

TUGAS AKHIR

**KANTOR SEWA PADA KOMPLEKS GOR TRI LOMBA JUANG,
SEMARANG, JAWA TENGAH**



NAMIRA LARASATI

21081239

PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA

YOGYAKARTA

2012

TUGAS AKHIR

KANTOR SEWA PADA KOMPLEKS GOR TRI LOMBA JUANG SEMARANG, JAWA TENGAH

Diajukan kepada Fakultas Arsitektur dan Desain Program Studi Arsitektur
Universitas Kristen Duta Wacana - Yogyakarta.
Sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelas

Sarjana Teknik

Disusun Oleh:

NAMIRA LARASATI

21.08.1239

Diperiksa di : Yogyakarta

Tanggal : 25 - 05 - 2012



Dosen Pembimbing I,

Dr.-Ing. Wiyatiningsih, ST., MT.

Dosen Pembimbing II,

Ir. Dwi Atmono G., MT.

Mengetahui
Ketua Program Studi,

Ir. Eddy Christianto, M.T.

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan
Dengan sebenarnya bahwa skripsi:

KANTOR SEWA PADA KOMPLEKS GOR TRI LOMBA JUANG SEMARANG, JAWA TENGAH

Adalah benar-benar karya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan tertulis dalam skripsi ini pada lembar yang bersangkutan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti saya melakukan duplikasi atau plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada

Universitas Kristen Duta Wacana

Yogyakarta, 25 - 05 - 2012



NAMIRA LARASATI
21.08.1239

RESUME

Rental Office Building in Tri Lomba Juang Complex

A multi-function building design, with rental office as the main function and mall as a supporting function.

The initial idea to design a rental office building

Tri Lomba Juang is one of the International sport complex in Semarang. But overtime the field frequently use by students and publics to do recreational sport such as jogging, cycling, taichi, and also non-sport activity such as band concert, festivals, and other activities. Nowadays the building mostly damage because lack of maintenance. The government thinks that this sport building needs a additional function to fund the maintenance of the whole building. A commercial building needed in Tri Lomba Juang complex. Tri Lomba Juang is located near the heart of Semarang. Its in the central business district. A rental office building is a great fit to be build in this complex. By keeping the field as a green open space for the public use and building a mall as a supporting function for the office building and the public open space.

Transformation design

The transformation design derived from the site plan of one of the monument in Semarang, Tugu Muda. And the building shape from one of the Semarang's food called lumpia. The mall is connecting the public open space and the office building. The mall is located in front of the office building in order to attract people and the office building located behind it as a more private space. A plaza is located between the building and the open space next to the building as a transition space from the open to the massive building.

Final Design

In the final design stage, the mall and the public open space is the main attraction for the people around the area. So the building facade is transparent more visible in order to attract people. And the office building facade is less transparent so its more private and also in order to prevent the heat from the sun. The concept of making the mall as the soul of the main office building makes this building complex more alive and attractive as one of the icon of this city.

Conclusion

The initial purpose of designing a rental office building in Tri Lomba Juang complex is to create a suitable commercial building in the area, and the mall as the supporting function to facilitate the whole area as an public facility, not just to facilitate the office building. Creating a perfect place for people to work, to eat, do sport activity, and also to have fun.

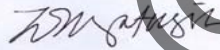
LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Kantor Sewa Pada Kompleks GOR Tri Lomba Juang Semarang, Jawa Tengah.
Nama Mahasiswa : Namira Larasati
No. Mahasiswa : 21.08.1239
Mata Kuliah : Tugas Akhir
Semester : VIII
Fakultas : Arsitektur dan Desain
Universitas : Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta

Kode: Ta8306
Tahun: 2011/2012
Prodi : Teknik Arsitektur

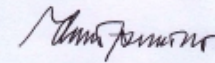
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Tugas Akhir
Fakultas Arsitektur dan Desain, Program Studi Teknik Arsitektur
Universitas Kristen Duta Wacana - Yogyakarta
Dan dinyatakan DITERIMA untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana teknik pada tanggal:
25 - 05 - 2012
Yogyakarta, 25 - 05 - 2012

Dosen Pembimbing I,



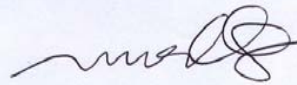
Dr.-ing. Wiyatiningsih, ST., MT.

Dosen Pembimbing II,



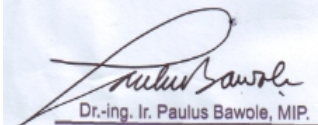
Ir. Dwi Atmono G., MT.

Dosen Penguji I,



Imelda I. Damanik, ST. MAUD.

Dosen Penguji II,



Dr.-ing. Ir. Paulus Bawole, MIP.

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas bimbingan dan penyertaannya penulis telah menyelesaikan penyusunan Laporan Tugas Akhir yang berjudul Kantor Sewa pada Kompleks GOR Tri Lomba Juang, Semarang, Jawa Tengah.

Kantor Sewa pada Kompleks GOR Tri Lomba Juang ini mengaplikasikan konsep mix-use building yang saat ini banyak di aplikasikan di kota besar seperti Jakarta. Penambahan fungsi yang berupa mall sebagaipendukung dari fungsi bangunan utama dan juga pendukung kawasan. Peletakan sebuah plaza sebagai ruang peralihand ari fungsi RTH ke fungsi mall dan kantor sewa. Sebuah hubungan fungsi pendukung yang menjadi faktor kehidupan dari fungsi bangunan utama yang berupa kantor sewa.

Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun laporan Tugas Akhir ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa
2. Kedua Orang Tua saya, Ibu saya yang selalu mendukung, doa, dan membiayai saya dalam proses perku liah an ini. Ayah saya *Thanks for always watching over me from heaven, I will always try my best to make you proud.. I love you.*
3. Bapak Dr.-ing. Paulus Bawole, MIP. Selaku dekan Fakultas Arsitektur dan Desain dan juga sebagai dosen penguji yang telah memberi banyak masukan, terima kasih banyak pak.
4. Bapak Eddy Chistiano, M.T selaku Kepala Program Studi Arsitektur. Terimakasih atas segala masukan dan arahnya.
5. Ibu Dr.-Ing. Wiyatiningsih, ST., MT. Selaku dosen pembimbing 1 yang telah membimbing saya dari awal sidang kolokium hingga sidang akhir transformasi desain. Terimakasih banyak bu Ning atas semua bimbingan, bantuan dan masukannya.
6. Bapak Ir. Dwi Atmono. MT Selaku dosen pembimbing 2 yang memberikan banyak sekali masukan dan bimbingan, khususnya pada bidang struktur dan utilitas bangunan, terimakasih banyak pak Dwi atas segala bimbingan, bantuan dan masukannya.
7. Ibu Imelda Irmawati Damanik, S.T., MAUD. selaku dosen penguji yang banyak membantu saya dengan memberi banyak masukan dan saran, Terimakasih Bu Imel atas saran-sarannya.
8. Mas Ehud selaku koordinator Studio, terimakasih mas Ehud.
9. Rayan, Marsya, Disha. *My brother and sisters*, yang selalu mendukung dan mendoakan. *Me love you guys!*
10. Livia Faranita Gianni, *My BFF, sister from another parents!* Yang selalu nemenin setiap begadang ngerjain tugas, waktu sidang pun barengan. Thanks!
11. Koloni Pasta yang selalu ada, mendukung, dan membantu dalam pengerjaan Tugas Akhir saya. *You guys have been the best thing that happen to me in this last four years, keep in touch!*

12. Disa Anindiati, yang selalu menghibur dengan tingkah bodohnya, membantu dalam pengerjaan maket. *My cooking partner!*

13. Claussie Dibbets, yang selalu setia memberi masukan-masukan dan menghibur dengan tarian-tarian terbaru. Mari kita memulai bisnis bersama!

14. Mike Linthon, teman seperjuangan yang sesama mendesain kantor sewa, selalu berbagi info.

15. Adityah, tetangga seberang di studio, penuh dengan ide dan info yang selalu memberi inspirasi.

16. Kristina Gunawan, si cicik yang selalu lapar, selalu menghibur, *we just love to nom!*

17. Maria Yollanda, selalu sigap disaat sibuk membuat maket, suara merdunya saat menyanyikan lagu BCL selalu terngiang di kepala. *I love you Patrick!*

18. Aristiyan Agung, *you have filled my life with happiness, there's no words i can say. Just don't ever walk away.*

19. Yosua Eko Prasetyo, si "google berjalan", tetangga di studio, selalu siap membantu dan selalu menolong. *Thanks for teaching me how to make 3D!*

20. Christina Natalia, si "mami", si "navigator" dalam menentukan tujuan trip demi refreshing selama TGA.

21. Mas David, tanpa mas David saya mungkin tidak akan tahu semua pengumuman.. :P

22. Mama Osi, yang bersedia memasak makanan disaat kami sedang sibuk bertempur melawan tugas akhir.

23. Temen-temen seperjuangan. Lia, Cintia, Sasti, Maxy, Senja, Tunggal, Aldot, Eko, Barno, Dedi, Fera, Yohanes, Steven, Felix, Fery, Tiwi, Satria, dan semua yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, yang telah membantu, mengajarkanku dan mewarnai hari-hari ku selama 4 tahun terakhir. Terimakasih...

24. Pihak-pihak yang tidak dapat saya tuliskan satu-persatu, saya mengucapkan Terima kasih atas bantuannya baik itu bantuan langsung atau tidak langsung, Terima Kasih.

Penulis

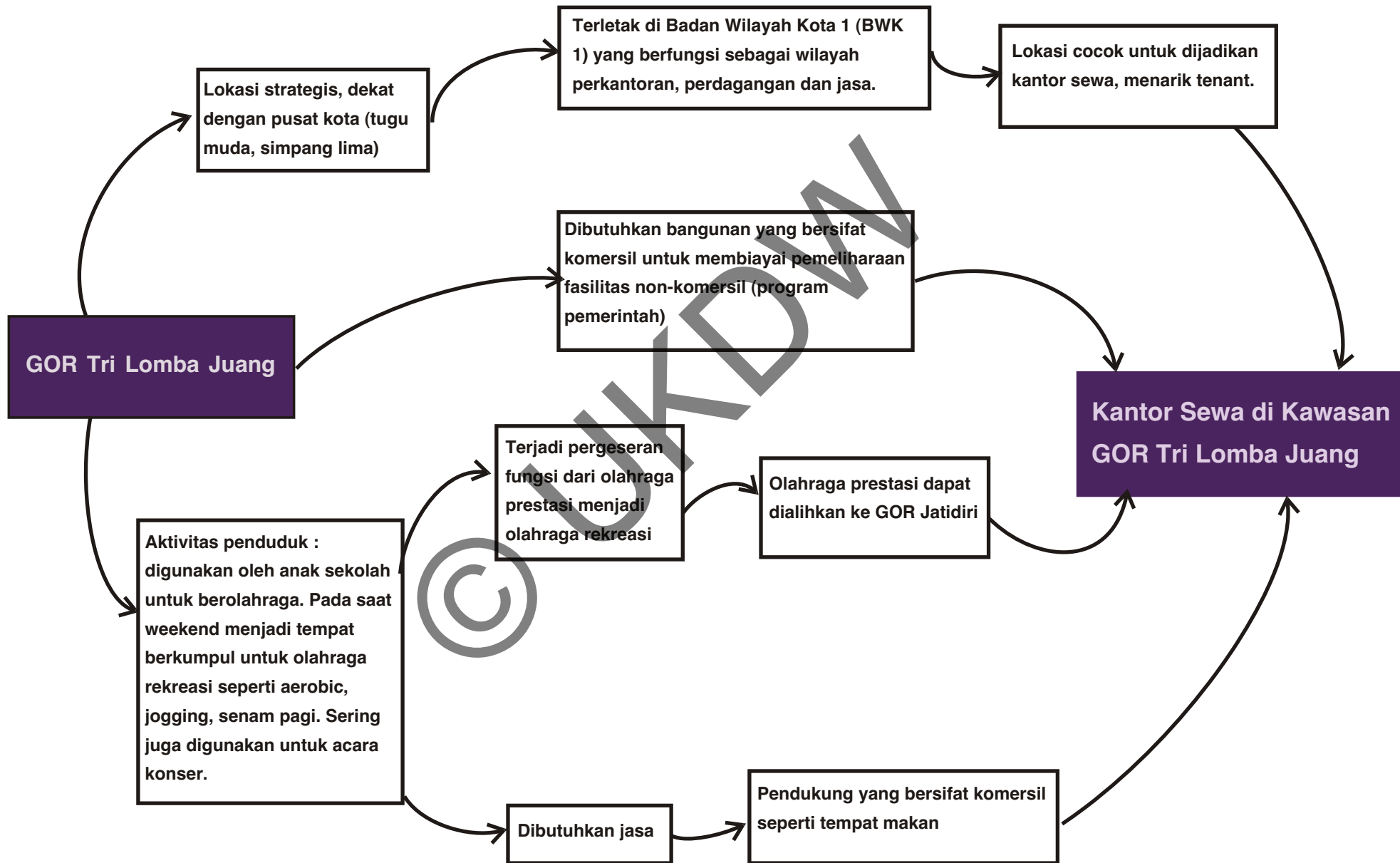
Namira Larasati

DAFTAR ISI

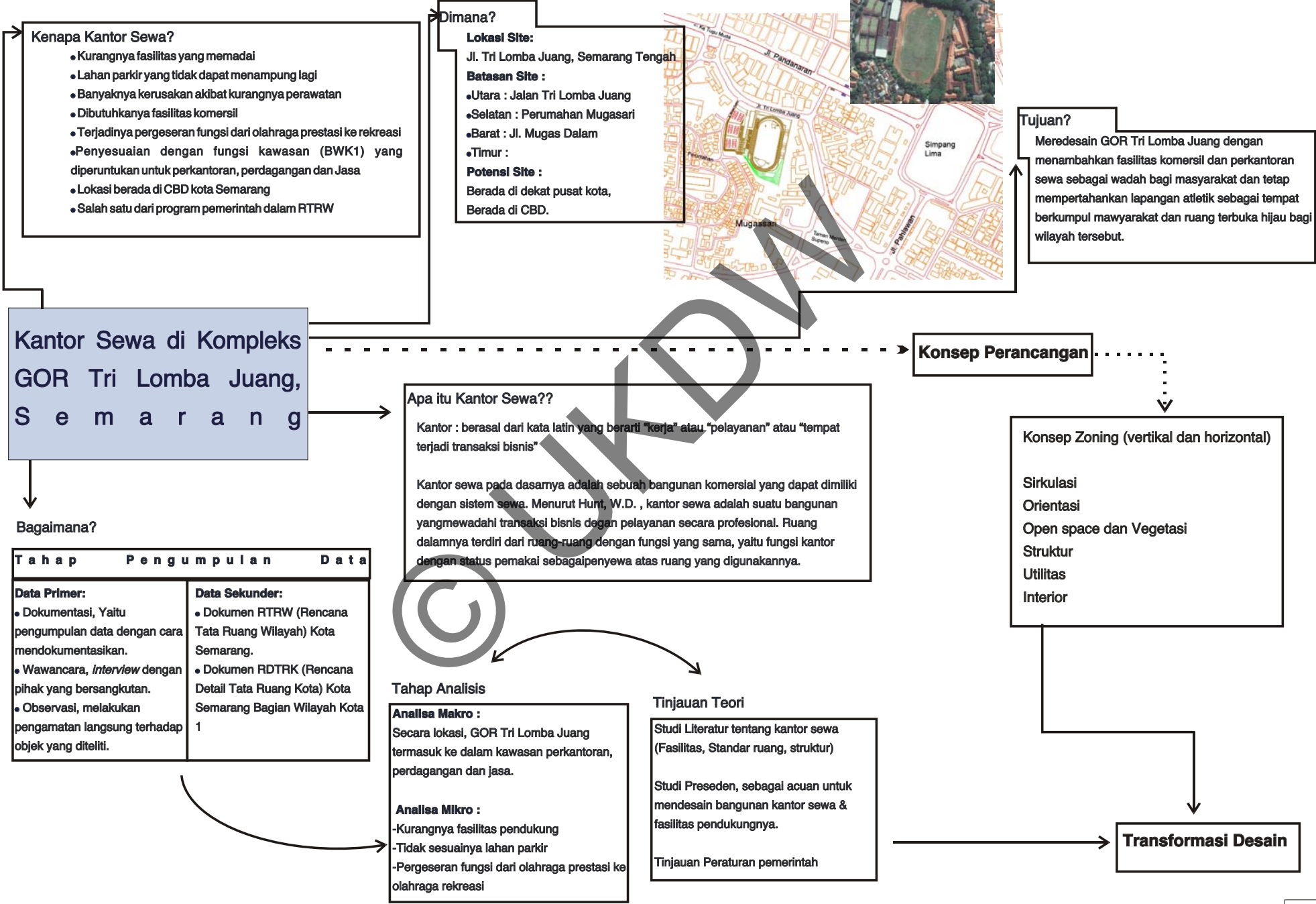
Daftar isi	1
Kerangka Berpikir	1
Pendahuluan	2
Konteks Kota Semarang	3
Profil Kota, Arsitektur di Semarang, Kantor Sewa di Semarang	
Studi Preseden	4
KLCC Twin Tower, La Codefin	
Tinjauan Lokasi	5
Spot-spot disekitar site, aksesibilitas site	
Pustaka	7
Pengertian, Standar ukuran ruang	
Programming	9
Kelompok Kegiatan, kebutuhan ruang, Besaran ruang, hubungan ruang	
Analisis Site	11
Peraturan, Massa bangunan, Orientasi, Sirkulasi, Zoning	
Konsep	13
Konsep Perancangan, Bentuk, Zoning, Sirkulasi, Struktur, Interior, utilitas	
Referensi	16
Lampiran	16

© UKDW

Kerangka Berpikir



Pendahuluan



Kota Semarang



Kota Semarang merupakan ibukota dari provinsi Jawa Tengah. Terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kelurahan.

Letak Geografis Kota Semarang

Semarang terletak di Kota Semarang terletak antara garis 6°50'-7°10' Lintang Selatan dan garis 109°35'-110°50' Bujur Timur.

Batas-batas Kota Semarang:

- Utara : Laut Jawa
- Selatan : Kabupaten Semarang
- Barat : Kabupaten Kendal
- Timur : Kabupaten Demak

Icon Kota Semarang

1

Tugu Muda dan Lawang Sewu



2 Gereja Blendug dan Kota Tua Semarang



3 Simpang Lima



Arsitektur Di Semarang

•Bangunan Religi



•Bangunan Kuno

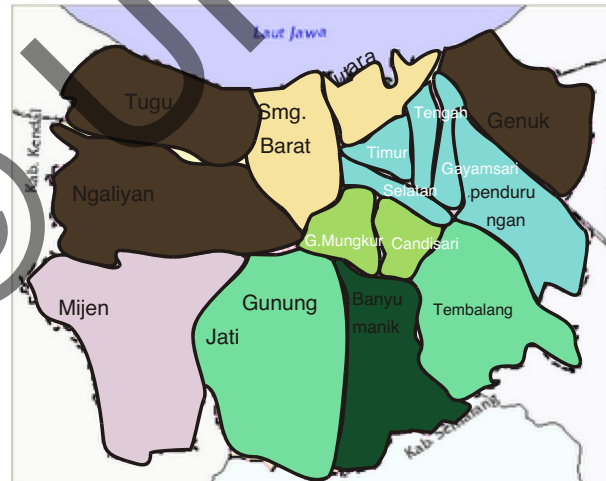


•Arsitektur Modern



Sumber : <http://seputarsemarang.com/>

Pembagian Fungsi Wilayah Kota



- Pusat Pelayanan Publik
- Pusat Pendidikan
- Pusat Militer
- Pusat Industri
- Pusat Pelayanan Publik
- Pusat Kepolisian dan Olahraga
- Transportasi Udara dan Laut

Gedung Kantor Sewa di Semarang :



Royal Office Building: Jalan Madukoro Raya 8A, Puri Anjasmoro, Semarang



HSBC Office Building: Jl.Gajahmada, Simpang Lima



Menara Mas Office Building: Jl. Majapahit 198

Data Bisnis & Perdagangan Kota Semarang	
Eksportir	241
Importir	50
IKM (Industri Kecil Menengah)	76
Produsen Batik	5

Sumber : www.disperindag-kotasemarang.com

Diagram Mata Pencarian Penduduk Kota Semarang Tahun 2009



Banyaknya Penduduk Menurut Kelompok Usia dan Jenis Kelamin di Kota Semarang Tahun 2009

Kelompok Usia / Age Group	Banyaknya Penduduk / Number of Population		
	Laki-Laki / Male	Perempuan / Female	Jumlah Total
0 - 4	34.886	25.813	60.699
5 - 9	61.794	58.876	120.670
10 - 14	83.045	82.997	166.042
15 - 19	80.889	88.814	169.703
20 - 24	63.841	63.183	127.024
25 - 29	68.814	70.869	139.683
30 - 34	72.844	76.488	149.332
35 - 39	72.269	74.242	146.511
40 - 44	61.155	64.125	125.280
45 - 49	53.829	54.995	108.824
50 - 54	41.723	41.128	82.851
55 - 59	28.139	28.828	56.967
60 - 64	14.598	19.128	33.726
65 -	49.929	34.240	84.169

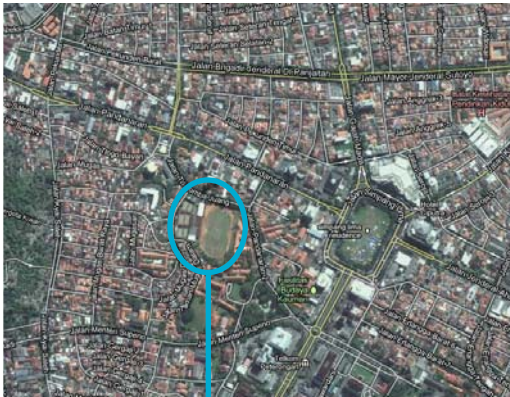
Penduduk dalam usia produktif di kota Semarang.

Tahun / Year	Jumlah Penduduk / Total Population
2009	748.315
2008	728.471
2007	722.828
2006	705.627
2005	695.876

Sumber : BPS Kota Semarang
Source : Statistik of Semarang City

Target User penyewa kantor : Perusahaan Ekspor-import, Bidang pendidikan (terdapat beberapa fasilitas pendidikan disekitar site)

Konsep Perancangan



Sebuah mix-use building dengan fungsi utama sebagai kantor sewa yang berada di lokasi CBD kota Semarang. Bangunan komersial yang lokasinya berada diantaraugu muda dan simpang lima, diharapkan dapat juga menjadi salah satu icon dari kota Semarang.

Diharapkan bangunan dapat mendukung dan mawadahi kegiatan masyarakat sekitar ditinjau dari keadaan existing site yang memang merupakan tempat berkumpul masyarakat.

Fokus perancangan dititik beratkan pada efektivitas ruang dan fasad bangunan.



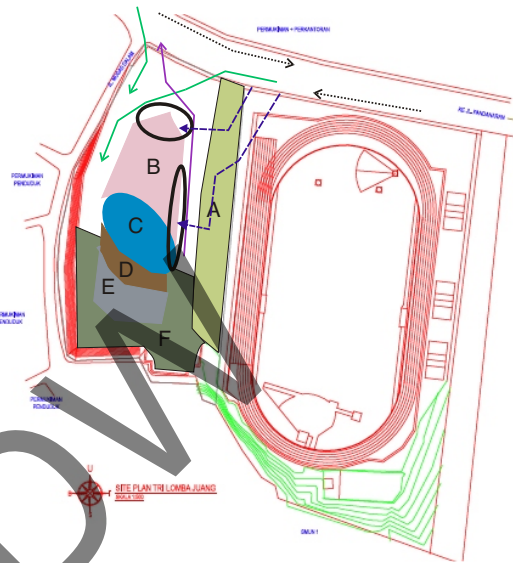
Konsep bentuk bangunan



Tampak atas tugu muda Semarang

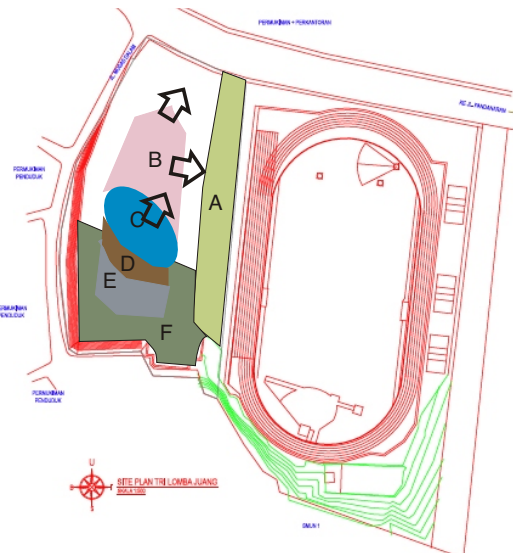


Konsep dari Analisis Site



- A** Plaza
- B** Mall
- C** Kantor Sewa
- D** Service area & Pengelola
- E** Parkir
- F** Parkir Outdoor
- Drop-Off Area
-➔ Jalur sirkulasi Jl.Tri Lomba Juang
- ➔ Sirkulasi Kendaraan Keluar
- ➔ Sirkulasi Kendaraan Masuk
- ➔ Sirkulasi pejalan khaki

Mall terletak di bagian paling depan dari bangunan gunanya untuk menarik perhatian dan mengundang pengunjung, material fasad dibuat transparan agar mengundang. Service area terletak di bagian belakang bangunan agar lebih private dan tidak sembarang orang bisa memasuki.

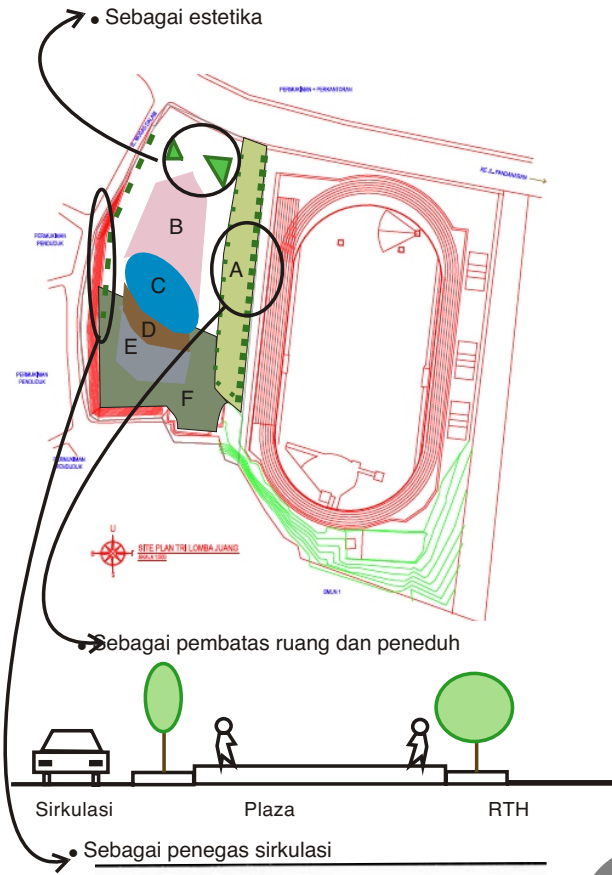


Bangunan terdiri dari 1 massa bangunan yang dipisahkan secara vertikal.

Orientasi bangunan menghadap ke arah akses utama (Jl. Tri Lomba Juang) dan juga menghadap ke arah RTH disamping bangunan.

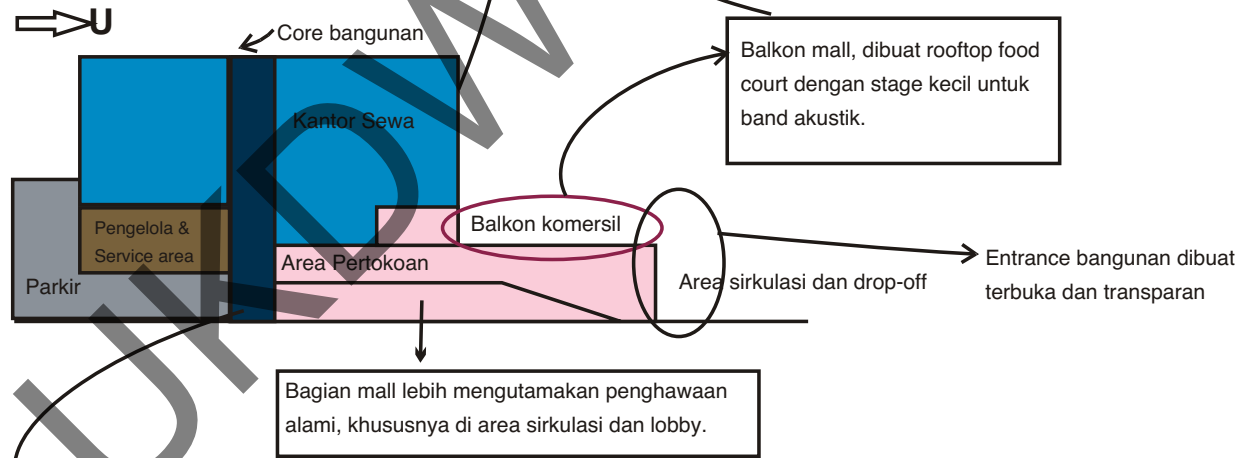
Bangunan kantor menghadap ke arah timur laut untuk merespon Jl. Tri Lomba Juang dan RTH disamping bangunan. Selain itu juga agar tidak langsung menghadap ke barat-timur agar tidak kena matahari secara langsung.

Vegetasi



Interior Office

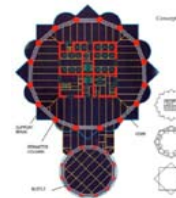
- Kantor sewa dibagi per-unit menggunakan partisi.
- Sistem partisi knockdown yang dapat dilepas pasang sesuai dengan ukuran yang diinginkan.



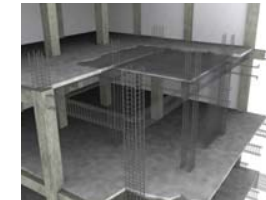
Rooftop food court



Struktur



- Bangunan menggunakan rigid frame, dengan core di bagian kantor sebagai jalur transportasi vertikal dan service area.



Sumber : <http://tujicon-japan.com/>

Konsep Plaza

Plaza sebagai ruang terbuka peralihan dari lapangan atletik ke bangunan. Plaza hanya berupa perkerasan dengan perbedaan level antara RTH dan jalur sirkulasi drop-off terdapat peletakan beberapa vegetasi peneduh dan pembatas antara sirkulasi dan plaza atau bahkan antara plaza dan RTH.



Plaza juga digunakan untuk tempat inongkrong yang dilengkapi dengan kios-kios dan bangku-bangku piknik yang *dimanage* oleh mall. Hal ini bertujuan untuk memfasilitasi masyarakat yang mengunjungi RTH untuk berolahraga.



Bentuk dan Fasad Bangunan

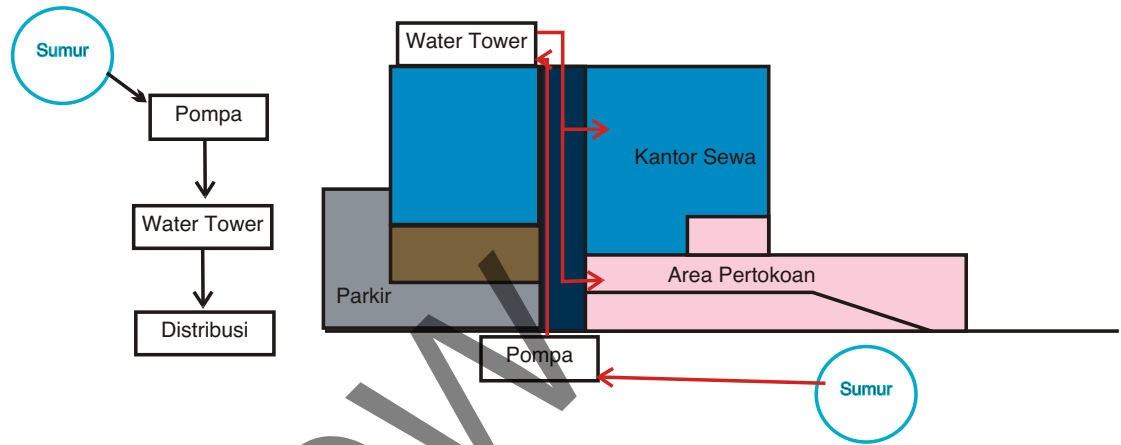
- Fasad bangunan transparan dengan banyak menggunakan material kaca untuk memberi kesan terbuka.
- Style bangunan modern dan dinamis.



Bentuk bangunan khususnya bangunan mall dibuat bertumpuk menggambarkan keadaan kota Semarang yang berbukit-bukit.

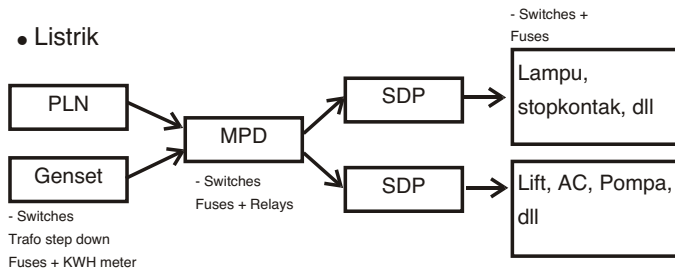
Bentuk tower kantor yang dilingkari mall dibagian bawahnya bagaikan bentuk tangan yang menggenggam lumpia, yang merupakan makanan khas Semarang.

• Jaringan air bersih

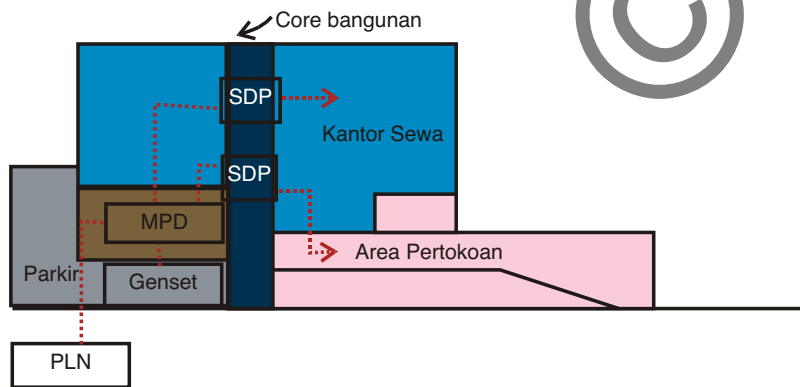
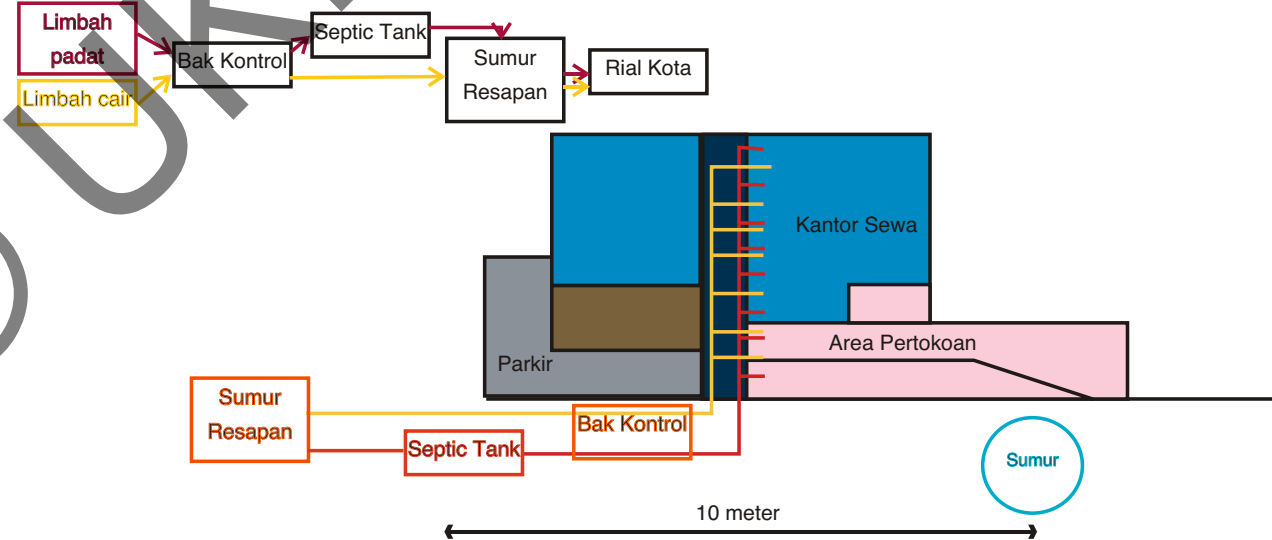


Konsep Utilitas

• Listrik



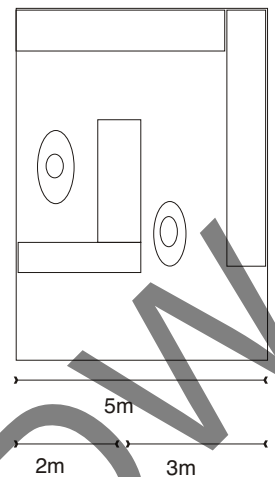
• Jaringan air kotor



REFERENSI

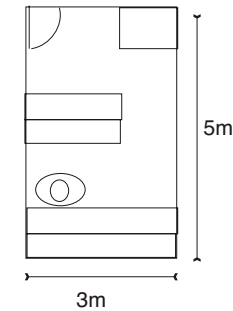
- Adler, D. (1999). "Metric Handbook : Planning and Design Data". Great Britain: Reed Educational and Professional Publishing.
- De Chiara, J., Callender, J. (1987). "Time Saver Standards for Building Types". Singapore: Mc Graw-Hill.
- Government of the Northwest Territories. (2003). "Office Space Standards and Guidelines". Canada: GNWT.
- Kim, Long. (2004). "User Effective Building". Denver, Colorado : Aardex Cooperation.
- Kurniadi, Tommy. (2010). "Studi Banding Lengkap". Indonesia: Skripsi Universitas Sumatera Utara.
- Neufert, E. (1996). "Data Arsitek Jilid 1 Edisi 33". Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Neufert, E. (1996). "Data Arsitek Jilid 2 Edisi 33". Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Pemerintah Daerah Kota Semarang. (2004). Rencana Detail Tata Ruang Kota BWK1 Tahun 2000-2010 (No.6 Tahun 2004 seri E). Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Pemerintah Daerah Kota Semarang. (2011). Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2011-2031 (No.14 Tahun 2011 No.14). Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Pemerintah Daerah Kota Semarang. (2010). Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Semarang Tahun 2005-2025 (No.8 Tahun 2010). Kota Semarang, Jawa Tengah.
- Poerbo, Hartono. (1995). "Utilitas Bangunan". Jakarta: Djambatan.
- United Nation. (2008). "Office Space Planning Guidelines". Kenya: UNDP.
- Van Meel, J., Marlens Y., JanVanRee H. (2010). "Planning Office Spaces : A Practical Guide for Managers and Designers". Denmark : CFM.

LAMPIRAN



Asumsi ukuran
ruang retail shop:

Berisi counter
berbentuk L dan
beberapa lemari
etalase.



Asumsi ukuran
ruang food court
stall:

Berisi meja
preparasi makanan,
kompor/microwave,
lemari pendingin.

Besaran Ruang

Bagian Kantor Sewa	Standar	Jumlah	Luas
Lobby	0,5 m ²	100	50 m ²
Mail Room	5 m ²	1	5 m ²
Toilet	- Wanita Urinoir 0,6x1,5 = 0,9 m ² - Pria WC 0,85x1,5 = 1,275 Washtafel 0,5x1 = 0,5 m ²	3 3	3,875+1,5 = 5,325 m ² 3,875+2,7+1,5 = 8,025m ²
Unit Kantor Sewa			
Unit 1 terkecil			
Pimpinan	9 m ²	1	9 m ²
5 anak buah	4 m ²	5	20 m ²
Communal space	20 m ²	1	20 m ²
Pantry	2 m ²	1	2 m ²
Sirkulasi	20%		10,2 m ²
Total			61,2 m ²
Per Lantai		10	612 m ²
Service Area (toilet, lift, tangga darurat, dll)	14%		85,68 m ²
Total per-lantai			697,68 m ²