



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TASPEN TOWER OFFICE DI SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**GERRY HARIARA GORBY  
21020110120017**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG  
DESEMBER 2014**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TASPEN TOWER OFFICE DI SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

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

**GERRY HARIARA GORBY  
21020110120017**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN/PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**SEMARANG  
DESEMBER 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 : GERRY HARIARA GORBY

NIM : 21020110120017

Tanda Tangan :  .....

Tanggal : 24 Desember 2014

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : GERRY HARIARA GORBY  
NIM : 21020110120017  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Judul Skripsi : Taspen Tower Office di Semarang

**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 : Septana Bagus Pribadi, ST. MT/19760911 2002121

(.....)

Pembimbing : Sukawi, ST. MT/19741020 2000121

(.....)

Penguji : M. Sahid Indraswara, ST. MT /19761110 2000121

(.....)

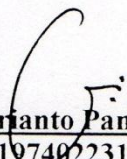
Semarang, 24 Desember 2014

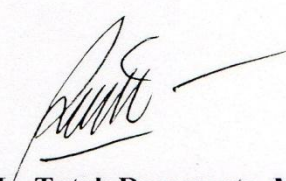
Ketua Jurusan Arsitektur

Ketua Progam Studi Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik UNDIP,

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

Nama : Gerry Hariara Gorby  
NIM : 21020110120017  
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 :

### Taspem Tower Office di 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 : 24 Desember 2014

Yang menyatakan



( Gerry Hariara Gorby )

## ABSTRAK

*Sebagai perusahaan BUMN, PT. TASPEN PERSERO KCU Semarang yang bergerak dalam bidang tabungan pensiunan PNS sudah seharusnya dapat melayani setiap kliennya dengan performa yang maksimal. Sesuai dengan visi dan misi perusahaan yaitu visi "Menjadi pengelola Dana Pensiun dan THT serta jaminan sosial lainnya..." dan misi "Manfaat dan pelayanan yang semakin baik.." oleh karena itu pelayanan yang optimal tentunya menjadi goal dari perusahaan taspen ini terutama pada kantor cabang utama untuk di provinsi Jawa Tengah yang terletak di kota Semarang.*

*Oleh karena sebab itu bangunan PT TASPEN (PERSERO) Kantor Cabang Utama Semarang sudah seharusnya memiliki sebuah grand design baru untuk revitalisasi performa bangunan karena PT TASPEN (PERSERO) Kantor Cabang Utama Semarang sudah beroperasi kurang lebih selama 25 tahun. Dalam kurung waktu 25 tahun tersebut tidak pernah melakukan perubahan desain bangunan untuk kantor yang menjadi pusat pengurusan dana pensiun se-wilayah jawa tengah ini.*

*Melihat Semarang pada saat ini telah menjadi salah satu daerah urban yang merupakan sentra pertumbuhan ekonomi khususnya bagi Jawa Tengah. Setyo Maharso, Ketua Umum Real Estat Indonesia (REI) mengungkapkan pertumbuhan investasi sektor properti di Jawa Tengah terus membaik. Bank Indonesia mencatat pertumbuhan investasi Jawa Tengah pada triwulan II 2013 tumbuh sebesar 7,8% (year on year), naik cukup tinggi dibandingkan periode triwulan yang sama tahun lalu sebesar 5,4%. Laju investasi ini dikontribusikan oleh investasi sektor konstruksi yang mencapai 6,9%.*

*Dengan fenomena tersebut sudah semestinya PT. Taspen dapat menangkap sebuah kesempatan untuk menambah bidang usaha. Penambahan di sektor property dinilai sebagai langkah yang sangat bijak, oleh karean itu pada grand design kantor taspen nantinya dirasa cukup bijak untuk menambahkan fungsi kantor sewa pada bangunan Kantor cabang utama PT. Taspen di Semarang.*

**Kata Kunci :** *Kantor, Taspen Tower, Semarang, post modern - architecture*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul "*Taspen Tower Office di Semarang*" ini dapat terselesaikan dengan lancar.

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 terima kasih kepada:

1. Ibu Sri Wahyuni selaku orang tua yang selalu mendukung dan mendoakan dalam berbagai hal sehingga proses Tugas Akhir dapat berjalan dengan baik.
2. Septana Bagus Pribadi, ST, MT selaku Ketua Panitia Ujian Sarjana Periode 128 dan dosen pembimbing pertama.
3. Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng., selaku Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
4. Sukawi ST, MT selaku dosen pembimbing kedua.
5. M. Sahid Indraswara ST, MT selaku dosen penguji .
6. Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Phd selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
7. Pengajar dan seluruh staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
8. Pihak Kantor Cabang Utama Semarang PT. TASPEN (persero) yang telah memberi ijin dan membantu penyusun dalam perolehan informasi dan data.
9. Siska, Ima, Indah, Ikey, dan Inung yang telah memberi semangat dan dukungan serta suka duka bersama. Terima kasih karena telah membuat mengisi hari – hari dengan senyuman.
10. Teman-teman Bermain dan Belajar: Dece, Dion, Fary, Mas Faza, Gita, Husein, Heny, Lishin, Merlin, Oka, Mbak Selia, Pia, Surti, Tebe, Aji, Ana, Dimas, Yolana, Mahen, Firda, Siska, Ima, Indah, Ikey, dan Inung untuk saat – saat tertawa bersama di akhir kuliah.
11. Teman – teman angkatan 2010, dan seluruh civitas akademika JAFT UNDIP.
12. Adik dan kakak angkatan '09, '11, '12 khususnya yang tergabung dalam departemen 5 amoghasida yang telah menjadi bagian keluarga dalam kegiatan perkuliahan.
13. Untuk Arina Nurandini, S.E yang telah memberikan banyak dukungan di akhir perkuliahan.
14. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Desember 2014

Penyusun

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGSAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
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 Secara Subjektif.....	2
1.3.2 Secara Objektif.....	3
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan.....	3
1.5 Metode Pembahasan.....	3
1.6 Sistematika Pembahasan.....	4
1.7 Alur Pikir.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Tinjauan Umum Taspen.....	6
2.1.1 Sejarah PT. Taspen.....	6
2.1.2 Visi dan Misi PT. taspen.....	6
2.1.3 Struktur Organisasi dan Jumlah Karyawan Taspen KCU Semarang.....	7
2.1.4 Jumlah Kedatangan Nasabah.....	8
2.2. Tinjauan Umum Office.....	8
2.2.1. Pengertian Office.....	8
2.2.2. Tipe Bangunan Office.....	9
2.2.3. Klasifikasi Office.....	9
2.2.4. Tata Ruang Office.....	10
2.2.4.1 Jenis Ruang.....	10
2.2.4.2 Sistem Sirkulasi.....	11
2.2.4.3 Kedalaman Ruang.....	12
2.2.4.4 Sistem perletakan Core.....	13
2.3. Tinjauan Umum Rental Office.....	14
2.3.1. Pengertian Rental Office.....	14
2.3.2. Klasifikasi Rental Office.....	14
2.3.2.1 Menurut Sistem Penyewanya.....	14
2.3.2.2 Menurut Jumlah Penyewa.....	15
2.3.2.3 Menurut Peruntukan.....	15
2.3.2.4 menurut Modul Ruang Sewa.....	16
2.3.2.5 Menurut Pembagian Layout Denah.....	17
2.3.3. Tata Ruang Rental Office.....	19
2.3.3.1 Fleksibilitas Kantor Sewa.....	19
2.3.3.2 Efisiensi Ruang Kantor Sewa.....	20
2.3.3.3 Besaran Ruang Kantor Sewa.....	20
2.3.3.4 Pengelolaan Rental Office.....	21



2.4. Rental Office di Semarang .....	23
2.5. Arsitektur Post Modern .....	25
2.5.1 Karakteristik Arsitektur Post-Modern .....	25
2.6. Contoh Bangunan Post-Modern .....	26
2.7. Studi Preseden Rental Office .....	29
2.7.1 Deloitte Building .....	29
2.7.2 Urban Hive .....	33
2.7.3 Sowwah Square .....	36
2.8. Studi Preseden Taspen KCU DKI Jakarta, HSBC Semarang, Menara Suara Merdeka .....	41
2.8.1 Taspen KCU DKI Jakarta .....	41
2.8.2 Wisma HSBC Semarang .....	45
2.8.3 Menara Suara Merdeka Semarang .....	50
2.9 Kesimpulan Tinjauan Pustaka terhadap Studi Preseden .....	52
2.10 Tinjauan Kota Semarang .....	55
2.10.1 Potensi Geografis .....	55
2.10.2 Pembagian Wilayah Pengembangan Kota Semarang .....	56
2.10.3 Peraturan Bangunan Setempat .....	58
2.10.4 Data Tapak Terpilih .....	59
<b>BAB III PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....</b>	<b>60</b>
3.1. Acuan Pendekatan Perencanaan dan Perancangan .....	60
3.2. Pendekatan Lahan Eksisting PT. Taspen Semarang .....	60
3.2.1 Tapak .....	60
3.2.2 Massa Bangunan .....	60
3.3. Pendekatan Besaran Ruang dan Kapasitas Ruang .....	60
3.4. Pendekatan Sirkulasi .....	70
3.4.1 Sirkulasi Pegawai Taspen .....	70
3.4.2 Sirkulasi Customer PT. Taspen .....	71
3.4.3 Sirkulasi Penyewa Kantor .....	72
3.4.4 Sirkulasi Tamu .....	72
3.4.5 Sirkulasi Pengelola .....	73
3.4.6 Sirkulasi Servis .....	73
3.5. Pendekatan Arsitektur .....	74
3.6. Pendekatan Struktur .....	75
3.7. Pendekatan Utilitas Bangunan .....	76
<b>BAB IV PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....</b>	<b>78</b>
4.1. Konsep Dasar .....	78
4.2. Program Ruang .....	78
<b>BAB V KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN .....</b>	<b>81</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>viii</b>

#### **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1. Struktur Organisasi PT.Taspen .....	7
Gambar 2.2 Swallow Depth Space .....	12
Gambar 2.3 Sistem Penempatan Core .....	14
Gambar 2.4 Jalur Sirkulasi Vertikal Sekaligus Struktur yang Terpusat .....	18
Gambar 2.5 Persyaratan Fleksibilitas Ruang kantor .....	19
Gambar 2.6 Struktur Organisasi Pengelola .....	22
Gambar 2.7 Office T.B Simatupang jakarta .....	26
Gambar 2.8 Jakarta Automated Traffic Service .....	26

Gambar 2.9	Head Office Direktorat Jendral Bea dan Cukai .....	27
Gambar 2.10	Ministry Of Religious Affairs .....	28
Gambar 2.11	Panin Bank Office Tower .....	28
Gambar 2.12	Deloitte Building.....	29
Gambar 2.13	SitePlan Deloitte Building.....	29
Gambar 2.14	Interior dan Koridor Deloitte Building.....	30
Gambar 2.15	2 <sup>nd</sup> and Typical Floor Plan Deloitte .....	31
Gambar 2.16	Section of Deloitte Building.....	31
Gambar 2.17	Core View .....	31
Gambar 2.18	Urban Hive.....	33
Gambar 2.19	Urban Hive Floors Plan .....	34
Gambar 2.20	Urban Hive Coridor.....	35
Gambar 2.21	Urban Hive Section.....	35
Gambar 2.22	Sowwah Square .....	36
Gambar 2.23	Site Plan Sowwah Square .....	37
Gambar 2.24	Sowwah Square Floors Plan .....	39
Gambar 2.25	Sowwah Square Sequences.....	39
Gambar 2.26	Sowwah Square Section .....	40
Gambar 2.27	PT. Taspem KCU DKI Jakarta.....	41
Gambar 2.28	Denah Site Plan Taspem Jakarta.....	41
Gambar 2.29	First Floor Taspem Jakarta.....	42
Gambar 2.30	Section Plan Taspem Jakarta .....	43
Gambar 2.31	Second Floor taspem Jakarta .....	43
Gambar 2.32	Third Floor Taspem Jakarta .....	44
Gambar 2.33	Wisma HSBC SEmarang .....	45
Gambar 2.34	Fasilitas Penunjang Wisma HSBC .....	46
Gambar 2.35	Penyewa wisma HSBC .....	48
Gambar 2.36	Struktur Organisasi Pengelola .....	50
Gambar 2.37	Gedung Suara Merdeka Semarang.....	49
Gambar 2.38	Peta Jawa Tengah.....	55
Gambar 2.39	Peta Pembagian BWK Kota Semarang.....	55
Gambar 2.40	Gambar Posisi Lahan Taspem Semarang.....	59

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Detail Jumlah Karyawan PT. Taspen KCU Semarang .....	7
Tabel 2.2	Detail Jumlah Pengunjung PT. Taspen KCU Semarang.....	8
Tabel 2.3	Standar Tata Ruang Office.....	10
Tabel 2.4	Pertumbuhan Perusahaan di Kota Semarang .....	23
Tabel 2.5	Presentase Occupancy rate di Wisma HSBC Semarang .....	24
Tabel 2.6	Perhitungan Prosentase Area Servis Pada Tiap Area Bangunan .....	32
Tabel 2.7	Perhitungan Prosentase Area Servis Pada Tiap Area Bangunan .....	32
Tabel 2.8	Perhitungan Prosentase Area Pada Tiap Area Bangunan .....	36
Tabel 2.9	Perhitungan Prosentase Area Pada Tiap Area Bangunan .....	40
Tabel 2.10	Perhitungan Prosentase Area Pada Tiap Area Bangunan .....	44
Tabel 2.11	Penyewa Wisma HSBC Semarang .....	47
Tabel 2.12	Tabel Kesimpulan Tinjauan Pustaka Terhadap Studi Banding .....	52
Tabel 2.13	Tata Guna Lahan .....	57
Tabel 3.1	Jumlah Pegawai kantor Taspen.....	61
Tabel 3.2	Program Ruang Kegiatan Utama Taspen.....	63
Tabel 3.3	Jumlah Pengunjung Customer Taspen Semarang .....	64
Tabel 3.4	Program Ruang Pelayanan Umum Taspen .....	65
Tabel 3.5	Program Ruang Pengelola .....	66
Tabel 3.6	Program Ruang Pelengkap .....	67
Tabel 3.7	Program Ruang Servis .....	68
Tabel 3.8	Program Ruang Parkir .....	69
Tabel 3.9	Luas Total Bangunan .....	69
Tabel 4.1	Program Ruang Kegiatan Utama PT. Taspen.....	78
Tabel 4.2	Program Ruang Pelayanan Umum Taspen.....	78
Tabel 4.3	Program Ruang Kegiatan Rental Office .....	79
Tabel 4.4	Program Ruang Kegiatan Pengelola .....	79
Tabel 4.5	Program Ruang Kegiatan Pelengkap .....	79
Tabel 4.6	Program Ruang Servis .....	80
Tabel 4.7	Program Ruang Parkir .....	80
Tabel 4.8	Luas Kebutuhan Ruang.....	80