

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI
KOTA KUPANG NUSA TENGGARA TIMUR
(PENDEKATAN : ARSITEKTUR KONTEMPORER)**

TUGAS AKHIR

NO.1027 / WM . H6 / FT / TA / 2024

SEBAGAI SALAH SATU SYARAT

UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S1)

DISUSUN OLEH :

KAROL MARSELINUS KONO

NO. REG : (221 20 082)



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR – FAKULTASTEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA**

KUPANG

2024/2025

LEMBAR PERSETUJUAN

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA
DI KOTA KUPANG

(Pendekatan Arsitektur Kontemporer)

TUGAS AKHIR

1027/WM.H6/FT/TA/2024

OLEH:

KAROL MARSELINUS KONO

NO. REGIS: 221 20 082

TELAH DIPERTAHANKAN DI HADAPAN TIM PENGUJI

DI : KUPANG

TANGGAL : 17 Desember 2024

PENGUJI I

BENEDIKTUS BOLL,ST.,MT

NIDN:0031057505

PENGUJI II

RIA RANGGA A. BHADJOWAWO,ST.,MT

NIDN: 1529118901

PENGUJI III

Ir. RICHARDUS DATON,MT

NIDN:0802046301

KETUA PELAKSANA

Ir. RICHARDUS DATON,MT

NIDN:0802046301

SEKRETARIS PELAKSANA

ALEXIANUS T.M UAK,ST.,M.Ars

NIDN: 1525069301

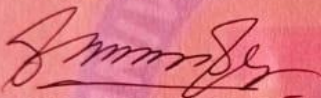
LEMBAR PENGESAHAN
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA
DI KOTA KUPANG
(Pendekatan Arsitektur Kontemporer)
TUGAS AKHIR
1027/WM.H6/FT/TA/2024

OLEH:

KAROL MARSELINUS KONO

NO. REGIS: 221 20 082

PEMBIMBING I



Ir. RICHARDUS DATON, MT

NIDN: 0802046301

PEMBIMBING II



ALEXIANUS T.M UAK, ST., M.Ars

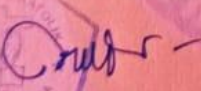
NIDN: 1525069301

DISETUJUI:

KETUA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA


BENEDIKTUS BOLI, ST., MT.
ARSITEKTUR
NIDN: 0031057505

DISAHKAN:

DEKAN

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA


Dr. DON GASPAR NOESAKU DA COSTA, ST., MT.
DEKAN
NIDN: 0820036801

PERNYATAAN KEORISINALAN

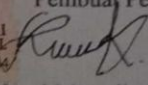
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Karol Marselinus Kono
NIM : 22120082
Program Studi : Arsitektur

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI KOTA KUPANG (PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEMPORER)

Adalah benar-benar karya saya sendiri dan Apabila dikemudian hari ditemukan Unsur-Unsur Plagirisme, maka saya bersedia diproses Sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.

Kupang , 03 September 2025
Pembuat Pernyataan

Karol Marselinus Kono, S.Ars

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GEDUNG KANTOR SEWA DI KOTA KUPANG NUSA TENGGARA TIMUR (PENDEKATAN : ARSITEKTUR KONTEMPORER). Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, - Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang. Penulis menyadari bahwa, tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Puji syukur kepada Allah yang senantiasa menyertai dan bimbingan selama menjalani studi di Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang sehingga dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.;
2. Pater Dr. Philipus Tule, SVD., selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Dr. Don Gaspar Noesaku Da Costa, ST., MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang;
4. Bapak Benediktus Boli, ST.,MT. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang;
5. Bapak Ir. Pilipus Jeraman. MT., selaku Dosen Pembimbing Akademik Program studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang;
6. Bapak Ir. Richardus Daton, MT., selaku dosen pembimbing I, dan Bapak Alexianus Thomas M. Uak, ST., M.Ars. selaku dosen pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan sabar dalam memberikan bimbingan serta saran dalam penulisan Tugas Akhir ini;
7. Bapak Benediktus Boli, ST.,MT. dan Bapak Ria Rangga A. Bhajowawo, ST., MT., atas kesediaan untuk menguji dan membimbing dalam perbaikan Tugas Akhir;

8. Para dosen dan karyawan di Program Studi Arsitektur- Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang; yang telah memberikan ilmu dan melayani penulis selama proses studi berlangsung;
9. Keluarga: Bapak, Mama dan semua kakak dan adik penulis yang selalu mendukung dalam menyelesaikan pendidikan ini baik secara moril maupun material

Kupang 21 Juni 2024

Penulis

ABSTRAK

Pertumbuhan perkotaan di Indonesia, khususnya di Kota Kupang sebagai pusat aktivitas regional, meningkatkan kebutuhan ruang usaha dan perkantoran seiring perkembangan ekonomi, investasi, dan diversifikasi usaha. Saat ini, 60% kantor di Kupang masih berstatus kontrak dan berskala kecil sehingga kurang efisien serta belum memenuhi standar ruang perkantoran modern. Kondisi ini menuntut hadirnya Gedung Kantor Sewa Berskala Besar yang representatif, efisien, dan mampu menampung berbagai jenis usaha. Penelitian ini bertujuan merumuskan konsep perencanaan dan perancangan gedung kantor sewa di Kota Kupang dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer sebagai jawaban atas tuntutan efisiensi, teknologi, iklim tropis, serta kebutuhan gaya arsitektur modern yang mencerminkan kemajuan kota. Metode penelitian menggunakan data primer (observasi tapak dan wawancara) serta Data Sekunder (literatur dan statistik), dengan **analisis kualitatif** (penerapan prinsip kontemporer dalam fungsi, bentuk, dan tampilan) dan kuantitatif (perhitungan kebutuhan ruang, fasilitas, parkir, dan kapasitas). Hasil yang diharapkan berupa rancangan gedung kantor sewa yang mampu: (1) menyediakan ruang usaha yang fleksibel dan efisien; (2) mengakomodasi berbagai aktivitas bisnis dalam satu wadah; (3) memperkuat citra Kupang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi; serta (4) menghadirkan identitas arsitektur kontemporer yang selaras dengan lingkungan setempat. Pembangunan ini diharapkan mendukung perkembangan ekonomi, membuka lapangan kerja, dan memperkuat tata ruang perkotaan secara berkelanjutan.

Kata kunci: Gedung kantor sewa, Kota Kupang, Arsitektur Kontemporer, perencanaan dan perancangan.

ABSTRACT

Urban growth in Indonesia, particularly in Kupang as a regional activity center, has driven the increasing demand for business spaces and office facilities in line with economic development, investment growth, and business diversification. Existing conditions show that most offices in Kupang are still under rental status (60%), generally small in scale, and unable to meet the standards of modern office functions. This situation creates an urgency for the presence of a large-scale rental office building that can provide optimal, efficient, and representative services for various business sectors. This study aims to formulate the planning and design concept of a Rental Office Building in Kupang City with a Contemporary Architectural approach. The approach is chosen as a response to technological advancements, efficiency demands, and the need for a modern architectural style that is simple, adaptable to the tropical climate, and reflective of the city's progress. The research methodology employs both primary data collection (site observation and interviews) and secondary data (literature and statistical sources), analyzed using qualitative methods (interpretation of meaning and characteristics of contemporary architectural principles) and quantitative methods (calculations of space requirements, facilities, parking, and capacity). The expected outcome is a rental office building design that: (1) provides representative, flexible, and efficient business spaces; (2) accommodates collective business activities within a single facility; (3) enhances Kupang's image as a center of economic growth; and (4) presents an architectural identity in a contemporary style that is contextually integrated with the local environment. Thus, the development of this rental office building is expected to support economic growth, create job opportunities, and contribute to the sustainable advancement of urban planning in Kupang City.

Keywords: Rental office building, Kupang City, Contemporary Architecture, planning and design.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan.....	4
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	4
1.2.2. Rumusan Masalah.....	5
1.2.3. Tujuan	5
1.2.4. Sasaran	5
1.3. Ruang Lingkup dan Batasan	6
1.3.1. Ruang Lingkup.....	6
1.3.2. Batasan.....	7
1.4. Data	7
1.4.1. Jenis Data	7
1.4.2. Teknik Pengumpulan Data.....	9
1.4.3. Teknik Analisis Data.....	10
1.5. Kerangka Berpikir	12

1.6. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1. Pemahaman Judul	15
2.2. Interpretasi Judul	17
2.2.1. Pembanding Judul Sejenis	17
2.3. Pemahaman tentang objek perencanaan dan perancangan	18
2.3.1. Kantor Sewa Sebagai Usaha Komersial	18
2.3.2. Faktor-Faktor Pengaruh	20
2.3.3. Fungsi Dan Tujuan.....	22
2.3.4. Pembiayaan	22
2.3.5. Pemahaman Sewa	25
2.3.6. Jenis Kantor Sewa.....	29
2.4. Pemahaman Tema	32
2.4.1 Pengertian Tema.	32
2.4.2 Pengertian Arsitektur	33
2.4.3 Pengertian Kontemporer	33
2.5 Studi Banding.....	38
BAB III	42
GAMBARAN UMUM LOKASI PERENCANAAN.....	42
3.1. Tinjauan Umum Wilayah Dan Lokasi Perancangan.	42
3.1.1 Batasan Wilayah Administrasi Kota Kupang	42

3.1.2	Kondisi Kependudukan.....	43
3.1.3	Fisik Dasar Kota Kupang.....	43
3.1.4	Studi Kelayakan Kantor Sewa Di Kota Kupang.....	45
3.1.5	Sasaran penyewaan kantor.....	48
3.1.6	Status Kantor.....	49
3.2.	Tinjaun Khusus Lokasi Perencanaaan.....	50
3.2.1.	Lokasi Perencana	50
BAB IV		52
ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		52
4.1.	Analisa Kelayakan	52
4.1.1.	Potensi Kekuatan (Strengths).....	52
4.1.2.	Kelemahan/Masalah (Weaknesesses)	52
4.1.3.	Peluang (Opportunities).....	52
4.1.4.	Ancaman (Tearts).....	53
4.2.	Fungsi Bangunan / Arsitektur	53
4.2.1	Struktur Organisasi	53
4.2.2	Analisa Pelaku, Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	53
4.3.	Analisa Tapak	56
4.3.1	Analisa Penzoningan.....	56
4.3.2	Analisa Entrance Dan Sirkulasi	57
4.3.3	Analisa Tata Massa Bangunan.....	57
4.3.4	Analisa Kebisingan.	58

4.3.5	Analisa Tempat Parkir	59
4.3.6	Analisa Tata Hijau	60
4.3.7	Analisa Material Tapak.....	61
4.4.	Analisa Bangunan.	61
4.4.1	Analisa Besaran Ruang.....	61
4.4.2	Hubungan Ruang	67
4.4.3	Bentuk Dan Tampilan Bangunan.....	68
4.4.4	Analisa Struktur Dan Konstruksi Bangunan.....	68
4.4.5	Analisa material bangunan.....	71
4.5.	Analisa utilitas.....	73
4.5.1	Air bersih	73
4.5.2	Air Kotor.....	73
4.5.3	Sistem Sampah.....	74
4.5.4	Analisa Listrik.....	75
4.5.5	Analisa pemadam kebakaran	75
4.5.6	Analisa Internet, Telepon, CCTV	76
4.5.7	Analisa Penghawaan	76
4.5.8	Analisa Pencahayaan	76
4.5.9	Analisa Akustik.....	77
BAB V		80
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		80
5.1.	Konsep Dasar	80

5.1.1	Konsep Tapak	80
5.1.2	Konsep Zoning.....	80
5.1.3	Konsep Entrance	81
5.1.4	Konsep Tata Massa Bangunan.....	82
5.1.5	Konsep Tempat Parkir	82
5.1.6	Konsep Material Tapak.....	83
5.2.	Konsep Bentuk Dan Tampilan Bangunan.....	83
5.3.	Konsep Struktur Bangunan.	84
5.3.1	Struktur Bawah(Sub Struktur)	84
5.3.2	Struktur Tengah	85
5.3.3	Struktur Atas (Upper Struktur)	85
5.3.4	Konsep Material Bangunan.....	86
5.4.	Konsep Utilitas.....	86
5.4.1.	Sistematika Penyediaan Air Bersih.....	86
5.4.2.	Sistem Pembuangan Air Kotor	86
5.4.3.	Sistem Pembuangan Sampah	86
5.4.4.	Sistem Elektrikal	87

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Spazio Tower	38
Gambar 2. 2 Bentuk Masa Spazio Tower	39
Gambar 2. 3 Lingkungan Sekitar Spazio Tower.....	40
Gambar 2. 4 Denah Spazio Tower	40
Gambar 2. 5 Interior Spazio Tower	41
Gambar 2. 6 Potongan Spazio Tower	41
Gambar 3. 1 Peta Provinsi NTT dan Peta Kabupaten Kupang.	42
Gambar 3. 2 Lokasi Perencanaan.....	50
Gambar 4. 1 Lokasi Perencanaan.....	52
Gambar 4. 2 Analisa Kebisingan	59
Gambar 4. 3 Analisa Kebisingan	68
Gambar 5. 1Konsep Tapak	80
Gambar 5. 2 Konsep Zoning.....	81
Gambar 5. 3 Konsep Entrance	81
Gambar 5. 4 Konsep Tata Massa Bangunan	82
Gambar 5. 5 Konsep Tempat Parkir	82
Gambar 5. 6 Pola Parkir Tegak Lurus	83
Gambar 5. 7 Konsep Material Tapak.....	83
Gambar 5. 8 Konsep Bentuk dan Tampilan Bangunan.....	84
Gambar 5. 9 Konsep Sub Struktur	84
Gambar 5. 10 Konsep Super Struktur	85
Gambar 5. 11 Konsep Struktur Atas.....	85
Gambar 5. 12 Konsep Material Bangunan.....	86
Gambar 5. 13 Sistem Pembuangan Sampah	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kebutuhan Data Primer	8
Tabel 1. 2 Kebutuhan Data Sekunder	9
Tabel 2. 1 Prinsip Arsitektur Kontemporer.....	37
Tabel 3. 1 Jumlah Penduduk.....	43
Tabel 3. 2 Status Kepemilikan Kantor Pribadi	49
Tabel 3. 3 Status Kepemilikan Kantor Kontrak.....	50
Tabel 4. 1 Analisa PenzonanganTabel	56
Tabel 4. 2 Analisa Entrance Dan Sirkulasi	57
Tabel 4. 3 Analisa Pola Parkir	59
Tabel 4. 4 Jenis –Jenis Vegetasi	60
Tabel 4. 5 Analisa Material.....	61
Tabel 4. 6 Besaran Ruang	61
Tabel 4. 7 Kebutuhan Luas Ruangan.....	64
Tabel 4. 8 Analisa Struktur Bawah	69
Tabel 4. 9 Analisa Struktur Tengah	70
Tabel 4. 10 Analisa Struktur Atas.....	70
Tabel 4. 11 Material Dinding.....	71
Tabel 4. 12 Material Atap	72
Tabel 4. 13 Analisa Listrik.....	75
Tabel 4. 14 Analisa Pemadam Kebakaran	75
Tabel 4. 15 Pencahayaan Buatan	77

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. 1 Kerangka Berpikir	12
Bagan 4. 1 Struktur Organisasi	53
Bagan 4. 2 Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	53
Bagan 4. 3 Aktivitas Tata usaha	54

Bagan 4. 4 Aktivitas kerja staf.....	54
Bagan 4. 5 Aktivitas manejer.....	54
Bagan 4. 6 Aktivitas Ruang Informasi.....	55
Bagan 4. 7 Aktivitas pengunjung.....	55
Bagan 4. 8 Aktivitas Pengunjung.....	55
Bagan 4. 9 Analisa Utilitas Air Bersih.....	73
Bagan 4. 10 Analisa Utilitas Air Bersih.....	73
Bagan 4. 11 Alternatif 1Analisa Utilitas Air Kotor	74
Bagan 4. 12 Alternatif 2 Analisa Utilitas Air	74
Bagan 4. 13 Alternatif 1 Analisa Utilitas Sampah	74
Bagan 4. 14 Alternatif 2 Analisa Utilitas Sampah	74
Bagan 4. 15 Skema Penggunaan Wifi.....	76
Bagan 4. 16 Skema Penggunaan Telepon.....	76
Bagan 4. 17 Skema Penggunaan CCTV	76