



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

***REDESIGN* KANTOR PUSAT JASA RAHARJA DI JAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

**SHABRINA YUSRI ANNISA  
21020110141053**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG  
SEPTEMBER 2014**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

***REDESIGN* KANTOR PUSAT JASA RAHARJA DI JAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**SHABRINA YUSRI ANNISA  
21020110141053**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**


**SEMARANG  
SEPTEMBER 2014**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA :SHABRINA YUSRI  
ANNISA

NIM : 21020110141053

Tanda Tangan: 

Tanggal : 08 OKTOBER 2014

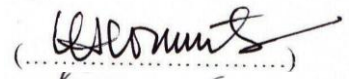
## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :  
NAMA : SHABRINA YUSRI ANNISA  
NIM : 21020110141053  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Judul Skripsi : *Redesign* Kantor Pusat Jasa Raharja Di Jakarta

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.**

### TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Eddy Hermanto, MSA /195009301979031003

()

Pembimbing : Ir.HendroTrilisty, MT /195006241980111001

()

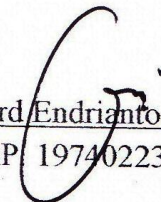
Penguji : Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng /195205051980111001

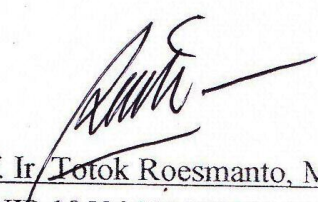
()

Semarang, 08 Oktober 2014

Ketua Jurusan Arsitektur

Ketua Program Studi Arsitektur

  
Edward Endrianto P, ST, MT, Phd  
NIP. 197402231997021001

  
Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng  
NIP.195205051980111001

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Shabrina Yusri Annisa  
NIM : 21020110141053  
Jurusan/Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### ***Redesign Kantor Pusat Jasa Raharja Di Jakarta***

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 08 Oktober 2014

Yang menyatakan



( Shabrina Yusri Annisa)

## **ABSTRAK**

*Sebagai Negara berkembang Indonesia terus mengalami perkembangan dalam berbagai bidang, salah satunya dalam bidang pembangunan. Pembangunan menandakan majunya suatu Negara, kota, maupun daerah. Hal ini dikarenakan kebutuhan perkembangan kota yang di dasari dengan pertumbuhan penduduk beserta aktivitas dan kegiatan yang dilakukannya. Jakarta merupakan tempat berdirinya kantor-kantor pusat BUMN, perusahaan swasta, dan perusahaan asing. Kota ini juga menjadi tempat kedudukan lembaga-lembaga pemerintahan dan kantor secretariat ASEAN. Salah satu BUMN yang akan di kembangkan kembali yaitu, Kantor Pusat Jasa Raharja di Jakarta.*

*Kajian diawalidengan mempelajari tentang pengertian tentang kantor, pengertian tentang kantor sewa, klasifikasi gedung perkantoran, tata ruang. Pendekatan perancangan arsitektural menggunakan pendekatan arsitektural post-modern. Selain itu dilakukan kantordekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual.*

**Kata Kunci: Kantor Pusat, Badan Usaha Milik Negara, Jakarta, Post Modern**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga LP3A dengan judul “*Redesign Kantor Pusat Jasa Raharja di Jakarta*” ini dapat terselesaikan dengan baik.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta yang turut memberikan doa dan dukungan,
2. Ir. Eddy Hermanto, MSA, selaku Dosen Pembimbing Utama,
3. Ir. Hendro Trilisty, MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua,
4. Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku Dosen Penguji,
5. Seluruh teman-teman arsitektur angkatan 2010 khususnya regular 2,
6. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan LPA3 ini yang tidak bias saya sebutkan satu persatu.

Pada akhirnya penyusun mengharapkan semoga LP3A ini dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembacanya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan LP3A ini. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Oktober 2014

Penyusun

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Originalitas.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pernyataan Publikasi .....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar .....	xi
Daftar Tabel .....	xii
Daftar Diagram .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran .....	2
1.2.1. Tujuan .....	2
1.2.2. Sasaran .....	2
1.3. Manfaat .....	2
1.3.1. Subjektif .....	2
1.3.2. Objektif .....	2
1.4. Ruang Lingkup .....	2
1.5. Metode Pembahasan .....	3
1.6. Sistematika Pembahasan .....	3
1.7. Alur Pikir .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Umum Kantor .....	6
2.1.1. Definisi Kantor .....	6
2.1.2. Klasifikasi Gedung Perkantoran .....	6
2.1.2.1. Standar Perancangan Kantor .....	7
2.1.2.2. Tipikal Jalur Pencapaian.....	8
2.1.2.3. Menurut Kedalamannya .....	9
2.1.2.4. Sistem Distribusi Pelayanan .....	11
2.1.2.5. Sistem Sirkulasi Core .....	12
2.1.2.6. Sistem Perletakkan Core .....	12
2.1.2.7. Dinding Bangunan Tingkat Tinggi .....	13
2.1.2.8. Sistem Grid.....	14
2.1.3. Tata Ruang Kantor .....	15
2.2. Tinjauan Rental Office .....	16
2.2.1. Definisi Rental Office .....	16
2.2.2. Aktivitas Rental Office .....	17
2.2.3. Tipe Bangunan Rental Office .....	17
2.2.4. Klasifikasi Rental Office .....	17

2.2.4.1. Menurut Jumlah Penyewa .....	17
2.2.4.2. Menurut Peruntukkan .....	18
2.2.4.3. Menurut Jenis Usaha .....	18
2.3. Tinjauan Umum Kantor Asuransi .....	18
2.3.1. Definisi Kantor Asuransi .....	18
2.3.2. Jenis-Jenis Asuransi .....	19
2.4. Tinjauan Arsitektur Post Modern .....	20
2.4.1. Pengertian Arsitektur Post Modern .....	20
2.4.2. Ciri-Ciri Arsitektur Post Modern .....	21
2.5. Corporate Identity .....	23
2.6. Contoh Bangunan Dengan Post Modern .....	26

### **BAB III TINJAUAN JASA RAHARJA PUSAT**

3.1. Tinjauan Umum DKI Jakarta Selatan .....	32
3.1.1. Letak Geografis .....	32
3.1.2. Iklim dan Topografi .....	32
3.2. Tinjauan Lokasi Kantor Pusat Jasa Raharja .....	33
3.2.1. Potensi Wilayah Kota Jakarta .....	33
3.2.2. Potensi Lokasi.....	34
3.2.3. Kebijakan Dan Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta Selatan .....	34
3.3. Deskripsi Kantor Pusat Jasa Raharja .....	35
3.3.1. Sejarah dan Perkembangan Jasa Raharja .....	35
3.3.2. Pengunjung Jasa Raharja Pusat .....	36
3.3.3. Aktivitas Jasa Raharja Pusat .....	36
3.3.4. Fasilitas Jasa Raharja Pusat .....	37
3.3.5. Struktur Organisasi Jasa Raharja Pusat .....	38
3.3.6. Struktur Organisasi Jasa Raharja Putera Pusat .....	39
3.3.7. Tipologi Proyek .....	40
3.3.8. Pedoman Perencanaan Kantor Pusat Jasa Raharja .....	40
3.4. Studi Banding .....	41
3.4.1. Kantor Pusat Jasa Raharja .....	41

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN**

4.1. Kesimpulan .....	44
4.2. Batasan .....	44
4.3. Anggapan .....	44

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK**

5.1. Pendekatan Aspek Fungsional .....	46
5.1.1. Pendekatan Fungsi .....	46
5.1.2. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas PT. Jasa Raharja .....	46
5.1.3. Pendekatan Besaran Ruang .....	53

5.1.3.1. Ruang Direktur Utama .....	53
5.1.3.2. Ruang Direksi .....	54
5.1.3.3. Ruang Kepala Divisi .....	55
5.1.3.4. Ruang Kepala Urusan .....	56
5.1.3.5. Ruang Seksi urusan .....	56
5.1.3.6. Ruang Kerja Staff .....	57
5.1.3.7. Ruang Rapat Kecil .....	57
5.1.3.8. Ruang Rapat Direksi .....	58
5.1.3.9. Ruang Arsip .....	59
5.1.4. Pendekatan Kapasitas Pengguna dan pengelola Jasa Raharja Pusat .....	59
5.1.5. Pendekatan Persyaratan Ruang .....	61
5.1.6. Pendekatan Hubungan Ruang .....	61
5.1.6.1. Hubungan kelompok Ruang Makro .....	61
5.1.6.2. Hubungan Kelompok Ruang Mikro .....	62
5.1.7. Pendekatan Program Ruang Kantor Pusat Jasa Raharja .....	62
5.1.8. Pendekatan Sirkulasi .....	69
5.2. Pendekatan Sirkulasi Rental Office .....	70
5.2.1. Pendekatan Kapasitas Dan Besara Ruang .....	70
5.2.2. Pendekatan Sirkulasi Rental Office .....	75
5.3. Pendekatan Aspek Kontektual .....	76
5.3.1. Pemilihan Lokasi .....	76
5.3.2. Pemilihan Tapak .....	76
5.3.3. Alternatif Tapak .....	77
5.4. Pendekatan Aspek Utilitas .....	82
5.4.1. Sistem Pencahayaan .....	82
5.4.2. Sistem Penghawaan/Pengkondisian Ruang .....	82
5.4.3. Sistem Jaringan Air Bersih .....	83
5.4.4. Sistem Pembuangan Air Kotor .....	84
5.4.5. Sistem Jaringan Listrik .....	85
5.4.6. Sistem pembuangan Sampah .....	85
5.4.7. Sistem Pencegahan Kebakaran .....	85
5.4.8. Sistem Komunikasi .....	86
5.4.9. Sistem Penangkal Petir .....	86
5.4.10. Sistem Keamanan .....	87
5.4.11. Sistem Transportasi Vertikal .....	87
5.5. Pendekatan Aspek Teknis .....	88
5.5.1. Sistem Struktur .....	88
5.5.2. Sistem Modul .....	89
5.6. Pendekatan Aspek Visual Arsitektural .....	89
5.6.1. Penerapan Post Modern Architecture .....	89
<b>BAB IV PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK</b>	
6.1. Program Dasar Perencanaan .....	91

6.1.1. Program Ruang .....	91
6.1.2. Tapak Terpilih .....	91
6.2. Program Dasar Perancangan .....	93
6.2.1. Aspek Utilitas.....	93
6.2.2. Aspek Teknis .....	94
6.2.3. Konsep Dasar Perancangan .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Jalur Sirkulasi Vertikal Sekaligus Struktur Yang Terpusat .....	9
<b>Gambar 2.2</b> Sistem Penempatan Core (Shalloe Depth Space) .....	9
<b>Gambar 2.3</b> Sistem Penempatan Core (Medium Depth Space) .....	10
<b>Gambar 2.4</b> Sistem Penempatan Core (Depth Space).....	10
<b>Gambar 2.5</b> Distribusi Pelayanan Vertikal .....	11
<b>Gambar 2.6</b> Distribusi Pelayanan Horisontal .....	11
<b>Gambar 2.7</b> Jenis Interior Kantor.....	16
<b>Gambar 2.8</b> Hall dan Area kerja.....	24
<b>Gambar 2.9</b> Kanopi Jasa Raharja Pusat, Jateng, DIY.....	24
<b>Gambar 2.10</b> Kantor Pusat dan Kanca Jatim .....	25
<b>Gambar 2.11</b> Kantor Pusat Jasa Raharja, Jakarta .....	26
<b>Gambar 2.12</b> Kantor Jasa Raharja Cabang Jawa Tengah .....	27
<b>Gambar 2.13</b> Kantor Jasa Raharja Cabang DIY .....	27
<b>Gambar 2.14</b> Kantor Jasa Raharja Cabang Jawa Timur .....	28
<b>Gambar 2.15</b> Humana Tower In Lousville.....	29
<b>Gambar 2.16</b> Civil Justice Centre In London .....	30
<b>Gambar 2.17</b> The Lippo Centre in Hongkong .....	31
<b>Gambar 3.1</b> Struktur Organisasi Jasa Raharja .....	38
<b>Gambar 3.2</b> Struktur Organisasi Jasa Rahrja Putera.....	39
<b>Gambar 3.3</b> Lobby Kantor Jasa Raharja .....	41
<b>Gambar 3.4</b> Ruang Tamu Perdivisi.....	42
<b>Gambar 3.5</b> Ruang Kerja Perdivisi .....	42
<b>Gambar 3.6</b> Ruang Kemanan .....	43
<b>Gambar 3.7</b> Fasilitas Penunjang .....	35
<b>Gambar 5.1</b> Ruang direktur Utama .....	53
<b>Gambar 5.2</b> Ruang direksi.....	54
<b>Gambar 5.3</b> Ruang Kepala Divisi .....	55
<b>Gambar 5.4</b> Ruang Kepala Urusan.....	56
<b>Gambar 5.5</b> Ruang Seksi Urusan.....	56
<b>Gambar 5.6</b> Ruang Staff.....	57
<b>Gambar 5.7</b> Ruang Rapat Kecil .....	58
<b>Gambar 5.8</b> Ruang Rapat Besar .....	58
<b>Gambar 5.9</b> Ruang Arsip .....	59
<b>Gambar 5.10</b> Alternatif Tapak 1 .....	77
<b>Gambar 5.11</b> Alternatif Tapak 2 .....	78
<b>Gambar 5.12</b> Alternatif tapak 3 .....	79
<b>Gambar 6.1</b> Tapak Terpilih .....	92

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 3.1</b> Kebijakan dan rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta Selatan .....	35
<b>Tabel 3.2</b> Fasilitas Kantor Pusat Jasa Raharja .....	37
<b>Table 5.1</b> Pendekatan Aktivitas Dan Pelaku Kantor Jasa Raharja Pusat.....	52
<b>Table 5.2</b> Jumlah Pegawai Kantor Pusat Jasa Raharja .....	60
<b>Tabel 5.3</b> Pendekatan Progran Ruang .....	63
<b>Table 5.4</b> Kebutuhan Ruang Parkir .....	69
<b>Tabel 5.5</b> Pasokan Kantor Sewa Di Jakarta .....	70
<b>Tabel 5.6</b> Program Ruang Rental Office.....	72
<b>Tabel 5.7</b> Kebutuhan Ruang Parkir Rental Office .....	75
<b>Tabel 5.8</b> Kondisi Alternatif Tapak 1 .....	77
<b>Tabel 5.9</b> Kondisi Alternatif Tapak 2 .....	78
<b>Tabel 5.10</b> Kondisi Alternatif Tapak 3 .....	79
<b>Tabel 5.11</b> Analisa Penilaian Pemilihan Tapak .....	79
<b>Tabel 6.1</b> Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang .....	91
<b>Tabel 6.2</b> Kondisi Tapak Terpilih .....	92
<b>Tabel 6.3</b> Pendekatan Aspek Utilitas .....	93

## DAFTAR DIAGRAM

<b>Diagram 5.1</b> Hubungan Kelompok Ruang Makro .....	61
<b>Diagram 5.2</b> Hubungan Kelompok Ruang Mikro .....	62
<b>Diagram 5.3</b> Pendekatan Sirkulasi Pegawai Jasa Raharja .....	69
<b>Diagram 5.4</b> Pendekatan Sirkulasi Staff Café.....	69
<b>Diagram 5.5</b> Pendekatan Sirkulasi Pengunjung .....	70
<b>Diagram 5.6</b> Pendekatan Sirkulasi Pengelola rental Office .....	75
<b>Diagram 5.7</b> Pendekatan Sirkulasi Pegawai Jasa Raharja Putera .....	76
<b>Diagram 5.8</b> Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis Dan Otomatis .....	85