

TUGAS AKHIR

***RENTAL OFFICE* DI SURABAYA DENGAN
PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER**

Untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Tugas Akhir (Strata-1)

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR



Diajukan Oleh :

**ESTIKA NURIL'AINI
19051010053**

Dosen Pembimbing :

DYAN AGUSTIN, S.T., M.T.

FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2023

SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN KARYA PERANCANGAN
(ORIGINALITAS DESIGN)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : ESTIKA NURIL'AINI.....
NPM : 19051010053.....
JUDUL TA : RENTAL OFFICE DI SURABAYA DENGAN.....
PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER.....
PEMBIMBING : DYAN AGUSTIN, S.T., M.T.....

Dengan ini Menyatakan bertanggung jawab atas **keaslian** (*originalitas*) karya rancang yang saya kerjakan dan bersedia dikenakan sanksi akademis bila karya yang dihasilkan diragukan keasliannya.

Mengetahui

Koordinator Prodi Arsitektur

(Mohammad Pranoto Soedjarwo, S.T., M.T)

Surabaya, 3 FEBRUARI 2023.....
Yang Menyatakan.



(ESTIKA NURIL'AINI.....)

HALAMAN PENGESAHAN
RENTAL OFFICE DI SURABAYA DENGAN
PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER


Disusun oleh :
ESTIKA NURIL'AINI
19051010053

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : 31 Agustus 2023


Pembimbing


DYANA AGUSTINA, S.T., M.T.
NIPPPK. 19770817 202121 2004

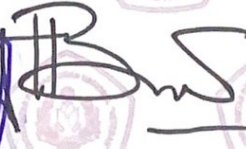
Penguji I


Ir. Sri Suryani Y.W., M.T.
NIP. 19670722 199303 2002

Penguji II


Vijar Galax P. J. P., S.T., M.Ars.
NIP. 19881219 202012 1008

Tugas Akhir telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)
Dekan Fakultas Arsitektur dan Desain

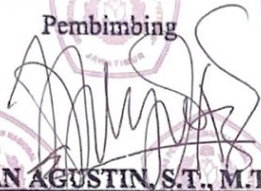

Ibu Sholichin, S.T., M.T.
NIPPPK. 19710916 202121 1004

HALAMAN PERSETUJUAN
RENTAL OFFICE DI SURABAYA DENGAN
PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER

Disusun oleh :
ESTIKA NURIL'AINI
19051010053

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : 31 Agustus 2023

Pembimbing


DYANA AGUSTINA, S.T., M.T.
NIPPPK. 19770817 202121 2004

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)

Plt. Ketua Program Studi Arsitektur


Ir. Eva Elviana, M.T.
NIPPPK. 19660411 202121 2001

RENTAL OFFICE DI SURABAYA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER

**ESTIKA NURIL'AINI
19051010053**

ABSTRAK

Surabaya merupakan ibu kota provinsi Jawa Timur, sekaligus menjadi pusat perekonomian di Jawa Timur. Dimana banyak perusahaan baik skala global maupun nasional yang beroperasi di Surabaya. Angka perekonomian di Kota Surabaya juga meningkat setiap tahunnya, hal ini berdampak pada perkembangan bisnis di Kota Surabaya karena penduduknya yang secara garis besar dapat membuka lapangan pekerjaan sendiri, data tersebut diperkuat oleh data kenaikan angka pertumbuhan ekonomi di Kota Surabaya yang dicatat oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya.

Bertambahnya penduduk Surabaya menyebabkan penduduk usia kerja (tenaga kerja) dari tahun ke tahun semakin meningkat. Sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah/lahan saat ini akan semakin tinggi dan mengakibatkan berkurangnya persediaan lahan kosong di Kota Surabaya. Pembangunan rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) yang tidak terkendali dapat berdampak negatif terhadap kondisi lalu lintas serta menyebabkan struktur kota menjadi tidak ideal.

Sebagai solusi atas permasalahan yang ada, sehingga dirancang *Rental Office* di Kota Surabaya yang diharapkan mampu memberi wadah untuk menunjang naiknya angka perekonomian di Kota Surabaya dengan menerapkan bangunan vertikal sehingga pemanfaatan lahan dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin.

Arsitektur Kontemporer merupakan pendekatan yang digunakan dalam desain. Desain kontemporer memiliki desain yang lebih maju, variatif, feksibel dan inovatif, baik secara bentuk maupun tampilan, jenis material, pengolahan material, maupun teknologi yang dipakai. Selain itu dalam perancangan disusunlah tema utama yaitu "*Flexible Workplace*" yaitu lingkungan kerja dengan desain yang fleksibel dan juga menaungi segala kebutuhan pengguna seperti ruang untuk berkolaborasi, banyaknya ruang terbuka, suasana ruang yang nyaman, memiliki sirkulasi yang mudah di akses, dan zona ruang yang jelas.

Kata Kunci : Kontemporer, Kota Surabaya, *Rental Office*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini. Tugas Akhir ini merupakan salah satu bagian dalam menyelesaikan studi perguruan tinggi S1 jurusan arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain di UPN “Veteran” Jawa Timur. Adapun judul yang saya ajukan yaitu “Rental Office di Surabaya Dengan Pendekatan Arsitektur Kontemporer”.

Dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini banyak melewati lika-liku dan pada akhirnya dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan banyak pihak, karena itu pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dyan Agustin, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing saya, terima kasih banyak atas bimbingan, kritik, saran, dan ilmunya selama proses mengerjakan tugas akhir.
2. Ibu Ir. Sri Suryani Yuprapti Winasih, M.T. dan bapak Vijar Galax P. J. P., S.T., M.Ars. selaku dosen penguji, terima kasih atas ilmunya selama proses menyelesaikan tugas akhir.
3. Serta kepada keluarga dan teman dekat yang berperan dalam memberikan semangat dan dukungannya kepada saya.

Harapan saya, semoga proposal tugas akhir ini dapat memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan strata-1 di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, yang dapat bermanfaat bagi seluruh kalangan.

Terlepas dari semua yang sudah saya kerjakan, saya menyadari bahwa dalam Proposal Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca yang membangun sangat berarti bagi saya. Sehingga untuk ke depannya proposal ini dapat menjadi lebih baik lagi.

Surabaya, 31 Agustus 2023

Estika Nuril'aini

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3. Batasan Perancangan.....	5
1.4. Tahapan Perancangan.....	6
1.5. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN	8
2.1. Tinjauan Umum Perancangan	8
2.1.1. Pengertian Judul.....	8
2.1.2. Studi Literatur	10
2.1.2.1. Klasifikasi <i>Rental Office</i>	10
2.1.2.2. Kebutuhan Ruang <i>Rental Office</i>	12
2.1.2.3. Persyaratan <i>Rental Office</i>	13
2.1.2.4. Standar Tata Ruang Kantor.....	14

2.1.2.5. Jenis Ruang Kantor	17
2.1.2.6. Standar Ukuran Peralatan Kerja.....	21
2.1.2.7. Standar Ukuran Ruang Kantor	21
2.1.2.8. Standar Massa Bangunan	22
2.1.2.9. Sistem Penyewaan.....	23
2.1.2.10. Kajian Tentang Arsitektur Kontemporer	24
2.1.3. Studi Kasus.....	26
2.1.3.1. South Quarter	26
2.1.3.2. Intiland Tower Jakarta.....	33
2.1.4. Hasil Analisa	44
2.2. Tinjauan Khusus Perancangan	47
2.2.1. Penekanan Perancangan	47
2.2.2. Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang	48
2.2.3. Perhitungan Luasan Ruang	49
2.2.3.1. Perhitungan Luasan Fasilitas Utama.....	49
2.2.3.2. Perhitungan Luasan Fasilitas Pengelola.....	51
2.2.3.3. Perhitungan Luasan Fasilitas Penunjang.....	51
2.2.3.4. Perhitungan Luasan Fasilitas Servis.....	52
2.2.4. Program Ruang.....	53
BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN.....	54
3.1. Latar Belakang Pemilihan Lokasi	54
3.2. Penetapan Lokasi.....	54
3.3. Kondisi Fisik Lokasi.....	59
3.3.1. Eksisting Site.....	59
3.3.2. Aksesibilitas	60

3.3.3. Potensi Lingkungan.....	61
3.3.4. Infrastruktur Kota.....	61
3.3.5. Peraturan Bangunan Setempat	63
BAB IV ANALISA PERANCANGAN.....	64
4.1. Analisa Site.....	64
4.1.1. Analisa Aksesibilitas	64
4.1.2. Analisa Iklim.....	65
4.1.3. Analisa Lingkungan Sekitar.....	68
4.1.4. Analisa Zoning	72
4.2. Analisa Ruang	73
4.2.1. Organisasi Ruang	73
4.2.2. Hubungan Antar Ruang Dan Sirkulasi.....	74
4.2.3. Diagram Abstrak	76
4.3. Analisa Bentuk Dan Tampilan	77
4.3.1. Analisa Bentuk Massa Bangunan.....	77
4.3.2. Analisa Tampilan	78
BAB V KONSEP PERANCANGAN.....	79
5.1. Tema Rancangan	79
5.1.1. Pendekatan Tema	79
5.1.2. Penentuan Tema Rancangan	80
5.2. Pendekatan Rancangan.....	81
5.3. Metode Perancangan	83
5.4. Konsep Rancangan.....	84
5.4.1. Konsep Bentuk Massa Bangunan.....	84
5.4.2. Konsep Tampilan Bangunan.....	86

5.4.3. Konsep Ruang Dalam	87
5.4.4. Konsep Ruang Luar.....	88
5.4.4.1. Konsep Sirkulasi	88
5.4.4.2. Konsep Parkir.....	89
5.4.4.3. Konsep Pencapaian Tapak	89
5.4.5. Konsep Struktur dan Material	90
5.4.6. Konsep Utilitas.....	91
5.4.6.1. Konsep Air Bersih.....	91
5.4.6.2. Konsep Air Kotor.....	91
5.4.6.3. Konsep Pembuangan Sampah.....	92
5.4.6.4. Konsep Penghawaan	92
5.4.6.5. Konsep Pencahayaan.....	94
5.4.6.6. Konsep Transpostasi Vertikal	94
5.4.6.7. Konsep Instalasi Kebakaran.....	95
5.4.6.8. Konsep Jaringan Listrik dan Genset	96
BAB VI APLIKASI PERANCANGAN	97
6.1. Aplikasi Rancangan.....	97
6.1.1. Aplikasi Bentuk dan Tampilan.....	97
6.2. Aplikasi Ruang Dalam	98
6.2.1. Aplikasi Alur Kegiatan	98
6.2.2. Aplikasi Modul Ruang	99
6.3. Aplikasi Ruang Luar.....	99
6.3.1. Aplikasi Sirkulasi dan Pencapaian Tapak	99
6.3.2. Aplikasi Parkir	100
6.3.3. Aplikasi Tatanan Tapak	101

6.4. Aplikasi Struktur	101
6.5. Aplikasi Sistem Bangunan	102
6.5.1. Aplikasi Sistem Air	102
6.5.2. Aplikasi Sistem Penghawaan	102
6.5.3. Aplikasi Sistem Pencahayaan	103
6.5.4. Aplikasi Sistem Transportasi Vertikal	104
6.5.5. Aplikasi Sistem Kebakaran	104
6.5.6. Aplikasi Jaringan Listrik	105
DAFTAR PUSTAKA	106
LAMPIRAN	108

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Standar Penerangan Ruang	14
Tabel 2. 2 Fasilitas dan Aktivitas Intiland Surabaya.....	34
Tabel 2. 3 Hasil Analisa Aspek Lokasi	44
Tabel 2. 4 Hasil Analisa Aspek Bentuk Bangunan	44
Tabel 2. 5 Hasil Analisa Aspek Sistem Penataan Lantai	45
Tabel 2. 6 Hasil Analisa Aspek Penghawaan dan Pencahayaan	45
Tabel 2. 7 Hasil Analisa Aspek Struktur dan Material	46
Tabel 2. 8 Aspek Tampilan	47
Tabel 2. 9 Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang	48
Tabel 2. 10 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe A	49
Tabel 2. 11 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe B	50
Tabel 2. 12 Perhitungan Luas Ruang Rental Office Tipe C	50
Tabel 2. 13 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Pengelola	51
Tabel 2. 14 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Penunjang	51
Tabel 2. 15 Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Servis.....	52
Tabel 2. 16 Perhitungan Luas Ruang Parkir Basement B1-B2.....	53
Tabel 2. 17 Perhitungan Luas Ruang Total.....	53
Tabel 3. 1 Skoring Lokasi	57
Tabel 4. 1 Kebutuhan Ruang dan Zonasi	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya.....	2
Gambar 2. 1 Layout <i>Cellular System</i>	11
Gambar 2. 2 Layout <i>Group Space System</i>	11
Gambar 2. 3 Layout <i>Open Plan System</i>	12
Gambar 2. 4 Tata ruang terbuka.....	15
Gambar 2. 5 Tata ruang tertutup	15
Gambar 2. 6 Tata ruang semi terbuka	16
Gambar 2. 7 Tata ruang semi terbuka	17
Gambar 2. 8 Ruang kantor berkamar	18
Gambar 2. 9 Ruang kantor terbuka	19
Gambar 2. 10 Ruang kantor berhias.....	20
Gambar 2. 11 Standar Ukuran Peralatan Kerja.....	21
Gambar 2. 12 Potongan perkantoran dengan kegiatan komunal.....	22
Gambar 2. 13 Kebutuhan Ruang dan Sirkulasi Berbagai Peralatan Kantor	22
Gambar 2. 14 Tipologi massa bangunan kantor.....	23
Gambar 2. 15 South Quarter	27
Gambar 2. 16 Site Plan South Quarter	28
Gambar 2. 17 Massa South Quarter	29
Gambar 2. 18 Fasad South Quarter	30
Gambar 2. 19 Interior South Quarter	31
Gambar 2. 20 Struktur South Quarter	31
Gambar 2. 21 Tampilan Jagat Tower	33
Gambar 2. 22 Intiland Tower Jakarta.....	34
Gambar 2. 23 Intiland Tower Jakarta.....	35
Gambar 2. 24 Denah Intiland Tower Jakarta	37
Gambar 2. 25 Potongan Intiland Tower Jakarta.....	37
Gambar 2. 26 Ruang Luar Intiland Tower Jakarta.....	38
Gambar 2. 27 Struktur Intiland Tower Jakarta.....	39

Gambar 2. 28 Struktur Intiland Tower Jakarta.....	39
Gambar 2. 29 Struktur Intiland Tower Jakarta.....	40
Gambar 2. 30 Peletakan Shaft Air Intiland Tower Jakarta	40
Gambar 2. 31 Tangga Darurat Intiland Tower Jakarta	41
Gambar 2. 32 Shaft Listrik Intiland Tower Jakarta.....	42
Gambar 2. 33 Penerapan penghawaan alami Intiland Tower Jakarta	42
Gambar 2. 34 Aplikasi Pencahayaan Buatan Intiland Tower Jakarta	43
Gambar 2. 35 Lobby Intiland Tower Jakarta	43
Gambar 3. 1 Peta Site Jl. Urip Sumoharjo No.37, Surabaya	55
Gambar 3. 2 Peta Site Jl. Panglima Sudirman No.29-31, Surabaya	56
Gambar 3. 3 Peta Site Jl. Basuki Rahmat No.80, Surabaya.....	57
Gambar 3. 4 Site Perancangan	59
Gambar 3. 5 Kondisi Aksesibilitas.....	60
Gambar 3. 6 Potensi Lingkungan.....	61
Gambar 3. 7 Kondisi Jalan.....	62
Gambar 3. 8 Utilitas	62
Gambar 4. 1 Analisa Aksebilitas.....	64
Gambar 4. 2 Analisa Respon Aksebilitas.....	65
Gambar 4. 3 Analisa Iklim	66
Gambar 4. 4 Analisa Respon Iklim	66
Gambar 4. 5 Analisa Angin.....	67
Gambar 4. 6 Analisa Respon Angin.....	68
Gambar 4. 7 Analisa Potensi Lingkungan Sekitar	69
Gambar 4. 8 Analisa View	70
Gambar 4. 9 Analisa Kebisingan	71
Gambar 4. 10 Analisa Respon Kebisingan	72
Gambar 4. 11 Analisa Zoning	72
Gambar 4. 12 Hubungan Ruang Dan Sirkulasi Lantai 1.....	75
Gambar 4. 13 Hubungan Ruang Dan Sirkulasi Lantai 2-3	75
Gambar 4. 14 Hubungan Ruang Dan Sirkulasi Lantai 4-7	75
Gambar 4. 15 Diagram Abstrak	76

Gambar 4. 16 Massa Bangunan	77
Gambar 4. 17 Contoh Tampilan Bangunan.....	78
Gambar 5. 1 <i>Brainstorming</i> Tema Rancangan.....	81
Gambar 5. 2 Skema Dasar Pendekatan Rancangan	82
Gambar 5. 3 <i>Mind Map</i> Metode Transformasi Rancangan.....	84
Gambar 5. 4 Transformasi Bentuk Bangunan.....	84
Gambar 5. 5 Transformasi Bentuk Bangunan.....	85
Gambar 5. 6 Transformasi Bentuk Bangunan.....	86
Gambar 5. 7 Transformasi Bentuk Bangunan.....	86
Gambar 5. 8 Tampilan bangunan	87
Gambar 5. 9 Contoh Interior Office	88
Gambar 5. 10 Sirkulasi Kendaraan	89
Gambar 5. 11 Pola Parkir	89
Gambar 5. 12 Pencapaian Tapak.....	90
Gambar 5. 14 Sistem Distribusi Air Bersih	91
Gambar 5. 15 Sistem Pengolahan Air Kotor.....	91
Gambar 5. 16 Sistem Pengolahan Sampah	92
Gambar 5. 17 Penghawaan Alami.....	93
Gambar 5. 18 Cara Kerja AC Central	93
Gambar 5. 19 Aplikasi secondary skin	94
Gambar 5. 20 Transportasi Vertikal.....	95