



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**GEDUNG KANTOR SEWA MEDI GROUP  
DI SEMARANG**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**ARIEF ARYO DINATA**

L2B 003 164

Periode 100

JULI 2007 – DESEMBER 2007

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. 1. Latar Belakang**

Kegiatan perekonomian dan pembangunan di Indonesia melingkupi segala sector kehidupan, salah satu sector yang menjadi motor kegiatan tersebut yaitu sector industry dan perdagangan yang sebagian besar terkonsentrasi di daerah urban dimana struktur dan infrastrukturnya telah siap mendukung aktifitas tersebut. Semarang pada saat ini telah menjadi salah satu daerah urban yang merupakan sentra pertumbuhan pertumbuhan ekonomi khususnya bagi Jawa Tengah.

Pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah tahun 2003 semakin membaik dari tahun sebelumnya yaitu 4,07% dimana pada tahun 2002 hanya sebesar 3,48%. Hal tersebut cukup beralasan mengingat perjalanan perekonomian relative terus membaik selama tahun 2001 sampai dengan tahun 2003. Sektor industri pengolahan memberikan sumbangan tertinggi terhadap ekonomi Jawa Tengah yaitu sebesar 30,3% dengan laju pertumbuhan sebesar 6,26%. Sector perdagangan, hotel dan restoran yang juga merupakan sector dominan memberikan sumbangan berarti bagi perekonomian Jawa Tengah sebesar 24,19% dengan pertumbuhan sebesar 5,25%. Perkembangan industry di Jawa Tengah ditandai dengan naiknya nilai investasi pada tahun 2003 sebesar 134% dari tahun sebelumnya (Jawa Tengah dalam angka 2004).

Adanya potensi prasarana perhubungan yaitu pelabuhan laut, pelabuhan udara, jaringan kereta api dan jalan arteri primer di Kota Semarang menjadikan Semarang sebagai sentral dari kegiatan perekonomian di Jawa Tengah, disamping peranannya sebagai ibukota Jawa Tengah. Satu hal lagi yang sangat cukup mendukung yaitu pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang menjadi bandara internasional, menyusul pelabuhan di Semarang yang sudah terlebih dahulu menjadi pelabuhan internasional.

Pertumbuhan ekonomi Kota Semarang mengimbas pada dunia usaha yang ditandai dengan tumbuhnya perusahaan-perusahaan industry besar dan sedang. Hal tersebut berpengaruh terhadap pertumbuhan sector property yang salah satunya yaitu peningkatan kebutuhan akan ruang perkantoran serta fasilitasnya. Pada kenyataannya perkembangan kantor sewa di Semarang belum semarak seperti di Jakarta dan Surabaya.

Peminat kantor sewa di Semarang lima tahun belakangan ini cenderung meningkat. Permintaan kantor sewa di Semarang tidak hanya berasal dari dalam Kota Semarang saja, tetapi juga banyak peminat yang berasal dari luar Kota Semarang, bahkan ada perusahaan asing. (Sumber : Wawancara dengan KADIN).

Untuk itu tepatlah bila di Semarang dibangun kantor sewa yang tentunya memiliki kriteria-kriteria yang memenuhi kebutuhan perusahaan-perusahaan pada masa kini.

Salah satu kriteria yang berpengaruh yaitu lokasi yang strategis, biasanya terletak di tengah kota. Perusahaan yang memiliki tempat strategis maka perusahaan itu akan mudah dikenal dan diketahui masyarakat serta mudah pula mendapatkan pasar. Sayangnya, tempat/lahan strategis terutama di tengah kota semakin lama semakin berkurang akibat pembangunan Kota Semarang yang pesat. Jika ada lahan yang strategis maka harganya pun tinggi. Hal ini juga berpengaruh juga terhadap perusahaan yang ingin memiliki tempat usaha yang letaknya strategis terutama pada masalah pembiayaan.

MEDI Group adalah suatu holding company yang memiliki beberapa perusahaan yang bergerak dalam berbagai macam bidang usaha serta mempunyai tempat usaha (kantor) yang saling berjauhan (tidak terdapat pada satu bangunan). Hal tersebut memberikan inspirasi untuk membuat suatu bangunan yang dapat mewadahi seluruh kegiatan MEDI Group, tetapi juga menyediakan kantor sewa (rental space). Bangunan yang akan direncanakan MEDI Group adalah Gedung Kantor Sewa Medi Group di Semarang.

Idealnya perbandingan kantor sewa dengan pengelola dan owner adalah 80% : 20% (sumber : studi banding). Kantor sewa yang disewakan kepada tenant diharapkan dapat menekan biaya operasional dan perawatan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

## **1. 2. Tujuan dan Sasaran**

**Tujuan** yang ingin dicapai yaitu merencanakan dan merancang Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang sebagai bangunan yang dapat mewadahi seluruh kegiatan MEDI Group dan sebagian disewakan untuk menekan biaya perawatan bangunan.

**Sasaran** yang ingin dicapai adalah mendapatkan dasar-dasar perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang sebagai panduan perancangan.

## **1. 3. Manfaat**

**Secara Subyektif** adalah guna memenuhi persyaratan Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan selanjutnya menjadi acuan dalam perancangan grafis Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

**Secara Objektif** adalah memberi pengetahuan mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan gedung kantor sewa di Semarang yang bermanfaat untuk masa sekarang dan masa yang akan datang yang sesuai dengan standar-standar yang telah ditetapkan tanpa meninggalkan kaidah-kaidah arsitektural.

## 1. 4. Ruang Lingkup

**Ruang Lingkup Substansial** meliputi aspek-aspek arsitektural perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang. Masalah yang berada di luar lingkup arsitektural akan dibahas secara global dan garis besarnya saja dengan batasan dan anggapan yang rasional dan logis.

**Ruang Lingkup Spasial** meliputi aspek konstektual tapak terpilih dengan memperhatikan potensi, kendala, dan prospeknya bagi perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

## 1. 5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang berkenaan dengan judul Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang adalah melalui metode deskriptif. Metode ini memaparkan, menguraikan dan menjelaskan mengenai design requirement (kebutuhan desain) dan design determinant (penentuan desain) terhadap perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang. Berdasarkan design requirement dan design determinant akan ditelusuri data-data yang diperlukan dalam perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang. Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa lebih mendalam dengan bahan, alat dan cara penganalisaan akan didapat suatu kesimpulan, batasan juga anggapan secara jelas mengenai perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

Hasil kesimpulan keseluruhan merupakan konsep dasar yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang saebagai landasan dalam Desain Grafis Arsitektur. Dalam pengumpulan data, akan diperoleh data yang kemudian akan dikelompokkan menjadi :

### 1. Data Primer

#### (1) Hasil Observasi Lapangan

Dilakukan dengan cara pengamatan langsung melalui studi kasus dan studi banding pada Menara Dea Jakarta, Wisma HSBC Semarang, Java Design Center (JDC) Semarang melalui pengumpulan data baik fisik maupun non fisik. Adapun data fisik dan non fisik yang dimaksud adalah :

- Data fisik, data yang didapat berupa gambar fisik perencanaan dan perancangan Menara Dea Jakarta, Wisma HSBC Semarang, dan Java Design Center (JDC) Semarang sebagai studi bandingnya.

- Data non fisik, data yang didapat berupa angka atau jumlah yang diperoleh pada saat studi kasus di wilayah perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

(2) Hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pengelola Menara Dea Jakarta, Wisma HSBC Semarang, dan Java Design Center (JDC) Semarang serta berbagai pihak-pihak yang terkait dalam perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang baik pihak Pemerintah Kota Semarang, instansi atau dinas terkait Kota Semarang.

## 2. Data Sekunder

Studi literature melalui buku dan sumber-sumber tertulis, serta hasil pencarian di internet mengenai perencanaan dan perancangan gedung kantor sewa serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan studi kasus perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

Berikut ini akan dibahas design requirement dan design determinant yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

## 1. 6. Sistematika Pembahasan

Penyusunan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dilakukan dengan sistematika sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir.

### BAB II TINJAUAN KANTOR SEWA

Berisikan tinjauan umum mengenai pengertian kantor sewa secara umum meliputi pengertian, fungsi, kegiatan, klasifikasi, standar, dan unsur pendukungnya.

### BAB III TINJAUAN SEMARANG SEBAGAI LOKASI KANTOR SEWA

Berisi data mengenai kondisi Kota Semarang, tinjauan khusus berupa factor pendukung dan identifikasi kegiatan Gedung Kantor Sewa MEDI Group di Semarang.

### BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini menjelaskan tentang dasar pendekatan, analisa pendekatan konsep perancangan secara fungsional, konstektual, arsitektural, teknis, kinerja, dan analisa pendekatan lokasi dan tapak.

## BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN KONSEP DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR

Berisi tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi konsep perancangan, rekapitulasi program ruang dan besaran tapak.