



**PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR MODERN**

**TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Muhammar Riski Firdaus
41220010015

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**



**PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR MODERN**

**TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**
Muhammar Riski Firdaus
41220010015

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**

HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Muhammar Riski Firdaus**
NIM : 41220010015
Fakultas/Program Studi : Teknik/Arsitektur

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tugas Akhir berjudul:

“PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN”

adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 February 2026



Muhammar Riski Firdaus

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

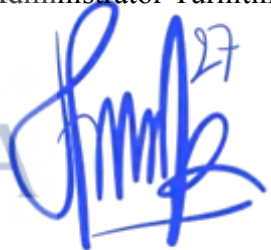
Menerangkan bahwa Karya Ilmiah/Laporan Tugas Akhir/Skripsi pada BAB I,, BAB III, BAB IV dan BAB V atas nama:

Nama : **Muhammar Riski Firdaus**
NIM : **41220010015**
Program Studi : **Arsitektur**
Judul Tugas Akhir / Tesis
/ Praktek Keinsinyuran : **Perancangan Kantor Sewa Dengan Pendekatan**
Arsitektur Modern

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Rabu, 25 Februari 2026** dengan hasil presentase sebesar **16 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 25 Februari 2026
Administrator Turnitin,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



Itmam Haidi Syarif

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Muhammar Riski Firdaus
NIM : 41220010015
Fakultas/Program Studi : Teknik / Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Perancangan Kantor Sewa Dengan Pendekatan
Arsitektur Modern

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 26 January 2026 dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:

Pembimbing


Dr. Rr. Diana Ayudya, ST.,MT
NIDN/NUPTK: 0321078105

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 February 2026

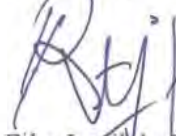
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T
NIDN/NUPTK: 0307037202

Ketua Program Studi
Teknik Arsitektur



Rona Fika Jamilah, S.T, M.T
NIDN/NUPTK: 0329048401

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, penulis mengucapkan rasa syukur yang mendalam atas segala berkat, petunjuk, dan karunia-Nya yang selalu ada di setiap langkah. Dengan demikian, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “DESAIN KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN”. Penulisan tugas akhir ini adalah bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada jenjang Strata Satu (S1) di Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur.

Dengan penuh penghargaan, Penulis ingin menyampaikan rasa Syukur yang tinggi kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan pendampingan selama proses pembuatan tugas akhir ini. Berkat bantuan tersebut, penulis memperoleh banyak pengetahuan baru dan memperluas wawasan dalam bidang yang digeluti. Secara khusus, apresiasi ini penulis tujukan kepada:

1. Untuk orang tua tercinta yang senantiasa menyertai langkah penulis dengan doa, semangat, dan dukungan tanpa henti sejak awal hingga tuntasnya penyusunan tugas akhir ini.
2. Ibu Rona Fika Jamila, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Arsitektur, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dukungan dan dorongan berharga selama proses penyusunan tugas akhir ini.
3. Bapak Annizar Bachri, B.Arch., M.Arch., selaku Koordinator Tugas Akhir, yang telah membimbing dan memberikan arahan berharga sepanjang proses penyusunan tugas akhir ini.
4. Ibu Dr Diana Ayudya, ST., MT selaku Pembimbing Tugas Akhir, yang dengan penuh kesabaran meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan, serta nasihat berharga hingga penulis dapat menuntaskan penyusunan tugas akhir ini.
5. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana yang telah memberikan bantuan, kemudahan perizinan, serta arahan yang bermanfaat bagi penulis sepanjang proses penyusunan tugas akhir ini..
6. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana yang senantiasa memberikan dorongan semangat, dukungan, serta masukan konstruktif selama proses penyusunan tugas akhir ini.

Tugas akhir ini membahas tema desain ruang kerja di Cikoko, Jakarta Selatan, dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Kontemporer. Harapannya, karya ini dapat memberikan kontribusi positif dalam menghadirkan ruang kerja yang lebih nyaman dan bermanfaat bagi masyarakat. Penulis menyadari bahwa proses penyusunan tugas akhir ini bukanlah hal yang mudah, sehingga tidak terlepas dari berbagai kekurangan dan ketidaksempurnaan. Dengan penuh kerendahan hati, penulis menyampaikan permohonan maaf atas segala

keterbatasan. Teks ini sangat ingin menerima masukan serta penilaian yang positif untuk meningkatkan dan menyempurnakan ke depannya.

Jakarta, 01 January 2026

Muhammar Riski Firdaus
NIM : 41220010015



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammar Riski Firdaus
NIM : 41220010015
Fakultas/Program Studi : Teknik / Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Perancangan Kantor Sewa Dengan Pendekatan Arsitektur Modern

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, 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.

Jakarta, 21 February 2026

Yang menyatakan,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



Muhammar Riski Firdaus

ABSTRAK

Perkembangan ekonomi perkotaan dan meningkatnya aktivitas bisnis di Jakarta mendorong kebutuhan akan ruang kerja yang efisien, fleksibel, dan representatif. Keterbatasan lahan serta tingginya harga tanah di kawasan perkotaan, khususnya Jakarta Selatan, menjadikan bangunan vertikal sebagai solusi optimal dalam pemanfaatan ruang. Kawasan Cikoko, Pancoran, memiliki potensi strategis sebagai zona perkantoran karena didukung oleh aksesibilitas transportasi yang baik dan intensitas aktivitas ekonomi yang tinggi.

Tugas Akhir ini membahas perancangan kantor sewa di kawasan Cikoko, Jakarta Selatan, dengan pendekatan Arsitektur Modern. Pendekatan ini diterapkan untuk menjawab kebutuhan ruang kerja yang fungsional, efisien, fleksibel, serta mampu mencerminkan citra profesional bangunan perkantoran masa kini. Metode perancangan dilakukan melalui analisis tapak, studi literatur, studi preseden, serta analisis aktivitas dan kebutuhan ruang pengguna.

Hasil perancangan menampilkan konsep bangunan kantor sewa bertingkat tinggi dengan penataan ruang yang adaptif, pengolahan massa bangunan yang sederhana dan efisien, serta penerapan prinsip Arsitektur Modern yang menekankan fungsi, keteraturan, dan kenyamanan. Diharapkan rancangan ini dapat menjadi solusi arsitektural yang mendukung aktivitas bisnis, meningkatkan kualitas lingkungan kerja, serta berkontribusi terhadap pengembangan kawasan Cikoko sebagai pusat perkantoran di Jakarta Selatan.

Kata kunci: kantor sewa, arsitektur modern, bangunan bertingkat, Jakarta Selatan, Cikoko.

ABSTRACT

Urban economic growth and the increasing intensity of business activities in Jakarta have driven the demand for efficient, flexible, and representative workspaces. Limited land availability and rising land prices in urban areas, particularly in South Jakarta, have made vertical buildings an optimal solution for efficient land use. The Cikoko area in Pancoran has significant strategic potential as an office district due to its strong transportation accessibility and high level of economic activity.

This Final Project discusses the design of a rental office building in Cikoko, South Jakarta, using a Modern Architecture approach. This approach is applied to address the need for functional, efficient, and flexible workspaces that reflect the professional image of contemporary office buildings. The design method includes site analysis, literature review, precedent studies, and analysis of user activities and spatial requirements.

The design outcome presents a high-rise rental office building concept with adaptive spatial organization, simple and efficient massing, and the application of Modern Architecture principles that emphasize function, order, and comfort. This design is expected to serve as an architectural solution that supports business activities, enhances the quality of the working environment, and contributes to the development of Cikoko as a business and office hub in South Jakarta.

Keywords: rental office, modern architecture, high-rise building, South Jakarta, Cikoko.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	0
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
SURAT KETERANGAN HASIL <i>SIMILARITY</i>	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pernyataan Masalah.....	3
1.3 Maksud dan Tujuan.....	3
1.3.1 Maksud.....	3
1.3.2 Tujuan	3
1.4 Ruang Lingkup dan Batasan	4
1.4.1 Ruang Lingkup Pembahasan	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
1.6 Kerangka Berfikir.....	6
BAB II TINJAUAN PROYEK DAN TEMA.....	7
2.1 Tinjauan.....	7
2.1.1 Kantor Sewa	7
2.1.2 Pengertian Kantor Sewa.....	13
2.1.3 Klasifikasi Kantor	14
2.1.4 Persyaratan Ruang Kantor	18
2.1.5 Sistem Penyewaan dalam Kantor Sewa	21
2.1.6 Standar Tata Ruang Arsitektural.....	22
2.1.7 Standar Ukuran Ruang Kantor.....	24
2.1.8 Pengertian Arsitektur Modern.....	25
2.1.9 Definisi Arsitektur Modern Menurut Para Ahli.....	26
2.1.10 Ciri-Ciri Arsitektur Modern	26
2.1.11 Sejarah Arsitektur Modern.....	28
2.1.12 Perinsip-Perinsip Arsitektur Modern	29
2.1.13 Kriteria Perancangan Bangunan Hijau.....	29
2.2 Studi Pereseden	31
2.2.1 South Quarter	31
2.2.2 185 Avenue Charles de Gaulle Office Building	34
BAB III DATA DAN ANALISA	37
3.1 Data Tapak.....	37
3.1.1 Makro	37

3.1.2	Mezzo.....	38
3.1.3	Mikro.....	39
3.2	Annalisa Aktifitas dan Ruang	40
3.2.1	Profil Pengguna.....	40
3.2.2	Aktifitas dan Kebutuhan Ruang.....	42
3.2.3	Hubungan Ruang	47
3.2.4	Program Ruang	48
3.2.5	Image Ruang	51
3.3	Data. Analisis Tapak	53
3.3.1	Data Tata Guna Lahan	53
3.3.2	Aksesibilitas/Pencapaian.....	54
3.3.3	Analisa View.....	54
3.3.4	Analisa Batas Tapak	56
3.3.5	Analisa Matahari	57
3.3.6	Analisa Angin	58
3.3.7	Kebisingan	59
3.3.8	Analisa Ruang Luar.....	60
3.3.9	Analisa Utilitas Tapak.....	61
3.3.10	Signage Dalam Tapak	65
3.4	Data, Analisa Bangunan dan Struktur Utilitas	65
3.4.1	Studi Modul.....	65
3.4.2	Analisa Sistem Struktur dan Atap.....	67
3.4.3	Analisa Utilitas Bangunan	76
3.5	Pertimbangan.....	77
3.5.1	Bentuk Massa Bangunan.....	77
3.6	Zoning dan Gubahan Massa.....	79
3.6.1	Zoning Akhir	79
3.6.2	Gubahan Massa.....	79
BAB IV	KONSEP.....	80
4.1	Konsep Dasar Perancangan.....	80
4.1.1	Natural and Urban	80
4.1.2	Isu Utama	82
4.2	Konsep Ruang	83
4.3	Gubahan Massa (Skematik Desain)	83
BAB V	HASIL RANCANGAN	85
5.1	Block Plan (Lingkungan Sekitar)	85
5.2	Site Plan.....	85
5.3	Block Plan	86
5.4	Potongan Site.....	86
5.5	Denah, Tampak, dan Potongan	87
5.6	Denah Ruang Khusus	95
5.7	Detail Fasad.....	96
5.8	Detail Ruang Luar	96
5.9	Detail Batas Tapak	97
5.10	Aksonometri Utilitas dan Struktur	97
5.11	Interior.....	98
5.12	Exterior.....	98
5.13	Sekuen Akses dari luar menuju gerbang tapak	99

5.14	Sekuen Akses dari gerbang menuju ruang utama	99
5.15	Birdeye View.....	100
5.16	Perspektif Malam Hari	100
5.17	Perspektif Mata Manusia.....	101
5.18	Poster.....	102
5.19	Foto Maket	104
BAB VI	PENUTUP	105
6.1	Kesimpulan.....	105
DAFTAR PUSTAKA		106
LAMPIRAN.....		107



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tinggi Rata-Rata Orang Indonesia & Jarak Pandangnya	12
Tabel 2.2	Nilai Rata-rata Pencahayaan	21
Tabel 3.1	Aktivitas Pengguna Dan Kebutuhan Ruang.....	42
Tabel 3.2	Program Ruang	48
Tabel 3.3	Image Ruang.....	51
Tabel 3.4	Aksesibilitas Pencapaian.....	54
Tabel 3.5	Analisa Ruang Luar	60
Tabel 3.6	Analisa Kebutuhan Signage Dalam Tapak.....	65
Tabel 3.7	Analisa Utilita Bangunan	76



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka berfikir.....	6
Gambar 2.1	Gambar Ruang Pelayanan Informasi.....	10
Gambar 2.2	Gambar Jenis & Dimensi Ruang Kantor	11
Gambar 2.3	Gambar Visual Ruang Kantor	12
Gambar 2.4	Rak Buku dan Tinggi Badan	13
Gambar 2.5	Dimensi Lorong Perpustakaan.....	13
Gambar 2.6	Gambar Cellular system	16
Gambar 2.7	Group space system	17
Gambar 2.8	Gambar Open plan system	17
Gambar 2.9	Open plan	19
Gambar 2.10	Closed plan	19
Gambar 2.11	Gambar: Layout ruang kerja tertutup	23
Gambar 2.12	Gambar Layout ruang kerja terbuka.....	23
Gambar 2.13	Gambar Layout ruang kerja semi terbuka	24
Gambar 2.14	Gambar Layout ruang kerja campuran	24
Gambar 2.15	Standar furniture ruang kantor.....	25
Gambar 2.16	Standar ukuran ruang kantor	25
Gambar 2.17	Gambar Pengelompokan Tipe Sampah	31
Gambar 2.18	Gambar Tampak luar 185 Avenue Charles de Gaulle	34
Gambar 2.19	Gambar Layout 185 Avenue Charles de Gaulle	36
Gambar 3.1	Peta Jakarta Selatan.....	37
Gambar 3.2	Peta Pancoran Jakarta Selatan	38
Gambar 3.3	Peta Cikoko Pancoran Jakarta Selatan.....	39
Gambar 3.4	Peta Site Cikoko Pancoran Jakarta Selatan.....	40
Gambar 3.5	Profil Pengguna Kantor Sewa	41
Gambar 3.6	Analisa Matahari	53
Gambar 3.7	Analisa View.....	55
Gambar 3.8	Analisis View Sekitar Tapak.....	55
Gambar 3.9	Analisa Batas Tapak.....	56
Gambar 3.10	Analisa Matahari	58
Gambar 3.11	Analisa Angin	59
Gambar 3.12	Analisa Kebisingan	60
Gambar 3.13	Sistem HVAC	61
Gambar 3.14	Kerja Eskalator.....	62
Gambar 3.15	Utilitas Lift.....	63
Gambar 3.16	Utilitas Plambing.....	64
Gambar 3.17	Utilitas Sistem Kebakaran.....	65
Gambar 3.18	Studi Modul	66
Gambar 3.19	Sub Struktur Pondasi Tiang Pancang	68
Gambar 3.20	Sub Struktur Pondasi Tiang Pancang	69
Gambar 3.21	Upper Struktur Kolom Diagrid.....	69
Gambar 3.22	Upper Struktur Kolom Diagrid.....	70
Gambar 3.23	Upper Struktur Kolom Diagrid.....	70
Gambar 3.24	Upper Struktur Kolom Diagrid.....	73
Gambar 3.25	Upper Struktur Kolom Diagrid.....	74
Gambar 3.26	Analisa Struktur Rangka	74

Gambar 3.27	Analisa Struktur Rangka	75
Gambar 3.28	Plat Lantai Beton.....	75
Gambar 3.29	Plat Lantai Beton.....	76
Gambar 3.30	Gambar Bentuk Massa Bangunan	78
Gambar 4.1	Visual Alam	81
Gambar 4.2	Visual Lingkungan Tapak	81
Gambar 4.3	Masyarakat.....	82
Gambar 4.4	Gubahan Massa.....	83



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Surat Keterangan Hasil Sidang Tugas Akhir.....	107
Lampiran 2.	Kartu Asistensi Lembar 1.....	108
Lampiran 3.	Kartu Asistensi Lembar 2.....	109
Lampiran 4.	Poster Tugas Akhir	110
Lampiran 5.	Tautan Link Animasi Tugas Akhir.....	111

