

SKRIPSI TUGAS AKHIR PERANCANGAN
KANTOR SEWA SEMI VIRTUAL DI KOTA MAKASSAR

TUGAS AKHIR
STRATA-1



ALWAN LUTHFI
D511 16 310

DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS HASANUDDIN

2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

“Kantor Sewa Semi Virtual Di Kota Makassar Makassar”

Disusun dan diajukan oleh

Alwan Luthfi
D51116310

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas

Hasanuddin pada tanggal 02 Agustus 2023
Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ir. Rahmi Amin Ishak, ST., MT
NIP. 19760314 200212 2 005

Pembimbing II



Dr. Eng. Dahniar, ST., MT.
NIP. 19811212 201212 2 002

Mengetahui



Dr. Ir. H. Edward Syarif, MT.
NIP. 19690612 199802 1 001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Alwan Luthfi

Nim : D51116310

Program Studi : S1 Teknik Arsitektur

Jenjang : Strata-1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

“KANTOR SEWA SEMI VIRTUAL DI KOTA MAKASSAR”

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 06 Agustus 2023

Yang menyatakan,

A 10000 Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text "10000", "REPUBLIK INDONESIA", and "METERAN TEMPEL". The serial number "OED2AAKX390921133" is visible at the bottom of the stamp.

Alwan Luthfi

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah Yang Maha Kuasa, karena atas limpahan Rahmat dan hidayah-Nya, Tugas akhir saya yang berjudul “KANTOR SEWA SEMI VIRTUAL DI KOTA MAKASSAR” dapat saya selesaikan. Penyusunan Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang bagaimana proses serta hasil desain dari kantor sewa yang didasari oleh fenomena kerja secara semi virtual. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini belum dapat dikatakan sempurna dan masih terdapat beberapa kekurangan baik dari segi literatur dan kemampuan yang penulis miliki, sehingga hasil yang dicapai belum dapat dikatakan sempurna. Namun penulis berharap masih dapat memenuhi persyaratan kurikulum yang menjadi peraturan dari Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Selain itu saya berharap Tugas akhir ini dapat menjadi bahan referensi untuk mahasiswa Arsitektur secara khusus dan masyarakat secara umum. Tak lupa saya ucapkan terimakasih melalui tulisan ini kepada semua pihak yang turut andil dalam membantu menyelesaikan Tugas akhir saya, diantaranya:

1. **Orang Tua Saya Syairuddin Muhiddin dan Nurhayati**, yang tanpa henti memberikan doa dan dukungan dalam segala hal.
2. **Bapak Dr. Ir. H. Edward Syarif, S.T., M.T.** selaku Ketua Departemen Teknik Arsitektur yang telah menjadi figur orang tua selama saya menyelesaikan masa studi saya.
3. **Ibu Dr. Rahmi Amin Ishak, S.T., M.T.** dan **Dr. Eng Dahniar, S.T., M.T.** selaku Pembimbing I dan Pembimbing II atas bimbingannya selama penulisan Tugas Akhir ini.
4. **Ibu Prof. Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M.Si.** selaku Kepala Laboratorium Perancangan yang telah memberikan ilmu yang banyak dalam arsitektur.
5. **Seluruh Dosen dan Staff** Departemen Arsitektur fakultas teknik Universitas Hasanuddin, terkhusus Pak Jhon, Ibu Ernawati, Ibu Indah, Pak acha dan Pak Syawalli atas bantuannya selama ini.

6. **Segenap Teman-teman Prezidi 2016**, terimakasih atas kenangan pahit manisnya selama ini.
7. **Semua warga HMA FT-UH** yang telah memberikan arti kehidupan berkampus selama masa studi saya.
8. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberi dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, dan permohonan maaf penulis sampaikan apabila terdapat kesalahan dari penulisan Tugas Akhir ini. Wassalamualaikum Wr.Wb.

Gowa, 06 Agustus 2023

Alwan Luthfi
D51116310

ABSTRAK

ALWAN LUTHFI. *Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar* (dibimbing oleh Rahmi Amin Ishak dan Dahniar).

Kerja semi virtual atau hibrida adalah model penggabungan antara kerja jarak jauh dan tatap muka. Dampak pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan tingkat hunian hingga 70% di Kota Makassar pada tahun 2022 dan mempercepat adopsi model kerja semi virtual.

Kantor Sewa di Kota Makassar harus menyesuaikan prioritas dan kebutuhan kantor serta mengadaptasi budaya kerja demi mendukung model kerja semi virtual saat ini. Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar mendukung pola kerja yang dinamis dengan layout unit kantor yang fleksibel, dapat digunakan siapa saja, kapan saja, dan di mana saja.

Ruang publik juga menjadi tempat bagi karyawan untuk bekerja, berinteraksi, dan mendorong kolaborasi, inovasi, dan kreativitas di antara anggota tim baik dari dalam maupun luar perusahaan. Inovasi dalam ruang kerja seperti *working pod* untuk kerja fokus dan *coworking spaces* untuk kebutuhan ruang kerja kolaboratif menjadi bagian dari solusi. Terakhir, ruang konferensi hadir untuk mendukung acara dengan interaksi sosial yang masif.

Dengan model kerja semi virtual, Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar menciptakan lingkungan kerja yang adaptif, efisien, dan mendorong kolaborasi untuk meningkatkan produktivitas dan inovasi di perusahaan.

Kata kunci: Kantor, sewa, virtual, hibrida.

ABSTRACT

ALWAN LUTHEFI. *Semi Virtual Office Space in Makassar City*
(supervised by Rahmi Amin Ishak and Dahniar).

Semi virtual or hybrid work is a combination model of remote and in-person work. The impact of the Covid-19 led to a decrease of rental office occupancy rate in Makassar City for 2022 to 70%, accelerating the adoption of the semi virtual work model.

The Office Space building in Makassar City must priorities office needs, and adapt the culture to support the current semi virtual work model. The Semi Virtual Office Space in Makassar City fosters dynamic work patterns with flexible unit layouts, available to anyone, anytime, and anywhere.

Public spaces also serve as areas for employees to work, interact, and promote collaboration, innovation, and creativity among team members, both internal and external to the company. Workspace innovations, such as working pods for focused work and shared workspaces for collaborative needs, are part of the solution. Lastly, conference rooms are available to support events with massive social interactions.

Through the semi virtual work model, the Semi Virtual Office Space in Makassar City creates an adaptive, efficient, and collaborative work environment to enhance productivity and innovation within the company.

Keywords: Office, rental, virtual, hybrid.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Pembahasan.....	2
D. Batasan Masalah Dan Lingkup Pembahasan	3
E. Sistematika Pembahasan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Tinjauan Umum Kantor Sewa.....	5
1.Pengertian Kantor secara umum	5
2.Pengertian kantor sewa.....	5
3.Fungsi Dan Tujuan Kantor	6
4.Layout kantor	7
5.Klasifikasi kantor sewa	9
B. Model Kerja Semi Virtual	11
1.Pengertian kerja secara semi virtual	11
2.Keuntungan kerja secara semi virtual	12
3.Klasifikasi kerja semi virtual.....	15
C. Studi Preseden	16
1.Studi Kantor	16

2.Perbandingan Studi Kantor	33
BAB III METODE PEMBAHASAN.....	35
A. Jenis pembahasan	35
B. Lokasi proyek.....	35
C. Waktu pembahasan	35
D. Pengumpulan data	35
E. Teknik analisis data.....	36
F. Sistematika pembahasan	37
G. Kerangka berpikir.....	38
BAB IV KANTOR SEWA SEMI VIRTUAL DI KOTA MAKASSAR	39
A. Analisis Perancangan Makro.....	39
1.Tinjauan Kota Makassar.....	39
2.Tinjauan Kantor Sewa di Kota Makassar.....	41
3.Analisis Penentuan Lokasi	41
4.Pendekatan penentuan tapak	47
5.Analisis dalam pengolahan tapak	51
6.Analisis Lansekap	53
B. Analisis Perancangan Mikro	55
1.Karakteristik Kantor Semi Virtual	55
2.Analisis perencanaan tata ruang.....	60
3.Analisis Sistem Penghawaan.....	71
4.Analisis Sistem Pencahayaan	73
5.Analisis Sistem Struktur Dan Konstruksi Bangunan	75
6.Analisis Sistem Utilitas	76
BAB V KONSEP PERANCANGAN	85
A. Konsep Dasar Perancangan Makro	85
1.Pengolahan Tapak	85
2.Gubahan Bentuk.....	91
3.Pembagian zona.....	92
4.Konsep lansekap.....	94
B. Konsep Dasar Perancangan Mikro.....	96

1.Perancangan ruang dalam.....	96
2.Konsep sistem penghawaan	99
3.Konsep sistem pencahayaan.....	99
4.Konsep sistem struktur	100
5.Konsep sistem utilitas	100
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN.....	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 2. Tampak bangunan C&P Corporate Headquarters	18
Gambar 2. 3. Skylight bangunan dan desain rooftop	19
Gambar 2. 4. Void pada bangunan	20
Gambar 2. 5. Auditorium multifungsi dalam bangunan	21
Gambar 2. 6. koridor penghubung	22
Gambar 2. 7. salah satu etalase produk unilever	23
Gambar 2. 8. Salah satu wokring pod dalam kantor Unilever	24
Gambar 2. 9. Lingkungan kerja kantor Unilever Benelux	25
Gambar 2. 10. Rancangan massa sequis tower	26
Gambar 2. 11. Tampak atas Sequis Tower	27
Gambar 2. 12. Jalur pedestrian Sequis Tower.....	28
Gambar 2. 13. Desain podium dan kantilever Sequis Tower.....	29
Gambar 2. 14. Perancangan Struktur Sequis Tower	30
Gambar 2. 15. Desain fasad Sequis Tower	33
Gambar 2. 16. Aspek keberlanjutan gedung Sequis Tower	33
Gambar 4. 1. Peta rancangan pola ruang Kota Makassar	40
Gambar 4. 2. Peta rencana pola ruang Kota Makassar	43
Gambar 4. 3. Peta persebaran kantor sewa di Kota Makassar	44
Gambar 4. 4. Peta jalur transportasi massal Kota Makassar	44
Gambar 4. 5. Peta persebaran pusat bisnis di Kota Makassar.....	45
Gambar 4. 6. Peta persebaran area gedung pemerintahan Kota Makssar	45
Gambar 4. 7. Peta overlay	46
Gambar 4. 10. Pola kegiatan ruang pengelola.....	62
Gambar 4. 11. Pola kegiatan ruang pengguna.....	63
Gambar 4. 13. Pola hubungan ruang pengelola	67
Gambar 4. 14. Pola hubungan ruang pengguna	68
Gambar 4. 15. Ilustrasi rain water system	78
Gambar 5. 1. Kebutuhan Ruang Pengelola (administrasi dan manajemen).....	63
Gambar 5. 2. Analisis iklim tapak.....	85

Gambar 5. 3. Analisis kebisingan	86
Gambar 5. 4. Analisa <i>neighbourhood</i>	87
Gambar 5. 5. Analisa sensorik	88
Gambar 5. 6. Analisa sirkulasi	89
Gambar 5. 7. Proses perubahan bentuk	92
Gambar 5. 8. Pembagian zona.....	93
Gambar 5. 11. Pohon glodokan tiang mengelilingi tapak.....	95
Gambar 5. 12. Area <i>lounge outdoor</i> dengan beberapa vegetasi seperti pohon palm dan kamboja serta <i>deck flooring</i> kayu pada lantai 2 kantor	96
Gambar 5. 13. Contoh desain unit kantor sewa dengan pendekatan <i>virtual Interaction and Sensory Immersion</i>	97
Gambar 5. 14. <i>Third spaces workplaces</i> seperti <i>workpod</i> dan <i>coworking spaces</i> pada lantai satu kantor.....	98
Gambar 5. 15. Detail kanopi penampung air hujan	101
Gambar 5. 16. Diagram sistem Kelistrikan kantor sewa.....	103

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1. Perbandingan studi preseden.....	33
Tabel 4. 1 Kebutuhan Pengelola (teknisi dan pegawai lapangan)	64
Tabel 4. 2. Standar peralatan sanitasi untuk pegawai kantor	66
Tabel 4. 3. Persentase Jenis Kendaraan Pengelola.....	66
Tabel 4. 4. Persentase Alokasi Untuk Sirkulasi Ruang	69
Tabel 4. 5. Analisis Besaran Ruang Pengelola	69
Tabel 4. 6. Analisis Besaran Ruang Pengelola	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan perancangan.....	109
Lampiran 2 Dokumen perancangan	109

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Selama pandemi covid-19 terjadi seluruh kegiatan yang melakukan kontak fisik dibatasi ruang geraknya, termasuk juga pada kehidupan perkantoran. Di Indonesia sendiri pertama kali menerapkan pembatasan sosial berskala besar (PSBB) pada 10 april 2020. Dengan berlakunya psbb perusahaan terpaksa menerapkan kerja secara jarak jauh atau kerja secara virtual pada karyawannya. Seiring kelonggaran pembatasan sosial berskala besaar di Indonesia karyawan kembali dapat bekerja dalam kantor dengan pembatasan tertentu, sehingga kantor harus dapat beradaptasi pada situasi kerja kantor secara semi virtual.

Perubahan model kerja dari tatap muka penuh sebelum pandemi hingga menjadi model kerja kantor semi virtual pada saat ini berpengaruh pada kantor sewa yang ada di Kota Makassar sebagai salah satu kota besar di Indonesia yang mengalami penurunan permintaan kantor sewa. Hal ini dapat dilihat dari laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKom) triwulan ketiga tahun 2022, Bank Indonesia menyatakan kantor sewa di Kota Makassar mengalami penurunan permintaan dari tahun 2019 ke tahun 2020 sebesar 14.59%. Kemudian selama pandemi permintaan kantor sewa berkisar pada angka 82.64% (2020), 81.56% (2021), dan 79.76%. pada kuartal ketiga tahun 2022 (Bank Indonesia, 2022). Akibatnya, banyak perusahaan mulai memperkecil luasan kantor (Chindrayana, 2022).

Kantor sewa perlu membuat langkah awal dalam hal desain untuk mendefinisikan ulang prioritas dan kebutuhan area kantor, perubahan cara bekerja, serta budaya kerja dalam situasi yang mengharuskan model kerja semi virtual saat ini. Tidak hanya itu, organisasi perlu mengubah model tempat kerja mereka untuk mengakomodasi kerja hybrid karena fleksibilitas bukanlah fase yang berlalu begitu saja (JLL The Future of Work Survey, 2022).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Non-arsitektural

Rumusan masalah non-Arsitektural yang dihadapi terkait perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar adalah:

- a) Bagaimana perbedaan kantor sewa semi virtual dengan kantor sewa pada umumnya?
- b) Bagaimana perkembangan perkantoran sewa di Kota Makassar?
- c) Bagaimana konsep perkantoran sewa semi virtual yang dapat menunjang kebutuhan perusahaan di Kota Makassar?

2. Arsitektural

Rumusan masalah Arsitektural yang dihadapi terkait perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar adalah:

- a) Arsitektural Makro
 - 1) Bagaimana penentuan lokasi dan tapak kantor sewa semi virtual di Kota Makassar?
 - 2) Bagaimana pengolahan tapak serta perancangan lansekap Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar?
- b) Arsitektural Mikro
 - 1) Bagaimana merencanakan kantor sewa dengan mempertimbangkan kerja secara semi virtual di Kota Makassar untuk menunjang kebutuhan dan aktivitas pengguna kantor?
 - 2) Bagaimana merencanakan bentuk, tata ruang, interior, sistem penghawaan, sistem pencahayaan, struktur, dan utilitas bangunan dari Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar?

C. Tujuan Pembahasan

1. Tujuan pembahasan

Tujuan pembahasan adalah mengumpulkan data, informasi dan teori mengenai Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.

2. Sasaran pembahasan

a) Non-arsitektural

- 1) Menjelaskan perbedaan kantor sewa semi virtual dengan kantor sewa konvensional.
- 2) Menjelaskan perkembangan kantor sewa di Kota Makassar
- 3) Menjelaskan konsep dari Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.

b) arsitektural

1) Arsitektural Makro

- a. Menentukan dasar pertimbangan tentang pemilihan alternatif lokasi dan tapak yang sesuai dengan kebutuhan perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.
- b. Menjelaskan tentang rencana pengolahan tapak serta perancangan lansekap bangunan kantor sewa semi virtual di Kota Makassar.

2) Arsitektural Mikro

- a. Menjelaskan desain yang menunjang karakteristik aktivitas dari pengguna Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.
- b. Menjelaskan tentang konsep bentuk, tata ruang, interior, sistem penghawaan, sistem pencahayaan, struktur, dan utilitas bangunan dari Kantor Sewa Semi Virtual di Kota.

D. Batasan Masalah Dan Lingkup Pembahasan

1. Batasan masalah

Batasan masalah akan dibatasi pada pembahasan tentang perancangan Kantoran Sewa dan Kantor Virtual Di Kota Makassar.

2. Lingkup pembahasan

Lingkup pembahasan akan difokuskan untuk membahas hal yang dibutuhkan untuk perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar, seperti analisis makro dan mikro. Lingkup pembahasan akan

ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur dan disiplin ilmu lain yang menunjang proses perancangan.

E. Sistematika Pembahasan

1. BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan pembahasan, batasan masalah dan lingkup pembahasan, serta sistematika penelitian.

2. BAB II. TINJUAN PUSTAKA

Memuat uraian tentang tinjauan pustaka terdahulu dan studi preseden tentang karya arsitektur untuk ditinjau dari sisi kantor sewa.

3. BAB III. METODE PEMBAHASAN

Memuat secara rinci jenis pembahasan, lokasi proyek, waktu pembahasan, pengumpulan data, teknik analisis data, sistematika pembahasan, serta kerangka berfikir yang digunakan.

4. BAB IV. KANTOR SEWA SEMI VIRTUAL

Berisi seuma hal yang berkaitan dengan analisis makro dan mikro perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.

5. BAB V. PENUTUP

Berisi seuma hal yang berkaitan dengan hasil perancangan makro dan mikro perancangan Kantor Sewa Semi Virtual di Kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Kantor Sewa

1. Pengertian Kantor secara umum

Menurut beberapa ahli pengertian dari kantor secara umum adalah sebagai berikut:

- a) Menurut Sedarmayanti (2014) menyatakan bahwa kantor adalah tempat diselenggarakannya proses penanganan informasi mulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan, sampai menyalurkan informasi.
- b) Menurut Moekijat (2002) menyatakan bahwa kantor itu sebagai tempat dimana karyawanan tata usaha dilakukan.
- c) Menurut Sayuti (2013) kantor adalah tempat karyawan melakukan aktivitas kerjanya: tempat proses penanganan informasi mulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan sampai menyalurkan informasi dalam rangka mendukung tercapainya tujuan organisasi.
- d) Prajudi Atmosudirjo (1982:25), kantor adalah unit organisasi terdiri atas tempat, staf personel dan operasi ketatausahaan guna membantu pimpinan.

Dari uraian diatas kita dapat menyimpulkan bahwa kantor adalah tempat mengerjakan urusan karyawanan yang terstruktur untuk membantu menjalankan perusahaan.

2. Pengertian kantor sewa

Sedangkan pengertian dari kantor sewa menurut suardana (2017) kantor sewa atau *rental office* merupakan bangunan komersial dengan fungsi utama menyediakan ruang usaha bagi kegiatan perkantoran maupun bisnis di kota-kota dengan tingkat perekonomian yang cukup tinggi.

Menurut Panduan Perancangan Bangunan Komersial (2008), kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dan pelayanan

secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan fasilitas pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.

3. Fungsi Dan Tujuan Kantor

Menurut Mills dalam Nuraida (2014), tujuan kantor didefinisikan sebagai pemberian pelayanan komunikasi dan perekaman. Dari definisi tersebut, Mills memperluas menjadi fungsi kantor (karyawan yang dilakukan) yakni sebagai berikut:

a) Menerima informasi (*to receive information*)

Menerima informasi dalam bentuk surat, panggilan telepon, pesanan, faktur, dan laporan mengenai berbagai kegiatan bisnis.

b) Merekam atau menyimpan data serta informasi (*to record information*)

Tujuan pembuatan rekaman adalah menyiapkan informasi sesegera mungkin apabila manajemen meminta informasi tersebut. Beberapa rekaman diminta untuk disimpan menurut hukum, atau disimpan untuk memenuhi kebutuhan manajemen dalam perencanaan dan pengendalian perusahaan seperti rincian negoisasi, transaksi, korespondensi, pesanan, faktur atau ringkasan rincian seperti laporan keuangan, laporan persediaan, dll.

c) Mengatur Informasi (*to arrange information*)

Informasi yang diakumulasi oleh kantor jarang dalam bentuk yang sama layaknya ketika diberikan, seperti mengumpulkan informasi dan sumber-sumber yang berbeda dan membuat perhitungan/pembukuan. Kantor bertanggungjawab memberikan informasi dalam bentuk terbaik dalam melayani manajemen, seperti penyiapan faktur/kuitansi, penetapan harga, akuntansi, laporan keuangan, dll.

d) Memberi informasi (*to give information*)

Bila manajemen diminta sejumlah informasi yang diperlukan, kantor memberikan informasi tersebut dari rekaman yang tersedia. Sebagian informasi yang diberikan bersifat rutin, sebagian bersifat khusus. Informasi-informasi tersebut diberikan baik secara lisan maupun tulisan.

Contoh informasi tersebut pesanan, anggaran, faktur/kuitansi, laporan perkembangan, laporan keuangan, dll.

e) Melindungi asset (*to safeguard assets*)

Selain empat fungsi di atas, masih ada fungsi lain dari kantor yaitu mengamati secara cermat berbagai kegiatan dalam perusahaan seperti diperlihatkan di dalam rekaman dan mengantisipasi segala hal yang tidak menguntungkan yang mungkin terjadi. Misalnya melaporkan adanya kekurangan persediaan, melaporkan adanya sejumlah hutang yang mungkin tidak terbayar saat akan jatuh tempo, rekaman vital seperti kontrak besar harus dilindungi secara tepat, uang tunai harus disimpan di dalam lemari besi maupun di dalam bank. Kantor harus berhati-hati terhadap makna rekaman dan memperhatikan dengan segera.

Dari penjelasan diatas kita mengetahui bahwa sebuah kantor harus dapat mewadahi pertukaran informasi, bagaimana informasi tersebut dikelola, dan bagaimana melindungi informasi tersebut. Sehingga karyawan kantor dapat dilakukan diluar area kantor ketika fungsi diatas terpenuhi.

4. Layout kantor

Terdapat empat model layout kantor kerja, antara lain; private offices, cellular offices, open-plan offices, dan landscaped office (Mills, 1986).

a) Private offices

Private office atau kantor pribadi biasanya disediakan untuk mereka yang karyawannya lebih privat atau menuntut dan memerlukan pertemuan yang sering. Sementara karyawan mungkin diizinkan untuk melakukan beberapa preferensi pribadi tentang bagaimana tempat kerja mereka ditata, namun demikian harus berpatokan sebagai tempat kerja. Aturan umum untuk alokasi permukaan meja kerja harus diperhatikan. Terdapat situasi dimana pengunjung akan diterima masuk atau pada saat pertemuan diadakan, tata letak harus mampu mengakomodasi untuk situasi seperti ini. Kantor pribadi dibagi menjadi dua area utama. Pertama adalah area kerja yang kompak untuk penghuninya; yang kedua

adalah area untuk menerima pengunjung dan mengadakan pertemuan kecil di meja konferensi. Salah satu keuntungan pengaturan ini adalah dokumen yang bersifat pribadi di atas meja kerja tidak perlu disingkirkan saat pengunjung datang.

b) *Cellular offices*

Cellular offices atau kantor seluler mungkin memiliki ukuran yang berbeda-beda, tujuannya adalah untuk menyediakan ruangan terpisah untuk tiap departemen, bagian atau sekretaris.

Ada beberapa situasi dimana kantor seluler lebih diinginkan, seperti ketika terdapat ruangan yang harus terkontrol dengan baik dan terpisah dengan ruangan kantor lainnya.

c) *Open plan offices*

Open plan offices adalah sebuah layout kantor dimana karyawan, supervisor, dan terkadang manajer terakomodasi dalam satu ruangan yang besar. Untuk dapat menggunakan ruangan secara maksimal, meja kerja diatur selurus berdasarkan grup dan bagian masing-masing.

Keuntungan dari open plan ini adalah penghematan biaya dan mempermudah produktifitas. Kekurangannya adalah dapat menimbulkan kebisingan, distraksi hingga kurangnya privasi terutama pada tugas yang memerlukan kerahasiaan ataupun dalam pengelolaan dana.

Beberapa metode telah diadopsi dalam menyesuaikan layout untuk dapat menghindari kekurangannya sambil dapat mempertahankan kelebihan dari model layout perkantoran ini. Batas dari tiap grup atau seksi dapat menggunakan kabinet atau penyimpanan vertikal lainnya untuk dapat membuat dinding pemisah.

d) *Landscaped offices*

Landscaped offices adalah sebuah layout kantor yang terbuka seperti *open plan offices* tetapi menghindari garis lurus dalam penataan meja kerjanya (Mills, 1986). Layout ini menampilkan susunan meja kerja

terbuka dan acak. Tetapi dalam satu grup atau seksi bisa saja penataan meja tersusun dengan rapi.

Keuntungan dari *open plan offices* diatas didapatkan juga di layout *landscaped offices* ini. Yang membedakannya adalah *landscaped offices* menggunakan langsung sekitar 72-83% dari ruang yang tersedia (Mills, 1986).

Beberapa kekurangan dari open plan offices dapat dihilangkan atau dikurangi, terdapat sedikit distraksi, beberapa kebisingan dapat dikontrol, efek psikologi dari keteraturan yang menghilangkan identitas suatu kelompok atau seksi dapat dikurangi tapi tidak dapat dihilangkan (Mills, 1986).

Batas antara grup atau seksi dapat dibuat menggunakan furnitur ataupun ruang, sama seperti pada *open plan offices*. Dalam beberapa kondisi semua karyawan junior hingga senior berada pada ruangan yang sama. Karyawan yang bekerja pada hal yang bersifat rahasia diberikan pelindung ruangan yang tinggi. Manajer dan supervisor disarankan berada pada ruangan yang sama dengan karyawan.

asada

5. Klasifikasi kantor sewa

a) Menurut modul pembentuk ruang

Jika berbicara tentang perancangan sebuah kantor sewa maka rancangan ruang-ruang sewa dalam bentuk modul ruang sewa didalamnya harus diperhatikan. Menurut Marlina (2008), dimensi modul ruang sewa dapat ditentukan dengan pertimbangan tiga hal, yaitu:

- 1) Kesesuaian dengan modul struktur bangunan dalam upaya mencapai efisiensi biaya bangunan serta efektifitas ruang yang tersebut.
- 2) Standar ruang gerak dari berbagai aktivitas sesuai dengan fungsi-fungsi yang direncanakan diwadahi dalam kantor sewa tersebut.
- 3) Kelengkapan fasilitas yang direncanakan sesuai tuntutan aktivitas, keamanan, dan kenyamanan bagi pengguna bangunan.

Selain pertimbangan-pertimbangan di atas, terdapat klasifikasi kantor sewa yang dapat dijadikan rujukan pada perencanaan ruang-ruang sewa ditinjau dari bentuk-bentuk ruang yang direncanakan, yaitu:

- 1) *Small Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria berkapasitas satu hingga tiga orang dan Luas area minimal 8 m² dan maksimal 40 m².
- 2) *Medium Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria dengan kapasitas memadai untuk grup kerja dengan luas area minimal 40 m² dan maksimal 150 m².
- 3) *Large Space*, merupakan modul ruang sewa yang mempunyai kriteria dengan kapasitas memadai untuk banyak grup kerja dengan luas area di atas 150m².

b) Menurut area yang disewa

Penyewa dapat menyewa satu atau beberapa unit sekaligus sesuai dengan kemampuan masing-masing, maka dapat diklasifikasikan berdasarkan jumlah konsumen yang menyewa ruangnya, yaitu (Ray Deddy Azmi, 2013):

- 1) Penyewa Bangunan Tunggal Adalah bangunan kantor sewa yang di sewa keseluruhan bangunannya, hanya oleh satu penyewa saja dalam jangka waktu tertentu.
- 2) Penyewa Lantai Tunggal Adalah bangunan kantor sewa yang setiap lantainya berbeda-beda penyewanya. Fungsi yang diwadahi pada Kantor sewa ini bisa hanya satu jenis fungsi saja atau fungsi yang bervariasi. Untuk sistem sewa jenis ini memudahkan dalam pengelolaan bangunan yang terkait dengan fasilitas seperti sirkulasi vertikal, penghawaan, penerangan.
- 3) Penyewa Lantai Majemuk Adalah bangunan kantor sewa pada setiap lantai disewa oleh banyak penyewa atau unit kantor, karena dalam satu lantai disewa banyak penyewa sehingga modul ruang sewa merupakan aspek yang sangat penting pada perancangan agar penyewa atau pengguna mendapatkan kenyamanan.

c) Menurut pengelolaannya

Klasifikasi Kantor sewa berdasarkan pengelolaannya, yaitu (Ray Deddy Azmi, 2013):

- 1) *Tenant Owned Office Building* Adalah Kantor sewa yang dibangun oleh pemilik yang sekaligus berperan sebagai penyewa sebagian besar bangunan.
- 2) *Speculative Office Building* Adalah Kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar properti.
- 3) *Investment Type of Office Building* Adalah Kantor sewa yang dipasarkan dengan ciri-ciri spesifik.
- 4) *Tailor Made Building* Adalah Kantor sewa yang dibangun untuk digunakan sendiri, misalnya bangunan pemerintah atau suatu departemen.

B. Model Kerja Semi Virtual

1. Pengertian kerja secara semi virtual

Semi virtual atau penggabungan antara kerja virtual dan tatap muka biasa juga disebut dengan kerja secara hybrid. Menurut penelitian oleh Mckinsey menyatakan bahwa kerja hybrid adalah model kerja campuran antara kerja secara jarak jauh atau virtual dan tatap muka. Dalam penelitian ini kerja secara hybrid termasuk juga didalamnya model kerja jarak jauh secara penuh.

Menurut penelitian dari JLL mengatakan bahwa kerja hybrid adalah penerapan kerja bergantian antara jarak jauh dan tatap muka (JLL *The Future of Work Survey*, 2022).

Menurut Mayangsari (2022) kerja secara semi virtual atau kerja secara hybrid adalah kebebasan karyawan mengenai di mana karyawan harus bekerja. Perusahaan memberikan keleluasaan kepada karyawan untuk dapat menyesuaikan di mana mereka ingin bekerja, apakah bekerja di kantor ataupun bekerja dirumah, serta tidak terpaku pada waktu juga.

Kerja secara semi virtual atau hybrid didefinisikan oleh Beno (2021) sebagai penggabungan antara kerja dirumah dengan karyawanan di meja

kantor, bekerja dengan model kerja *hybrid* mengkombinasikan bekerja secara jarak jauh dan tatap muka di kantor. Hal ini mirip dengan situasi yang didefinisikan oleh Grzegorzyc (2021) “didalam model kerja *hybrid*, karyawan dapat bekerja secara jarak jauh dengan proporsi kerja yang telah ditentukan dalam kontrak jam kerja dalam batasan individu atau secara kolektif didiskusikan dalam pengaturan kerja”.

Cara kerja hybrid dapat didefinisikan sebagai cara kerja yang terdistribusi di beberapa lokasi berbeda dan di tempat kerja tradisional seperti kantor dan di ruang pabrik. Hal ini berarti model kerja ini dapat dikarakteristikan dengan fleksibilitas dan pilihan (Beno, 2021). Model kerja hybrid akan mengizinkan organisasi untuk dapat merekrut karyawan dengan lebih baik, mendapatkan inovasi dan membuat nilai tersendiri (Hilberath, 2020). Lebih lanjut, berdasarkan data saat ini, dengan absennya perjalanan ke kantor dalam kasus WFH (*work from home*) dan kerja secara hybrid berarti peningkatan produktivitas individu (Beno and Hvorecky, 2021).

Pada dasarnya kerja secara semi virtual atau hybrid adalah penerapan kerja fleksibel antara jarak jauh dan tatap muka. Penerapan kerja hybrid memerlukan fleksibilitas ruang kerja karena tidak tentunya model kerja yang akan diterapkan antara kerja jarak jauh dan tatap muka. Kedepannya kerja jarak jauh dan kerja secara tatap muka akan menjadi budaya kerja yang baru. Fleksibilitas ruang akan menjadi peranan penting untuk mewujudkan kondisi kantor yang optimal dan efisien (Surya Gunanta, 2022).

2. Keuntungan kerja secara semi virtual

Keuntungan dari kerja secara semi virtual ini ditinjau dari beberapa jurnal terkait, seperti jurnal tentang kerja secara semi virtual hingga jurnal tentang model kerja jarak jauh.

a) Menurut jurnal JLL

Bekerja dari rumah menjadi manfaat tambahan untuk beberapa karyawan, kemungkinan besar akan menjadi elemen standar secara luas (JLL Research, 2020). Hal ini dapat dilihat dari hasil survei dari JLL dengan judul *The Future of Work Survey*, setelah pandemi melanda

permintaan akan kerja jarak jauh dan setuju untuk melaksanakan kerja secara hibrida, yaitu dengan penerapan kerja bergantian antara jarak jauh dan tatap muka (JLL The Future of Work Survey, 2022).

Keuntungan dari kerja secara jarak jauh menurut survey JLL Human Performance Survey adalah tidak adanya waktu tersita dengan perjalanan ke kantor, jam kerja yang fleksibel, dan peningkatan keseimbangan hidup dan karyawan (JLL Human Performance Survey, 2020).

Sedangkan tidak dapat dipungkiri bahwa perusahaan memerlukan kantor fisik dan kerja tatap muka. Kantor menyediakan ruang fisik bagi perusahaan untuk menyatukan orang-orang guna mengoordinasikan aktivitas, keluaran, dan kinerja, serta untuk meningkatkan kreativitas. Akselerasi Teknologi Dan Fleksibilitas (JLL Human Performance Survey, 2020).

b) Menurut Michael beno

Dalam jurnalnya Beno (2021) menjelaskan bahwa semua partisipan menyatakan bahwa hampir semua organisasi tidak cocok untuk menerapkan model kerja virtual secara penuh. Lebih jauh mereka menyatakan bahwa terdapat keseimbangan dalam model kerja semi virtual atau hybrid. Salah satu partisipan juga menyatakan bahwa karyawan mereka menikmati manfaat dari kerja secara jarak jauh dan masih bisa mempertahankan kehidupan sosial mereka di kantor.

Berikut beberapa keuntungan dari kerja secara semi virtual atau hybrid:

- 1) Dapat menghemat biaya baik bagi perusahaan maupun karyawan
- 2) Meningkatkan produktifitas kerja
- 3) Meningkatkan keseimbangan kehidupan kerja
- 4) Berkurangnya perjalanan ke tempat kerja

Berikut beberapa kerugian dari kerja secara semi virtual atau hybrid:

- 1) Berkurangnya kontak sosial
- 2) Komunikasi kurang efektif

- c) Menurut jurnal kesehatan internasional dari Christine Ipsen tentang kerja jarak jauh

Menurut jurnal kesehatan internasional dari Christine Ipsen (2021) tentang kerja jarak jauh, terdapat tiga keuntungan dalam model kerja jarak jauh:

- 1) keseimbangan kehidupan kerja, daripada bekerja dan membuang waktu perjalanan, karyawan dapat menikmati suasana di rumah, mengubah rutinitas, dan memiliki lebih banyak waktu untuk kehidupan sosial mereka.
- 2) Efisiensi kerja, daripada menghabiskan waktu untuk rapat dan membuang waktu untuk tugas yang tidak berarti di tempat kerja, Anda dapat fokus pada tugas karyawan tanpa gangguan.
- 3) Kontrol kerja, Alih-alih dikontrol, karyawan dapat beristirahat kapan pun dia mau dan memiliki kontrol lebih besar atas harinya.

Berikut tiga kerugian dalam model kerja jarak jauh:

- 1) Batasan kantor di rumah, alih-alih hidup dengan interaksi sosial dan olahraga, karyawan memiliki kontak terbatas dengan orang-orang, lebih jarang keluar rumah, lebih sering berada di depan komputer dan dapat terganggu oleh orang lain di rumah.
- 2) Ketidakpastian kerja, alih-alih menemukan makna dalam karyawanan, situasi kerja menjadi tidak jelas karena tidak cukup untuk dilakukan, tugas yang tersisa tidak menarik, masalah keuangan mungkin terjadi dan karyawan tidak dapat fokus pada karyawanannya.
- 3) Alat yang tidak memadai, alih-alih memiliki akses mudah ke apa yang karyawan butuhkan untuk dapat melakukan karyawanannya, karyawan kehilangan alat kerja, data, dan dokumen berharga yang diperlukan untuk melakukan karyawanan secara memadai.

- d) Menurut Mayangsari Pujiyanto

Menurut Mayangsari Pujiyanto (2022) kerja secara semi virtual atau hybrid membebaskan karyawan untuk dapat bekerja di mana saja sesuai

dengan tempat yang diinginkan oleh karyawan dan dapat meningkatkan performa, kinerja, dan produktivitas dari karyawan itu sendiri. Namun sebenarnya, kerja secara semi virtual atau hybrid ini memiliki kekurangan, yaitu besarnya distraksi dan terganggunya konsentrasi pada karyawannya dikarenakan tempatnya yang kurang formal. Maka dari itu, meskipun karyawan dibebaskan bekerja di manapun karyawan mau, tetap harus ada ruangan formal yang dapat meningkatkan konsentrasi dan menghilangkan banyaknya distraksi seperti pada saat meeting dan juga brainstorming.

Dari beberapa jurnal di atas kemudian dapat disimpulkan bahwa keuntungan dari kerja hybrid merupakan efektifitas dan produktifitas kerja secara jarak jauh tapi tetap dapat mempertahankan kehidupan sosial, serta peningkatan keseimbangan kehidupan kerja. Kekurangannya adalah kehidupan sosial yang berkurang dan kurangnya koordinasi serta komunikasi.

3. Klasifikasi kerja semi virtual

Karyawan kantor dapat dibedakan menjadi empat klasifikasi berdasarkan kemungkinan dilakukan jarak jauh (Mckinsey, 2020). Berikut keempat klasifikasi yang dimaksudkan, yaitu:

- a) *Fully remote (net positive value* - tipe karyawan yang mengutamakan hasil dan menghasilkan produk atau *outcome*).
- b) *Hybrid remote (net neutral outcome)*,
- c) *Hybrid remote by exception (net negative outcome* – tapi bisa dilakukan secara jarak jauh apabila diperlukan),
- d) *On site* (tidak dapat *dilakukan* secara jarak jauh),

Berikut klasifikasi model kerja hybrid jika ditinjau dari model kerja yang ditawarkan kepada karyawan:

- a) *At-will employment* (Ruud and Becker, 2012). Yaitu kondisi dimana karyawan dapat menentukan sendiri kapan dan bagaimana mereka bekerja.
- b) *Split Weeks* (Singleton, 2020).

- c) *Shift Work* (Van de Ven, 2017).
- d) *Flexible Work Week* (Lyons, 2020).

C. Studi Preseden

1. Studi Kantor

Studi preseden kantor ini akan membahas beberapa kantor yang dijadikan pembandingan dari segi arsitektural bangunannya.

a) C&P Corporate Headquarters

C&P Corporate Headquarters adalah kantor pusat dari perusahaan real estate yang terletak di pintu masuk kota Graz, Austria yang menjadi landmark tersendiri bagi distrik industri ini.

Bangunan ini didesain oleh Martin Lesjak dari Innocad Architecture. “kami menghadapi sebuah area yang (desain bangunannya) sangat beraneka ragam, sehingga kami memutuskan untuk membuat sebuah bangunan tanpa konteks yang menjadi jangkar dalam kekacauan ini, jadi kami menginginkan sesuatu yang memiliki identitas yang jelas, identitas yang sangat kuat yang menjadi katalisator untuk keseluruhan proses, karena itu sangat kuat dan mendapat banyak perhatian, entah bagaimana menjadi jangkar bagi keseluruhan”, (Martin Lesjak, 2020) dalam wawancaranya dengan kanal *youtube* “*new house design*”.

Konsep dari C&P Corporate Headquarters ini adalah menggabungkan elemen kubus dan lengkungan, mereka menyebutnya dengan istilah “*cubend*” dari kata *cube* yang berarti kubus dan *bend* yang berarti lengkungan. Tampak dari luar bangunan seperti kubus tetapi didalam bangunannya dipisahkan dengan lengkungnngan sehingga menciptakan desain yang meningkatkan identitas, berbasis aktivitas, dan berkelanjutan.

Tampak bangunan dari luar seperti kubus yang dengan struktur beton yang mengapung. Terdapat kisi-kisi diluar beton yang terintegrasi oleh suatu sistem otomatis yang bertujuan untuk menaungi dari paparan sinar matahari langsung, selain itu kisi-kisi ini menjadi salah satu lapisan dari desain fasad bangunan itu sendiri.



Gambar 2.1. Kisi-kisi fasad bangunan
(Sumber: archdaily.com)



Gambar 2. 1. Tampak bangunan C&P Corporate Headquarters
(Sumber: archdaily.com)

Terdapat kaca sebagai pelindung dan berperan sebagai *skylight* jalan masuknya sinar matahari untuk dapat masuk ke dalam bangunan. Ketiga lapisan tadi yang mencakup elemen struktural dan fungsional yang berbeda bagi pengguna menjadikan sebuah solusi pintar hemat energi untuk bangunan.



Gambar 2. 2. *Skylight* bangunan dan desain rooftop
(Sumber: archdaily.com)

Dari dalam bangunan terdapat sebuah lengkungan yang menjadi pemisah dari bentuk bangunan yang menyerupai kubus. Lengkungan pemisah ini berfungsi sebagai *void* dan juga berguna untuk memasukkan sinar matahari kedalam bangunan. Pada *rooftop* lengkungan tersebut ditutupi dengan kaca *tempered* yang tebal sehingga cahaya matahari dapat tembus dan masuk kedalam bangunan.



Gambar 2. 3. Void pada bangunan
(Sumber: archdaily.com)

b) Unilever Benelux Headquarters

Di jantung Kota Rotterdam di Hofplein, kantor pusat Unilever Benelux yang baru menempati enam lantai bangunan yang ada dari tahun 1960 oleh arsitek C.A. Abspoel dengan struktur beton yang mencolok. Fasilitas baru Unilever akan menampung sekitar 750 karyawan.

Terobosan dibuat di lantai menciptakan kekosongan yang menghubungkan berbagai departemen dan karyawan. Saat masuk,

auditorium yang disebut sebagai balai kota langsung menonjol. Auditorium sekaligus ruang acara dan restoran ini multifungsi dan bisa digunakan untuk acara, kuliah, dan tempat makan siang. Mereka juga dapat digunakan untuk pertemuan informal atau bekerja, membuat semua fungsi ini menjadi bagian dari lingkungan kerja.



Gambar 2. 4. Auditorium multifungsi dalam bangunan
(Sumber: archdaily.com)

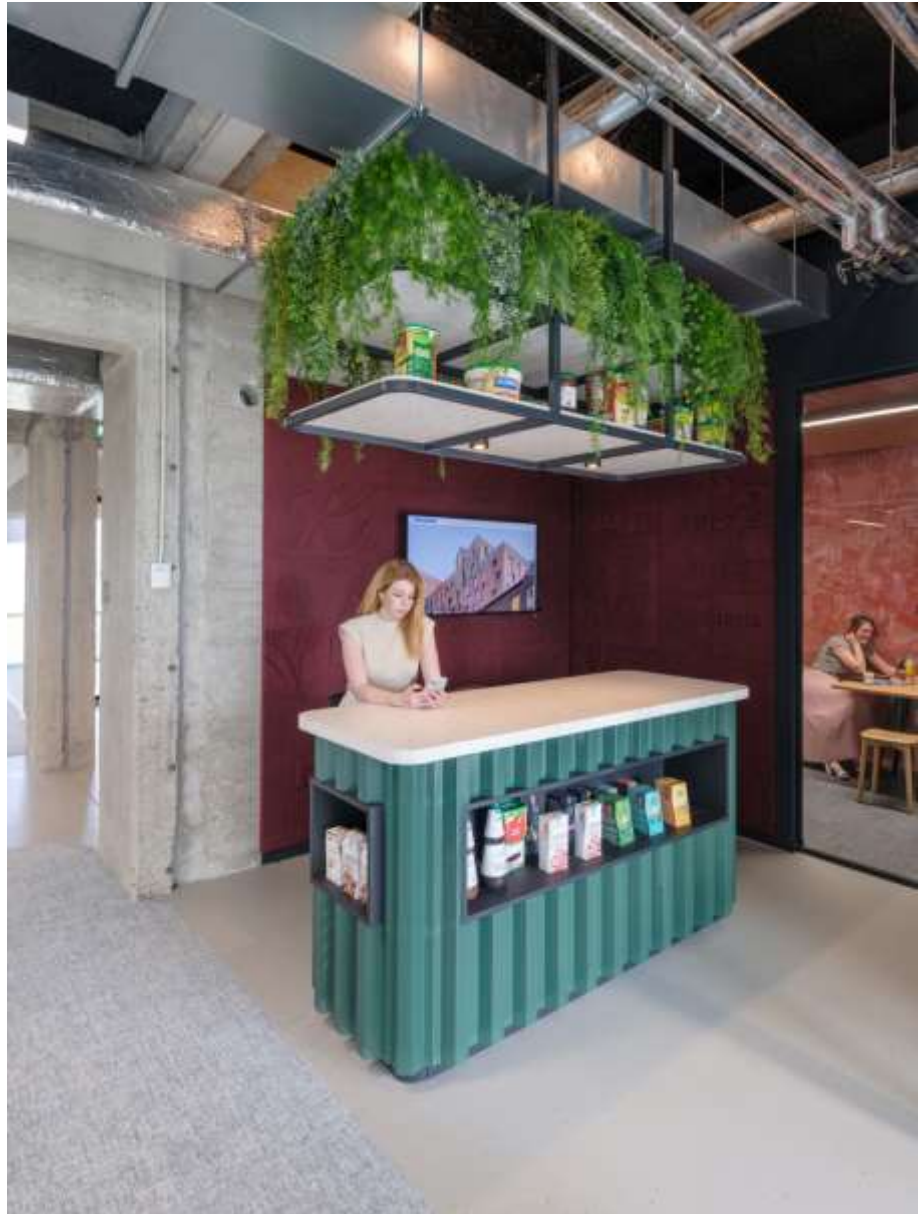
Interior dirancang sebagai kota menyerupai jalan dan pertokoan yang disebut dengan Unilever City. Lemari serbaguna yang ditempatkan di antara struktur beton membentuk jalan di tengah

bangunan. Ini berfungsi sebagai etalase internal dari produk Unilever.



Gambar 2. 5. koridor penghubung
(Sumber: archdaily.com)

Tempat kerja dari berbagai departemen Unilever terletak di tengah koridor, masing-masing memiliki identitas, merek, dan karakter tersendiri. Mereka membentuk toko-toko di jalan dimana produk. Berbagai departemen dari produk dan layanan unilever ini menekankan suasana departemen masing-masing yang memiliki identitasnya sendiri dan membentuk suatu tempat dimana produk dapat disajikan dan diuji.



Gambar 2. 6. salah satu etalase produk unilever
(Sumber: archdaily.com)

Lemari serbaguna yang bersambung dengan beberapa *working pod* atau bilik kerja ditempatkan di antara struktur beton membentuk jalan di tengah bangunan. Lemari serba guna ini berfungsi sebagai etalase internal Unilever, produk dapat dipajang di lemari sementara bilik kerja dapat digunakan untuk menelepon, berdiskusi, atau bekerja didalam dengan distraksi minim.



Gambar 2. 7. Salah satu *working pod* dalam kantor Unilever
(Sumber: archdaily.com)

Perpaduan area kerja, rapat, telepon, konsultasi, presentasi, dan penggunaan serta akomodasi lainnya menciptakan lingkungan yang dinamis untuk bekerja dengan cara *work based activities* atau kerja berbasis aktivitas. Karyawan Unilever dapat menemukan tempat yang sesuai dengan aktivitas mereka saat itu. Ini merangsang kolaborasi, pertukaran pengetahuan, dan pertemuan, dan karena Anda lebih banyak bergerak di dalam gedung, ini juga meningkatkan kesehatan.



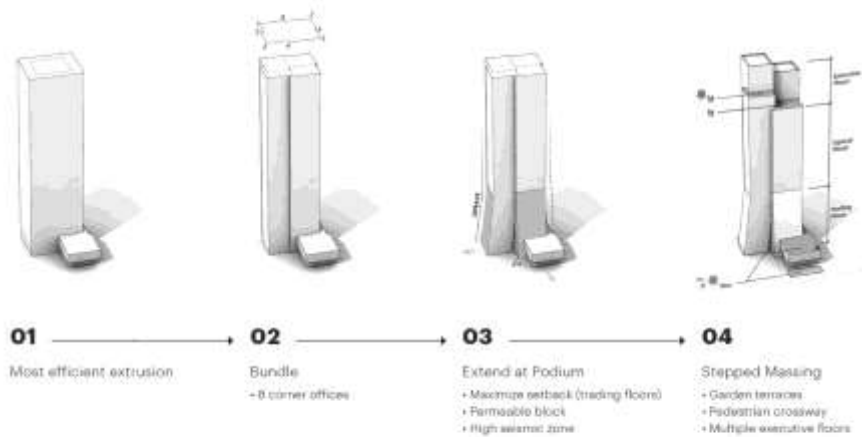
Gambar 2. 8. Lingkungan kerja kantor Unilever Benelux
(Sumber: archdaily.com)

Material yang digunakan untuk memperkuat karakter industrial bangunan. Baja hitam, kayu ek, lantai cor, dan ubin membentuk dasar yang netral, memberikan ruang untuk menampilkan produk dan pemasaran Unilever.

c) Sequis tower, Jakarta

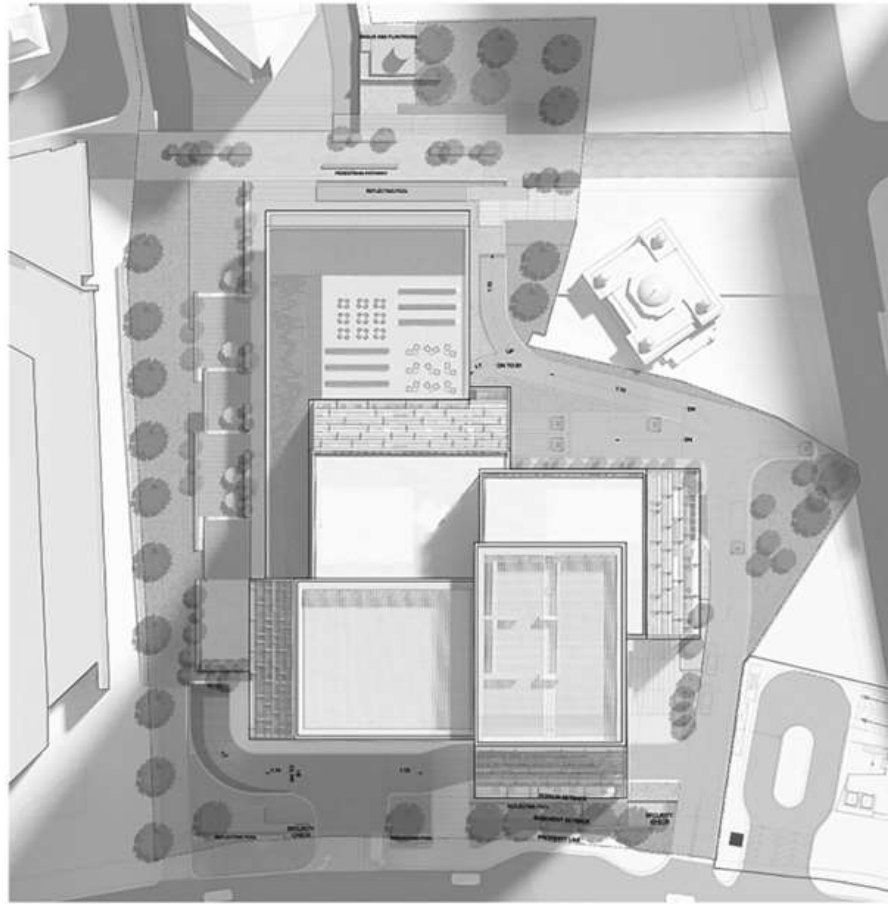
Dengan desain *urban* yang cermat, bentuk *skylight* yang tegas, dan fokus pada keberlanjutan, Sequis Tower adalah paradigma baru untuk ibu kota Indonesia yang sedang berkembang. “Desain Sequis Tower dimulai dengan bentuk bujursangkar sederhana, yang kami ubah menjadi rangkaian bundel, dan disesuaikan ketinggiannya untuk membuat teras berlanskap,” kata Robert Whitlock (2021), FAIA, Prinsipal Desain KPF. “Kami menggunakan pohon Banyan sebagai metafora untuk menara, yang menjulang secara organik sebagai rangkaian elemen berskala halus.” (ArchDaily, 2021).

MASSING STRATEGY



Gambar 2. 9. Rancangan massa sequis tower
(Sumber: archdaily.com)

Menara ini terdiri dari empat "tabung super" yang dibundel dan dibelokkan, bersarang dan mengimbangi satu sama lain. Bentuk ini tidak hanya menciptakan ketertarikan visual; itu juga menghasilkan berbagai pelat lantai yang menghasilkan tipe kantor yang unik dan memberikan stabilitas struktural yang lebih besar di zona seismik aktif. Di bagian atas menara, ketinggian tabung bervariasi untuk membentuk beberapa *sky garden* megah yang menghadap ke kota, sementara di podium, tabung memanjang ke luar untuk menopang lantai kantor yang lebih besar dan meningkatkan jalur pejalan kaki melalui lokasi.



Gambar 2. 10. Tampak atas Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

Analisis yang cermat terhadap konteks dan batasan lokasi serta tujuan untuk mengoptimalkan efisiensi dan kinerja mendorong strategi desain bangunan yang lebih besar. Berbeda dengan model perencanaan standar di Jakarta, di mana lalu lintas dan parkir mengatur konektivitas pejalan kaki, desain menara membahas pentingnya pengalaman pejalan kaki di atas lantai. Dengan menarik sirkulasi lalu lintas di tempat di bawah permukaan tanah dan meninggikan tempat parkir, desain tersebut membebaskan bidang tanah untuk area hijau dan pergerakan pejalan kaki.



Gambar 2. 11. Jalur pedestrian Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

Kantilever di atas jalur pejalan kaki di tanjakan, podium yang melayang menciptakan pengalaman yang lebih menarik di dasar menara dan membentuk ruang publik luar ruangan yang terlindung dari terik matahari khatulistiwa dan hujan musiman. Atap podium juga terhubung ke ruang publik dalam untuk membentuk taman yang ditinggikan yang memperluas ranah publik perkotaan. “Bangunan ini membayangkan strategi perkotaan baru untuk distrik tersebut,” kata Jeffrey Kenoff, AIA, Kepala Desain KPF. “Di lapangan, proyek menyatukan kembali blok-blok berdekatan yang saat ini terpisah menjadi jalur konektivitas pejalan kaki yang berkeluk-luk.



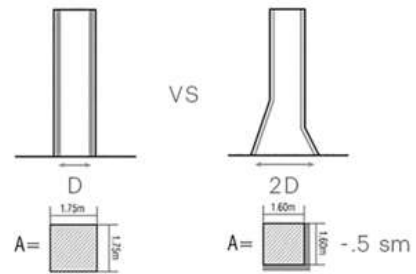
Gambar 2. 12. Desain podium dan kantilever Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

Dalam massanya, distorsi dari empat tabung yang dibundel menghasilkan tidak hanya signifikansi struktural tetapi juga meningkatkan peluang pemrograman di seluruh menara, memungkinkan pelat lantai besar dengan fasilitas umum di pangkalan dan *sky garden* di bagian atas. Dinding menara memiliki kerapatan sirip yang meningkat secara unik saat naik, memungkinkan untuk dilihat sambil mengurangi perolehan panas matahari.

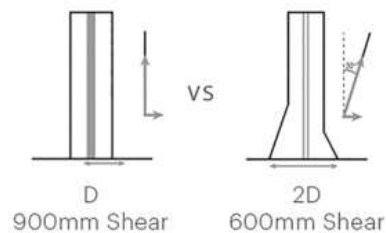
STRUCTURE

01 Stiffness = (I)
Wider Base Increases Stiffness
and Decreases Column Sizes

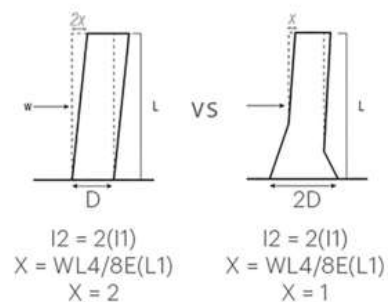
.5 sm x 22 columns = 11 sm
11 sm x 40 floors = 440 sm



02 Shear = (Vx)
Sloping Columns
Absorb Shear



03 Deflection = (X)
Stiffness (I) is Greater when
(D) is Doubled (Diag. 1)

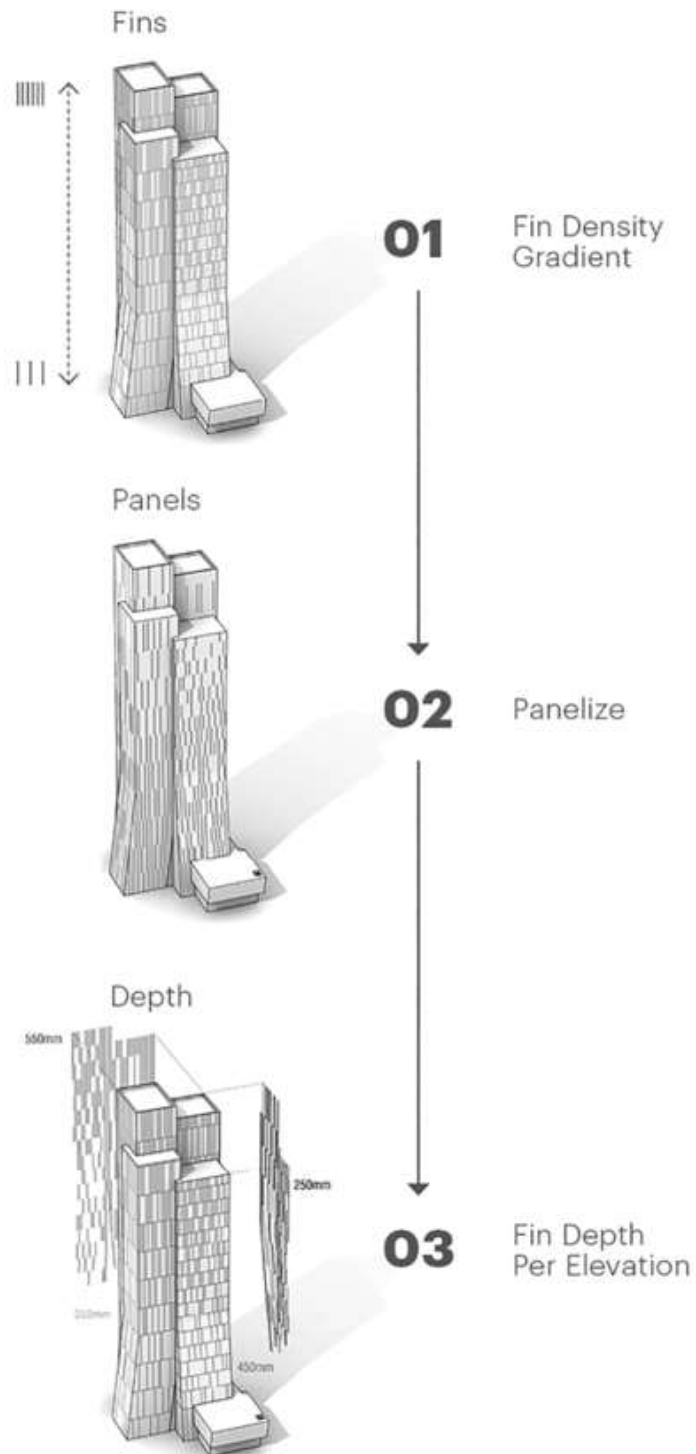


Gambar 2. 13. Perancangan Struktur Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

Sequis Tower mengintegrasikan berbagai strategi desain yang berkelanjutan untuk melakukan 36% lebih baik daripada baseline LEED. Sistem bangunan berefisiensi tinggi, ditambah dengan rangkaian sirip bertingkat pada fasad menara, menciptakan menara hemat energi

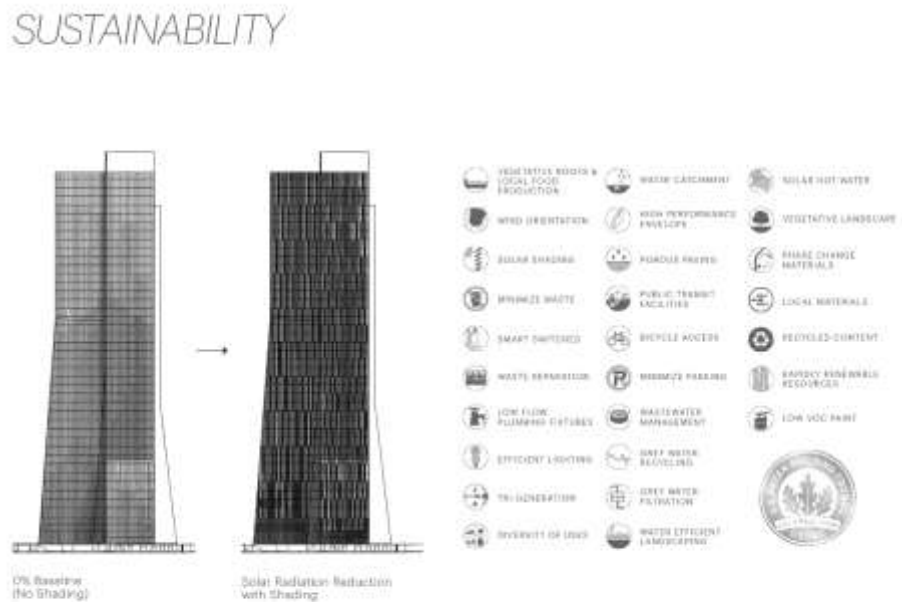
dengan meminimalkan konsumsi dan mengatasi radiasi matahari, sementara bahan yang bersumber secara lokal dan daur ulang yang digunakan dalam konstruksi mengurangi jumlah energi yang tertanam di dalam bangunan. menara.

WALL STRATEGY



Gambar 2. 14. Desain fasad Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

“Salah satu kekuatan terbesar menara ini adalah daya tanggap lingkungannya, dan kami sangat senang karena bangunan ini menjadi salah satu proyek bersertifikasi LEED Platinum pertama di Indonesia,” kata Peter Gross, AIA, Managing Principal KPF. “Hal ini mencerminkan komitmen KPF terhadap pembangunan berkelanjutan di seluruh dunia.”



Gambar 2. 15. Aspek keberlanjutan gedung Sequis Tower
(Sumber: archdaily.com)

2. Perbandingan Studi Kantor

Berikut rangkuman dari studi preseden diatas.

Tabel 2. 1. Perbandingan studi preseden

studi preseden	deskripsi
----------------	-----------

C&P Corporati on HQ	<ul style="list-style-type: none"> • Desain pencahayaan kantor yang baik, cahaya masuk melalui semua sisi bangunan • Terdapat desain <i>skylight</i> dan <i>void</i> untuk memasukkan cahaya dari atas dan mendistribusikannya ke setiap lantai • Terdapat kisi-kisi atau <i>shading</i> mekanis yang dapat terlipat melalui penggunaan mesin.
Unilever Benelux Headqua rters	<ul style="list-style-type: none"> • Layout ruang yang dinamis dan menerapkan desain <i>activity based working</i> atau desain ruang kerja berdasarkan aktivitas pengguna. • Banyaknya ruang multifungsi seperti auditorium yang dapat dijadikan ruang konferensi, ruang pertemuan, ruang kerja, dan bisa juga menjadi ruang santai. • Terdapat beberapa <i>working pod</i> atau bilik kerja untuk beberapa karyawan yang menginginkan ruang kerja dengan sangat fokus dan minim distraksi.
Sequis Tower	<ul style="list-style-type: none"> • Desain Sequis Tower yang membuat beberapa taman beserta lansekapnya disetiap sudut bangunan. • Desain menara mementingkan pengalaman pejalan kaki di dengan menarik sirkulasi lalu lintas di tempat di bawah permukaan tanah dan meninggikan tempat parkir sehingga membentuk area hijau untuk pergerakan pejalan kaki. • Desain bangunan yang mementingkan aspek keberlanjutan bangunan dan bangunan gedung bersertifikasi LEED pertama di Indonesia.
