

TUGAS AKHIR 146



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR  
**"SOFFICE" RENTAL OFFICE DI TANGERANG**

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur*

Disusun Oleh:

Muhamad Sae Ilham Trihartono

21020115120006

Dosen Koordinator:

**Ir. Budi Sudarwanto, Msi**

Dosen Pembimbing I

**Ir. Indriastjario, M.Eng**

Dosen Penguji

**DR. Ir. Erni Setyowati, MT**

**DR. Ir. Agung Budi Sardjono, MT**

**Resza Riskiyanto, ST. MT.**

TUGAS AKHIR PERIODE 146

**Prodi S1 Departemen Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Semarang  
2019**

**HALAMAN  
PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 27 Maret 2019



Muhamad Sae Ilham Trihartono  
21020115120006

## HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ( LP3A ) ini diajukan oleh:

Nama : Muhamad Sae Ilham Trihartono

NIM : 21020115120006


Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S1)

Judul Skripsi : "SOFFICE" Rental Office di Tangerang


**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana / S1 pada Departemen / Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.**

### TIM DOSEN

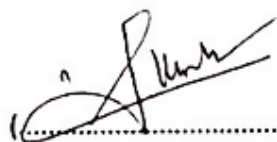
**Pembimbing I** : Ir. Indriastjario, M.Eng  
NIP. 1962101619880301003

  
(.....)

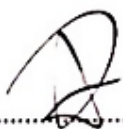
**Penguji** : DR. Ir. Erni Setyowati, MT  
NIP. 196704041998022001

  
(.....)

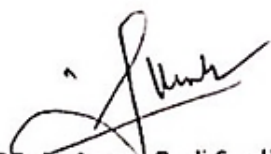
DR. Ir. Agung Budi Sardjono, MT  
NIP. 196310201991021001

  
(.....)

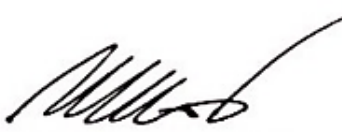
Resza Riskiyanto, ST. MT.  
NIP. 198406272012121003

  
(.....)

Ketua Departemen Arsitektur

  
**DR. Ir. Agung Budi Sardjono, MT**  
NIP. 196310201991021001

Semarang, 27 Maret 2019  
Ketua Program Studi S1 Arsitektur

  
**DR. Ir. Erni Setyowati, MT**  
NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhamad Sae Ilham Trihartono

NIM : 21020115120006

Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S1)

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ( *None Exclusive Royalty Free Right* ) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“SOFFICE” Rental Office di Tangerang**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data ( *database* ), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 27 Maret 2019

Yang Menyatakan



Muhamad Sae Ilham Trihartono

## ABSTRAK

### *“SOFFICE” Rental Office di Tangerang*

Oleh: Muhamad Sae Ilham Trihartono, Indriastjario

Kota Tangerang Selatan merupakan kota satelit dari Jakarta, perkembangan Kota Tangerang Selatan dapat dikatakan sangatlah pesat dibandingkan kota-kota satelit Jakarta lainnya, Kawasan BSD dan Summarecon menjadi pusat perkembangan kota ini.

Dibawah pengembang Sinarmas dan Paramount, kawasan BSD dan Summarecon menjadi pusat-pusat perumahan, bisnis dan perkantoran yang sangat maju. Hal ini ditunjang dengan dibangunnya fasilitas finansial, perdagangan, jasa dan industri. Besarnya pembangunan ditunjang dengan letak Kota Tangerang Selatan yang strategis dan akses yang ditunjang langsung oleh jalan Tol, Kereta Commuter Line, serta Bandar Udara Soekarno Hatta. Dari segi infrastruktur kota Tangerang Selatan bisa dikatakan sebanding dengan Jakarta. Sehingga memikat para investor untuk menanamkan modalnya di daerah Kota Tangerang Selatan.

Pesatnya perkembangan Kota Tangerang Selatan memikat banyak investor untuk menanamkan modal di daerah ini, serta perusahaan-perusahaan besar maupun kecil untuk bermarkas di daerah ini, seperti halnya Unilever sebagai perusahaan besar memilih untuk membangun Kantor Pusatnya di kawasan BSD yang memiliki lahan kosong cukup luas. Hal tersebut juga diikuti oleh perusahaan-perusahaan lain baik skala besar maupun kecil berminat untuk memiliki kantor di daerah Tangerang Selatan terutama daerah BSD – Alamsutera.

Banyaknya perusahaan yang berminat untuk memiliki kantor di daerah Tangerang Selatan sudah diakomodir oleh pengembang Sinarmas dan Paramount dengan mendirikan banyak Office Ruko, kebutuhan ruang kantor yang tinggi inilah yang mendasari diperlukannya ruang kantor yang lebih dari sekedar ruko.

Sinarmas dan Paramount sebagai pengembang sendiri telah menetapkan kawasan Green Office District di daerah BSD, mengenai bangunan gedung ramah lingkungan, atau gedung hijau. Jakarta merupakan kota pertama yang menerbitkan regulasi tersebut di Indonesia. Dalam aturan tersebut terdapat berbagai syarat suatu bangunan bisa dikatakan ‘green building’. Kemudian, sebentar lagi beberapa kota besar di Indonesia seperti Bandung, Surabaya, dan Semarang juga akan segera menerbitkan peraturan regulasi bangunan ramah lingkungan atau bangunan hijau. Sehingga, seluruh bangunan yang nantinya akan dibangun, haruslah bersertifikasi bangunan hijau terlebih dahulu sebelum nantinya akan resmi dibangun.

Dari permasalahan di atas, diperlukan solusi dalam bentuk sebuah bangunan rental office di Tangerang Selatan yang menerapkan system green building pada keseluruhan desain bangunannya. Untuk mewujudkan perancangan dari studi kasus Rental Office di Tangerang Selatan, diperlukan pedoman perencanaan dan perancangan yang solutif untuk dilanjutkan ke tahap eksplorasi.

Pedoman perencanaan dan perancangan “SOFFICE” Rental Office di Tangerang dirumuskan dari persyaratan bangunan kantor yang dikeluarkan pemerintah, standar bangunan green building, serta tinjauan dari “SOFFICE” Rental Office di Tangerang sebagai acuan dalam perancangan.

**Kata Kunci :** *Rental Office, Bangunan Hijau, Tangerang Selatan*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatNya sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan LP3A Tugas Akhir dengan judul *"SOFFICE" Rental Office di Tangerang* dengan tepat waktu. Penyusunan LP3A ini dilakukan untuk memenuhi mata kuliah Tugas Akhir dan untuk melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Selesaiannya penyusunan LP3A ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Ir.Indriastjario, M.Eng selaku dosen pembimbing utama mata kuliah tugas akhir;
2. Ibu DR.Ir.Erni Setyowati, MT, Bapak DR.Ir.Agung Budi Sardjono, MT, bapak Resza Riskiyanto, ST, MT selaku dosen penguji mata kuliah tugas akhir;
3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MT selaku dosen koordinator mata kuliah tugas akhir;
4. Bapak DR. Ir. Agung Budi Sardjono, MT selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
5. Ibu DR. Ir. Erni Setyowati, MT selaku Kaprodi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
6. Keluarga yang telah member dukungan pada penulis;
7. Kerabat dan rekan yang senantiasa saling mendukung dalam menempuh pendidikan ini.

LP3A ini masih terdapat kekurangan di dalamnya, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan LP3A ini dan persiapan penyusunan LP3A agar menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga LP3A ini bermanfaat bagi kalangan mahasiswa dalam bidang ilmu arsitektur pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Semarang, 27 Maret 2019



Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran .....	1
1.2.1 Tujuan .....	1
1.2.2 Sasaran .....	1
1.3 Manfaat .....	2
1.3.1 Subjektif .....	2
1.3.2 Objektif.....	2
1.4 Ruang Lingkup .....	2
1.3.1 Secara Substansial.....	2
1.3.2 Secara Spasial.....	2
1.5 Metode Pembahasan .....	2
1.5.1 Metode Deskriptif .....	2
1.5.2 Metode Dokumentatif .....	2
1.5.1 Metode Komparatif.....	2
1.6 Sistematika Pembahasan .....	3
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>4</b>
2.1 Tinjauan Umum Rental Office .....	4
2.2 Klasifikasi Rental Office .....	4
2.3 Standar Perencanaan dan Perancangan Rental Office .....	7
2.3.1 Tipologi Ruang Rental Office.....	7
2.3.2 Standar Perancangan Ruang Rental Office .....	9
2.4 Fasilitas Penunjang Rental Office .....	11
2.5 Tinjauan Pendekatan Desain .....	12
2.5.1 Pengertian Green Architecture .....	13
2.5.2 Penjabaran Green Architecture .....	13
<b>BAB III DATA TINJAUAN LOKASI .....</b>	<b>14</b>
3.1 Tinjauan Umum Kota Administrasi Tangerang Selatan .....	14
3.1.1 Letak Geografis Kota Administrasi Tangerang Selatan .....	14
3.1.2 Kependudukan Kota Administrasi Tangerang Selatan .....	15
3.2 Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Administrasi Tangerang Selatan .....	15
3.2.1 Kebijakan Penataan Ruang Kota .....	15
3.2.2 Kawasan Perkantoran Wilayah Kota Administrasi Tangerang Selatan .....	17
3.3 Peraturan Daerah Mengenai Fasilitas Umum .....	18
3.3.1 Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	18

3.3.2 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	21
3.3.3 Garis Sempadan (Muka) Bangunan Gedung .....	23
3.3.4 Garis Sempadan (Samping dan Belakang) Bangunan Gedung .....	23
3.3.5 Ketinggian dan Fungsi Bangunan .....	24
<b>BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN .....</b>	<b>25</b>
4.1 Kesimpulan .....	25
4.2 Batasan .....	25
4.3 Anggapan .....	25
<b>BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....</b>	<b>26</b>
5.1 Konsep Dasar Perancangan .....	26
5.2 Program Ruang .....	26
5.3 Tapak Terpilih .....	31
5.4 Penekanan Arsitektural .....	32
<b>BAB VI KESIMPULAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RENTAL OFFICE .....</b>	<b>34</b>
6.1 Program Dasar Perencanaan .....	34
6.1.1 Program Ruang .....	34
6.2 Data Bangunan, Building Depth dan Pendekatan Gubahan Massa .....	34
6.3 Kesimpulan .....	36
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>37</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Layout Office .....	7
<b>Gambar 2.2</b> Layout Office .....	7
<b>Gambar 2.3</b> Layout Office .....	8
<b>Gambar 2.4</b> Layout Office .....	8
<b>Gambar 2.5</b> Layout Office .....	8
<b>Gambar 2.6</b> Layout Office .....	9
<b>Gambar 2.7</b> Layout Office .....	9
<b>Gambar 2.8</b> Pencapaian Ruang .....	9
<b>Gambar 2.9</b> Layout Peralatan .....	10
<b>Gambar 2.10</b> Layout Peralatan .....	10
<b>Gambar 2.11</b> Layout Peralatan .....	10
<b>Gambar 2.12</b> Layout Peralatan .....	10
<b>Gambar 3.1</b> Peta Administrasi Tangerang Selatan .....	14
<b>Gambar 5.1</b> Lokasi Tapak .....	31
<b>Gambar 6.1</b> Building Data .....	34
<b>Gambar 6.2</b> Building Depth.....	35
<b>Gambar 6.3</b> Gubahan Massa.....	35
<b>Gambar 6.4</b> Final Result Energy Saving.....	36

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Standar Lift .....	11
<b>Tabel 2.2</b> Standar Toilet .....	12
<b>Tabel 2.3</b> Fasilitas Kantor Sewa.....	12
<b>Tabel 2.2</b> Analisa Pelaku, Kegiatan, dan Kebutuhan Ruang (bersifat penunjang) .....	19
<b>Tabel 5.1</b> Program Ruang .....	26
<b>Tabel 5.2</b> Rekapitulasi Besaran Ruang .....	30