

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Judul laporan tugas akhir penulis adalah **”PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN TIPE OFFICE PARK DI KEMANG”** hal ini ditujukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana teknik strata satu. Namun selain itu, penulis juga berharap agar penyusunan tugas akhir ini dapat berguna sebagai bahan masukan bagi para pembaca.

Topik kantor dalam konteks *urban* dipilih oleh penulis berdasarkan atas ketertarikan penulis terhadap permasalahan urban, khususnya di kota Jakarta dan sekitarnya. Dikarenakan, pada studio perancangan arsitektur IV penulis telah membuat kantor kedutaan Australia di kawasan Rasuna Said. Dalam hal ini penulis menemukan hal – hal menarik yang bisa dicapai dalam perancangan kantor.

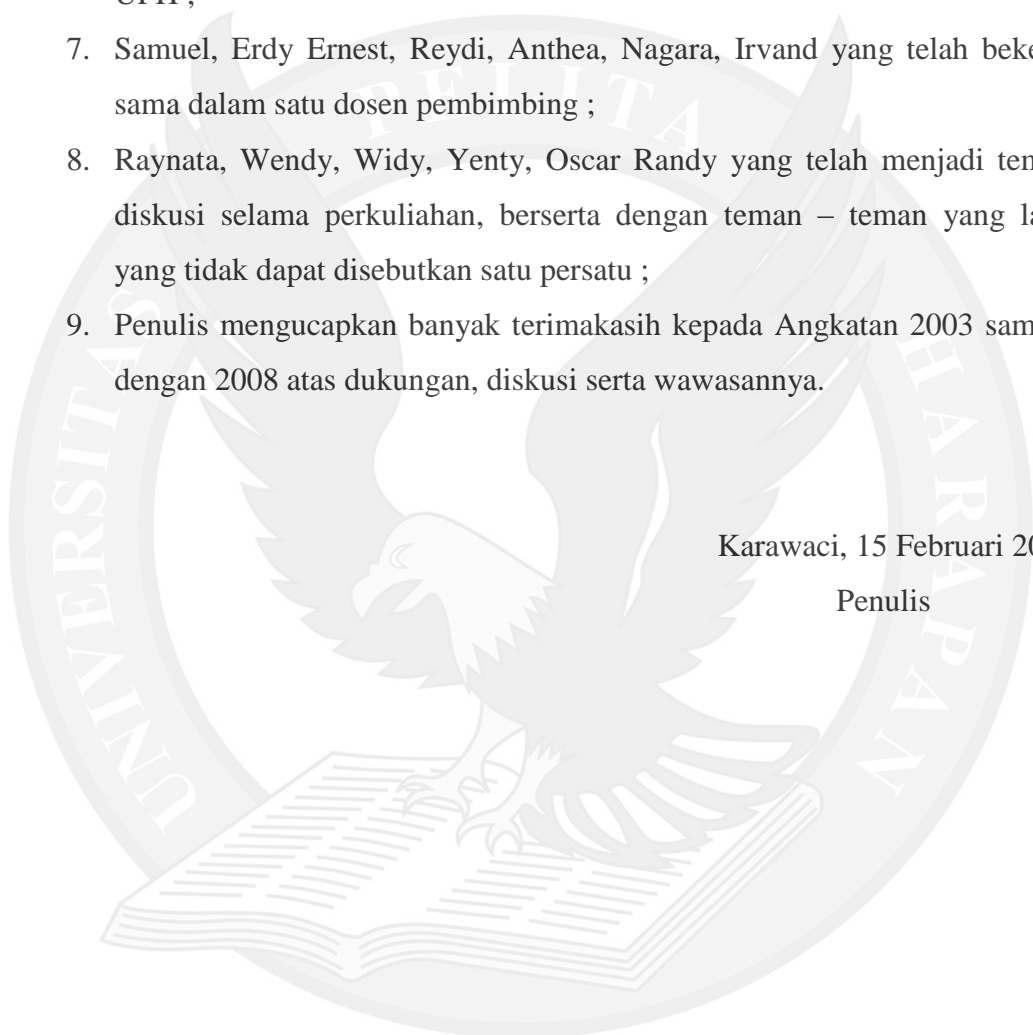
Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, tugas akhir ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses pengerjaan tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan segala karunianya agar tugas akhir ini selesai tepat pada waktunya ;
2. Kedua orang tua yang telah mendukung, menasehati dan mendoakan agar penulis bisa menyelesaikan studi dalam jurusan arsitektur tepat pada waktunya ;
3. Prof. Dr. Ir. Sandi Siregar, M.Arch, selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan banyak arahan dan saran sehingga terselesainya Laporan Tugas Akhir ini dengan baik ;

4. Yenny Gunawan, ST., MA. yang turut meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis selama proses penulisan Laporan Tugas Akhir ini ;
5. Segenap dosen dan staff yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu ;
6. Lounna Priharyadi, SH. atas dukungannya dalam masa perkuliahan di UPH ;
7. Samuel, Erdy Ernest, Reydi, Anthea, Nagara, Irvand yang telah bekerja sama dalam satu dosen pembimbing ;
8. Raynata, Wendy, Widy, Yenty, Oscar Randy yang telah menjadi teman diskusi selama perkuliahan, berserta dengan teman – teman yang lain, yang tidak dapat disebutkan satu persatu ;
9. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada Angkatan 2003 sampai dengan 2008 atas dukungan, diskusi serta wawasannya.

Karawaci, 15 Februari 2012

Penulis



# DAFTAR ISI

Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**PERYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

**ABSTRAK**..... vi

**ABSTRACT**..... vii

**KATA PENGANTAR**..... viii

**DAFTAR ISI**..... x

**DAFTAR GAMBAR**..... xiv

**DAFTAR TABEL**..... xvi

**DAFTAR LAMPIRAN**..... xvii

**BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang..... 1

1.2 Rumusan Masalah..... 3

1.3 Tujuan Penulisan..... 4

1.4 Manfaat Penulisan..... 4

1.5 Asumsi..... 4

1.6 Metode Penelitian..... 5

1.7 Sistematika Penulisan..... 6

x

## **BAB II STUDI LITERATUR**

2.1	Definisi Konsep <i>Office Park</i> .....	8
2.2	Sejarah Perkembangan <i>Office Park</i> .....	10
2.2.1	Perkembangan Awal.....	10
2.2.2	Perkantoran dan Komunitas.....	11
2.2.3	Pengembangan Komunitas <i>Office Park</i> .....	12
2.2.4	Era Baru <i>Office Park</i> .....	13
2.3	Elemen Dalam <i>Office Park</i> .....	14
2.3.1	Konteks <i>Office Park</i> .....	14
2.3.2	Skala.....	15
2.3.3	Kepadatan.....	15
2.3.4	Pemanfaatan dan Perlindungan.....	15
2.4	Peran Taman Dalam <i>Office Park</i> .....	16
2.5	Kesimpulan.....	17

## **BAB III STUDI PRESEDEN**

3.1	<i>Stockley Park</i> .....	18
3.2	<i>San Fernando Business Park</i> .....	21
3.3	Perbandingan Karawaci <i>Office Park</i> dan <i>Mulia Business Park</i>	
3.2.1	Karawaci <i>Office Park</i> .....	25
3.2.2	<i>Mulia Business Park</i> .....	27
3.4	Kesimpulan Penerapan Taman dalam <i>Office Park</i> .....	29

## **BAB IV KONSEP PERANCANGAN TAPAK**

4.1 Alasan Pemilihan Tapak.....	30
4.2 Data Tapak dan Kondisi Eksisting.....	30
4.3 Analisa Tapak.....	32
4.3.1 Analisa Zoning.....	32
4.3.2 Pendekatan Terhadap Lingkungan.....	37
4.3.3.1 Sirkulasi Kendaraan Diluar.....	38
4.3.3.2 Sirkulasi Orang.....	39

## **BAB V KONSEP PERANCANGAN PROGRAM**

5.1 Pembagian Kantor Sewa.....	40
5.2 Studi Modul Luas Kantor.....	41
5.3 Perbandingan Antara Kantor Barang dan Kantor Jasa.....	45
5.3.1 Kantor Barang.....	45
5.3.2 Kantor Jasa.....	50
5.4 Program Ruang.....	52
5.5 Analisis Pelaku Kegiatan.....	55

## **BAB VI KONSEP PERANCANGAN BANGUNAN**

6.1 Konsep Ruang Luar.....	57
6.2 Konsep Ruang Dalam.....	61
6.3 Konsep Struktur.....	72
6.4 Konsep Utilitas Bangunan.....	74

<b>BAB VII KESIMPULAN .....</b>	<b>82</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>84</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>86</b>



## DAFTAR GAMBAR

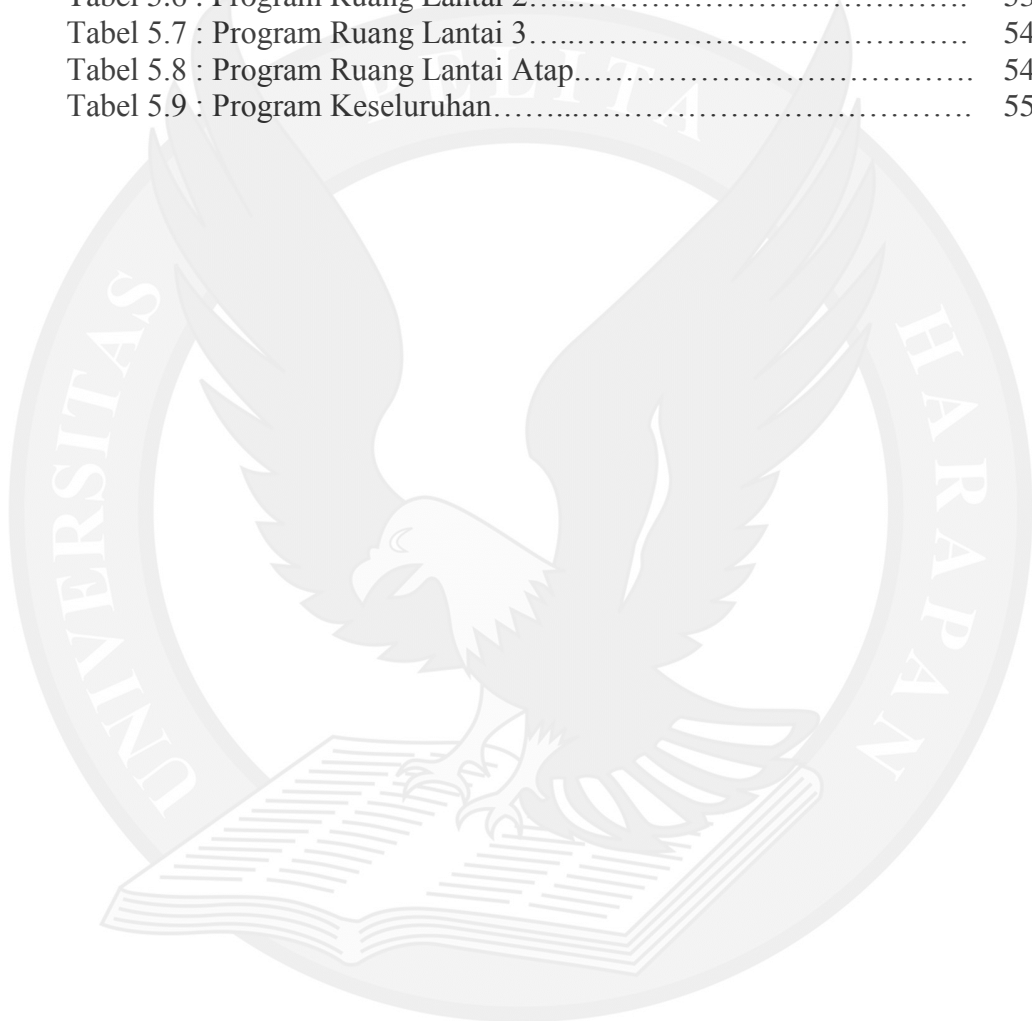
Gambar 2.1	: <i>Thames Valley Park</i> .....	11
Gambar 2.2	: <i>Fuzerground Way</i> .....	13
Gambar 2.3	: <i>Park Central</i> .....	14
Gambar 3.1	: <i>Stockley Park Master Plan</i> .....	18
Gambar 3.2	: Tata Guna Lahan dan Lokasi Pagar Keras atau Halus....	18
Gambar 3.3	: Potongan <i>Horton Road</i> .....	19
Gambar 3.4	: <i>Horton Road</i> .....	19
Gambar 3.5	: Potongan <i>Longwalk Road</i> .....	20
Gambar 3.6	: <i>Longwalk Road</i> .....	20
Gambar 3.7	: Konteks <i>Stockley Park</i> .....	21
Gambar 3.8	: Siteplan San Fernando <i>Business Park</i> .....	22
Gambar 3.9	: <i>Facade</i> Gedung perkantoran.....	23
Gambar 3.10	: Pintu Masuk gedung perkantoran.....	24
Gambar 3.11	: Denah lantai dasar.....	24
Gambar 3.12	: Karawaci <i>Office Park</i> .....	25
Gambar 3.13	: Suasana Karawaci <i>office park</i> .....	26
Gambar 3.14	: <i>Edge</i> Karawaci <i>Office Park</i> .....	26
Gambar 3.15	: Konteks Mulia <i>Business Park</i> .....	27
Gambar 3.16	: Kantor 1 Mulia <i>Business Park</i> .....	27
Gambar 3.17	: Kantor 2 Mulia <i>Business Park</i> .....	28
Gambar 3.18	: Taman di Mulia <i>Business Park</i> .....	28
Gambar 4.1	: Konteks Lokasi Tapak.....	30
Gambar 4.2	: Lokasi Tapak.....	31
Gambar 4.3	: Zoning Distrik Tapak.....	32
Gambar 4.4	: Zoning <i>Land Use</i> .....	33
Gambar 4.5	: <i>Figure Ground</i> .....	33
Gambar 4.6	: Diagram <i>Path, Landmark</i> .....	34
Gambar 4.7	: Diagram Matahari.....	34
Gambar 4.8	: Diagram Kebisingan.....	35
Gambar 4.9	: Diagram Kontur.....	36
Gambar 4.10	: Diagram Kemacetan.....	36
Gambar 4.11	: Diagram Pendekatan Lingkungan 1.....	37
Gambar 4.12	: Diagram Pendekatan Lingkungan 2.....	37
Gambar 4.13	: Sirkulasi Mobil.....	38
Gambar 5.1	: Denah Kantor.....	46
Gambar 5.2	: Area rapat dan tempat <i>display</i> .....	46
Gambar 5.3	: Denah lantai 1 <i>Esprit</i> .....	47
Gambar 5.4	: Suasana lantai 1 <i>Esprit</i> .....	48
Gambar 5.5	: Denah lantai 2 <i>Esprit</i> .....	48
Gambar 5.6	: Suasana lantai 2 <i>Esprit</i> .....	49
Gambar 5.7	: Denah kantor pengacara.....	50
Gambar 5.8	: Alur kegiatan kantor sewa.....	55
Gambar 5.9	: Alur kegiatan kantor pengelola.....	55
Gambar 5.10	: Alur kegiatan pengujung.....	56

Gambar 6.1	: Blok Plan.....	57
Gambar 6.2	: Sirkulasi Dalam Tapak.....	58
Gambar 6.3	: Konsep Ruang Luar.....	59
Gambar 6.4	: Parkir <i>Living World</i> .....	61
Gambar 6.5	: Program Lantai Dasar.....	61
Gambar 6.6	: Detail Penutup Lantai.....	62
Gambar 6.7	: Area Restoran dan Kafe.....	63
Gambar 6.8	: Area Restoran dan Kafe.....	64
Gambar 6.9	: Selasar Diluar.....	65
Gambar 6.10	: Sirkulasi Lantai Dasar.....	65
Gambar 6.11	: Program Lantai 1.....	66
Gambar 6.12	: Sirkulasi Lantai 1.....	67
Gambar 6.13	: Program Lantai 2.....	68
Gambar 6.14	: Sirkulasi Lantai 2.....	69
Gambar 6.15	: Program Lantai 3.....	70
Gambar 6.16	: Program Lantai 4.....	70
Gambar 6.17	: Program <i>Basement 1</i> .....	71
Gambar 6.18	: Sistem Struktur <i>rigid</i> .....	72
Gambar 6.19	: Sistem Struktur <i>rigid</i> .....	73
Gambar 6.20	: Pembagian Besar Kolom.....	73
Gambar 6.21	: Denah <i>Basement 1</i> .....	74
Gambar 6.22	: Aliran Listrik.....	75
Gambar 6.23	: Lokasi Genset.....	75
Gambar 6.24	: Lokasi Ruang Panel.....	76
Gambar 6.25	: Lokasi Ruang Sekring dan Kontrol.....	77
Gambar 6.26	: Lokasi GWT.....	78
Gambar 6.27	: Aliran air bersih.....	79
Gambar 6.28	: Aliran air kotor.....	79
Gambar 6.29	: Aliran air hujan.....	80
Gambar 6.30	: Siklus panjang dan pendek.....	80



## DAFTAR TABEL

Tabel 5.1 : Nilai bobot dalam berbagai kelas kantor sewa.....	40
Tabel 5.2 : Modul Berbagai Jenis Kantor.....	41
Tabel 5.3 : Program ruang kantor Montardit.....	47
Tabel 5.4 : Program Ruang Lantai Dasar.....	52
Tabel 5.5 : Program Ruang Lantai 1.....	53
Tabel 5.6 : Program Ruang Lantai 2.....	53
Tabel 5.7 : Program Ruang Lantai 3.....	54
Tabel 5.8 : Program Ruang Lantai Atap.....	54
Tabel 5.9 : Program Keseluruhan.....	55



## DAFTAR LAMPIRAN

A. 1 Foto Maket Konteks.....	86
A. 2 Foto Maket Bangunan.....	87
A. 3 Foto Maket Program.....	90
A. 4 Foto Maket Potongan.....	91
B.1 <i>Block Plan</i>	
B.2 <i>Site Plan</i>	
B.3 Denah Lantai Dasar	
B.4 Denah Lantai 1	
B.5 Denah Lantai 2	
B.6 Denah Lantai 3	
B.7 Denah Lantai Atap	
B.8 Denah Lantai <i>Basement</i> 1	
B.9 Denah Lantai <i>Basement</i> 2	
B.10 Denah Detail Kantor Jasa Tipe A, B, C	
B.11 Denah Detail Kantor Jasa Tipe D, Kantor Barang tipe A	
B.12 Denah Detail Kantor Barang Tipe B, C, D	
B.13 Denah Detail Kantor Terbuka Tipe A, B, C	
B.14 Denah Detail Kantor Terbuka Tipe D	
B.15 Tampak 1 dan 2	
B.16 Tampak 3 dan 4	
B.17 Potongan AA dan BB	
B.18 Potongan CC	
B.19 Potongan Prinsip	
B.20 Detail 1, 3, 4	
B.21 Detail 2 dan Tangga Darurat	
B.22 Sistem Air Bersih	
B.23 Sistem Air Kotor dan Hujan	
B.24 Sistem Listrik	