

TUGAS AKHIR 146



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR JASINDO OFFICE TOWER AT SOUTH JAKARTA

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur*

Disusun Oleh:

Aisyah Permata Rudyati

21020115120032

Dosen Koordinator:

Ir. Budi Sudarwanto, M.Si

Dosen Pembimbing

Dr. Ir. Wijayanti, M. Eng

Dosen Penguji

Ir. Agung Dwiyanto, MSA

Ir. Budi Sudarwanto, M.Si

Arnis Rochma Harani, ST, MT

TA Periode

Januari 2019 – Juni 2019

**Prodi S1 Departemen Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Semarang
2019**

HALAMAN
PERNYATAAN ORISINALITAS

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

NAMA : Aisyah Permata Rudyati

NIM : 21020115120032



Tanda Tangan :

Tanggal : 22 Maret 2019

HALAMAN PENGESAHAN


Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Aisyah Permata Rudyati
NIM : 21020115120032
Departemen / Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur
Judul Skripsi : Jasindo Office Tower at South Jakarta


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

TIM DOSEN

Pembimbing : Dr.Ir. Wijayanti, M.Eng
NIP. 196307111990012001


(.....)


Penguji : Ir. Agung Dwiyanto, MSA
NIP. 196201101989021001


(.....)

Penguji : Ir. Budi Sudarwanto, M.Si
NIP. 196408041991021002


(.....)

Penguji : Arnis Rochma Harani, ST, MT
NIP. 198705172014042001


(.....)

Semarang, 22 Maret 2019

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT.

NIP.19730616 199903 1 001

Ketua Program Studi Arsitektur



Dr. Ir. Erni Setyowati, MT

NIP. 19670404 199802 2 001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Aisyah Permata Rudyati
NIM : 21020115120032
Departemen / Program Studi : Teknik Asitektur / S1 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 :

JASINDO OFFICE TOWER AT SOUTH JAKARTA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti / Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 22 Maret 2019
Yang menyatakan,



Aisyah Permata Rudyati
NIM. 21020115120032

ABSTRAK

Jasindo Office Tower at South Jakarta

Oleh: Aisyah Permata Rudyati, Dr. Ir. Wijayanti, M. Eng

Sebagai salah satu BUMN yang memiliki kinerja usaha gemilang di Indonesia, seluruh saham PT. Asuransi Jasa Indonesia (Persero) dimiliki oleh Negara Republik Indonesia. Apalagi, perjalanan waktu telah membuktikan bahwa PT. Asuransi Jasa Indonesia (Persero), memang memiliki pengalaman yang mumpuni, panjang dan matang di bidang Asuransi Umum bahkan sejak era kolonial. Pengalaman ini memberikan nilai kepeloporan tersendiri bagi keberadaan dan pertumbuhan kinerja Asuransi Jasindo hingga saat ini, sehingga berhasil dalam meraih kepercayaan publik baik yang ada di dalam maupun di luar negeri.

Dalam menyuguhkan layanan profesional dan terbaiknya, budaya perusahaan Jasindo dibangun dengan nilai-nilai yang diyakini, dijalankan dan menjadi perilaku keseharian serta kebiasaan seluruh insan Jasindo. Nilai-nilai budaya perusahaan tersebut adalah RAISE (resourceful – agility – integrity – synergy – excellent service).

Selain itu, Asuransi Jasa Indonesia juga berkomitmen untuk memberikan pelayanan yang prima demi memenuhi kepuasan Tertanggung. Asuransi Jasindo juga banyak mendapatkan dukungan reasuradur terkemuka dari seluruh belahan dunia, seperti Swiss Re dan Partner Re, dalam memberikan back-up reasuransi, terutama pertanggungan yang bersifat mega-risk.

Dalam menjalankan tugas dan fungsi perusahaannya, Jasindo didukung oleh 1 kantor pusat yang berada di Jalan Letjen M.T. Haryono Kav. 61 Pancoran, Jakarta Selatan dan 86 Kantor Cabang/Penjualan. Kantor pusat saat ini merupakan bangunan 6 (enam) lantai yang berada di daerah strategis dan pusat kota Jakarta.

Bertolak dari visi, misi, target dan orientasi ke masa depan serta seiring dengan perkembangan dan intensitas kegiatan yang cenderung meningkat maka secara spasial (kebutuhan dan besaran ruang) kantor saat ini dianggap kurang memadai lagi. Jasindo bermaksud memenuhi kebutuhan tersebut dengan menyelenggarakan pembangunan bangunan gedung baru pada lokasi bangunan lama dengan cara dibongkar terlebih dahulu.

Sejalan dengan prinsip-prinsip kebijakan publik dan pengelolaan lembaga yang menuntut transparansi, partisipasi dan akuntabel, sebagai bagian dari proses penyelenggaraan pembangunan yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 54 tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, khususnya pengadaan dengan metode Sayembara, Asuransi Jasindo akan melaksanakan kegiatan Sayembara Desain Arsitektur Gedung Kantor Pusat PT. Asuransi Jasa Indonesia (Persero) dalam hal ini Jasindo bekerjasama dengan Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) Jakarta sebagai mitra strategis. Untuk itu penulis merasa tertarik mengambil judul dari proyek sayembara pada tahun 2017, Desain Gedung Kantor Pusat PT. Asuransi Jasa Indonesia ini sebagai judul Tugas Akhir dengan mempresentasikan kembali nilai-nilai perusahaan dan memenuhi kebutuhan kembali dari pembangunan gedung Jasindo ini.

Kata kunci: Jasindo, Sayembara, Jakarta Selatan

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatNya sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan LP3A Tugas Akhir dengan judul *Jasindo Office Tower at South Jakarta* dengan tepat waktu. Penyusunan LP3A ini dilakukan untuk memenuhi mata kuliah Tugas Akhir dan untuk melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Selesainya penyusunan LP3A ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ir. Wijayanti, M. Eng selaku dosen pembimbing mata kuliah tugas akhir;
2. Bapak Ir. Agung Dwiyanto, MSA, Bapak Ir. Budi Sudarwanto, M.Si dan Ibu Arnis Rochma Harani, ST, MT selaku dosen penguji mata kuliah tugas akhir;
3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MT selaku dosen koordinator mata kuliah tugas akhir;
4. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
5. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, MT selaku Kaprodi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
6. Keluarga yang telah memberi dukungan pada penulis;
7. Kerabat dan rekan yang senantiasa saling mendukung dalam menempuh pendidikan ini.

LP3A ini masih terdapat kekurangan di dalamnya, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan LP3A ini dan persiapan penyusunan LP3A agar menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga LP3A ini bermanfaat bagi kalangan mahasiswa dalam bidang ilmu arsitektur pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Semarang, 22 Maret 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR DIAGRAM	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran.....	2
1.3 Manfaat	3
1.4 Ruang Lingkup	3
1.5 Metode Pembahasan	3
1.6 Sistematika Pembahasan.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Sekilas Tentang Kantor Pusat PT. Asuransi Jasa Indonesia.....	5
2.2 Produk dan Jasa yang Ditawarkan PT. Asuransi Jasa Indonesia.....	6
2.3 Visi dan Misi PT. Asuransi Jasa Indonesia.....	9
2.4 Nilai-Nilai Budaya Perusahaan.....	9
2.5 Makna Logo.....	11
2.6 Tinjauan Perancangan Berbasis EDGE (Exellence in Design for Greater Efficiencies).....	12
2.6.1 Tentang EDGE.....	12
2.6.2 Karakteristik Kantor dalam EDGE	13
2.6.3 Building Orientation	13
2.6.4 Energy Saving.....	14
2.6.5 Water Saving	16
2.6.6 Material Saving.....	17

2.7 Pedoman Perancangan	17
BAB III TINJAUAN DATA	18
3.1 Tinjauan Umum Kota Jakarta Selatan	18
3.1.1 Keadaan Geografis.....	18
3.1.2 Keadaan Topografi dan Klimatologis Kota Jakarta Selatan.....	20
3.1.3 Data Kependudukan Kota Jakarta Selatan.....	20
3.1.4 Potensi Kota Jakarta Selatan.....	21
3.1.5 Persebaran Gedung Perkantoran di Jakarta Selatan.....	22
3.2 Tinjauan Proyek Kantor Pusat PT. Asuransi Jasa Indonesia	23
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN	
PERANCANGAN ARSITEKTUR	26
4.1 Pendekatan Aspek Fungsional.....	26
4.1.1 Analisa Fungsi Bangunan Jasindo dan Rental Office.....	26
4.1.2 Pendekatan Pelaku	27
4.1.3 Pendekatan Aktivitas	31
4.1.4 Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	34
4.1.5 Pendekatan Sirkulasi Ruang	35
4.1.6 Hubungan Antar Ruang	36
4.2 Pendekatan Aspek Kontekstual	26
4.2.1 Pemilihan Lokasi	38
4.2.2 Pemilihan Tapak	38
4.3 Pendekatan Besaran Ruang.....	39
4.4 Program Ruang	44
4.5 Pendekatan Aspek Kinerja.....	49
4.5.1 Sistem Pencahayaan.....	49
4.5.2 Sistem Penghawaan	49
4.5.3 Air Bersih.....	50
4.5.4 Air Kotor.....	51
4.5.5 Sistem Pembuangan Sampah.....	51
4.5.6 Sistem Jaringan Listrik	51
4.5.7 Sistem Pencegahan Kebakaran	52
4.5.8 Sistem Komunikasi.....	53

4.5.9	Sistem Audiovisual	53
4.6	Pendekatan Green Building dengan Platform EDGE	53
4.6.1	Passive Design Strategi.....	55
4.6.2	HVAC and Control	55
4.6.3	Lighting.....	56
BAB V KONSEP DASAR DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN		
PERANCANGAN ARSITEKTUR		
5.1	Program Dasar Perencanaan	57
5.1.1	Program Ruang	57
5.1.2	Tapak Terpilih	61
5.2	Saving Energy.....	62
5.3	Water Saving.....	63
5.4	Material Saving.....	65
5.5	Eksplorasi Desain	66
5.5.1	Gubahan Massa.....	66
5.5.2	Gambar Rencana Situasi	66
5.5.3	Gambar Rencana Siteplan.....	67
5.5.4	Gambar Rencana Denah Kantor (Tipikal).....	67
5.5.5	Gambar Rencana Potongan.....	68
5.5.6	Gambar Rencana Tampak.....	68
5.5.7	Gambar Rencana Perspektif Eksterior.....	69
5.5.8	Gambar Rencana Perspektif Interior	70
DAFTAR PUSTAKA		71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Logomark Perusahaan Jasindo	11
Gambar 2.2	Logo Color Perusahaan Jasindo	12
Gambar 2.3	Diagram Energy Saving	14
Gambar 2.4	Diagram Water Saving	16
Gambar 2.5	Diagram Material Saving	17
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kota Jakarta Selatan.....	19
Gambar 3.2	Peta Persebaran Gedung Perkantoran di Jakarta Selatan	22
Gambar 3.3	Lokasi Tapak Kantor Pusat PT. Asuransi Jasa Indonesia	24
Gambar 3.4	Gambar Rencana LRT dan Flyover.....	25
Gambar 4.1	Masterplan Tapak Jasindo	38
Gambar 4.2	Area Pembebasan Kantor Jasindo	39
Gambar 4.3	Skema Pencahayaan Buatan	49
Gambar 4.4	Skema Sistem AC VRV	50
Gambar 4.5	Potongan Sirkulasi Air	51
Gambar 4.6	Building Depth	55
Gambar 4.7	Sistem Penghawan Pasif.....	55
Gambar 4.8	Sistem Penghawan Aktif	56
Gambar 4.9	Sistem Pencahayaan	56
Gambar 5.1	Masterplan Tapak Jasindo	61
Gambar 5.2	Diagram Energy Saving	62
Gambar 5.3	Tabel Persentase WWR.....	62
Gambar 5.4	Tabel Perhitungan AASF	62
Gambar 5.5	Tabel Perhitungan Installation of Roof	63
Gambar 5.6	Tabel AC VRV	63

Gambar 5. 7	Diagram Water Saving	63
Gambar 5. 8	Tabel Water Efficiency Measures	64
Gambar 5. 9	Tabel Rain Water Harvesting	64
Gambar 5. 10	Diagram Material Saving	65
Gambar 5. 11	Tabel Material Efficiency Measures	65
Gambar 5. 12	Gubahan Massa	66
Gambar 5. 13	Gambar Rencana Situasi	66
Gambar 5. 14	Gambar Rencana Siteplan	67
Gambar 5. 15	Gambar Rencana Denah Kantor (Tipikal)	67
Gambar 5. 16	Gambar Rencana Potongan	68
Gambar 5. 17	Gambar Rencana Tampak	68
Gambar 5. 18	Gambar Perspektif Eksterior	69
Gambar 5. 19	Gambar Perspektif Eksterior	69
Gambar 5. 20	Gambar Perspektif Eksterior	69
Gambar 5. 21	Gambar Perspektif Lobby	70
Gambar 5. 22	Gambar Perspektif Ruang Kantor	70
Gambar 5. 23	Gambar Perspektif Auditorium	70

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Data Iklim, Hujan, Udara dan Angin di Jakarta Selatan	20
Tabel 3.2	Data Kependudukan & Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Selatan.....	21
Tabel 4. 1	Tabel Pendekatan Kebutuhan Ruang	35
Tabel 4.2	Data Inventaris Kebutuhan Ruang Perusahaan Jasindo	47
Tabel 4.3	Data Inventaris Kebutuhan Parkir Perusahaan Jasindo	48
Tabel 5.1	Data Inventaris Kebutuhan Ruang Perusahaan Jasindo	50

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 4.1 Diagram Struktur Direktur Utama.....	27
Diagram 4.2 Diagram Struktur Direksi	28
Diagram 4.3 Diagram Struktur Organisasi Jasindo.....	30
Diagram 4.4 Diagram Sirkulasi Ruang	35
Diagram 4.5 Diagram Sirkulasi Ruang	36
Diagram 4.6 Diagram Sirkulasi Ruang	36
Diagram 4.7 Diagram Sirkulasi Ruang Makro.....	37
Diagram 4.8 Diagram Sirkulasi Ruang Mikro	37
Diagram 4.9 Sistem Air Downfeed	50