

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

RENTAL OFFICE

DI MEDAN

TUGAS AKHIR

Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR
Pada Fakultas Teknik Universitas Medan Area

Oleh :

Nurhaida Lubis

No. Stb. : 87 814 0017

N I R M : 871304310009



FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
1 9 9 0

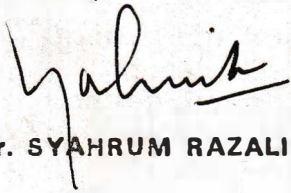
LEMBARAN PENGESAHAN

Judul Proyek Akhir : RENTAL OFFICE
di Medan

Dikerjakan Oleh : NURHAIDA LUBIS

No. Stb./NIRM : 878140017/871304310009

Pembimbing I,



(Ir. SYAHRUM RAZALI)

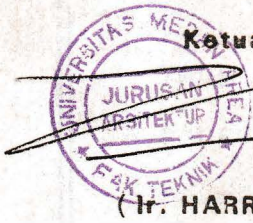
Pembimbing II,



(Ir. AMIR HUTAGAOL)

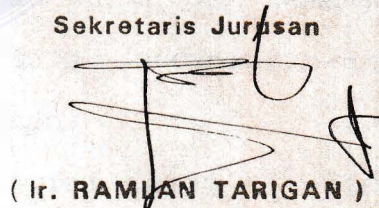
Diketahui oleh :

Ketua Jurusan



(Ir. HARRY YULIARSO)

Sekretaris Jurusan



(Ir. RAMLAN TARIGAN)

Disyahkan oleh :



(Ir. SYAHRUM RAZALI)



KATA PENGANTAR

Laporan Ujian Proyek Akhir ini saya susun sebagai salah satu persyaratan dalam melengkapi Ujian Sarjana Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Medan Area Periode III tahun ajaran 1989 - 1990, dengan judul :

" RENTAL OFFICE di KODYA MEDAN "

Laporan ini berisi tentang Pendahuluan, Tinjauan Umum, Tinjauan Khusus, Analisa dan Kesimpulan serta Konsep Dasar Perencanaan, dan sesuai dengan program yang diberikan maka laporan Ujian Proyek Akhir ini saya susun dengan segala kemampuan yang ada serta sesuai dengan mata kuliah yang diajarkan pada saya, hasil survey yaitu baik dari lapangan maupun dari literature.

Oleh karena itu keterbatasan waktu dan kemampuan yang saya miliki maka banyak terdapat kekurangan-kekurangan yang tidak dapat dihindarkan. Besar harapan saya semoga laporan ini dapat diterima dan memenuhi persyaratan.

Demikianlah sedikit kata pengantar dari saya, sebelum dan sesudahnya saya ucapkan terima kasih kepada :

- Bapak Ir. Syahrums Razali sebagai Dekan FT UMA.
- Bapak Ir. Harry Yuliarso sebagai Ketua Jurusan.
- Bapak Ir. Syahrums Razali sebagai Pembimbing I.
- Bapak Ir. Amir Hutagaol sebagai Pembimbing II.



- Bapak / Ibu dosen penguji dan segenap staff pengajar dan karyawan pada jurusan Arsitektur.
- Rekan-rekan seakademis yang telah membantu memberikan masukan pemikiran kepada saya.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan Bapak/Ibu dan seluruh pihak yang telah membantu saya dalam melaksanakan tugas tersebut hingga selesai dan dapat bermanfaat bagi kita semuanya serta dapat dipergunakan sebagai bahan perpustakaan nantinya di Universitas Medan Area.

Medan, **JULI** - 1990.

Penyusun

(NURHAIDA LUBIS)

871304310009



DAFTAR ISI

<u>Isi buku</u>	<u>Halaman</u>
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar belakang permasalahan	1
2. Pokok masalah	4
3. Pemecahan masalah	5
4. Maksud dan tujuan	5
5. Sistematika dan batasan pembahasan...	6
BAB II : TINJAUAN UMUM	
1. Tinjauan ekonomi Indonesia.	
1.1. Kebijakan pemerintah	8
1.2. Perkembangan ekonomi	10
2. Perkembangan perusahaan di dalam ne <u>g</u> ri.	
2.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi.	11
2.2. Jenis proyek	12
3. Tinjauan perkantoran di Indonesia.	
3.1. Kantor sebagai wadah administra- si	13
3.2. Motivasi kebutuhan ruang perkan- toran	14



4. Tinjauan kantor sewa dan bangunan penunjangnya.	
4.1. Kantor sewa	15
4.2. Bangunan penunjangnya	25

BAB III : TINJAUAN KHUSUS

1. Tujuan pembangunan proyek	30
2. Tinjauan kota Medan.	
2.1. Kedudukan kota Medan	30
2.2. Dunia pembangunan di Medan	32
2.3. Kondisi kota Medan	40
3. Tinjauan kantor sewa dan bangunan penunjangnya.	
3.1. Zone perkantoran di Medan	46
3.2. Perkembangan kantor sewa di Medan	47
3.3. Prospek usaha kantor sewa dan bangunan penunjangnya di Medan ...	48
3.4. Badan pengelola	49
4. Studi perbandingan " RATU PLAZA JAKARTA ".	
4.1. Kegiatan yang ada	50
4.2. Site dan massa	51
4.3. Tinjauan bangunan	52



BAB IV : A N A L I S A

1. Non teknis.

1.1. Dasar-dasar perhitungan	58
1.2. Sumber dana	58
1.3. Rencana anggaran biaya	58
1.4. Pengembalian modal	59
1.5. Harga sewa	63

2. Teknis.

2.1. Lokasi/site	63
2.2. Modul	68
2.3. Struktur	70
2.4. Sistim utilitas	73
2.5. Suasana ruang	74
2.6. Sistim peruangan	76
2.7. Besaran ruang	77

BAB V : K E S I M P U L A N

1. U m u m .

1.1. Landasan idiil	80
1.2. Pembiayaan	81

2. Khusus.

2.1. Lokasi/site	81
2.2. Bangunan	81



BAB VI : KONSEP DASAR PERENCANAAN

1. M a k r o.	
1.1. Penentuan lokasi/daerah	83
1.2. Penentuan site/tapak	85
1.3. Tata lingkungan	89
1.4. Massa bangunan	91
2. M i k r o.	
2.1. Konsep dasar tata ruang	91
2.2. Konsep dasar tata fisik bangunan	109
2.3. Konsep dasar pelengkap bangunan.	115
DAFTAR PUSTAKA	123
LAMPIRAN	124



BAB I. P E N D A H U L U A N

1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN :

Ditinjau dari perkembangan ekonomi Indonesia setiap tahunnya, menunjukkan pertumbuhan yang positif.

Hal ini dapat dilihat dari adanya gejala-gejala peningkatan ekonomi dari fase ekonomi primer ke fase ekonomi sekunder dan fase ekonomi tertier.

Kesemuanya ini akan dapat ditingkatkan jika disertai dengan pembangunan dan penyediaan sarana-sarana yang dibutuhkan sesuai dengan peningkatan fase-fase tadi.

Keadaan ini lebih terasa terutama di kota-kota besar pada umumnya dan khususnya kota Medan, yang mana perlu adanya perkantoran sebagai wadah administrasi untuk menunjang aktivitas-aktivitas tersebut, dan merupakan bagian dari pada kegiatan-kegiatan perkembangan ekonomi yang ada. Dimana sarana perkantoran itu sendiri harus mampu memberikan sesuatu yang layak dan memadai, baik dari segi teknis maupun non teknis bagi si pemakainya.

Sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi ini maka akan timbul dan tumbuh perusahaan-perusahaan swasta ataupun pemerintah, yang bergerak diberbagaibidang sesuai dengan keadaan tertentu dan caranya masing-masing, terlebih-lebih di kota Medan saat ini.

Keadaan perkantorannya baik swasta maupun pemerintah dirasakan sudah tidak memenuhi persyaratan, karena letak



perkantorannya tidak pada satu zone yang direncanakan. Sedangkan kota Medan sekarang dalam tahap perkembangan kota yang sangat membutuhkan pengembangan di segala bidang.

Namun demikian untuk mewujudkan cita-cita dan keinginan serta usaha-usahanya, berbagai hambatan yang banyak dihadapi perusahaan-perusahaan tersebut dalam rangka ikut berpartisipasi dalam pembangunan.

Adapun hambatan-hambatan itu diantaranya adalah :

- Susahnya mendapatkan tanah yang mempunyai nilai tinggi, baik dari strategis, komunikatif ataupun komersil, sebagai salah satu syarat idil bagi kemajuan dan keberhasilan suatu perusahaan.
- Mahalnya harga tanah yang menimbulkan mahalnya harga gedung, sehingga merupakan beban yang sangat berat bagi perusahaan-perusahaan dan akan lebih jauh kemungkinannya untuk memiliki kantor sewa pribadi.
- Faktor-faktor ini semua scara tidak langsung menghambat pembangunan dan juga merupakan hambatan bagi perusahaan.

Atas dasar uraian-uraian tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perlu adanya satu wadah administrasi yang bisa disewakan atau disebut dengan KANTOR SEWA, yang merupakan usaha-usaha komersil baru.

Tetapi dengan adanya perkembangan ekonomi, sistim adminis



DAFTAR PUSTAKA

1. Harian Kompas Jakarta dan Waspada Medan - tahun 1989.
2. Majalah Prisma - Mei 1972,
3. Kamus Bahasa Indonesia - JONH M.ECHOLS dan HASAN SHADILY.
4. Final Report Tahap Pertama Master Plan Kodya Medan - tahun 1974 - DINAS PLANOLOGI KODYA MEDAN.
5. Kotamadya Medan Dalam Angka - tahun 1987.
6. Konsep Perencanaan dan Perancangan " Gedung Perbelanjaan " - mahasiswa MUHAMMADIYAH JAKARTA.
7. Master Plan Kodya Medan (1974 - 2000).
8. Human Dimension & Interior Space - BY JULIUS PANERO and MARTIN ZELNIK.
9. Neufert Architects' Data - SECOND (INTERNATIONAL) ENGLISH EDITION.
10. Administrasi - DRS. NA AMETEMBUN.
11. Konsep Merencana " Rental Office di Jakarta " - M.SUTOPO mahasiswa UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA.
12. Monografi Kodati II - tahun 1985.
13. Proyek Akhir " Kantor Walikota Jakarta Timur " - M.SUTOPO mahasiswa UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA.