

TUGAS AKHIR

PERANCANGAN RENTAL OFFICE DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODULAR
DI KECAMATAN AMPLAS, KOTA MEDAN, SUMATERA UTARA



BINTANG SUNDRINA H SIMANGUNSONG
61180348

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

HALAMAN PERSETUJUAN

Perancangan Rental Office Dengan Pendekatan Arsitektur Modular

Di Kecamatan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara

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

BINTANG SUNDRINA H SIMANGUNSONG

61180348

Diperiksa di

: Yogyakarta

Tanggal

: 26 Oktober 2023

Dosen Pembimbing 1



Dr. - Ing. Ir. Winarna, M.A.

Dosen Pembimbing 2



Irwin Panjaitan, S.T., M.T

Mengetahui

Ketua Program Studi



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

**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 : Bintang Sundrina H Simangunsong
NIM : 61180348
Program studi : Arsitektur
Fakultas : Arsitektur dan Desain
Jenis Karya : Skripsi

demi 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 RENTAL OFFICE DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR MODULAR DI KECAMATAN AMPLAS, KOTA MEDAN,
SUMATERA UTARA”**

berserta 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 : 26 Oktober 2023

Yang menyatakan



(Bintang Sundrina H Simangunsong)
NIM.61180348

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Perancangan Rental Office Dengan Pendekatan Arsitektur Modular di Kecamatan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara

Nama Mahasiswa : **BINTANG SUNDRINA H SIMANGUNSONG**

NIM : 61180348

Mata Kuliah : Tugas Akhir **Kode** : DA8888

Semester : Ganjil / Genap **Tahun** : 2023/2024


Program Studi : Arsitektur **Fakultas** : Fakultas Arsitektur dan Desain

Universitas : Universitas Kristen Duta Wacana

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Tugas Akhir Program Studi Arsitektur Fakultas Arsitektur dan Desain Universitas Kristen Duta Wacana – Yogyakarta dan dinyatakan **DITERIMA** untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada tanggal : **20 Oktober 2023**

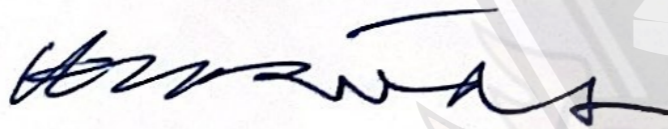
Yogyakarta, 26 Oktober 2023

Dosen Pembimbing 1



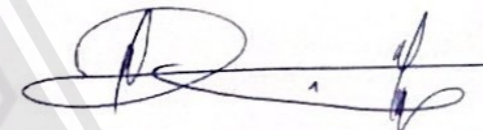
Dr. - Ing. Ir. Winarna, M.A.

Dosen Penguji 1



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

Dosen Pembimbing 2



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

Dosen Penguji 2



Christian Nindyaputra Octarino, S.T., M.Sc.

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir :

Perancangan Rental Office Dengan Pendekatan Arsitektur Modular Di Kecamatan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara

adalah benar-benar hasil karya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini pada catatan kaki dan Daftar Pustaka.

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

Yogyakarta, 26 Oktober 2023



Bintang Sundrina H Simangunsong

61180348

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur bagi Kemuliaan Tuhan Yang Maha Esa, atas setiap penyertaan dan kesetiaanNya yang selalu senantiasa dapat dirasakan setiap saat sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Perancangan Rental Office Dengan Pendekatan Arsitektur Modular di Kecamatan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara”. Tugas Akhir ini diajukan guna untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Strata Satu (S1) Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Universitas Kristen Duta Wacana.

Penulis juga tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, doa serta saran selama penulis menyelesaikan Tugas Akhir ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang telah memberi hikmat dan berkat selama penyusunan Tugas Akhir.
2. Dr. – Ing. Ir. Winarna, M.A. dan Irwin Panjaitan, S.T., M.T selaku dosen pembimbing penulis yang banyak memberikan arahan
3. Dr. Freddy Marihot Rotua Nainggolan, S.T., M.T., IAI. dan Christian Nindyaputra Octarino, S.T., M.Sc. selaku dosen penguji
4. Terkhusus untuk ayah dan ibu tercinta Manogari Simangunsong dan Melva Aruan selalu memberikan dukungan dan doa.
5. Adik-adik saya Mercy Simangunsong, Monika Simangunsong, dan Yunus Simangunsong yang selalu memberi dukungan.
6. Yang terkasih Kristoporus Tamaro Debataraja, S.Sos yang selalu memberikan doa dan dukungan.
7. Wanny Dina F Situmorang, S.Si, Beatrix Milenia Agusta Ege, S.Ars, Claudia Olla Mandayu, S.Ars, dan Vini Putri Milenia, S.Ars selaku sahabat penulis.
8. Rekan-rekan Arsitektur UKDW 2018.

Hasil rancangan Tugas Akhir ini telah dibuat sebaik mungkin oleh penulis, namun penulis menyadari masih banyak kekurangan yang mungkin bisa menjadi masukan dari para pembaca bagi penulis untuk bisa menjadi bagian dari pengembangan kedepannya.

Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih dan semoga Tugas Akhir ini bisa berguna bagi pembaca serta pihak-pihak lainnya.

Yogyakarta, 28 Oktober 2023



Bintang Sundrina H Simangunsong

BAGIAN AWAL

COVER.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	vii

BAB 2 (STUDI LITERATUR)

TINJAUAN LITERATUR.....	5
TINJAUAN PENDEKATAN.....	6
STUDI PRESEDEN.....	8

BAB 4 (PROGRAM RUANG)

GENERALISASI.....	21
KLASIFIKASI PENGGUNA.....	22
KEBUTUHAN RUANG.....	23
HUBUNGAN RUANG.....	24
BESARAN RUANG.....	25

BAGIAN AKHIR

DAFTAR PUSTAKA.....	31
---------------------	----

BAB 1 (PENDAHULUAN)

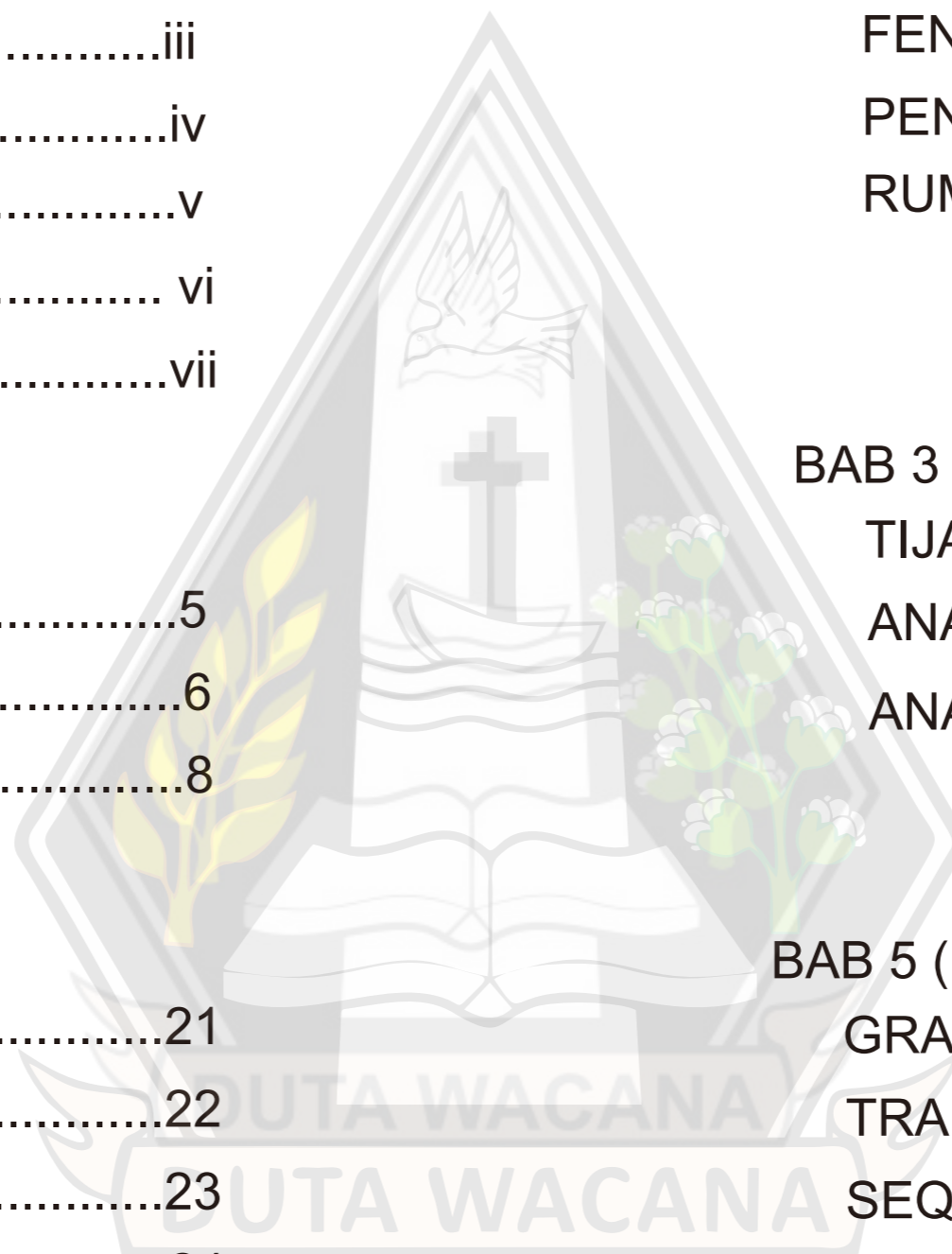
KERANGKA BERPIKIR.....	1
LATAR BELAKANG.....	2
FENOMENA.....	3
PENDEKATAN DESAIN.....	3
RUMUSAN MASALAH.....	4

BAB 3 (ANALISIS SITE)

TIJAUAN EKSISTING.....	14
ANALISIS MEZZO.....	15
ANALISIS MIKRO.....	17

BAB 5 (KONSEP DESAIN)

GRAND KONSEP.....	28
TRANSFORMASI DESAIN.....	29
SEQUENCE RUANG.....	30



ABSTRAK

Rental office merupakan sebuah wadah bagi suatu perusahaan untuk menjalankan bisnisnya. Dengan adanya rental office maka akan lebih mempermudah perusahaan yang hendak mendirikan perusahaan sesuai dengan budget yang dimiliki. Kota Medan, yang merupakan kota terbesar nomor 3 setelah DKI Jakarta dan Surabaya memiliki perkembangan yang cukup pesat terutama dibidang perekonomian. Sehingga hal ini memunculkan banyak usaha-usaha baru yang tentunya berlomba-lomba untuk memasarkan bisnisnya. Rental office saat ini cukup banyak dibutuhkan di kota Medan dan para pebisnis pun mencari kantor dengan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan masing-masing yang tentunya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang fungsi kantor yaitu seperti coffee shop, mini market, ATM dan juga co-working space guna untuk memaksimalkan aktivitas didalam lingkungan kantor. Lokasi perancangan yang dipilih pun berlokasi tidak jauh dari pusat kota sehingga dapat memudahkan akses penggunaanya dan juga menjadi salah satu cara untuk memaksimalkan penggunaan lahan sesuai dengan tipologi bangunan yang hendak dirancang. Didalam mendesain kantor yang dapat memaksimalkan kebutuhan ruang, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Arsitektur Modular. Pendekatan ini memiliki tujuan untuk memberikan susunan modul ruang yang dapat bermanfaat dan juga bersifat efisien.

Kata Kunci : (Rental Office, Arsitektur Modular)

ABSTRACT

Rental office is a place for a company to run its business. Having a rental office will make it easier for companies that want to set up a company according to their budget. The city of Medan, which is the 3rd largest city after DKI Jakarta and Surabaya, has quite rapid development, especially in the economic sector. So this has given rise to many new businesses which are of course competing to market their business. Office rentals are currently quite needed in the city of Medan and business people are looking for offices with a size that suits their individual needs which are of course equipped with facilities that can support office functions, namely coffee shops, mini markets, ATMs and also co- working space to maximize activities in the office environment. The chosen design location is located not far from the city center so that it can facilitate user access and is also a way to maximize land use in accordance with the building typology to be designed. In designing an office that can maximize space requirements, the approach used is the Modular Architecture approach. This approach aims to provide an arrangement of space modules that can be useful and also efficient.

Keywords : (Rental Office, Modular Architecture)

BAB I



PENDAHULUAN RENTAL OFFICE, MEDAN



LATAR BELAKANG

1

- Mengalami pertumbuhan pesat dalam bidang perekonomian khususnya dalam sektor industri.
- Potensi kota medan yang didominasi oleh bidang usaha seperti kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan juga kegiatan investasi.
- Peningkatan permintaan properti komersial pada kota Medan hingga tahun 2022 berupa kantor sewa, hotel, dan juga convention hall, berdasarkan data yang diperoleh dari PPKOM Bank Indonesia.

FENOMENA

2

- Harga kantor sewa yang mahal tetapi fasilitas tidak sesuai dengan harga sewa.
- Penggunaan rumah/ruko sebagai kantor sewa dilokasi yang tidak sesuai.

PERMASALAHAN

3

- Kurangnya pemanfaatan lahan terbatas yang optimal terhadap lahan-lahan yang tidak terpakai.
- Kurangnya fasilitas penunjang pada perkantoran, yakni co-working space, yang dimana penerapan co-working space guna untuk mengedepankan paradigma baru atau new public service

TINJAUAN PUSTAKA

6

- Studi tentang Rental Office
- Spesifikasi Rental Office berdasarkan metode sewa
- Klasifikasi Rental Office
- Sistem Penyewaan Rental Office

- Kajian mengenai arsitektur Modular
- Prinsip Arsitektur Modular
- Sistem Arsitektur Modular
- Aspek-aspek arsitektur modular
- prinsip perancangan kantor dengan Arsitektur Modular

- Kajian mengenai basement
- Metode Pengerjaan Basement
- Aturan penempatan ruang parkir
- Ketentuan Ramp Pada Gedung parkir
- ketentuan tentang parkir basement

METODE

5

- DATA PRIMER :
- Observasi
 - Wawancara
 - Dokumentasi

DATA SEKUNDER :

- INTERNET
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Medan
- Data yang diperoleh melalui jurnal, buku, dan juga website

PENDEKATAN SOLUSI

4

- Perancangan rental office yang mampu mengedepankan kebutuhan penyewa, terkhusus nya memberikan fasilitas penunjang yakni berupa co-working space, serta kebutuhan lain seperti minimarket, coffeshop, dll.
- Penggunaan arsitektur modular sebagai salah satu cara untuk menghasilkan modul ruang yang efisien serta lebih terampil.

ANALISIS SITE

7

- Tinjauan Kawasan
- Kriteria Pemilihan site

- Profile site
- Analisis Site

PROGRAM RUANG

8

- Pelaku Kegiatan
- Aktivitas
- Kebutuhan Ruang
- Hubungan Ruang
- Besaran Ruang

IDE DESAIN

9

- Konsep Zonasi
- Konsep Struktur
- Utilitas

Latar Belakang



Dengan semakin berkembangnya zaman, memberikan banyak dampak terkhususnya pada pertumbuhan didalam kota. Didalam perkotaan, khususnya di daerah yang memiliki peran sebagai ibu kota, baik itu ibu kota negara maupun ibu kota provinsi akan terus mengalami perkembangan seiring berjalannya waktu

Perekonomian Kota Medan

Perekonomian Kota Medan pada tahun 2019 tumbuh sebesar 5,93 persen dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. lalu pada tahun 2020 perekonomian mengalami inflasi/penurunan. Seusai PSBB dan memasuki new normal, perekonomian kembali stabil dan bertumbuh hingga saat ini, tahun 2023.

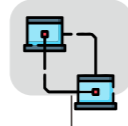


Sumber berdasarkan, Pertumbuhan Perekonomian Kota Medan pada Tahun 2021, Badan Statistik Kota Medan, 2021

Potensi Daerah



Sumber daya daerah sekitar : Sumber daya sekitar, serta sumber daya manusia yang ada pada saat bersamaan menjadi potensi baik untuk Kota Medan.



Pengembangan kawasan : Penelitian DPMPTSPterdapat kawasan-kawasan yang berpotensi dikembangkan berdasarkan analisis RTRW. Yakni, kawasan industri ekonomi khusus, pelabuhan, perdagangan dan jasa, dan kawasan CBD Polonia.



Pariwisata : Pariwisata menjadi salah satu faktor penting didalam perekonomian kota medan medan antara lain adalah kuliner, MICE, Museum dan Galeri, Wisata Sungai.



Ekonomi Kreatif : yang dimaksud dengan ekonomi kreatif adalah berupa Arsitektur, Fotografi, Kerajinan serta televisi dan radio.



Properti : Saat ini Medan menjadi salah satu kota dari tiga kota dengan prospek investasi properti paling menarik di Indonesia.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan, Potensi Dareaah Kota Medan 2020

Perkembangan permintaan Properti Komersial



Permintaan

Properti Komersial

Tercatat peningkatan properti komersial mengalami kenaikan/peningkatan 1.58%.

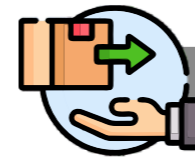


Kategori Sewa

Peningkatan kebutuhan terkait penyewaan Convention Hall, Hotel, dan Perkantoran Sewa, sejalan dengan terkendalnya kasus Covid-19.



Pasokan Properti Komersial



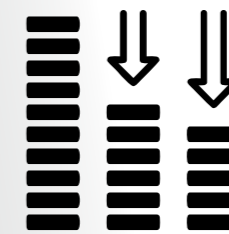
Pasokan

Properti Komersial

Untuk pasokan properti komersial tetap tumbuh dan tersedia sebesar 1.87%.

Kategori Sewa

Pasokan kategori sewa seperti Convention hall, ritel sewa dan juga kantor sewa mengalami kelambatan dalam perkembangan serta mengalami kekurangan.

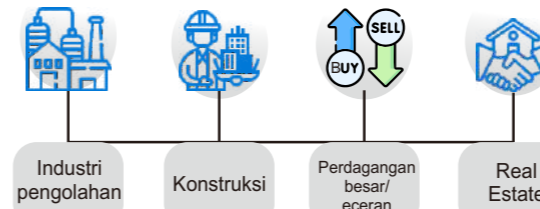


Sumber berdasarkan, Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) 2022, Bank Indonesia

Bagan kenaikan permintaan properti kantor sewa



Sektor Unggulan Kota Medan



Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan, Potensi Dareaah Kota Medan 2020

Arsitektur Kota Medan



Arsitektur kota medan yang dominan dengan gaya bangunan colonial eropa, tiongkok dan melayu.

Gambaran Kantor Sewa di Kota Medan



Menggunakan ruko yang disewakan



Menggunakan rumah tinggal



Terlalu dekat dengan badan jalan



Fenomena

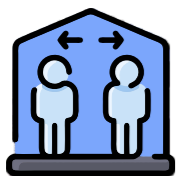
Penggunaan Ruko/Rumah Tinggal sebagai kantor



Berdasarkan data yang diperoleh melalui internet, dan juga data yang diperoleh melalui website khusus untuk menyewakan kantor/rental office. Dominan yang disewakan adalah bangunan berupa ruko/rumah tinggal, namun memiliki harga sewa yang cukup mahal. Harga sewa berkisar 500 jt-1 miliar per tahun.

Sumber : Rumah123.com Sewa Kantor di Medan

Permasalahan Yang ditimbulkan melalui fenomena kantor sewa di Kota Medan



Terbatasnya ruang sehingga pelayanan menjadi kurang sempurna dan aktivitas kegiatan seperti yang tidak diharapkan.

Kegiatan akan bercampur aduk/tidak teratur, dikarenakan berlokasi/bersebelahan dengan jenis bangunan ruko lainnya. Dimana ini akan menjadi dampak berupa ketidaknyamanan pengguna kantor/client yang menggunakan jasa perusahaan tersebut.



Berdampak juga terhadap citra perusahaan. Dikarenakan tampak visual dari bangunan perusahaan juga menjadi salah satu daya tarik untuk mendapatkan kepercayaan client/customer.

Solusi

Strategi Pemerintah



APL Kembangkan Kawasan CBD Medan

DPMPSTP (2019) juga menunjukkan terdapat kawasan-kawasan yang berpotensi dikembangkan berdasarkan analisis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kawasan-kawasan tersebut adalah:

- Kawasan Perdagangan dan Jasa
- Kawasan CBD Polonia dan Real Estate

Sesuai strategi dalam pengembangan kawasan CBD, maka mendesain kantor sewa adalah cara untuk mawadahi kebutuhan perusahaan, baik dari sektor perdagangan/jasa, dan lainnya.

Dengan mendesain kantor sewa yang layak dan berada di posisi yang strategis sesuai dengan fungsinya, maka akan menghilangkan dampak buruk yang dimunculkan, jika posisi/lokasi kantor sewa tidak sesuai dengan kelompoknya.

RENTAL OFFICE



Sebagai perwujudan dari permintaan properti komersial



CO-WORKING space



COFFEE SHOP



RESTAURANT



ATM CENTER



PARKIRAN

Aspek Fungsional

Pendekatan & Ide Solusi



MID-RISE BUILDING

Ukuran Besar

Struktur bangunan bertingkat

Bangunan bertingkat dengan tujuan penyewaan per-lantai yang akan digunakan sebagai kantor. dan sebagian digunakan untuk fungsi penunjang kantor sewa.

Hal-hal diatas mempengaruhi :

1. Bentuk turut serta dalam pengembangan kawasan

2. Wadah untuk menjalankan bisnis dilokasi yang sesuai/strategis

Mendukung sektor :

Ekonomi

&

Perdagangan/jasa

Kesimpulan :



Sebagai wadah untuk para pebisnis/perusahaan untuk menjalankan usahanya dengan fasilitas yang lengkap dan nyaman.



CITRA BANGUNAN

Rental OFFICE

Arsitektur Modular

Menerapkan konsep modular, yang dimana proses desain akan menerapkan modul-modul yang akan digunakan sebagai ruang-ruang, dengan tujuan untuk penghematan dan juga memberi dampak baik bagi lingkungan.



LOKASI PROYEK

Medan, Sumatera utara

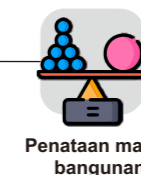
Pintu gerbang masuk dan keluar kota medan

Dekat dengan pusat perbelanjaan

Mudah diakses, baik jalur masuk dan keluar



Bentuk bangunan



Penataan massa bangunan



Sirkulasi



Bentuk Ruang



Hubungan ruang/bangunan terhadap lingkungan

PERMASALAHAN FUNGSIONAL

1. Bagaimana penerapan kantor sewa yang sesuai berdasarkan target pengguna/target penyewa?
2. Bagaimana penerapan kantor sewa yang sesuai berdasarkan latar belakang perusahaan?

TUJUAN UMUM

1. Menyediakan kantor yang memiliki fasilitas yang tercukupi, dan mempertimbangkan baik dari segi fasad, interior, maupun eksterior bangunan berdasarkan kriteria yang ditentukan.

TUJUAN KHUSUS

1. Dapat merencanakan kebutuhan ruang berdasarkan terget pengguna/latar belakang perusahaan
2. Merancang struktur modul berdasarkan ukuran/kelas ruangan agar mampu mewadahi kegiatan pengguna.

Data Primer

Observasi : dilakukan dengan cara pengumpulan data berdasarkan informasi melalui internet dan survey yang akan diahlikan oleh rekan/keluarga yang ada di Kota Medan.

Wawancara : wawancara dilakukan dengan menggunakan metode online, dengan menanyakan terkait apa saja kira-kira kebutuhan ruang yang diperlukan didalam rental office.

Dokumentasi : dokumentasi dilakukan dengan cara mengabadikan suasana site yang akan digunakan sebagai site perancangan gedung rental office

PERMASALAHAN ARSITEKTURAL

1. Bagaimana Pendekatan Arsitektur Modular dapat menciptakan ruang yang efisien untuk pengguna/penyewa berdasarkan latar belakang perusahaan?
2. Bagaimana respon tipologi bangunan yang digunakan berdasarkan analisis pengguna dan karakter pengguna ?

RUMUSAN MASALAH

Bagaimana merancang rental office yang dapat memenuhi kriteria penyewa , serta desain yang sesuai dengan kriteria calon pengguna didalam menggunakan fasilitas perkantoran ?

Data Sekunder

- **Internet :** pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mencari informasi melalui internet.
- **Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan**
- **Data yang diperoleh melalui buku, jurnal, dan juga website**

BAB V



KONSEP DESAIN RENTAL OFFICE, MEDAN





MID-RISE BUILDING

Ukuran Besar

Struktur bangunan bertingkat



CITRA BANGUNAN

Rental OFFICE

Arsitektur Modular



LOKASI PROYEK

Medan, Sumatera utara

Pintu gerbang masuk dan keluar kota medan

Dekat dengan pusat perbelanjaan

Mudah diakses, baik jalur masuk dan keluar

Strategi Kebutuhan Ruang

Ruang yang nyaman bagi pengguna rental office, baik pengunjung ataupun tamu yang datang untuk melakukan kegiatan bisnis, baik dari segi pencahayaan, dan juga penggunaan material.

Bangunan kantor yang terdiri dari modul-modul yang terusun secara vertikal maupun horizontal, sehingga memudahkan penyewa untuk mengakses.

Penyediaan coworking sebagai salah satu fasilitas untuk pekerja, maupun tamu ydari luar yang ingin menyewa coworking dengan jangka waktu singkat.

Strategi Kebutuhan Ruang

Arsitektur Modular

Merespon kawasan setempat

Merespon karakter pengguna

Komponen Perancancangan

Goals Desain :

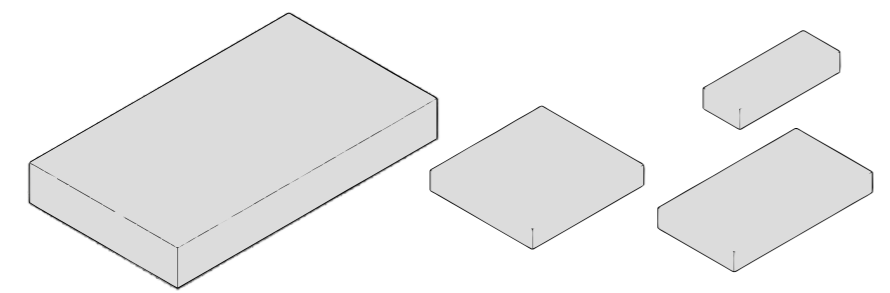
Desain ini dapat memenuhi kebutuhan akan kantor sewa, serta dapat membantu memenuhi peningkatan permintaan kantor sewa, berdasarkan data yang di peroleh dari PPKOM 2022.

Bangunan bertingkat dengan tujuan penyewaan kantor. dan sebagian digunakan untuk fungsi penunjang kantor sewa.

Menerapkan konsep modular, yang dimana proses desain akan menerapkan modul-modul yang akan digunakan sebagai ruang-ruang, dengan tujuan untuk penghematan dan juga memberi dampak baik bagi lingkungan.

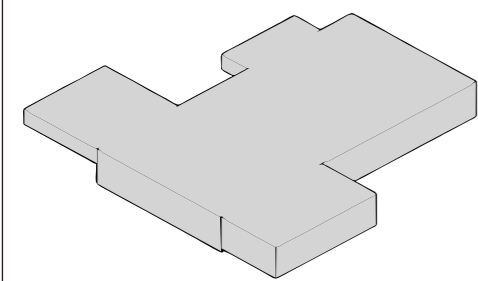
Aplikasi Konsep Desain

Transformasi Gubahan



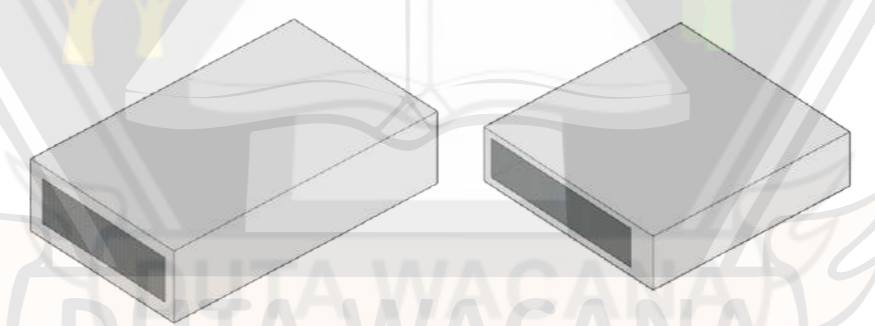
Mulanya, massa berbentuk persegi panjang.

setelah itu massa utama dicombine/digabungkan dengan beberapa modul-modul persegi.



Modul-modul digabungkan pada bagian kanan dan juga bagian kiri massa utama.

Prinsip Modular



Modul 1

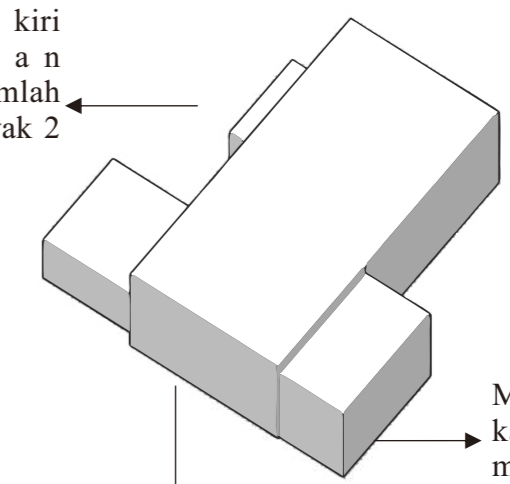
Modul 2

Modul 3

Modul digabungkan dengan massa utama dengan tujuan sebagai ruang yang akan digunakan sebagai ruang fungsi utama maupun penunjang.

Penataan Massa

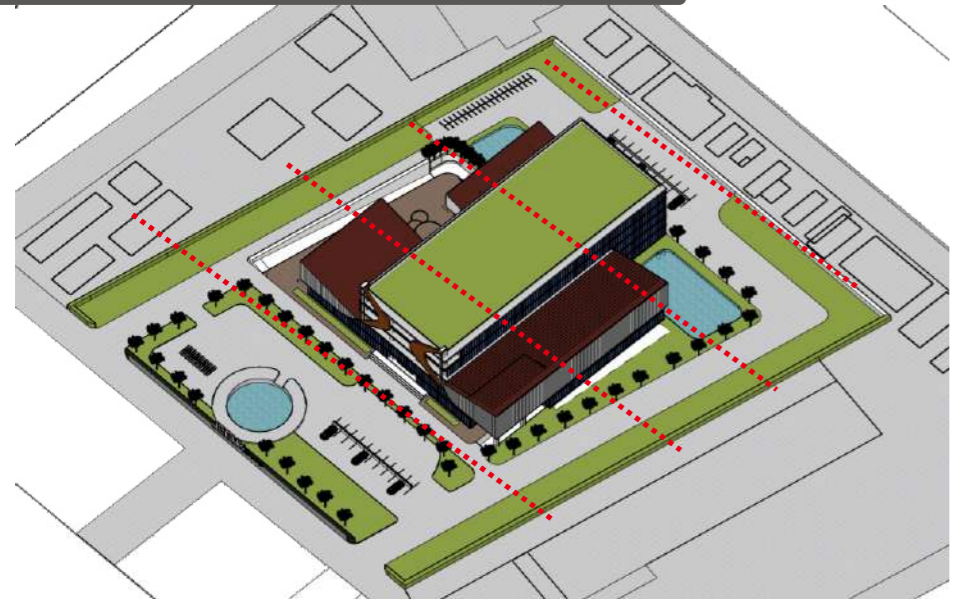
Kedua modul pada bagian kiri bangunan memiliki jumlah lantai sebanyak 2 lantai



Massa utama yang merupakan tower memiliki lantai sebanyak 5 lantai.

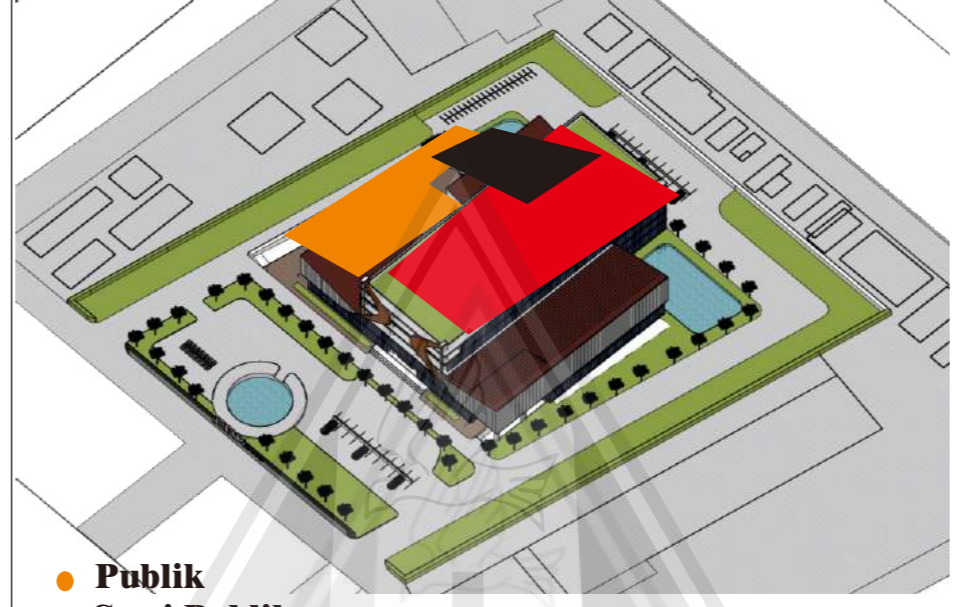
Modul bagian kanan bangunan memiliki jumlah lantai sebanyak 3 lantai

Komposisi Massa



Kebutuhan Ruang yang ada pada bangunan sudah disesuaikan dengan alur aktivitas, dan juga massa disesuaikan dengan jenis-jenis kegiatan berdasarkan besaran ruang.

Hubungan dan Zonasi



- **Publik**
- **Semi Publik**
- **Privat**

Massa bangunan di bagi menjadi zona privat, semi privat dan publik. tata letak ruang disesuaikan dengan tipe zona. jika zona yang bersifat publik diletakan di depan agar mudah dijangkau

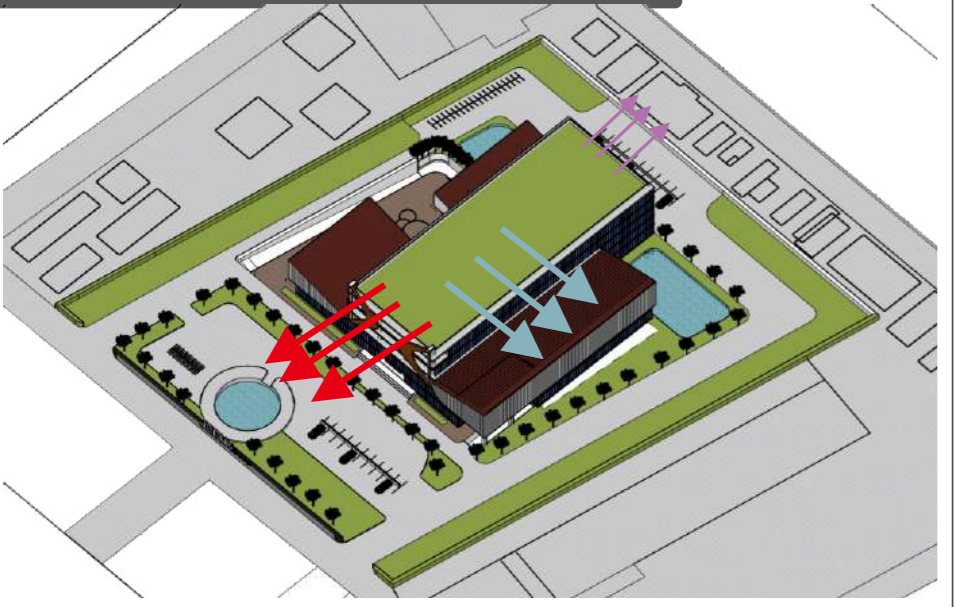
Fleksibilitas Ruang



- **Pekerja**
- **Pengunjung**

Terdapat 2 sirkulasi, yakni sirkulasi pengunjung/tama dan juga pekerja/karyawan

ORIENTASI



- **JALAN RAYA/JALAN LAYANG**
- **PABRIK DAN GUDANG PENYIMPANAN**
- **RUMAH WARGA**

Landscape



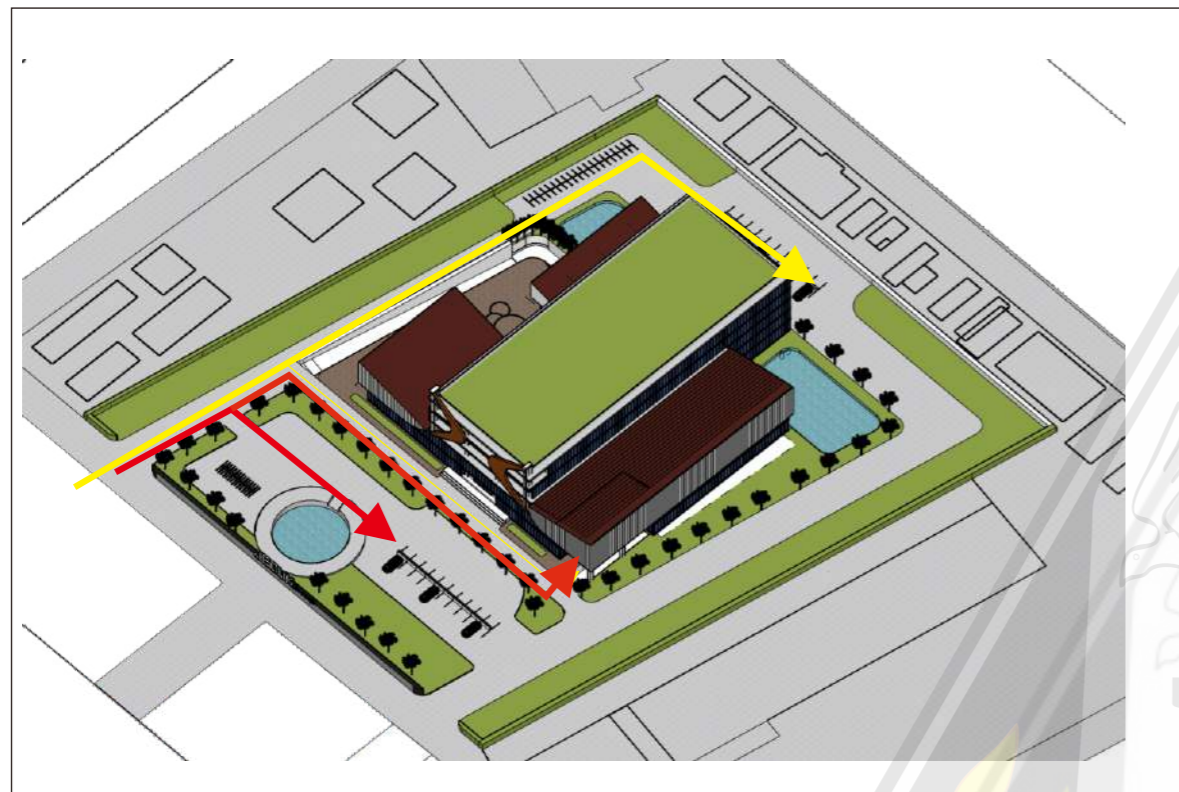
Vegetasi

Memberikan vegetasi pada tepi kawasan yang berfungsi sebagai reduksi tingkat kebisingan yang dihasilkan dari lalu lintas kendaraan dan sebagai peneduh di sekitar kawasan

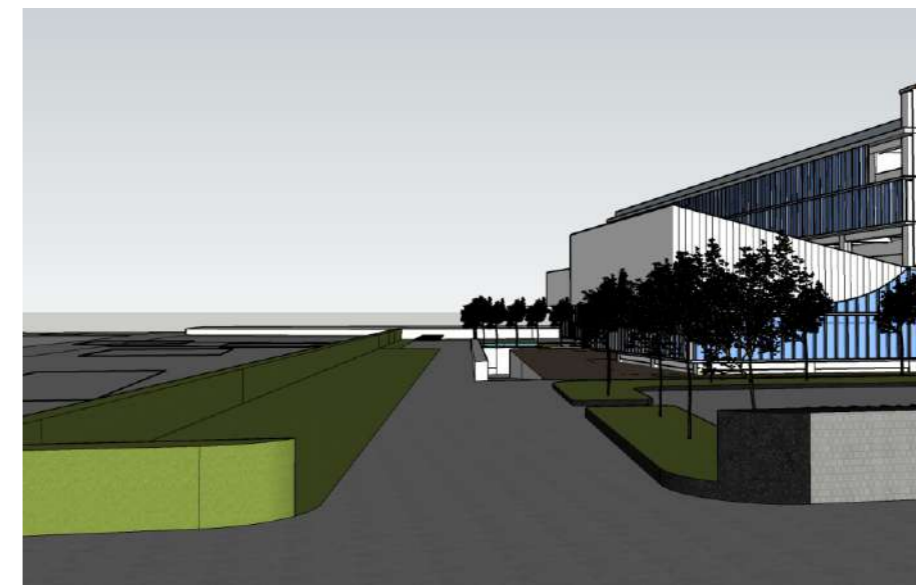
Respon bangunan



Bentuk bangunan yang menggunakan pendekatan arsitektur modular, yang bentuk ruangnya berupa tatanan modul yang memiliki fungsi sebagai fungsi utama dan juga penunjang.



SEQUENCE



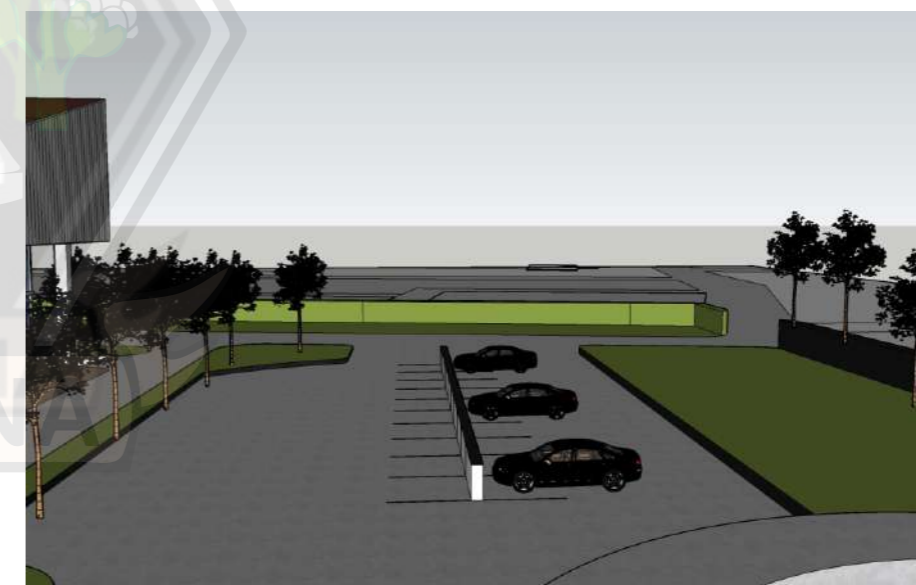
Entrance yang berada disebelah kiri site. yang dimana merupakan akses masuk utama pada bgunan rental office.

SEQUENCE



Setelah masuk, karyawan langsung bisa memarkirkan kendaraan pada parkir belakang bangunan, maupun parkir basement.

SEQUENCE



Pada bagian depan bangunan disediakan parkir VIP khusus untuk pengunjung yang mungkin hanya singgah sebentar pada rental office.



DAFTAR PUSTAKA



- Charleson, Andrew, 2005, Structure as Architecture, Elsevier, London, England.
- Ching, Francis D. K., 2000, Arsitektur Bentuk-Ruang dan Susunannya, Erlangga, Jakarta.
- David A. Adler, 1999. Mtreic Handbook Planning and Design Data, Architectural Press, Hudson, New York, USA.
- Donald Watson, Michael J. Ceosbie, John Hancock Callender, 1966. Time-Saver Standards for Architectural Design Data, McGraw-Hill International, Rockefeller Center, New York, USA.
- Ernst Dan Neufert, 1966, Data Arsitek Edisi I, Erlangga, Jakarta.
- [Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. https://dpmpmsp.pemkomedan.go.id/userfiles/dpmpmspmedan/dpmpmspwebaplikasi/files/JDIH/10.-LAMPIRAN-X-TABEL-INTENSITAS-PEMANFAATAN-RUANG.pdf](https://dpmpmsp.pemkomedan.go.id/userfiles/dpmpmspmedan/dpmpmspwebaplikasi/files/JDIH/10.-LAMPIRAN-X-TABEL-INTENSITAS-PEMANFAATAN-RUANG.pdf). Diakses pada 13 jan 2023
- PPKOM Bank Indonesia, Tahun 2022
- Ernst Dan Neufert, 1966, Data Arsitek Edisi I, Erlangga, Jakarta.
- Ernst Dan Neufert, 1966, Data Arsitek Edisi II, Erlangga, Jakarta.
- Sukarno, (dkk) .(2015). “Perancangan Rental Office (Cimb Tower) Di Semarang”. Semarang : Universitas Pandanaran Semarang Diakses dari <https://jurnal.unpand.ac.id/index.php/AS/article/download/227/223>
- Dazzen. “Terraced Gardens echoing paddy fields fill centre of Singapore’s Marina One”. <https://www.dezeen.com/2017/11/10/multi-storey-gardens-marina-one-development-ingenhoven-architects-gustafson-porter-bowman-singapore/>
- Archdaily. “Hangzhou DEEP BLUE Office Building / GLA Design”. https://www.archdaily.com/994798/hangzhou-deep-blue-gla-design?ad_source=search&ad_medium=projects_tab
- Archdaily. “Golkar Jakarta Office/DELUTION”. https://www.archdaily.com/882662/golkar-jakarta-office-delution-architect?ad_source=search&ad_medium=projects_tab
- Archdaily. “Carlsberg Group Central Office / C.F. Møller Architects”. https://www.archdaily.com/957432/carslberg-group-central-office-cf-moller?ad_source=search&ad_medium=projects_tab