

LAPORAN TUGAS AKHIR

INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana

Program Studi S1 Ilmu Seni & Arsitektur Islam

Dosen Pembimbing:

1. Shofiyah Nurmasari. M.T,
2. Didung Putra Pamungkas S.Sn..M.Sn.



Oleh :

Muhammad Irfan Azka

(2004056058)

PRODI ILMU SENI DAN ARSITEKTUR ISLAM

FAKULTAS USHULUDIN DAN HUMANIORA

UIN WALISONGO SEMARANG

TAHUN 2025

MOTTO HIDUP

خَيْرُ النَّاسِ أَحْسَنُهُمْ خُلُقًا وَانْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

Artinya: “Sebaik-baik manusia itu adalah yang paling baik budi pekertinya dan yang paling bermanfaat bagi manusia”.

ABSTRAK

Kota Bekasi, merupakan kota metropolitan yang dinamis di Jawa Barat, memiliki tata letak yang mencerminkan perpaduan modernitas dan tradisi. Dikenal sebagai kota industri dan permukiman, Bekasi menawarkan perpaduan unik antara kawasan industri modern, permukiman yang nyaman, dan area komersial yang ramai. Bekasi memiliki aksesibilitas yang baik, terhubung dengan Jakarta melalui jalan tol dan jaringan transportasi publik seperti kereta api dan bus TransJakarta. Hal ini memudahkan mobilitas masyarakat untuk bekerja, bersekolah, dan melakukan aktivitas lainnya.

Untuk itu perancangan integrated rental office in bekasi city dengan konsep arsitektur perilaku bertujuan untuk menciptakan kantor yang kompatibel dan terhubung dengan kegiatan lainnya agar pengguna nyaman dan dapat mengerjakan aktivitas dengan gaya hidup "*flow state*" dalam arti mampu mencapai konsentrasi penuh dengan rileks tanpa terdistraksi oleh rasa cemas dan gelisah. kantor - kantor tersebut akan ditata sedemikian rupasehingga menciptakan suasana yang aman nyaman dan privat. Kantor sewa ini juga dilengkapi dengan beberapa fasilitas-fasilitas pendukung seperti sport station, foodcourt, gaming area,event space, dan exhibition area.

KATA KUNCI: ekonomi, kantor sewa, perilaku

ABSTRACT

Bekasi City, a vibrant metropolitan area in West Java, showcases a layout that harmonizes modernity with tradition. Recognized as both an industrial and residential hub, Bekasi offers a distinctive combination of modern industrial zones, comfortable housing, and lively commercial areas. The city boasts excellent accessibility, with connections to Jakarta via toll roads and public transportation networks, including trains and TransJakarta buses. This seamless connectivity enhances mobility for residents, making it easy to commute for work, education, and other activities.

The design of an integrated rental office in Bekasi City, rooted in the concept of behavioral architecture, aims to create a workspace that is well-connected to various activities. This design fosters a comfortable environment that supports users in achieving a "flow state," where they can work with full concentration while experiencing relaxation, free from anxiety and distractions. The offices will be thoughtfully arranged to provide a safe, comfortable, and private atmosphere. Additionally, the rental office will be equipped with several supporting facilities, including a sports station, food court, gaming area, event space, and exhibition area.

KEYWORDS: Economy, Rental Office, Behavior

KATA PENGANTAR

Segala Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis mampu menyelesaikan laporan pengembangan tugas akhir ini dengan judul **"INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY"**. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) di Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam Fakultas Ushuludin dan Humaniora Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang . Penulisan tugas akhir ini dilakukan selama enam bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2024 hingga Desember 2024. . Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Yang mana dengan ajarannya kita dapat selamat di dunia & akhirat.

Dalam penulisan tugas akhir ini tak lepas dari berbagai hambatan, dan kesulitan yang muncul, namun berkat petunjuk dan bimbingan dari semua pihak yang telah membantu penulis dapat menyelesaikan laporan ini. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih sebesar besarnya kepada:

- 1) Bapak Dr. H Mokh Syar'roni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ushuludin dan Humaniora Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- 2) Bapak Dr. Zainul Adzfar, M. Ag., selaku Ketua Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam Fakultas Ushuludin dan Humaniora Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- 3) Ibu Shofiyah Nurmasari M.T., selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktunya, memberikan bimbingan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam penulisan laporan ini.
- 4) Bapak Didung Putra Pamungkas M.Sn., selaku dosen pembimbing 2 yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
- 5) Seluruh dosen dan staff di Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam Fakultas Ushuluddin dan Humaniora Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan ilmu dan arahan selama perkuliahan.
- 6) Skripsi ini saya persembahkan sepenuhnya kepada dua orang hebat dalam hidup saya, bapak Muis Sunarya. dan Ibu Zakiyah Ilyas. beliaulah yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap di mana Tugas akhir ini akhirnya selesai. Terima kasih atas segala pengorbanan, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti kalian berikan kepadaku. Aku selamanya bersyukur dengan keberadaan kalian sebagai orangtua ku. LOVE YOU MORE
- 7) Teman – teman seperjuangan saya yaitu Archaskara (mahasiswa ISAI Angkatan 2020) yang telah memberi support penuh serta menghibur selama penulisan tugas akhir ini.
- 8) Yang tercinta Dian Rahayu Rimatuzzahroh selaku orang spesial saya yang telah berkontribusi banyak dalam penulisan tugas akhir ini, terimakasih atas kebaikan, perhatian, kebijaksanaan dan dukungan dengan tulus untuk berjuang menyelesaikan tugas akhir ini dengan tuntas

- 9) Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan tulisan ini yang tidak bisa saya disebutkan satu persatu.
- 10) Terima kasih kepada diriku sendiri yang mampu menyelesaikan tugas akhir ini. Suka, duka, telah saya lalui, mengalah untuk sabar mencapai garis finish agar mendapatkan hasil yang terbaik dan akhirnya saya bisa sampai di titik ini. Ditinggalkan oleh teman – teman seperjuangan tidak membuatku menyerah, untungnya bumi masih berputar, untungnya hidup terus berjalan, untungnya kubisa terus berjuang dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan hasil yang sebaik – baiknya Aamin Allahumma Aamin.

Semarang, 29 Mei 2025



Muhammad Irfan Azka

2004056058

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Irfan Azka

NIM : 2004056058

Jurusan : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Fakultas : Ushuluddin dan Humaniora

Judul : INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY

Dengan ini saya menyatakan bahwa Laporan Tugas Akhir ini adalah hasil kerja saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbit maupun belum atau tidak diterbitkan, sumbernya jelas di dalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, 29 Mei 2024

A handwritten signature in black ink is written over a yellow rectangular revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem at the top center, the text 'METERAI TEMPAK' in the middle, and a unique alphanumeric code '54545A1X017204500' at the bottom. The signature is fluid and extends across the width of the stamp.

Muhammad Irfan Azka

2004056028

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN PENGEMBANGAN KONSEP TUGAS AKHIR
PRODI ILMU SENI DAN ARSITEKTUR ISLAM

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana dalam
Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Disusun oleh:
Muhammad Irfan Azka
NIM 2004056058

Menyetujui:
Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir
Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam
Fakultas Ushuluddin dan Humaniora
UIN Walisongo Semarang

Pembimbing I



Shoffyah Nurmasari, M.T

NIP.198406282019032006

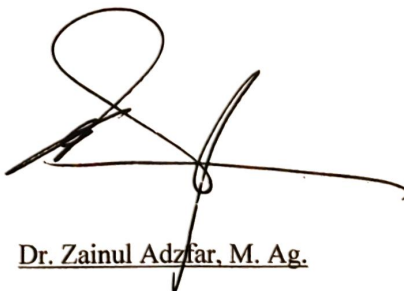
Pembimbing II



Didung Putra Pamungkas, S.Sn., M.Sn.

NIP. 19900612201931011

Mengetahui:
Ketua Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam
Fakultas Ushuluddin dan Humaniora
UIN Walisongo Semarang



Dr. Zainul Adzfar, M. Ag.

NIP.197308262002121002

LEMBAR PENGESAHAN

Naskah tugas akhir berikut ini:

Judul : INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY
Penulis : Muhammad Irfan Azka
NIM : 2004056058
Jurusan : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Telah diujikan dalam sidang tugas akhir oleh Dewan Penguji Fakultas Ushuluddin dan Humaniora UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang keilmuan Ilmu Seni dan Arsitektur Islam.

Semarang, 9 Juli 2025

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang



Dr. Zainul Adzfar, M.Pd.
NIP.197308262002121002

Penguji I

A signature in brown ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line.

Didung Putra Pamungkas, S.Sn., M.Sn.
NIP.198405012019031007

Pembimbing I

A signature in brown ink, featuring a large loop and a horizontal line.

Shofiyah Nurmasari, M.T
NIP. 198406282019032006

Sekretaris Sidang

A signature in brown ink, with a large loop and a horizontal line.

Miftahul Khairi, M.Sn.
NIP.1991052820190111002

Penguji II

A signature in brown ink, with a large loop and a horizontal line.

Alifiano Rezka Adi M.Sc
NIP. 199109192019031016

Pembimbing II

A signature in brown ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line.

Didung Putra Pamungkas, S.Sn., M.Sn.
NIP. 19900612201931011



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA**

Jalan. Prof. Dr. Hamka Km.01, Tambak Aji, Kec. Ngaliyan, Semarang 50185 Telp.

Lampiran : -
Hal : Nota Pembimbing I dan II

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ushuluddin dan
Humaniora Universitas Islam Negeri
(UIN) Walisongo Di Semarang

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan ini diberitahukan bahwa saya telah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi naskah skripsi dengan:

Nama : Muhammad Irfan Azka
NIM : 2004056058
Jurusan : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam
Judul Skripsi : **INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY**

Saya memandang bahwa naskah skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Fakultas Ushuluddin dan Humaniora, Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang untuk diajukan dalam Sidang Munaqosah.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pembimbing I

Shofiyah Nurmasari. M.T.

NIP.198406282019032006

Pembimbing II

Didung Putra Pamungkas S.Sn..M.sn.

NIP. 19900612201931011

DAFTAR ISI

LAPORAN TUGAS AKHIR 1

MOTTO HIDUP	1
ABSTRAK	2
KATA PENGANTAR.....	3
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	1
HALAMAN PENGESAHAN	2
LEMBAR PENGESAHAN.....	3
DAFTAR ISI	6
DAFTAR GAMBAR	8
BAB 1.....	10
PENDAHULUAN.....	10
1.3 SISTEMATIKA PENULISAN.....	12
1.4 KEASLIAN KEPENULISAN	13
1.5 ALUR POLA PIKIR.....	14
BAB 2.....	15
TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 PENGERTIAN KANTOR.....	15
2.2 PENGERTIAN KANTOR SEWA (RENTAL OFFICE)	15
2.3 KLASIFIKASI KANTOR SEWA (<i>Manasseh, L. & Cunliffe, R,1989</i>).....	15
2.3.1 Karasteristik Gedung Perkantoran.....	16
2.3.2 Kriteria Kantor.....	17
2.4 STUDI PRECEDENT.....	19
2.4.1 Corus Quay – Toronto, Canada	19
2.4.2 AOL Head Quarters – Palo Alto, California	20
2.4.3 Google Office – Zurich.....	21
2.4.4 BIDAKARA TOWER- Jakarta	21
BAB 3.....	23
METODE PERANCANGAN	23
3.1 IDE PERANCANGAN.....	23
3.2 IDENTIFIKASI MASALAH.....	23
3.3 PENGUMPULAN DATA	23
1. Studi Pustaka	23
2. Studi Banding.....	24
BAB 4.....	25
ANALISA PEMBAHASAN	25
4.1 ANALISA FUNGSIONAL	25
4.1.1 pelaku	25

4.1.2	Aktivitas/Kegiatan	27
4.1.3	Kebutuhan Ruang	27
4.1.4	Besaran Ruang	29
4.1.5	Hubungan Ruang	32
4.2	ANALISA KONTEKSTUAL	34
4.2.1	Pemilihan Site	34
4.2.2	ANALISA SITE TERPILIH	38
4.2.3	PLOTING SITE	46
4.3	ANALISA ASPEK TEKNIK (SISTEM STRUKTUR)	48
4.4	ANALISA ASPEK SISTEM KINERJA (UTILITAS)	53
4.4.1	sistem air bersih	53
4.4.2	Sistem Air Kotor dan Air Hujan	54
4.5	ANALISA ARSITEKTURAL	55
4.5.1	Konsep	55
	DRAFT KONSEP PERANCANGAN	57
5.1	PENGERTIAN ARSITEKTUR PERILAKU	57
5.1.1	Prinsip-Prinsip Arsitektur Perilaku	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 1 Diagram RPIPD.....	10
Gambar 1 2 Alur Pola Pikir.....	14
Gambar 4 1 Aktivitas Pengelola.....	27
Gambar 4 2 Aktivitas Penyewa.....	27
Gambar 4 3 Aktivitas Pengunjung	27
Gambar 4 4 Hubungan Ruang Lt 4	32
Gambar 4 5 Hubungan Ruang Lt 5	33
Gambar 4 6 Hubungan Ruang Lt 6	33
Gambar 4 7 Hubungan Ruang Lt 7	34
Gambar 4 8 Hubungan Ruang Lt 8	34
Gambar 4 9 Alternatif Site 1	35
Gambar 4 10 Alternatif Site 2	35
Gambar 4 11 Alternatif Site 3	36
Gambar 4 12 Site Terpilih.....	38
Gambar 4 13 Analisa Iklim	38
Gambar 4 14 Analisa Penghawaan.....	39
Gambar 4 15 Analisa Pencahayaan.....	40
Gambar 4 16 Analisa Kebisingan.....	41
Gambar 4 17 Analisa Hujan dan Drainase	41
Gambar 4 18 Analisa Aksesibilitas	43
Gambar 4 19 Vegetasi Peneduh	43
Gambar 4 20 Vegetasi Pengarah / Pembatas.....	44
Gambar 4 21 vegetasi Penutup tanah	44
Gambar 4 22 Vegetasi Peredam Kebisingan.....	45
Gambar 4 23 Analisa Sirkulasi / Parkir.....	45
Gambar 4 24 Analisa View	46
Gambar 4 25 blockplan 1	46
Gambar 4 26 Alternatif Blockplan 2	47
Gambar 4 27 alternatif Blockplan 3	47
Gambar 4 28 Alternatif Blockplan 4	48
Gambar 4 29 Struktur Borepile	48
Gambar 4 30 Sistem Air Bersih	53
Gambar 4 31 Gubahan Massa	60

DAFTAR TABEL

Tabel 1 1 Keaslian Kepenulisan	16
Tabel 2 1 Hasil Study Precedent	21
Tabel 4 1 Besaran Ruangan	29
Tabel 4 2 Rekapitulasi Besaran Ruangan	32
Table 4 3 Perbandingan Alternatif Site	34

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kota Bekasi, merupakan kota metropolitan yang dinamis di Jawa Barat, memiliki tata letak yang mencerminkan perpaduan modernitas dan tradisi. Dikenal sebagai kota industri dan permukiman, Bekasi menawarkan perpaduan unik antara kawasan industri modern, permukiman yang nyaman, dan area komersial yang ramai.

Bekasi memiliki aksesibilitas yang baik, terhubung dengan Jakarta melalui jalan tol dan jaringan transportasi publik seperti kereta api dan bus TransJakarta. Hal ini memudahkan mobilitas masyarakat untuk bekerja, bersekolah, dan melakukan aktivitas lainnya. Di dalam kota, terdapat berbagai moda transportasi yang tersedia, seperti angkot, ojek online, dan taksi, yang memudahkan mobilitas masyarakat lokal.

Pemerintah Kota Bekasi pada bulan April 2024 kemarin telah melaksanakan *Musrenbang* atau Musyawarah Rencana Pembangunan dalam rangka RPJPD (Rancangan Pembangunan Jangka Panjang Daerah) pada tahun 2025-2045, pada hasilnya terdapat satu dari 17 arah pembangunan yang terkait pada pergerakan ekonomi daerah yaitu berisi “Pembentukan pusat kegiatan wilayah yang mendukung kluster perekonomian di setiap wilayah pengembangan” (RPJPD DPRD Kota Bekasi 2025-2045)



Gambar 1 1 Diagram RPIP

(sumber : Rancangan Awal Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Bekasi Tahun 2025-2045 - P4W - IPB)

Pada diagram persentasi RPJPD (Rancangan Pembangunan Jangka Panjang Daerah) Kota Bekasi di poin pertama adalah “Meningkatkan perekonomian yang maju berbasis jasa, berkelanjutan, ekonomi digital dan industri kreatif”, maka dari itu perlu adanya sebuah wadah pusat kegiatan ekonomi yang terhubung dengan kegiatan kreatif lainnya yaitu dengan membangun *Integrated rental office*. Adapun integrated adalah sebagai penyatuan pola pikir,

strategi, dan praktik yang berbeda dalam suatu organisasi untuk membentuk suatu sistem pembelajaran berkelanjutan yang adaptif terhadap perubahan lingkungan eksternal (*Peter Senge (Ahli Sistem Pembelajaran) dalam bukunya "The Fifth Discipline"*), sedangkan Rental office adalah penyediaan ruang kerja yang lengkap dengan fasilitas pendukung untuk kebutuhan operasional bisnis, tanpa memerlukan komitmen jangka panjang, yang memungkinkan fleksibilitas bagi penyewa dalam hal pengelolaan ruang kerja (*Lingkungan Bisnis Kontemporer menurut George E. Gray*).

Ditengah Lengkapnya akses dan fasilitas yang memadai, Sebagian masyarakat di kota ini mengalami burnout atau jenuh dengan pekerjaan yang dijalannya, hal ini dikarenakan salah satunya pada desain kantor yang serba kotak, monoton dan minim dekorasi serta kurangnya menghadirkan unsur alam dalam lingkungan kantor. Maka hal ini mendorong perancangan kantor yang nyaman, yang menjadikan kantor bukan hanya tentang mencari sebuah materi tetapi juga bagaimana pegawai kantor bisa merasakan suasana yang menyegarkan untuk menjalani aktivitas lainnya di kantor.

Jabodetabek merupakan kota dengan persentase perusahaan *startup* tertinggi, menurut data Masyarakat Industri Kreatif Teknologi Informasi dan Komunikasi Indonesia (MIKTI), pada akhir 2021 terdapat 1190 perusahaan rintisan atau *startup* di dalam negeri, 35,59% dari jumlah tersebut di antaranya berada di Jabodetabek dengan jumlah total 481 *startup*. Sebagian startup ingin memiliki kantor dengan fasilitas yg profesional dan fleksibel khususnya dari segi *cost* (biaya) yang dikeluarkan karena jika membangun kantor sendiri dari awal akan memiliki resiko dan juga biaya yang lebih besar, maka dari itu kantor sewa ini sangat cocok untuk menjadi alternatif para pemilik *startup* untuk memiliki kantor pribadi dengan biaya yang hemat serta resiko yang lebih rendah.

Menurut BPS (Badan Pusat Statistik) Provinsi Jawa Barat menunjukkan peningkatan angka pengangguran di Kota Bekasi. Pada 2019, tercatat persentase pengangguran di Kota Bekasi sebesar 8,30 persen. Namun data terkini menyebutkan angka pengangguran menjadi 10,68 persen atau naik sekitar 2,8 persen. salah satu yang bisa meminimalisasi peningkatan pengangguran di Kota Bekasi dengan membangun suatu sistem kantor yang disewakan bagi perusahaan start up maupun perusahaan besar untuk membuka lapangan kerja yang lebih memadai.

Maka dari itu dari beberapa latar belakang yang sudah dijelaskan perlu adanya ruang kantor yang bisa disewakan yang terintergrasi dengan fasilitas – fasilitas pendukung lainnya untuk menciptakan ruang yang tidak hanya bekerja monoton seperti hal biasanya tetapi penulis memberikan ruang seperti flexible workspace (*communal space & private space*), coworking space,

virtual office, dan yang lainnya. Hal – hal tersebut tergabung dalam “Intregated Rental Office In Bekasi City”

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Pembahasan umum

Bagaimana merancang sebuah kantor sewa yang mengakomodasi kegiatan dan kebutuhan pengguna dengan beragam perilaku dan kondisi di dalamnya.

2. Pembahasan khusus

Bagaimana merancang sebuah kantor sewa yang bisa menciptakan suasana kerja yang menumbuhkan rasa memiliki (sense of belonging), produktif dan menyenangkan.

1.3 SISTEMATIKA PENULISAN

- **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang uraian pembahasan latar belakang yang berhubungan dengan alasan Penerapan Prinsip Arsitektur Perilaku Dalam Perancangan Desain Kantor Sewa Di Pusat Bisnis Kota Bekasi, Latar Belakang kemudian diikuti dengan penjelasan - penjelasan lainnya berupa rumusan masalah, Sistematika Penulisan' keaslian kepenulisan dan alur pola pikir

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang uraian pembahasan pengertian kantor, pengertian kantor sewa, Sejarah kantor sewa, perbedaan antara kantor sewa dan kantor biasa, karakteristik kantor sewa, jenis-jenis kantor sewa, persyaratan penyewaan kantor , pengertian , spesifikasi umum kantor sewa dan studi precedent.

- **BAB III METODE PERANCANGAN**

Berisi tentang Pembahasan ide perancangan serta diikuti dengan penjelasan - penjelasan lain tentang identifikasi masalah, dan pengumpulan data.

- **BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang pembahasan Analisa fungsional, Analisa kontekstual, Analisa aspek teknis (system struktur) ,Analisa aspek kerja (utilitas) dan Analisa arsitektural.

- **BAB V DRAF KONSEP**

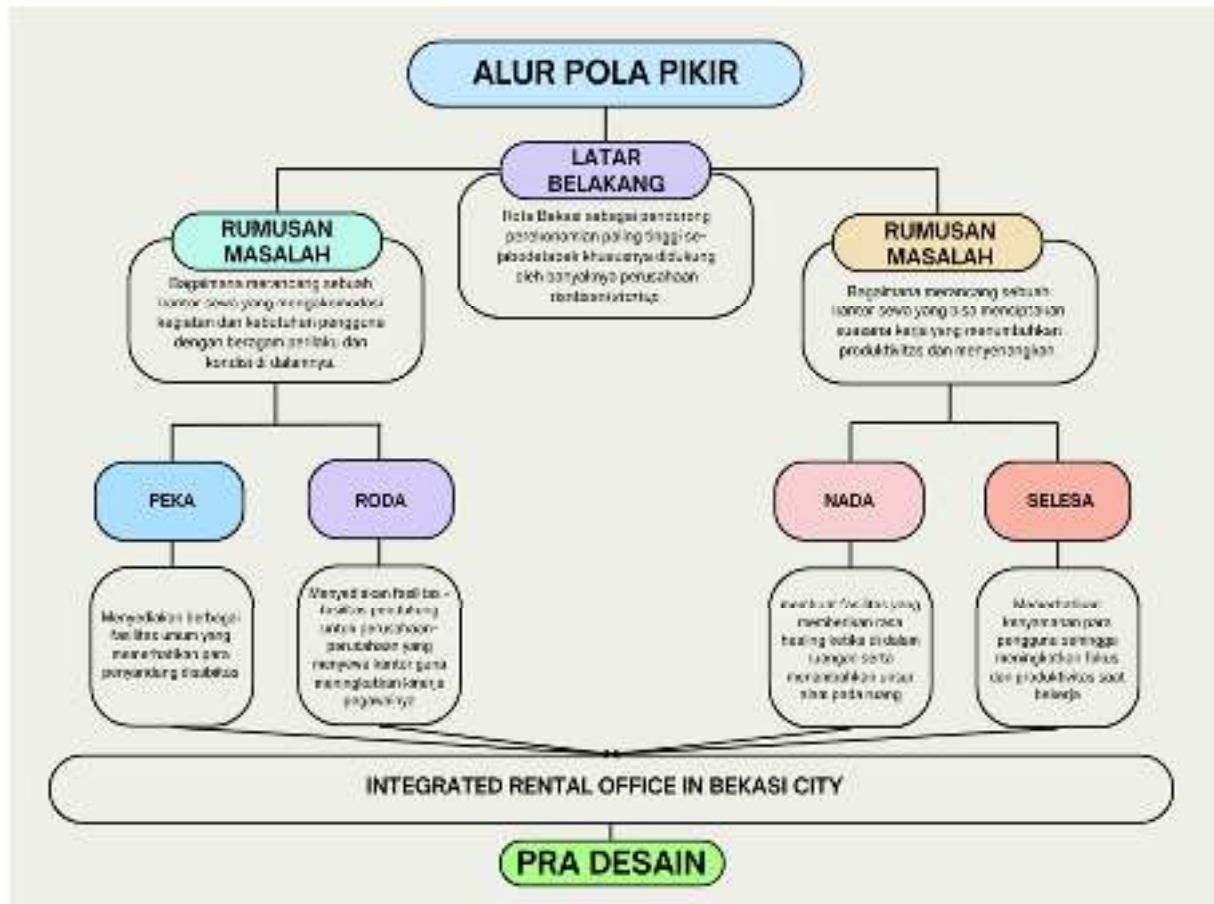
Berisi uraian pembahasan tentang tahap awal pengembangan, kesimpulan dan saran serta daftar pustaka.

1.4 KEASLIAN KEPENULISAN

Table 1 Keaslian Kepenulisan

Judul : PERANCANGAN RENTAL OFFICE KOTA SUMMARECON BEKASI DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR BIOKLIMATIK Penulis : Purnama Sakhrial Pradini, Retno Fitri Astuti, Adrianus Firmando Sihotang, Trias Pamungkas Institusi : Universitas Pelita Bangsa Tahun : 2022 Persamaan : kebutuhan ruang kantor sewa, satu wilayah daerah Perbedaan : pendekatan, lokasi, tata ruang
Judul : PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN TEKNOLOGI PHOTOCATALYTIC SELF-CLEANING FACADES SEBAGAI STRATEGI EFISIENSI BIAYA DI TANGERANG SELATAN Penulis : Andini Naelis Saadah Institusi : Universitas Islam Indonesia Tahun : 2022 Persamaan : skematik desain Perbedaan : pendekatan, lokasi, tata ruang
Judul : PERANCANGAN KANTOR SEWA DI ERA DISRUPSI DENGAN PENDEKATAN GREEN BUILDING DI KOTA SEMARANG Penulis : Roofina Sofia Institusi : Universitas Islam Indonesia Tahun : 2022 Persamaan : konsep keberlanjutan/sustainable Perbedaan : pendekatan, lokasi, tata ruang

1.5 ALUR POLA PIKIR



Gambar 1 2 Alur Pola Pikir

(Sumber: Analisa Pribadi)

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 PENGERTIAN KANTOR

Pengertian Kantor menurut (WJS. Poerwadarmanto. 1997) merupakan Suatu wadah yang menampung kegiatan secara manual maupun mekanis. kantor menurut (The Liang Gie, 1974) adalah tempat dalam suatu badan usaha dimana dilaksanakan kegiatan mengumpulkan, mencatat, mengolah, menyimpan bahan, keterangan yang dibutuhkan untuk membantu melayani pekerjaan utama dari badan usaha.

Dari pengertian kantor di atas bisa diterapkan dalam desain yaitu ruang – ruang yang terintegrasi antar satu kegiatan sampai kegiatan lainnya sesuai pola kegiatan dan rutinitas pengguna.

2.2 PENGERTIAN KANTOR SEWA (RENTAL OFFICE)

Kantor Sewa Menurut (Hunt, 1980) merupakan Suatu bangunan yang didalamnya terjadi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional. Di dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan

2.3 KLASIFIKASI KANTOR SEWA (Manasseh, L. & Cunliffe, R,1989)

1. *Commercial office*

Jenis perkantoran yang termasuk golongan ini adalah perkantoran (untuk toko, disewakan), perusahaan (trading company), asuransi dan transportasi.

2. *Industrial office*

Jenis perkantoran ini terikat harus mempunyai hubungan fisik dengan pabriknya.

3. *Professional office*

Jenis perkantoran ini tidak dipakai dalam waktu yang panjang dan merupakan perkantoran yang jumlah modal yang digunakan relatif kecil.

4. *Institutional/ Governmental office*

Jenis perkantoran ini bersifat usaha yang teratur dalam bentuk lembaga yang berpedoman pokok untuk hidup lama dan kokoh. Biasanya digunakan dalam waktu yang lama atau panjang.

A. Berdasarkan kelasnya, gedung perkantoran dibedakan menjadi beberapa kelas, antara lain:

1. Kelas Premium (dengan luas gedung minimal 20.000 m² serta terletak di Central Business District).
2. Kelas A (Luas minimum gedung 6.000 m² serta terletak di daerah pusat bisnis).
3. Kelas B (dengan luas berapa saja dan terletak dilokasai mana saja namun memiliki kualitas material yang baik dan cukup modern).

B. Berdasarkan kepemilikannya, gedung perkantoran terbagi menjadi 2 macam yaitu:

1. Gedung perkantoran sewa

Pada tipe gedung perkantoran sewa, yang disewakan adalah besaran atau luasan tertentu dari gedung perkantoran tersebut. Penyewaan dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati bersama. Biaya yang harus dikeluarkan bagi penyewa adalah biaya sewa dan service charge kepada pengelola yang biasanya dihitung berdasarkan luas ruangan yang disewa dan dibayar per bulan.

2. Gedung perkantoran Strata Title (milik)

Pada tipe gedung perkantoran Strata Title (milik), ruang bangunan gedung perkantoran dapat dimiliki seperti rumah tinggal ataupun apartemen strata title. Namun pemiliknya harus tetap membayar service charge per bulan sebagai biaya perawatan dan pemeliharaan gedung.

Kantor ini akan dirancang sebagai Professional Office dengan jenis kelas A, namun dalam menentukan sitenya nanti harus ada pertimbangan bahwa lokasi berada pada daerah pusat bisnis. Sistem kepemilikan gedung ini juga dipilih gedung perkantoran sewa, dimana besar biaya akan ditentukan berdasarkan jenis besar modul ruang yang disewa. Karena peruntukan kantor tersebut akan disewakan oleh perusahaan yang merintis, seperti start up, serta Perusahaan yang belum mempunyai kantor yang tetap, serta Perusahaan di dalamnya hanya Perusahaan di bidang pelayanan jasa bukan sebuah perusahaan pembuat produk (produsen)

2.3.1 Karakteristik Gedung Perkantoran

Dalam membangun suatu gedung perkantoran ada satu karakteristik penting yang harus diperhatikan yaitu lokasi. Dalam suatu lokasi yang akan didirikan sebuah gedung perkantoran ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

- Dekat dengan gedung perkantoran umum
- Dilalui oleh kendaraan umum
- Merupakan pusat kegiatan financial
- Dekat dengan gedung pemerintahan

Yang paling diutamakan dalam menentukan lokasi kantor sewa ini adalah berada di sekitar lokasi kegiatan financial dan dilalui oleh kendaraan umum. Hal ini salah satunya berfungsi untuk mempermudah transaksi bisnis, karena itulah hal ini yang dijadikan standar sebagai kriteria pemilihan lokasi.

2.3.2 Kriteria Kantor

Di dalam produk properti perkantoran untuk mencapai target pasar ada beberapa faktor yang menjadi kunci suksesnya. Beberapa faktor tersebut adalah:

1. *Fleksibilitas ruang yang menciptakan Efisiensi*

Dipengaruhi oleh model dan bentuk bangunan yang memaksimalkan ruang sewa sehingga dapat menghasilkan keuntungan. Minimal 60% dari luas total bangunan harus dapat disewakan. Penataan ruang, jalur sirkulasi dan fasilitas layanan juga harus merata agar dapat memenuhi kebutuhan semua penyewa.

2. *Tingkat hunian Semakin tinggi*

Tingkat hunian maka pendapatan dan keuntungan semakin besar selain itu tingkat hunian yang tinggi juga meningkatkan image pada sebuah gedung perkantoran.

3. *Harga sewa*

Harus sesuai dengan keadaan pasar permintaan, dapat bersaing dan tak berada di bawah harga pasar yang ada. biasanya untuk harga sewa di hitung permeter persegi

4. *Service charge*

Penentuan service charges yang murah belum tentu efektif bagi penghuni ruang kantor, karena penghuni ruang kantor mengharapkan tingkat pelayanan yang memuaskan. Biasanya biaya jasa ini sangat ditentukan oleh besarnya biaya operasional di gedung perkantoran itu dan dihitung permeter persegi.

5. *Citra/image*

Sebuah perkantoran yang telah memiliki nama besar di masyarakat baik dalam bentuk fisik, fasilitas bangunan, tingkat pelayanan, maupun kelebihan lain yang dimiliki akan lebih mudah menarik pengunjung. Efisiensi adalah kriteria utama yang akan diangkat dalam rancangan kantor sewa kali ini. Hal ini tak lepas dari kantor sewa sebagai bangunan komersial yang menuntut keuntungan yang besar dari persewaan gedung. Selain itu, pencitraan kantor sewa yang berbasis konsep zero carbon buildings akan menjadi nilai tersendiri dalam menarik minat target penyewa Kantor Sewa.

A. Dalam perhitungan sewa ruang kantor, terdapat istilah yang harus diperhatikan, sebagai berikut:

1. *Service floor area,*

meliputi area-area yang tidak termasuk disewakan, tetapi merupakan layanan untuk penyewa seperti elevator, tangga, AC central, fire tower court.

2. *Rentable floor area,*

Dibedakan menjadi:

- Usable floor area, merupakan area yang disewakan dengan harga tertentu.
- Common floor area, meliputi elevator hall, koridor, toilet, dll. Harga sewa per m² diperhitungkan berdasarkan rentable floor area.

3. **Gross area system** adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua bagian bangunan (ruang-ruang yang ada) termasuk lobby, lift, lavatory, dan ruang penunjang lainnya.
4. **Net area system** adalah sistem sewa dengan memperhitungkan luas ruang yang benar-benar hanya digunakan oleh penyewa. Dalam hal ini, lavatory, ruang lift, dan penunjang tidak termasuk yang disewakan.
5. **Semi gross system** adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua ruang yang digunakan oleh penyewa ditambah dengan beberapa ruang fasilitas, tetapi tidak termasuk ruang transportasi, tangga darurat, dan fasilitas umum lainnya.

Dalam kaitannya dengan kriteria kantor sewa agar memenuhi target pasar, maka perhitungan sewa ruang kantor menggunakan Net Area System, dimana ruang pendukung dihitung sebagai area servise.

a. Klasifikasi Kantor Sewa Berdasarkan peruntukannya, kantor sewa dapat dibedakan menjadi:

2. **Kantor sewa fungsi tunggal** Merupakan kantor sewa yang di dalamnya hanya memiliki satu fungsi (tunggal). Sifat dan karakter lingkup kegiatan yang diwadahi relatif sama.
3. **Kantor sewa fungsi majemuk** Merupakan kantor sewa yang di dalamnya memiliki beberapa fungsi sehingga lebih variatif dan lebih berpotensi meningkatkan daya tarik kunjungan. Setiap fungsi mempunyai aktivitas dominan berbeda yang menuntut kenyamanan dan fasilitas berbeda.

b. Berdasarkan jumlah penyewa, kantor sewa dapat dibedakan menjadi:

1. Penyewa bangunan tunggal Disewakan kepada satu penyewa dalam jangka waktu tertentu.
2. Penyewa lantai tunggal Setiap lantainya hanya ditempati satu penyewa saja.
3. Penyewa lantai majemuk Setiap lantainya digunakan untuk lebih dari satu penyewa/ unit kantor.

c. Berdasarkan pembagian layout denah, kantor sewa dapat dibedakan menjadi:

1. **Cellular system (Sel)** Bentuk bangunan memanjang dengan koridor memanjang sejajar dengan bentuk bangunan. Ruang memiliki privasi tinggi sehingga sesuai untuk eksekutif, manajer, dll.
2. **Group space system (kelompok ruang)** Sistem ini memiliki ruang dengan dimensi yang mampu menampung 5-15 karyawan, bersifat semiformal. Bangunan memiliki kedalaman 15-20m dari koridor ke dinding terluar bangunan.
3. **Landscape/ open plan system (ruang terbuka)** Susunan ruang fleksibel menurut kebutuhan pemakai, dengan menggunakan sekat dan mempunyai karakter bebas dan non-formal.

Mengacu pada latar belakang bab 1, maka kantor sewa ini dapat dikategorikan sebagai kantor sewa fungsi majemuk, karena akan ada beberapa jenis perusahaan yang menjadi penyewanya. Adapun macam target penyewa, serta jumlah unit usaha yang membutuhkan kantor sewa, yaitu:

1. **Usaha Besar (5 Unit)**

- 80% Jasa Asuransi (4 unit usaha/perusahaan)
- 20% Jasa Konsultasi Desain (1 unit usaha/perusahaan)

2. **Usaha Sedang (10 Unit)**

- 70% Jasa Konsultasi Desain (7 unit usaha/perusahaan)
- 30% Jasa Pengiriman (3 unit usaha/perusahaan)

3. **Usaha Kecil (15 Unit)**

- 100% Jasa Asuransi (15 unit usaha/perusahaan)

Pembagian layout denah dan pemilihan jenis kedalaman ruang pun akan digunakan sebagai acuan dalam rancangan sirkulasi dan tata ruang sehingga didapat desain yang efisien.

2.4 STUDI PRECEDENT

2.4.1 Corus Quay – Toronto, Canada



Gambar 2 1 Corus Quay

- Firma : BDP Quadrangle
- Tahun : Tahun 2010
- Foto:Jas

Terletak di tepi Danau Ontario di komunitas East Bayfront Toronto, Corus Quay adalah rumah seluas 500.000 kaki persegi dari Corus Entertainment. Selesai pada tahun 2010, kantor pusat tersebut menggabungkan 11 lokasi dari seluruh pusat kota Toronto ke dalam bangunan pertama yang selesai di kawasan East Bayfront. Desainnya memanfaatkan lokasi tepi lautnya dan menyatukan 70+ merek Corus sebagai satu tim dalam interior bertarget LEED CI Gold, di dalam bangunan bertarget LEED Gold di Lingkungan LEED ND. Setelah selesai, Corus Quay menjadi gedung media paling canggih di Amerika Utara dari jenisnya dan gedung terpintar di Toronto.

Corus Quay menyatukan 1.100 staf Corus untuk pertama kalinya di lingkungan kantor terbuka dengan banyak ruang kolaborasi dan sosial, termasuk atrium lima lantai dengan perosotan dan lounge tiga lantai di atas dua studio tv. Fasilitas ini berisi studio radio dan pertunjukan yang terbuka

untuk umum serta sejumlah fasilitas produksi edit dan mix serta ruang pemrosesan teknologi, yang mengubah cara kerja staf Corus.

Menurut John Cassaday, CEO pendiri Corus: "Bangunan ini melambangkan perubahan budaya. Semuanya tentang kesenangan."

2.4.2 AOL Head Quarters – Palo Alto, California



Gambar 2 2 AOL Head

- Desainer Interior: Studio O+A
- Tahun : Tahun 2011
- Foto:Jasper Sanidad

AOL meluncurkan inisiatif di seluruh perusahaan untuk beradaptasi dengan perubahan dalam budaya daring—yang sejak awal telah menjadi bagian penting dalam penciptaannya. Sebagai bagian dari upaya ini, AOL memindahkan kantor pusatnya di Pantai

Barat ke kantor perusahaan baru di Palo Alto dan mendatangkan Studio O+A untuk memberikan desain baru pada kantor tersebut.

Kunci dari pendekatan ini adalah konsep "materialitas yang jujur"—penggunaan material dan proses yang berasal dari industri konstruksi dan yang semakin memberikan motif akhir untuk desain tempat kerja modern. Di AOL, misalnya, papan untai berorientasi (OSB), yang biasanya digunakan oleh kontraktor untuk memisahkan ruang di lokasi konstruksi, diampelas, dibentuk, dan difinishing untuk berfungsi sebagai aksesoris kontemporer di seluruh kompleks. Langit-langit yang terbuka, lantai beton, garis pandang yang luas, dan furnitur modern semuanya berkontribusi pada tampilan industri. Hasilnya adalah ruang yang mengomunikasikan dari apa ia dibuat dan bagaimana ia dibangun.



Gambar 2 3 AOL Head

2.4.3 Google Office – Zurich



Gambar 2 4 Zurich

Google bukanlah perusahaan konvensional, dan tidak bermaksud untuk menjadi perusahaan konvensional. Hal ini terlihat jelas di kantor baru mereka untuk Google EMEA Engineering Hub di Zurich , Swiss, di mana desainnya menciptakan lingkungan kerja yang bersemangat dan menginspirasi yang santai namun fokus, dan ramai dengan berbagai aktivitas.

Pusat Teknik EMEA yang baru terletak di dalam 'Hurlimann Areal' yang dapat ditempuh dengan berjalan kaki dari pusat kota Zurich . Lokasi ini

awalnya merupakan pabrik bir lokal yang telah diregenerasi menjadi pengembangan apartemen, pertokoan, kantor, dan hotel spa yang dinamis. Bangunan Google adalah bangunan inti dan bangunan kantor tujuh lantai kontemporer yang menawarkan luas lantai 12.000 m² untuk menampung hingga 800 staf.

Google sedang dalam proses ekspansi cepat di Zurich , tempat jumlah karyawannya berlipat ganda dalam 12 bulan terakhir. Oleh karena itu, tantangan bagi para arsitek adalah menyiapkan proses desain dan konstruksi yang disesuaikan, yang akan memenuhi batasan waktu dan anggaran yang ketat sekaligus mendukung metodologi desain partisipatif yang sangat luas. Berdasarkan pernyataan metode mereka, Camenzind Evolution dipilih dalam proses wawancara tender yang kompetitif untuk menjadi arsitek utama dan manajer proyek untuk desain interior dan penataan Google Engineering Hub yang baru.

2.4.4 BIDA KARA TOWER- Jakarta



Gambar 2 5 Menara Bidakara

Menara Bidakara 1 adalah gedung perkantoran dengan lokasi yang sangat strategis di Jakarta. Menara Bidakara 1 adalah salah satu dari 3 di Menara Bidakara, dengan total bangunan untuk disewakan seluas 28.000 meter persegi.

Berdekatan dengan Kota Kasablanka, Kuningan City dan Mal Kalibata. Menara Bidakara 1 dilengkapi dengan 5 lift yang terbagi menjadi 3 zona, yaitu Low Zone, Mid Zone dan High Zone, serta dedicated service lift. Tempat parkir, memiliki 1.200 tempat parkir untuk melayani tenant ATM, Foodcourt, Restaurant, Minimarket dan Bank sebagai fasilitas di kawasan kantor.

Selain kantor dan reatil yang disewakan mereka juga membangun bisnis hotel serta membentuk suatu komunitas dalam event - event yang diadakan di Bidakara Tower. Semua bisnis tersebut tergabung

dalam satu kawasan kompleks yang terintegrasi dengan transportasi dan fasilitas umum yang memadai di Jakarta Selatan sehingga mempermudah dalam hal mobilitas dan berbisnis di kantor ini.

Tabel 2.1 Hasil Study Precedent

HASIL STUDY PRECEDENT				
NO	OBJEK	FISIK	NON FISIK	HASIL RESPON TERHADAP DESAIN
1	Bidakara Tower	- mix building yng mempunyai beberapa bisnis seperti hotel, kantor, ritel dan fnb	- Yang dibutuhkan penyewa adalah Ruang, Kenyamanan, Fasilitas dan Privasi	- Membuat kantor yang terintegrasi dengan kegiatan lainnya seperti event, seminar, pameran dll.
		- kantor sewa itu privat karena kepentingan bisnis penyewa	- Pengguna bisa mengeksplor kegiatan lainnya diluar kegiatan bekerja	- Membuat beberapa tipe kantor untuk menunjang perilaku penyewa yang mempunyai sifat dan karakteristik yang berbeda
		- pengaplikasian ruang penghubung (connecting space) untuk mempercepat aksesibilitas dari satu area ke area lainnya	- Lingkungan kerja di Jakarta memerlukan tempat sejuk menggabungkan unsur alam	- Membuat ruang penghubung serta menambah beberapa unsur alam seperti Courtyard agar pengguna lebih nyaman dalam berkegiatan

BAB 3

METODE PERANCANGAN

3.1 IDE PERANCANGAN

Rental office merupakan bagian penting dalam suatu bidang bisnis yang memiliki potensi tinggi akan lapangan pekerjaan dan juga membuat produktifitas dan profesionalitas meningkat, dan rental office ini harus memiliki daya Tarik yang tinggi dan harus mempunyai fasilitas sesuai dengan pengguna yang berkaitan perkantoran. Rental Office melibatkan berbagai macam pengguna dengan latar belakang, karakteristik, kemampuan dan ketidakmampuan yang berbeda- beda.

3.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Identifikasi masalah pada perancangan rental office ini yaitu kurangnya lapangan pekerjaan serta tempat kerja yang terintegrasi antara satu kegiatan dengan kegiatan lainnya bukan sekedar bekerja monoton yang hanya menimbulkan kejenuhan (burnout).

3.3 PENGUMPULAN DATA

Penulis memperoleh data dari berbagai macam sumber dengan teknik pengumpulan data yang beragam, di antaranya :

a) **Data Primer**

merupakan data yang didapat secara langsung dengan objek penelitian. Untuk mendapatkan data primer dari penelitian ini diperoleh dari observasi dimana perencanaan lokasirental office serta pada rental office yang sudah ada untuk mengetahui kegiatan- kegiatan yang ada, baik kegiatan yang sudah terakomodasi maupun belum yang berkaitan dengan ruang dan sirkulasi.

b) **Data Sekunder**

merupakan data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti (Marzuki, 2000:56). Hal ini dapat dilakukan dengan mempelajari beberapa pustaka atau litelatur dari buku-buku (yang berasal dari instansi maupun non instansi), internet, jurnal ataupun hasil seminar yang berkaitan dengan objek perancangan. Secara umum data-data tersebut meliputi :

1. **Studi Pustaka**

Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data dengan melakukan studi litelatur terhadap buku-buku yang relevan sehingga akan mendapatkan informasi

tentang teori, pendapat ahli, serta peraturan dan kebijakan pemerintah menjadi dasar perencanaan.

- Internet, Buku dan Majalah

Teori tentang perencanaan dan perancangan rental office beserta standar-standarnya, terutama dalam hal tata ruang, persyaratan ruang, serta hubungan dan organisasi ruang yang digunakan dalam melakukan analisa ruang.

- Kebijakan atau Aturan Pemerintah

Data umum yang berasal dari peraturan pemerintahan Kabupaten Kendal berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Data ini diperoleh dari Bappeda Bekasi. Data yang diperoleh berguna untuk mengetahui ketetapan pemerintah pada tapak yang dipilih tentang potensi dan permasalahan Pembangunan pada tapak, eksisting tata ruang, kriteria dan penentuan kawasan budaya dan pariwisata serta untuk mengetahui utilitas kawasan yang bertujuan mempermudah perancangan system sanitasi dalam bangunan. (Cahyo Dwi Prasetyo. 16660111)

2. Studi Banding

Studi banding dilakukan untuk mendapatkan data dari bangunan yang sama baik secara fisik kegunaan, maupun dalam hal tema. Adapun objek yang dijadikan studi banding yaitu:

- Bidakara Tower
- Google Office

BAB 4

ANALISA PEMBAHASAN

4.1 ANALISA FUNGSIONAL

4.1.1 pelaku

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan di kantor sewa ini secara garis besar dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Aktivitas Utama
 - Bekerja
 - Rapat
 - Interaksi bisnis
- b. Aktivitas Penunjang
 - Makan dan Minum
 - Ibadah
 - Konferensi
 - Kegiatan Finansial
- c. Aktivitas Servis
 - Mengelola administrasi
 - keuangan dan pemasaran gedung
 - Melakukan pengawasan ketertiban gedung
 - Menyambut tamu
 - Menjaga keamanan gedung
 - Membersihkan dan merawat fasilitas gedung

A. Pelaku kegiatan pada kantor sewa ini dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

- a). pengunjung
- b). pengelola
- c). penyewa

a. Pengunjung (Tamu)

Merupakan pengguna bangunan yang hendak melakukan interaksi bisnis atau pertemuan dengan penyewa baik bersifat privat ataupun bersamaan.

- Tamu yang hendak makan dan minum
- Tamu yang melakukan aktivitas ibadah

b. Pengelola

Pengelola merupakan pihak yang bertanggung jawab di dalam system pengelolaan suatu kantor sewa dan fasilitas-fasilitas kantor sewa agar dapat berjalan sesuai dengan fungsinya. Berikut struktur organisasi pengelola kantor sewa :

- Building Manager
- Wakil Manager
- Sekretaris
- Front Office
- Keuangan
- Pemasaran
- Tennancy
- Akuntansi
- Keamanan
- HRD
- Engineering (Sipil, Plumbing, Mekanikal dan Elektrikal)
- Perawatan dan Kebersihan Gedung

c. Penyewa

kegiatan penyewa pada kantor sewa dibagi menjadi 2

● Penyewa Individu

Merupakan penyewa yang bekerja secara mandiri yang terdiri dari beberapa golongan seperti nomad, freelancer, mahasiswa startup dan pekerja industri kreatif.

● Penyewa Grup

Merupakan penyewa yang bekerja secara kelompok atau terdiri dari banyak orang yang dinaungi satu nama perusahaan

1. Penyewa yang hendak makan dan minum
2. Penyewa yang melakukan aktivitas peningkatan kesehatan
3. Penyewa yang melaksanakan aktivitas ibadah
4. Penyewa yang membeli kebutuhan ATK dan perlengkapan administrasi lainnya

2. **Private space (Flexible Office)** adalah ruang kerja team kecil intens yang hanya berisi 5 - 10 orang saja, bersifat privat
3. **Open Office** adalah ruang kerja yang bisa disesuaikan dengan kebutuhan penyewa, kreatif sesuai dengan tema perusahaan/penyewa tersebut
4. **Co-working space** adalah ruang kerja majemuk yang bersifat publik, ruang ini dibentuk lebih kolaboratif bertujuan untuk menjangkau connecting yang lebih luas
5. **Single space** adalah tempat kerja yang bersifat individual agar tercipta ruang privat setiap pegawai di perusahaan/penyewa di dalamnya
6. **Virtual office** adalah suatu ruang pelayanan untuk para perintis perusahaan ataupun startup agar bisa memudahkan dalam proses bisnis, seperti ruang pertemuan online, layanan komunikasi online dan kegiatan remote lainnya

B. Ruang Rapat

1. Small meeting room adalah ruang rapat berkapasitas kecil yang bersifat privat
2. Medium meeting room adalah ruang rapat berkapasitas besar yang bersifat privat
3. Small meeting space ruang rapat berkapasitas kecil yang bersifat semi publik
4. Large meeting space ruang rapat berkapasitas besar yang bersifat semi publik
5. Brainstorm room adalah ruang untuk merumuskan suatu ide atau gagasan yang bersifat privat
6. Meeting point adalah ruang berkumpul bagi para tenaga servis ataupun pegawai lainnya yang bersifat public untuk memudahkan transfernya informasi dari ruang pusat informasi

C. Ruang Pendukung

1. Event space (hall) adalah ruang kegiatan ataupun acara, bisa disebut juga prefunction room yang berkapasitas sedang
2. Sport station adalah ruang olahraga ringan untuk menyegarkan pikiran dan kebutuhan kesehatan jasmani bagi para penyewa
3. Food corner adalah ruang pusat jual beli makanan dan minuman yang bersifat publik
4. Gaming area adalah ruang bermain untuk menyegarkan pikiran para penyewa di sela kegiatan bekerja
5. Data corner adalah ruang pusat data seluruh penyewa yang bersifat privat
6. Pantry adalah ruang untuk menyimpan atau mengolah makanan ringan bagi para penyewa di sela kegiatan bekerja

7. Exhibition area adalah ruang pameran yang bersifat publik
8. Public space ruang publik dalam bentuk taman untuk para pengguna umum
9. Ruang server adalah ruang pusat jaringan internet yang bersifat privat

D. Ruang Servis

1. Toilet
2. Ruang laktasi adalah ruang untuk kebutuhan para ibu menyusui
3. Tempat ibadah adalah tempat untuk kebutuhan rohani yang tersedia untuk beberapa agama yang resmi di Indonesia
4. Parkir adalah ruang atau area untuk fasilitas menyimpan kendaraan
5. Lift adalah ruang transportasi vertikal yang bersifat publik dan privat untuk lift servis
6. Ruang panel adalah ruang kontrol panel lift yang bersifat privat untuk memudahkan kebutuhan maintenance
7. Gudang adalah ruang yang berisi barang ataupun furniture untuk kebutuhan penyewa
8. Ruang cctv adalah ruang keamanan yang bersifat privat
9. Pos keamanan adalah ruang untuk kebutuhan keamanan bagi security

4.1.4 Besaran Ruang

Tabel 4.1 besaran Ruangan

RUANG KERJA						
N O	KEBUTUHAN RUANG KEGIATAN	KAPASITAS	STANDAR LUASAN	JUMLAH	SUMBER	SIFAT
1	Communal Space (Flexible Office)	80 orang (unit)	2m ² / orang atau 10m ² /orang	160	NAD	Semi
2	Private Space (Flexible Office)	20 Unit (10 orang)	2m ² / orang atau 10m ² /orang	40	NAD	Private
3	Open Office	100 orang (2 unit)	40x40= 1600m ²	3200	POS	Semi Public
4	Co-Working Space	150 orang (2 unit)	2 m ² /orang	600	SB	Semi Public
5	Single Space (Cubicle)	50 unit	4m ² /unit	200	POS	Private
6.	Resepsionis	12 unit	2m/ orang	24	SB	semi public
7	Virtual Office	12 unit	3m ² /orang	36	A	Private
JUMLAH				4260		
SIRKULASI 20%				852		
TOTAL				3408		

RUANG RAPAT						
N O	KEBUTUHAN RUANG KEGIATAN	KAPASITAS	STANDAR LUASAN	JUMLAH	SUMBER	SIFAT
				(M2)		
1	Small Meeting Room	5 orang	2m2/ orang	120	SB	Private
2	Large Meeting Room	10 unit 20 orang/ unit	2m/orang	400	SB	Private
3	Small Meeting Space	10 orang 10 Orang/ unit	9m2	90	A	Private
4	Large Meeting Space	5 unit	120m2	600	A	Private
5	Brainstrom Space	10 unit	24m2	240	A	Private
6	Meeting Point	50 orang	2m2/orang	100	SB	Semi Public
8	Break Area	20 orang	2m2	40	SB	Public
9	Locker Room	50 orang (10 unit)	1,2 m2 / orang	60	A	Private
JUMLAH				1650		
SIRKULASI 20%				330		
TOTAL				1320		

RUANG RAPAT						
N O	KEBUTUHAN RUANG KEGIATAN	KAPASITAS	STANDAR LUASAN	JUMLAH	SUMBER	SIFAT
				(M2)		
1	Small Meeting Room	5 orang	2m2/ orang	120	SB	Private
2	Large Meeting Room	10 unit 20 orang/ unit	2m/orang	400	SB	Private
3	Small Meeting Space	10 orang 10 Orang/ unit	9m2	90	A	Private
4	Large Meeting Space	5 unit	120m2	600	A	Private
5	Brainstrom Space	10 unit	24m2	240	A	Private
6	Meeting Point	50 orang	2m2/orang	100	SB	Semi Public
8	Break Area	20 orang	2m2	40	SB	Public
9	Locker Room	50 orang (10 unit)	1,2 m2 / orang	60	A	Private
JUMLAH				1650		
SIRKULASI 20%				330		
TOTAL				1320		

RUANG PENDUKUNG						
N O	KEBUTUHAN RUANG KEGIATAN	KAPASITAS	STANDAR LUASAN	JUMLAH	SUMBER	SIFAT
				(M2)		
1	Event Space (hall)	300 orang	1,6 m2	480	SB	Public
2	Sport Station	30 orang	4,45m2 / orang	133,5		Semi

						Public
3	Food Corner	200 orang	1,5 m ² / orang	300	NAD	Public
4	Gaming Area	15 orang	2m ²	20	SB	Semi Public
5	data Corner	5 orang (6 unit)	1,5 m ² /orang	75	POS	Private
6	Pantry	10 orang (6 unit)	3 m ² /orang	30	SB	Semi Public
7	Exhibition Area	200 orang	1,8 x 0,8 m	300	HP	Public
8	Plaza	100 orang	200m ²	200	A	Semi Public
9	Ruang Server	4 orang	5x5=25 m ²	25	A	Private
JUMLAH				1563,5		
SIRKULASI 20%				312,7		
TOTAL				1250,8		

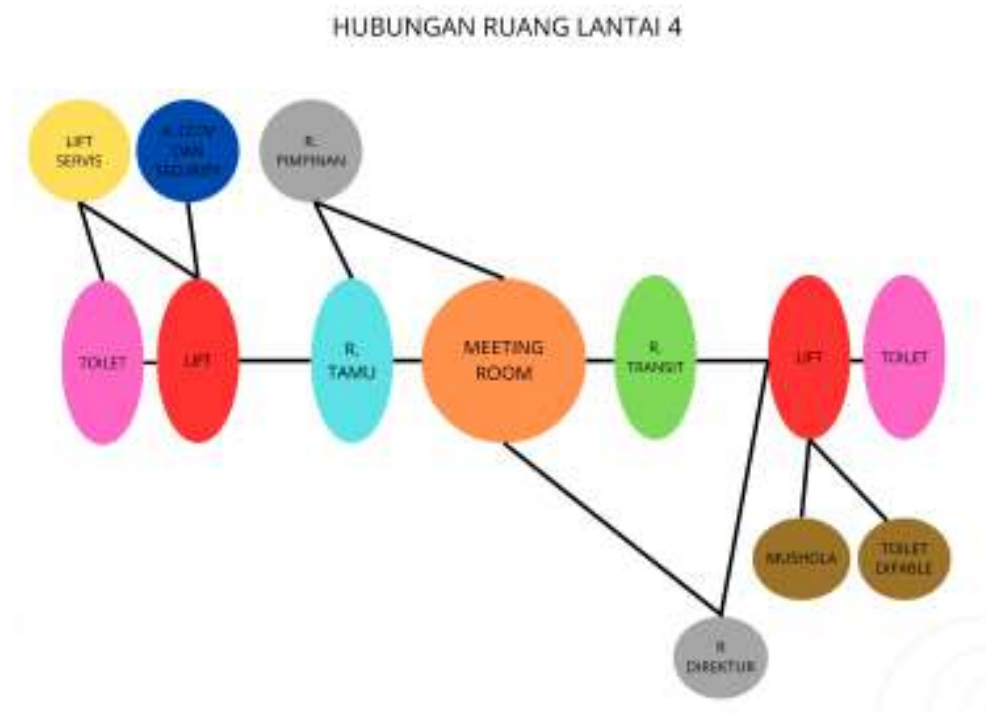
RUANG PENUNJANG						
N O	KEBUTUHAN RUANG KEGIATAN	KAPASITAS	STANDAR LUASAN	JUMLAH	SUMBER	SIFAT
				(M ²)		
1	Toilet	10 unit	2,25 m ² / orang	22,5	NAD	Private
2	Toilet Difable	10 UNIT	3,35/orang	34	NAD	Private
3	Ruang Laktasi	5 orang (5 unit)	3m ² / orang	15	A	Private
4	Tempat Ibadah	5 unit / 30 orang	3m ² / orang	450	SB	Public
5	Parkir	motor 300 unit	2mx1mx300	600	A	Public
		mobil 50 unit	3mx6mx50	90		
		bis 3 unit	2,5x8x3	60		
6	Lift	12 unit	1,1 x 2,6 = 18,6 m ² / unit	223	NAD	Public
7	lift service	4 unit	2,6 x 2 = 5,2 m ²	20,8	NAD	Private
8	Ruang Panel	2 unit	4 m ²	4	NAD	Private
9	Gudang Kecil	10 unit	15m ² / unit	150	A	Private
10	Gudang Besar	1 unit	60m ²	60	A	Private
11	Ruang cctv	1 unit/6 orang	5x5=25 m ²	25	A	Private
12	Pos Keamanan	3 unit	6m ²	18	SB	Private
JUMLAH				1772,3		
SIRKULASI 20%				354,46		
TOTAL				1417,84		

Tabel 4.2 Rekapitulasi Besaran Ruangan

REKAPITULASI BESARAN RUANG		
NO	KELOMPOK KEGIATAN	JUMLAH BESARAN
1	RUANG KERJA	3408 m2
2	RUANG RAPAT	1320 m2
3	RUANG PENDUKUNG	1250,8 m2S
4	RUANG PENUNJANG	1417,84 m2
TOTAL		7396,64 m2

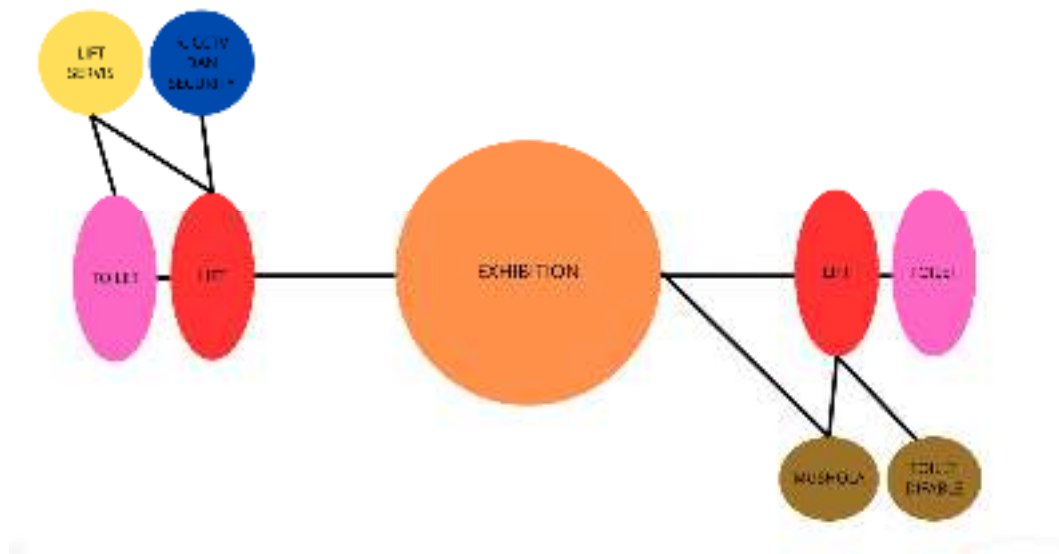
NAD : NEUFERT ARCHITECT DATA
POS : PLANNING OFFICE SPACE
SB : STUDI BANDING
HS : HASIL PERHITUNGAN
A : ASUMSI

4.1.5 Hubungan Ruang



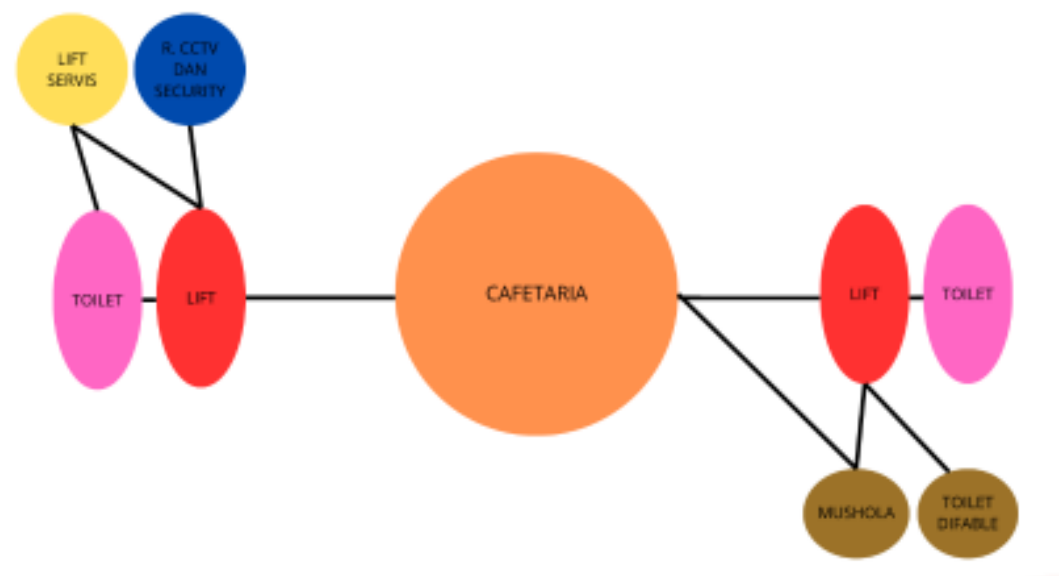
Gambar 4 4 Hubungan Ruang Lt 4

HUBUNGAN RUANG LANTAI 5



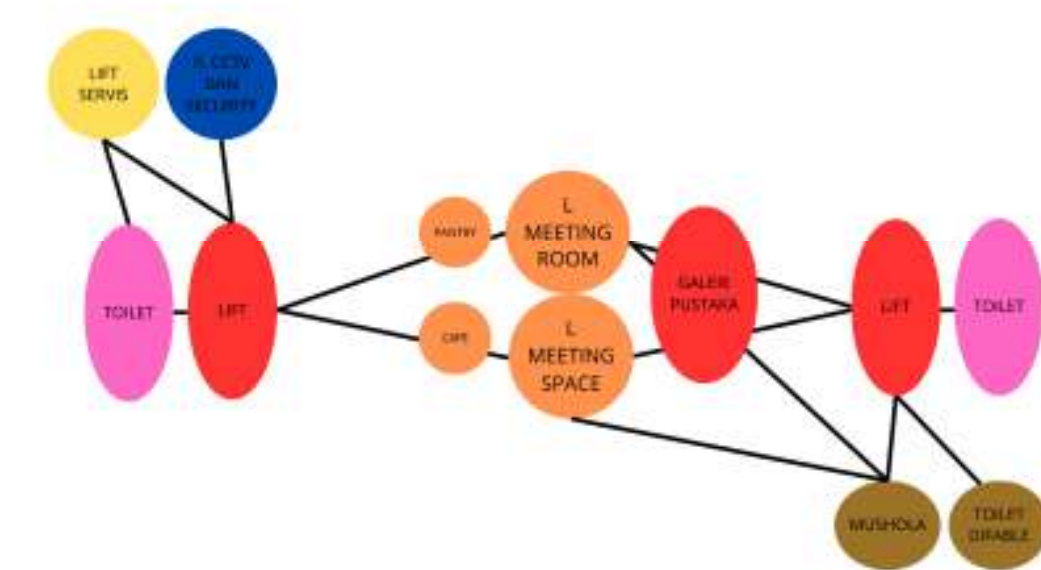
Gambar 4 5 Hubungan Ruang Lt 5

HUBUNGAN RUANG LANTAI 6



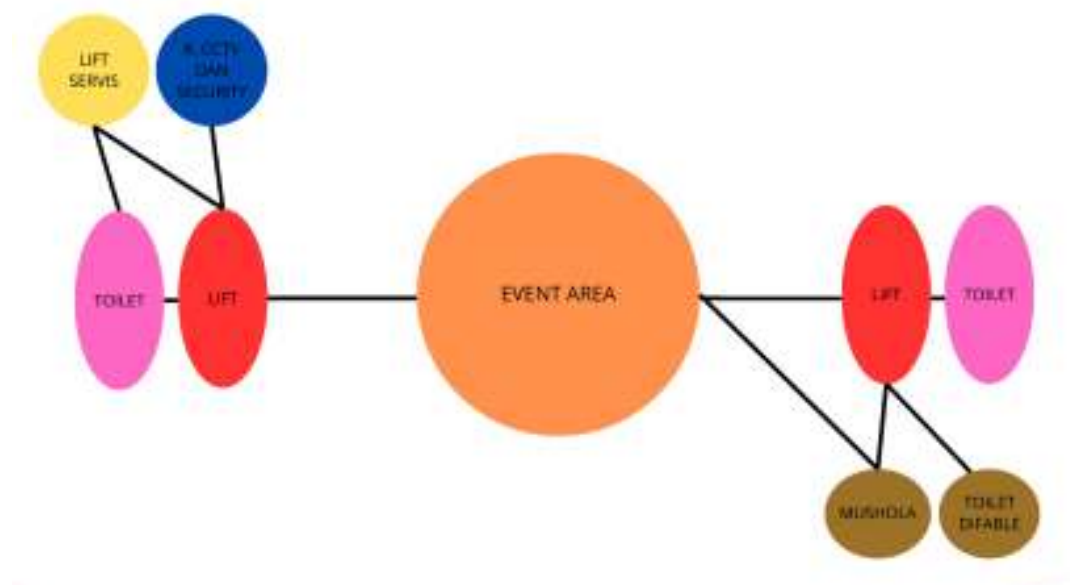
Gambar 4 6 Hubungan Ruang Lt 6

HUBUNGAN RUANG LANTAI 7



Gambar 4 7 Hubungan Ruang Lt 7

HUBUNGAN RUANG LANTAI 8



Gambar 4 8 Hubungan Ruang Lt 8

4.2 ANALISA KONTEKSTUAL

4.2.1 Pemilihan Site

Berikut adalah pemilihan site berdasarkan judul terkait yaitu berada di pusat bisnis Kota Bekasi :

a. Alternatif Site 1



Gambar 4 9 Alternatif Site 1

Jl. Cut Mutia, RW.009, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bks, Jawa Barat 17113

Luas lahan : 6.057,00 m²

- Batas – batas tapak
Utara : Pemukiman
Selatan : Pemukiman
Timur : Stasiun Cakung, Pasar Bintar
Barat : Ngurah Rai Park

b. Alternatif Site 2



Gambar 4 10 Alternatif Site 2

RT.005/RW.010, Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bks, Jawa Barat

Luas lahan : 11.000 m²

- Batas – batas tapak

Utara : Universitas Esa Unggul Bekasi, Pasar Modern Harapan Indah, Transera Waterpark

Selatan : Perum Pondok Ungu

Timur : Cluster Harapan Indah, SMAN 10 Bekasi

Barat : (BKT) Banjir Kanal Timur, Perbatasan DKJ Jakarta, AEON Mall

c. Alternatif Site 3



Gambar 4 11 Alternatif Site 3

Jl. I Gusti Ngurah Rai, RT.010/RW.012, Bintara, Kec. Bekasi Bar., Kota Bks, Jawa Barat 17134

Luas lahan : 6.133,00 m²

- Batas – batas tapak

Utara : Pemukiman

Selatan : Unisma

Timur : Bekasi Town Square, Gor Badminton Betos

Barat : Pemukiman

Tabel 4.3 Perbandingan Alternatif Site

SITE OPSIONAL	SITE ALTERNATIF 1	SITE ALTERNATIF 2	SITE ALTERNATIF 3
LOKASI	Jl. Cut Mutia, RW.009, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bks, Jawa Barat 17113	RT.005/RW.010, Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bks, Jawa Barat	Jl. I Gusti Ngurah Rai, RT.010/RW.012, Bintara, Kec. Bekasi Bar., Kota Bks, Jawa Barat 17134
LUAS	6.057,00 m ²	11.000 m ²	6.133,00 m ²
BATAS TAPAK	Utara : Pemukiman Selatan : Pemukiman	Utara : Universitas Esa Unggul Bekasi, Pasar	Utara : Pemukiman Selatan : Unisma

	Timur : Stasiun Cakung, Pasar Bintara Barat : Ngurah Rai Park	Modern Harapan Indah, Transera Waterpark Selatan : Perum Pondok Ungu Timur : Cluster Harapan Indah, SMAN 10 Bekasi Barat : Banjir Kanal Timur, Perbatasan DKJ Jakarta, AEON Mall	Timur : Bekasi Town Square, Gor Badminton Betos Barat : Pemukiman
PERUNTUKAN LAHAN	LAHAN KOSONG	LAHAN KOSONG	LAHAN KOSONG
TINGKAT STRATEGIS	Site berada pada jalan utama	Site berada pada jalan utama Perumahan Harapan Indah	Site berada pada jalan utama
KELEBIHAN (+)	- site berada pada jalan pantura - Terdapat jaringan utilitas yang memadai	- Berada pada jalan utama, sehingga mudah di akses kendaraan pribadi/ umum - Dekat dengan beberapa titik transportasi umum (Kereta Krl, halte Busway, terminal , Angkutan umum, dan Transportasi online) - berada di lokasi strategis yaitu perbatasan antara provinsi Jakarta dan Jawa Barat - dekat dengan beberapa fasilitas umum lainnya seperti masjid, gereja, sekolah, dll. - Terdapat jaringan utilitas yang memadai	- lokasi dekat dengan stasiun, angkutan umum dan transportasi online - Terdapat jaringan utilitas yang memadai
KEKURANGAN (-)	- site berada di tempat perindustrian bukan perkanatoran - site jauh dari moda transportasi yang terintegrasi, hanya angkutan umum dan transportasi online	- kurangnya jalur pedestrian pada jalan arteri	- kurangnya jalur pedestrian pada jalan arteri

	- kurangnya jalur pedestrian pada jalan arteri		
TOTAL POIN	2-3 = -1	5-1 = 4	2-1 = 1

d. Site Terpilih



Gambar 4 12 Site Terpilih

Site yang terpilih yaitu Site 2:

RT.005/RW.010, Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat

Luas lahan : 11.000 m²

- Batas – batas tapak

Utara : Universitas Esa Unggul Bekasi, Pasar Modern Harapan Indah, Transera Waterpark

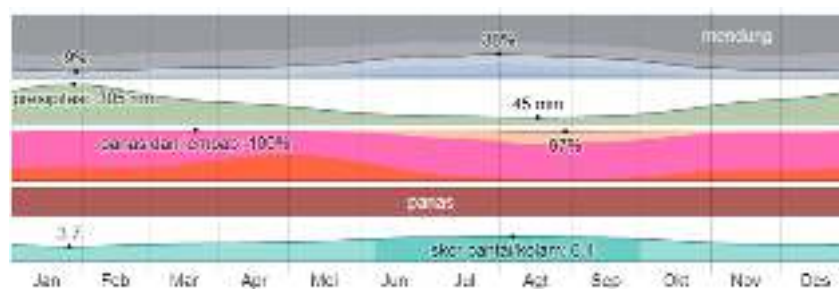
Selatan : Perum Pondok Ungu

Timur : Cluster Harapan Indah, SMAN 10 Bekasi

Barat : (BKT) Banjir Kanal Timur, Perbatasan DKJ Jakarta, AEON Mall

4.2.2 ANALISA SITE TERPILIH

4.2.2.1 Analisa Iklim



Gambar 4 13 Analisa Iklim

di Kota Bekasi, musim panas biasanya pendek dan panas; musim dingin biasanya pendek, hangat, dan hujan; dan umumnya menyengat dan mendung sepanjang tahun. Sepanjang tahun, suhu biasanya bervariasi dari 23°C hingga 33°C dan jarang di bawah 22°C atau di atas 34°C.

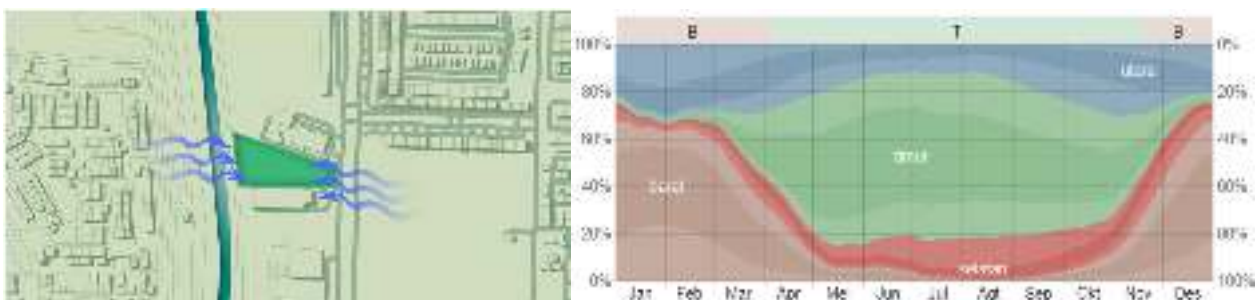
Berdasarkan skor pantai/kolam, waktu terbaik dalam setahun untuk mengunjungi Kota Bekasi untuk kegiatan musim panas adalah dari early Juni hingga late September.

4.2.2.2 Analisa Regulasi

Dalam pemilihan site untuk perancangan INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY ini perlu memenuhi syarat yang tertera pada Peraturan Daerah Kota Bekasi nomor 7 tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi tahun 2024-2044, aturan pada site ini yaitu :

Luas lahan	= 11.000 m ²
Koefisien Dasar Bangunan 50%	= 50% x luas lahan = 50% x 11.000 m ² = 5.500 m ²
Koefisien Lantai Bangunan 5	= 5 x luas lahan = 5 x 11.000 m ² = 55.000 m ²
Koefisien Tinggi Bangunan	= 8 - 12 lantai
Koefisien Dasar Hijau 20%	= 20% X (Luas lahan - sisa luas KDB 50%) = 20% X (11.000 – 5.500 m ²) = 20% x 5.500 m ² = 1.100 m ²
Garis Sempadan Bangunan	= 8m
KTB (basement)	= 70% x 11.000 = 7.700 m ²
Garis Sempadan Sungai	= min 5m

4.2.2.3 Analisa Penghawaan



Gambar 4 14 Analisa Penghawaan

(Analisa Pribadi)

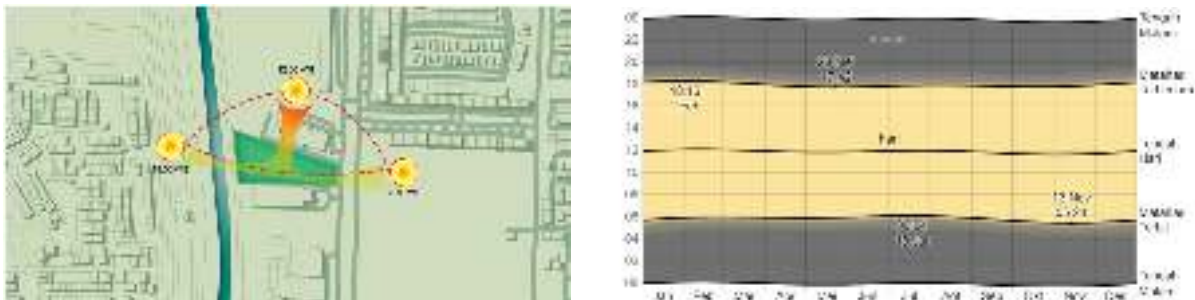
utama, tidak termasuk jam dengan kecepatan angin rata-rata kurang dari 1,6 kph. Area berwarna terang di perbatasan adalah persentase jam yang dihabiskan di arah tengah tersirat (timur laut, tenggara, barat daya, dan barat laut).

Respon pada site yaitu :

- Menambahkan beberapa tumbuhan teduh agar memberikan hawa yang sejuk

- Membuat Taman di beberapa area site
- Memberikan bukaan yang cukup agar sirkulasi udara lancar di area ruang pendukung
- Menggunakan AC sentral
- Menambahkan kolam air/pendingin alami pada ruang pendukung serta pada lanskap bangunan
- Membentuk gubahan massa yang akan menjadi shading facade agar panas matahari tidak langsung masuk pada ruang bangunan

4.2.2.4 Analisa Pencahayaan



Gambar 4 15 Analisa Pencahayaan

(Analisa Pribadi)

Hari dengan matahari sepanjang tahun 2024. Dari bawah ke atas, garis hitam tersebut adalah matahari tengah malam sebelumnya, matahari terbit, siang matahari, matahari terbenam, dan tengah malam matahari berikutnya. Siang, senja (sipil, laut, dan astronomi), dan malam ditandai dengan pita warna dari kuning hingga abu-abu.

Matahari terbit paling awal berada pada 05.24 hari 13 November, dan matahari terbit terakhir 40 menit lebih lambat pada pukul 06.04 pada 18 Juli. Matahari terbenam paling awal adalah pada pukul 17.42 tanggal 23 Mei, dan matahari terbenam paling telat adalah 34 menit lebih lambat pada pukul 18.16 tanggal 1 Februari.

Respon pada site yaitu :

- Menambahkan solar panel untuk menyimpan cadangan listrik yang diletakkan pada rooftop bangunan
- Menambahkan secondary skin untuk mereduksi terik matahari langsung pada sisi Barat dan Timur bangunan
- Jenis material kaca yang dipakai pada bangunan dapat mereduksi terik matahari ...%

4.2.2.5 Analisa Kebisingan



Gambar 4 16 Analisa Kebisingan

(Analisa Pribadi)

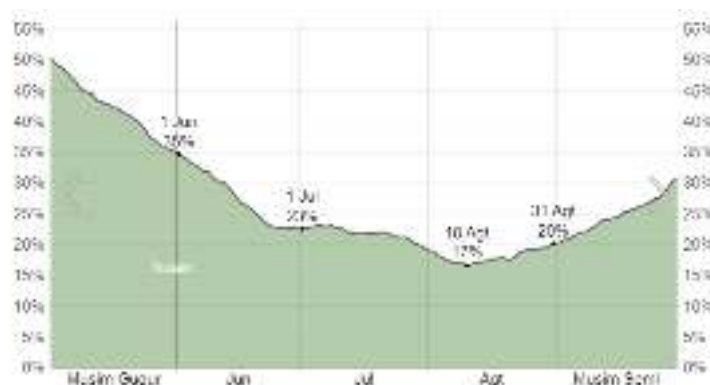
keterangan :

- ■ Gelombang warna merah merupakan Tingkat kebisingan paling tinggi pada sisi timur site karena berada di dekat jalan utama cluster Harapan Indah
- ■ Gelombang warna kuning merupakan tingkat kebisingan dengan intensitas sedang berada pada sisi timur dan barat site karena disamping bangunan yaitu gereja dan toko buku Gramedia.
- ■ Gelombang warna hijau merupakan pada tingkat kebisingan paling rendah karena hanya dilewati jalan desa serta sungai Banjir Kanal Timur (BKT).

Respon pada site yaitu :

- Menambahkan pohon atau tumbuhan untuk menyaring suara kebisingan yang tinggi
- Membuat zona penyangga seperti penambahan ruang terbuka hijau pada site
- Penambahan taman vertikal juga dapat menyerap kebisingan
- Penggunaan material peredam suara dan plafond akustik pada ruang event, ruang rapat, dan ruang - ruang yang butuh konsentrasi penuh tanpa distraksi kebisingan luar bangunan

4.2.2.6 Analisa Hujan & Drainase



Gambar 4 17 Analisa Hujan dan Drainase

Curah hujan rata-rata (garis padat) terakumulasi selama periode geser 31 hari yang berpusat pada hari tersebut, dengan pita persentil ke-25 hingga ke-75 dan ke-10 hingga ke-90. Garis putus-putus tipis adalah curah salju rata-rata yang sesuai. Curah hujan geser rata-rata 31 hari selama musim dingin di Kota Bekasi adalah menurun dengan cepat, memulai musim pada 79 milimeter, bila jarang melebihi 137 milimeter atau turun di bawah 33 milimeter, dan mengakhiri musim pada 48 milimeter, bila jarang melebihi 139 milimeter atau turun di bawah 1 milimeter.

Respon pada site yaitu :

- Menerapkan rain water system untuk menyimpan cadangan air
- Membuat sumur resapan untuk mencegah adanya genangan air pada perkerasan
- Menambahkan grass block pada beberapa area
- Memilih pohon peneduh dengan daya serap air yang tinggi
- Penggunaan gondola untuk kebutuhan maintenance

4.2.2.7 Analisa Perilaku

1. Kegiatan Distribusi dilakukan melalui Banjir Kanal Timur

Harapan Indah terletak berada di bagian Barat kota Bekasi tepatnya bersandingan langsung dengan perbatasan kota Jakarta yang dipisah oleh bentangan Banjir Kanal Timur, hal ini memudahkan mobilitas para perusahaan untuk melakukan distribusi dari Jakarta ataupun sebaliknya

2. Bekasi Kota Perantau

Dikutip dari artikel *semaymedia.com*, kota Bekasi sebagai tempat berlabuhnya para perantau dari luar kota untuk menanggung hidup serta mencari materi. Materi ini yang membuat mereka rela untuk datang jauh dan berkoban untuk melanjutkan mimpi dan tujuannya. Hal ini didukung dengan fakta dari laman *goodstats.id* bahwa Kota Bekasi mempunyai UMR (Upah Minimum Regional) yang lumayan tinggi sebesar Rp 5.343.430

3. Banjir kanal sebagai Wisata Kuliner

Banjir Kanal Timur sebagai pemisah antara Jakarta Timur dengan Bekasi yaitu Harapan Indah, maka hal ini masyarakat di tempat tersebut menyukai dengan kegiatan kuliner-an

4.2.2.8 Analisa Aksesibilitas



Gambar 4 18 Analisa Aksesibilitas

keterangan :

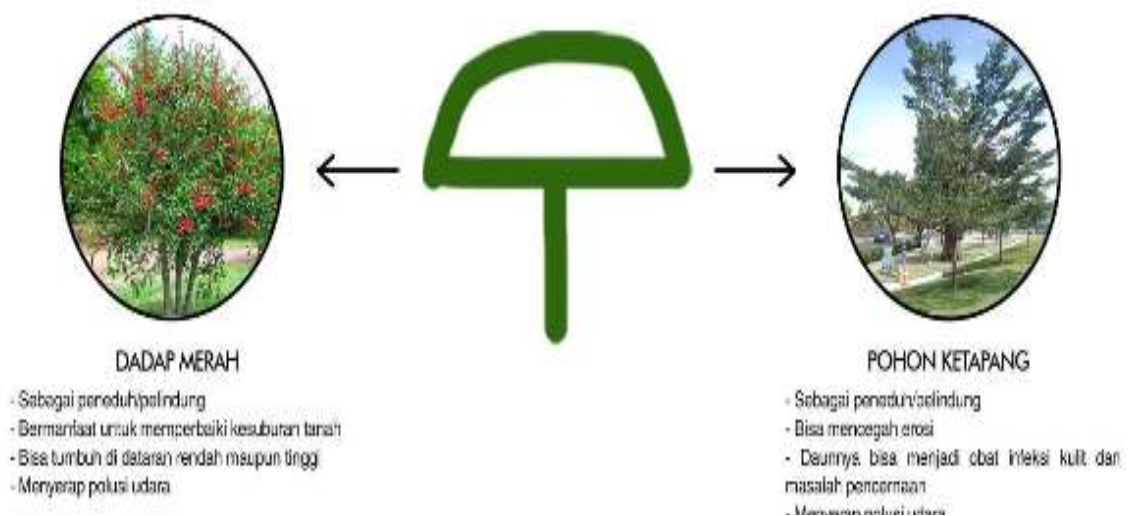
-  garis warna pink merupakan akses dari arah Jakarta Timur melewati jembatan BKT (Banjir Kanal Timur)
-  garis warna ungu merupakan akses dari jalan pedesaan menuju site dari arah belakang yang akan digunakan sebagai akses oleh para staff pengelola
-  garis warna biru merupakan akses utama dari perumahan Harapan Indah yang bisa langsung menuju sisi depan site

Respon pada site yaitu :

- Memberikan fasilitas ramah difabel seperti ramp, tactile blok kunig, lift dan toilet difabel, dll.
- Membuat dua arah jalur agar mobilitas lebih mudah
- Memberikan jalur khusus servis seperti ambulans, pemadam kebakaran, dll
- Memberikan ruang yang cukup untuk manuver mobil bus dan mobil bermuatan besar

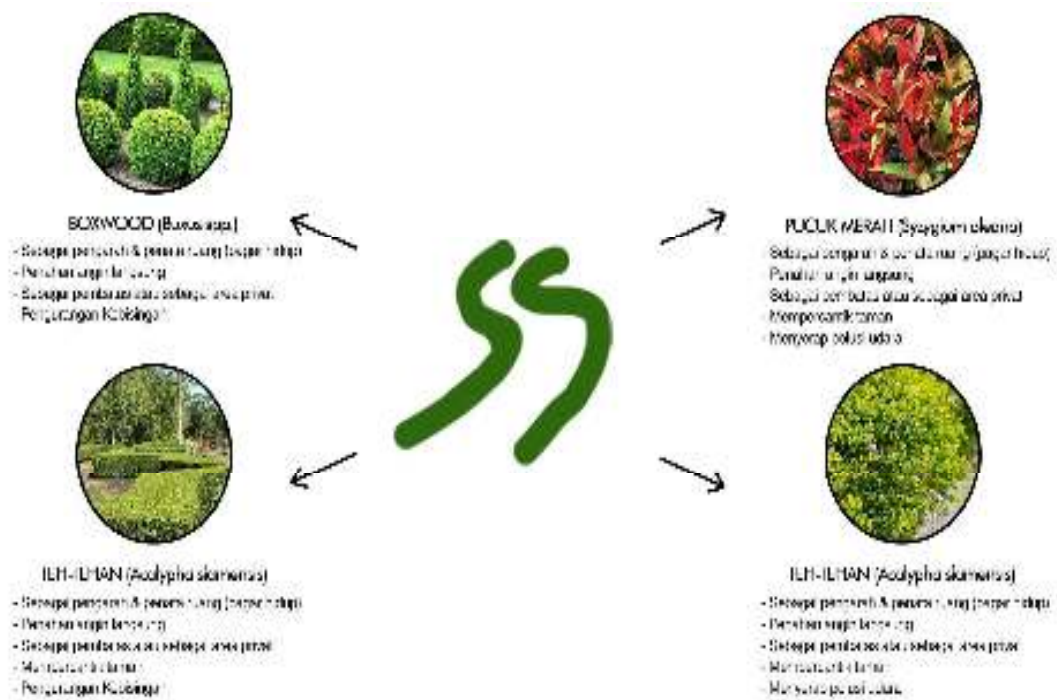
4.2.2.9 Analisa Vegetasi

a). Vegetasi Peneduh



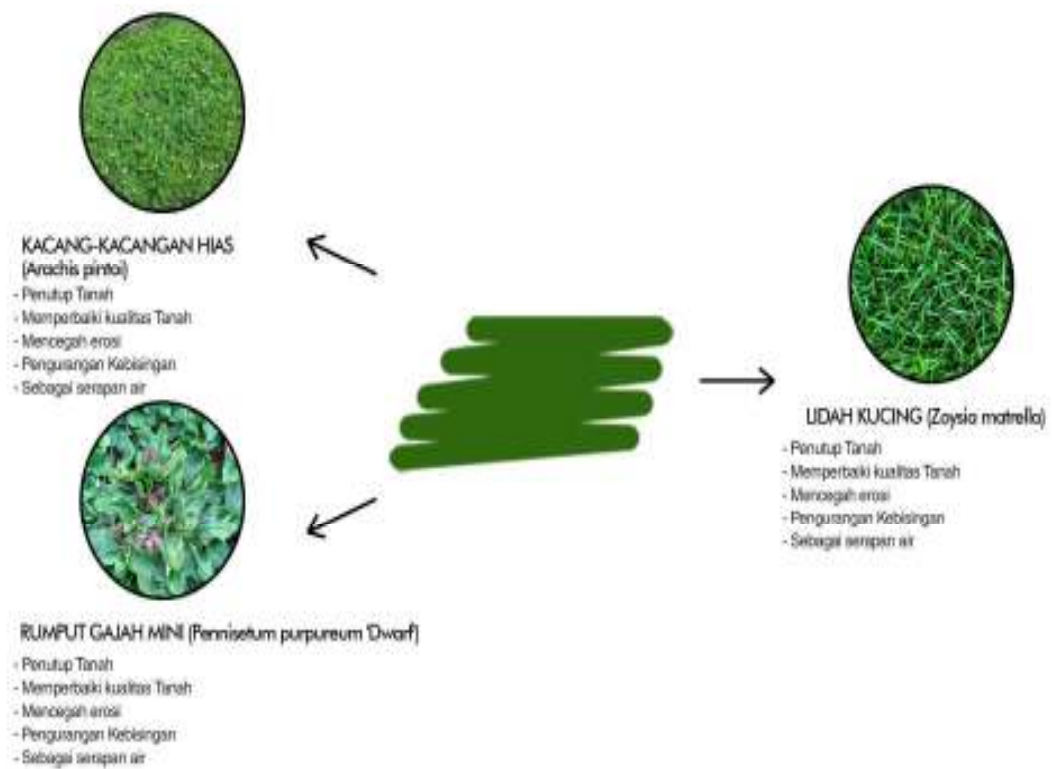
Gambar 4 19 Vegetasi Peneduh

b). Vegetasi Pengarah/Pembatas



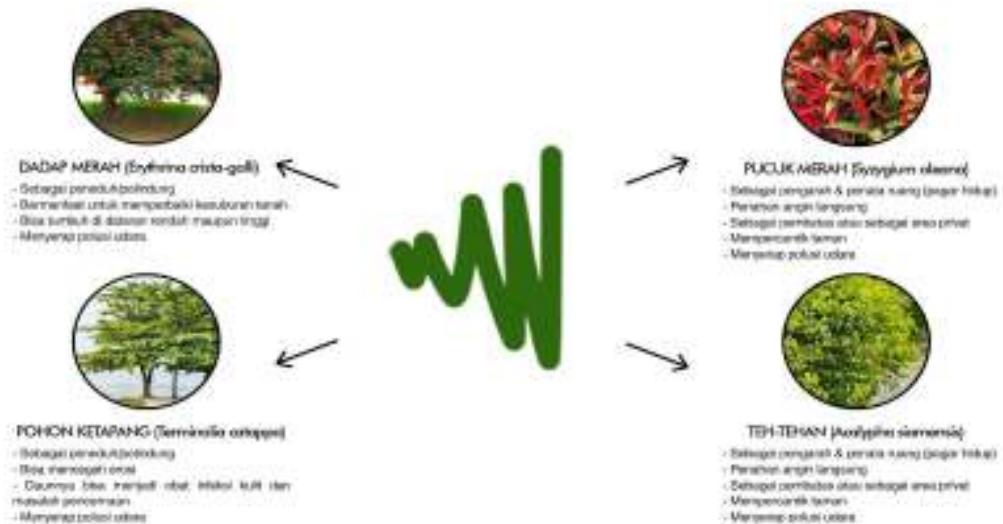
Gambar 4 20 Vegetasi Pengarah / Pembatas

c). Vegetasi Penutup Tanah



Gambar 4 21 vegetasi Penutup tanah

d). vegetasi peredam kebisingan



Gambar 4 22 Vegetasi Peredam Kebisingan

4.2.2.10 Analisa Sirkulasi & Parkir



Gambar 4 23 Analisa Sirkulasi / Parkir

keterangan :

- ■ garis warna merah menunjukkan sirkulasi kendaraan beroda empat seperti mobil pengguna serta mobil fasilitas umum seperti ambulance, pemadam kebakaran dll.
- ■ garis warna pink menunjukkan sirkulasi kendaraan bermuatan besar seperti bus dan truk
- ■ garis warna biru menunjukkan sirkulasi kendaraan beroda dua

Respon pada Bangunan :

- Membuat parkir pada basement serta sekitar bangunan
- bus atau truk bermuatan besar hanya manuver pada sisi depan site

4.2.2.11 Analisa View



Gambar 4 24 Analisa View

- Pada sisi Timur site terdapat Perumahan Harapan Indah
- Pada sisi Selatan site terdapat Bundaran Perum Harapan Indah dan BKT bagian Selatan
- Pada sisi Barat site terdapat Perumahan Metland Menteng Jakarta Timur
- Pada sisi Utara terdapat BKT bagian Utara

Respon pada Bangunan :

- Memberikan balkon pada sisi Utara dan Selatan agar pengguna bisa menikmati sunrise dan sunset
- Memberikan spot-spot ruang untuk bisa melihat view di sekitar site

4.2.2.12 Analisa Bangunan Sekitar Site

isinya bagaimana bangunan mau diserasikan dengan sekitarnya atau mau jadi point of interest tetapi harus ada argumen yg kuat

4.2.3 PLOTING SITE

A. Alternatif Blockplan 1



Gambar 4 25 blockplan 1

B. Alternatif Blockplan 2



Gambar 4 26 alternatif Blockplan 3

C. Alternatif Block Plan 3



Gambar 4 27 Alternatif Blockplan 2

D. Alternatif Blockplan 4

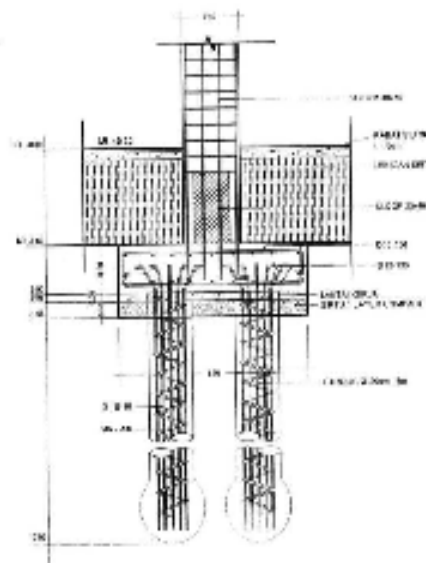


Gambar 4 28 Alternatif Blockplan 4

4.3 ANALISA ASPEK TEKNIK (SISTEM STRUKTUR)

4.1.1 Struktur Bawah

Struktur bawah pada Bangunan kantor sewa ini menggunakan Struktur Borepile. Pondasi bored pile adalah pondasi tiang yang pemasangannya dilakukan



Gambar 4 29 Struktur Borepile

dengan mengebor tanah lebih dahulu. Jenis pondasi bored pile banyak digunakan pada proyek konstruksi. Pelaksanaan pondasi bored pile yang dipilih disesuaikan dengan jenis tanah, kondisi medan serta metode konstruksi yang terpilih. kelebihan dan kekurangan bored pile adalah sebagai berikut.

1. Kelebihan

- Cocok dan aman digunakan di kawasan padat bangunan dan sempit

- Dapat didirikan sebelum penyelesaian tahapan selanjutnya
- Tidak menghasilkan getaran yang dapat mengganggu bangunan lain di sekitarnya
- Memiliki ketahanan yang tinggi terhadap beban lateral
- Kedalaman dan diameter tiang bervariasi, sehingga dapat disesuaikan dengan kebutuhan
- Bagian dasar dapat dibuat lebih lebar untuk meningkatkan ketahanan pondasi
- Tidak menyebabkan gelombang pada tanah atau pergeseran tiang saat proses pengeboran berlangsung
- Permukaan tempat bored pile dipasang dapat diperiksa secara langsung

2. Kekurangan

- Proses pengeboran sangat tergantung pada cuaca. Jadi, jika cuaca sedang kurang atau tidak mendukung, maka pengeboran atau pengecoran sulit untuk dilakukan
- Area yang mengandung pasir yang tinggi tidak dapat dibuat pembesaran pada ujung pondasi
- Kepadatan tanah akan mengalami penurunan saat dilakukan pengeboran
- Jika lubang bor terisi air, maka kondisi tanah akan terganggu. Akibatnya, kekuatan tanah untuk menahan tiang menjadi berkurang
- Jika tidak menggunakan casing, maka berpotensi menimbulkan longsor
- Jika kedalaman tidak maksimal bagian dasar lubang rentan terkena timbunan

Bangunan yang kuat, kokoh, serta tahan lama dapat dibangun dengan dasar pondasi yang kuat. Oleh karena itu, pemilihan pondasi menjadi penting dan tidak dapat dilakukan secara asal-asalan. Salah satu jenis pondasi yang paling banyak digunakan yaitu bored pile.

Bored pile adalah pondasi dalam yang biasanya digunakan untuk bangunan vertikal yang memiliki lapisan lantai yang cukup banyak. Jenis pondasi ini berbentuk seperti tabung panjang yang ditancapkan ke dalam tanah.

4.1.2 Struktur Bangunan

Struktur pada bangunan Kantor sewa ini menggunakan struktur bangunan shearwall

4.1.3 Struktur Atap

Struktur atap pada bangunan kantor sewa ini menggunakan struktur atap dak beton. Dak beton adalah struktur atap yang terbuat dari campuran beton yang dicor di tempat atau menggunakan metode pra-cetak. Dak beton umumnya digunakan dalam bangunan komersial, industri, atau perumahan dengan tujuan memberikan kekuatan dan daya tahan ekstra pada atap.

A. Kelebihan Dak Beton

Berikut adalah beberapa kelebihan utama dari penggunaan Dak beton :

1. Kekuatan dan Daya Tahan Tinggi:

Salah satu kelebihan paling menonjol dari dak beton adalah kekuatan dan daya tahannya yang tinggi. Beton memiliki kemampuan mengatasi beban yang berat dan tekanan yang datang dari atas, membuatnya ideal untuk atap yang dapat menahan elemen seperti salju, hujan deras, dan benda-benda lain.

2. Perlindungan Terhadap Cuaca Ekstrem:

Dak beton tahan terhadap cuaca ekstrem seperti panas, hujan, angin, dan beban salju. Ini menjadikannya pilihan yang kokoh untuk bangunan di berbagai kondisi iklim.

3. Isolasi Termal dan Akustik

Beton memiliki kemampuan isolasi termal dan akustik yang baik. Ini membantu menjaga suhu interior bangunan tetap nyaman dan meredam suara dari luar.

4. Tahan Terhadap Api:

Beton adalah material non-organik yang tahan terhadap api. Ini berarti bahwa dak beton dapat membantu membatasi penyebaran api dalam bangunan, memberikan perlindungan tambahan terhadap bahaya kebakaran.

5. Desain yang Fleksibel:

Beton dapat dicor dalam berbagai bentuk dan pola, memberikan fleksibilitas dalam desain arsitektur. Ini memungkinkan kreasi atap yang unik dan menarik secara visual.

6. Tidak Memerlukan Perawatan Intensif:

Setelah dipasang dengan benar, dak memerlukan perawatan yang relatif sedikit. Anda tidak perlu khawatir tentang penggantian atau perawatan rutin seperti pada bahan atap lainnya.

7. Ramah Lingkungan:

Beton adalah bahan alami yang terdiri dari bahan-bahan yang melimpah seperti pasir, kerikil, dan semen. Penggunaan beton dalam konstruksi dapat membantu mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan.

8. Penggunaan Ruang yang Efisien:

Struktur dak cenderung lebih tipis daripada bahan atap lain, seperti genteng, sehingga mengoptimalkan penggunaan ruang dalam bangunan.

B. Kekurangan Dak Beton

Meskipun memiliki sejumlah kelebihan, dak beton juga memiliki beberapa kekurangan yang perlu dipertimbangkan sebelum memutuskan untuk menggunakannya dalam proyek konstruksi. Berikut adalah beberapa kekurangan utama dari dak :

1. Berat yang Tinggi

Dak beton memiliki berat yang lebih tinggi dibandingkan dengan beberapa jenis atap lainnya, seperti genteng atau atap logam. Hal ini memerlukan struktur penyangga yang kuat dan perencanaan yang matang untuk menopang beban beratnya. Jika fondasi atau struktur penyangga tidak memadai, dak bisa menyebabkan masalah struktural.

2. Biaya Produksi yang Tinggi

Pembuatan dan pemasangan dak bisa memerlukan biaya produksi yang lebih tinggi dibandingkan dengan beberapa pilihan atap lainnya. Proses pengecoran, perawatan bekisting, dan waktu pengeringan yang lama dapat berkontribusi pada biaya yang lebih tinggi.

3. Waktu Pengeringan yang Lama

Proses pengeringan dan pengerasan beton membutuhkan waktu yang cukup lama. Ini dapat memperlambat kemajuan proyek konstruksi dan memerlukan waktu ekstra sebelum bangunan dapat digunakan atau ditempati.

4. Perawatan dan Pemeliharaan

Meskipun tahan lama, dak masih memerlukan perawatan dan pemeliharaan yang teratur. Pengecatan atau pelapisan ulang mungkin diperlukan dari waktu ke waktu untuk menjaga tampilan estetika dan perlindungan terhadap cuaca.

5. Risiko Retak

Dalam kondisi cuaca yang ekstrem, seperti perubahan suhu yang drastis, beton memiliki risiko retak. Retakan-retakan ini dapat mempengaruhi integritas struktural dan memerlukan perbaikan.

6. Tidak Cocok untuk Konstruksi Ringan

Dak beton kurang cocok untuk bangunan dengan struktur yang ringan atau yang tidak dirancang untuk menopang beban berat. Penggunaannya dalam bangunan yang tidak sesuai dapat mengakibatkan masalah struktural dan biaya tambahan.

C. Cara Membuat Dak Beton

Pembuatan dak beton adalah proses yang melibatkan beberapa langkah penting untuk memastikan hasil yang kuat, tahan lama, dan sesuai dengan rencana desain. Berikut adalah langkah – langkah dalam pembuatan dak:

1. Perencanaan dan Desain

Tentukan desain dan dimensi dak sesuai dengan kebutuhan bangunan. Lakukan perhitungan struktural untuk memastikan kekuatan yang memadai. Lalu,

pertimbangkan juga faktor – faktor seperti sudut kemiringan dan drainase untuk mencegah penumpukan air hujan.

2. Persiapan Lokasi

Siapkan fondasi dan struktur penyangga yang kuat untuk menopang dak beton. Bersihkan juga area dimana dak akan dibuat dari material dan debris yang tidak diinginkan. Lalu, pastikan juga bahwa struktur penyangga atau dinding yang akan menopang dak telah dipersiapkan dengan baik dan mampu menahan beban.

3. Pemasangan Bekisting

Pasang bekisting sesuai dengan desain yang telah ditentukan. Pastikan bekisting terpasang dengan rapi dan kuat. Serta sesuai dengan desain yang telah ditentukan.

4. Penempatan Tulangan

Pasang tulangan beton, yang dapat berupa besi beton atau baja tulangan sesuai dengan perhitungan struktural. Tulangan ini akan memberikan kekuatan tambahan pada dak. Lalu, pastikan juga tulangan terpasang pada posisi yang benar.

5. Persiapan Campuran Beton

Campurkan beton dengan proporsi yang benar, termasuk semen, agregat kasar, agregat halus, dan air. Campuran beton harus homogen dan memiliki kekuatan yang memadai.

6. Pengecoran Beton

Campur beton dengan proporsi yang benar dan tuangkan ke dalam bekisting. Gunakan vibrator beton untuk menghilangkan gelembung udara. Ini akan membantu menciptakan permukaan yang padat dan kuat.

7. Pengeringan dan Finishing

Biarkan beton mengering dan mengeras selama beberapa minggu. Setelah itu, lakukan finishing permukaan sesuai dengan keinginan, seperti penghalusan atau pewarnaan. Selama periode pengeringan, hindari memindahkan beban berat ke atas dak yang belum sepenuhnya mengeras.

4.4 ANALISA ASPEK SISTEM KINERJA (UTILITAS)



Gambar 4 30 Sistem Air Bersih

4.4.1 sistem air bersih

Pressure Regulating Valve (PRV) atau katup pengatur tekanan adalah perangkat yang digunakan untuk mengontrol dan mengatur tekanan air dalam sistem distribusi air pada bangunan bertingkat atau sistem perpipaan lainnya. Fungsi utama dari PRV adalah menjaga agar tekanan air yang masuk ke sistem tidak terlalu tinggi atau rendah, sehingga tekanan air tetap stabil dan aman digunakan di seluruh bangunan.

Fungsi Utama PRV:

A. Mengatur Tekanan Air:

PRV memastikan bahwa tekanan air yang datang dari sumber, seperti pompa atau jaringan distribusi, tidak melebihi batas aman. Ini penting untuk mencegah kerusakan pada pipa dan perangkat air lainnya.

B. Mencegah Tekanan Berlebih:

Di gedung bertingkat, tekanan air dari lantai bawah bisa sangat tinggi akibat gravitasi, terutama di lantai-lantai bawah. PRV menurunkan tekanan air ini agar sesuai dengan kebutuhan di lantai tersebut, mencegah kebocoran atau kerusakan pada pipa.

C. Menjaga Efisiensi Sistem:

PRV membantu sistem distribusi air berjalan lebih efisien dengan memastikan bahwa tekanan di setiap lantai atau titik-titik kritis dalam bangunan tidak terlalu tinggi atau rendah.

D. Perlindungan Alat-Alat Rumah Tangga:

PRV juga berfungsi melindungi alat-alat seperti pemanas air, mesin cuci, dan keran agar tidak rusak akibat tekanan air yang terlalu tinggi.

4.4.2 Sistem Air Kotor dan Air Hujan

A. Sistem Air Kotor (Sistem Drainase Limbah)

Sistem ini digunakan untuk membuang air limbah domestik yang dihasilkan dari penggunaan toilet, kamar mandi, dapur, dan area lain di dalam bangunan. Air limbah ini mengandung kotoran biologis dan bahan kimia yang harus ditangani dengan benar untuk mencegah pencemaran.

Komponen Utama:

- a. **Pipa Pembuangan:** Terdiri dari jaringan pipa horizontal dan vertikal (pipa utama/stack) yang membawa air limbah dari setiap lantai ke saluran pembuangan utama. Pipa-pipa ini harus memiliki kemiringan yang tepat untuk memastikan air mengalir dengan lancar.
- b. **Ventilasi (Vent Stack):** Saluran ventilasi yang terhubung dengan sistem pembuangan untuk menghindari pembentukan tekanan negatif atau gas berbahaya (seperti gas metana) di dalam pipa. Ventilasi ini juga mencegah gangguan pada aliran air.
- c. **Jebakan U-bend (Trap):** Pipa berbentuk "U" yang dipasang di bawah wastafel, shower, atau toilet. Fungsinya untuk menjaga sedikit air di dalam jebakan ini agar gas berbahaya dari sistem pembuangan tidak kembali masuk ke dalam ruangan.
- d. **Septic Tank atau Saluran Pembuangan Kota:** Pada bangunan yang tidak terhubung ke sistem saluran pembuangan kota, air limbah dibuang ke septic tank yang kemudian diproses lebih lanjut. Jika ada sambungan ke sistem saluran pembuangan kota, air limbah dialirkan langsung ke instalasi pengolahan limbah.

5 Perawatan:

Sistem air kotor harus rutin dibersihkan dan diawasi untuk menghindari penyumbatan, kebocoran, atau masalah kesehatan lainnya. Pastikan semua perangkat air bekerja dengan baik agar mencegah bau tak sedap.

B. Sistem Air Hujan:

Sistem ini dirancang untuk mengalirkan air hujan dari atap dan permukaan bangunan sehingga tidak menyebabkan banjir atau kerusakan struktural pada bangunan.

Komponen Utama:

a. **Talang Air (Gutter):**

Talang ditempatkan di tepi atap bangunan untuk menangkap air hujan dan mengalirkannya ke bawah melalui downspout.

Downspout (Pipa Vertikal): Downspout membawa air hujan dari talang ke bawah menuju permukaan tanah atau sistem drainase yang lebih besar.

b. Rainwater Drain:

Saluran khusus untuk mengalirkan air hujan ke penampungan air, saluran drainase umum, atau sumur resapan. Dalam beberapa kasus, air hujan dapat dialirkan ke sistem penampungan air hujan (rainwater harvesting) untuk digunakan kembali.

Sumur Resapan atau Sistem Drainase Kota:

Air hujan yang turun dari atap atau halaman dapat dialirkan ke sumur resapan di tanah untuk meresap ke dalam tanah atau dialirkan ke saluran drainase kota.

c. Penampungan Air Hujan:

Pada bangunan bertingkat, air hujan dapat ditampung dan disaring untuk digunakan kembali dalam kegiatan non-potable (seperti penyiraman tanaman, pembersihan, atau flush toilet), sehingga mengurangi penggunaan air bersih.

Perawatan:

Talang dan downspout harus rutin diperiksa dan dibersihkan dari kotoran seperti daun atau lumpur untuk menghindari penyumbatan dan kerusakan. Sumur resapan juga perlu dipelihara agar tetap efektif dalam menyerap air hujan.

4.5 ANALISA ARSITEKTURAL

4.5.1 Konsep

Konsep desain Intergrated Rental Office in Bekasi City ini menggunakan pendekatan arsitektur Perilaku:

J.B. Watson menyatakan bahwa arsitektur perilaku adalah arsitektur yang penerapannya selalu mempertimbangkan perilaku dalam merancang desain arsitektur (sebagai lingkungan fisik) yaitu bahwa desain arsitektur dapat menjadi fasilitator terjadinya perilaku atau sebaliknya sebagai penghalang terjadinya perilaku. Menurut (Haryadi and Setiawan 1995), terdapat beberapa konsep penting dalam kajian arsitektur yang berkaitan dengan hubungan manusia dan lingkungan. Konsep-konsep tersebut antara lain adalah:

1. Setting Perilaku (Behaviour setting)
2. Persepsi Lingkungan (Environmental perception)
3. Lingkungan yang terpersepsikan (Perceived Environment)
4. Kognisi lingkungan, citra, dan skema (Environment Cognition, Image, and Schemata)
5. Pemahaman Lingkungan (Environment Learning)
6. Tekanan dan Stress Lingkungan (Environmental Pressures and Stress)
7. Ruang personal (Personal Space)

8. Teritorialitas

Fasilitas yang akan dirancang dimaksudkan untuk menjawab kebutuhan yang timbul dari suatu fenomena perilaku yang relatif baru. Dengan demikian, pendekatan arsitektur dan perilaku sangat tepat untuk diterapkan dalam perancangan ini. Di antara delapan konsep yang disebutkan di atas, akan diimplementasikan setidaknya empat konsep, yaitu: ruang personal, setting perilaku, teritorialitas dan persepsi lingkungan

BAB 5

DRAFT KONSEP PERANCANGAN

5.1 PENGERTIAN ARSITEKTUR PERILAKU

Arsitektur perilaku adalah Arsitektur yang dalam penerapannya selalu menyertakan pertimbangan-pertimbangan perilaku dalam perancangan. Arsitektur muncul sekitar tahun 1950. Perencanaan dan Perancangan Arsitektur tidak bisa terlepas dari perilaku manusia hal ini dikarenakan tujuan perencanaan dan perancangan arsitektur adalah untuk memudahkan aktivitas manusia sebagai pengguna untuk itu kita perlu mempelajari perilaku untuk menjadi landasan perencanaan dan perancangan Arsitektur. Dilihat dari bentuk respon terhadap stimulus ini, maka perilaku manusia dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perilaku tertutup

Perilaku tertutup adalah seseorang terhadap stimulus dalam bentuk terselubung atau tertutup (covert). Respon atau reaksi terhadap stimulus ini masih terbatas pada perhatian, persepsi, pengetahuan / kesadaran, dan sikap yang terjadi belum bisa diamati secara jelas oleh orang lain.

2. Perilaku terbuka

Perilaku terbuka adalah respon seseorang terhadap stimulus dalam bentuk tindakan nyata atau terbuka. Respon terhadap terhadap stimulus tersebut sudah jelas dalam bentuk tindakan atau praktek

5.1.1 Prinsip-Prinsip Arsitektur Perilaku

Prinsip-prinsip tema arsitektur perilaku yang harus di perhatikan dalam penerapan tema arsitektur perilaku menurut *Carol Simon Weisten dan Thomas G David*, antara lain:

a. Mampu berkomunikasi dengan manusia dan lingkungan

Rancangan yang harus dapat dipahami oleh pemakainya melalui penginderaan ataupun pengimajinasian pengguna bangunan. Bentuk yang disajikan dapat dimengerti sepenuhnya oleh pengguna bangunan. Dari bangunan yang diamati oleh manusia syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a. Pencerminkan fungsi bangunan
- b. Menunjukkan skala dan proporsi yang tepat serta dapat dinikmati
- c. Menunjukkan bahan dan struktur yang akan digunakan dalam bangunan

1. Mewadahi aktivitas penghuninya dengan nyaman dan menyenangkan. Nyaman secara fisik dan psikis. Menyenangkan secara fisik dan fisiologis. Proses Perilaku Manusia

a. Proses Individual.

Proses Individual membahas hal-hal yang ada dalam benak seseorang, yaitu bagaimana persepsi lingkungan terjadi, bagaimana lingkungan fisik tersebut diorganisasikan dalam pikiran seseorang, dan mengenal berbagai cara orang berpikir dan merasakan ruang, termasuk preferensi personal dan respon emosional terhadap stimulus lingkungan. Proses individual ini mengacu pada skemata pendekatan perilaku berikut (*Joyce Marcella Laurens, Grasindo, 2004*) :

1. Persepsi.

Persepsi adalah proses memperoleh atau menerima informasi dari lingkungan. Suatu proses untuk mendapatkan informasi, dari dan tentang lingkungan seseorang, yang berfokus pada penerimaan pengalaman empiris. Biasanya didahului dengan adanya stimulus/perangsang. Proses diterimanya rangsangan sampai rangsangan itu disadari dan dimengerti oleh individu yang bersangkutan inilah yang disebut dengan persepsi.

2. Kognisi Spasial Kognisi

spasial/peta mental berkaitan dengan cara kita memperoleh, mengorganisasi, menyimpan, dan membuka kembali informasi mengenai lokasi, jarak, dan tatanan di lingkungan fisik.

3. Perilaku Spasial

Perilaku spasial atau bagaimana orang menggunakan tatanan dalam lingkungan adalah sesuatu yang dapat diamati secara langsung sehingga pada tingkat deskriptif hal ini tidak menjadi kontroversi seperti halnya usaha orang menjelaskan proses persepsi dan kognisi. Pendekatan perilaku-lingkungan mengenai perilaku manusia menunjukkan bahwa perilaku seseorang adalah fungsi dari motivasinya, affordances lingkungan, dan image-nya tentang dunia di luar persepsi langsung, dan makna citra tersebut bagi orang yang bersangkutan (*Joyce Marcella Laurens, Grasindo, 2004*) .

b. Proses Sosial

Menurut Hall, Edward. 1966, Manusia mempunyai kepribadian individual, tetapi manusia juga makhluk sosial, hidup dalam masyarakat dalam suatu kolektivitas. Dalam memenuhi kebutuhan sosialnya inilah manusia berperilaku sosial dalam lingkungannya yang dapat diamati dari · fenomena perilaku-lingkungan; kelompok-kelompok pemakai tempat terjadinya aktivitas. Fenomena ini menunjuk pada pola-pola perilaku pribadi, yang berkaitan dengan lingkungan fisik yang ada, terkait dengan perilaku interpersonal manusia atau perilaku sosial manusia. Perilaku interpersonal manusia tersebut yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Ruang Personal (personal space).

Ruang personal salah-olah merupakan sebuah balon atau tabung yang menyelubungi kita, membatasi jarak dengan orang lain, dan tabung itu membesar atau mengecil bergantung dengan siapa kita sedang berhadapan. Atau dengan kata lain, luas atau sempitnya kapsul tersebut bergantung pada kadar dan sifat hubungan individu dengan individu lainnya, berikut faktor yang memengaruhi.

a. Jarak intim:

fase dekat (0.00 - 0.15m) dan fase jauh (0.15 - 0.50 m). Jarak untuk saling merangkul kekasih, sahabat atau anggota keluarga, untuk melakukan hubungan seks.

b. Jarak personal:

fase dekat (0.50 - 0.75m) dan fase jauh (0.75 - 1.20 m). Jarak untuk percakapan antara dua sahabat atau antara orang yang sudah saling akrab.

c. Jarak sosial:

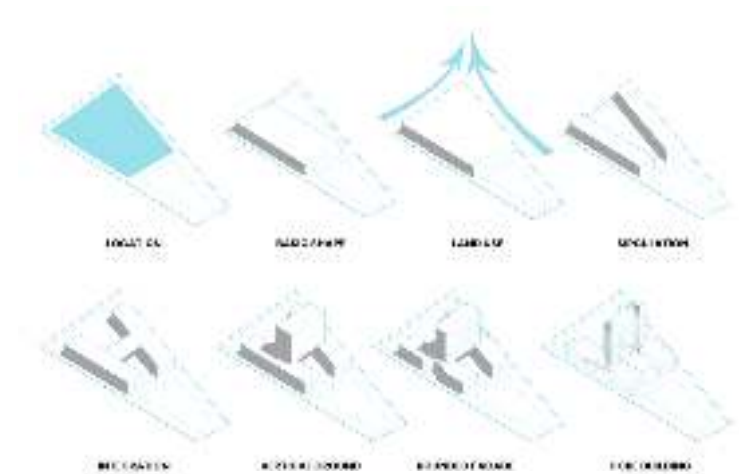
fase dekat (1.20 - 2.10 m) dan fase jauh (2.10 - 3.60 m). Merupakan batas normal bagi individu dengan kegiatan serupa atau kelompok sosial yang sama.

d. Jarak publik:

fase dekat (3.60 - 7.50 m) dan fase jauh (> 7.50 m). Suatu jarak yang tidak digunakan dalam interaksi antar dua individu, tetapi dalam suatu pembicaraan antara satu orang dan tiga puluh atau lebih orang.

5.2 PENGEMBANGAN HASIL PERANCANGAN

1. Transformasi Desain



Gambar 4 31 Gubahan Massa

Setelah melakukan analisa site yang begitu kompleks dan pastinya semua analisa tersebut berdasarkan perilaku pengguna nantinya, proses selanjutnya yaitu transformasi desain. Dalam proses ini perancang diharuskan merangkai sebuah pola pikir yang abstrak menjadi sebuah konsep terperinci yang disajikan dalam bentuk yang persentatif dan menarik agar desain yang akan dibangun nantinya tidak hanya memiliki nilai estetika saja tetapi juga memiliki fungsi yang kompleks.

Seperti pada gambar 4 31 yang berawal dari bentuk dasar persegi panjang sampai ke bentuk yang menarik, namun bisa dilihat pada setiap proses berdasarkan analisa dan seting perilaku pengguna.

Perancang menginisiasi untuk pengadaan suatu penghubung pada bangunan tetapi tidak sebatas jembatan penghubung, maka dari itu perancang membentuk gubahan sisi bangunan lainnya agar bisa dimanfaatkan juga dengan kegiatan lainnya dan juga menambah estetika dari desain bangunan. pada bangunan penghubung tersebut nantinya akan diciptakan sebuah fungsi ruang yang universal seperti ruang event, ruang meeting dan ruang pendukung lainnya. pada proses transformasi yang terakhir menggambarkan transportasi vertikal yang terhubung pada 2 sisi yang mengapit bangunan di tengahnya yang masing - masing sisi bangunan memiliki lobby dan drop off agar memudahkan sirkulasi.

2. Seting Eksterior Kantor



Gambar 4 32 Fasad Bangunan

Penerapan arsitektur perilaku tidak hanya diaplikasikan pada pasar ataupun tempat perbelanjaan lainnya tetapi arsitektur perilaku juga berlaku dalam setiap aspek desain arsitektur khususnya kantor sewa ini, karena pada dasarnya kantor memiliki pengguna yang bersifat majemuk, berbeda latar belakang dan sifat.

Kesan pertama pengguna saat datang pertama kali ke suatu tempat yaitu ditentukan pada fasad ataupun cover suatu bangunan, hal ini bisa berpengaruh dengan pola kegiatan ataupun kualitas kehidupan pengguna di dalamnya.

Umumnya fasad kantor perusahaan dari yang kecil hingga besar identik dengan bangunan gedung dengan ruang - ruang persegi dan sekat permanen yang membatasi gerak pengguna, walaupun bukan sepenuhnya, tetapi faktor ini adalah salah satu yang membuat para pekerja mengalami stres ataupun jenuh dalam bekerja menurut, maka untuk menyiasati permasalahan ini perlu adanya ruang - ruang terbuka dan tempat penyembuhan (healing) untuk memberikan rasa nyaman, tenang serta memberikan kembali energi untuk fokus bekerja. contoh pengaplikasian ini bisa dilihat pada gambar di atas yaitu fasad dibentuk lengkung sedemikian rupa agar memberi kesan dinamis, fleksibel dan ekspresif. Disamping nilai estetika, terdapat juga nilai fungsinya yaitu sebagai akses drop off. Pada bangunan juga ditambahkan beberapa ruang terbuka hijau yang menyatu dengan bangunan (courtyard) sebagai tempat relaksasi serta tidak melupakan akses khusus, fasilitas dan kebutuhan pengguna disabilitas.

3. Menambahkan Taman Terbuka



Gambar 4 33 Taman Terbuka

Pendekatan arsitektur hijau juga tidak bisa lepas dari konsep perilaku, maka perlu adanya taman – taman terbuka sebagai tempat healing atau relaksasi pengguna di saat burnout, juga taman berfungsi meningkatkan kualitas udara, sebagai isolator alami yaitu untuk mengurangi panas yang masuk ke dalam bangunan di musim panas seperti kota Bekasi.

4. Penambahan Secondary Skin pada Fasad



Gambar 4 33 Sun Shading

Suhu pada kota Bekasi bisa mencapai antara 23 sampai 33 derajat selsius, Masyarakat di sana pasti menginginkan tempat teduh agar nyaman dalam beraktifitas, maka pada kantor ini untuk meminimalisasi cahaya langsung yang masuk ke dalam ruangan dan agar suhu dalam ruangan tetap terjaga dan nyaman dibuatlah fasad tambahan yaitu *Secondary Skin* atau bisa disebut juga *Sun Shading*. Sun shading ini berada pada bagian fasad bagian timur dan barat tepat di perputaran matahari pagi sampai sore hari. Bentuk sun shading ini dibuat fleksibel agar bisa dibuka dan ditutup sesuai keinginan pengguna.

5. Penerapan Penunjuk Arah



Gambar 4 34 Sun Shading

Pengguna saat berada di dalam ruang interior komersil seringkali mengalami kebingungan ataupun tersesat saat ingin menuju ke ruangan yang dituju, maka dari sini perlunya penunjuk arah (signpost) di setiap persimpangan sirkulasi ruangan. Penunjuk arah juga dibuat tegas dan kontras agar bisa langsung terlihat oleh pengguna.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, RF, Miarsono, H, Perencanaan dan Perancangan Youth Center Kota Bekasi Bergaya Arsitektur Dekonstruksi. Prosiding Sains dan jurnal.pelitabangsa.ac.id; 2022;
- Azmi, RD, Wibowo, T, Lubis, MS. Studi Tentang Perancangan Kantor Sewa Di Kota Pontianak. Jurnal Teknik Sipil. jurnal.untan.ac.id; 2013;
- Banamtuan, MSM, Fanggidae, LW, Implementasi Konsep-konsep Arsitektur Perilaku dalam Perancangan Study and Co-Working Space di Kota Kupang. ... of Architecture and journal.gioarchitect.co.id; 2023;
- Berlina, S. Perancangan Bangunan Mixed Use Di Kota Bekasi Penekanan Pada Coworking Space Dengan Interior Open Layout. dspace.uui.ac.id; 2021;
- Budi, DL. Kantor Sewa Di Yogyakarta Perancangan dengan Pendekatan Zero Carbon Buildings. dspace.uui.ac.id; 2012;
- Fakriah, N. Pendekatan arsitektur perilaku dalam pengembangan konsep model sekolah ramah anak. Gender Equality: International Journal of Child and jurnal.ar-raniry.ac.id; 2019;
- Haryadi, B. Setiawan, ... Arsitektur, Lingkungan dan Perilaku : Pengantar ke Metodologi dan Aplikasi. Yogyakarta;
- Juriaan van Meel, Yuri Martens, Hermen Jan van Ree ... Planning Office Spaces: A Practical Guide for Managers and Designers. 1972;
- Marcella, J. Arsitektur & perilaku manusia. books.google.com; 2004;
- Mawarni, KI, Hasyim, A. Desain Mechanical Electrical Gedung Perancangan Kantor Sewa. eprints.ums.ac.id; 2021;
- Pradini, PS, Astuti, RF, Sihotang, AF, Perancangan Rental Office Kota Summarecon Bekasi Dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik. Attractive: Innovative attractivejournal.com; 2022;
- SAADAH, AN. Perancangan Kantor Sewa Dengan Teknologi Photocatalytic Self-Cleaning Facades Sebagai Strategi Efisiensi Biaya Di Tangerang Selatan. dspace.uui.ac.id; 2022;
- Saputro, BW, Musywaroh, M, Handayani, KN. Penerapan Desain Arsitektur Perilaku pada Perancangan Redesain Pasar Panggungrejo Surakarta. Senthong. jurnal.ft.uns.ac.id; 2018;.
- Sofia, R. Perancangan Kantor Sewa Di Era Disrupsi Dengan Pendekatan Green Building Di Kota Semarang. dspace.uui.ac.id; 2022;
- Tandali, AN, Egam, PP. Arsitektur berwawasan perilaku (behaviorisme). Media Matrasain. ejournal.unsrat.ac.id; 2011;
- Tutuarima, DP. Creative Compound dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Bekasi. repository.upnjatim.ac.id; 2024;

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Data pribadi

Nama Lengkap : Muhammad Irfan Azka

Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 13 Februari 2002

Jenis Kelamin : Laki - laki

Fakultas : Ushuluddin dan Humaniora

Prodi : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Alamat Rumah : Jl. Imam Bonjol, no.21, RT.001/RW.003 Ds. Kalijaya,
Kec. Ciikarang Barat, Bekasi, Jawa Barat

Alamat Domisili : Jl. Srikaton utara 2 No. 26 RT 04 RW V Kelurahan
Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang
Kode Pos 50184

Agama : Islam

No telepon : 085155233361

Email : irvan.azka022@gmail.com

Instagram : @mirfan_azka

Pendidikan formal

TK	: RA El - Hurriyah
SD	: SDIT El - Hurriyah
SMP	: SMP Pondok Pesantren La Tansa
SMA	: SMA Pondok Pesantren La Tansa
KULIAH	: S1- Ilmu Seni dan Arsitektur Islam UIN Walisongo Semarang



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA**

Jalan. Prof. Dr. Hamka Km.01, Tambak Aji, Kec. Ngaliyan, Semarang 50185 Telp.

Lampiran : -
Hal : Nota Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ushuluddin dan
Humaniora Universitas Islam Negeri
(UIN) Walisongo Di Semarang

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kami beritahukan bahwa setelah kami selesaikan membimbing skripsi saudara:

Nama : Muhammad Irfan Azka
NIM : 2004056058
Jurusan : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam
Judul Skripsi : **INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY**
Nilai :
Catatan Pembimbing : 1. *selesaikan dengan baik*
2.

Demikian agar dapat digunakan semestinya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pembimbing I

Shofiyah Nurmasari. M.T.

NIP.198406282019032006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA**

Jalan. Prof. Dr. Hamka Km.01, Tambak Aji, Kec. Ngaliyan, Semarang 50185 Telp.

Lampiran : -
Hal : Nota Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ushuluddin dan
Humaniora Universitas Islam Negeri
(UIN) Walisongo Di Semarang

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kami beritahukan bahwa setelah kami selesaikan membimbing skripsi saudara:

Nama : Muhammad Irfan Azka
NIM : 2004056058
Jurusan : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam
Judul Skripsi : **INTEGRATED RENTAL OFFICE IN BEKASI CITY**
Nilai :
Catatan Pembimbing : 1. *Dinormalkan*
2.

Demikian agar dapat digunakan semestinya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pembimbing II

Didung Putra Pamungkas. S.Sn.M.Sn

NIP.199006122019031011



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA**

Jalan Prof. Dr. Hamka Km. 1 Kampus II Ngaliyan Telp. 024 7601264 Semarang 50185

BUKTI PERSETUJUAN REVISI

Dewan penguji Skripsi Fakultas Ushuluddin dan Humaniora UIN Walisongo dapat menerima revisi yang telah dilakukan oleh Saudara :

Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA

NIM : 2004056058

Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

NO	PENGUJI	TANGGAL	TANDA TANGAN
1	Dr. ZAINUL ADZFAR, M.Ag.	18 Juni 2025	1. 
2	MIFTAHUL KHAIRI, MSn.	18 Juni 2025	2. 
3	DIDUNG PUTRA PAMUNGKAS, M.Sn.	18 Juni 2025	3. 
4	ALIFIANO REZKA ADI, M.Sc.	18 Juni 2025	4. 

CATATAN REVISI UJIAN MUNAQOSAH

Setelah mencermati naskah skripsi dan presentasi Saudara,

Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA

NIM : 2004056058

Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

Saudara harus melakukan revisi skripsi sebagaimana catatan berikut :

No	Bab	Halaman	Catatan Revisi/Komentar/Saran
1.	Bab I		- Perlu ditegasakan alasan, kenapa integrasi ruang - Taman yg ditengah → Ruang tengah
2.	Bab II		- Arsitektur Perilaku → - Tampak muka Sengaja → - Drop off lebih kelihatan di desain
3.	Bab II		- Alasan pemilihan lokasi - Denah lantai 7 ada yg nambah Kolom (posisi kolom di tengah margin)
4.	Bab IV		- Keamanan apa seluruh APAR (?) utk kebakaran
5.	Bab V		- Tangga darurat di perjelas dan DED

Semarang, 18 Juni 2025

Ketua Sidang / Penguji,



Dr. ZAINUL ADZFAR, M.Ag.

NIP. 197308262002121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 1 Kampus II Ngaliyan Telp. 024-7601294 Semarang 50185

CATATAN REVISI UJIAN MUNAQOSAH

Setelah mencermati naskah skripsi dan presentasi Saudara,

Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA

NIM : 2004056058

Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

Saudara harus melakukan revisi skripsi sebagaimana catatan berikut :

No	Bab	Halaman	Catatan Revisi/Komentar/Saran
1.	Bab I	2025/06/18	
2.	Bab II		
3.	Bab III		
4.	Bab IV		
5.	Bab V		

Semarang, 18 Juni 2025
Sekretaris Sidang / Penguji,

MIFTAHUL KHAIRI, MSn.
NIP. 199105282018011002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 1 Kampus II Ngaliyan Telp. 024-7601294 Semarang 50185

CATATAN REVISI UJIAN MUNAQOSAH

Setelah mencermati naskah skripsi dan presentasi Saudara,

Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA

NIM : 2004056058

Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

Saudara harus melakukan revisi skripsi sebagaimana catatan berikut :

No	Bab	Halaman	Catatan Revisi/Komentar/Saran
1.	Bab I		
2.	Bab II		
3.	Bab III		
4.	Bab IV		
5.	Bab V		

Semarang, 18 Juni 2025

Penguji Utama I,

DIDUNG PUTRA PAMUNGKAS, M.Sn.

NIP. 199006122019031011



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 1 Kampus II Ngaliyan Telp. 024-7601294 Semarang 50185

CATATAN REVISI UJIAN MUNAQOSAH

Setelah mencermati naskah skripsi dan presentasi Saudara,

Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA

NIM : 2004056058

Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

Saudara harus melakukan revisi skripsi sebagaimana catatan berikut :

No	Bab	Halaman	Catatan Revisi/Komentar/Saran
1.	Bab I		perilaku apa yg direpson ?
2.	Bab II		- Kerangka teori ↳ behaviour x bentuk ↓
3.	Bab III		- konsep ruang yg spt apa ? - konsep bentuk yg spt apa ?
4.	Bab IV		- Cek denah parkir - cek layout furniture
5.	Bab V		- Perlu detail ruang yg menjelaskan konsep - Detail furniture - Simulasi fleksibilitas

Semarang, 18 Juni 2025
Penguji Utama II,

ALIFIANO REZKA ADI, M.Sc.
NIP. 199109192019031016



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA**

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 1 Kampus II Ngaliyan Telp. 024-7601294 Semarang 50185

CATATAN REVISI UJIAN SKRIPSI

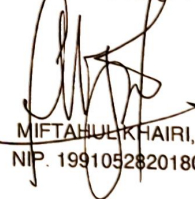
Berdasarkan penilaian Dewan Penguji Sidang Munaqosah Skripsi Fakultas Ushuluddin dan Humaniora Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang yang dilaksanakan pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 18 Juni 2025
Maka Saudara :
Nama : MUHAMMAD IRFAN AZKA
NIM : 2004056058
Judul Skripsi : KANTOR SEWA TERINTEGRASI DI KOTA BEKASI

Harus melakukan revisi naskah Skripsi saudara sebagaimana catatan berikut :

1.
.....
.....
2.
.....
.....
3.
.....
.....
4.
.....
.....

Semarang, 18 Juni 2025
Sekretaris Sidang / Penguji,


MIFTAHUL KHAIRI, MSn.
NIP. 199105282018011002