

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Rental Office

2.1.1 Pengertian Rental Office

Kantor merupakan area yang berfungsi sebagai ruang kerja untuk mendukung aktivitas profesional. Adanya kantor juga dapat mewadahi para pekerja dan menunjang kebutuhan mereka agar pekerjaan menjadi lebih efisien. Di dalam kantor terjadi kegiatan administrasi, manajemen, dan operasi bisnis. Keberadaan kantor juga dapat mencerminkan identitas dan nilai-nilai yang dibawa oleh perusahaan. Kantor sendiri dapat berupa sebuah bangunan besar atau sebuah ruangan kecil selama suatu perusahaan memenuhi persyaratan untuk membuka kantor.

Gedung kantor merupakan bangunan yang didesain dan dibangun khusus untuk menampung aktivitas kerja, administrasi, manajemen, dan operasi bisnis. Gedung kantor dirancang agar memanfaatkan fungsionalitas ruang semaksimal mungkin. Pada gedung kantor biasanya terdapat pembagian area ruang yang jelas seperti area kerja, ruang rapat, aula, serta lobi dan area resepsionis. Beberapa kantor seperti Samsung dan Adobe memiliki fasilitas tambahan seperti gym atau pusat kebugaran, tempat bermain, ruang eksperimen yang dapat diubah berdasarkan kebutuhan pengguna, serta ruang tidur. Di era kemajuan teknologi seperti sekarang, gedung kantor juga harus dilengkapi dengan teknologi yang dapat menunjang pekerjaan namun ramah lingkungan, misalnya dengan menggunakan energi terbarukan atau dengan sistem HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) yang hemat energi. Di perusahaan seperti LinkedIn dan Cisco, teknologi digunakan untuk mendeteksi jumlah karyawan serta mendukung sistem kerja *hybrid*.

Kegiatan sewa merupakan kegiatan perjanjian antara dua orang berupa pemberi sewa dan penyewa. Pada kegiatan tersebut, pihak pemberi sewa akan memberikan hak penggunaan kepada pihak penyewa untuk jangka waktu tertentu dengan harga yang telah dijanjikan. Pada konteks penyewaan gedung, sistem yang digunakan dapat didasarkan kepada jumlah pengguna. Pemilik gedung selaku pemberi sewa akan menyewakan ruang atau seluruh gedung kepada pengguna selaku pihak penyewa. Sistem sewa gedung ini umumnya digunakan untuk gedung-

gedung komersial seperti gedung perkantoran. Sistem ini dapat menjadi solusi bagian perusahaan yang membutuhkan ruang kerja tanpa harus memiliki properti tersebut. Kantor yang dapat disewa dapat disebut sebagai *rental office*.

2.1.2 Fungsi Rental Office

Rental Office atau kantor sewa dapat berfungsi sebagai sebuah ruang kerja untuk mendukung aktivitas profesional para pekerja suatu perusahaan. Terutama bagi perusahaan kecil yang baru memulai dan belum memiliki kantor, rental office biasanya lebih terjangkau karena tidak perlu membeli atau menyewa gedung secara penuh. Rental office juga menyediakan fasilitas yang sudah lengkap untuk menunjang kebutuhan profesional seperti internet, kantin, dan ruang meeting yang dapat digunakan oleh penyewa.

Fungsi dari Rental Office IAI Creative Tower dapat dibagi berdasarkan fungsi bagi pengelola (pemberi sewa) dan pengguna (penyewa) :

a. Pengelola

Bagi pengelola, yang merupakan lembaga IAI Jawa Tengah, manfaat yang didapat dari menyewakan ruang kerja ialah :

- 1) Mendapat sumber pendapatan yang dapat disalurkan sebagai dana kas yang stabil
- 2) Mewadahi para arsitek di Jawa Tengah yang belum memiliki kantor dikarenakan biaya sewa bangunan yang mahal.
- 3) Memaksimalkan pendapatan dari properti
- 4) Meningkatkan nilai properti
- 5) Keberhasilan penyewaan gedung dapat meningkatkan reputasi penyewa

b. Pengguna

Pengguna pada rental office ini dapat berasal dari 2 bidang : arsitektur dan non arsitektur (kontraktor, supplier material). Manfaat yang didapat dari menyewa ruang kerja ialah :

- 1) Bagi arsitek muda, menyewa rental office dapat memberikan kemudahan dalam mendirikan kantor secara fisik karena biaya sewa yang lebih murah dibandingkan jika harus menyewa keseluruhan bangunan.

- 2) Bagi penyewa selain arsitek seperti kontraktor dan supplier material, menyewa rental office dapat meningkatkan peluang networking dan kolaborasi. Penyewa non-arsitek dapat memiliki kesempatan untuk berinteraksi dan bekerja sama dengan para arsitek muda dalam pengerjaan proyek.
- 3) Fasilitas yang telah terintegrasi.
- 4) Kemudahan akses karena terletak di kawasan sentral distrik bisnis.
- 5) Mendapat layanan pemeliharaan dan keamanan gedung sehingga mengurangi beban operasional yang ditanggung.

2.1.3 Tipologi Rental Office

2.1.3.1 Rental Office Pada Peruntukan Fungsi Majemuk

Rental office peruntukan majemuk adalah kantor sewa yang digunakan oleh lebih dari satu penyewa dalam satu bangunan atau pada satu lantai. Setiap penyewa dapat memiliki unit kantor yang berbeda-beda. Rental office dengan peruntukan majemuk dapat mengakomodasi berbagai jenis bisnis, seperti perdagangan, jasa, dan industri. Ini memungkinkan fleksibilitas dalam penggunaan ruang dan memaksimalkan potensi sewa ruang kerja. Rental office dengan jenis ini mampu beradaptasi terhadap tuntutan penggunaannya dengan baik, dikarenakan kantor dengan jenis ini dapat digunakan untuk berbagai fungsi, tergantung pada jenis bisnis masing-masing penyewa. Hal ini menciptakan lingkungan kerja yang beragam dan dinamis.

Keuntungan dari rental office dengan jenis ini adalah Penyewa dapat berbagi fasilitas umum, seperti ruang rapat atau area lounge, yang dapat mengurangi biaya operasional. Namun, pengelolaan ruang menjadi lebih kompleks karena harus mempertimbangkan kebutuhan berbagai penyewa. Heterogenitas dari bermacam-macam penyewa membuat kantor ini memerlukan strategi perancangan dan pengorganisasian ruang yang beragam.

2.1.3.2 Rental Office dengan Jumlah Penyewa Multiple Occupancy Floor

Dalam konteks rental office, multiple occupancy berarti bahwa satu lantai atau ruang dalam gedung disewa oleh lebih dari satu orang juga menggunakan fasilitas bersama seperti ruang rapat, pantry, dan area lounge. Penyewa perusahaan atau individu. Setiap penyewa memiliki ruang kantor yang terpisah, tetapi mereka dalam pengaturan ini biasanya berbagi fasilitas umum seperti ruang rapat, area resepsionis, dan toilet. Konsep

ini menciptakan lingkungan kerja yang kolaboratif, di mana penyewa dapat berinteraksi dan membangun jaringan dengan bisnis lain. Hal ini sering kali menarik bagi startup dan perusahaan kecil yang mencari fleksibilitas dan biaya operasional yang lebih rendah.

Rental Office dengan jenis sewa Multiple Occupancy Floor membuat penyewa dapat mengurangi biaya sewa dan operasional karena biaya pemeliharaan bangunan dan fasilitas bersama dibagi dengan semua penyewa.

2.1.4 Fasilitas dalam Rental Office

Dalam perancangan rental office, penting untuk mempertimbangkan kebutuhan dari penyewa yang beragam. Untuk itu penyediaan fasilitas juga harus mendukung kebutuhan operasional penyewa. Berikut beberapa fasilitas yang dibutuhkan pada rental office :

- 1) **Ruang kerja**, dengan berbagai tipe ruang berbeda mulai dari small space, medium space, hingga large space yang disesuaikan dengan jumlah dan kebutuhan penyewa.
- 2) **Ruang meeting**, dilengkapi peralatan modern seperti proyektor, layar, dan papan tulis. Ruangan ini digunakan untuk pertemuan internal maupun dengan klien, sehingga penting untuk memiliki fasilitas yang memadai.
- 3) **Ruang komunal**, sebagai prasarana untuk menunjang kebutuhan penyewa (dalam kasus ini arsitek) untuk berbisnis dengan klien.
- 4) **Printing Area**, sebagai fasilitas bagi para arsitek untuk mencetak material-material yang mereka perlukan. Terdiri dari mesin printing biasa, 3d printing, dan laser cutting.
- 5) **Perpustakaan**, akan membantu menyediakan berbagai kebutuhan dokumen atau literasi yang akan diperlukan penyewa.
- 6) **Restoran**, sebagai tempat bersantai dan dapat digunakan ketika memiliki janji temu yang santai dengan klien.
- 7) **Pantry**, sebagai tempat untuk menyimpan makanan dan minuman, sering dilengkapi dengan mesin kopi dan peralatan makan.
- 8) **Toilet**

9) Ruang istirahat

10) Area keamanan

11) Area parkir

2.1.5 Sistem Penyewaan

Menentukan sistem sewa pada rental office sangat penting karena memengaruhi berbagai aspek operasional, keuangan, dan kepuasan penyewa serta pemilik kantor. Tidak semua penyewa memiliki kebutuhan ruang kerja yang sama. Menentukan sistem sewa yang fleksibel memungkinkan penyewa memilih jangka waktu sewa yang sesuai dengan kebutuhan mereka, baik jangka pendek (bulanan) maupun jangka panjang (tahunan). Dengan sistem sewa yang ditentukan secara jelas, penyewa dapat merencanakan anggaran mereka dengan lebih baik. Mereka dapat memperkirakan biaya sewa bulanan atau tahunan serta biaya tambahan seperti utilitas, layanan kebersihan, dan pemeliharaan.

Hal yang menjadi suatu dasar pertimbangan dalam sistem penyewaan kantor sewa :

1) Sistem penyewaan ruang

a) Sistem area terbuka

Penyewaan dengan sistem area terbuka berarti area yang disewakan merupakan ruangan yang terbuka. Sistem ini memungkinkan penyewa untuk mendapatkan fleksibilitas dalam menata ruang kerja sesuai dengan kebutuhan mereka.

b) Sistem area terbagi

Pada sistem area terbagi ini ruang-ruang yang disewakan merupakan ruang ukuran kecil hingga besar sesuai dengan unit modul.

c) Sistem gabungan

Sistem sewa jenis ini merupakan gabungan dari sistem area terbuka dan sistem area terbagi. Pengaplikasiannya dapat dipisah sesuai lantai.

d) Common floor area

Common floor area merupakan area yang digunakan bersama oleh para penyewa, namun tetap dikenakan biaya penyewaan sesuai perjanjian yang telah disepakati. Contoh common floor area ialah lift, koridor, aula, dll.

2) Jangka waktu penyewaan

- a) Sewa jangka panjang
Sewa jangka panjang biasanya berdurasi tahunan.
- b) Sewa jangka pendek
Sewa jangka pendek ditentukan dari pengelola atau berdasarkan kesepakatan dengan penyewa dalam durasi kurang dari setahun.

2.2 Tinjauan Arsitektur

2.2.1 Pengertian Arsitektur

Istilah arsitektur berasal dari bahasa Yunani “archee” yang artinya asli, utama, awal, dan “tectoon” yang berarti kokoh, stabil. Apabila digabung menjadi “archetektoon” yang berarti pembangunan utama (*chief builder*). Dalam kamus Oxford, arsitektur berarti seni dan ilmu dalam merancang bangunan. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata arsitektur berarti (1) seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan, jembatan, dan sebagainya; ilmu bangunan dan (2) metode dan gaya rancangan suatu konstruksi bangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 Pasal (1) menyatakan bahwa Arsitektur adalah wujud hasil penerapan ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni secara utuh dalam mengubah ruang dan lingkungan binaan sebagai bagian dari kebudayaan dan peradaban manusia yang memenuhi kaidah fungsi, kaidah konstruksi, dan kaidah estetika serta mencakup faktor keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Berdasarkan Undang-Undang tersebut, praktik arsitek dilakukan dengan berasaskan :

- a.) profesionalitas;
- b.) integritas;
- c.) etika;
- d.) keadilan;
- e.) keselarasan;
- f.) kemanfaatan;
- g.) keamanan dan keselamatan;

h.) kelestarian; dan

i.) keberlanjutan.

Untuk menjadi arsitek, seseorang wajib memiliki Surat Tanda Registrasi Arsitek (STRA). Arsitek yang telah memiliki STRA belum tentu memiliki kantor untuk pelaksanaan praktiknya. Beberapa dari mereka bekerja secara *freelance* dari rumah maupun kafe. Untuk mendirikan atau menjadi bagian dari biro arsitektur, seorang arsitek harus memiliki sertifikasi IAI dan sertifikat keahlian (SKA). Dalam biro arsitektur yang masih kecil atau baru merintis, minimal terdapat satu arsitek berlisensi yang menjadi pemimpin dan penanggung jawab semua kegiatan biro, kemudian diikuti dengan 2-3 asisten arsitektur yang membantu pengerjaan proyek operasional, dan satu pengurus administrasi untuk membantu menangani tugas administrasi seperti dokumen kontrak dan komunikasi dengan klien.

2.3 Tinjauan Interioritas

2.3.1 Pengertian Interioritas

Interioritas dalam arsitektur merujuk pada gagasan bahwa ruang-ruang yang diciptakan dalam suatu bangunan memiliki dimensi batin atau internal yang memengaruhi dan mencerminkan pengalaman serta emosi pengguna ruang tersebut. Konsep ini melibatkan pemahaman mendalam tentang bagaimana ruang interior berinteraksi dengan persepsi, perasaan, serta kenyamanan seseorang. Interioritas dalam arsitektur tidak hanya tentang desain fisik, tetapi juga bagaimana sebuah ruang menciptakan pengalaman batin dan keterhubungan dengan dunia luar.

Dalam arsitektur fenomenologis, interioritas mengacu pada pengalaman ruang yang subyektif dan pribadi. Filosof Maurice Merleau-Ponty dalam karyanya tentang fenomenologi persepsi, menyoroti bagaimana ruang dialami melalui tubuh dan kesadaran, yang menjadikan interioritas suatu aspek kunci dari desain arsitektural. Ruang interior dianggap memiliki peran dalam mempengaruhi emosi, kesadaran, dan pemaknaan seseorang terhadap tempat tersebut.

Peter Zumthor dikenal dengan pendekatan fenomenologis dalam arsitekturnya, di mana dia menciptakan ruang-ruang yang membangkitkan perasaan keintiman, kontemplasi, dan

refleksi. Karya-karyanya, seperti Therme Vals, menggambarkan bagaimana ruang interior dirancang untuk memfasilitasi pengalaman sensorik yang dalam dan bermakna.

Dalam arsitektur, konsep interioritas seringkali dihubungkan dengan bagaimana ruang dalam (interior) berhubungan dengan dunia luar (eksterior). Desain interior yang baik tidak hanya mempertimbangkan fungsi dan estetika, tetapi juga bagaimana ruang tersebut "berbicara" dengan elemen alam di luar bangunan. Hal ini sering ditemukan dalam arsitektur Jepang tradisional, di mana ruang interior dirancang dengan perhatian besar pada alam dan lingkungan sekitar.

Interioritas juga mencakup bagaimana ruang mempengaruhi indra manusia. Arsitek sering menggunakan cahaya, warna, tekstur, dan suara untuk membentuk pengalaman batin yang lebih dalam. Misalnya, ruang dengan cahaya alami yang lembut cenderung menciptakan suasana yang tenang, sementara ruang dengan sudut tajam dan pencahayaan kontras mungkin membangkitkan perasaan tegang atau tidak nyaman.

Interioritas dalam arsitektur juga berhubungan dengan tingkat privasi dan keterbukaan ruang. Misalnya, ruang-ruang privat seperti kamar tidur atau ruang meditasi sering dirancang untuk memberikan perasaan intim dan tertutup, menciptakan ruang di mana seseorang bisa memikirkan atau merasakan dunia batinnya sendiri tanpa gangguan. Di sisi lain, ruang publik seperti ruang tamu atau lobi hotel didesain untuk mendorong interaksi sosial, tetapi tetap mempertahankan elemen kenyamanan batin.

2.2.2 Fungsi Interioritas

Dalam konteks arsitektur, konsep interioritas memiliki beberapa fungsi penting yang memengaruhi bagaimana ruang dirancang, dirasakan, dan digunakan oleh penghuninya. Interioritas berhubungan dengan pengalaman batin dan emosional pengguna ruang, serta bagaimana ruang tersebut menciptakan dan memperkuat hubungan antara individu dan lingkungannya. Berikut adalah beberapa fungsi interioritas dalam arsitektur:

- 1) Menciptakan Ruang untuk Kontemplasi
- 2) Memfasilitasi Keterhubungan Diri dengan Lingkungan
- 3) Membangkitkan Emosi dan Pengalaman Sensorik
- 4) Menjaga Keseimbangan antara Dunia Luar dan Dalam
- 5) Menghadirkan Ruang yang Adaptif terhadap kebutuhan penghuni
- 6) Membantu mengatasi Stres

Fungsi interioritas dalam arsitektur berkaitan erat dengan bagaimana ruang diciptakan untuk memfasilitasi pengalaman batin, baik melalui refleksi diri, keterhubungan dengan lingkungan, atau pemenuhan kebutuhan emosional dan psikologis penghuni. Desain yang mempertimbangkan interioritas tidak hanya berfokus pada estetika atau fungsi fisik, tetapi juga pada bagaimana ruang dapat membentuk dan memperkaya kehidupan batin manusia, menciptakan ruang yang menenangkan, merangsang kreativitas, serta memperkuat keterhubungan dengan dunia sekitar.

2.2.3 Elemen Interioritas

Interioritas berangkat dari interior, bagaimana interior mempengaruhi psikologis penghuninya. Untuk memahami interioritas, kita juga perlu terlebih dahulu memahami elemen-elemen interior yang akan menjadi media kita untuk mempengaruhi psikologi pengguna.

Menurut Ching (2018), Ruang interior dalam bangunan ditentukan oleh elemen arsitektur berupa struktur dan penutup, seperti kolom, dinding, lantai, dan atap. Elemen-elemen ini memberikan bentuk pada bangunan, membentuk sebagian ruang yang tak terbatas, dan membentuk pola ruang interior.

Bab ini menguraikan elemen utama desain interior yang dengannya kita mengembangkan, memodifikasi, dan menyempurnakan ruang interior ini dan membuatnya layak huni—yaitu, sesuai secara fungsional, menyenangkan secara estetika, dan memuaskan secara psikologis untuk aktivitas kita.

2.3 Studi Preseden

2.3.1 Jakarta Design Center (JDC)

Design Center adalah tempat ataupun gedung sebagai pusat pelayanan desain yang mencakup dari segala sesuatu yang berhubungan dengan desain terutama pada bidang arsitektur. Jakarta Design Center (selanjutnya disebut JDC) merupakan pusat perdagangan dan pameran yang berfokus pada industri desain interior, arsitektur, dan perabotan di Jakarta. Didirikan sebagai tempat untuk mendukung para profesional di bidang desain dan konstruksi. JDC juga menawarkan berbagai layanan dan fasilitas yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan komunitas desain.

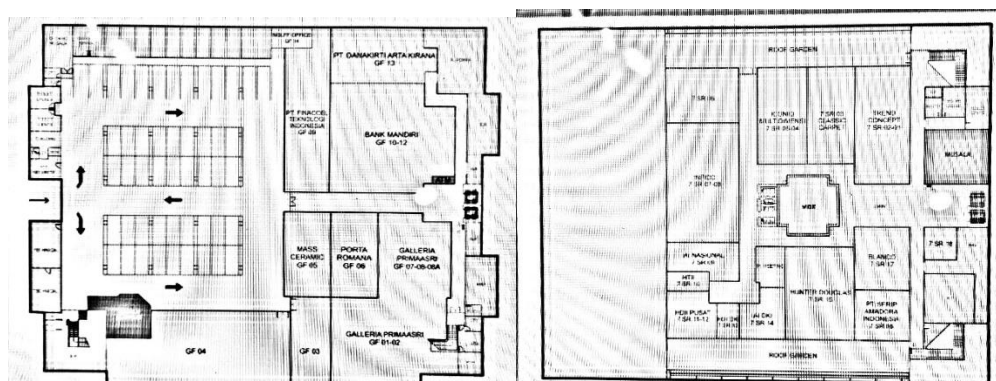
2.3.1.1 Lokasi



Gambar 2.1 Gambar Kawasan Jakarta Design Center

Lokasi : Jl. Gatot Subroto, Petamburan, Kec. Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia.

2.3.1.2 Denah

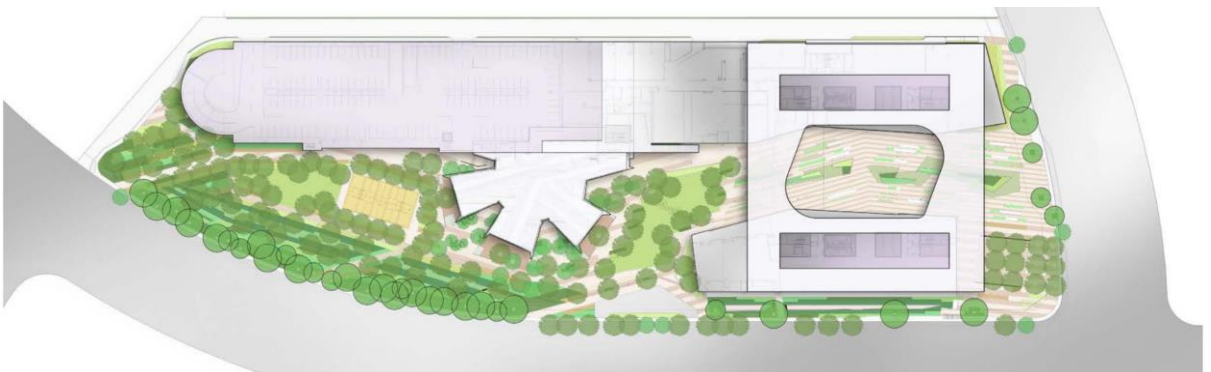


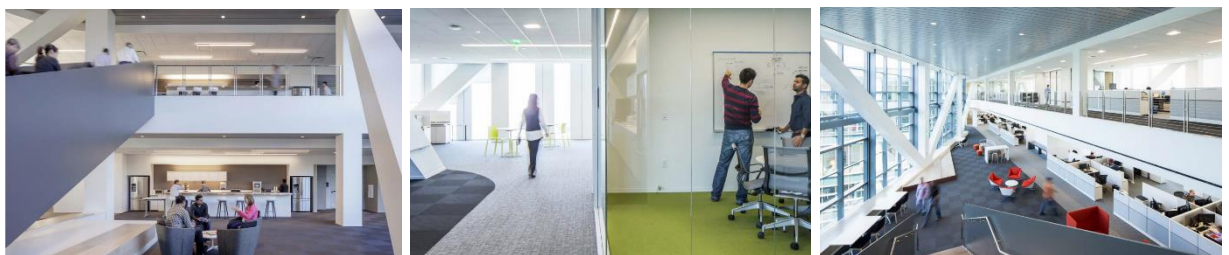


Gambar 2.3 Gambar Kawasan Samsung San Jose Headquarters

Lokasi : 3655 N First St, San Jose, CA 95134, Amerika Serikat.

2.3.1.2 Denah





Gambar 2.4 Siteplan, denah, dan gambar pendukung Samsung Headquarters

Keterangan :

A = Area di dekat tangga dan pantry, biasanya menjadi tempat berkumpul para karyawan untuk mengobrol

B = Area kerja yang didesain untuk meningkatkan fokus dan kualitas kerja karyawan. Area ini dapat berupa ruang lab atau ruang inovasi dan terletak di sudut-sudut bangunan yang jauh dari area kumpul

C = Area kerja open-floor dengan 2 zona meja (cubical dan hot desk) untuk memberikan pengalaman yang berubah-ubah dan mendukung kreativitas karyawan

2.3.1.3 Fasilitas

Fasilitas-fasilitas yang dimiliki Samsung San Jose Headquarters mencakup :

- Sports Court
- Reflextion Garden
- Galaxy Cafe
- Lawn Plaza
- Outdoor Lobby/Lounge

- Cafe Grove
- Sleeping Pod
- Interaction Hub
- Chill Zone
- Fitness Area
- Work Area
- Service Area

Samsung San Jose Headquarters didesain dengan bantuan dari ilmuwan dan sosiologis untuk menunjang kebutuhan dan kenyamanan pekerja yang akan berdampak pada meningkatnya kinerja kerja. Terdapat 3 prinsip dalam perencanaan dan perancangan kantor cabang Samsung ini :

1. Connectivity : Pada suatu perusahaan, seorang antropologi menyimpulkan bahwa kesamaan lokasi seseorang dengan rekan kerja mereka mengurangi durasi yang dibutuhkan untuk mengerjakan proyek mereka (dari 17 hari menjadi 3 hari).
2. Well-Being : Stress menyebabkan efektivitas hari kerja berkurang sebanyak 60%. Akses menuju alam akan meredakan stres dan meningkatkan produktivitas.
3. Productivity : Berdasarkan suatu studi, orang yang berada di lingkungan multisensori akan mengingat informasi dengan lebih akurat dan merespon dengan lebih cepat.

2.3.3 LinkedIn Headquarter MountainView, California

LinkedIn merupakan perusahaan jejaring sosial profesional yang menghubungkan para profesional di seluruh dunia. Objek pembahasan pada studi preseden ini merupakan kantor cabang LinkedIn yang berlokasi di California.

2.3.1.1 Lokasi



Gambar 2.5 Gambar Kawasan LinkedIn Mountain View Headquarters

Lokasi : 810 E Middlefield Rd, Mountain View, CA 94043, Amereika Serikat.

2.3.1.2 Denah



Gambar 2.6 Denah asli dan terbaru LinkedIn Headquarters

Pada awalnya, pembangunan kantor cabang LinkedIn di Mountain View memiliki *layout* yang sama seperti perkantoran pada umumnya, dengan meja-meja kerja formal yang berderet. Namun ketika kantor ini sedang dibangun, terjadi pandemi Covid 19 yang menyebabkan pekerjaan kantor dilakukan secara *online* atau *hybrid*. Pandemi memberikan jeda bagi

perusahaan ini untuk memikirkan kembali kantor mereka yang baru, sehingga pada akhirnya beberapa meja kerja formal dihilangkan. LinkedIn mengubah *layout* agar memiliki lebih banyak ruang kolaborasi, lounge santai, ruang konferensi yang terasa seperti rumah, dan meja-meja kerja yang tidak terpaku kepada satu karyawan saja.

LinkedIn melakukan perubahan ini untuk menyesuaikan sistem kerja mereka dengan kondisi pandemi di mana banyak karyawan yang bekerja dari rumah, sehingga penataan denah kantor juga dirancang agar mendukung sistem kerja *hybrid* dan tidak mengesampingkan karyawan-karyawan yang bekerja secara *online*.

2.3.1.3 Fasilitas

Fasilitas-fasilitas yang dimiliki LinkedIn Mountain View Headquarters terdiri dari :

- 75 tipe *seating*
- Open-space work area
- Cafe Lobby
- Co-working area
- Living Room
- Conference Room