Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
5 (3) 2025, Page: 26847-26863

Perancangan Bangunan Rumah Kantor Di Kota Semarang

Ratna Hardianningrum[1], Abdul Rohman [2] , Shofi Qotrunada [3]
[1,2,3]Universitas Muhammadiyah Semarang

Corresponding Author: Ratna Hardianningrum, e-mail: ratnahardian@unimus.ac.id

Published: September 2025

ABSTRAK

Dengan perkembangan teknologi dan perubahan gaya hidup menjadikan rumah yang awalnya sebagai hunian menjadi rumah sekaligus kantor. Teknologi yang berkembang dengan sangat pesat dan mahal nya biaya sewa kantor memungkinkan usaha rintisan bisa dijalankan di rumah agar lebih efisien dan efektif. Banyak ditemukan bangunan yang awalnya adalah rumah tinggal kemudian difungsikan sebagai rumah tinggal sekaligus kantor di kota Semarang. Penggabungkan rumah tinggal dan kantor tidak mudah dan rentan menimbulkan ketidaknyamanan serta bisa mengakibatkan kemacetan lingkungan sekitar apabila tidak direncanakan dengan baik. Rumah tinggal merupakan zona privat dan kantor zona publik sehingga membutuhkan perancangan yang lebih cermat agar nyaman sebagai tempat tinggal, produktivitas kantor juga meningkat serta tidak menimbulkan dampak terganggunya lingkungan sekitar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merancang bangunan rumah kantor yang nyaman dan mengurangi konflik dengan lingkungan sekitar sehingga perlu adanya panduan yang jelas. Penelitian ini sangat penting dilakukan agar pelaku usaha pada rumah kantor memiliki panduan standard perancangan desain rumah kantor yang baik sehingga pelaku usaha yang ingin menjadikan rumahnya sebagai kantor memahami persyaratan yang harus dipenuhi. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kualitatif dengan mengambil kasus secara Purposive sampling yang memiliki kriteria tertentu. Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dilakukan dengan wawancara, observasi dilapangan, pengukuran dan penggambaran. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah panduan dan rekomendasi desain bangunan Rumah Kantor yang baik dan ideal di Kota Semarang.

Kata Kunci : Perancangan Bangunan, Rumah Kantor, SOHO, Kota Semarang

ABSTRACT

Technological advancements and lifestyle changes have caused homes, which were once residences, to become both homes and offices. Rapidly evolving technology and the high cost of office rentals have made it possible to operate startups from home, making them more efficient and effective. Many buildings in Semarang, originally built as residences, have now been converted into both offices and residences. Combining a residence and an office is challenging and can lead to inconvenience and congestion if not properly planned. A residence is a private zone and an office is a public zone, so it requires more careful design to be comfortable as a place to live, increase office productivity, and not disrupt the surrounding environment. The purpose of this study is to design a comfortable home office building and reduce conflict with the surrounding environment, so clear guidelines are needed. This research is very important to be carried out so that business actors in home offices have a guide to good home office design standards, so that business actors who want to use their homes as offices understand the requirements that must be met. This research was conducted using a qualitative research method by taking cases through purposive sampling that met certain criteria. The research method with a qualitative approach as a research procedure that produces descriptive data is carried out through interviews, field observations, measurements, and drawings. The results obtained from this study are guidelines and recommendations for good and ideal Home Office building designs in the city of Semarang.

Keywords: Building Design, Home Office, SOHO, Semarang City

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Atibution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Fenomena saat ini, banyak rumah tinggal di Pemukiman yang juga difungsikan sebagai rumah tinggal sekaligus tempat bekerja atau kantor di kota-kota besar di Indonesia termasuk kota Semarang. Banyak faktor yang menyebabkan munculnya bangunan rumah kantor antara lain : keterbatasan modal, jenis pekerjaan yang bisa dikerjakan WFH atau WFA (Work From Home atau Work From Anywhere), akses internet cepat, efisiensi tenaga, waktu, kemudahan regulasi, dan bisa selalu dekat dengan keluarga .(Widyakusuma 2021) Ditinjau dari segi regulasi atau peraturan pemerintah Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman , tertulis bahwa diperbolehkan pemanfaatan rumah untuk kegiatan usaha secara terbatas, tetapi tidak boleh membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.(Undang-Undang Pasal 49 ayat 1 No 1 tahun 2011 2011)

Banyak dijumpai rumah tinggal yang dijadikan sebagai kantor berada di area pemukiman kota Semarang, tidak berada di apartemen seperti konsep SOHO (Small Office Home Office) atau ruko (rumah toko).(Imelda Akmal 2013) Konsep desain rumah kantor yang berada pada area pemukiman tentunya berbeda dengan rumah kantor di jalan besar atau berada di kompleks apartemen . Rumah dan kantor memiliki fungsi dan sifat yang berbeda.(Hidayat 2008) Rumah merupakan bangunan tempat tinggal yang cenderung privat. Kantor merupakan bangunan tempat mengurus suatu pekerjaan yang cenderung bebas diakses oleh publik.(Maugina Rizki Havier 2012) Perencanaan dan perancangan yang kurang baik akan mengganggu privasi penghuni rumah tinggal, produktivitas kerja menurun dan ketidaksediaan lahan parkir bisa menimbulkan kemacetan di lingkungan sekitar. Dengan adanya fungsi ganda tersebut perlu adanya perencanaan dan perancangan yang baik dan cermat. Hal ini untuk meminimalisir permasalahan yang bisa ditimbulkan karena kesalahan pada awal perencanaan dan perancangan.(Zamri and Ahmad 2025)

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai panduan standard perancangan desain rumah kantor yang baik, agar masyarakat yang ingin menjadikan rumahnya sebagai kantor memahami persyaratan yang harus dipenuhi serta pemerintah setempat yang memiliki kewenangan dalam proses perijinan bisa menjadikan standard panduan ini sebagai acuan proses perijinan, agar tidak menimbulkan potensi ketidaknyamanan dan menyebabkan kemacetan sehingga terganggunya lingkungan sekitar. (Bouncken, Lapidus, and Qui 2022). Penelitian ini sangat penting dilakukan karena belum ada guideline atau panduan standard perancangan desain kantor padahal sudah banyak ditemui di pemukiman kota-kota besar termasuk kota Semarang. (Chusna and Prihatmaji 2020)

METODE

Pada penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kualitatif dengan mengambil kasus secara Purposive sampling.(Dr.H.Zuchri Abdusamad. S.I.K. M 2021) Sampel diambil dengan pertimbangan tertentu sesuai dengan fungsi atau tujuan penelitian dan memiliki kriteria tertentu. Penelitian dilakukan dengan mengambil 4 sampel bangunan rumah kantor di kota Semarang. Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dilakukan dengan wawancara, observasi dilapangan, pengukuran dan penggambaran. Proses tahapan penelitian seperti yang terlihat pada diagram alir penelitian.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

Penelitian dilakukan dengan melalui beberapa tahapan yaitu,

1. Studi Pustaka dan Regulasi

Pada tahap awal diperlukan studi pustaka dan tinjauan regulasi agar mendapatkan literatur yang dibutuhkan terkait penelitian. Studi Pustaka dilakukan dengan mengkaji literatur, laporan penelitian dan dokumen ilmiah yang terkait dengan perancangan bangunan rumah kantor di Kota Semarang. Studi regulasi dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan regulasi yang memperbolehkan bangunan rumah tinggal dijadikan kantor /tempat usaha secara terbatas tanpa mengganggu aktifitas lingkungan disekitarnya.

2. Survey Kondisi Bangunan Rumah Kantor di Kota Semarang

Tahapan ini dilakukan untuk mengetahui tipologi bangunan rumah kantor di Kota Semarang

3. Analisa Kelayakan Fungsi atau Keidealan

Tahapan ini dilakukan dengan menganalisa kelayakan fungsi atau keidealan bangunan rumah kantor , dianalisa dari hasil survey lapangan dan studi literatur.

4. Guideline(Panduan) & Rekomendasi Desain

Tahapan ini untuk membuat rekomendasi guideline atau standar panduan desain rumah kantor.

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan mengambil kasus secara Purposive sampling. Sampel diambil dengan pertimbangan tertentu sesuai dengan fungsi atau tujuan penelitian dan memiliki kriteria tertentu. Penelitian dilakukan dengan mengambil 4 sampel bangunan rumah kantor di kota Semarang. Sampel yang diambil merupakan bangunan rumah kantor yang representative sehingga bisa menjadi preseden rumah kantor.

Observasi dilakukan oleh ketua dan seluruh anggota tim peneliti dengan mengunjungi sampel bangunan rumah kantor. Melakukan wawancara dengan pemilik rumah kantor, pengukuran dan penggambaran denah dan tampak eksisting bangunan.

Bangunan rumah kantor di Kota Semarang yang dijadikan sampling penelitian :

Bangunan rumah kantor yang dijadikan sampel penelitian yang menjalankan usahanya di rumah. Dijadikan sebagai kantor sekaligus rumah. Dari sampel penelitian usaha bergerak di bidang konstruksi yaitu perusahaan konsultan dan kontraktor. Selanjutnya sampel penelitian disebut seperti Tabel 1 berikut.

Tabel 1 Sampel Penelitian

Kode Sampel	Nama Perusahaan
A	PT. Miracle Structo Interio Coustic
B	CV. Bangun Makmur Sarana
C	CV. Archi Design
D	CV. Widya Sarana Sentosa

Analisa data dengan membandingkan 4 sampel penelitian, sehingga di dapat guideline atau panduan dan rekomendasi desain bangunan rumah kantor yang baik dan layak fungsi.

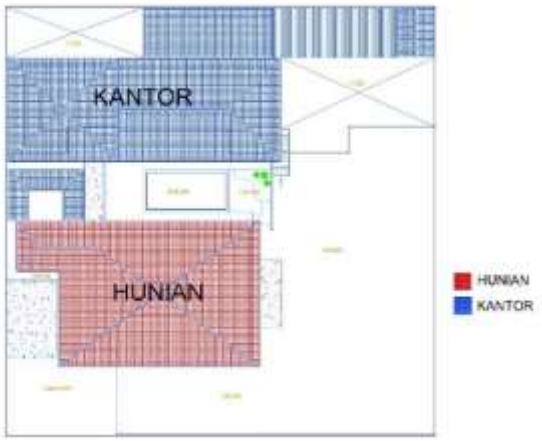
HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada penelitian 6 sampel bangunan rumah kantor di kota Semarang ditinjau dari aspek pola spasial ruang , fasade, sirkulasi dan parkir maka di dapat hasil sebagai berikut :

1. PT. Miracle Stucto Interio Coustic

1.1 Pola Spasial Ruang

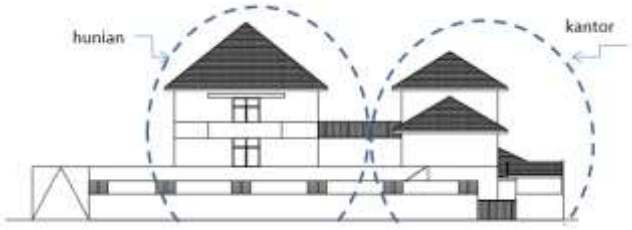
Secara horisontal memiliki bangunan 2 massa bangunan, bangunan rumah tinggal(hunian) & bangunan kantor. Bangunan rumah tinggal (hunian) berada di depan dan bangunan kantor berada di bagian belakang. Bangunan rumah tinggal & kantor merupakan bangunan 2 lantai.



Gambar 2. Zoning Area

Pola Spasial Ruang Secara Vertikal pada rumah kantor PT. Miracle Structo Interio Coustic memiliki massa bangunan yang terpisah antara bangunan tempat tinggal (hunian) dan bangunan kantor. Bangunan tempat tinggal (hunian) berada di depan dan bangunan kantor berada dibelakang. Hal ini dapat kita lihat pada gambar 2. Tampak Samping yang memperlihatkan dengan jelas pemisahan yang tegas antara bangunan tempat tinggal (hunian) dan bangunan kantor. Bangunan rumah kantor PT. Miracle Structo

Interio Coustic merupakan bangunan yang sudah di rencanakan dari awal dengan fungsi ganda sebagai rumah tinggal dan kantor.



Gambar 3 Tampak Samping

1.2 Fasade

Fasade merupakan tampilan luar bangunan yang mencerminkan jatidiri sebuah bangunan. Pada tampilan Fasade bangunan rumah kantor PT.Miracle Structo Interio Coustic memiliki kecenderungan sebagai tempat tinggal (hunian). Bangunan kantor tidak ditonjolkan secara maksimal. Tidak terdapat sign atau tanda papan nama yang terlihat pada entrance atau pintu masuk pada sisi utara dan baratnya.

Fasade PT Miracle Structo Interio Coustic memiliki gaya modern tropis. Hal ini terlihat dari bentuk atap limasan yang digunakan. Disamping itu terlihat juga pada desain minimalis pada kaca yang digunakan sangat sederhana, tidak ada ornament.



Gambar 4. Gambar Tampak Depan



Gambar 5. Foto Tampak Depan



Gambar 6. Foto Tampak Samping

Dari tampilan fasade PT.Miracle Structo Interio Coustic tidak terlihat seperti bangunan kantor sama sekali. Tidak ada pembeda yang jelas antara bangunan rumah tinggal dan bangunan kantor. Bentuk fasade nya hampir sama dengan gaya bangunan modern tropis.

Pola spasial dalam arsitektur mengacu pada cara ruang-ruang disusun dan dihubungkan satu sama lain, membentuk suatu konfigurasi. Pada bangunan area kantor lantai 1 digunakan sebagai ruang kerja pimpinan, ruang menerima tamu dan area rapat seperti yang terlihat pada gambar no 7,8 dan 9.



Gambar 7. Tampak Depan Bangunan Kantor



Gambar 8. Ruang Kerja Pimpinan



Gambar 9. Ruang Rapat Outdoor

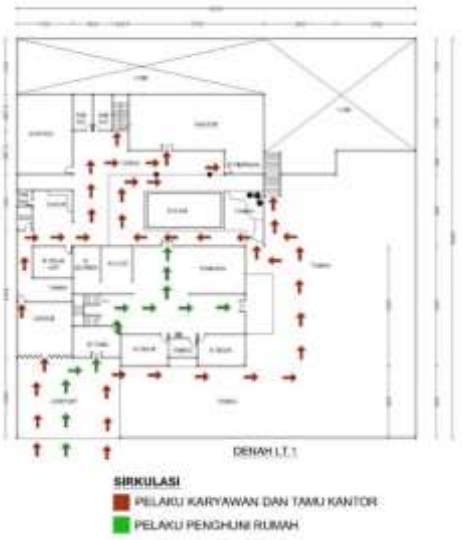


Gambar 10. Meja Kerja Karyawan

Pada lantai 2 bangunan kantor digunakan sebagai area kerja karyawan. Hal yang menarik di ruang kerja karyawan adalah adalah penggunaan furnitur dengan dominasi material kayu dan adanya ornamen sepeda motor antik yang digantung ditengah ruang menambah kesan homey dan meningkatkan kenyamanan pada ruang kerja. Dari ruang kerja terdapat balkon dengan view menuju ke taman seperti pada gambar 10 sehingga bisa meningkatkan suasana kerja manjadi menyenangkan serta meningkatkan produktifitas kerja.

1.3 Sirkulasi

Sirkulasi dipisah antara sirkulasi pelaku dan kendaraan. Sirkulasi pelaku meliputi penghuni rumah, karyawan serta tamu. Sirkulasi pada penghuni rumah tinggal bersifat privat. Karyawan dan tamu kantor tidak diberi akses masuk ke dalam rumah tanpa seizing pemilik rumah. Bangunan rumah kantor PT Miracle Structo Interio Coustic memiliki lahan hook dimana bisa memanfaatkan 2 akses pintu di depan dan samping sehingga memungkinkan bangunan rumah dan kantor memiliki akses yang terpisah agar tidak saling mengganggu aktifitas masing-masing seperti yang terlihat pada gaml



Gambar 11. Jalur Sirkulasi penghuni rumah, karyawan dan tamu



Gambar 12. Jalur Sirkulasi kendaraan pada lantai 1

Sirkulasi kendaraan dibedakan untuk pelaku dan karyawan serta tamu seperti yang terlihat pada gambar 13. Secara umum kendaraan penghuni rumah bisa menggunakan lahan carport pada gerbang sisi utara & barat. Kendaraan penghuni juga bisa menggunakan garasi pada gerbang sisi utara. Disamping itu juga bisa menggunakan gudang yang difungsikan sebagai garasi melewati gerbang sisi barat.

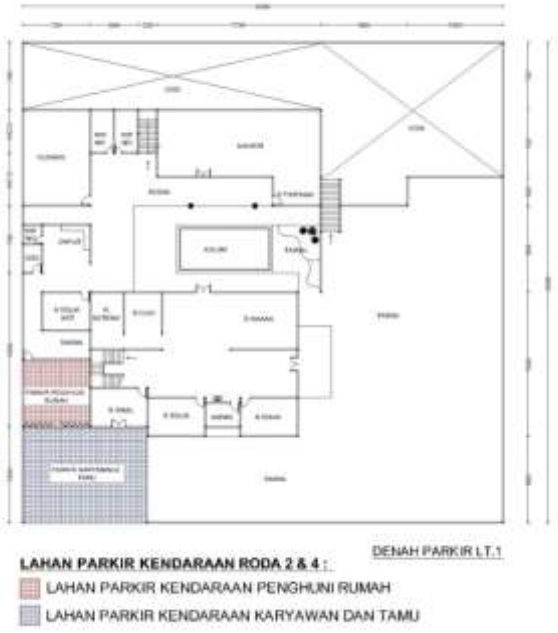
Jalur sirkulasi kendaraan bagi karyawan dan tamu tidak dipisah seperti terlihat pada gambar 14. Bisa menggunakan carport pada gerbang sisi utara dan barat. Karyawan dan tamu tidak diizinkan menggunakan garasi tanpa seizin pemilik rumah karena garasi merupakan area privat. Yang bisa menggunakan garasi adalah penghuni rumah tinggal.



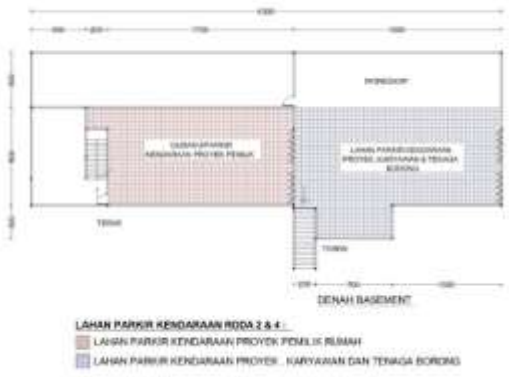
Gambar 13. Jalur Sirkulasi kendaraan pada lantai basement

1.4 Ketersediaan Parkir

Lahan Parkir pada rumah kantor PT.Miracle Structo Interio Coustic memiliki lahan yang luas dengan adanya 2 buah carport pada sisi utara dan barat. Pemilik rumah juga bisa memanfaatkan garasi sebagai lahan parkir untuk kendaraan pribadinya. Lahan parkir berada di area basement dan lantai 1 seperti yang terlihat pada gambar 15 dan 16.



Gambar 14. Ketersediaan Lahan Parkir Lantai 1



Gambar 15. Ketersediaan Lahan Parkir Basement

2. CV.Bangun Makmur Sarana (BMS)

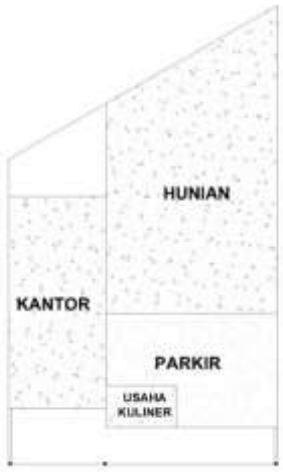
2.1. Pola Spasial Ruang

Pola spasial ruang merupakan pemanfaatan ruang sebagai hunian dan kantor , pada rumah kantor CV. Bangun Makmur Sarana(BMS) merupakan bangunan 1 lantai dengan posisi hunian dan kantor bersebelahan tetapi memiliki konsep menyatu. Karyawan sudah dianggap sebagai keluarga sdiri. Ada beberapa ruang yang dimanfaatkan secara bersama seperti dapur, kamar mandi/WC, dan musholla.

Secara horizontal pola spasial ruang dapat dilihat dari zoning hunian dan kantor. Ada 3 kegiatan yang ada dibangunan Rumah Kantor:

1. Tempat tinggal (hunian)
2. Kantor
3. Usaha Kuliner

Ada 3 zoning untuk 3 jenis kegiatan tersebut yaitu zona hunian, kantor dan usaha kuliner.



Gambar 16. Zoning Rumah Kantor CV.BMS

Pola spasial ruang secara vertikal pada CV.Bina Makmur Sarana (BMS) tidak tampak karena merupakan bangunan 1antai. Tidak ada pemanfaatan ruang secara vertikal.

2.2 Fasade

Bentuk fasade bangunan CV. Bina Makmur Sarana (BMS) terlihat adanya perbedaan yang signifikan antara bangunan rumah dan bangunan kantor. Bangunan rumah berkonsep rumah tradisional jawa dengan atap limasan, pelana dan adanya konsul-konsul yang terlihat. Sedangkan untuk bangunan kantor memiliki konsep bangunan modern kubisme dengan banyak kaca. Posisi bangunan kantor lebih tinggi karena tepat berada pada lahan berkontur posisi atas. Sedangkan untuk bangunan rumah tinggal berada dikontur agak rendah. Posisi kantor lebih tinggi memiliki keuntungan karena bisa memudahkan clien untuk mencari lokasi kantor CV.Bina Makmur Sarana (BMS). Pada Fasade depan terdapat tulisan nama perusahaan BMS pada sisi sebelah kanan. Meskipun menyatu dengan rumah tetapi identitas kantor tetap ditampilkan sebagai sebuah karakter kantor yang professional.



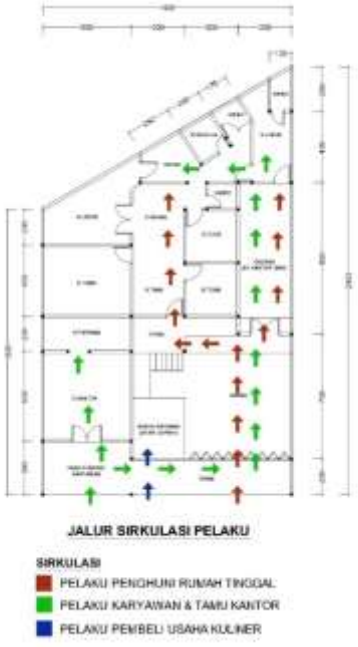
Gambar 17. Tampak Fasade CV.BMS



Gambar 18. Foto Fasade CV.BMS

2.3 Sirkulasi

Sirkulasi merupakan pola pergerakan yang meliputi pelaku (hunian dan kantor) dan kendaraan baik sepeda motor maupun mobil. Sirkulasi pada bangunan CV Bangun Makmur Sarana memiliki area parkir yang sama antara pelaku hunian dan kantor dibedakan.



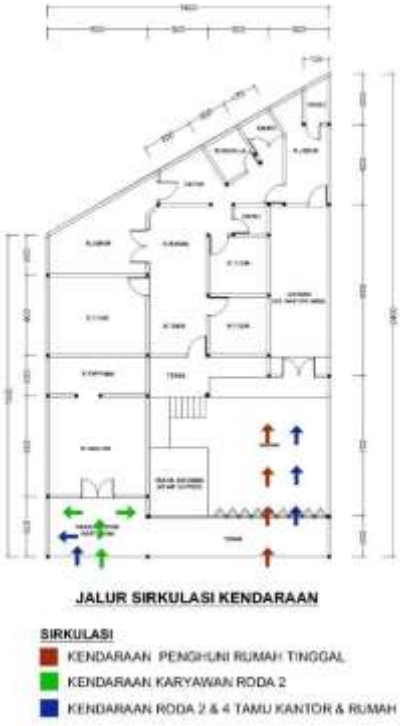
Gambar 19. Jalur Sirkulasi Pelaku

2.4 Ketersediaan Parkir

Lahan Parkir pada CV.Bina Makmur Sarana berada pada garasi depan rumah dan lahan parkir depan kantor. Untuk parkir kendaraan pribadi, tamu kantor maupun rumah bisa menggunakan garasi depan rumah. Sedangkan untuk karyawan menggunakan roda dua sehingga bisa parkir didepan kantor.

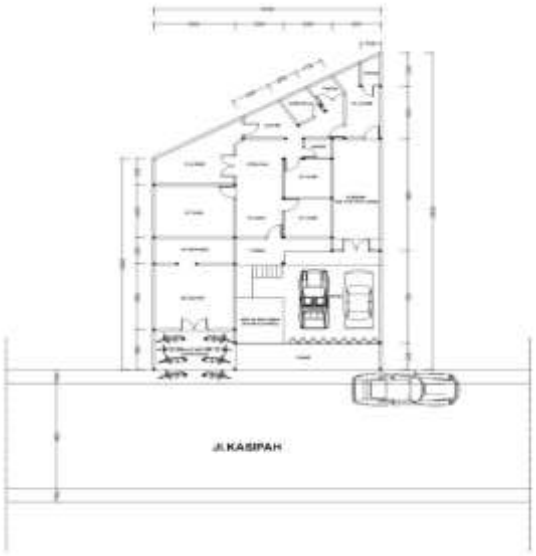


Gambar 20. Lahan Parkir



Gambar 21. Jalur Sirkulasi Kendaraan

Pada lahan parkir CV Bina Makmur tidak terlalu luas hanya bisa menampung 2 mobil dan untuk kendaraan karyawan hanya 6 motor, bila melebihi dari kapasitas akan parkir ditepi jalan. Jalan depan bangunan cukup lebar yaitu 8 meter sehingga memungkinkan 2 mobil bisa berpapasan. Dengan adanya mobil yang parkir di depan bangunan dalam kondisi jalan tidak terlalu ramai tidak terlalu menimbulkan masalah, tetapi kalau kondisi ramai akan menimbulkan kemacetan.

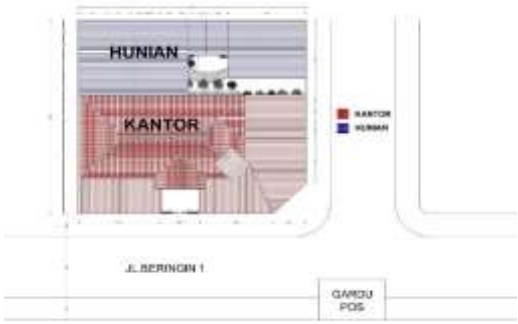


Gambar 22. Ketersediaan Parkir Kendaraan

3. CV Archi Design

3.1. Pola Spasial Ruang

Pada rumah kantor CV.Archi Design merupakan bangunan 1 lantai yang memiliki nilai sejarah yang tinggi karena dibangun pada abad ke 19 sebelum Indonesia merdeka. Pola spasial ruang secara horisontal memiliki area yang terpisah antar ruang hunian dan kantor seperti yang terlihat pada gambar 23.



Gambar 23. Zoning Kantor dan Hunian

Rumah kantor CV.Archi Design berada di tanah hook sehingga bisa memisahkan area depan sebagai kantor dan samping sebagai hunian. Pemisahan yang jelas antara zoning kantor & hunian diuntungkan dengan lokasi tanah hook.

3.2 Fasade

Rumah kantor Studio CV.Archi Design merupakan bangunan bersejarah pada abad ke 19, yang sudah dibangun sebelum Indonesia merdeka. Tampilan Fasade nya bergaya kolonial. Hal ini tampak dari menara tinggi yang ada disisi sebelah kanan bangunan tersebut. Ditinjau dari tampilan fasade tidak ada pembeda antara hunian dan kantor. Bangunan kantor terlihat seperti rumah tinggal biasa yang memiliki style bangunan kolonial.



Gambar 24. Fasade asli sebelum kemerdekaan



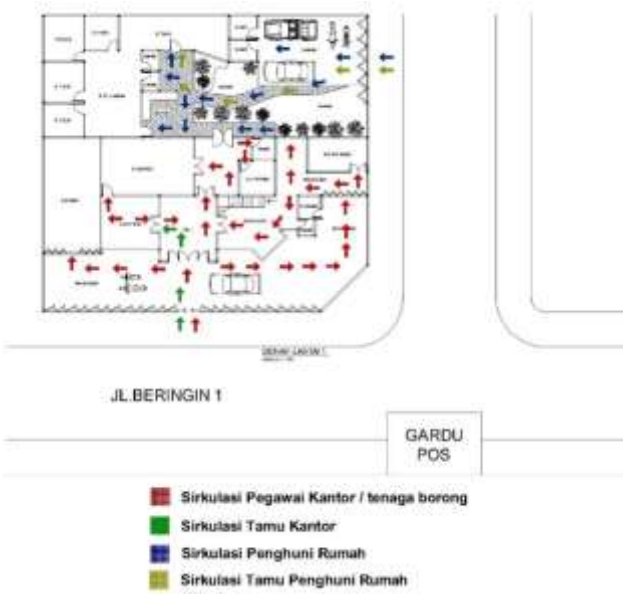
Gambar 25. Tampak depan CV Archi Design

Dengan berjalannya waktu bangunan mengalami beberapa kerusakan seperti pada bagian menara. Selain ada kerusahakan mengalami penyesuaian dikarenakan penambahan fungsi sebagai kantor dan workshop. Keadaan sesuai eksisting sekarang bisa terlihat seperti pada gambar 25.



Gambar 26. Tampak samping CV Archi Design

Design memiliki konsep terpisah antara hunian dan kantor. Sehingga diharapkan masing-masing aktifitas baik hunian ataupun kantor bisa berjalan dengan baik sesuai fungsinya. Sirkulasi dibedakan antara pelaku kantor dan hunian seperti pada gambar 27.



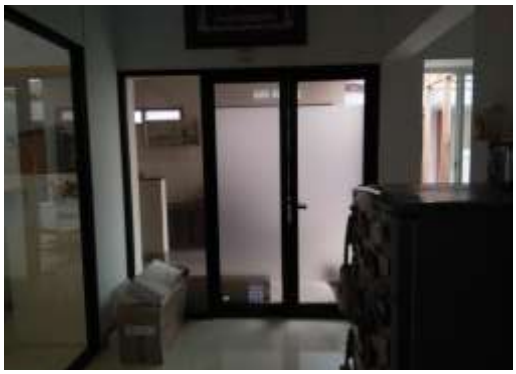
Gambar 27. Sirkulasi Pelaku CV Archi Design



Gambar 28. Pintu utama masuk kantor



Gambar 29. Pintu utama masuk kantor

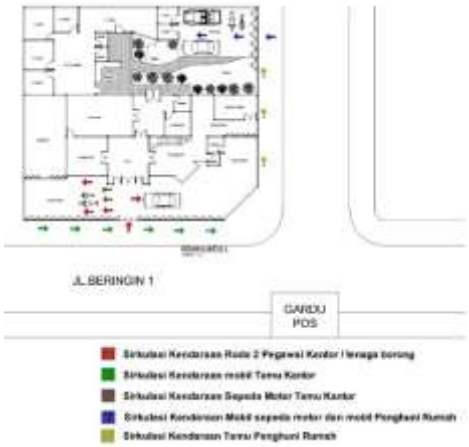


Gambar 30. Pintu Kaca penghubung hunian kantor

Penempatan area kantor terletak di depan agar memudahkan akses pencapaian. Sirkulasi pelaku kantor akan mudah terlihat dari depan sehingga klien akan mudah menemukan lokasi kantor bila diletakkan disisi depan seperti yang terlihat pada gambar 28. Sedangkan hunian terletak di samping untuk menjaga privasi penghuni seperti yang terlihat pada gambar 29.

Rumah kantor CV Archi Design tidak memiliki ruang bersama. Masing-masing ruang memiliki zona masing-masing yang sengaja dipisah secara tegas. Pintu kaca merupakan penghubung tengah antara ruang hunian dan ruang kantor. Pintu kaca penghubung itu selalu terkunci seperti yang terlihat pada gambar 30.. Hanya owner yang memiliki akses untuk membuka pintu kaca tersebut. Sirkulasi terpisah dengan tegas akan meningkatkan kenyamanan pelaku kantor dan hunian.

Sirkulasi untuk kendaraan pelaku kantor dan hunian dipisahkan dengan jelas. Kendaraan karyawan, tamu diparkir di area depan kantor sedangkan untuk parkir hunian diletakkan disamping. Berada dilahan hook sehingga bisa di maksimalkan pemisahkan pintu masuk dimana pintu depan digunakan untuk kantor dan pintu samping untuk hunian.



Gambar 31. Sirkulasi Kendaraan CV Archi Design



Gambar 32. Ketersediaan Parkir CV Archi Design

Lahan parkir dibedakan untuk hunian dan kantor. Masing-masing memiliki lahan parkir sendiri sehingga tidak mengganggu aktifitas masing-masing. Lahan Parkir untuk kantor berada di halaman depan kantor. Sedangkan untuk hunian berada di garasi rumah tinggal. Untuk Parkir karyawan dan tenaga borong kantor CV. Archi Design sudah mencukupi akan kebutuhan parkirnya. Akan tetapi untuk kendaraan tamu kantor tidak mencukupi sehingga terpaksa harus parkir dibahu jalan. Meskipun parkir dibahu jalan tidak mengganggu aktifitas jalan lingkungan karena ruas jalan Beringin I cukup lebar.



Gambar 33. Lahan Parkir Sepeda Motor



Gambar 34. Parkir mobil proyek dan Area Loading

4. CV.Widya Sarana Sentosa

4.1 Pola Spasial Ruang

Rumah kantor CV Widya Sarana Sentosa memiliki lahan 356m2 dan berbentuk trapesium. Bangunan rumah kantor ini merupakan bangunan 3 lantai dengan pembagian fungsi yang berbeda tiap lantai. Pada lantai 1 digunakan untuk usaha butik istri, lantai 2 digunakan sebagai hunian dan lantai 3 digunakan sebagai kantor konsultan. Pola spasial ruang pada bangunan ini dibedakan secara vertikal pada fungsi yang berbeda tiap lantainya. Tangga merupakan ruang penghubung yang menghubungkan 3 aktifitas tersebut. Keberadaan ruang tangga sangat penting sebagai penghubung antar zoning. Ruang tangga bisa diakses dari luar tanpa melewati area usaha modiste. Sehingga privasi tiap ruang bisa tetap terjaga tanpa saling mengganggu aktifitas masing-masing.



Gambar 35. Pintu Masuk Tangga Penghubung



Gambar 36. Tangga Penghubung antar zoning

4.2 Fasade

Pada tampilan fasade luar rumah kantor milik CV Widya Sarana Sentosa memiliki konsep yaitu Modern Minimalis Tropis. Hal ini terlihat dari bentuk atap setengah pelana dan penggunaan jendela dan pintu sederhana tanpa ornamen. Penggunaan material alami kayu juga terlihat pada fasade depan. Tampilan fasade seperti rumah kantor ini bisa diterapkan untuk rumah tinggal maupun bangunan perkantoran.



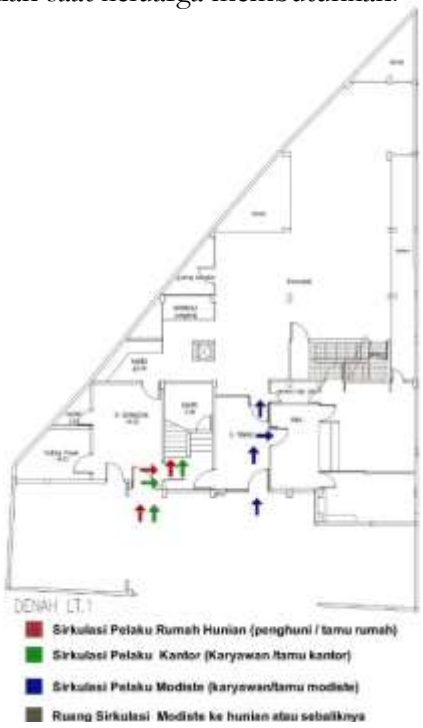
Gambar 37. Tampak Depan CV Widya Sarana Sentosa



Gambar 38. Pintu Masuk Kantor CV Widya Sarana Sentosa

4.3 Sirkulasi

Sirkulasi terdiri dari sirkulasi pelaku hunian dan kantor serta sirkulasi kendaraan. Pada sirkulasi pelaku dibedakan dengan adanya tangga penghubung sehingga sirkulasi pelaku tidak mengganggu aktifitas usaha yang ada dilantai 1 dan 3. Pada lantai 2 terdapat ruang sirkulasi dimana terdapat tangga menuju ke lantai 1 atau 3. Ruang sirkulasi ini memudahkan pelaku usaha menuju ke hunian saat keluarga membutuhkan.



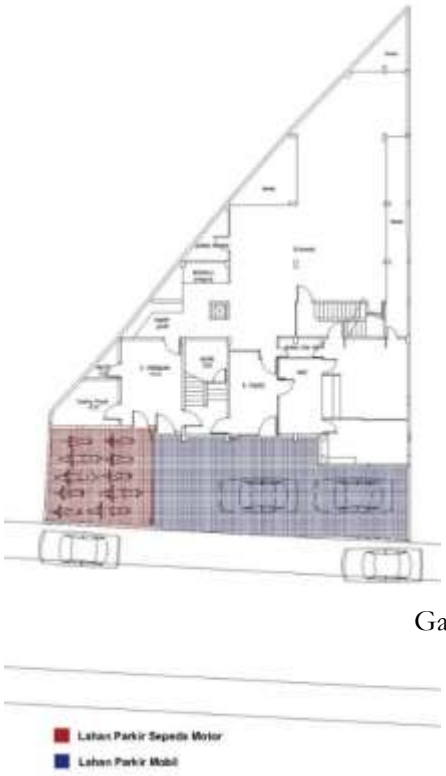
Gambar 39. Sirkulasi Pelaku



Gambar 40. Sirkulasi Kendaraan

4.4 Ketersediaan Parkir

Lahan parkir yang ada pada rumah kantor CV Widya Sarana Sentosa berada pada halaman depan rumah kantor. Kendaraan sepeda motor akan parkir disisi sebelah kiri dan mobil sisi sebelah kanan. Semua karyawan menggunakan sepeda motor. Penghuni rumah memiliki 2 mobil pribadi yang diparkir di depan rumah. Lahan untuk parkir mobil dihalaman bisa menampung 5 mobil. Apabila ada tamu yang menggunakan mobil bisa parkir di halaman depan. Akan tetapi bila tidak cukup akan parkir di bahu jalan seroja depan rumah kantor CV Widya Sarana Sentosa. Akses jalan depan rumah kantor cukup lebar, bisa untuk mobil berpapasan. Bangunan ini berlokasi dekat dengan mall Matahari. Depan rumah terkadang dijadikan lahan parkir pengunjung mall matahari.



Gambar 41. Ketersediaan Lahan Parkir

Dari hasil penelitian survey 4 sampel bangunan rumah kantor ini dapat dianalisa tentang pola spasial ruang, fasade, sirkulasi dan ketersediaan parkir dari tabel 2 dibawah ini.

Tabel 2 Analisa hasil survey rumah kantor

Kode Sampel	Pola Spasial Ruang	Fasade	Sirkulasi	Lahan Parkir
A	Terpisah	Majemuk (2 masa bangunan)	Terpisah	Tersedia
B	Terpisah	Majemuk (2 masa bangunan)	Terpisah	Tersedia
C	Terpisah	Tunggal	Terpisah	Tersedia
D	Terpisah	Tunggal	Terpisah	Tersedia

Dari data tabel 2 bisa dilakukan analisa bahwa bangunan rumah kantor sangat perlu memperhatikan pola spasial ruang dimana pembagian zoning dipisahkan secara jelas agar tidak menimbulkan ketidaknyamaan baik penghuni rumah maupun pelaku kantor. Ketidaknyamanan akan mengurangi produktifitas kantor dan mempengaruhi kehidupan pribadi pemilik usaha beserta keluarga. (Amorim et al. 2022)

Pada tabel 2 berdasarkan hasil survey dapat dianalisa bahwa tampilan fasade sangat penting diperhatikan terutama sebagai sebuah kantor profesional. Fasade seyogyanya bisa di desain agar menarik dan bisa mencerminkan citra perusahaan yang profesional sehingga bisa menarik minat customer untuk bekerja sama dengan perusahaan. (Maier et al. 2022) Tampilan Fasade bisa berupa bangunan majemuk atau masa banyak maupun bangunan tunggal. Fasade kantor sebaiknya dibedakan atau diberi tanda sebagai pembeda dengan hunian. Biasanya bangunan kantor cenderung lebih menonjol dibanding hunian tetapi ada juga yang sama tetapi diberi tanda berupa papan nama perusahaan sehingga akan memudahkan klien mencari alamat kantor.

Pada tabel 2 ditinjau dari hasil survey maka pengaturan sirkulasi sangat penting untuk mendukung aktifitas pada suatu bangunan termasuk rumah kantor. Dengan adanya fungsi ganda sebagai rumah dan hunian harus lebih cermat dapat penataan sirkulasi.(Tuncel and Kayan 2018) Sirkulasi dibuat terpisah agar tidak saling menganggu aktifiatas masing-masing. Sirkulasi yang tidak tertata dengan baik, akan menimbulkan kekacauan dengan terganggu nya kehidupan pribadi pemilik rumah dan menurunkan produktifitas kerja. (Utami, Sarwono, and Rachman 2023)

Pada tabel 2 dari data bangunan rumah kantor yang di survey memiliki lahan parkir tetapi lahan parkir terkadang tidak mencukupi sehingga kendaraan tamu atau karyawan terpaksa parkir di bahu jalan yang bisa mengakibatkan kemacetan jalan lingkungan sekitar. Dengan adanya kemacetan dijalan lingkungan akan terjadi konflik lingkungan sehingga hubungan pemilik usaha dengan lingkungan sekitar tidak baik. Jika hal ini berlangsung terus menerus bisa berpotensi ijin usaha dicabut sesuai dengan peraturan perundangan.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perancangan bangunan rumah kantor agar nyaman bagi pelaku rumah dan kantor harus mempertimbangkan pola spasial ruang dengan pemisahan zoning yang jelas antara kantor dan rumah. Pemisahan zoning bisa di lakukan secara horizontal maupun vertikal.(Ali Mustafa and Abdullah Azeez 2022) Apabila memiliki lahan luas bisa pemisahan pola spasial ruang secara horizontal dengan bangunan majemuk atau masa banyak dimana masing-masing zoning bangunan berdiri sendiri.(Ali Mustafa and Abdullah Azeez 2022) Apabila memiliki lahan sempit maka pemisahan zoning pola spasial ruang secara vertikal. Biasanya pada lahan sempit bisa dibuat bangunan bertingkat dimana penempatan kantor pada umumnya dibawah akan tetapi ada juga diletakkan dilantai atas. Pada bangunan bertingkat memerlukan tangga luar sebagai penghubung dan pemisah zoning agar tidak saling menggangu aktifias masing-masing.(Elmahadi et al. 2011)

Perancangan bangunan rumah kantor sangat penting menampilkan fasade pada bangunan rumah kantor yang menarik, indah dan rapi meskipun berada di lingkungan hunian.(Sugiyama et al. 2021) Kantor mencerminkan profesional kinerja perusahaan sehingga perlu dirancang dengan baik dan sesuai dengan citra perusahaan.(Krarti 2022) Fasade kantor sebaiknya dibuat lebih menonjol dengan adanya tanda seperti papan nama perusahaan sehingga memudahkan klien dalam menemukan alamat kantor.

Sirkulasi sangat penting dan menjadi salah satu unsur yang harus dipenuhi agar bangunan rumah kantor menjadi nyaman. Sirkulasi bangunan rumah kantor pada pelaku hunian dan kantor maupun kendaraan harus terpisah. (M et al. 2023)Pada bangunan rumah kantor yang memiliki lahan hook memiliki keuntungan dengan memanfaatkan dua akses masuk yaitu depan dan samping yang menghadap jalan sehingga tidak saling menganggu aktifitas . (Bournas et al. 2016)

Ketersediaan parkir sangat penting harus menjadi perhatian pelaku usaha yang ingin menjadikan rumahnya sebagai kantor agar tidak menimbulkan konflik dengan lingkungan sekitar.(Arata et al. 2023) Harus dihitung dengan benar dan teliti jumlah kendaraan penghuni rumah, karyawan serta tamu. Kapasitas yang tidak memenuhi sehingga kendaraan tamu atau karyawan terpaksa parkir di bahu jalan akan mengakibatkan kemacetan jalan lingkungan sekitar. Pada undang-undang jelas disebutkan bahwa diperbolehkan hunian dijadikan tempat usaha atau kantor tapi tidak boleh mengganggu lingkungan sekitar. Dari peraturan ini jelas menjadi persyaratan yang harus dipenuhi pelaku usaha rumah kantor agar usahanya bisa berjalan dengan lancar.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terimakasih kepada Universitas Muhammadiyah Semarang, Bapak Rektor, Ketua LPPM Unimus dan jajarannya yang telah memberi kesempatan mengikuti dan mendapat pendanaan hibah penelitian internal dengan nomor kontrak sebagai berikut No.033/UNIMUS.L/PG/PJ.INT/2023. Terimakasih kepada pemilik usaha bangunan rumah kantor yang memperbolehkan melakukan survey dan memberikan data serta informasi yang diperlukan pada penelitian ini.

REFERENSI

Ali Mustafa, Faris, and Sweyda Abdullah Azeez. 2022. "*Role of Office Layout Typology in Saving Time and Distance Spent by Users: Case of Office Buildings in Erbil City*." Ain Shams Engineering Journal 13 (5): 101742. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.asej.2022.101742.

Amorim, Cláudia Naves David, Natalia Giraldo Vasquez, Barbara Matusiak, Julia Kanno, Natalia Sokol, Justyna Martyniuk-Peczek, Sergio Sibilio, Yasuko Koga, Giovanni Ciampi, and Marta Waczynska. 2022. *"Lighting Conditions in Home Office and Occupants' Perception: An International Study."* Energy and Buildings 261:111957. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2022.111957.

Arata, Shiro, Masaki Sugiuchi, Toshiharu Ikaga, Yasuyuki Shiraishi, Tatsuya Hayashi, Shintaro Ando, and Shun Kawakubo. 2023. "*Economic Benefits of the Effects of Office Environment on Perceived Work Efficiency and Presenteeism.*" Building and Environment 243:110712. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2023.110712.

Awada, Mohamad, Burcin Becerik-Gerber, Ruying Liu, Mirmahdi Seyedrezaei, Zheng Lu, Matheos Xenakis, Gale Lucas, Shawn C Roll, and Shrikanth Narayanan. 2023. *"Ten Questions Concerning the Impact of Environmental Stress on Office Workers."* Building and Environment 229:109964. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109964.

Bouncken, Ricarda B, Artur Lapidus, and Yixin Qui. 2022. *"Organizational Sustainability Identity: 'New Work' of Home Offices and Coworking Spaces as Facilitators."* Sustainable Technology and Entrepreneurship 1 (2): 100011. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.stae.2022.100011.

Bournas, Iason, Marwan Abugabbara, Antoni Balcerzak, Marie-Claude Dubois, and Saqib Javed. 2016. *"Energy Renovation of an Office Building Using a Holistic Design Approach."* Journal of Building Engineering 7:194–206. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jobe.2016.06.010.

Chusna, Latifah, and Yulianto Purwono Prihatmaji. 2020. *"Kajian Small Office Home Office (SOHO) Pada Bidang Ekonomi Kreatif Terhadap Revolusi Industri 4.0."* https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/43578/PROSIDING%20SAKAPARI%206_4.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Dr.H.Zuchri Abdusamad. S.I.K. M, Si. 2021. *Metode Penelitian Kualitatif*. Pertama. Syakir Media Press.

Elmahadi, M A, M M Tahir, M Surat, N M Tawil, and I M S Usman. 2011. *"Effective Office Environment Architecture: Finding Ingenious Ideas in a Home to Stimulate the Office Environment."* Procedia Engineering 20:380–88. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.180.

Hidayat, Tedi Supriyadi. 2008. *20 Inspirasi Memadukan Rumah & Kantor*. https://onesearch.id/Record/IOS1.INLIS000000000428660.

Imelda Akmal. 2013. *SOHO Small Office Home Office*. https://books.google.co.id/books/about/Seri_Rumah_Ide_SOHO_Small_Office_Home_Of.html?id=i0RODwAAQBAJ&redir_esc=y.

Krarti, Moncef. 2022. *"Design Optimization of Smart Glazing Optical Properties for Office Spaces."* Applied Energy 308:118411. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2021.118411.

M, Ahliullin R, Bulhakova T V, Skliarenko N V, Ostapyk S V, and Iskimzhi A A. 2023. *"Features Of Designing A Modern Office Space, Its Equipment And Furniture."* Art and Design No 4. https://doi.org/10.30857/2617.

Maier, Lukas, Christian V Baccarella, Timm F Wagner, Martin Meinel, Tobias Eismann, and Kai-Ingo Voigt. 2022. *"Saw the Office, Want the Job: The Effect of Creative Workspace Design on Organizational Attractiveness."* Journal of Environmental Psychology 80:101773. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2022.101773.

Maugina Rizki Havier. 2012. *25 Inspirasi Desain Renovasi Rumah Menjadi Kantor*. https://perpustakaan.itera.ac.id/slims/index.php?p=show_detail&id=4454.

Sugiyama, Takemi, Nyssa Hadgraft, Bronwyn K Clark, David W Dunstan, Agustin Chevez, Genevieve N Healy, Ester Cerin, et al. 2021. *"Office Spatial Design Attributes, Sitting, and Face-to-Face Interactions: Systematic Review and Research Agenda."* Building and Environment 187:107426. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2020.107426.

Tuncel, Didem Bedük, and Hande Zeynep Kayan. 2018. *"The Design of Flexible Furniture for the New Generation Offices."* Civil Engineering and Architecture 6 (2): 78–87. https://doi.org/10.13189/cea.2018.060205.

Undang-Undang Pasal 49 ayat 1 No 1 tahun 2011. 2011. *"Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman."* chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.bphn.go.id/data/documents/11uu001.pdf.

Utami, Sentagi Sesorya, Joko Sarwono, and Zulfi Aulia Rachman. 2023. *"A Modified Technique to Predict Speech Privacy and Distraction Distances in Open-Plan Offices."* ARTEKS : Jurnal Teknik Arsitektur 8 (2): 171–80. https://doi.org/10.30822/arteks.v8i2.1626.

Widyakusuma, Aryani. 2021. *"Pengaruh Gaya Hidup Masyarakat Modern Di Jakarta Terhadap Konsep Desain Dari Jenis Hunian Soho (Small Office Home Office)."*

Zamri, Zulfaqar, and Hakimi Ahmad. 2025. *"The Influences of Biophilic Design on Mental Health in Coworking Space."* ARTEKS : Jurnal Teknik Arsitektur 10 (1): 81–92. https://doi.org/10.30822/arteks.v10i1.3574