

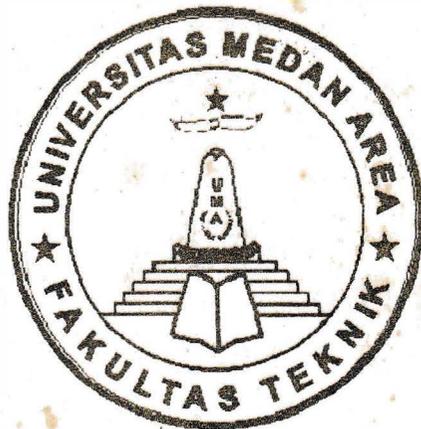
OFFICE PARK DI MEDAN

TUGAS AKHIR

*Diajukan Sebagai Salah Satu
Persyaratan Untuk Menyelesaikan
Program Sarjana Teknik Arsitektur
Universitas Medan Area*

Oleh :

ROBERT ARNOLD SITORUS
01. 814. 0002



**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2003**

OFFICE PARK DI MEDAN

TUGAS AKHIR

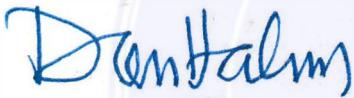
*Diajukan Sebagai Salah Satu
Persyaratan Untuk Menyelesaikan
Program Sarjana Teknik Arsitektur
Universitas Medan Area – Medan*

Oleh :

ROBERT ARNOLD SITORUS
01.814.0002

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



(Drs. Dien S. Halim, MSc, M.S)

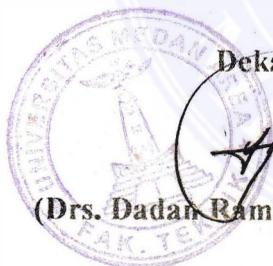
Pembimbing II



(Ir. Yafiz, MSA)

Mengetahui

Dekan



(Drs. Dadan Ramdhan, M.Eng.Sc)

Ketua Jurusan



(Ir. Yafiz, MSA)

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MEDAN AREA

M E D A N

2002

KATA PENGANTAR

Dengan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas Rahmat dan KaruniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul :

OFFICE PARK DI MEDAN

yang merupakan salah satu persyaratan untuk meraih gelar sarjana lengkap (S-1) pada Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Medan Area. Penyusunan Skripsi ini merupakan tahap awal dalam mengikuti proyek ujian Sarjana Arsitektur Angkatan XVIII Fakultas Teknik Universitas Medan Area.

Banyak kesukaran yang penulis hadapi sejak dimulainya laporan tugas akhir ini, namun berkat dorongan serta bimbingan yang baik dari berbagai pihak maka hal tersebut dapat teratasi sepenuhnya.

Oleh sebab itu, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar - besarnya atas jasa dan budi baik serta bantuan dari yang terhormat :

1. Bapak Drs. Dadan Ramdan, Meng.Sc Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Medan Area

2. Bapak Ir. Yafiz, MSA, selaku Ketua Jurusan Arsitektur, sebagai dosen pembimbing II.
3. Bapak Drs. Dien S. Halim, MSc, sebagai dosen pembimbing I
4. Segenap staf pengajar Jurusan Arsitektur Universitas Medan Area
5. Kak Rusti yang selalu siap membantu dalam pengurusan surat - surat administrasi.
6. Kepada rekan - rekan / teman - teman yang ada dilingkungan arsitektur
7. Keluarga tercinta " Bapa dan Mama " yang ada di Jakarta dan " Bapa Uda dan Inang Uda Lukas " yang ada di Medan yang telah memberikan dorongan baik moril dan materil
8. Saudara - saudara dari Y.P.P.I Hosana Medan
9. Perpustakaan Universitas Medan Area dan Perpustakaan Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Sumatera Utara

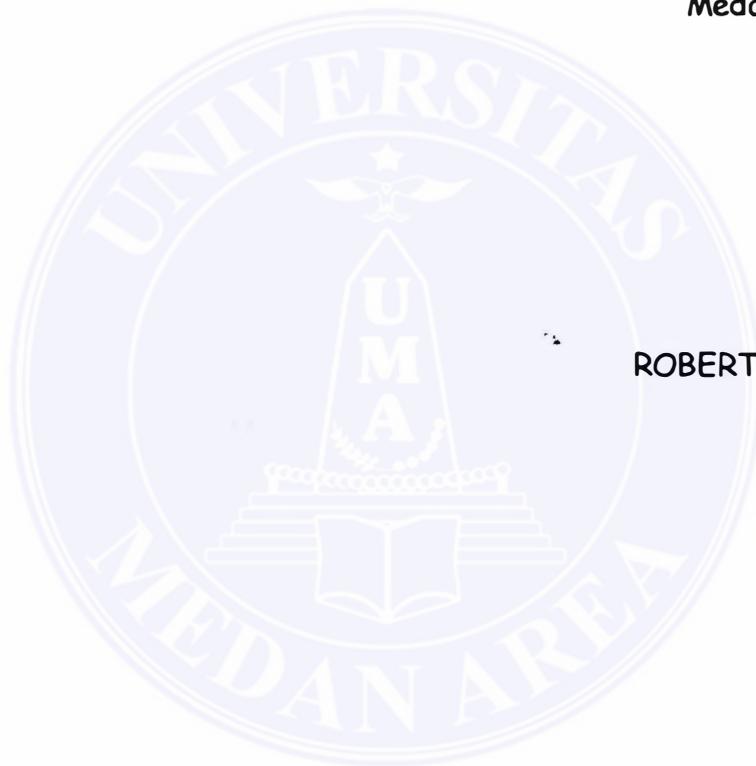
Penulis menyadari akan kemampuan yang terbatas, kurangnya pengalaman, serta terbatasnya waktu dalam penulisan skripsi ini, maka penulis mengharapkan akan saran atau kritik yang berguna untuk menyempurnakan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi yang membacanya.

Medan, Oktober 2002

Penulis

ROBERT ARNOLD SITORUS



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR FOTO	x
DAFTAR SKEMA	xi
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
I.1. LATAR BELAKANG	1
I.2. MAKSUD DAN TUJUAN	2
I.3. KERANGKA BERPIKIR	5
I.4. METODE PENDEKATAN	5
I.5. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	7
BAB II TINJAUAN UMUM	
II.1. KANTOR SEWA	8
II.1.1. Pengertian Kantor Sewa	8

II.1.2. Perkembangan Perkantoran Di Indonesia	9
II.1.3. Fungsi Dan Tujuan Kantor Sewa.....	10
II.1.4. Klasifikasi Kantor Sewa	11
II.2. OFFICE PARK.....	16
II.2.1. Pengertian Office Park.....	16
II.2.2. Fungsi Dan Tujuan Office Park	18
II.3. TEMA PERANCANGAN.....	19
II.3.1. Pengertian Arsitektur Post Modern	19
II.3.2. Studi Banding Kasus Tema Sejenis	23

BAB III TINJAUAN KHUSUS

III.1. TINJAUAN KOTA MEDAN.....	25
III.1.1. Kondisi Fisik.....	25
III.1.2. Rencana Umum Tata Ruang Kota Medan ...	26
III.1.3. Pengembangan Wilayah Dan Struktur Kota Medan	28
III.1.4. Pola Pemanfaatan Lahan.....	30
III.1.5. Pola Pembagian Wilayah	32
III.2. TINJAUAN PERKANTORAN SEWA DI MEDAN.	33
III.2.1. Kondisi Perkantoran Di Medan.....	33
III.2.2. Zone Perkantoran Di Medan	35
III.2.3. Perkembangan Perkantoran Sewa Di Medan?.....	35
III.3. STUDI BANDING KASUS.....	36

BAB IV ANALISA

IV.1. LOKASI TAPAK.....	39
IV.1.1. Penentuan Lokasi Tapak	39
IV.1.2. Lokasi Tapak Terpilih.....	42
IV.2. ANALISA RUANG.....	43
IV.2.1. Pelaku Kegiatan.....	43
IV.2.2. Jenis Kegiatan	44
IV.2.3. Pola Kegiatan.....	45
IV.2.4. Kebutuhan Ruang	46
IV.2.5. Standard Ruang	47
IV.2.6. Sirkulasi Ruang.....	49
IV.2.7. Sistem Ruang	51
IV.3. ANALISA BANGUNAN.....	55
IV.3.1. Analisa Massa Bangunan.....	55
IV.3.2. Struktur dan Modul Bangunan.....	58
IV.3.3. Utilitas dan Perlengkapan Bangunan.....	62

BAB V LANDASAN DAN PROGRAM PERANCANGAN

V.1. KONSEP DASAR PERANCANGAN.....	77
V.1.1. Filosofi Bangunan	77
V.1.2. Bentuk Dan Massa Bangunan.....	78
V.1.3. Penataan Ruang	79
V.1.4. Vegetasi.....	80
V.2. KONSEP TAPAK/SITE	81

V.3. PROGRAM PERANCANGAN	89
V.3.1. Program Ruang.....	89
V.3.2. Hubungan Ruang.....	91
V.3.3. Suasana Ruang.....	92
V.3.4. Perlengkapan Bangunan Dan Teknologi Bangunan.....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	1.	Lokasi Tapak Terpilih	42
GAMBAR	2.	Contoh Standard Ruang Kerja.....	47
GAMBAR	3.	Sistem Ruang Kerja Tetap	52
GAMBAR	4.	Sistem Ruang Kerja Sementara	52
GAMBAR	5.	Contoh Ruang Kerja Sementara Terbuka.....	53
GAMBAR	6.	Contoh Ruang Kerja Sementara Tertutup	54
GAMBAR	7.	Contoh Prinsip Pompa Panas.....	66
GAMBAR	8.	Sketsa Pencapaian Ke Tapak.....	83
GAMBAR	9.	Sketsa Sirkulasi Tapak.....	84
GAMBAR	10.	Sketsa Zonning	85
GAMBAR	11.	Sketsa Orientasi Tapak.....	86

DAFTAR FOTO

FOTO	1.	Perspektif Museum Fatahillah di Jakarta Bernuansa Post Modern	23
FOTO	2.	Fasade Gedung Arsip Nasional di Jakarta Perpaduan antara Unsur Klasik dan Post Modern.....	24
FOTO	3.	Fasade Museum Keramik di Jakarta di Padu dengan Penampilan Ornamen Post Modern.....	24
FOTO	4.	Entrance Yang Dilengkapi Oleh Taman.....	37
FOTO	5.	Taman Yang Ditata Dengan Gaya Seni Jepang.....	37
FOTO	6.	Paduan Antara Pohon Palem Dengan Taman yang Serasi.....	38

DAFTAR SKEMA

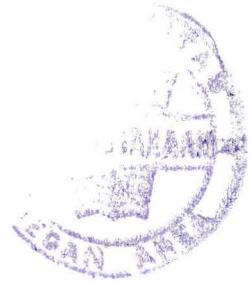
SKEMA	1.	Kerangka Berpikir	5
SKEMA	2.	Distribusi Listrik Bangunan	64
SKEMA	3.	Distribusi Air Bersih	67
SKEMA	4.	Pembuangan Air Kotor	68
SKEMA	5.	Pembuangan Sampah Padat	69
SKEMA	6.	Pemadam Kebakaran	74



DAFTAR TABEL

TABEL 1.	Nilai fasilitas perkantoran	15
TABEL 2.	Pola pemanfaatan lahan	31
TABEL 3.	Pola pembagian wilayah	32
TABEL 4.	Pemilihan tapak	41
TABEL 5.	Pola kegiatan	45
TABEL 6.	Ukuran standard ruang menurut Joseph De Chiara ...	48
TABEL 7.	Ukuran standard ruang menurut Leslie.....	48
TABEL 8.	Sistem struktur bawah.....	61
TABEL 9,10,11.	Program ruang	89-91
TABEL 12.	Matriks hubungan ruang	91

ABSTRAKSI



Memasuki era globalisasi kini, pertumbuhan perekonomian Indonesia semakin berkembang dan para investor tergiur dan diramalkan pada dekade yang akan datang kawasan central bisnis distrik dan sekitarnya sudah sarat dengan bangunan tinggi.

Pertumbuhan pembangunan gedung-gedung perkantoran yang ada di Indonesia dikota Medan menghadapi permasalahan yang ada yaitu keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah serta padatnya kegiatan yang harus dilakukan, sehingga menimbulkan tingkat kejenuhan bagi pengguna jasa perkantoran. Inilah yang melatar belakangi munculnya office park atau perkantoran yang berkonsep office park (perkantoran didalam taman) dikota medan.

Sehingga peran perkantoran didalam taman (office park) dapat memenuhi tuntutan dalam memberikan alternatif bentuk yang memperhatikan ekologi lingkungan perkantoran yang sudah padat dan membantu menurunkan suhu udara disekitarnya.

Pada penulisan ini, tapak terletak di daerah kota tepatnya terletak di jalan Imam Bonjol, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah. Lokasi tapak yang direncanakan sesuai dengan pola peruntukan RUTRK dan RBWK kota Medan, lokasi tapak berada pada pusat bisnis, komersial sehingga dapat menunjang kegiatan yang ada dan letak yang strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi. Luas tapak yang akan direncanakan \pm 3 Ha. Kondisi tapak datar dan didekat tapak ada sungai Deli.

Konsep dasar perencanaan dan perancangan pada proyek ini penulis mengambil poin-poin yang ada yaitu :

- Pencapaian dan sirkulasi
- Aksesibilitas dari pusat kota
- Nilai atau potensi tapak
- Sarana dan prasarana dan kelancaran lalu lintas
- Penampilan bangunan

Ketinggian bangunan yang dirancang bertingkat 7/berlantai 7

- Utilitas bangunan

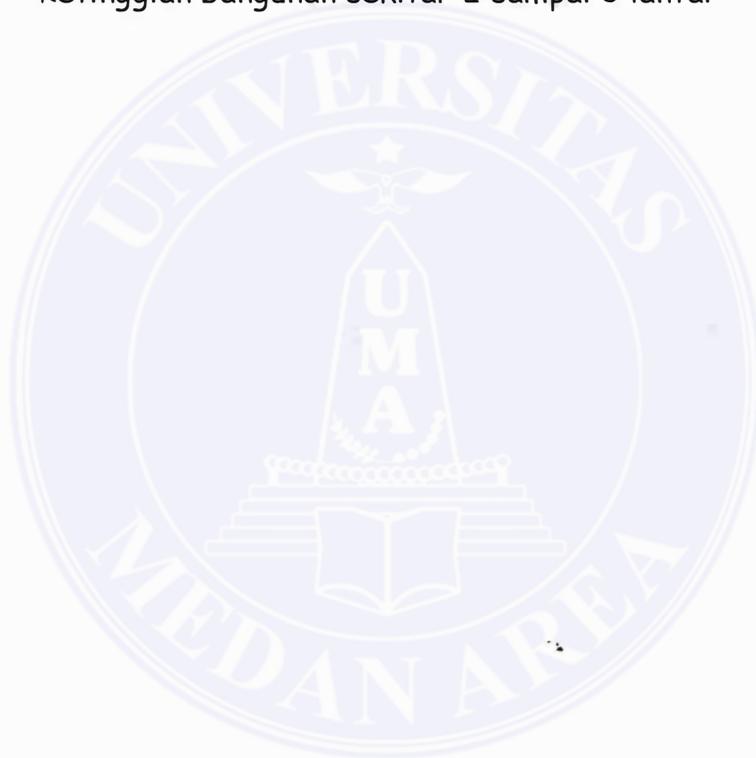
Memakai penerangan alami dan buatan

- Pengudaraan

Memakai pengudaraan alami dan buatan diruang tertutup memakai pengudaraan buatan sedangkan seperti atrium, lobby lift, ruang terbuka memakai pengudaraan alami.

- Lift (eskalator) digunakan pada kegiatan perkantoran

Ketinggian bangunan sekitar 2 sampai 5 lantai



BAB I

PENDAHULUAN



I.1 LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang, baik dalam bidang ekonomi, sosial, budaya maupun pembangunan gedung-gedung.

Pertumbuhan pembangunan gedung-gedung baik yang komersil maupun tidak komersil yang cepat ini perlu ditata dan diarahkan pada pembangunan skala besar dengan menciptakan tata ruang kota yang teratur, pola ruang yang fleksibel untuk perancangan bangunan pada lingkungan, pengadaan infra struktur serta fasilitas yang lebih efisien dan ekonomis, sehingga optimasi dari produktivitas dapat tercapai.

Pertumbuhan pembangunan gedung-gedung komersil yang ada (khususnya gedung perkantoran sewa) di kota-kota besar, permasalahan yang dihadapi adalah keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah, serta padatnya kegiatan yang harus dilakukan, sehingga menimbulkan tingkat kejenuhan bagi pengguna jasa perkantoran. Dengan terbatasnya lahan dan

mahalnya harga tanah, maka pola pembangunan gedung perkantoran menuju kearah vertikal dan lebih parah lagi jika dinding pada bangunan hampir semua menggunakan kaca. Kehadiran bangunan tinggi berkaca di perkotaan menimbulkan krisis panas bumi akibat dari efek rumah kaca dan tidak diimbangi dengan ruang terbuka hijau/taman pada perkantoran (perkantoran yang berkonsep office park). Selain itu dampak bangunan tinggi berkaca terhadap lingkungan sekitarnya, terdapat kenaikan suhu sekitar $0,5^{\circ}C$.

Penyebab utama dari kenaikan suhu kota adalah semakin besarnya prosentase permukaan tanah yang tertutup oleh komponen keras yang mudah panas oleh sinar matahari. Komponen ini dapat berupa atap bangunan, beton parkir, aspal jalanan atau penggunaan kaca berlebihan pada bangunan dan lainnya. Proses pemanasan udara ini dapat diperkecil jika komponen tersebut dapat dilindungi dari sengatan matahari langsung.

Salah satu alternatif untuk menghindari hal tersebut diperlukan wadah atau tempat untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan administrasi perkantoran bagi para pelaku bisnis, yang memasukkan unsur taman didalam pemanfaatan ruang terbuka (exterior) dan didalam bangunan itu

DAFTAR PUSTAKA

1. B. Sutejo, Suwondo, 1986, Persepsi Bentuk dan Konsep Arsitektur, Jakarta
2. Budihardjo, Eko, 1994, Arsitektur Perumahan dan Perkotaan, Yogyakarta
3. Grolier webster Internatioanl Dictionary of English Languange, 1973, The English Languange Institute of America, Volume 11, America
4. Harvey S. Moscowitz and Lindblom, Carl.S, 1981, The Illustrated Book of Development Defenition (Center for Urban Polycy Research, New Jersey)
5. Lippsmeier, Geor, 1994, Bangunan Tropis, Erlangga, Jakarta
6. Neufert, Ernst, 1992 Data Arsitek, Erlangga Jakarta, Jilid II
7. Portoghesi, Paolo, 1983, Post Modern, Rizzoli, New York
8. Poerwadorminta, W.J.S, 1995, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
9. Soegijanto, R. M, Ir, 1985, Arsitektur Tropis, Tinjauan dari Segi Fisika Bangunan
10. Majalah Konstruksi, Edisi bulan Juni 1989 dan bulan September 1997

LAMPIRAN:

Fasilitas Perbankan

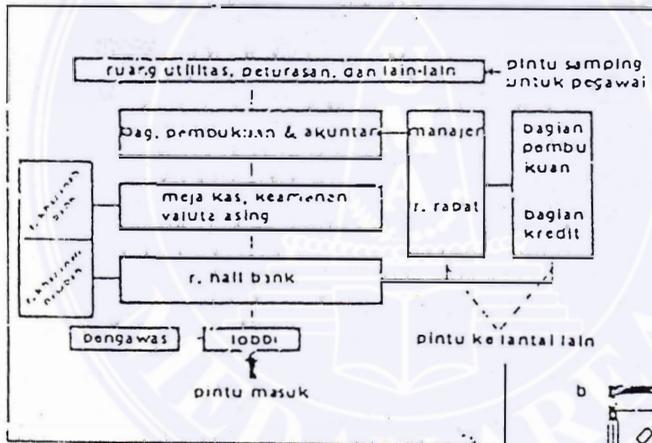
Ketentuan-ketentuan desain yang berbeda tergantung pada jenis bank tersebut, apakah bank perdagangan, bank besar, bank tabungan, atau bank hipotek; walaupun demikian secara umum dapat dikatakan bahwa bank adalah tempat terjadinya transaksi uang masuk atau keluar yang dilakukan oleh seseorang nasabah. Urutan transaksi tersebut hendaknya berlaku cepat, aman, sesedemana mungkin. Sistem peraiatan mekanis dan yang sejenisnya tidak begitu diperlukan dan hanya akan diperlukan bila lembaga keuangan tersebut cukup besar.

Jalur yang biasa diikuti seorang nasabah: dari jalan di luar bangunan melalui lobi terus ke ruang utama bank, kadang-kadang dilengkapi dengan bangku atau kursi duduk untuk menunggu dan juga meja tulis untuk nasabah, dan ditempatkan juga berbagai tempat untuk menyeter uang, menerima uang, pos keamanan, tempat menyimpan uang dan (di Eropa) transaksi giro ataupun perhal keuangan khusus.

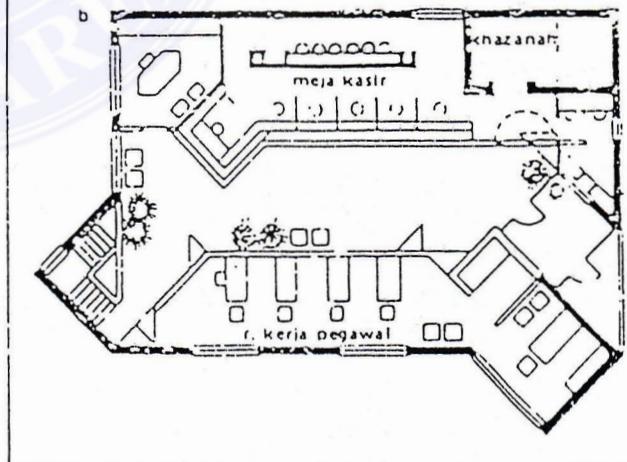
Meja untuk petugas pembukuan dan akuntan (pemeriksaan rekening nasabah yang bersangkutan) biasanya terletak di bagian belakang meja kasir — (1)

Bagian ruang lainnya yang melayani nasabah: seperti ruang manajer, bagian kredit, bagian auditing, biasanya terletak di samping ruang utama bank dengan ruang-ruang terpisah atau terletak di lantai atas — (3).

Jalur ke kotak deposit: (biasanya terletak di ruang bawah tanah); dari ruang utama bank melalui partisi menuju gang lintasan, biasanya melalui bagian penjaga keamanan dan bagian penjaga simpanan, turun ke bawah melalui pintu jeruji pengaman yang terletak di bagian depan lobi. Kemudian menuju ruangan ketat (ovangan besi) di mana terdapat kotak-kotak deposit langganan dan pintu ruangan besi. Ukuran kotak-kotak tersebut adalah: untuk 1 orang 1000 X 1500 hingga 1500 X 1500, sedangkan untuk 2 orang 2000 X 1500.



3 Hubungan antar ruang pada sebuah bank besar



5 Denah Tanners National Bank, Woburn AS dibuat dari bangunan lama yang berbentuk empat persegi panjang. Ditambah 2 sudut utk langgan dan r. kerja dan di r. bawah tanah b denah lantai utama. Arsitek: Architectural Resources

FT - UMA

Angkatan ke XVIII

LEMBAR : ASSISTENSI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

NAMA MAHASISWA : ROBERT ARNOLD SITORUS

NO. POKOK MAHASISWA : 01.814.0002

JUDUL TUGAS AKHIR : OFFICE PARK DI MEDAN

PEMBIMBING I : PEMBIMBING II :

NO.	TANGGAL	JAM	KOMENTAR	PARAF
	19/07/02		<ul style="list-style-type: none">• MAKSUD & TUJUAN PEMBAHASAN!!! BUKAN MAKSUD & TUJUAN PETAAN CANGGAN, COBA DITINGAL KEM BALI.• CONTOH : OFFICE PARK COBA DI LAMPIRKAN• LAMNITKAN	

Medan, 2002

PANITIA TUGAS AKHIR
JURUSAN ARSITEKTUR
Ketua,

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Jurusan Arsitektur
Pembimbing II

Pembimbing I,

()

(Drs. Dien Halim, Msc)

(Ir. Yafiz, MSA)

FT - UMA

Angkatan ke XVIII

LEMBAR : ASISTENSI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

NAMA MAHASISWA : ROBERT ARNOLD SITORUS

NO. POKOK MAHASISWA : 01.814.0002

JUDUL TUGAS AKHIR : OFFICE PARK DI MEDAN

PEMBIMBING I : PEMBIMBING II :

NO.	TANGGAL	JAM	KOMENTAR	PARAF
	14 Ag.02		<p>→ Sumber data, harus ada dan jelas. (Hds. ...?)</p> <p>→ Tabel, foto, dengan No dan penjelasan.</p> <p>→ Mula-mula dengan Df. Ars, baru Dst. Mo. dsnya</p>	

Medan, 2002

PANITIA TUGAS AKHIR
JURUSAN ARSITEKTUR

Ketua,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Jurusan Arsitektur

Pembimbing II

Pembimbing I,

()

(Drs. Dien Halim, Msc)

(Ir. Yafiz, MSA)