



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CONVENTION CENTER DI BUKIT SEMARANG BARU

TUGAS AKHIR

**MUHAMMAD MUKHLISHIN
21020110130105**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JUNI 2014**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

CONVENTION CENTER DI BUKIT SEMARANG BARU

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana


**MUHAMMAD MUKHLISHIN
21020110130105**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JUNI 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 : Muhammad Mukhlishin
NIM : 21020110130105
Tanda Tangan : 
Tanggal : 9 Oktober 2014

HALAMAN PENGESAHAN

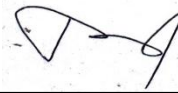
Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Muhammad Mukhlisin
NIM : 21020110130105
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Rental Office di BSB City Semarang

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

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT
NIP 196701231994012001



Pembimbing II : Bharoto, ST, MT
NIP 197306161999031001





Penguji I : Ir. Abdul Malik, MSA
NIP 195608181986031005



Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP

Semarang, 9 Oktober 2014
Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik UNDIP


Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, PhD
NIP.197402231997021001


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

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

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

Nama : Muhammad Mukhlishin
NIM : 21020110130105
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Kementerian : Pendidikan Nasional
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 tugas akhir saya yang berjudul :

RENTAL OFFICE DI BSB CITY SEMARANG

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 : 9 Oktober 2014

Yang menyatakan,



MUHAMMAD MUKHLISHIN

ABSTRAK

Sektor investasi dan ekonomi yang terus berkembang terutama di bidang properti mengakibatkan proses urbanisasi masyarakat daerah semakin cepat. Semarang sebagai ibu kota Jawa Tengah mengalami dampak yang paling jelas. Hal ini juga disebabkan oleh tuntutan kehidupan yang semakin modern. PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pengembang BSB City Semarang sejak tahun 1997 terus mengembangkan konsep kota satelitnya untuk merespon fenomena ini. Perbukitan Mijen akan diubah menjadi sebuah kota modern yang menampung seluruh aspek kegiatan masyarakat. Pada 5 hingga 10 tahun kedepan kawasan CBD di kota satelit ini akan mulai dikembangkan. Dimana kawasan CBD ini akan menampung berbagai kegiatan bisnis, industri, niaga dan perdagangan yang terdiri dari fasilitas perkantoran berupa komplek rental office.

Di sisi lain kegiatan manusia modern selalu dituntut serba cepat, efisien dan efektif, seringkali berdampak pada kehidupan sosialnya. Sebuah bangunan perkantoran yang akan mewadahi kegiatan industri dan bisnis di BSB City ini tentu tidak akan lepas dari kemungkinan itu. Karena kebiasaan masyarakat modern adalah individualis, realitis, anti sosial, dan bahkan seolah seperti robot. Terutama masyarakat yang bertindak di bidang industri (jasa/barang) kebiasaan – kebiasaan tersebut sering dijumpai karena ruang – ruang arsitektur yang diwujudkan selalu bersifat formal.

Perkantoran dengan ruang – ruang yang bersifat informal melebur dengan ruang luar akan terasa lebih bebas sehingga sosialisasi dan komunikasi antar individu akan lebih mudah terjalin. Kehidupan sebagai makhluk sosial pun akan berjalan dengan normal.

Kata Kunci : investasi, modern, sosial, informal.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur terhaturkan kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan ridho-Nya penyusun telah dapat menyelesaikan penyusunan Sinopsis Pengajuan Judul Tugas Akhir berjudul **Rental Office Dengan Kaidah Green building di BSB City Semarang** pada Tugas Akhir periode 127 ini guna memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

Penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya naskah LP3A ini, antara lain :

1. Ibu yang selalu mendukung, merestui dan mendoakan saya dalam berbagai hal terutama Tugas Akhir ini, sehingga dapat berjalan dengan baik.
2. Almarhum Ayah, yang saya yakin beliau selalu mendoakan setiap keputusan saya.
3. Kakak – kakak dan adik saya yang selalu mengharapkan hal yang terbaik bagi saya, memberikan doa dan support tanpa henti.
4. Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT selaku dosen pembimbing utama.
5. Bharoto ST, MT selaku dosen pembimbing kedua
6. Ir. Abdul Malik, MSA selaku dosen penguji.
7. Septana Bagus Pribadi, ST, MT selaku Ketua Panitia Ujian Sarjana Periode 127.
8. Prof.Ir.Totok Roesmanto,M.Eng selaku Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
9. Edward Endrianto Pandelaki, ST,MT,Phd selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
10. Segenap dosen yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengalamannya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
11. Pihak BSB City Semarang yang bersedia memberikan data – data yang yang dibutuhkan.
12. Kawan-kawan sekaligus sahabat yang selalu menemani dalam suka dan duka, dan memberikan dukungannya, serta dapat memberi warna di setiap masa perkuliahan terutama teman – teman “Bermain dan Belajar” dan “Beqiqoth Ev” yang tidak disebutkan satu persatu.
13. Kepada teman – teman satu bimbingan TA, dan angkatan 2010, sebagai teman seperjuangan yang saling memotivasi.
14. Kepada Departemen 1 HMA Amoghasida ‘12, dan ‘13, yang telah menjadi sumber inspirasi yang keluarga yang menyenangkan.
15. Dan semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyusunan LP3A ini.

Kemudian, penyusun juga ingin menyampaikan permohonan maaf jika dalam naskah yang ditulis terkandung materi yang kurang berkenan atau mengandung kesalahan yang tidak disengaja.

Akhir kata, penyusun berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca sekalian, khususnya bagi mahasiswa Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro lainnya sebagai bahan referensi yang berharga dan dapat dikembangkan di kemudian hari.

Semarang, Oktober 2014
Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	1
1.2.1 Tujuan	1
1.2.2 Sasaran.....	1
1.3 Manfaat.....	1
1.3.1 Secara Subjektif	1
1.3.2 Secara Objektif.....	2
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan	2
1.4.1 Secara Subtansial	2
1.4.2 Secara Spasial.....	2
1.5 Metode Pembahasan	2
1.6 Sistematika Pembahasan	2
BAB II RENTAL OFFICE	3
2.1. Trend Desain Perkantoran Masa Kini	3
2.2. Tinjauan Umum Rental Office	4
2.2.1. Pengertian Rental Office	4
2.2.2. Tipe Bangunan Rental Office.....	4
2.2.3. Klasifikasi Rental Office	4
2.2.4. Tata Ruang Rental Office.....	7
2.2.5. Modul Ruang Rental Office	10
2.2.6. Sistem Struktur Rental Office.....	11
2.2.7. Besaran Ruang Rental Office.....	11
2.2.8. Pengelolaan Rental Office.....	11
2.2.9. Efisiensi Ruang Rental Office.....	12
2.3. Studi Preseden	14
2.3.1. Deloitte Building	14
2.3.2. Sowwah Square	17
2.3.3. Urban Hive	20

2.4. Kesimpulan Tinjauan Pustaka dan Studi Preseden	24
2.5. Rental Office di Semarang	26
2.6. Tinjauan BSB City Semarang.....	26
2.6.1. Gambaran Umum BSB City.....	26
2.6.2. Potensi Tapak.....	27
BAB III PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	
RENTAL OFFICE DI BSB CITY SEMARANG	29
3.1. Acuan Pendekatan Perencanaan dan Perancangan	29
3.2. Pendekatan Guideline BSB City	29
3.3. Pendekatan Besaran Ruang dan Kapasitas Ruang.....	30
3.4. Pendekatan Sirkulasi	34
3.5. Pendekatan Arsitektur	36
3.6. Pendekatan Struktur	37
3.7. Pendekatan Utilitas Bangunan	38
BAB IV PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RENTAL OFFICE DI BSB CITY SEMARANG..	40
4.1. Konsep Dasar	40
4.2. Program Ruang.....	40
4.3. Ruang Komunal dan Plaza	41
4.4. Fasade dan Citra Bangunan.....	42
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN.....	xii

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Jalur Sirkulasi Vertikal dan Struktur Terpusat	7
Gambar 2.2	Distribusi Pelayanan Vertikal	8
Gambar 2.3	Distribusi Pelayanan Horisontal	8
Gambar 2.4	Sistem Perletakan Core	9
Gambar 2.5	Struktur Organisasi Pengelola	12
Gambar 2.6	Deloitte Building	13
Gambar 2.7	Siteplan Deloitte Building.....	13
Gambar 2.8	Interior dan Koridor Deloitte Building.....	14
Gambar 2.9	2 nd and Typical Floor Plan Deloitte Building	15
Gambar 2.10	Section of Deloitte Building.....	15
Gambar 2.11	Prosentase Servis Pada Area Office.....	15
Gambar 2.12	Sowwah Square.....	16
Gambar 2.13	Siteplan Sowwah Square	17
Gambar 2.14	Sowwah Square Floors Plan	18
Gambar 2.15	Sowwah Square Sequences.....	18
Gambar 2.16	Sowwah Square Section	19
Gambar 2.17	Urban Hive	19
Gambar 2.18	Urban Hive Floors Plan.....	20
Gambar 2.19	Urban Hive Coridor	21
Gambar 2.20	Urban Hive Section.....	21
Gambar 2.21	Peta BWK IX	27
Gambar 2.22	Master Plan BSB City Semarang	28
Gambar 3.1	Pengkavlingan CBD BSB City.....	29
Gambar 3.2	Diagram Sirkulasi Penyewa	34
Gambar 3.3	Diagram Sirkulasi Tamu.....	35
Gambar 3.4	Diagram Sirkulasi Pengelola	35
Gambar 3.5	Diagram Sirkulasi Servis	36
Gambar 3.6	Double Skin Façade dan Shading.....	36
Gambar 4.1	Ruang – Ruang Komunal	41
Gambar 4.2	Plaza.....	42
Gambar 4.3	Konsep Double Skin Facade	42

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perhitungan Prosentase Area Servis Pada Tiap Area Bangunan	17
Tabel 2.2	Perhitungan Prosentase Tiap Area Bangunan.....	17
Tabel 2.3	Perhitungan Prosentase Tiap Area Bangunan.....	19
Tabel 2.4	Perhitungan Prosentase Tiap Area Bangunan.....	22
Tabel 2.5	Perbandingan Studi Preseden.....	24
Tabel 2.6	Pertumbuhan Perusahaan di Kota Semarang	26
Tabel 2.7	Kondisi Fisik Tapak.....	27
Tabel 3.1	Ketentuan Dasar Lahan CBD BSB City	29
Tabel 3.2	Besaran Ruang Pengelola	31
Tabel 3.3	Besaran Ruang Pelengkap.....	32
Tabel 3.4	Besaran Ruang Servis.....	33
Tabel 3.5	Luas Total Bangunan.....	34
Tabel 4.1	Program Ruang Kegiatan Utama.....	40
Tabel 4.2	Program Ruang Kegiatan Pengelola.....	40
Tabel 4.3	Program Ruang Kegiatan Pelengkap	41
Tabel 4.4	Program Ruang Kegiatan Servis	41
Tabel 4.5	Program Ruang Parkir	41
Tabel 4.6	Luas Total Kebutuhan Ruang	41