

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR
Periode XLVIII, semester gasal, tahun 2005/ 2006

LANDASAN TEORI DAN PROGRAM

KANTOR SEWA di SEMARANG

Penekanan Desain:

HIGHTECH ARCHITECTURE

Permasalahan Dominan:

FLEKSIBILITAS SEBAGAI PENENTU KENYAMANAN PENYEWA

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur

Disusun oleh :
Nurwahyu Ady Kurniawan
01.11.0084

Dosen Pembimbing :
Ir.AMS.Darmawan,MBldg



PERPUSTAKAAN	
No. INV.	069 / TA / C1
Th. Angg.	06/
PARAP.	ala. TGL. 6/4'06

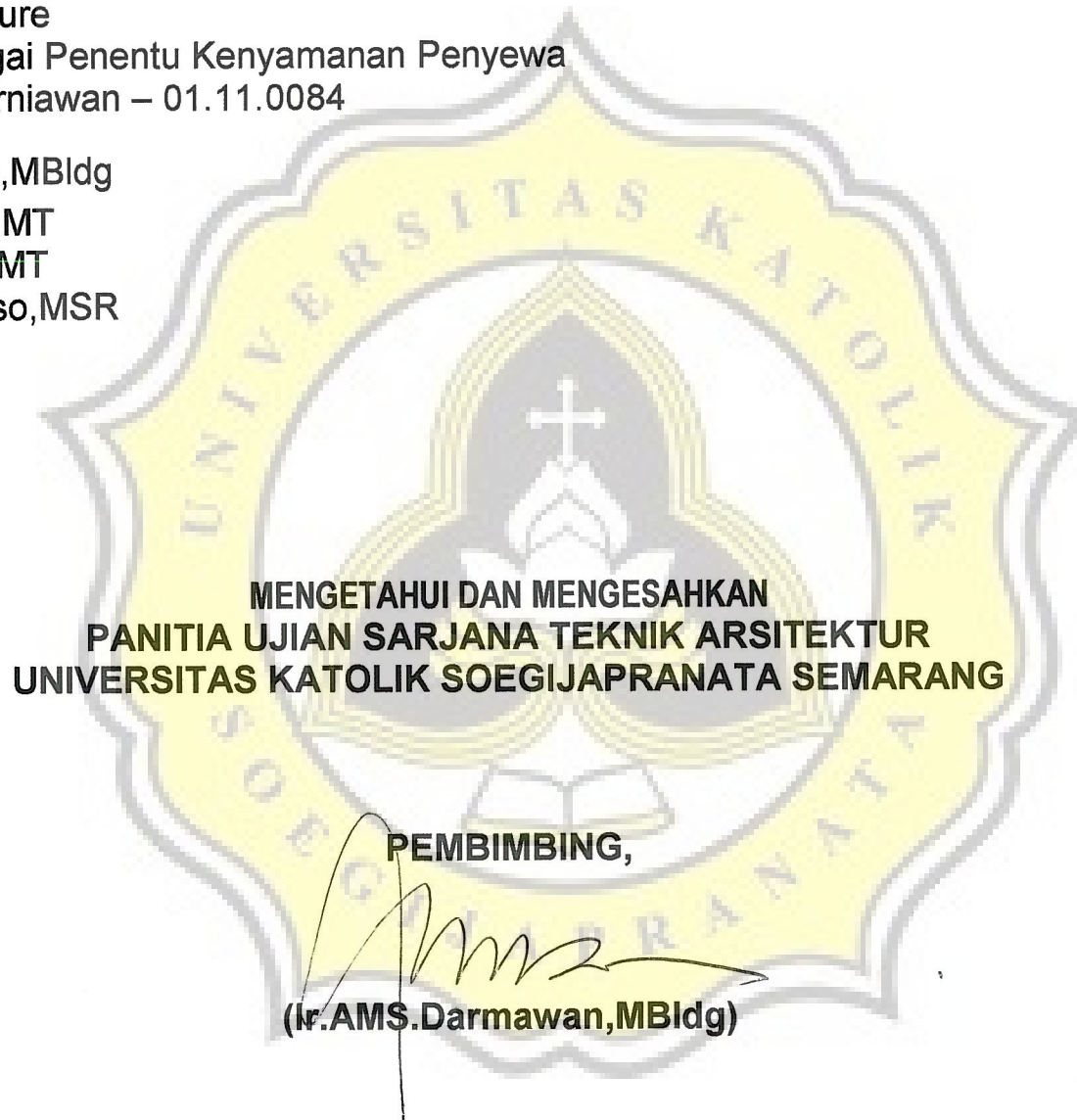
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA SEMARANG
NOVEMBER, 2005

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR
Periode XLVIII, semester gasal, tahun 2005/ 2006

LANDASAN TEORI DAN PROGRAM

Judul : KANTOR SEWA di SEMARANG
 Penekanan Desain : Hightech Architecture
 Permasalahan Dominan : Fleksibilitas Sebagai Penentu Kenyamanan Penyewa
 Penyusun : Nurwahyu Ady Kurniawan – 01.11.0084

Pembimbing : Ir.AMS.Darmawan,MBldg
 Penguji : Ir. Riandy Tarigan,MT
 Ir. Eddy Prawoto.,MT
 Ir. Ign.Dono Sayoso,MSR




PENGUJI,

 (Ir. Riandy Tarigan,MT)

PENGUJI,

 (Ir. Eddy Prawoto.,MT)

PENGUJI

 (Ir.Ign.Dono Sayoso,MSR)

PROYEK AKHIR ARSITEKTUR
Periode XLVIII, semester gasal, tahun 2005/ 2006

LANDASAN TEORI DAN PROGRAM

Judul : KANTOR SEWA di SEMARANG
Penekanan Desain : Hightech Architecture
Permasalahan Dominan : Fleksibilitas Sebagai Penentu Kenyamanan Penyewa
Penyusun : Nurwahyu Ady Kurniawan – 01.11.0084

Pembimbing : Ir.AMS.Darmawan,MBldg
Penguji : Ir. Riandy Tarigan,MT
Ir. Eddy Prawoto.,MT
Ir. Ign.Dono Sayoso,MSR



MENGETAHUI DAN MENGESAHKAN
PANITIA UJIAN SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA SEMARANG

KETUA JURUSAN,



(Ir. AYUB LISTRIADI, MSc.)

KETUA PANITIA PAA,



(Ir. ALB. SIDHARTA, MSA.)

P R A K A T A

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan berkat-Nya yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Landasan Teori dan Program Proyek Akhir Arsitektur Periode 48 dengan judul **Kantor Sewa di Semarang** tepat pada waktunya.

Landasan Teori dan Program ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Soegijapranata Semarang pada periode semester ganjil tahun 2005/2006.

Penyusunan Landasan Teori dan Program ini berdasarkan data-data yang diperoleh baik dari literatur, wawancara maupun pengamatan/survei yang kemudian dianalisa sehingga menghasilkan Landasan Teori dan Program yang dapat digunakan sebagai landasan konseptual dalam perencanaan dan perancangan Kantor Sewa di Semarang.

Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan petunjuk dan membantu penulis dalam menyusun laporan ini, ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada :

1. Ir. Ayub Listriadi S., MSc., selaku Ketua Jurusan Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata.
2. Ir. Albertus Sidharta, MSA., selaku Ketua Panitia Proyek Akhir Arsitektur periode XLVIII.
3. Ir. AMS. Darmawan, MBI dg, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan laporan.
4. Ir. Riandy Tarigan, MT, Ir. Eddy Prawoto MT, dan Ir. Ign. Dono Sayoso, MSR, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, kritik dan saran selama penyusunan LTP - PAA periode XLVIII ini.
5. Keluarga, yang telah memberikan dukungan materi, doa dan semangat selama studi dan penyusunan laporan akhir.
6. Pengelola Wisma HSBC Semarang, atas kesediaan waktunya untuk membantu memberikan data dan informasi baik secara tertulis maupun lisan.
7. Bapak Dani dan staff DISPERINDAG Kota Semarang, atas tambahan informasi dan data perusahaan.
8. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan laporan ini.

Akhir kata Penulis berharap laporan ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan pembaca mengenai Kantor Sewa dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Semarang, 19 November 2005

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i				
Lembar Pengesahan.....	ii				
Prakata	iv				
Daftar Isi	v				
Daftar Gambar	vi				
I. PENDAHULUAN	1	III.4 KARAKTERISTIK PROYEK.....	8	VI. PROGRAM ARSITEKTUR.....	28
I.1 LATAR BELAKANG.....	1	III.5 PERSYARATAN DESAIN.....	8	VI.1 PROGRAM CITRA ARSITEKTURAL	28
I.2 GAGASAN AWAL.....	1	III.5.1 PERSYARATAN ARSITEKTUR.....	8	VI.2 KONSEP PROGRAM.....	28
I.3 MOTIVASI.....	1	III.5.2 PERSYARATAN BANGUNAN.....	9	VI.3 TUJUAN PERANCANGAN.....	28
I.4 MAKSUD DAN TUJUAN.....	1	III.5.3 PERSYARATAN LINGKUNGAN.....	9	VI.4 FAKTOR PENENTU PERANCANGAN.....	28
I.5 MANFAAT.....	1	III.6 PERMASALAHAN DESAIN.....	9	VI.5 PERSYARATAN PERANCANGAN.....	29
I.6 SASARAN.....	1	III.7 DESKRIPSI KONTEKS KOTA.....	10	VI.6 PROGRAM RUANG.....	29
I.7 METODA PEMBAHASAN.....	2	III.7.1 TINJAUAN KOTA SEMARANG.....	10	VI.6.1 Kebutuhan ruang MAKRO.....	29
I.8 LINGKUP PEMBAHASAN.....	2	III.7.2 TINJAUAN PEREKONOMIAN.....	10	VI.6.2 KEBUTUHAN LAHAN.....	29
I.9 ALUR PIKIR.....	2	III.7.3 TINJAUAN PERUSAHAAN.....	10	VI.7 PROGRAM BANGUNAN.....	30
I.10 SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	2	III.7.4 TINJAUAN LOKASI.....	10	VI.7.1 POLA RUANG.....	30
II. DESKRIPSI UMUM PROYEK.....	3	III.8 URGENSI DAN RELEVANSI PROYEK.....	11	VI.7.2 SISTEM BANGUNAN.....	30
II.1 TERMINOLOGI.....	3	III.8.1 Urgensi.....	11	VI.8 PROGRAM LOKASI DAN TAPAK.....	32
II.2 TINJAUAN KANTOR SEWA.....	3	III.8.2 Relevansi.....	11	VII. KAJIAN TEORITIS.....	34
II.2.1 PENGERTIAN.....	3	III.9 KESIMPULAN.....	11	VII.1 PERMASALAHAN DOMINAN.....	34
II.2.2 CIRI – CIRI kantor sewa.....	3	III.10 BATASAN.....	11	VII.1.1 LATAR BELAKANG.....	34
II.2.3 KLASIFIKASI KANTOR SEWA.....	3	III.11 ANGGAPAN.....	11	VII.1.2 KAJIAN TEORI.....	34
II.2.4 Kelas kantor sewa.....	3	IV. TINJAUAN PROYEK SEJENIS.....	12	VII.1.3 STUDI PRESEDEN.....	35
II.2.5 SISTEM SEWA.....	4	IV.1 WISMA BNI – 46.....	12	VII.1.4 PENDEKATAN TEORI.....	35
II.2.6 MACAM – MACAM KANTOR SEWA.....	4	IV.1.1 Tinjauan proyek.....	12	VII.1.5 APLIKASI PADA DESAIN.....	35
II.3 TINJAUAN PERUSAHAAN.....	6	IV.1.2 FASILITAS.....	12	VII.2 PENEKANAN DESAIN.....	36
II.4 PERKEMBANGAN SEJARAH.....	6	IV.1.3 Sistem penyewaan.....	13	VII.2.1 LATAR BELAKANG.....	36
III. DESKRIPSI KHUSUS PROYEK.....	7	IV.1.4 Kelebihan.....	13	VII.2.2 KAJIAN TEORI.....	36
III.1 TERMINOLOGI.....	7	IV.1.5 kekurangan.....	13	VII.2.3 STUDI PRESEDEN.....	37
III.2 TINJAUAN KHUSUS PROYEK.....	7	IV.2 WISMA HSBC – Semarang.....	13	VII.2.4 APLIKASI PADA DESAIN.....	37
III.2.1 MAKSUD dan TUJUAN.....	7	IV.2.1 Tinjauan proyek.....	13	VII.2.5 IMAGE BANGUNAN.....	38
III.2.2 LINGKUP PELAYANAN.....	7	IV.2.2 FASILITAS.....	13	DAFTAR PUSTAKA	
III.2.3 JANGKA WAKTU SEWA.....	7	IV.2.3 Permasalahan proyek.....	14	LAMPIRAN	
III.2.4 SISTEM SEWA dan PERSEWAAN.....	7	IV.2.4 Sistem penyewaan.....	14		
III.2.5 SISTEM PEMBIAYAAN PROYEK.....	7	IV.2.5 Kelebihan.....	14		
III.2.6 SUMBER DANA.....	7	IV.2.6 kekurangan.....	14		
III.2.7 STRUKTUR ORGANISASI.....	8	V. STUDI PENDEKATAN ARSITEKTURAL.....	15		
III.3 SPESIFIKASI PROYEK.....	8	V.1 ANALISIS PENDEKATAN ARSITEKTUR.....	15		
III.3.1 SIFAT.....	8	V.1.1 STUDI AKTIFITAS.....	15		
III.3.2 AKTIVITAS.....	8	V.1.2 STUDI FASILITAS.....	16		
III.3.3 PELAKU.....	8	V.1.3 HARGA SEWA DASAR.....	17		
III.3.4 WAKTU OPERASIONAL.....	8	V.1.4 STUDI RUANG.....	18		
III.3.5 FASILITAS.....	8	V.1.5 STUDI HUBUNGAN RUANG.....	19		
		V.1.6 STUDI BESARAN BANGUNAN.....	19		
		V.2 ANALISIS PENDEKATAN BANGUNAN.....	21		
		V.2.1 SISTEM BANGUNAN.....	21		
		V.2.2 SISTEM UTILITAS.....	22		
		V.2.3 SISTEM STRUKTUR & ENCLOSURE.....	23		
		V.2.4 PENDEKATAN EKONOMI BANGUNAN.....	24		
		V.2.5 PEMANFAATAN TEKNOLOGI.....	25		
		V.3 ANALISIS PENDEKATAN KONTEKS LINGKUNGAN.....	25		
		V.4 ANALISIS KONTEKS LINGKUNGAN.....	26		

DAFTAR GAMBAR

Gb. 1.1 Hongkong-Shanghai Bank.....	hal.1	Gb.. 7.8 Gerakan udara daerah tropis.....	hal.37
Gb. 2.1 Perkantoran di Hongkong.....	hal.3	Gb. 7.9 Skema pemanfaatan struktur sebagai sun shading bangunan.....	hal.37
Gb. 2.2 Gedung Kantor Asuransi.....	hal.3	Gb. 7.10 Bentuk image bangunan kantor.....	hal.38
Gb. 2.3 Wisma BNI-46 Jakarta.....	hal.4	Gb. 7.11 Bahan fabrikasi sebagai hard material bangunan.....	hal.38
Gb. 2.4 Gedung BRI.....	hal.4	Gb. 7.12 Aplikasi kaca pilkington aktif pada jendela kantor.....	hal.38
Gb. 2.5 Tower BNI 46 Jakarta.....	hal.6		
Gb. 2.6 Gedung Darmala.....	hal.6		
Gb. 3.1 Interior Kantor HSBC Hongkong.....	hal.8		
Gb. 3.2 Peta Indonesia.....	hal.9		
Gb. 3.3 Peta Jawa Tengah.....	hal.9		
Gb. 3.4 Peta BWK I Semarang.....	hal.10		
Gb. 5.1 Ruang BAS.....	hal.18		
Gb. 5.2 Ruang SCA Room.....	hal.18		
Gb. 5.3 Ruang Patch Mesin(instalasi Mesin & Konputer).....	hal.18		
Gb. 5.4 Ruang Mainframe Computer Plan.....	hal.18		
Gb. 5.5 Skema penerangan alami kedalam ruangan.....	hal.21		
Gb. 5.6 Bentuk Sun shading horisontal.....	hal.21		
Gb. 5.7 Pemantulan lampu pada permukaan CRT.....	hal.22		
Gb. 5.8 Penghawaan bangunan tinggi.....	hal.22		
Gb. 5.9 VAV Control System.....	hal.22		
Gb. 5.10 Fan sebagai penghawaan buatan.....	hal.22		
Gb. 5.11 Floor outlet box.....	hal.22		
Gb. 5.12 Kelengkapan jaringan kebakaran.....	hal.23		
Gb. 5.13 Sistem Telekomunikasi PABX.....	hal.23		
Gb. 5.14 Transportasi vertikal gedung.....	hal.23		
Gb. 5.15 CCTV System.....	hal.23		
Gb. 5.16 Pola modul struktur bangunan tinggi.....	hal.24		
Gb. 5.17 Sistem raised floor.....	hal.24		
Gb. 5.18 Detail partisi dan sambungan.....	hal.25		
Gb. 5.19 Concrete Block Fabricated.....	hal.25		
Gb. 5.20 Fiber dan alumunium cladding.....	hal.25		
Gb. 5.21 Finishing lantai Kantor Sewa.....	hal.25		
Gb. 6.1 Otomasi Perkantoran Masa Depan.....	hal.28		
Gb. 6.2 Bahan bangunan fabrikasi.....	hal.28		
Gb. 6.3 Bagan sistem bangunan pintar.....	hal.30		
Gb. 6.4 Sistem Solar Cell.....	hal.30		
Gb. 6.5 Layout zone pencahayaan gedung BNI Jakarta.....	hal.30		
Gb. 6.6 Skema Sistem Bangunan Pintar.....	hal.32		
Gb. 7.1 Fleksibilitas ruang untuk berbagai fungsi beda.....	hal.34		
Gb. 7.2 Fleksibilitas ruang untuk pergantian fungsi beda.....	hal.34		
Gb. 7.3 Type workstation unit kantor sewa.....	hal.35		
Gb. 7.4 Bahan ceiling plafond.....	hal.35		
Gb. 7.5 Penerapan partisi pada interior kantor sewa.....	hal.36		
Gb. 7.6 Penerapan sistem lantai raised floor.....	hal.36		
Gb. 7.7 Layout interior unit kantor sewa terkecil.....	hal.36		
Gb. 7.8 Gerakan udara daerah tropis.....	hal.37		

