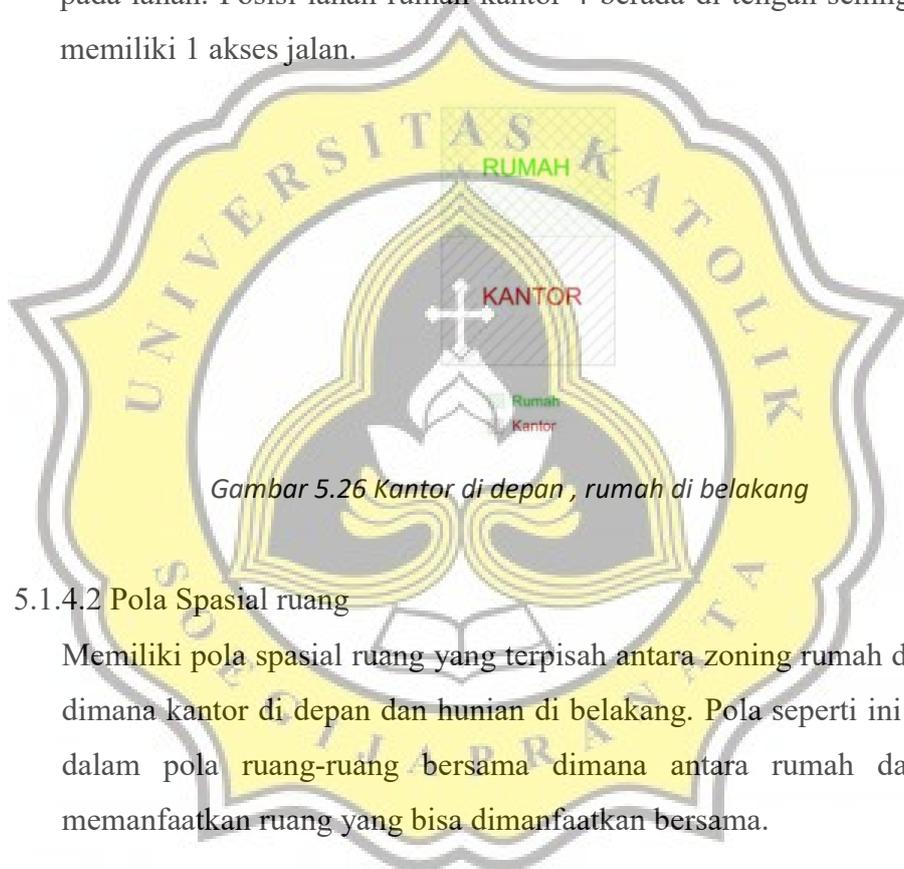


Gambar 5.25 Lahan Parkir

### 5.1.4 Sampel 4 (PT.Puri Sinar Berkah Jaya )

#### 5.1.4.1 Pola Tipologi

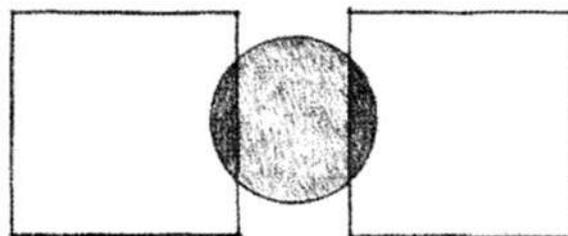
Rumah kantor 4 merupakan bangunan satu lantai dimana area kantor berada di depan dan area rumah di belakang. Pada rumah kantor 4 kantor di letakkan di depan karena yang dekat akses nya dengan jalan. Pada rumah kantor 4 ini beberapa ruang bersama antara lain ruang tamu, ruang makan, dapur, toilet (KM/WC), musholla. Ruang bersama merupakan ruang yang bisa di manfaatkan secara bersama dikarenakan keterbatasan pada lahan. Posisi lahan rumah kantor 4 berada di tengah sehingga hanya memiliki 1 akses jalan.



Gambar 5.26 Kantor di depan , rumah di belakang

#### 5.1.4.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor dimana kantor di depan dan hunian di belakang. Pola seperti ini termasuk dalam pola ruang-ruang bersama dimana antara rumah dan kantor memanfaatkan ruang yang bisa dimanfaatkan bersama.



Gambar 5.27 Pola ruang-ruang yang bersama

#### 5.1.4.3 Fasade

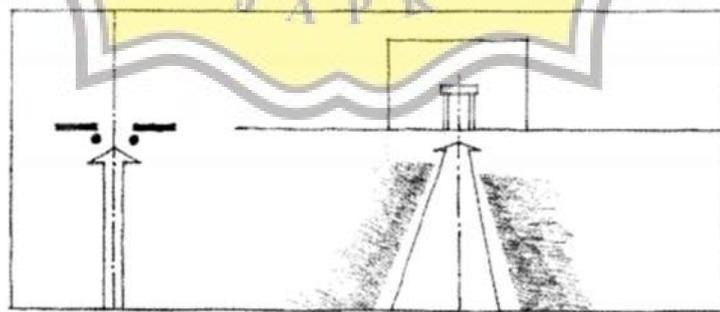
Pada rumah kantor 4 merupakan bangunan 1 lantai yang memiliki fasade tunggal atau menyatu. Fasade bangunan seperti bangunan rumah tinggal biasa era tahun 70an , kurang memberi kesan kantor karena tidak ada papan perusahaan yang ditempel diluar. Akan tetapi ketika memasuki ruang tamu terlihat jelas nama perusahaan tersebut. Fasade kantor seperti rumah tinggal biasa dan fasade hunian terlihat kurang nyaman karena banyaknya ruang bersama.



*Gambar 5.28 massa bangunan tunggal*

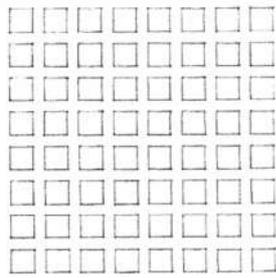
#### 5.1.4.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 4 memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor karena memiliki 2 pintu masuk yang digunakan kantor dan rumah tinggal. Berada di lahan tengah sehingga hanya ada satu akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 4 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.

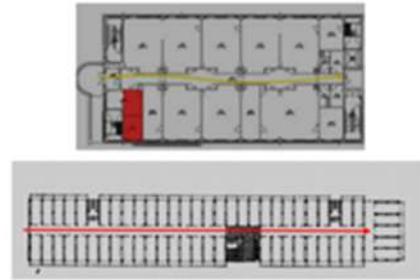


*Gambar 5.29 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang agar terjadi pemisahan antara rumah dan kantor.



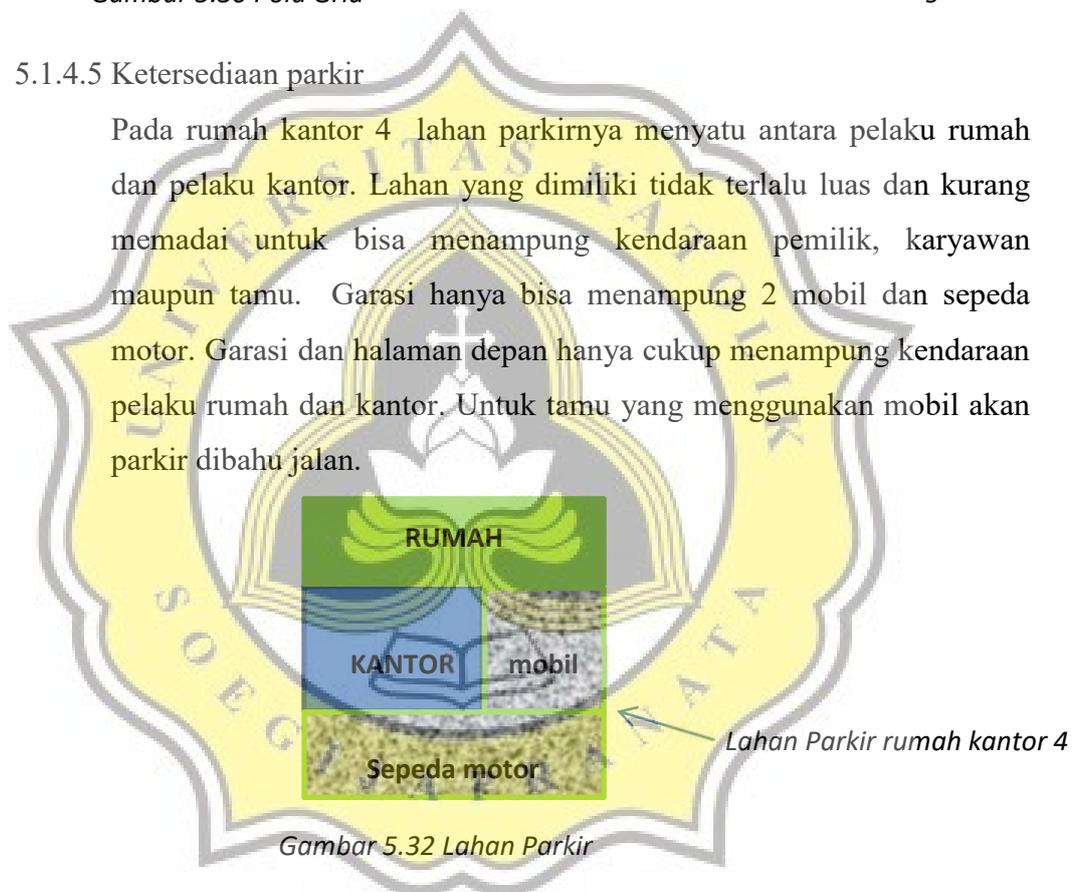
Gambar 5.30 Pola Grid



Gambar 5.31 Melewati Ruang

#### 5.1.4.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 4 lahan parkirnya menyatu antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan yang dimiliki tidak terlalu luas dan kurang memadai untuk bisa menampung kendaraan pemilik, karyawan maupun tamu. Garasi hanya bisa menampung 2 mobil dan sepeda motor. Garasi dan halaman depan hanya cukup menampung kendaraan pelaku rumah dan kantor. Untuk tamu yang menggunakan mobil akan parkir dibahu jalan.



Gambar 5.32 Lahan Parkir

### 5.1.5 Sampel 5 (CV.Macro Albama )

#### 5.1.5.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 5 merupakan bangunan 2 lantai dimana area kantor berada di bawah dan rumah pada lantai 2. Pada rumah kantor 5, kantor di letakkan di bawah pada bagian depan karena yang dekat dengan jalan. Pada rumah kantor 5 ini beberapa ruang bersama antara lain dapur, ruang tamu, ruang makan. Ruang bersama merupakan ruang yang bisa di manfaatkan secara

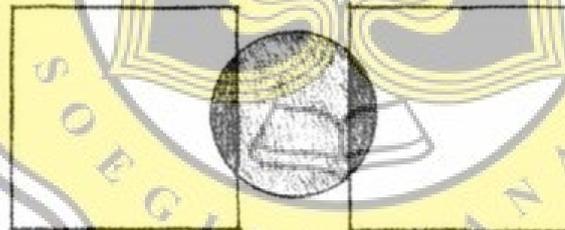
bersama dikarenakan keterbatasan pada lahan. Posisi lahan rumah kantor 5 berada di tengah yang merupakan 2 kavling bangunan yang dijadikan satu agar terintegrasi sesuai dengan fungsinya.



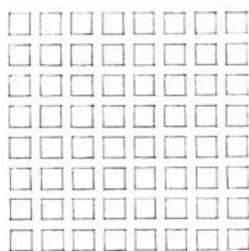
Gambar 5.33 Kantor di bawah , rumah di atas

#### 5.1.5.2 Pola Spasial ruang

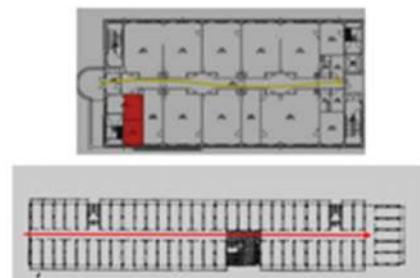
Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor dimana kantor di bagian bawah dan rumah di bagian atas. Pola seperti ini termasuk dalam pola ruang-ruang bersama dimana rumah dan kantor memanfaatkan ruang yang bisa dimanfaatkan bersama. Ruang yang dimanfaatkan secara bersama adalah pantry, ruang makan, ruang tamu.



Gambar 5.34 Pola ruang-ruang yang bersama



Gambar 5.35 Organisasi Ruang Grid



Gambar 5.36 Melewati Ruang

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang .

#### 5.1.5.3 Fasade

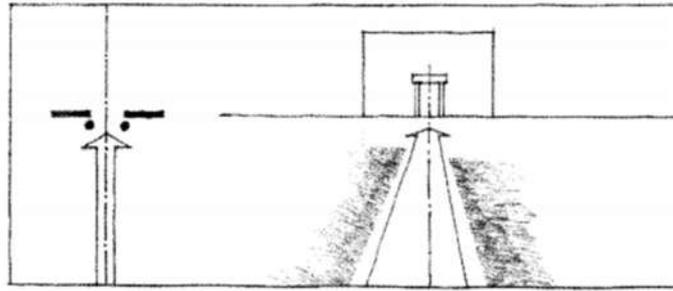
Pada rumah kantor 5 merupakan bangunan 2 lantai yang memiliki fasade terpisah. Fasade bangunan merupakan 2 kavling bersebelahan yang dijadikan satu. Memiliki 2 massa bangunan tetapi terintegrasi menjadi satu. Pada tampilan fasade terlihat memiliki konsep style yang berbeda yaitu mediterania dan arsitektur modern. Tampilan fasade yang berbeda pada massa bangunan rumah kantor 5 tidak mencerminkan fungsi. Pembagian zoning rumah dan kantor berdasarkan level lantai. Kantor berada di lantai 1 dan rumah dilantai 2. Fasade pada kantor terkesan professional dengan konsep arsitektur mediterania yang berada dilantai 1 dan area rumah yang berada di lantai 2 terlihat nyaman seperti bangunan hotel berbintang dengan fasilitas kamar mandi dalam di setiap kamar.



Gambar 5.37 Fasade terpisah lantai

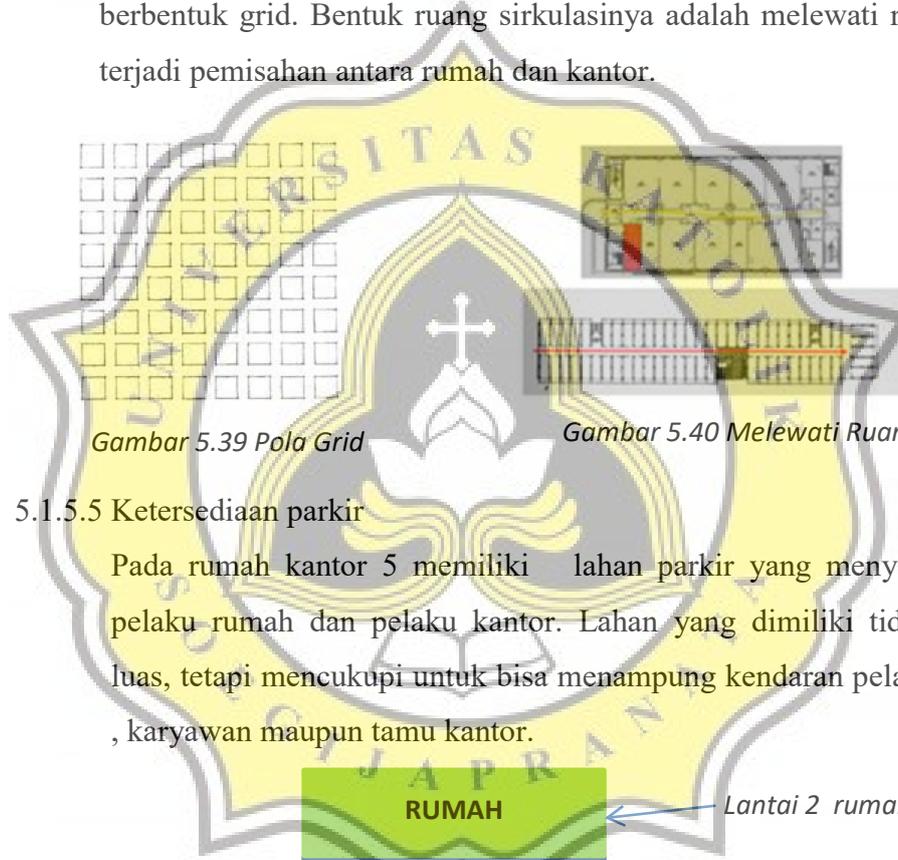
#### 5.1.5.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 5 memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor karena memiliki 2 pintu masuk yang berbeda. Tangga sebagai ruang penghubung sangat penting fungsinya sebagai jalur penghubung dan sirkulasi. Berada di lahan tengah dengan 2 kavling dijadikan satu. Pada pencapaian rumah kantor 5 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



Gambar 5.38 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang agar terjadi pemisahan antara rumah dan kantor.

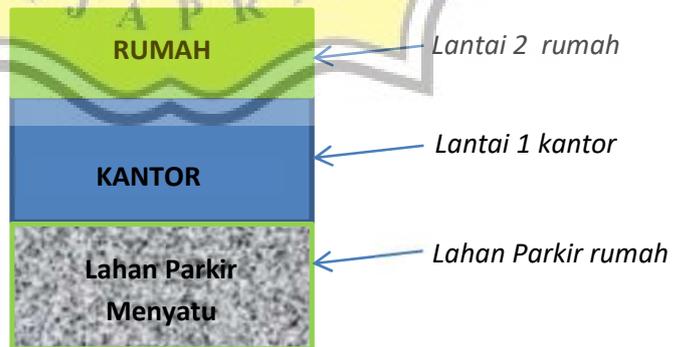


Gambar 5.39 Pola Grid

Gambar 5.40 Melewati Ruang

#### 5.1.5.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 5 memiliki lahan parkir yang menyatu antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan yang dimiliki tidak terlalu luas, tetapi mencukupi untuk bisa menampung kendaraan pelaku rumah, karyawan maupun tamu kantor.

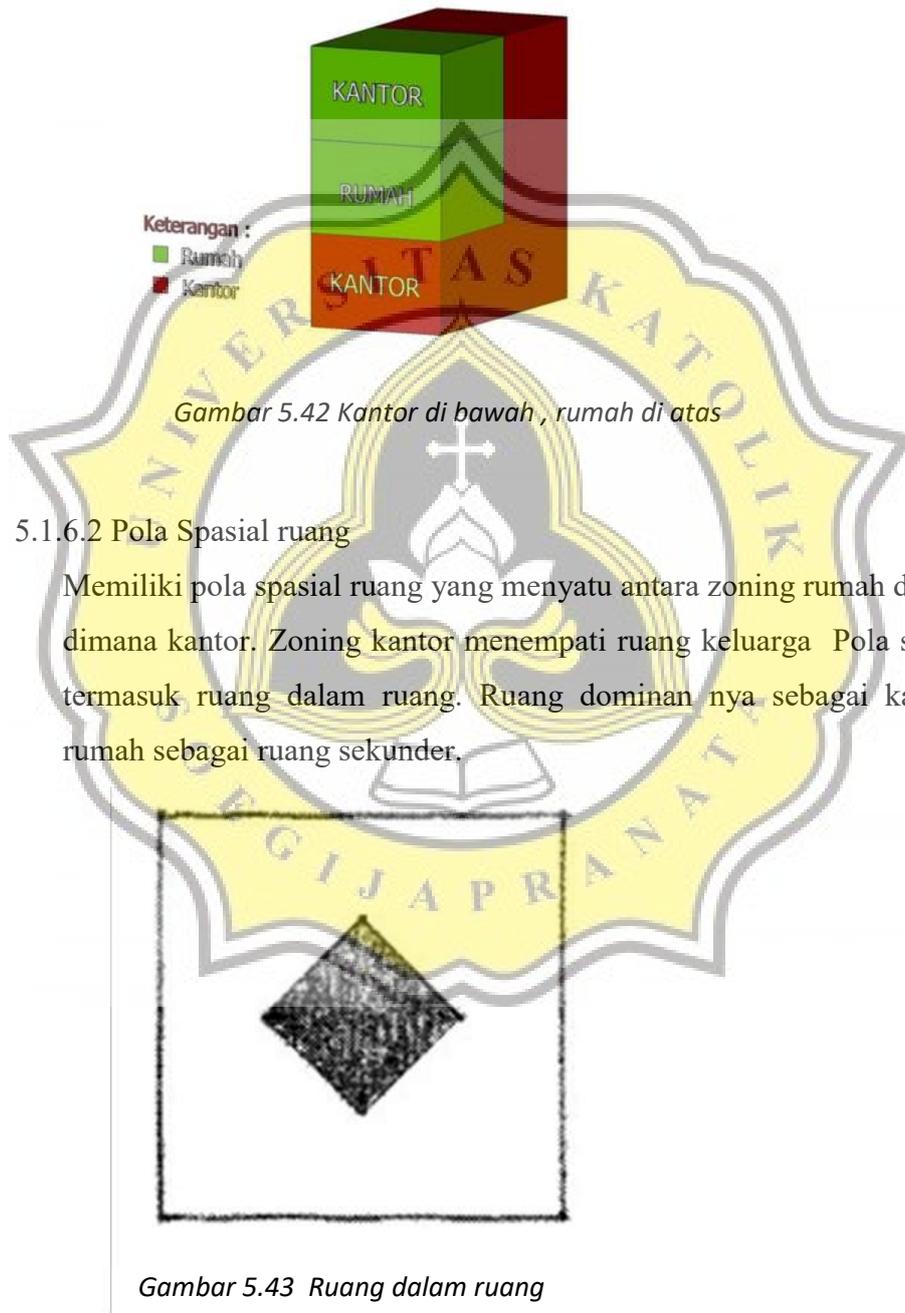


Gambar 5.41 Lahan Parkir

## 5.1.6 Sampel 6 (Kantor Notaris Dewi Pardusi )

### 5.1.6.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 6 merupakan bangunan 3 lantai dimana lantai 1 digunakan sebagai kantor, lantai 2 digunakan sebagai kantor dan hunian, lantai 3 digunakan sebagai kantor dan hunian. Pola tipologi pada rumah kantor 6 menyatu dengan kantor.



### 5.1.6.3 Fasade

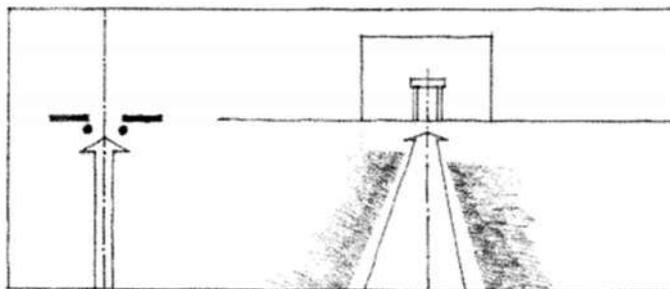
Pada rumah kantor 6 merupakan bangunan 3 lantai dengan massa bangunan tunggal. Memiliki lahan yang sempit sehingga pengembangannya keatas. Konsep bangunannya adalah bangunan arsitektur modern seperti bangunan perkantoran pada umumnya. Dominasi fasade nya sebagai kantor. Tampilan fasade mencerminkan sebuah kantor professional, sedangkan sebagai rumah kurang nyaman karena zoning berbaur zoning dengan kantor.

berada di lantai 2 terlihat nyaman seperti bangunan hotel berbintang dengan fasilitas kamar mandi dalam di setiap kamar.



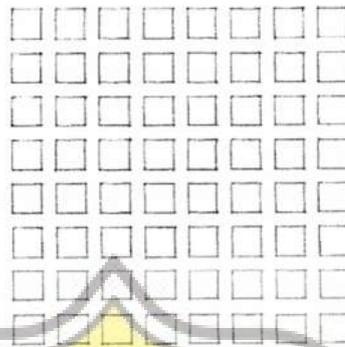
### 5.1.6.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 6 memiliki sirkulasi yang menyatu antara rumah dan kantor. Memiliki 2 pintu masuk yaitu melalui pintu depan utama dan pintu dapur. Tangga sebagai ruang penghubung sangat penting fungsinya sebagai jalur penghubung dan sirkulasi. Berada di lahan tengah sehingga hanya memiliki satu akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 6 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



Gambar 5.45 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah menembus ruang karena memiliki konsep menyatu.



Gambar 5.46 Pola Grid



Gambar 5.47 Menembus Ruang

#### 5.1.6.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 6 tidak memiliki lahan parkir sehingga kendaraan akan di parkir di bahu jalan.



Gambar 5.48 Area Parkir

### 5.1.7 Sampel 7 (CV.Cahaya Karya Utama )

#### 5.1.7.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 7 merupakan bangunan 2 lantai dimana kantor berada pada lantai 1 dan rumah pada lantai 2. Ruang Kantor menempati ruang keluarga.



Gambar 5.49 Kantor di bawah , rumah di atas

#### 5.1.7.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang menyatu antara zoning rumah dan kantor dimana kantor. Zoning rumah menempati ruang keluarga. Pola seperti ini termasuk ruang dalam ruang. Ruang dominan nya sebagai rumah dan kantor sebagai ruang sekunder.



Gambar 5.50 Ruang dalam ruang

#### 5.1.7.3 Fasade

Pada rumah kantor 7 merupakan bangunan 2 lantai dengan massa bangunan tunggal. Memiliki lahan yang terbatas pada lingkungan perumahan sehingga pengembangannya keatas. Konsep bangunannya adalah bangunan khas jawa tengah dengan atap pelana yang di padu

padankan dengan konsep modern. Terlihat penggunaan material kaca blok memanjang pada lantai 2. Tampilan fasade mencerminkan sebuah bangunan rumah tinggal 2 lantai. Ada papan nama perusahaan yang di tempel pada area depan rumah sehingga memudahkan client untuk menemukan rumah kantor tersebut. Owner menyadari bahwa kantor saat ini belum memiliki sirkulasi yang baik dan tampilan kantor belum mencerminkan kantor profesional, sehingga ada rencana dari owner untuk merenovasi rumah kantor ini , dimana kantor akan dipindah ke lantai 2 dengan penambahan tangga sebagai jalur penghubung menuju lantai 2 tanpa mengganggu aktifitas rumah tinggal.

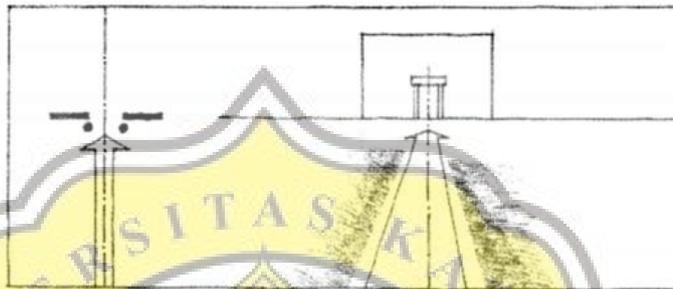


*Gambar 5.51 Tampilan Fasade*

*Gambar 5.52 Tampilan Rencana Renovasi Fasade*

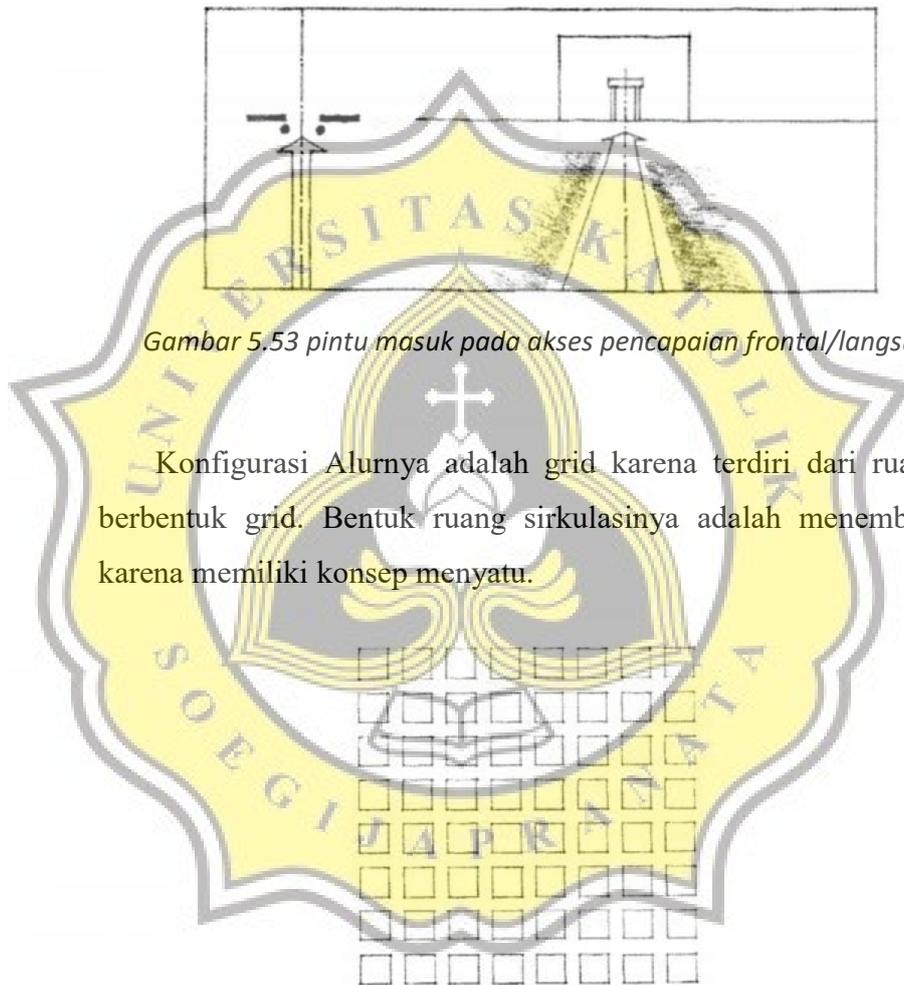
#### 5.1.7.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 7 memiliki sirkulasi yang menyatu antara rumah dan kantor. Memiliki 1 pintu masuk yaitu dilalu baik pelaku rumah maupun pelaku kantor. Berada di lahan tengah sehingga hanya memiliki satu akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 7 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.

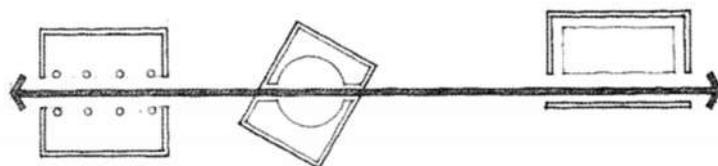


*Gambar 5.53 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah menembus ruang karena memiliki konsep menyatu.



*Gambar 5.54 Pola Grid*



*Gambar 5.55 Menembus Ruang*

#### 5.1.7.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 7 memiliki lahan parkir terbatas. Garasi hanya bisa menampung 1 mobil dan 2 motor. Garasi hanya cukup diperuntukkan bagi pelaku rumah tinggal. Sedangkan untuk kendaraan karyawan maupun tamu akan di parkir dibahu jalan.

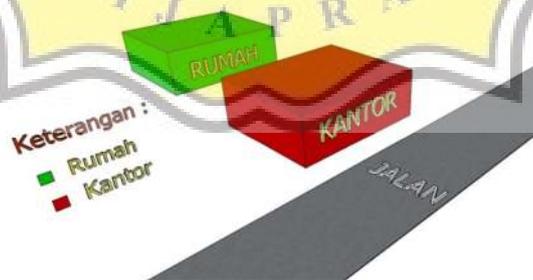


Gambar 5.56 Area Parkir

#### 5.1.8 Sampel 8 (PT.Andella Tombak Paruma )

##### 5.1.8.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 8 merupakan bangunan 1 lantai dimana kantor berada di depan dan rumah berada di belakang.. kantor berada di depan karena letaknya dekat dengan jalan.



Gambar 5.57 Kantor di depan , rumah di belakang

#### 5.1.8.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor dimana kantor. Masing-masing memiliki zoning sendiri sehingga tidak mengganggu aktifitas kantor dan kenyamanan penghuni rumah. Pada ruang kantor memiliki fasilitas pendukung kantor seperti ruang tamu, dapur, toilet (KM/WC), ruang kerja. Pada kasus rumah kantor 8 ini tidak memiliki ruang bersama karena masing-masing zoning sudah dilengkapi dengan fasilitas pendukung kantor maupun rumah. Pola ruang termasuk pola ruang-ruang berdekatan dengan bidang pemisah sehingga mempertegas karakter fungsi ruang.



*Gambar 5.58 Pola ruang-ruang yang berdekatan*

#### 5.1.8.3 Fasade

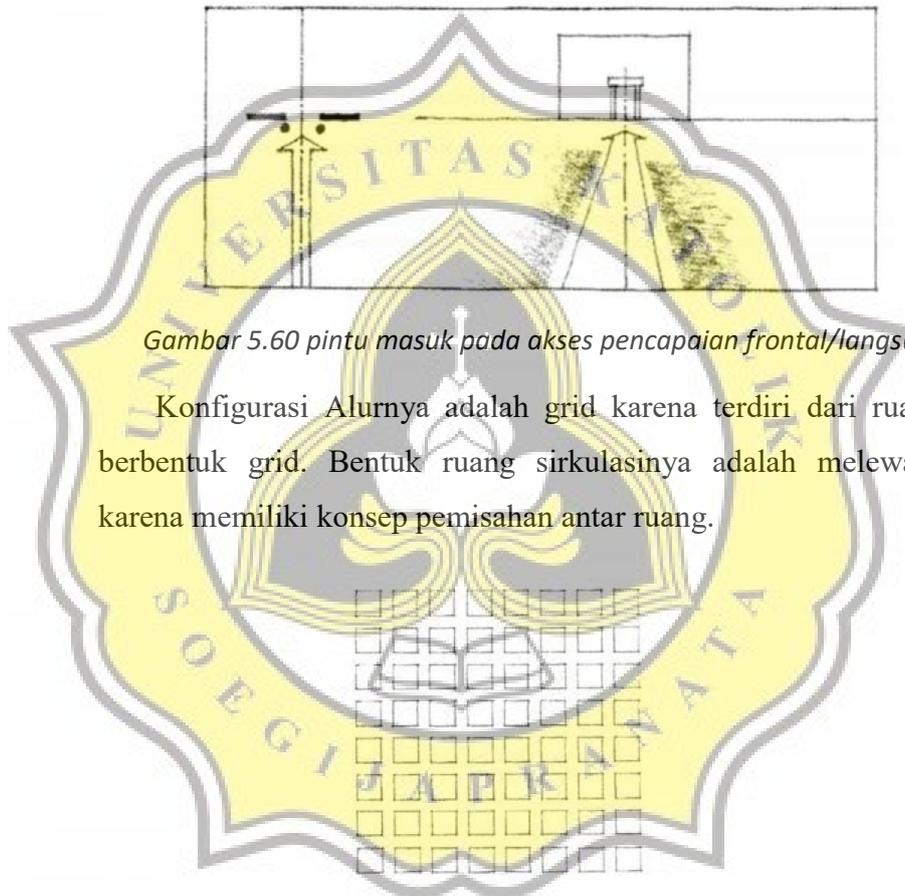
Pada rumah kantor 8 merupakan bangunan 1 lantai dengan 2 massa bangunan. Memiliki lahan yang cukup luas memiliki konsep bangunan kantor pemerintahan atau sekolah negeri khas Jawa tengah dengan halaman yang luas serta penggunaan atap limasan dan pelana . Secara tampilan merupakan bangunan kantor pemerintahan meskipun kantor swasta.



*Gambar 5.59 Tampilan Fasade*

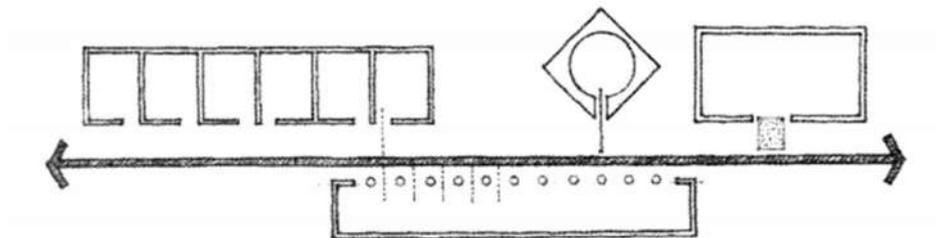
#### 5.1.8.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 8 memiliki sirkulasi yang terpisah antara rumah dan kantor. Memiliki 2 pintu masuk yaitu pintu depan untuk pelaku kantor dan pintu samping yang menuju ke area belakang. Berada di lahan tengah sehingga hanya memiliki satu akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 8 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



*Gambar 5.60 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang karena memiliki konsep pemisahan antar ruang.

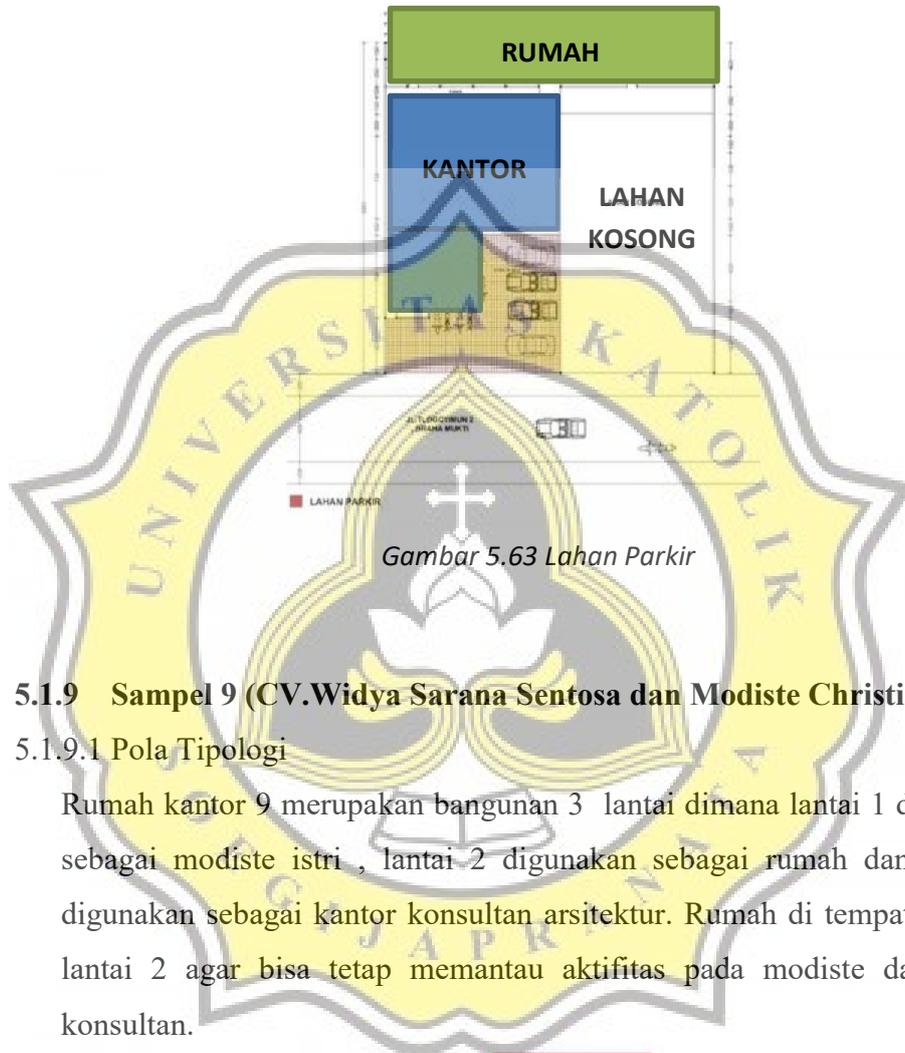


*Gambar 5.61 Pola Grid*

*Gambar 5.62 Melewati Ruang*

#### 5.1.8.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 8 memiliki lahan parkir yang memadai untuk menampung kendaraan pelaku rumah tinggal, karyawan, tamu. Ditambah dengan adanya lahan kosong sebelah kiri bisa digunakan juga sebagai lahan parkir.



Gambar 5.63 Lahan Parkir

#### 5.1.9 Sampel 9 (CV.Widya Sarana Sentosa dan Modiste Christine )

##### 5.1.9.1 Pola Tipologi

Rumah kantor 9 merupakan bangunan 3 lantai dimana lantai 1 digunakan sebagai modiste istri , lantai 2 digunakan sebagai rumah dan lantai 3 digunakan sebagai kantor konsultan arsitektur. Rumah di tempatkan pada lantai 2 agar bisa tetap memantau aktifitas pada modiste dan kantor konsultan.



Gambar 5.64 Kantor di depan , rumah di belakang

#### 5.1.9.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor . Masing-masing memiliki zoning sendiri sehingga tidak mengganggu aktifitas kantor dan kenyamanan penghuni rumah. Pola spasial ruang pada rumah kantor 9 terdiri dari lantai 1 dipergunakan sebagai modiste , lantai 2 dipergunakan sebagai rumah dan lantai 3 sebagai kantor konsultan. Pada ruang kantor memiliki fasilitas pendukung kantor yang sangat lengkap layaknya fasilitas kantor pada bangunan perkantoran .Pada kasus rumah kantor 9 ini tidak memiliki ruang bersama karena masing-masing zoning sudah dilengkapi dengan fasilitas pendukung kantor maupun rumah. Pola ruang termasuk pola ruang-ruang berdekatan dengan bidang pemisah sehingga mempertegas karakter fungsi ruang.



*Gambar 5.65 Pola ruang-ruang yang berdekatan*

#### 5.1.9.3 Fasade

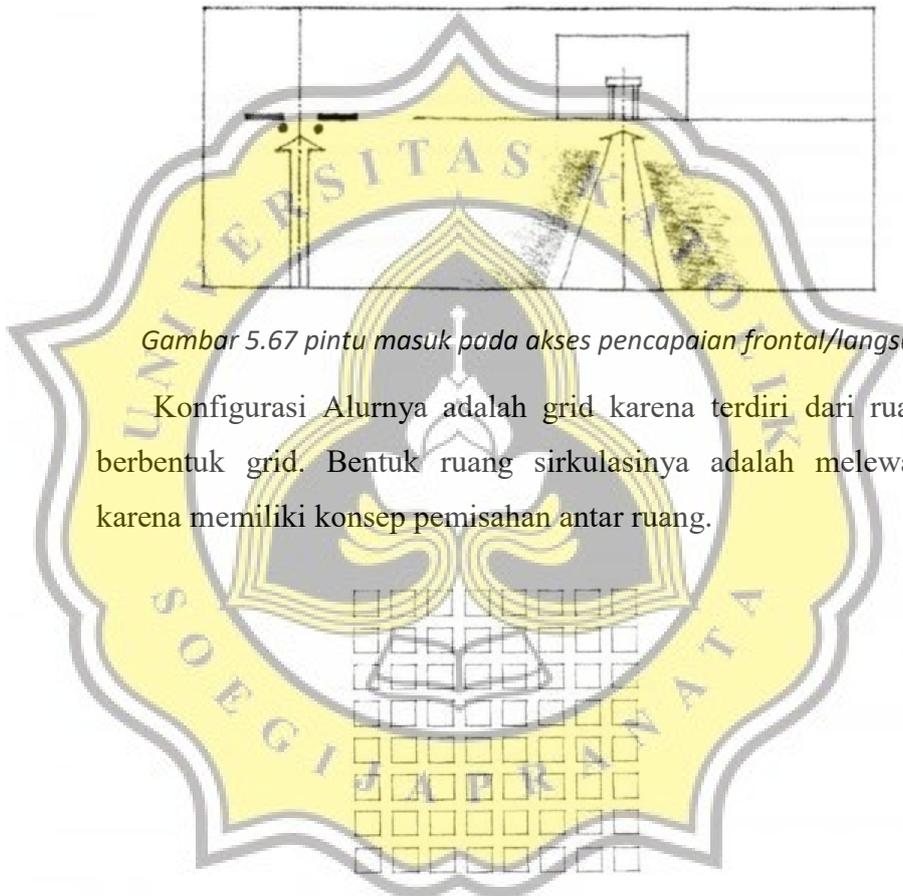
Pada rumah kantor 9 memiliki tampilan fasade menyatu dan merupakan bangunan tunggal 3 lantai. Tampilan fasade nya mengadopsi style arsitektur modern tropis. Fasade dengan gaya modern tropis cocok digunakan sebagai kantor dan rumah tinggal. Fasade mencerminkan kantor professional dan hunian yang nyaman.



*Gambar 5.66 Tampilan Fasade*

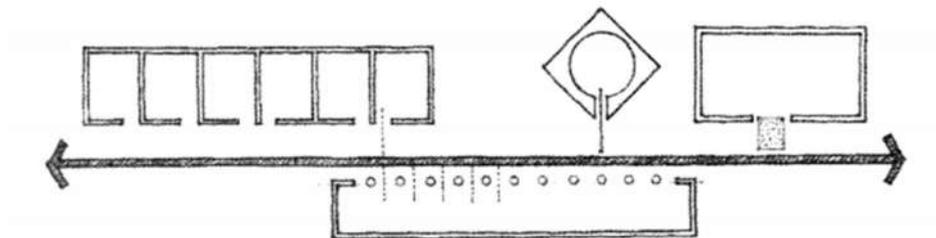
#### 5.1.9.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 9 memiliki sirkulasi yang terpisah antara modiste, rumah dan kantor konsultan. Tangga sebagai penghubung antar ruang dan jalur sirkulasi antar zoning. Berada di lahan tengah sehingga hanya memiliki satu akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 9 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.



*Gambar 5.67 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

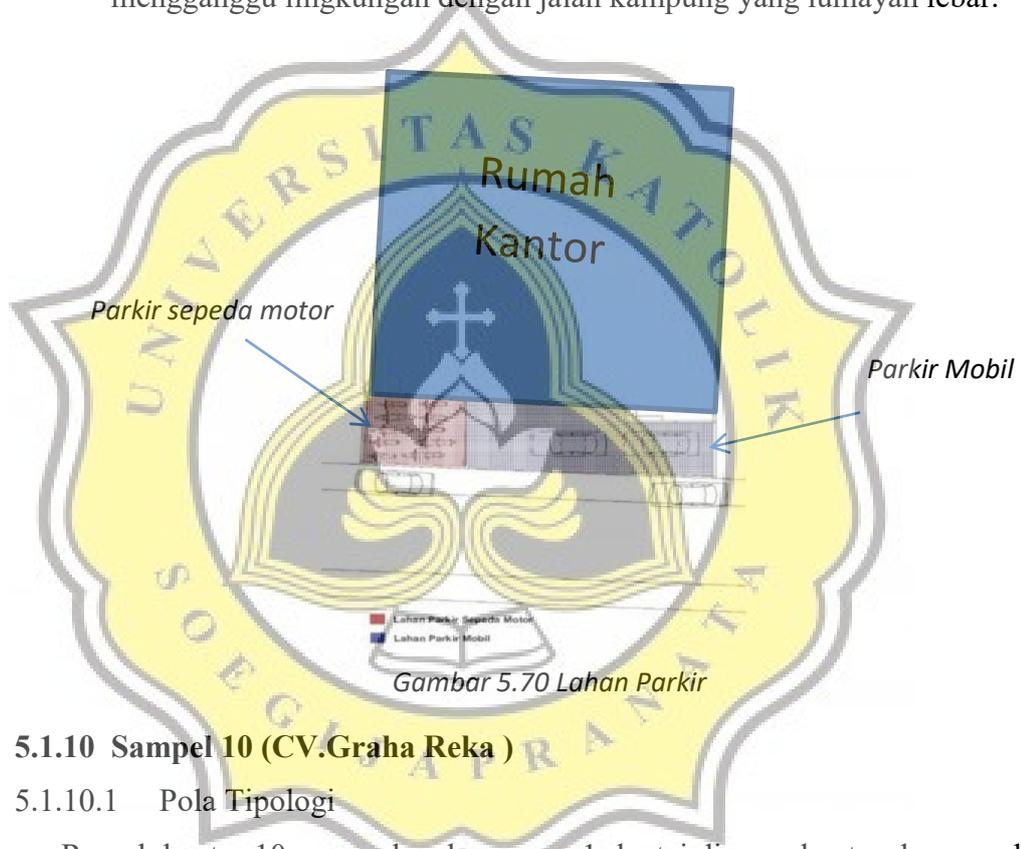
Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang karena memiliki konsep pemisahan antar ruang.



*Gambar 5.69 Melewati Ruang*

#### 5.1.9.5 Ketersediaan parkir

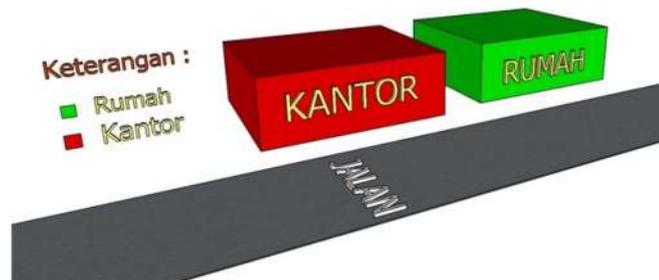
Pada rumah kantor 9 memiliki lahan parkir menyatu antara pelaku rumah dan pelaku kantor. Lahan untuk parkir tersedia dan mencukupi untuk bisa menampung kendaraan pelaku rumah dan karyawan kantor atau modiste yang rata-rata menggunakan sepeda motor. Akan tetapi apabila ada tamu pelanggan modiste atau tamu kantor yang berkunjung sebentar dan menggunakan mobil akan parkir di bahu jalan yang diawasi oleh petugas parkir sehingga cukup aman dan tidak mengganggu lingkungan dengan jalan kampung yang lumayan lebar.



#### 5.1.10 Sampel 10 (CV.Graha Reka )

##### 5.1.10.1 Pola Tipologi

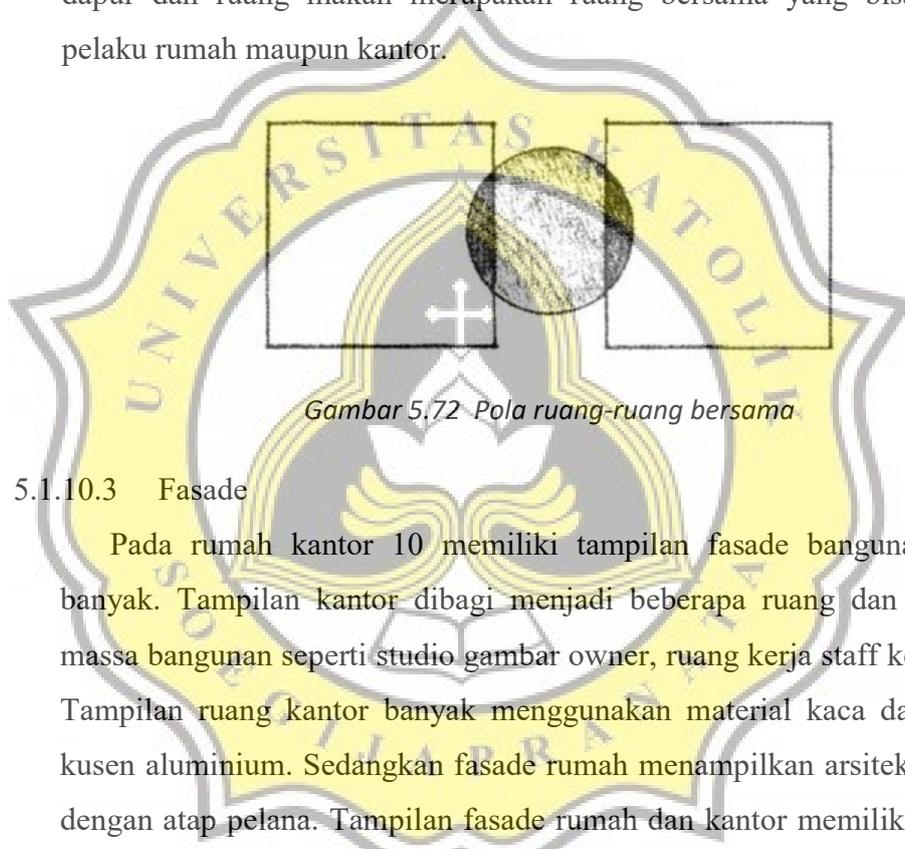
Rumah kantor 10 merupakan bangunan 1 lantai dimana kantor dan rumah bersebelahan.



Gambar 5.71 Kantor dan rumah bersebelahan

#### 5.1.10.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang terpisah antara zoning rumah dan kantor .Masing-masing memiliki zoning sendiri sehingga tidak mengganggu aktifitas kantor dan kenyamanan penghuni rumah. Pola spasial ruang pada rumah kantor 10 terdiri dari bangunan 1 lantai dimana kantor dan rumah letaknya bersebelahan. Pada rumah kantor 10 memiliki toilet dan musholla yang terpisah dari rumah sebagai fasilitas kantor. Di samping itu fasilitas pendukung kantor lainnya seperti ruang rapat menggunakan area taman, dapur dan ruang makan merupakan ruang bersama yang bisa diakses pelaku rumah maupun kantor.



Gambar 5.72 Pola ruang-ruang bersama

#### 5.1.10.3 Fasade

Pada rumah kantor 10 memiliki tampilan fasade bangunan massa banyak. Tampilan kantor dibagi menjadi beberapa ruang dan beberapa massa bangunan seperti studio gambar owner, ruang kerja staff konsultan . Tampilan ruang kantor banyak menggunakan material kaca dan rangka kusen aluminium. Sedangkan fasade rumah menampilkan arsitektur tropis dengan atap pelana. Tampilan fasade rumah dan kantor memiliki karakter yang berbeda di sesuaikan dengan fungsinya.



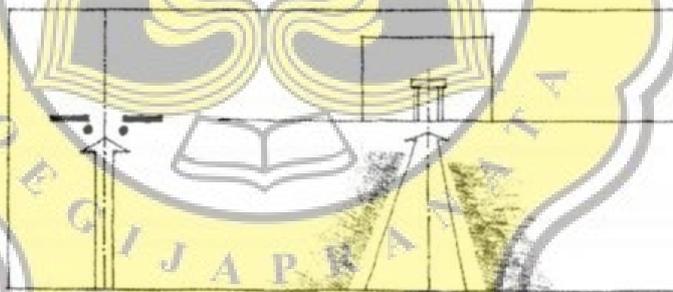
Gambar 5.73 Tampilan Fasade Kantor



*Gambar 5.74 Tampilan Fasade Rumah Tinggal*

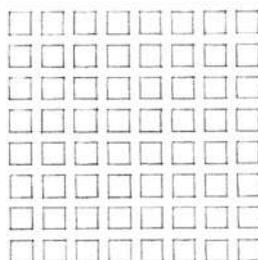
#### 5.1.10.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 10 memiliki sirkulasi yang terpisah antara kantor dan rumah. Memiliki 2 pintu masuk, satu pintu untuk rumah maupun satu pintu lagi untuk akses menuju kantor. Berada di lahan hook sehingga bisa memanfaatkan 2 akses jalan. Pada pencapaian rumah kantor 10 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.

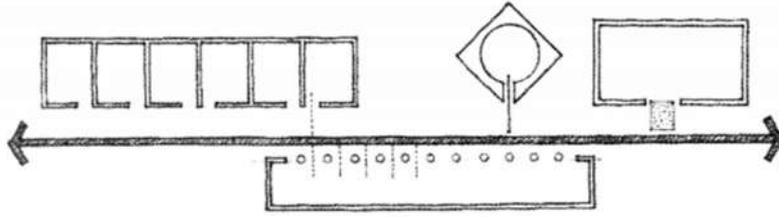


*Gambar 5.75 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang karena memiliki konsep pemisahan antar ruang.



*Gambar 5.70 Pola Grid*



Gambar 5.76 Menembus Ruang

#### 5.1.10.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 10 memiliki lahan parkir terpisah antara pelaku rumah dan pelaku kantor maupun tamu. Pelaku rumah akan parkir di garasi rumah. Karyawan kantor akan parkir di halaman rumah kantor karena berada dalam waktu yang cukup lama sekitar 7-8 jam @hari kerja. Sedangkan untuk tamu baik kantor maupun rumah yang hanya berkunjung sebentar akan parkir di halaman depan rumah yang cukup luas untuk menampung mobil dan motor. Pada rumah kantor 10 memiliki lahan parkir yang memadai.

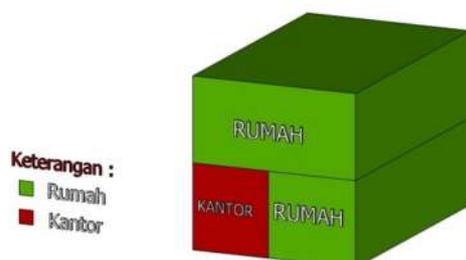


Gambar 5.77 Lahan Parkir

#### 5.1.11 Sampel 11 (PT.Arsi Granada Muda )

##### 5.1.11.1 Pola Tipologi

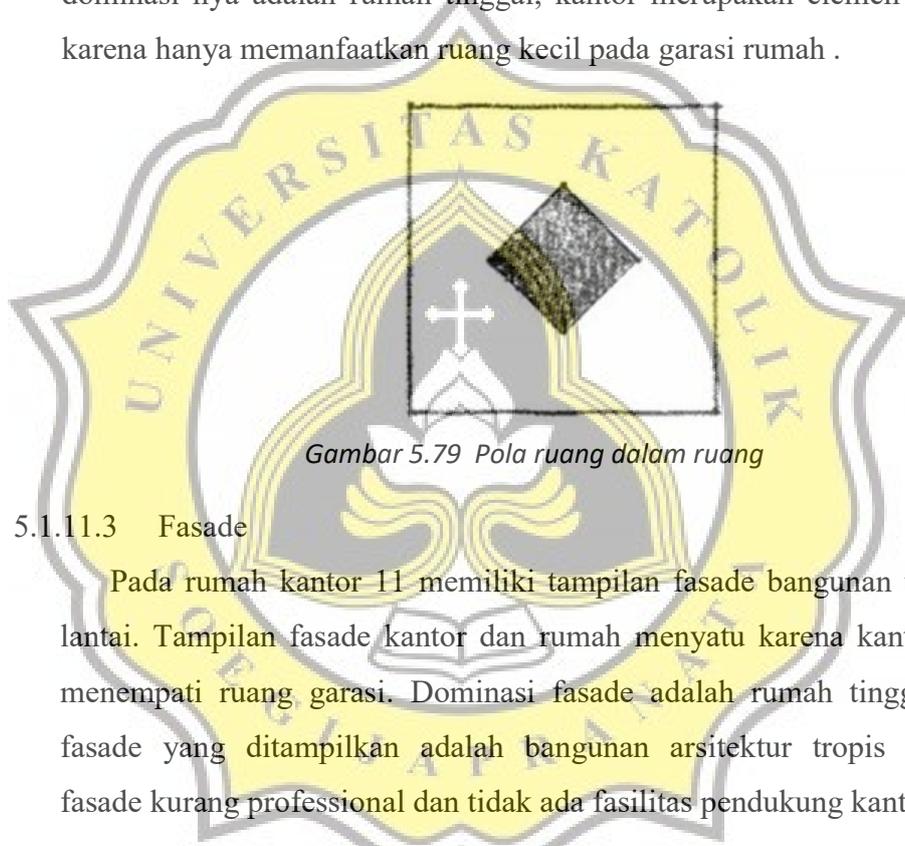
Rumah kantor 11 merupakan bangunan 2 lantai dimana kantor berada dilantai 1 dengan memanfaatkan garasi sebagai kantor.



Gambar 5.78 Kantor menempati Garasi

#### 5.1.11.2 Pola Spasial ruang

Memiliki pola spasial ruang yang menyatu antara zoning rumah dan kantor. Pola spasial ruang pada rumah kantor 11 terdiri dari bangunan 2 lantai dimana kantor menempati garasi rumah tinggal. Pada rumah kantor 11 banyak memanfaatkan ruang bersama seperti toilet, ruang makan, musholla. Pada rumah kantor 11 tidak terdapat fasilitas penunjang kantor, hanya terdapat ruang kerja karyawan dan pimpinan yang menempati area garasi. Pola seperti ini termasuk kategori ruang dalam ruang, dimana dominasi nya adalah rumah tinggal, kantor merupakan elemen sekunder karena hanya memanfaatkan ruang kecil pada garasi rumah.



Gambar 5.79 Pola ruang dalam ruang

#### 5.1.11.3 Fasade

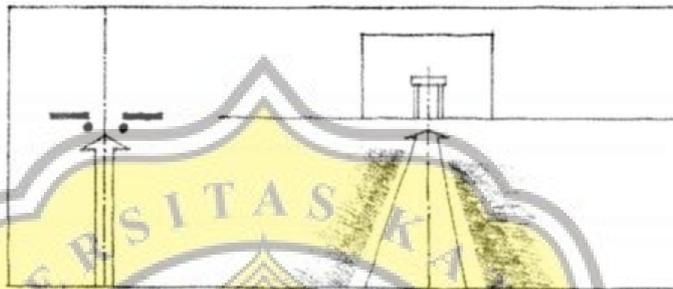
Pada rumah kantor 11 memiliki tampilan fasade bangunan tunggal 2 lantai. Tampilan fasade kantor dan rumah menyatu karena kantor hanya menempati ruang garasi. Dominasi fasade adalah rumah tinggal. Style fasade yang ditampilkan adalah bangunan arsitektur tropis. Tampilan fasade kurang profesional dan tidak ada fasilitas pendukung kantor.



Gambar 5.80 Tampilan Fasade Rumah Kantor

#### 5.1.11.4 Sirkulasi

Pada rumah kantor 11 memiliki sirkulasi yang terpisah antara kantor dan rumah. Memiliki 2 pintu masuk, diperuntukan untuk rumah dan kantor. masing-masing memiliki akses pintu masuk sendiri . Berada di lahan tengah sehingga hanya bisa memanfaatkan 1 akses jalan . Pada pencapaian rumah kantor 11 adalah langsung/frontal karena berhadapan langsung pada jalan sehingga mudah ditemukan.

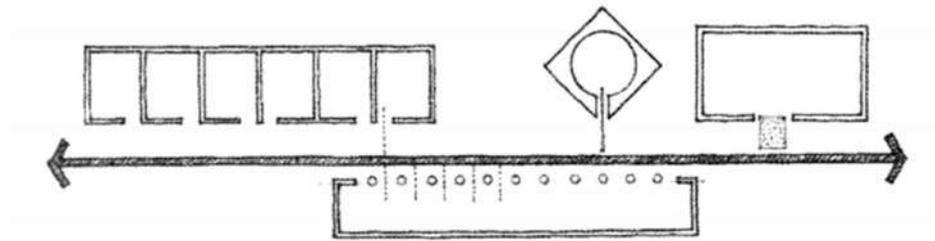


*Gambar 5.81 pintu masuk pada akses pencapaian frontal/langsung*

Konfigurasi Alurnya adalah grid karena terdiri dari ruang-ruang berbentuk grid. Bentuk ruang sirkulasinya adalah melewati ruang karena memiliki konsep pemisahan antar ruang.



*Gambar 5.82 Pola Grid*



*Gambar 5.83 Menembus Ruang*

#### 5.1.11.5 Ketersediaan parkir

Pada rumah kantor 11 lahan parkirnya menyatu antara penghuni rumah dan karyawan maupun tamu kantor/rumah. Tidak memiliki lahan yang memadai dan berada di jalan kampung yang tidak terlalu lebar sehingga rentan sekali menimbulkan kemacetan apabila ada tamu yang menggunakan mobil.



*Gambar 5.84 Lahan Parkir*



## 5.2 Analisa Tipologi rumah kantor

### 5.2.1 Analisa Tipologi rumah kantor dari 11 Rumah Kantor di Semarang

Tipologi Bangunan Rumah Kantor di Kota Semarang ditinjau dari pola spasial ruang, fasade, sirkulasi dan parkir. Tipologi bangunan rumah kantor dipengaruhi oleh kondisi lahan dan luas dimana bangunan tersebut berada. Pada hasil survey dapat dianalisa bahwa pada berdasarkan kondisi lahan yaitu :

➤ Bangunan pada lahan hook

Lahan hook direkomendasikan sebagai lahan untuk rumah kantor karena bisa memanfaatkan 2 sisi tampaknya sebagai entrance (pintu masuk) sehingga masing” area bisa memiliki akses masing” dan tidak mengganggu privasi penghuni rumah.

➤ Bangunan pada lahan tengah

Lahan posisi tengah bisa disiasi dengan ada nya 2 pintu masuk yang berbeda antara rumah & kantor. Pada hasil survey di dapatkan mayoritas kantor berada di depan , apabila posisi bangunan pada lahan tengah.

Dari 2 kondisi lahan tersebut, maka dapat dianalisa dari 11 rumah kantor tersebut sebagai berikut :

➤ Bangunan 1 lantai

Pada bangunan 1 lantai perletakkan hunian kantor sebagai berikut :

- Kantor di depan dan rumah dibelakang



Gambar 5.85 Kantor di depan

Pola ini yang paling sering digunakan untuk bangunan rumah kantor pada umumnya. Kantor di posisi depan sangat menguntungkan karena berada di dekat jalan sehingga akan mudah terlihat sebagai sebuah kantor. Di tinjau

dari akses pencapaian lebih mudah Karena lokasi terlihat dari jalan raya. Sampel yang sesuai dengan pola ini :

- CV.Archi Design  
Memiliki lahan hook sehingga menguntungkan baik untuk rumah & kantor. memiliki akses yang terpisah secara jelas sehingga tidak saling mengganggu aktifitas hunian. Pola ini sangat baik apabila digunakan dilahan hook.
- CV. Cahya Karya Utama  
Berada di kompleks perumahan Tlogosari dengan keterbatasan lahan , Bangunan ini memiliki 1 pintu utama yang diakses oleh penghuni rumah dan pegawai kantor. Tidak ada batasan privasi area kecuali kamar tidur. Konsep seperti ini bersifat terbuka , tidak ada pemisah antara zoning kantor dan rumah.
- PT. Andella Tombak Paruma  
Bangunan PT. Andella Tombak Paruma memiliki 2 pintu masuk, di depan untuk kantor dan samping untuk akses ke rumah.
- PT.Puri Sinar Berkah Jaya  
Bangunan ini dibangun pada tahun 1970an , memiliki 2 pintu masuk. Pintu depan dan tamu akan masuk pada pintu depan , sedangkan pintu samping untuk penghuni rumah.
- Rumah di depan dan Kantor di belakang



Gambar 5.86 Kantor di belakang

Rumah di posisi depan akan mendominasi tampilan fasade depan. agar kantor bisa terlihat dan tidak tertutup hunian, posisi kantor bisa lebih tinggi dari hunian. Apabila berada di lahan hook dapat di maksimalkan posisi pintu masuknya. Kantor bisa menggunakan pintu sebelah samping sedangkan hunian rumah di depan. Sesuai dengan pola ini adalah rumah kantor PT. Miracle Structo Interio Coustic yang berada di Bukit Sari. Karena posisi hook tidak menjadi masalah untuk PT. Miracle Structo Interio Coustic karena memiliki 2 pintu masuk . Bangunan kantor meskipun dibelakang tetap terlihat karena berada dilahan hook.

- Rumah di depan dan Kantor bersebelahan



Kantor dan rumah posisi bersebelahan. Pola rumah kantor seperti ini memiliki dua pintu masuk (entrance) masing-masing. Sehingga tidak saling mengganggu antara aktifitas kantor dan rumah tinggal. Sesuai dengan rumah kantor:

- CV.Bangun Makmur Sarana (BMS)

Berada di perkampungan kasipah. Bangunan kantor bersebelahan dengan rumah, karena berada dilahan berkontur posisi kantor dipilih lebih tinggi agar memudahkan akses pencapaian menuju kantor bagi clien atau tamu.

- CV.Graha Reka

Berada di perumahan Banyumanik , memiliki lahan hook. Kantor berada di samping memiliki 2 pintu masuk dengan memanfaatkan lahan hook.

➤ Bangunan 2 lantai

Pada bangunan 2 lantai zoning secara vertikal dapat dibedakan menjadi 2:

- Kantor di lantai bawah dan rumah di lantai atas



*Gambar 5.88 Kantor di bawah*

Kantor di bagian bawah dan hunian di atas. Pada pola rumah kantor seperti ini, umumnya digunakan untuk bangunan ruko (rumah toko). Sampling rumah kantor yang sesuai adalah CV.Macro Albama. Kantor & toko berada dilantai 1 sedangkan hunian berada dilantai 2. Pintu masuk bisa diakses karyawan maupun penghuni rumah. lantai 2 merupakan area privasi hunian.

- Rumah di lantai bawah dan kantor di lantai atas



*Gambar 5.89 Kantor di atas*

Pada pola rumah kantor seperti ini, dimana ruang kantor berada di lantai atas. Tangga memiliki peranan yang sangat penting sebagai ruang penghubung. Tangga pada posisi luar menjadi pilihan terbaik agar zona hunian dan kantor tidak saling mengganggu.

Pola ini akan digunakan oleh CV.Cahaya Karya Utama yang saat ini berencana ingin merenovasi rumah kantornya. Akan dibuatkan tangga depan sebagai akses masuk area kantor, sehingga tidak mengganggu privasi hunian.

➤ Bangunan 3 lantai

Pada bangunan rumah kantor berlantai 3 berdasarkan hasil survey ada 2 yang menggunakan pola ini yaitu :

- CV.Widya Sarana Sentosa & Modiste Christine

Pada rumah kantor tersebut, Pak Agus selaku owner mendesain sendiri rumah kantor dengan lantai 1 digunakan untuk usaha modiste istri, lantai 2 digunakan sebagai hunian dan lantai 3 untuk kantor konsultan arsitektur Pak Agus.

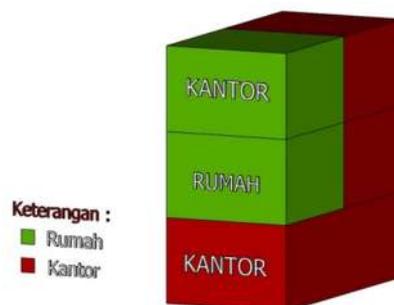


Gambar 5.90 Kantor di lantai 1 & 3

- Kantor Notaris Bu Dewi Pardusi

Pada rumah kantor Bu Dewi merupakan bangunan lantai 3 dengan peruntukan sebagai berikut:

- Lantai 1 : Kantor
- Lantai 2 : Gabungan kantor + hunian
- Lantai 3: Gabungan kantor + hunian



Gambar 5.91 Kantor dan rumah pola menyatu

Secara Umum dapat dianalisa ada 5 macam pola tipologi rumah kantor adalah sebagai berikut:

- Kantor di depan, rumah di belakang



■ Rumah  
■ Kantor

*Gambar 5.92 Kantor di depan*

Pola seperti ini banyak digunakan dan di rekomendasikan karena kantor terletak di depan jalan sehingga memudahkan dalam akses pencapaian. Client akan mudah menemukan rumah kantor yang dimaksud.

- Kantor di belakang , rumah di depan



■ Rumah  
■ Kantor

*Gambar 5.93 Kantor di belakang*

Pola seperti ini jarang digunakan kecuali letak kantor dibuat lebih tinggi sehingga bisa terlihat dari depan. Akan tetapi dari beberapa kasus ada juga yang menggunakan pola ini karena letaknya berada di lahan hook yang bisa diakses 2 jalan.

- Kantor dan rumah bersebelahan

Pola seperti ini banyak juga digunakan dan direkomendasikan karena kantor bisa terlihat dari depan. Pola seperti ini biasanya untuk rumah yang memiliki lebar pada sisi depan .Pada lahan sempit pola seperti ini sulit di terapkan.



*Gambar 5.94 Kantor di samping*

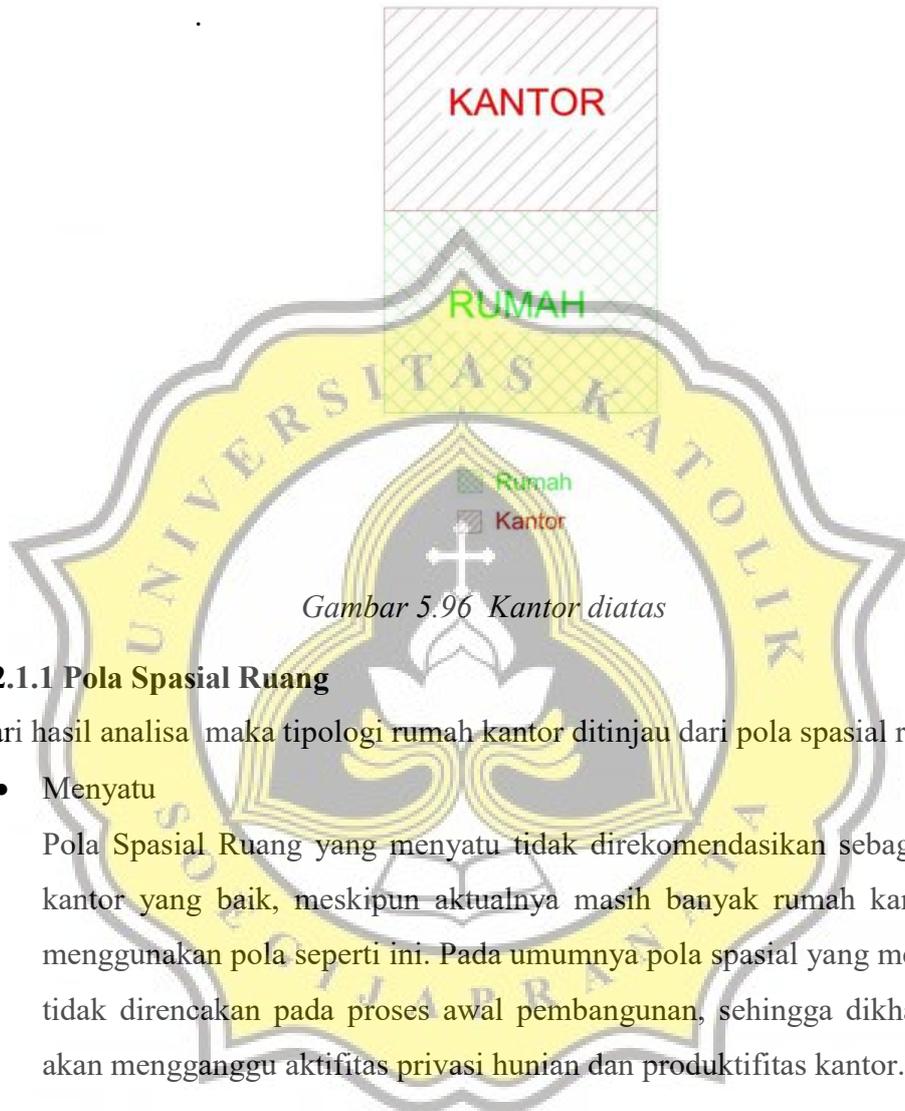
- Kantor di bawah , rumah di atas

Pola seperti ini sering ditemui pada bangunan lebih dari satu lantai. Pada umumnya kantor diletakkan dibawah karena untuk memudahkan akses pencapaian.

*Gambar 5.95 Kantor dibawah*

- Kantor di atas, rumah dibawah

Pada pola ini kantor berada diatas, biasanya dihubungkan dengan tangga pada bagian luar untuk menuju ke area kantor di lantai 2.



Gambar 5.96 Kantor diatas

### 5.2.1.1 Pola Spasial Ruang

Dari hasil analisa maka tipologi rumah kantor ditinjau dari pola spasial ruang :

- Menyatu

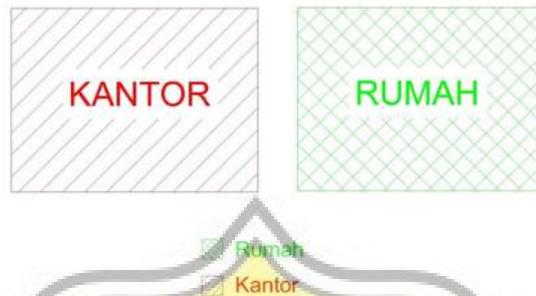
Pola Spasial Ruang yang menyatu tidak direkomendasikan sebagai rumah kantor yang baik, meskipun aktualnya masih banyak rumah kantor yang menggunakan pola seperti ini. Pada umumnya pola spasial yang menyatu ini tidak direncanakan pada proses awal pembangunan, sehingga dikhawatirkan akan mengganggu aktifitas privasi hunian dan produktifitas kantor.



Gambar 5.97 Pola Spasial Ruang Menyatu

- Terpisah

Pola spasial ruang terpisah direkomendasikan menjadi rumah kantor yang baik. Dengan pola spasial ruang terpisah, privasi penghuni rumah bisa terjaga dan produktifitas kantor tetap terjaga.



Gambar 5.98 Pola Spasial Ruang Terpisah

#### 5.2.1.2 Fasade

Berdasarkan tampilan fasade , dibedakan manjadi 2:

- Bangunan Tunggal

Pada bangunan tunggal, rumah dan kantor berada dalam satu bangunan. Bangunan tunggal bisa terdiri dari bangunan 1, 2 maupun 3 lantai. Pada bangunan tunggal biasanya kantor letaknya di depan atau dibawah . Apabila terpaksa kantor di belakang, maka lebih baik kantor posisinya lebih tinggi agar terlihat dari depan. Penempatan baliho atau papan nama perusahaan dapat memudahkan client menemukan alamat kantor tersebut.



Gambar 5.99 Pola Bangunan Tunggal

Fasade yang menyatu terlihat pada bangunan rumah kantor sebagai berikut:

- CV.Archi Desain
- PT. Puri Sinar Berkah Jaya
- Kantor Notaris Dewi Pardusi Daeng
- CV.Cahaya Karya Utama
- CV.Macro Albama
- CV.Widya Sarana Sentosa dan Modiste Christine
- PT.Arsi Granada Muda

- **Bangunan Majemuk**

Bangunan yang terdiri dari dua atau lebih massa bangunan. Pola fasade seperti ini direkomendasikan sebagai bangunan rumah kantor. Ruang kantor dan rumah letaknya terpisah . Pada bangunan majemuk lebih baik dibedakan secara jelas tampilan fasade nya. Misalnya untuk kantor dipertegas dengan tampilan desain perkantoran yang menarik dan mencerminkan keprofesionalisme sebuah kantor. Dengan tampilan yang menarik akan menarik client untuk mempercayakan proyek kepada perusahaan tersebut. Seperti pada hasil survey adalah bangunan rumah kantor CV. Bina Makmur Sarana (BMS) . Memiliki fasade yang terpisah dengan jelas antara bangunan kantor & rumah, fasade kantor berbentuk kubisme dan rumah berkonsep rumah jawa dengan atap pelana .



Gambar 5.100 Pola Bangunan Majemuk

Fasade merupakan elemen yang sangat penting pada sebuah rumah kantor terutama kantor. Tampilan fasade kantor yang bagus dan menarik, ada image yang ingin ditampilkan. Hal itu akan menjadi daya tarik tersendiri dari client untuk mempercayakan pekerjaan-pekerjaan penting pada perusahaan tersebut. Meskipun sebuah kantor berada di rumah tinggal tetap bisa dibuat semenarik mungkin dan mencerminkan profesionalisme yang ingin ditampilkan dalam tampilan fasade sebuah kantor. Fasade yang tunggal atau majemuk tidak akan masalah, bila di rencanakan dengan baik.

Akses pencapaian sebuah rumah kantor juga menjadi sangat penting, client akan mudah mencari lokasi kantor yang strategis. Selain itu tampilan fasade kantor yang lebih menonjol dan menarik serta sign papan nama perusahaan akan memudahkan client untuk mengakses rumah kantor tersebut.

Fasade yang terpisah terlihat pada bangunan rumah kantor sebagai berikut:

- PT Miracle Structo Interio Coustis
- CV. Bina Makmur Sarana
- PT. Andella Tombak Paruma
- CV.Graha Reka

### 5.2.1.3 Sirkulasi

Berdasarkan sirkulasi dibedakan menjadi 2:

- Sirkulasi Menyatu

Rumah kantor yang memiliki sirkulasi ruang menyatu biasanya ditandai dengan adanya satu pintu masuk yang digunakan bersama baik kantor maupun rumah. Sirkulasi yang berbaur antara rumah dan kantor. Konsep rumah kantor menyatu antara sebagian ruang hunian dan kantor, pelaku kantor dapat mengakses ruang rumah secara bebas dan dapat digunakan secara bersama-sama. Karyawan kantor sudah dianggap keluarga sendiri oleh penghuni rumah sehingga pemilik rumah bersedia untuk berbagi zoning rumah(semi privat) dengan karyawan kantor. Ruang bersama adalah ruang yang digunakan secara bersama-sama penghuni rumah dan karyawan kantor. Ruang bersama

yang digunakan antara lain: dapur, ruang makan, toilet, taman, dan ruang tamu.

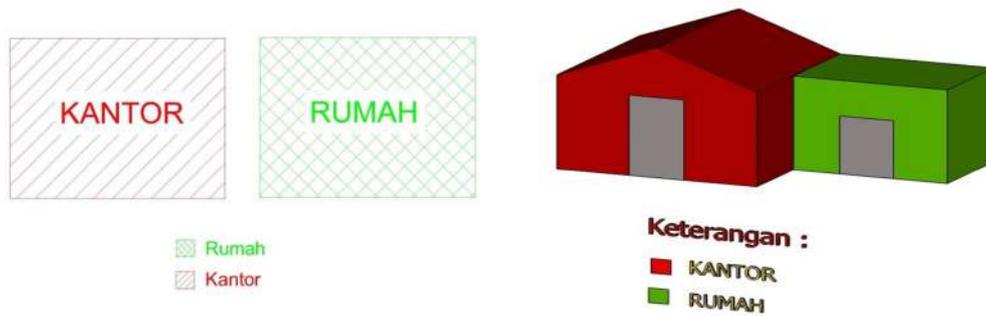
Dari hasil survey 11 rumah kantor di Semarang yang memiliki sirkulasi menyatu :

- CV. Macro Albama
- Kantor Notaris Dewi Pardusi
- CV. Cahya Karya Utama



Gambar 5.101. Sirkulasi Menyatu

- Sirkulasi Terpisah  
Sirkulasi terpisah sebagai pembatas untuk menjaga privasi penghuni rumah. Pada umumnya ditandai dengan adanya pintu masuk yang terpisah. Pola sirkulasi terpisah sangat cocok untuk rumah kantor yang menjunjung profesionalisme dalam pekerjaan. Meskipun satu lingkup dengan hunian tetapi kantor dibuat sirkulasinya terpisah dari rumah agar masing-masing aktifitas bisa berjalan lancar dan tidak saling mengganggu. Konsep rumah kantor terpisah, sirkulasi ruang antara hunian dan kantor dipisahkan dengan pembatas. Karyawan kantor tidak memiliki akses untuk menuju ke zona hunian. Hal ini digunakan untuk menjaga privasi penghuni rumah agar tetap nyaman tinggal di rumah yang terdapat aktifitas kantor di dalamnya. Dengan pengolahan pola ruang yang tepat, sebuah kantor di dalam rumah tinggal bisa tetap menunjukkan eksistensinya sebagai sebuah kantor profesional dengan image yang ingin dibangun oleh sebuah kantor tersebut.



Gambar 5.102 Sirkulasi Terpisah

Dari hasil penelitian dapat dianalisa yang memiliki sirkulasi terpisah :

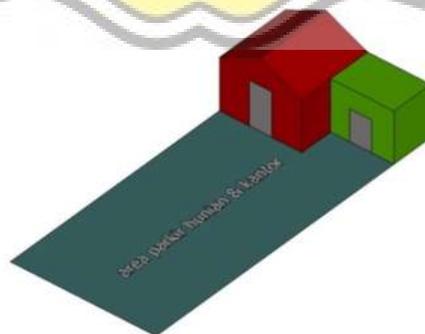
- PT. Miracle Structo Interio Coustic
- CV. Bangun Makmur Sarana
- CV. Archi Desain
- PT. Puri Sinar Berkah Jaya
- PT. Andella Tombak Paruma
- CV. Widya Sarana Sentosa dan Modiste Christine
- CV. Graha Reka
- PT. Arsi Granada Muda

#### 5.2.1.4 Ketersediaan Lahan Parkir

Berdasarkan ketersediaan lahan parkir dibedakan menjadi 2 :

- Lahan Parkir Menyatu

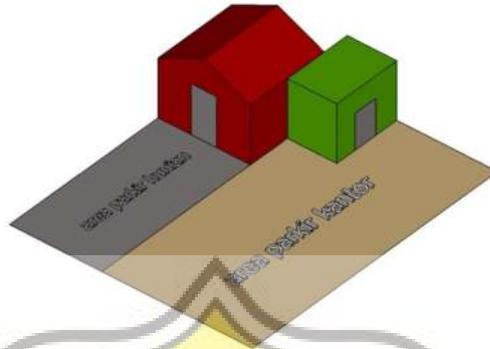
Lahan parkir menjadi satu antara hunian dan kantor. biasanya lahan parkir menempati halaman depan atau samping. Pada lahan yang terpisah



Gambar 5.103 Lahan Parkir Menyatu

- Lahan Parkir Terpisah

Lahan parkir terpisah merupakan kondisi ideal sebuah rumah kantor. lahan parkir kendaraan untuk penghuni kantor berbeda dengan pelaku kantor.



*Gambar 5.104 Lahan Parkir*

Ditinjau dari segi perencanaan rumah kantor di Kota Semarang dibedakan menjadi 2:

- Di rencanakan dari awal pembangunan  
Pada rumah kantor yang sudah di rencanakan dari awal pembangunannya, tentunya sudah di rencanakan konsep rumah kantor yang ideal, yang diharapkan oleh pemilik rumah. Keputusan untuk menjadikan rumah tinggal sebagai kantor tentunya dengan perencanaan yang sangat matang. Harus ada pemisahan pola spasial ruang dan sirkulasi yang jelas antara rumah dan kantor, sehingga privasi penghuni rumah bisa tetap terjaga. Apabila memiliki lahan yang tidak terlalu luas, maka solusinya dengan menggunakan ruang bersama yang bisa digunakan hunian dan kantor. Perencanaan ruang bersama yang tepat tidak akan mengganggu privasi hunian. Pada konsep kantor yang direncanakan dari awal, bisa di bangun image yang ingin ditampilkan sehingga meskipun dirumah tetap memberi kesan professional, sehingga client akan percaya.
- Tidak direncanakan dari awal, terjadi karena kebutuhan  
Pada rumah kantor yang tidak direncanakan dari awal , terjadi karena tuntutan kebutuhan biasanya memiliki konsep rumah kantor yang kurang ideal. Akan ada yang tersisihkan baik hunian atau kantor karena menyatukan konsep rumah dan kantor tidak mudah. Apabila salah dalam

menentukan konsep sebuah rumah kantor, akan saling mengganggu aktifitas masing-masing. Rumah sebagai hunian menjadi tidak nyaman, kantor juga kurang menunjukkan profesionalisme sebagai sebuah kantor. Kantor yang baik harus memiliki image professional sehingga client akan mempercayakan proyek ke perusahaan tersebut.

### **5.3 Analisa Tipologi Kriteria rumah Kantor yang Ideal**

Berdasarkan tinjauan pembahasan referensi jurnal Bab II , maka dapat dianalisa bahwa belum ada penelitian yang khusus membahas tentang bangunan rumah kantor di Semarang. Bangunan rumah tinggal dipemukiman kota Semarang yang digunakan sebagai rumah tinggal dan kantor. Fenomena banyaknya rumah tinggal yang digunakan sebagai kantor di Semarang sudah banyak dijumpai. Tetapi belum ada penelitian yang khusus membahasnya. Beberapa jurnal membahas tentang SOHO (Small Office Home Office) yang banyak bermunculan di kota-kota besar di Indonesia yang umumnya berbentuk bangunan apartemen. Tetapi penelitian saya mengenai tipologi bangunan kantor yang berada di rumah tinggal daerah pemukiman Kota Semarang. Untuk bangunan apartemen SOHO yang saat ini banyak bermunculan di kota-kota besar, memang peruntukannya atau sudah di desain secara khusus sebagai rumah kantor. Tetapi untuk bangunan rumah kantor yang ada di pemukiman perlu adaptasi ruang dan pembagian zoning yang tepat, agar tidak mengganggu aktifitas hunian maupun kantor. Fasilitas kantor seperti ketersediaan lahan parkir juga sangat penting agar tidak menimbulkan kemacetan dan mengganggu lingkungan pemukiman. Rumah kantor yang ideal harus mampu beradaptasi dengan baik sehingga aktifitas masing-masing bisa berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan konflik dengan lingkungan sekitar rumah kantor tersebut.

Dari pembahasan bisa dianalisa bahwa pembagian zoning sangat penting dalam pemisahan antara ruang kantor dan rumah tinggal . Hierarki zona aktifitas menunjukkan kemudahan akses terhadap ruang yang bersangkutan. Zona terluar merupakan area yang bebas diakses oleh orang luar, sedangkan zona paling dalam merupakan area dengan akses yang terbatas. Area servis diletakkan paling luar dengan asumsi ketika melayani ruang publik maka ruang tersebut termasuk

dalam area publik juga. Selain ruang servis, beberapa ruang lainnya dapat saja berada pada zona yang berbeda tergantung kebutuhan.

Pembagian Zona tidak berarti ruang-ruang tersebut harus dibuat terpisah secara fisik. Batas antar zona dapat dibedakan berdasarkan batas visual maupun psikologis. Selain pembatas fisik berupa dinding atau partisi, perbedaan material atau pilihan warna pada elemen-elemen ruang dapat menjadi batas visual yang digunakan sebagai elemen pembatas area. Bahkan penataan cahaya yang di desain dengan baik dapat dimanfaatkan untuk menegaskan atas area.

Pembagian zona dibutuhkan agar masing-masing area rumah tinggal maupun kantor mempertimbangkan kebutuhan ruang penghuni, sehingga mampu memenuhi kebutuhan fungsi bangunan sebagai rumah tinggal maupun ruang kantor.



*Gambar 5.105 Pembagian Zona Aktifitas*

Dari hasil penelitian 11 rumah kantor dapat di buat tabel tingkat keidealan rumah kantor di kota Semarang yang di tinjau dari 5 aspek yaitu pola tipologi, pola spasial ruang, fasade, sirkulasi dan ketersediaan parkir.

Kriteria ideal rumah kantor sebagai berikut:

1. Pola Tipologi

Pada pola tipologi rumah kantor yang masuk kriteria ideal apabila kantor diletakkan di depan, samping atau bawah yang dekat dengan akses jalan.

2. Pola Spasial Ruang

Pola spasial ruang yang ideal adalah yang memiliki pola spasial ruang yang terpisah sehingga kenyamanan penghuni rumah tetap terjaga dan produktifitas kantor meningkat.

3. Fasade

Pola Fasade yang ideal, apabila tampilan fasade kantor terlihat professional dan tampilan fasade hunian nyaman.

4. Sirkulasi

Pola sirkulasi yang ideal adalah sirkulasi yang terpisah. Rumah dan kantor memiliki akses pintu masuk yang terpisah.

5. Ketersediaan Parkir

Pola ketersediaan parkir yang ideal apabila dapat menampung kendaraan penghuni rumah, karyawan kantor dan tamu rumah/kantor sehingga tidak parkir di bahu jalan yang akan menimbulkan kemacetan jalan lingkungan.



NO SAMPLING	SAMPLING RUMAH KANTOR DI SEMARANG	KRITERIA IDEAL						JUMLAH POIN	KRITERIA IDEAL
		POLA TIPOLOGI	SPASIAL RUANG	FASADE	SIRKULASI	KETERSEDIAAN PARKIR			
1	PT.Miracle Structro Interio Coustic	V	V	V	V	V	5	SANGAT IDEAL	
2	CV.Bangun Makmur Sarana (BMS)	V	V	V	V		4	IDEAL	
3	CV.Archi Design	V	V	V	V		4	IDEAL	
4	PT.Puri Sinar Berkah Jaya	V	V	V			2	TIDAK IDEAL	
5	CV.Macro Albama dan Toko Bangunan	V	V	V		V	4	IDEAL	
6	Kantor Notaris Dewi Padusi Daeng Muri	V		V			2	TIDAK IDEAL	
7	CV.Cahaya Karya Utama	V		V			2	TIDAK IDEAL	
8	PT.Andella Tombak Paruma	V	V		V	V	4	IDEAL	
9	CV.Widya Sarana Sentosa dan Modiste Christine	V	V	V	V		4	IDEAL	
10	CV.Graha Reka	V	V	V	V	V	5	SANGAT IDEAL	
11	PT.Arsi Granada Muda	V			V		2	TIDAK IDEAL	

Tabel 5.2 Kriteria Ideal 11 Rumah Kantor di Semarang