



BAB II

TINJAUAN KANTOR SEWA DAN SHOWROOM OTOMOTIF

2.1 Pengertian kantor sewa

Kantor” balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus pekerjaan”³.

Kantor :”Adalah suatu wadah yang berisi tentang penerimaan (receiving), pendokumentasian (recording), dan fasilitas informasi serta perlindungan aset perusahaan yang menjamin bahwa bisnis/ usaha perusahaan dapat dipantau dan diperhitungkan”. (*guedes 1997,hal 107, ditulis ulang oleh: Nur Cahya Santika*)

Adalah “ suatu tempat dalam suatu badan usaha dimana dilaksanakan kegiatan mengumpulkan, mencatat, mengolah, mengirim, menyimpan bahan dan keterangan yang dibutuhkan untuk membantu melayani pekerjaan utama dari badan usaha”.(*The Liang Gie 1974, Administratif Perkantoran Modern ditulis ulang oleh: Subandri Shindu Prabowo*).

Kantor sewa: “suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Didalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan”.(*Hunt 1980, hal 381, ditulis ulang oleh Nur Cahya Sutikna*)

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa kantor sewa adalah suatu wujud bangunan/ wadah untuk para pekerja kantor yang dapat digunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara menyewa. Dalam rancangannya bagi para investor/ pengusaha rancangan yang dibutuhkan adalah kantor sewa yang efektif dan efisien.

³ Hasan alwi, *kamus besar bahasa indonesia*, balai pustaka, jakarta, 2000, hlm 502.



2.2 Macam-macam kantor sewa

2.2.1 Menurut peruntukannya

- *Tenant Owned Office Building*

Direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang biasanya tergantung dalam yayasan atau intitusi untuk digunakan oleh perusahaan yang dibawah, dilindungi, atau yang memiliki hubungan erat dan disewakan kepada siapa saja yang membutuhkan.

- *Bangunan Jenis Investasi*

Didesain dan dibangun oleh suatu perusahaan yang biasanya adalah pengemang yang disewakan kepada penyewa (*Multi Tenancy Building*). Salah satunya menempati sebagian besar ruang-ruang yang disediakan.

- *Bangunan Kantor Spekulatif*

Direncanakan dan dibangun oleh perusahaan untuk disewakan secara spekulatif kepada yang berminat

2.2.2 Menurut sistem penyewaannya

- *Service Floor Area*

Area-area seperti: Elevator, Lift, Tangga, central AC, Fire tower court, tidak termasuk yang disewakan tetapi sebgai service kepada para penyewa.

- *Rentable floor area*

Dibagi menjadi 2(dua) bagian yaitu:

1. *Useble Floor Area*, merupakan area yang dipergunakan oleh para penyewadengan harga sewa tertentu.
2. *Common Floor Area*, merupakan area yang disewakan meliputi elevator, hall, kridor, Lavatory, Toiet,dll.



2.2.3 Menurut jumlah penyewanya

- *Single Tenancy Building*

Bangunan kantor yang disewakan kepada satu penyewa/ perusahaan dengan jangka waktu tertentu.

- *Single Tenancy Floor*

Luas kotor ruang satu lantai bangunan dikurangi ruang-ruang fasilitas antara lain: elevator umum, ruang mesin, dan tangga umum disewakan kepada satu penyewa/perusahaan.

- *Multi Tenancy Floor*

Satu lantai kantor yang disewa oleh beberapa penyewa. Luas ruang yang disewakan tidak termasuk fasilitas umum seperti: Lift, Elevator, ruang mesin, dll.

2.2.4 Menurut pembagian Lay-out

- *Cellular Sistem*

Pada umumnya bangunan berbentuk memanjang dengan koridor panjang sejajar dengan panjang bangunan. Sistem ini memiliki tingkat privasi yang tinggi pada ruang-ruangnya.

- *Group Space Sistem*

Terdiri dari beberapa ruang-ruang sedang yang mampu menampung 5-15 pegawai yang saling bekerja sama. pembagian ini umumnya diterapkan pada bangunan yang memiliki kedalaman 15-20m (jarak koridor dengan ruang luar)

- *Open Plan Sistem*

Susunan ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakainya direalisasikan dengan menggunakan sekat partisi, furniture, dan



vegetasi yang dapat digunakan sebagai penanda rute sirkulasi dan identitas kelompok/ unit kerja. Jenis ini sangat sesuai untuk kantor sewa karena ruang-ruang yang fleksibel dapat disesuaikan dengan kebutuhan para penyewanya.

2.3 Tipe besaran kantor sewa

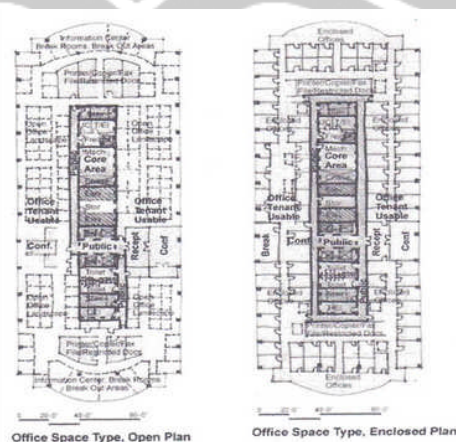
Pada dasarnya kantor memiliki dapat dibedakan berdasarkan luasan dari bangunan, adapun tipe-tipe kantor adalah:

- Kantor Perwakilan* dengan luasan standar 72m^2
- Kantor Cabang* dengan luasan standar 146m^2
- Kantor Pusat* dengan luasan standar 189m^2

2.4 Persyaratan kantor sewa

2.4.1 Persyaratan fleksibilitas kantor sewa

Fleksibilitas ruang berkaitan dengan penggunaan dinding penyekat/ partisi yang moveble pada tata ruang dalam sehingga mudah dibongkar-pasang sesuai dengan kebutuhan. Fleksibilitas tersebut dapat dilihat dari perbandingan 2(dua) tipe lay out tata ruang kantor sewa yaitu Open Plan dan Closed Plan.



Gambar 2.1 persyaratan fleksibilitas ruang kantor
Sumber: type saver standart



a. *Open Plan*

- Adalah ruang kantor yang bersifat lebih terbuka dengan tingkat privasi yang tidak maksimal.
- Mendukung adanya aktivitas berkelompok(work team)
- Dinding penyekat yang digunakan umumnya memiliki ketinggian yang relatif pendek
- Dinding penyekat bersifat moveble sehingga dapat dengan mudah dibongkar-pasang menyesuaikan kebutuhan fungsi.

b. *Enclosed Plan*

- Adalah tata ruang kantor yang bersifat lebih tertutup dengan tingkat privasi yang tinggi. Kurang mendukung aktivitas berkelompok.
- Dinding penyekat umumnya tinggi sampai ke ceiling (agar privasi maksimal)
- Dinding penyekat fleksibel tetapi kurang memenuhi adanya perubahan fungsi ruang.

Dalam kasus perancangan kantor sewa, pemilihan lay-out tata ruang tergantung dari tiap instansi yang menyewa karena kebutuhan akan privasi dan luasan lantai (modul) yang di sewa relatif berbeda-beda sesuai kebutuhan jenis kegiatannya. Dalam perancangan kantor sewa umumnya hanya ditawarkan pilihan modul-modul ruang sehingga konsumen hanya tinggal menyewa jumlah modul sesuai kebutuhan kantornya. Permasalahan akan menggunakan Open Plan atau Enclosed Plan sesuai kebijakan tiap instansi.



2.4.2 Persyaratan pencahayaan kantor sewa

Dalam sistem pencahayaan permasalahan yang harus dihindari adalah munculnya glare/ kilau sinar yang menyilaukan, bayang- bayang yang tajam, maupun pantulan sinar cahaya yang terlalu terang sehingga berpengaruh negatif terhadap kerja dalam ruang.

PEMAKAIAN	NILAI MAKSIMAL INDEKS SILAU
Sangat di perlukan	16
Rutin	19
Rutin untuk waktu singkat	22
Per kasus	25
Untuk sirkulasi	28

Tabel 2.1 Rekomendasi nilai maksimum indeks silau

Sumber: data arsitek jilid I, hal 17

Dari table diatas, maka nilai maksimum indeks silau pada ruang kantor yang ideal adalah 19 karena kegiatan dalam kantor umumnya kegiatan yang memiliki rutinitas cukup tinggi. Dengan pencahayaan yang ideal (tidak adanya silau yang berlebih) akan sangat membantu dalam mencegah SBS yang menyebabkan kurang nyamannya keadaan kantor.

PEMAKAIAN CAHAYA	R. pencahayaan	
	Lux	Foot candle
Sirkulasi	150	13,935
Untuk pekerjaan waktu singkat	200	18,581
Untuk pekerjaan rutin (orang muda)	300	27,871
Untuk pekerjaan rutin lainnya (ex : perkantoran)	500	46,451
Untuk pekerjaan khusus (ex : ruang gambar	750	69,677
Untuk pekerjaan halus (ex : penenunan kain)	1000	92,903
Untuk pekerjaan yang sangat halus (ex :mengukir)	1500	139,355
Untuk pekerjaan yang lebih halus lagi	3500	278,709

Tabel 2.2 Perhitungan pencahayaan rata-rata

Sumber: data arsitek jilid I, hal 17



Dari data di tabel maka, penerangan yang ideal untuk kantor sewa adalah penerangan buatan 500 lux, ini merupakan standar yang sudah ditetapkan kenyamanan dalam ruang. Oleh karena itu, untuk pencahayaan yang mencapai kenyamanan ruang tersebut hendaknya cukup terang dan sesuai dengan jangkauan yang cukup luas sehingga mekanisme visual pengguna dapat bekerja dengan efisien yang tinggi.

2.4.3 Persyaratan penghawaan kantor sewa

Penghawaan untuk kegiatan rutin seperti halnya perkantoran umumnya menggunakan sistem penghawaan buatan yaitu AC, karena dalam pengaturan suhu dapat diatur sesuai dengan kebutuhan dan tidak dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti iklim dan cuaca. Lain halnya, jika menggunakan penghawaan alami yang sangat dipengaruhi oleh keadaan iklim disekitarnya seperti tekanan angin, sinar matahari, hujan, dan lain-lain. Sehingga pemanfaatannya kurang dapat mendukung aktivitas perkantoran yang rutin dan kontinu.

2.4.4 Persyaratan efisiensi ruang kantor sewa

Dalam hubungan aktivitas kegiatan dalam ruangan kantor sewa akan terjadi suatu proses yang nantinya akan menyebabkan ruang-ruang yang tidak terpakai. Sehingga dapat diartikan bahwa, merupakan pemborosan yang tidak diinginkan oleh pihak penyewa kaitannya dengan investor atau pengusaha. Bertitik tolak dari hal tersebut, maka perlu adanya efisiensi ruang yang tidak menyebabkan kerugian seorang penyewa dengan besaran kantor yang disewanya, baik itu dari segi finansial, waktu, dan tenaga.



2.5 Tinjauan **Showroom**

- Ruang pameran, kamar pajang.
- Ruang mempertunjukan, memperlihatkan.
- Menurut kamus Oxford

“a place where a goods for sale is displayed”



Gambar 2.2 **Showroom Otomotif**
Sumber: www.hovair.com/showroom-turntable-one.jpg

2.5.1 Definisi **Showroom**

- Berdasarkan kamus inggris-indonesia, oleh *John M. Echol*, PT. Gramedia 1978. Disebutkan bahwa **Showroom** adalah ruang pajangan, ruang pameran.
- Berdasarkan kamus lengkap, *Prof. Drs. Wojowasito*, penerbit Hasta Bandung 1980, **Showroom** (Show + room) adalah ruangan atau tempat untuk memperlihatkan dan mempertunjukkan.

2.5.2 Tujuan **Showroom**

Pada hakekatnya **Showroom Automotif** merupakan suatu tempat yang difungsikan untuk mempertunjukkan, memamerkan, serta memperlihatkan barang yang dipamerkan (dalam hal ini adalah mobil), dan diharapkan dapat memberikan fasilitas bagi masyarakat yang membutuhkan, sebagai wadah untuk melakukan aktivitas di kabupaten Tulang Bawang-Lampung



2.5.3 Kegiatan *Showroom*

Adapun kegiatan –kegiatan yang dapat diwadahi/ditampung di *showroom* antara lain adalah:

1. Kegiatan penjualan retail

Yang dimaksud dengan penjualan retail adalah menjual produk yang di pameran dengan lansung menjual yang ada di *showroom* tersebut.

2. Kegiatan penjualan *grosir-wholesale*

Membeli dengan jumlah yang besar dapat terjadi dalam *showroom* sehingga memungkinkan menyediakan stok kepada konsumen atau pembeli.

3. Pelayanan konsumen

Dalam praktiknya *showroom* yang dapat memberikan pelayanan kepada pengunjung dan konsumen yang datang dan bertanya, serta ingin melihat-lihat dan membeli produk yang di pameran

2.5.4 Persyaratan fasilitas *Showroom*

1. Persyaratan Lokasi

Lokasi sangat penting dalam pemilihan untuk *showroom* yang di butuhkan antara lain adalah:

- Terletak di jalan yang mudah dijangkau dengan kendaraan motor/mobil.
- Dekat dengan pusat pemerintahan dan pusat keramaian serta lokasi yang mudah dikenal.
- Sirkulasi mobil di dalam dan di luar bangunan harus jelas. Sehingga, pengunjung merasa mudah memahaminya.



2. Persyaratan bangunan.

Bangunan mencitrakan dari aktivitas yang diwadahi, persyaratan yang harus dipenuhi dalam rancangan wujud bangunan *Showroom* adalah:

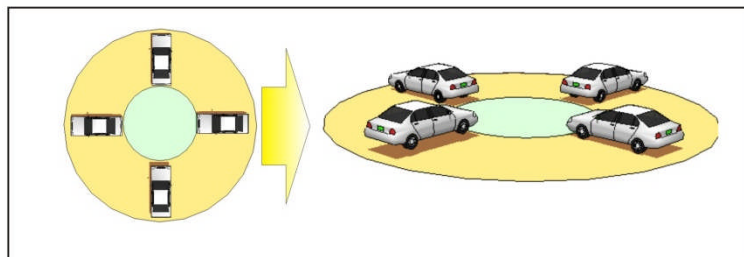
- Memiliki wujud bangunan yang atraktif sehingga menarik pengunjung untuk datang.
- Memiliki ruang yang efektif untuk mekanik yang bekerja didalam *Showroom*.
- Memiliki ruang tunggu yang nyaman secara visual dan kenyamanan sirkulasi.
- Tersedianya ruang luas dan bebas kolom untuk memamerkan mobil yang ada di dalamnya

2.5.5 Krtiteria susunan display *Showroom*

Dalam mempermudah pengunjung dan konsumen untuk melihat barang/ objek yang dipamerkan. Maka, perlu adanya susunan bentuk untuk menata dan memberikan kemudahan kepada pengunjung melihat dan memilih objek yang dipamerkan.

a. Susunan display radial

Sebuah susunan yang memiliki titik pusat sebagai acuan kemudian berkembang menurut arah jari- jari.



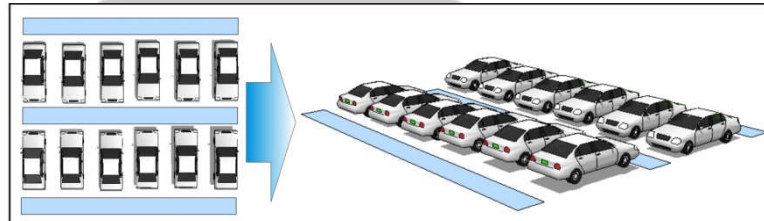
Gambar 2.3 Susunan display radial

Sumber: studi literatur penulis



b. Susunan display Linier

Susunan Linier merupakan urutan dalam satu garis dari suatu objek yang berulang-ulang dalam suatu ruang *showroom* *automotif*.

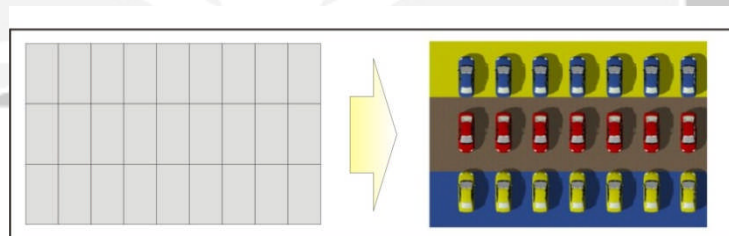


Gambar 2.4 Susunan Display linier

Sumber: studi literatur penulis

c. Susunan display grid

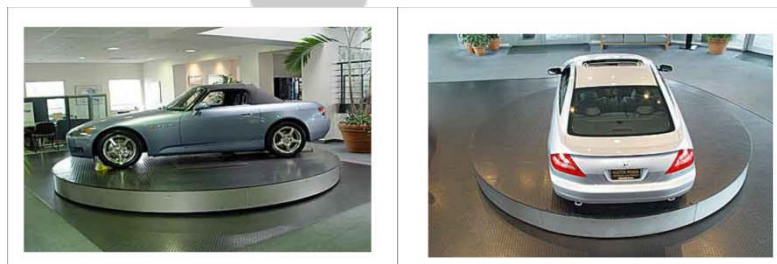
Dalam susunan display grid merupakan susunan yang terdiri dari objek-objek yang secara tatanan memiliki kesamaan antara jarak objek yang satu dengan objek yang lainnya.



Gambar 2.5 Susunan display grig

Sumber: studi literatur penulis

Dalam kriteria susunan display *Showroom* *Automotif* banyak kreasi yang dilakukan untuk mempermudah dan memberikan daya tarik kepada pengunjung antara lain memberikan perbedaan ketinggian:



Gambar 2.6 Ruang Pamer Trend Modifikasi

Sumber: [www,- turnable-one.com](http://www.turnable-one.com)