

TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI CILACAP
MENGUNAKAN PENDEKATAN DESAIN ARSITEKTUR MODULAR
DENGAN PERTIMBANGAN ASPEK PERFORMASI BANGUNAN
UNTUK MERESPON PERKEMBANGAN
CILACAP SEBAGAI KOTA INDUSTRI**



Disusun Oleh :

Yosia Rico Crisanto

61.18.0272

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA
2023**

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI/TESIS/DISERTASI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Kristen Duta Wacana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yosia Rico Crisanto
NIM : 61180272
Program studi : Arsitektur
Fakultas : Arsitektur dan Desain
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Kristen Duta Wacana **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI CILACAP
MENGUNAKAN PENDEKATAN DESAIN ARSITEKTUR MODULAR
DENGAN PERTIMBANGAN ASPEK PERFORMASI BANGUNAN UNTUK
MERESPON PERKEMBANGAN CILACAP SEBAGAI KOTA INDUSTRI”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Kristen Duta Wacana berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama kami sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 24 Januari 2023

Yang menyatakan



(Yosia Rico Crisanto)
NIM. 61180272

TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI CILACAP
MENGUNAKAN PENDEKATAN DESAIN ARSITEKTUR MODULAR
DENGAN PERTIMBANGAN ASPEK PERFORMASI BANGUNAN
UNTUK MERESPON PERKEMBANGAN
CILACAP SEBAGAI KOTA INDUSTRI**

Diajukan kepada Fakultas Arsitektur dan Desain
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Duta Wacana - Yogyakarta,
sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Arsitektur

Disusun Oleh :

YOSIA RICO CRISANTO
61180272

Diperiksa di : Yogyakarta
Tanggal : 17 Januari 2023

Dosen Pembimbing 1



**Dr.-Ing. Gregorius Sri
Wuryanto P. U., S.T., M.Arch.**

Dosen Pembimbing 2



Linda Octavia, S.T., M.T.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Arsitektur



Dr.-Ing. Sita Yulastuti Amijaya, S.T., M.Eng.

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Perancangan Gedung Kantor Sewa di Cilacap Menggunakan Pendekatan Desain Arsitektur Modular dengan Pertimbangan Aspek Performasi Bangunan untuk Merespon Perkembangan Cilacap sebagai Kota Industri.

Nama Mahasiswa : Yosia Rico Crisanto

NIM : 61180272

Mata Kuliah : Tugas Akhir

Semester : 9/Ganjil

Fakultas : Fakultas Arsitektur dan Desain

Universitas : Universitas Kristen Duta Wacana

Kode : DA8888

Tahun Akademik : 2022/2023

Prodi : Arsitektur

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji Tugas Akhir
Program Studi Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Universitas Kristen Duta Wacana - Yogyakarta
dan dinyatakan DITERIMA memenuhi salah satu syarat memperoleh
gelar Sarjana Arsitektur pada tanggal 17 Januari 2023

Yogyakarta, 24 Januari 2023

Dosen Pembimbing 1



**Dr.-Ing. Gregorius Sri
Wuryanto P. U., S.T., M.Arch.**

Dosen Penguji 1



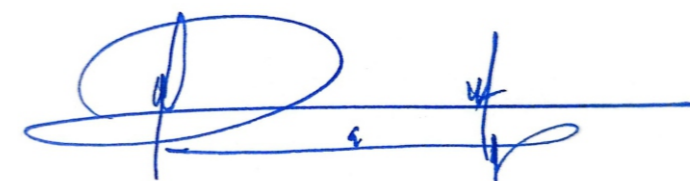
**Dr. Freddy Marihot Rotua
Nainggolan, S.T., M.T.**

Dosen Pembimbing 2



Linda Octavia, S.T., M.T.

Dosen Penguji 2



Irwin Panjaitan, S.T., M.T.

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi :

**PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI CILACAP
MENGUNAKAN PENDEKATAN DESAIN ARSITEKTUR MODULAR
DENGAN PERTIMBANGAN ASPEK PERFORMASI BANGUNAN
UNTUK MERESPON PERKEMBANGAN
CILACAP SEBAGAI KOTA INDUSTRI**

adalah benar-benar hasil karya saya sendiri

Pernyataan, ide maupun kutipan langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan dalam tertulis dalam skripsi ini pada catatan khaki dan Daftar Pustaka

Apabila kemudian hari terbukti saya melakukan duplikasi atau plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Kristen Duta Wacana

Yogyakarta, 17 Januari 2023



Yosia Rico Crisanto
61180272

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik sesuai dengan waktu yang telah dicantumkan, dan juga atas tuntunan-Nya dalam segala proses yang telah dilalui mulai dari awal pengerjaan hingga akhir pengerjaan Tugas Akhir ini sehingga dapat berjalan dengan lancar.

Laporan Tugas Akhir dengan judul **“Perancangan Gedung Kantor Sewa di Cilacap Menggunakan Pendekatan Desain Arsitektur Modular dengan Pertimbangan Aspek Performasi Bangunan untuk Merespon Perkembangan Cilacap sebagai Kota Industri ”** ini berisi hasil proses dari tahap Programming berupa grafis yang berfungsi sebagai pedoman untuk masuk ketahap Studio. Kemudian , hasil dari tahap Studio tertuang dalam bentuk gambar kerja dan poster.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Oleh karena itu, untuk menyempurnakan Tugas Akhir ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran berupa kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kedepannya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Oleh karena itu, untuk menyempurnakan Tugas Akhir ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran berupa kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kedepannya.

Penyusunan pengerjaan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini,

1. Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan penyertaan dan kemurahan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
2. Kedua orang tua, yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa kepada penulis.
3. Bapak Gregorius Sri W.P.U, Dr.Ing-., S.T., M.Arch selaku dosen Pembimbing 1 yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan selama proses Tugas Akhir.
4. Ibu Linda Octavia, S.T., M.T selaku dosen Pembimbing 2 yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis dalam proses Tugas Akhir.
5. Bapak Dr. Freddy Marihot Rotua Nainggolan, S.T., M.T. dan Bapak Irwin Panjaitan, S.T., M.T. selaku dosen penguji.

Yogyakarta, 17 Januari 2023



Yosia Rico Crisanto

DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL

Halaman Judul	I
Lembar Pengesahan.....	II
Pernyataan Keaslian.....	IV
Kata Pengantar	V
Daftar Isi.....	VI
Abstrak.....	VII
Kerangka Berpikir.....	IX

BAB 3 ANALISIS

Analisis Permasalahan Fungsional.....	22
Analisis Permasalahan Arsitektural.....	28
Kriteria Pemilihan Site	29
Alternatif Site.....	29
Profile Site Terpilih.....	30
Konteks Site Terpilih.....	31

DAFTAR PUSTAKA

Daftar Pustaka	49
----------------------	----

BAB 1 PENDAHULUAN

Latar Belakang	01
Fenomena	03
Pendekatan Permasalahan.....	03
Pendekatan Solusi.....	03
Pendekatan Desain	03
Rumusan Masalah.....	03
Metode.....	03

BAB 4 PROGRAM RUANG

Klasifikasi Kantor Sewa.....	35
Performasi Ruang.....	35
Identifikasi Pengguna.....	36
Alur Aktivitas	36
Kebutuhan Ruang.....	38
Besaran Ruang	39
Hubungan Ruang.....	40

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Studi Literatur.....	04
Studi Preseden.....	17
Kesimpulan Preseden	21

BAB 5 IDE DESAIN

Zonasi	41
Gubahan Massa.....	42
Konsep Ruang.....	44
Implementasi Sistem.....	46

Perancangan Gedung Kantor Sewa di Cilacap
Menggunakan Pendekatan Desain Arsitektur Modular dengan Pertimbangan Aspek Performasi Bangunan
untuk Merespon Perkembangan Cilacap sebagai Kota Industri

Yosia Rico Crisanto

1. Prodi Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Universitas Kristen Duta Wacana,
Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 5-25, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta,
Daerah Istimewa Yogyakarta 55224, Indonesia
Email : yosiarcrisanto@gmail.com

Abstrak

Kabupaten Cilacap merupakan salah satu kabupaten terbesar yang ada di Provinsi Jawa Tengah. Terletak di bagian paling Selatan Pulau Jawa sehingga menjadikan Kabupaten Cilacap sebagai kota mati yang hanya ramai pada event-event tertentu. Disamping itu, Kabupaten Cilacap memiliki sumber daya alam seperti batu bara dan minyak bumi yang melimpah. Oleh karena itu terdapat rencana pembangunan Kabupaten Cilacap sebagai Kota Industri dimana nantinya menurut Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) tahun 2011-2025, akan masuk ke dalam sektor pengembangan industri dan jasa nasional. Hal ini juga dapat dilihat dari adanya pembangunan 6 kawasan industri baru di Cilacap yang nantinya akan digunakan untuk menampung kebutuhan bagi perusahaan yang bergerak di sektor industri. Perusahaan industri sendiri memiliki karakteristik yaitu letak kantor administrasi yang berada dalam satu kawasan industri, hal ini berbeda bagi perusahaan yang bergerak dalam sektor jasa dimana memiliki letak kantor administrasi yang lebih fleksibel.

Dalam hal ini, kebutuhan akan kantor sangat diperlukan untuk mewadahi kegiatan administrasi khususnya bagi perusahaan jasa yang akan dikembangkan di Kabupaten Cilacap, hal ini dikarenakan minimnya ketersediaan kantor yang berada di Kabupaten Cilacap. Dengan adanya perancangan kantor sewa diharapkan dapat menampung dan mewadahi kegiatan bisnis dan administrasi perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa ditengah adanya keterbatasan lahan yang diakibatkan oleh pembangunan 6 sektor kawasan industri baru di Kabupaten Cilacap.

Kata Kunci : Kantor Sewa, Keterbatasan Lahan, Kawasan Industri Cilacap

Design of Rental Office Building in Cilacap
Using a Modular Architectural Design Approach with Consideration of Building Performance Aspects
to Respond the Development of Cilacap as an Industrial City

Yosia Rico Crisanto

1. Architecture Study Program, Faculty of Architecture and Design, Duta Wacana Christian University,
Dr. Wahidin Sudirohusodo St. No. 5-25, Kec. Gondokusuman, Yogyakarta City,
Daerah Istimewa Yogyakarta 55224, Indonesia
Email : yosiarcrisanto@gmail.com

Abstract

Cilacap Regency is one of the largest districts in Central Java. Located in the southernmost part of Java Island, making Cilacap Regency a dead end city which is only busy at certain events. Besides that, Cilacap Regency has abundant natural resources such as coal and petroleum. Therefore, there are some plan to develop Cilacap Regency as an Industrial City, according to the 2011-2025 “Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI)”, will enter into the national industrial and service development sector. This can also be seen from the construction of 6 new industrial estates in Cilacap which will later be used to accommodate the needs of companies engaged in the industrial sector. Industrial companies themselves have characteristics, namely the location of administrative offices in one industrial area, this is different for companies engaged in the service sector which have more flexible administrative office locations.

In this case, the need for offices is urgently needed to accommodate administrative activities, especially for service companies that will be developed in Cilacap Regency, this is due to the lack of office availability in Cilacap Regency. With the design of a rental office, it is hoped that it can accommodate the business and administrative activities of companies engaged in services amid the limited land caused by the construction of 6 new industrial estate sectors in Cilacap Regency.

Keywords : Rental Office, Limited Space, Cilacap Industrial Area

Kabupaten Cilacap merupakan kabupaten terluas yang berada di Provinsi Jawa Tengah dengan luas total wilayahnya mencapai 6.6% dari luas total Provinsi Jawa Tengah. Berada di bagian Selatan pulau Jawa dan berbatasan langsung dengan Samudera Hindia serta tidak dilalui jalur perlintasan nasional sehingga menjadikannya sebagai kota buntu dan kota singgah.



LATAR BELAKANG

- Terdapat gagasan Presiden Joko Widodo "Cilacap to be Singapore of Java", dengan menjadikan Cilacap sebagai Kota Industri.
- Pertumbuhan persentase aktivitas bisnis di Cilacap dari tahun 2012-2018 yang meningkat sebesar 54%.
- Dibutuhkan sebuah ruang yang dapat secara efisien mawadahi serta memfasilitasi perkembangan sektor bisnis di Cilacap di tengah perkembangan Kota Cilacap sebagai Kota Industri.
- Kantor sewa sebagai salah satu metode dalam memfasilitasi kegiatan administrasi perusahaan baru yang akan berkembang di Cilacap.



FENOMENA

- Ketersediaan lahan di Cilacap yang semakin berkurang sehingga dibutuhkan sebuah ruang kantor yang dapat secara efisien memfasilitasi perusahaan-perusahaan yang berkembang di Cilacap.
- Penggunaan tipologi bangunan tinggi yang saat ini dianggap paling efisien dalam menyediakan ruang di tengah keterbatasan lahan yang tersedia.
- Saat ini fungsi ruang kantor yang digunakan oleh para karyawan hampir sepanjang hari sehingga menjadikannya tidak hanya sebagai ruang kerja namun juga ruang sosial yang berada di dalamnya.

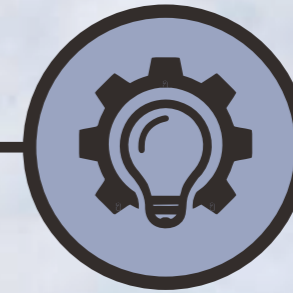


PERMASALAHAN FUNGSIONAL

- Efisiensi Layout Kantor Sewa ditengah keterbatasan lahan karena perkembangan Kawasan Industri di Cilacap.
- Kebutuhan ruang sosial diantara ruang kerja di dalam kantor yang dapat mempengaruhi produktivitas kerja.

PERMASALAHAN ARSITEKTURAL

- Integrasi struktur dan sistem pada bangunan tinggi yang dapat mempengaruhi kenyamanan pengguna dalam bangunan.



PENDEKATAN IDE-IDE SOLUSI

- Penerapan layout modular pada denah layout kantor sewa sehingga dapat mencapai efisiensi ruang yang dibutuhkan pada lahan yang terbatas.
- Jalur sirkulasi dan zonasi yang dapat menjadi penghubung antara ruang kerja, ruang sosial dan ruang pendukung di dalam kawasan bangunan.
- Penggunaan struktur bangunan yang dapat mengakomodasi tipologi bangunan tinggi dengan penerapan desain arsitektur modular.

HOW ?



IDE DESAIN

- **ZONASI KAWASAN**
 - Pengelompokan Zoning Kawasan
 - Konsep Zonasi dan Sirkulasi Kawasan
- **GUBAHAN MASSA**
 - Proses Pembentukan Massa
- **ZONASI DALAM BANGUNAN**
 - Pola Hubungan Ruang Mikro
 - Konsep Zonasi
- **KONSEP PERANCANGAN RUANG**
 - Implementasi Desain Modul
 - Ruang Sosial
- **IMPLEMENTASI SISTEM BANGUNAN TINGGI**
 - Sistem Struktur
 - Ruang Transportasi Vertikal
 - Ruang Transportasi Pemipaan
 - Ruang Transportasi Elektrikal
 - Ruang Transportasi Tata Udara



PROGRAM RUANG

- **PERFORMANSI RUANG**
 - Klasifikasi Kantor Sewa.
 - Perhitungan Jumlah Unit dan Pengguna.
 - Klasifikasi Pengguna.
 - Alur Aktivitas Pengguna.
- **KEBUTUHAN RUANG**
- **BESARAN RUANG**
- **HUBUNGAN RUANG**



ANALISIS

- **FUNGSIONAL**
 - Fungsi Utama Kantor Sewa.
 - Karakteristik Kantor Sewa.
 - Aktivitas Kantor Sewa.
 - Kriteria dan Kebutuhan Ruang.
- **ARSITEKTURAL**
 - Efisiensi Layout Modul Kantor Sewa
 - Integrasi Sistem Bangunan Tinggi.
- **KRITERIA PEMILIHAN SITE**
 - Tata Guna Lahan
 - Aksesibilitas
 - Kerawanan Bencana
 - View
 - Fasilitas Publik
 - Kenyamanan
 - Keamanan
 - Bangunan Eksisting



TINJAUAN PUSTAKA

- ← **STUDI LITERATUR**
- **Teoritis**
 - Kantor Sewa
 - Arsitektur Modular
 - Bangunan Tinggi
- **Arsitektural**
 - Kebutuhan Ruang
 - Prinsip Arsitektur Modular
 - Ergonomi Ruang
 - Struktur Bangunan Tinggi
 - Sistem Bangunan Tinggi
- **STUDI PRESEDEN**
 - Central Beheer Office Layout Modul dan Integrasi Antar Modul
 - Sequis Tower Struktur dan Sistem Bangunan Tinggi
 - Urban Rural Konsep Desain



METODE PENGUMPULAN DATA

- **PRIMER**
 - Observasi, mengetahui kondisi eksisting site.
 - Dokumentasi, merekam dan mencatat data kondisi eksisting site.
 - Kuisisioner, mengetahui perilaku pengguna gedung kantor sewa.
- **SEKUNDER**
 - Provinsi Jawa Tengah dalam Angka 2018. BPS JATENG.
 - Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) tahun 2011-2025. Halaman 47.
 - Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) tahun 2015-2019. Halaman 7-47
 - Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017.
 - Literatur Artikel, Jurnal, Buku dan Internet.

BAB 1 PENDAHULUAN

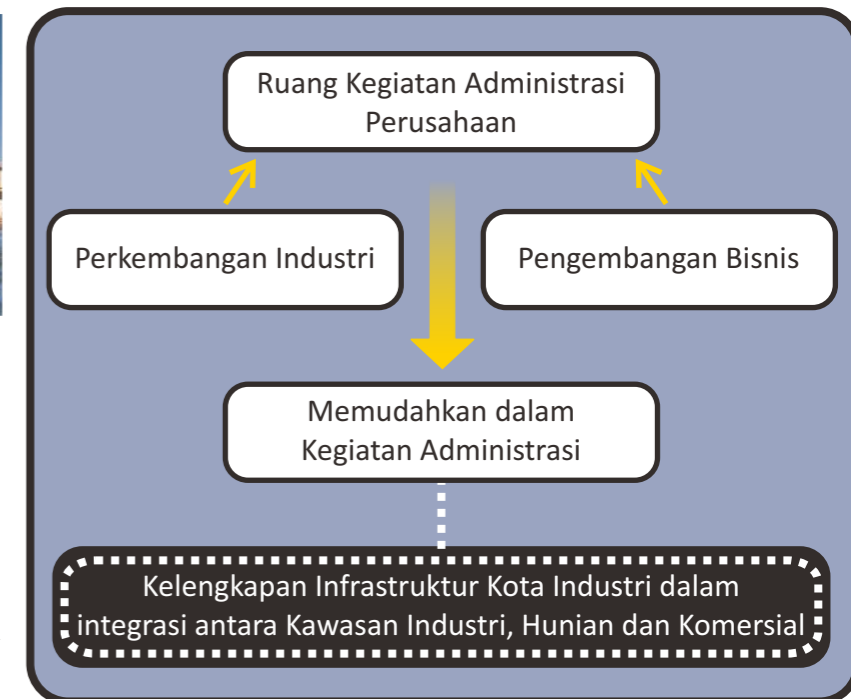




ARTI JUDUL



KESIMPULAN



GEDUNG

Dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), gedung merupakan bangunan tembok dan sebagainya yang berukuran besar sebagai tempat kegiatan seperti, perkantoran, pertemuan, perniagaan, pertunjukan, olahraga dan sebagainya.

KANTOR SEWA

Menurut Marlina (2008), kantor sewa adalah fasilitas perkantoran dalam satu bangunan gedung yang ada karena diakibatkan dari pertumbuhan ekonomi yang pesat di kota besar seperti industri, konstruksi, perdagangan dan perbankan.

ARSITEKTUR MODULAR

Sebuah metode perancangan dengan menggunakan modul-modul tertentu yang memanfaatkan material atau komponen fabrikasi yang dapat dilakukan di luar site dengan proses penyusunan yang dilakukan di dalam site agar memudahkan dalam proses pembangunan.

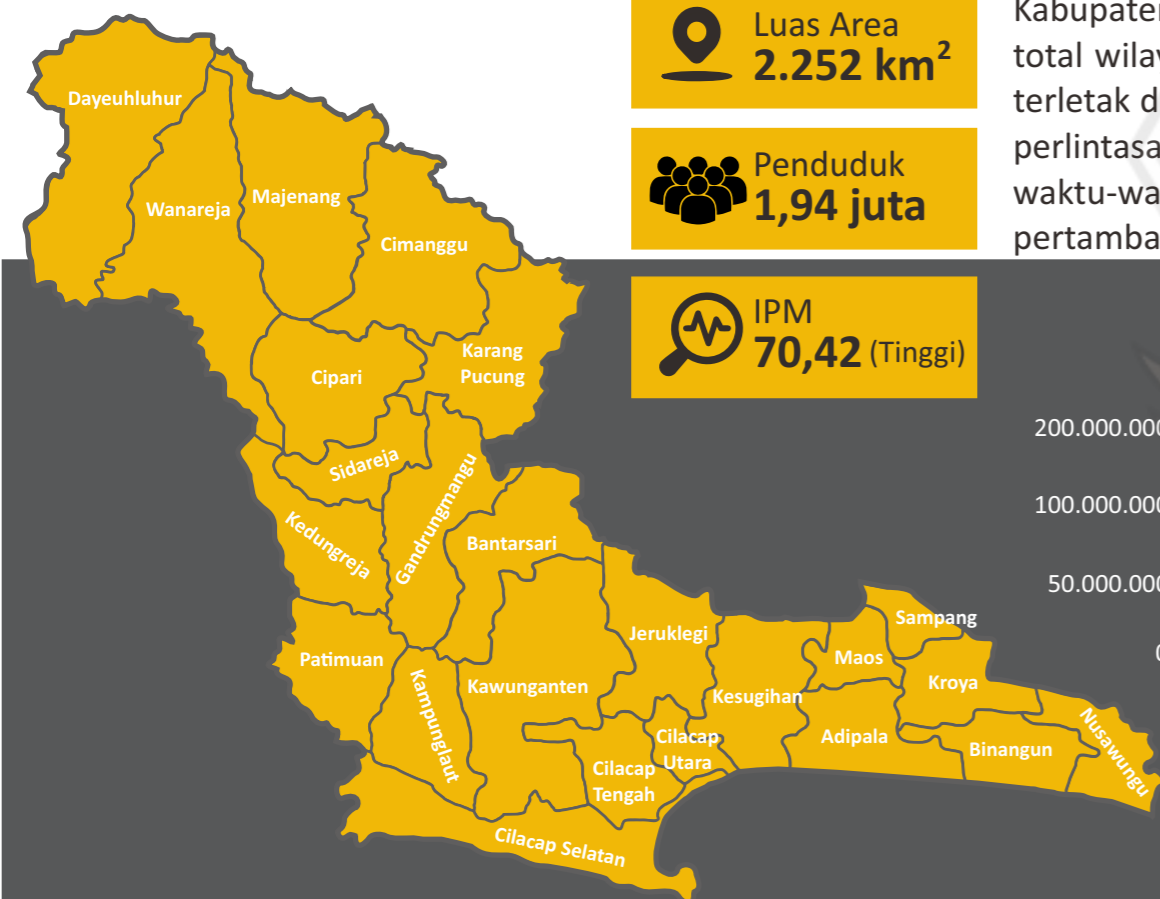
PERKEMBANGAN KOTA

Menurut Hendarto (1997), perkembangan kota merupakan suatu perubahan yang menyangkut perubahan suatu kota secara menyeluruh, baik berupa sosial ekonomi, sosial budaya maupun perubahan fisik kota.

KOTA INDUSTRI

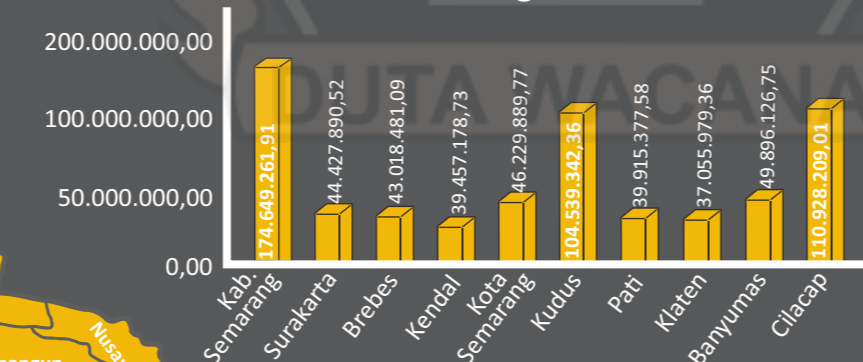
Menurut pengamat Tata Kota, Yayat Supriatna, kota industri merupakan sebuah kota atau wilayah terintegrasi yang menggabungkan kawasan industri, kawasan hunian, dan kawasan komersial dengan konsentrasi kegiatan penduduk yang tinggi.

LATAR BELAKANG

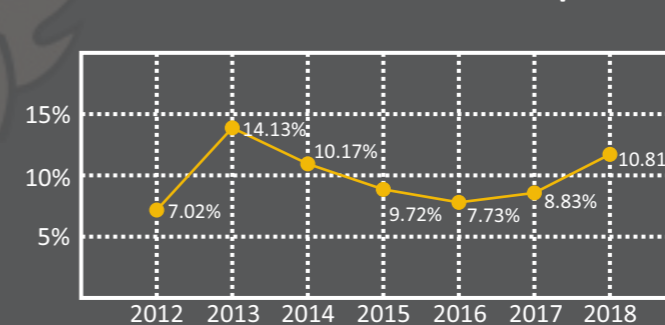


Kabupaten Cilacap merupakan salah satu kabupaten terluas yang berada di Provinsi Jawa Tengah dengan luas total wilayahnya mencapai 6.6% dari luas total Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Cilacap terletak dibagian Selatan Pulau Jawa dan berbatasan langsung dengan Samudera Hindia serta tidak dilalui perlintasan jalan strategis nasional sehingga menjadikannya sebagai kota buntu yang hanya ramai pada waktu-waktu tertentu. Namun disamping itu, Kabupaten Cilacap memiliki berbagai macam potensi dibidang pertambangan dengan melimpahnya sumber daya alam seperti minyak bumi, pasir besi, dan batu bara.

Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah Tahun 2018



Laju Pertumbuhan Aktivitas Bisnis di Cilacap

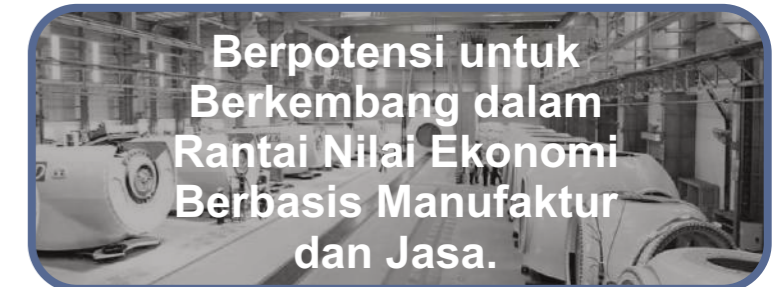


Melihat dari adanya potensi tersebut sehingga terdapat gagasan dari Presiden Joko Widodo "Cilacap to be Singapore of Java", yang disampaikan pada tahun 2015 kepada Bupati Cilacap dengan menjadikan Cilacap sebagai Kota Industri dan pintu masuk ke dalam kawasan internasional.



LATAR BELAKANG

Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) tahun 2011-2025.



PERUSAHAAN INDUSTRI / MANUFAKTUR

KBBI Proses merubah bahan mentah menjadi barang untuk dapat digunakan oleh manusia.

Arnina 2016 Perusahaan yang bergerak dalam usaha pengolahan bahan baku hingga menjadi barang siap pakai.

Ciri Perusahaan Industri :

- AKTIVITAS PERUSAHAAN**: Adanya pengolahan atau perakitan produk, sehingga memiliki pabrik.
- PERSEDIAAN FISIK**: Karena mengolah bahan mentah, sehingga memiliki gudang.
- KANTOR ADMINISTRASI**: Kantor admin dan pabrik/gudang berada dalam satu wilayah.

Perusahaan Industri :

PT. Indofood CBP Makmur Tbk	PT. ABC President Indonesia Tbk	PT. Aneka Gas Industri Tbk	PT. Holcim Indonesia Tbk	PT. ASTRA International Tbk	PT. Eratex Djaja
Makanan	Makanan	Migas	Kimia	Kendaraan	Tekstil

PERUSAHAAN JASA

KBBI Perusahaan yang memiliki produk usaha berupa jasa dan bukan merupakan barang.

William Stanton Perusahaan yang tugasnya menjual jasa tidak memiliki wujud konkret utk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Ciri Perusahaan Jasa :

- AKTIVITAS PERUSAHAAN**: Berbentuk jasa dan tidak berbentuk konkret tidak perlu pengolahan.
- PERSEDIAAN FISIK**: Tidak ada pengolahan bahan produksi tidak ada persediaan.
- KANTOR ADMINISTRASI**: Kantor admin flexible tidak terikat pada pabrik/gudang.

Perusahaan Jasa :

PT. Agung Podomoro Land Tbk	PT. Bumi Citra Permai Tbk	PT. Adhi Karya (Persero)Tbk	PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk	PT. Bank BCA Tbk	PT. Trinus Travelindo
Properti	Properti	Konstruksi	Telekomunikasi	Keuangan	Pariwisata

Masalah Koridor Ekonomi Jawa

Berdasarkan MP3EI, Koridor Ekonomi Jawa memiliki beberapa hal yang harus dibenahi :

<p>Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Masih rendah pada beberapa daerah.</p> <p>Kabupaten Cilacap menempati posisi ke-2 PDRB Jawa Tengah.</p>	<p>Pertumbuhan Pembangunan Daerah Masih kurang merata diberbagai sektor.</p> <p>Pembangunan Sektor Industri dan Sektor Jasa.</p>
<p>Kurangnya Nilai Investasi Baik asing maupun domestik.</p> <p>Nilai investasi menyentuh angka 57,8 triliun potensi bertambah.</p>	<p>Ketersediaan Infrastruktur Masih kurang memadai.</p> <p>Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (2015-2019)</p>

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015-2019.

Infrastruktur
Struktur dan Fasilitas dasar baik fisik maupun sosial seperti bangunan, jalan, pasokan listrik, dan lainnya yang dibutuhkan untuk operasional aktivitas masyarakat maupun perusahaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017

Terdapat 6 Kawasan Industri Perencanaan :

- Kawasan Industri Warung Batok (Kec. Dayeuluhur)
- Kawasan Industri Segaranakan (Kec. Kampung Laut)
- Kawasan Industri Kutawaru (Kec. Cilacap Tengah)
- Kawasan Industri KPI Cilacap Utara (Kec. Cilacap Utara)
- Kawasan Industri Karangandri (Kec. Kesugihan)
- Kawasan Industri Bunton (Kec. Adipala)

Pembangunan Kawasan Industri Cilacap
Menyediakan Infrastruktur bagi perusahaan milik pemerintah (BUMN).

Karakteristik Kawasan Industri.

Kawasan Industri Cilacap dinaungi oleh

- Perusahaan Industri Kantor Administrasi Berada di dalam Kawasan Industri (Terikat)
- Perusahaan Jasa Kantor Administrasi Berada di luar Kawasan Industri (Fleksibel)

Mayoritas merupakan perusahaan milik pemerintah.

Perusahaan Baru, Bukan Sektor Industri, Milik Swasta

"Kantor yang dapat menampung dan memfasilitasi aktivitas bisnis dan administrasi perusahaan baru yang berkembang di Cilacap."



FENOMENA



Ketersediaan Lahan di Cilacap Semakin Berkurang



Luas Total Wilayah Kabupaten Cilacap 225.200 Ha

6 Kawasan Industri Perencanaan

14.2% Pemerintah menyiapkan lahan seluas 32 ribu Ha.

Membuat Ketersediaan Lahan yang ada di Cilacap Semakin Berkurang.



Tipologi Bangunan Tinggi Efisiensi pada Lahan Terbatas



Menurut Bagus Adikusumo selaku Senior Director Office Services Colliers. Pertumbuhan jumlah gedung di Indonesia **50%** tahun 2015-2020 dibanding tahun 2001-2005

Bangunan tinggi adalah bangunan yang dibuat dengan menambahkan massa secara vertikal/bertingkat sehingga tidak memakan terlalu banyak lahan.

Karakteristik



Fungsi Kantor Ruang Kerja dan Ruang Sosial

Undang-Undang No.13 Tahun 2003 Pasal 77-85 Tentang Ketenagakerjaan.

Undang-Undang Cipta Kerja Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021.

Ketentuan Jam Kerja diatur dalam 2 sistem, yaitu :

- 7 jam kerja dalam sehari untuk enam hari kerja dalam satu minggu.
- 8 jam kerja dalam sehari untuk lima hari kerja dalam satu minggu.



PENDEKATAN PERMASALAHAN

- Kebutuhan ruang untuk memfasilitasi perkembangan aktivitas bisnis di Cilacap di tengah pembangunan kawasan industri.
- Fungsi ruang kantor yang saat ini tidak hanya menjadi ruang kerja tetapi sekaligus dengan ruang sosial di dalamnya.
- Tipologi bangunan tinggi yang membutuhkan integrasi struktur serta sistem untuk mencapai performansi bangunan tinggi.

PENDEKATAN SOLUSI

- Space**
 - Efisiensi Lahan dengan perancangan layout ruang.
- Connection**
 - Hubungan antar ruang utama dan ruang penunjang.
- Structure**
 - Struktur yang dapat mengakomodasi tipologi bangunan tinggi.

PENDEKATAN DESAIN

Arsitektur Modular → **Bangunan Tinggi**

Menyediakan ruang yang dapat memfasilitasi perkembangan aktivitas bisnis di Cilacap di tengah keterbatasan lahan dengan penerapan layout modular untuk mencapai efisiensi ruang yang dibutuhkan sebagai kantor sewa.

Rumusan Masalah

- Diperlukan ruang yang dapat memfasilitasi perusahaan baru khususnya dibidang jasa dan rintisan yang akan menjalankan bisnisnya di Cilacap.
- Diperlukan integrasi sistem pada bangunan guna mencapai performansi bangunan yang dapat mempengaruhi kenyamanan pengguna dalam bangunan.

Tujuan

Merancang Gedung Kantor Sewa di Cilacap dengan Menggunakan Pendekatan Desain Arsitektur Modular dengan Pertimbangan Aspek Performansi Bangunan Tinggi.

Metode

- PRIMER**
- Observasi, mengetahui kondisi eksisting site.
 - Dokumentasi, merekam dan mencatat data kondisi eksisting yang dibutuhkan.
- SEKUNDER**
- Provinsi Jawa Tengah dalam Angka 2018.
 - MP3EI tahun 2011-2025. Halaman 47.
 - RPJMN tahun 2015-2019. Halaman 7-47.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017.
 - Literatur Artikel, Jurnal, Buku dan Internet.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Tengah. 2018. Provinsi Jawa Tengah Dalam Angka 2018. jateng.bps.go.id (diakses pada tanggal 10 November 2021).
- Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Tengah. 2021. Provinsi Jawa Tengah Dalam Angka 2021. jateng.bps.go.id (diakses pada tanggal 10 November 2021).
- Baldwin, Charliss Y. Clark, Kim B. 2000. Design Rules, volume 1: The Power of Modularity Cambridge. The MIT Press
- De Chiara, Joseph; Panero, Julius; dan Zalnik, Martin. 1991. Time Saver Standards Interior Design And Space Planning. Singapore : McGraw-Hill, Inc.
- Egan, M. David. 1975. Concept in Thermal Comfort. London : Prentice-Hall International.
- Gevers, Dirk (TU Delft Architecture and Built Environment). 2018. Revitalizing Central Beheer : Discovering the future potential of Structuralism. Delft University of Technology.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. 2011. Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia Tahun 2011-2025. kemendag.co.id. (diakses pada tanggal 10 November 2021).
- Kementreian Perencanaan Pembangunan Nasional. 2014. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019. djsn.go.id (diakses pada tanggal 11 November 2021).
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2006. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung. peraturan.bpk.co.id (diakses pada tanggal 25 Mei 2022)
- Lam, William M.C. 1986. Sunlight As Formgiver for Architecture. United States : Reinhold.
- Marlina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: Andy.
- Manasseh, Leonard. Cunliffe, Roger. 1962. Office Buildings. New York : Reinhold Press Ltd.
- Manurung, Parmonangan. 2012. Pencahayaan Alami dalam Arsitektur. Yogyakarta : C.V Andi Offset.
- Panero, Julius dan Zelnik, Martin. 1979. Human Dimension & Interior Space. New York : The Architectural Press Ltd.
- Perhimpunan Ergonomi Indonesia. 2013. Data Antropometri Indonesia. diakses melalui www.antropometriindonesia.org pada tanggal 5 Maret 2022.
- Pintos, Paula. 2021. Sequis Tower // KPF. diakses melalui www.archdaily.com/954731/sequis-tower-kpf pada tanggal 2 April 2022
- Quible, Zane K. 2005. Administrative Office Management. Pearson Prentice.
- Saito, Heizo. Alih Bahasa : Wiranto Arismunandar. 1980. Penyegaran Udara. Jakarta : Pradnya Paramita
- Tatum, CB. 1987. Improving Constructibility During Conceptual Planning. Journal of Construction Engineering and Management. vol. 113, No. 2.
- Tanaka. 2013. Aerodynamic and Flow Characteristic of tall Buildings with Various Unconventional Configuration. International Journal of High-Rise Buildings. vol 2, No. 3
- Thojib, Jusuf. Aditya, Muhammad Satya. 2013. Kenyamanan Visual Melalui Pencahayaan Alami pada Kantor. Jurnal RUAS, Volume 11 No. 2.
- Walsh, Niall Patrick. 2017. Urban Rural-Hybrid Habitation in the Heart of Istanbul. diakses melalui www.archdaily.com/871182/urabn-rural-hybrid-habitation-in-the-heart-of-istanbul pada tanggal 25 Maret 2022