

## TASPEN TOWER OFFICE DI SEMARANG DENGAN PENEKANAN DESAIN POST MODERN

Oleh : Gerry Hariara Gorby, Septana Bagus Pribadi, Sukawi

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 eĈĚša jauivav } ial laivvÇaY— dav ui i "Manfaat dan pelayanan yang semakin baik.." oleh karena itu pelayanan yang optimal tentunya menjadi goal dari perusahaan taspem 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. Taspem 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 taspem nantinya dirasa cukup bijak untuk menambahkan fungsi kantor sewa pada bangunan Kantor cabang utama PT. Taspem di Semarang.

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

### 1. Latar Belakang

Pembangunan kembali kantor cabang utama PT. Taspem di Semarang dirasa sangat perlu, karena bangunan ini sudah beroperasi selama 25 tahun. Dalam kurung waktu 25 tahun tentu sudah terjadi banyak sekali perubahan dari segi teknologi bangunan ataupun dengan jumlah pengunjung yang semakin meningkat. Dengan makin banyaknya pengunjung maka secara otomatis membutuhkan lebih banyak pegawai untuk melayani kegiatan pelayanan publik berlangsung dengan lancar. Dengan beberapa alasan tersebut sudah cukup kuat untuk menambah besaran ruang pada bangunan kantor Taspem ini. Selain itu dengan melihat fenomena pertumbuhan ekonomi di kota Semarang apalagi di sektor ekonomi,

dirasa sangat bijak apabila PT. Taspem dapat menangkap peluang. Penambahan fungsi kantor sewa pada bangunan PT. Taspem nantinya dinilai sebagai langkah yang menjanjikan, dapat dilihat banyaknya kebutuhan akan kantor sewa di Semarang, dengan nilai occupation rate sampai lebih dari 90% di setiap kantor sewa di kota Semarang.

### 2. Tinjauan Pustaka

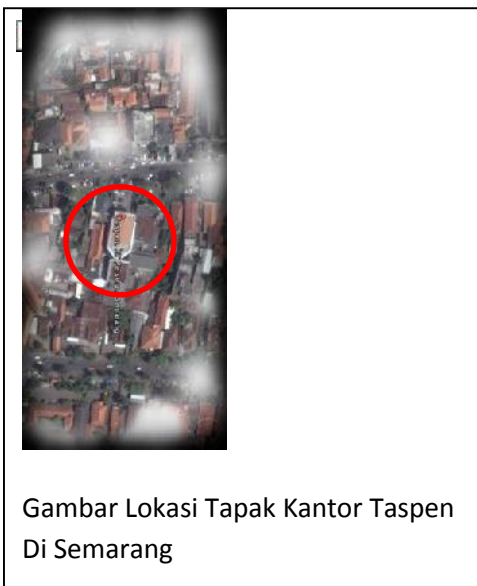
Menurut *Kamus besar Bahasa Indonesia (1995)*, kantor adalah balai (gedung, ruang, rumah) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan, dsb).

Berdasarkan *Dictionary of Architecture and Construction (1975)*, kantor adalah suatu bangunan yang digunakan untuk

tujuan profesional atau berhubungan dengan pekerjaan administrasi, bukan bagiandari yang digunakan untuk tujuan hidup, kecuali oleh keluarga penjaga bangunan.

Berdasarkan *The Arnold Encyclopedia of Real Estate (1993)* *Office building* adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan bisnis atau suatu profesi yang dibedakan dari bangunan tempat tinggal, komersial atau ruang yang disewakan, bangunan industry atau fasilitas rekreasi.

### 3. Lokasi



Gambar Lokasi Tapak Kantor Taspen Di Semarang

### 4. Tabel Program Ruang

#### Ruang Kegiatan Utama PT. Taspen

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>3</sup> )
1.	R. Kepala Cabang	43.08
2.	R. Wakil Kepala Cabang	29.25
3.	R. Bidang Layanan & Manfaat	452.7
4.	R. Bidang Keuangan	260.7
5.	R. Divisi Umum & SDM	260.7
6.	R. SPI Daerah	128
7.	R. Serba Guna	240
8.	R. Arsip	207.72
Jumlah		1622
Sirkulasi 30%		487
<b>TOTAL</b>		<b>2.109</b>

#### Ruang Pelayanan Umum Taspen

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Lobby	30
2.	R. Tunggu Tamu	600
3.	Informasi	6
4.	Loket pelayanan customer	102
Jumlah		738
Sirkulasi 30%		221
<b>TOTAL</b>		<b>959</b>

#### Ruang Kegiatan Rental Office

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Unit t Unit Ruang Sewa	
	Tipe I (3 unit) @ 500 m <sup>2</sup>	1500
	Tipe II (16 unit) @ 240 m <sup>2</sup>	3.840
Jumlah		5340
Sirkulasi 30%		1602
<b>TOTAL</b>		<b>6.942</b>

#### Ruang Kegiatan Pengelola

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	R. Manajer	12
2.	R. Wakil Manajer	9
3.	R. Sekretaris	7
4.	R. Divisi Teknik	78
5.	R. Divisi Umum	23
6.	R. Div Customer Service	32
7.	R. Div Administrasi & Keuangan	32
8.	R. Rapat	30
9.	R. Tamu dan Lobby	15
10.	Toilet Pria	15,6
11.	Toilet Wanita	14,4
12.	Pantry	20
13.	R.Makan	35
14.	Gudang	9
Jumlah		332
Sirkulasi 30%		99,6
<b>TOTAL</b>		<b>431</b>

#### Ruang Kegiatan Pelengkap

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Lobby Resepsionis dan Ruang Duduk	80
2.	Restaurant dan Cafeteria (2 unit)	272
4.	Retail (4 unit)	224
5.	Minimarket	84
6.	ATM Center	48
Jumlah		708

**Ruang Kegiatan Servis**

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Pelayanan Servis	524
2.	Pelayanan Servis Tiap Lantai	1460
3.	Musholla	78
4.	Toilet Umum	20
Jumlah		2082
<b>TOTAL</b>		<b>2082</b>

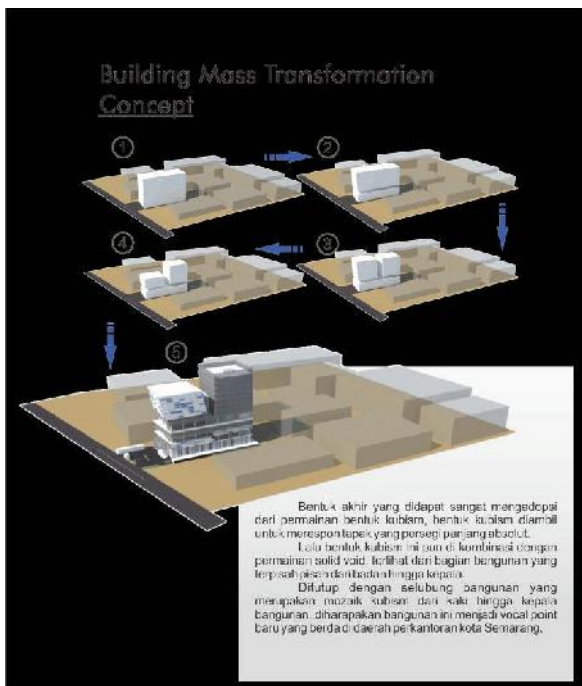
**Parkir**

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Parkir Mobil	1.500
2.	Parkir Motor	150
Jumlah		1.650
Sirkulasi 100%		1.650
<b>TOTAL</b>		<b>3.300</b>

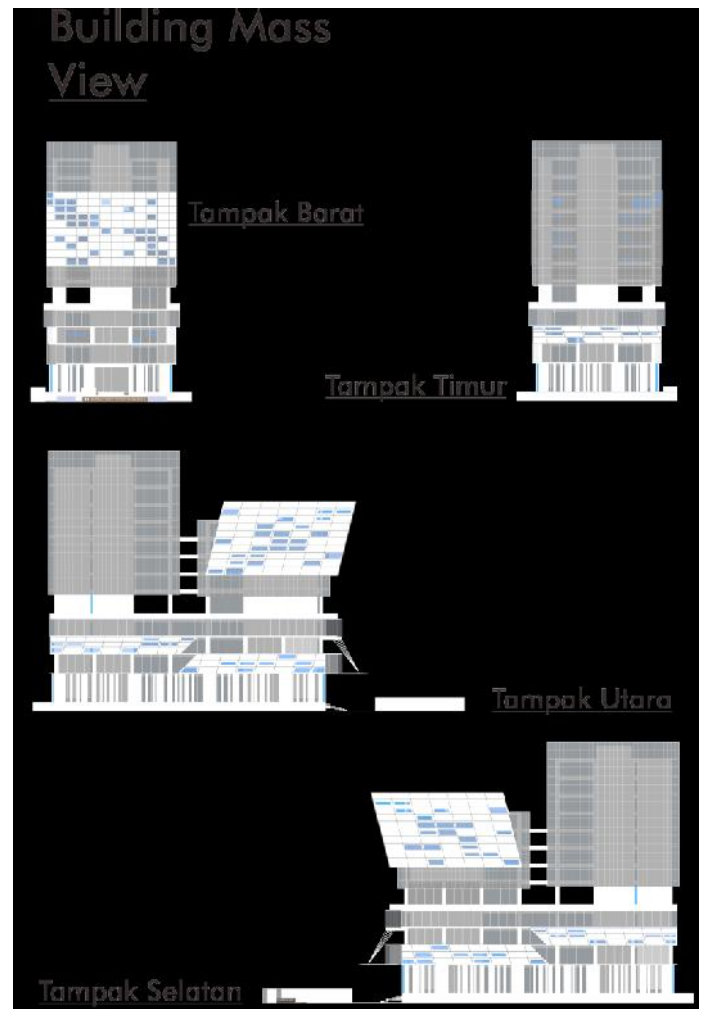
**Luas Total Kebutuhan Ruang**

1.	Kegiatan Utama PT.Taspen	2.109 m <sup>2</sup>
2.	Kegiatan Pelayanan Umum Taspen	959 m <sup>2</sup>
3.	Kegiatan Utama (unit-unit kantor sewa)	6.942 m <sup>2</sup>
4.	Kegiatan Pengelola	431 m <sup>2</sup>
5.	Kegiatan Pelengkap	708 m <sup>2</sup>
6.	Kegiatan Service	2.082 m <sup>2</sup>
7.	Parkir	3.300 m <sup>2</sup>
<b>LUAS TOTAL BANGUNAN</b>		<b>16.351 m<sup>2</sup></b>

## 5. Konsep Bangunan

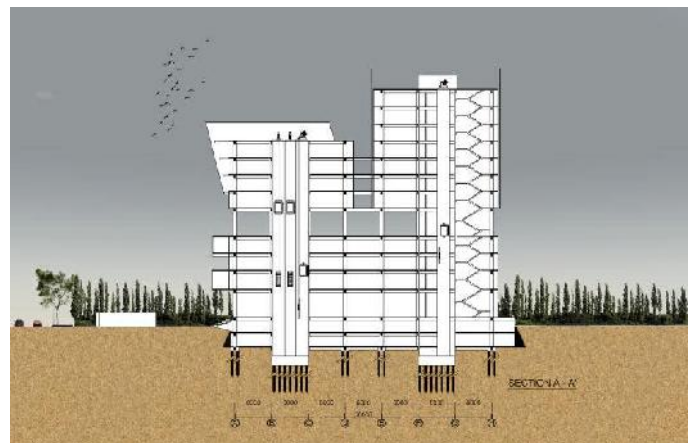


## 6. Tampak Bangunan

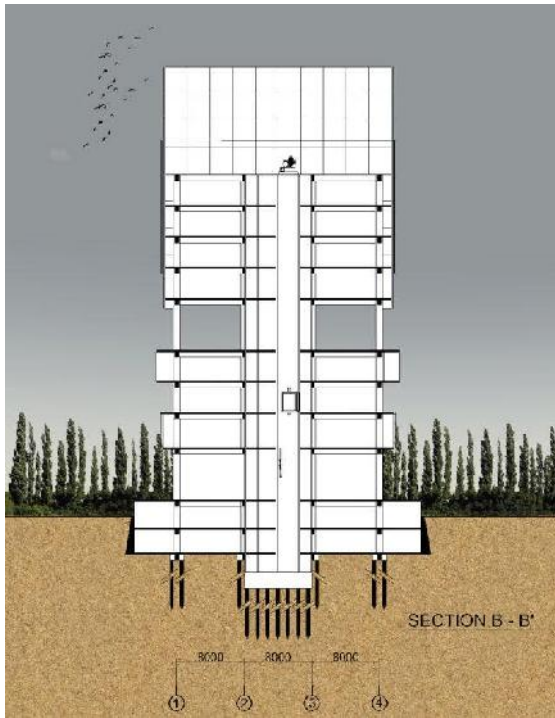


## 7. Gambar Potongan

### Potongan A



Potongan B



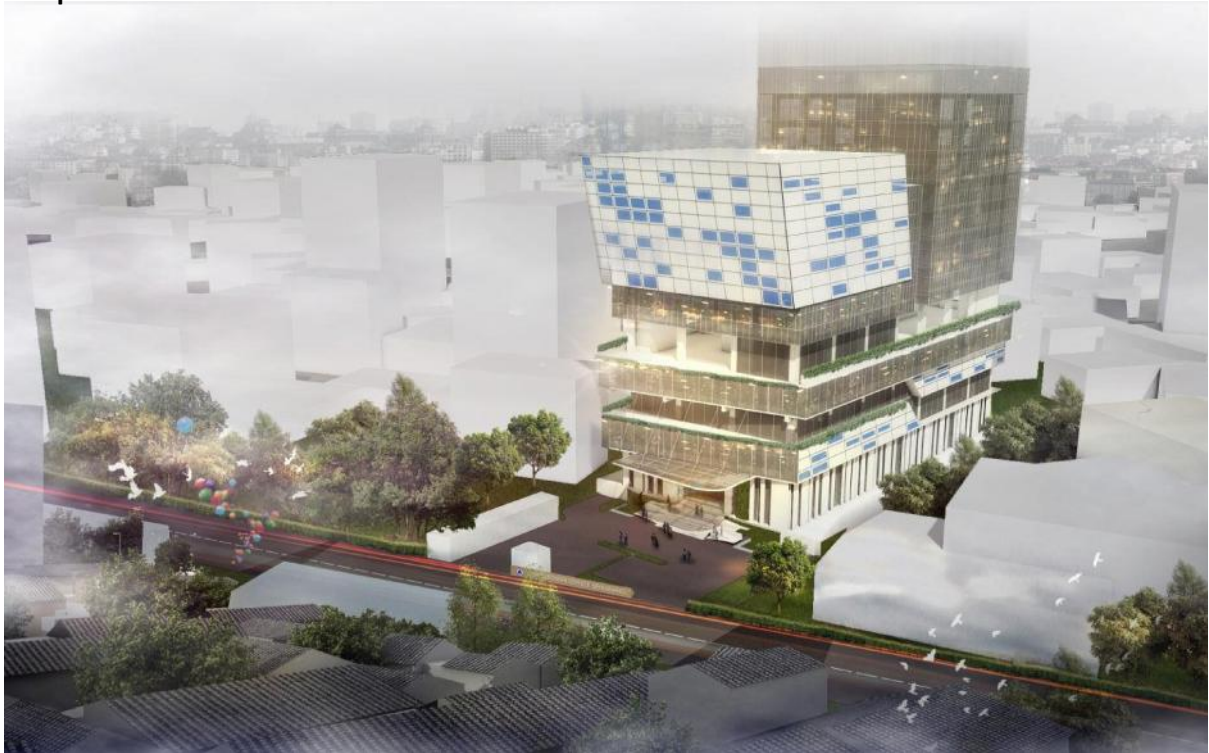
### Perspektif Eksterior 1



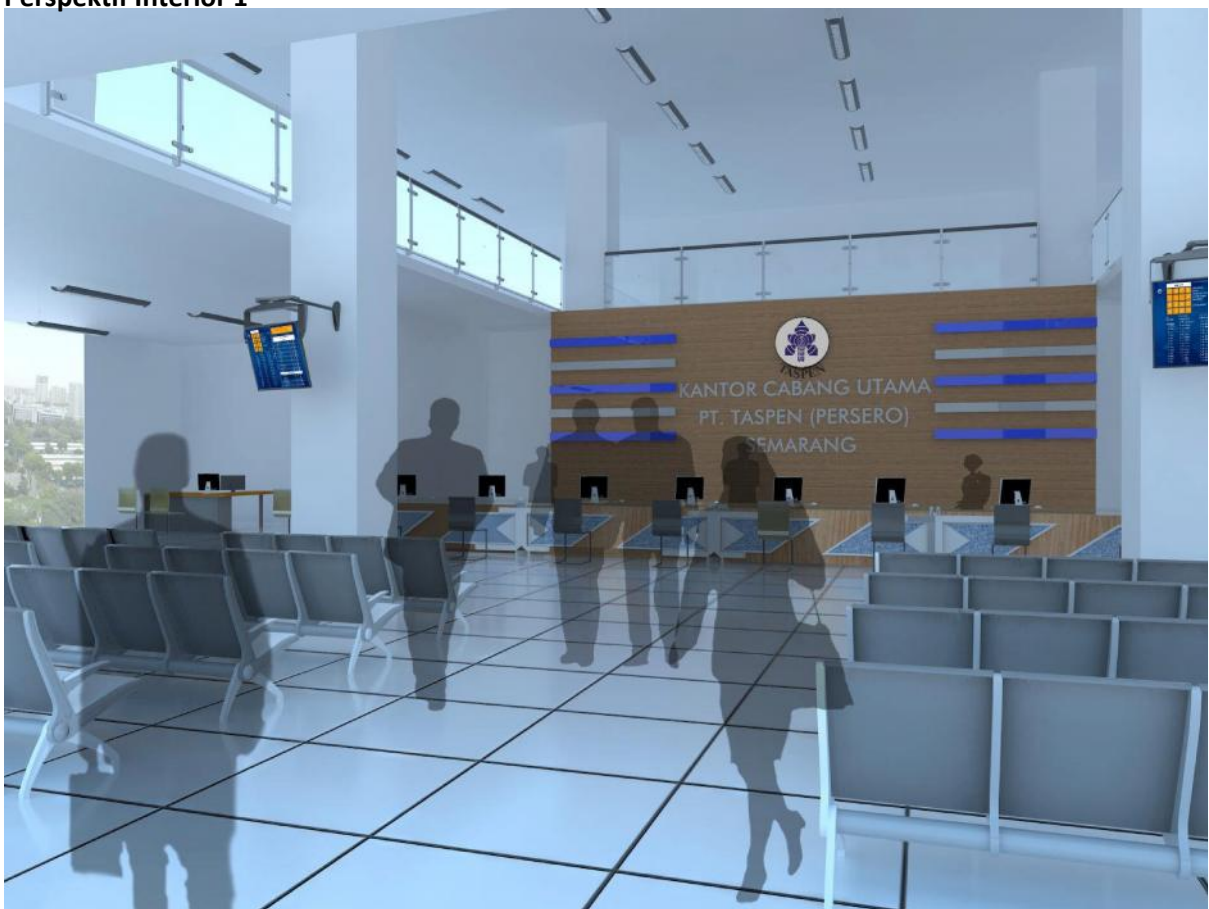
### Perspektif Eksterior 2



**Perspektif Eksterior 3**



**Perspektif Interior 1**



Perspektif Interior 2





## DAFTAR PUSTAKA

[www.google.com](http://www.google.com) diakses pada tanggal 20 Agustus 2014 Pukul 14.33 WIB

- Adler, David. 1969. *AJ Metric Handbook*. London: The Architecture Press Ltd
- Alvin L, Arnold. 1993. *The Arnold Encyclopedia of Real Estate*. J. Wiley: U.S.
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2013. *Semarang dalam Angka 2013*. Semarang
- Bappeda Kota Semarang 2014. *RKPD Kota Semarang 2014*. Semarang: Pemerintah Kota Semarang
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1995. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka: Indonesia
- Dinas Tata Kota Semarang. 2011. *Rencana Dasar Tata Ruang Kota (RDTRK) BWK IX Kota Semarang 2011-2030*. Semarang: Pemerintah Kota Semarang
- Duffy, Francis; Cave, Colin dan Whorthington, John. 1976. *Planning Office Space*. London: The Architecture Press Ltd
- Mannaseh, Leonard and Roger Cunliffe. 1962. *Office Building*. New York: McGraw Hill Book Co
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi
- Rippen, Kenneth. H. 1974. *Office Space Administration*. New York: McGraw Hill Co
- Neufert, Ernest, terjemahan, Sunanto Tjahjadi. 1997. *Data Arsitek Jilid 1*. Jakarta: Erlangga
- Penero, Julius dan Marti Zelnik. 2003. *Dimensi Manusia dan Ruang Interior*. Jakarta: Erlangga
- <http://www.soloopos.com/2013/02/16/ekonomi-jawa-tengah-diprediksi-tumbuh-hingga-66-379611> diakses pada tanggal 04 April 2014 pukul 10:25 WIB
- <http://www.taspen.com> diakses via internet pada Minggu, 17 Agustus 2014 pukul 08.35
- <http://www.indonesiainancetoday.com/read/50028/Perubahan-Investasi-Properti-di-Jawa-Tengah-Tingkat> diakses pada tanggal 04 April 2014 pukul 10:32 WIB
- <http://www.menarasuamerdeka.com/p/about-us.html> diakses pada 16 September 2014
- <http://www.archdaily.com/492773/deloitte-cfa-cristian-fernandez-arquitectos/> diakses pada 12 September 2014
- <http://www.archdaily.com/498056/urban-hive-archium/> diakses pada 12 September 2014
- <http://www.archdaily.com/401224/sowwah-square-goettsch-partners/> diakses pada 12 September 2014
- [www.semarang.go.id](http://www.semarang.go.id) diakses pada tanggal 15 Maret 2014 Pukul 15.55 WIB

