

PERPUSTAKAAN FTSP UH	
HADIAH/BELI	
TGL. TERIMA :	14 Maret 2006
NO. JUDUL :	001313
NO. INV. :	5120001013001
NO. INDUK. :	

TUGAS AKHIR

# Yogyakarta Phone Market Centre

Pengembangan Ex-Bank B H S  
Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre



DIBACA DI TEMPAT  
TIDAK DIBAWA PULANG

DISUSUN OLEH  
HERU NUSWANTORO  
92 340 130

JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2004/2005

LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR

**YOGYAKARTA  
PHONE MARKET CENTRE**

**Pengembangan Ex-Bank B H S  
Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre**

Disusun oleh :

**HERU NUSWANTORO  
92 340 130**

Yogyakarta, 06 Juni 2005  
Mengetahui :

Dosen Pembimbing



**Ir. H. Tony Kunto Wibisono**

Dosen Penguji



**Inung Purwanti Saptasari, ST, MSi**

Mengetahui :

Ketua Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia



**Ir. Revianto Budi Santosa, M.Arch**

## **Persembahan**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**Segala puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT  
pencipta alam semesta beserta isinya  
yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, hidayah serta inayah-Nya kepada kita,  
shalawat dan salam semoga dilimpahkan selalu  
kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW,  
keluarga, sahabat, dan para pengikut risalahNya, amin.**

**Kupersembahkan buat  
yang selalu kucinta dan kusayangi**

**Alm Ayahhnda, Notaris. Harun Arrasyid, SH. ( 10 Juni 1942 - 17 juli 2003)**

**Ibunda, Hindun Chairani**

**Adiku, Sarah Hidanah, ST. ( Ala ) dan Erik Litus Kaharuddin ( Eyik )**

**Terimakasih atas segala Doa dan kasih sayang serta cinta dan pengorbananannya  
yang tak kenal putus sampai kapanpun.**

**Serta seluruh keluarga dari**

**Meranjat dan Plaju**

## **Motto**

**بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

**Bacalah dengan (menyebut) nama Tuhanmu Yang menciptakan,  
Dia telah Menciptakan Manusia dari segumpal darah.  
Bacalah, dan Tuhanmulah Yang Paling Pemurah,  
Yang mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam.  
Dia mengajarkan kepada manusia apa-apa yang tidak diketahuinya.  
( Qs. Al-Alaq 1-5 )**

**بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

**Demi masa  
Sesungguhnya manusia dalam kerugian  
Kecuali orang-orang yang beriman dan beramal sholeh dan saling berwasiat  
dengan kebenaran dan saling berwasiat dengan kesabaran  
(Qs. Al-Ashr 1-3)**

## **Renungan**

**Sesungguhnya rahasia  
yang hendak kamu ketahui  
tersembunyi di balik waktu  
dan di balik waktu tersembunyi rahasia Allah  
maka  
bila berkenan Allah  
akan membukakan rahasia  
bagi orang-orang yang berikhtiar  
di dalam waktu yang diberikan kepadanya  
By: Heru Nuswantoro  
( Hearch )**



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT Pencipta alam semesta beserta isinya yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, hidayah, serta inayahnya-Nya kepada kita semua, shalawat dan salam semoga dilimpahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan para pengikut risalah-Nya, amin.

Tiada terlepas dari kekuasaan serta kasih sayang-Nya lah sehingga kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **Yogyakarta Phone Market Centre** dengan Pengembangan Ex-Bank BHS Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre sebagai penekanan dalam perencanaan dan perancangannya sebagai syarat kelulusan pendidikan sarjana tahap strata satu (S1) pada Program studi Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan banyak terima-kasih kepada semua pihak yang telah berpartisipasi dalam mendukung selama proses penulisan tugas akhir ini baik langsung maupun tidak langsung sehingga terwujud serta selesainya sesuai dengan yang kami harapkan Semoga Allah SWT memberikan amal kebaikan dan merestui kita semua, Amin.. sebagai ungkapan terima kasih kepada :

1. Ir. Revianto Budi Santosa, M, Arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia. terimakasih Dengan motifasi serta do'a-nya ketika Menunaikan Ibadah Haji agar Tugas Akhir kami lancar, terimakasih Pak ya.. Insyallah semoga menjadi Haji yang Mabbrur.
2. Ir.H. Tony Kunto Wibisono. selaku dosen pembimbing Tugas Akhir. Yang dengan ilmunya, kesabaran dan pengertiannya memberikan pengarahannya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

3. Inung Purwanti Saptasari, ST. MSi. Selaku Dosen Penguji Tugas Akhir. Yang telah mengkritisi tugas akhir ini untuk menjadikannya lebih baik lagi.
4. Ir. Priyo Praktikno, MT. Selaku Dosen Tamu Penguji Tugas Akhir
5. Ir.Hanif Budiman, MSA. Selaku Koordinator Tugas Akhir
6. Mas Tutut dan Mas Sarjiman selaku pengawas studio tugas Akhir terimakasih atas motifasi dan dukungannya selama Studio Tugas Akhir.
7. Serta untuk segenap staf jajaran Dosen Pengajar Jurusan Arsitektur FTSP Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan, semoga Ilmu yang telah diberikan dibalas sebagai suatu amal kebaikan serta sebagai salah satu bekal kami dalam mencari Ridho Allah semata sebagai seorang Arsitek.
8. Buat segenap staf jajaran karyawan Pengajaran serta staf jajaran karyawan perpustakaan jurusan Arsitektur FTSP. Terima kasih atas segala pelayanan dan keramah-tamahannya.
9. Buat Ayahnda dan Ibunda dengan segala do'a dan kasih sayang serta Cinta dan pengorbanannya yang tak kenal putus sampai kapanpun.
10. Buat Adiku Sarah Hidanah, ST. (Ala) dan Erik Litus Kaharuddin (Eyik) mokase ye... atas Doanyo akhinyo Akak selesai jugo.
11. Buat Pamanda LETKOL CKM. Dr. Chairul Akmal, Sp THT, MM. berserta seluruh keluarga Di Surabaya terima kasih atas bantuanya yang telah ikut memberikan biaya, do'a, serta dukungannya sehingga selesainya tugas akhir ini.
12. Buat Pamanda LETKOL INF, Yunadi, Wakil Asisten Kasdam XVII/Trikora Di Jayapura-Papua, beserta seluruh keluarga terima kasih atas bantuanya yang telah ikut pula memberikan biaya, do'a serta dukungannya sehingga selesainya tugas akhir ini.
13. Buat seluruh keluarga besar baik dari Meranjat Maupun dari Plaju, yang telah memberikan do'a, Maupun dukungannya.

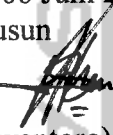
14. Buat seluruh keluarga Pak'Lek dan Bu'Lek Di Solo terima kasih atas do'a-do'anya serta dukungannya selama ini sehingga selesainya Tugas Akhir ini.
15. Buat Pus-pus cing-cing-pus kucing-kucingku yang selalu setia menemaniku dengan kelucuan-kelucuannya.
16. Buat semua teman-teman bareng studio baik itu, perancangan maupun penulisan yang sempat satu studio Yanto Ariyanto (Antok) satu angkatan 92, Sambodho Satu Bimbingan, Mas Rama, Dhani, Tri joko, Gunawan, Juve, Sudar, Ardian, aria, Heru P, Usman, Lucky, Ubaidilah, Triyono, Aryo, Setyo, Jeany, Aditya, Riko, Ardian, Syaifudin, Yulianto, Diah, Aulia, Galih, Ratih, Hakim, Inge, Yudha, Nayoko, Kuspriyadi, Febri, Terimakasih atas segalanya.
17. Buat Tiyasmoko (Tiyas) dan Esti terima kasih sudah bantuin aku ngelembur bikin maket.
18. Buat teman Maenku Pandhu ( Pady Computer ), Terima kasih sudah mau ngerakiti computerku, memijamkan dan ngajarin aplikasi program-program komputer sampe aku ngerti, menemani aku nyari data minjemi kamera buat data, makasih atas semuanya ya....
19. Buat Teman-teman Angkatan 92, Buat Lulus ( Rhino Phone ) terima makasih data-data tentang sellulernya. Edy, Tiyas, Agus I&W, Yono, Sudi, Puji, Munif, Faiq, Faiz, dan yang lainnya angkatan 92 terimakasih atas pertemananya, serta dukungan-dukungannya selama ini.
20. Buat teman-teman ngumpul lainnya Nandang, Ade, Aan, Ateng, Eko, Desman, Serta temanku yang lainnya baik itu yang masih di jogja maupun yg sudah tidak di Jogja lagi terima kasih.
21. Buat teman-temanku Zaki, Kurniawan, Mustain (satu angkatan) dan Rahmat, yang sekarang studio, ayo semangat, buat bowo dan sigit abis mereka kalian nyusul studio maju terus.
22. Teman dari alumni SMA 7 Yogyakarta, Racmad dan Suhadi terima kasih atas kunjungan serta dukungannya dalam memberikan semangat,

juga tidak ketinggalan buat Pak'e dan Mak'e nya Racmad atas Do,a dan dukungannya.

23. Buat teman-teman yang kehilangan kontak hubungi telp 0711441509 atau 08153815721 kapan-kapan kita reuni, oke...
24. Buat keluarga Bapak Salim Tegal Mindi terima kasih sudah mau mengontrakan rumah bagian depannya. Serta warga dan tetangga kontrakanku ketika di perum IDI yang telah menerimaku dan menjadikanku bagian dari warganya.
25. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu selama proses dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat yang nyata bagi penyusun serta semua pihak yang berkepentingan sebagai referensi serta dokumentasi dari setiap pelaksanaan program tugas akhir untuk menjadikannya lebih baik dan sempurna lagi, Semoga Allah SWT memberikan amal kebaikan dan merestui kita semua, Amin.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*  
Yogyakarta, 06 Juni 2005  
Penyusun

  
(Heru Nuswantoro)  
92340130

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABTRAKSI</b> .....	xiii

### BAB I PENDAHULUAN

<b>1.1. Batasan Pengertian judul</b> .....	1
1.1.1. Judul.....	1
1.1.2. Penekanan .....	1
<b>1.2. Latar Belakang</b> .....	2
1.2.1. Latar Belakang Kota Yogyakarta.....	2
1.2.2. Latar Belakang Industri Komunikasi Selluler.....	17
1.2.3. Latar Belakang Phone Market Di Yogyakarta.....	19
1.2.4. Latar Belakang permasalahan Phone Market .....	21
<b>1.3. Data Studi Banding Phone Market Di Yogyakarta</b> .....	21
1.3.1. Studi Banding Phone Market Di Yogyakarta .....	21
<b>1.4. Data Existing Bangunan Ex-Bank BHS</b> .....	26
1.4.1. Lokasi dan Site Proyek .....	26
1.4.2. Ukuran dan Fisik Existing Ex-Bank BHS .....	26
<b>1.5. Konsep dan Strategi Perancangan Spesifikasi Umum Yogyakarta Phone Market Centre</b> .....	29
1.5.1. Strategi Perancangan.....	29
1.5.2. Konsep Spesifikasi umum Yogyakarta Phone Market Centre .....	29
<b>1.6. Permasalahan</b> .....	33
1.6.1. Permasalahan Umum .....	33
1.6.2. Permasalahan Khusus .....	33
<b>1.7. Tujuan dan Sasaran</b> .....	33
1.7.1. Tujuan .....	33
1.7.2. Sasaran .....	34
<b>1.8. Lingkup Pembahasan</b> .....	34
1.8.1. Arsitektural .....	34
1.8.2. Non Arsitektural.....	34
<b>1.9. Metode Pembahasan</b> .....	34
1.9.1. Data Primer .....	34
1.9.2. Data Skunder.....	35
1.9.3. Metoda Analisa Data.....	35
1.9.4. Metoda Sintesa.....	35
1.9.5. Kesimpulan .....	36

## BAB II SKEMATIK DESAIN

<b>2.1. Analisa Skematik Besaran Ruang</b> .....	37
2.1.1. Besaran Ruang Umum .....	37
2.1.2. Besaran Ruang Khusus .....	38
2.1.3. Besaran Ruang Service .....	39
2.1.4. Besaran Ruang Operatif.....	40
<b>2.2. Konsep Skematik Perencanaan Pengembangan</b> .....	40
2.2.1. Jumlah Total Besaran Ruang Covered Area Dalam Perencanaan .....	40
2.2.2. Jumlah Total Luas Lantai Ex-Bank BHS.....	41
2.2.3. Jumlah Total Luas Lahan Peruntukan Pengembangan Covered Area dan Open Space .....	41
2.2.4. Jumlah Total Luas Lahan Peruntukan Pengembangan.....	41
2.2.5. Jumlah Total Luas Pengembangan perencanaan dan Perancangan .....	41
<b>2.3. Analisa Skematik Organisasi dan Hubungan Ruang</b> .....	42
2.3.1. Organisasi dan Hubungan Ruang kantor Penyedia Jasa Selluler .....	42
2.3.2. Organisasi dan Hubungan Ruang Kantor Brand OfficeTelephone .....	42
2.3.3. Organisasi dan Hubungan Ruang Counter Telephone .....	43
2.3.4. Organisasi dan Hubungan Ruang Galery Pulsa Thelephone .....	43
2.3.5. Organisasi dan Hubungan Ruang Phone Service Centre.....	43
2.3.6. Organisasi dan Hubungan Ruang Pameran.....	44
2.3.7. Organisasi dan Hubungan Ruang Fasilitas Umum .....	44
2.3.8. Organisasi dan Hubungan Ruang Kantor Pengelola .....	44
2.3.9. Organisasi dan Hubungan Ruang Operatif.....	45
2.3.10. Organisasi dan Hubungan Ruang Yogyakarta Phone Market Centre .....	46
<b>2.4. Analisa Skematik Konsep Eksternal</b> .....	47
2.4.1. Analisa Lingkungan Konsep Eksternal.....	47
2.4.2. Analisa Ukuran / Luas Skematik Konsep Eksternal .....	48
2.4.3. Analisa Garis Sempadan dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal .....	49
2.4.4. Analisa Kontur Skematik Konsep Eksternal.....	50
2.4.5. Analisa Pepohonan Skematik konsep Eksternal.....	51
2.4.6. Analisa Sirkulasi Pejalan Kaki dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal.....	52

2.4.7. Analisa Pemandangan Dari dan melalui Tapak Skematik Konsep Eksternal.....	53
2.4.8. Analisa Manusia dan Budaya Skematik Konsep Eksternal.....	54
2.4.9. Analisa Utilitas Skematik Konsep Eksternal.....	55
2.4.10. Analisa Kebisingan Skematik Konsep Eksternal.....	56
<b>2.5. Analisa Skematik Geometri Konsep Eksternal.....</b>	<b>57</b>
2.5.1. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Dua Massa.....	57
2.5.2. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Tiga Massa.....	58
2.5.3. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Empat Massa.....	59
2.5.4. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Lima Massa.....	60
2.5.5. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Enam Massa.....	61
<b>2.6. Skematik Desain Transformasi Gubahan Massa.....</b>	<b>62</b>

### **BAB III LAPORAN PERANCANGAN**

<b>3.1. Gambar Site Plane.....</b>	<b>63</b>
3.1.1. Sirkulasi Dalam Site Plane.....	64
3.1.2. Space Lahan Parkir.....	64
3.1.3. Pepohonan.....	65
<b>3.2. Gambar Situasi.....</b>	<b>66</b>
<b>3.3. Gambar Tampak.....</b>	<b>67</b>
<b>3.4. Gambar Denah.....</b>	<b>69</b>
3.4.1. Denah Basement.....	72
3.4.2. Denah Lantai 01.....	74
3.4.3. Denah Lantai 02.....	76
3.4.4. Denah Lantai 03.....	78
3.4.5. Denah Lantai 04.....	80
3.4.6. Denah Lantai 05.....	82
3.4.7. Denah Lantai 06.....	85
<b>3.5. Gambar Rencana Potongan.....</b>	<b>86</b>
<b>3.6. Gambar Rencana struktur Fondasi dan Balok Lantai.....</b>	<b>88</b>
3.6.1. Rencana Struktur Basement.....	92
3.6.2. Rencana Struktur Lantai 01.....	93
3.6.3. Rencana Struktur Lantai 02.....	94
3.6.4. Rencana Struktur Lantai 03.....	95
3.6.5. Rencana Struktur Lantai 04.....	96
3.6.6. Rencana Struktur Lantai 05.....	97
3.6.7. Rencana Struktur Lantai 06.....	98

<b>3.7. Maket</b> .....	99
3.7.1. Tampak Atas .....	99
3.7.2. Tampak Depan .....	100
3.7.3. Tampak Belakang .....	101
3.7.4. Tampak Samping Kanan.....	101
3.7.5. Tampak Samping Kiri.....	102
3.7.6. Tampak Depan Sudut Kanan .....	103
3.7.7. Tampak Depan Sudut Kiri .....	104
3.7.8. Tampak Belakang Sudut Kanan.....	105
3.7.9. Tampak Belakang Sudut Kiri.....	106
<b>LAMPIRAN</b> .....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	117





## ABTRAKSI

Sebagaimana kita ketahui bahwa kota Yogyakarta kini selain sebagai kota budaya dan pendidikan berkembang menjadi kota pariwisata dan bisnis dimana dengan perkembangan tersebut memberikan peluang yang sangat baik pada dampak perekonomian kota Yogyakarta itu sendiri. Adanya kondisi tersebut membuka pula peluang bagi para pelaku bisnis Phone Market.

Maraknya bisnis phone market itu sendiri tidak terlepas dari kondisi kota Yogyakarta itu sendiri yang sangat dinamis terhadap perkembangan kotanya dimana dari aspek predikatnya sebagai kota budaya dan kota pendidikan serta kota pariwisata dan bisnis telah membawa pada suatu kondisi pada berlomba-lombanya para inspektor dalam meraih peluang bisnis.

Melihat dari semakin maraknya penyedia jasa layanan telephone seluler dalam memfasilitasi diri, secara otomatis membuka peluang bagi para pelaku bisnis phone market dalam memenuhi kebutuhan para calon konsumen untuk dapat memanfaatkan teknologi komunikasi telephone seluler dengan memasarkan produk alat komunikasi yang biasa kita kenal dengan handphone.

Dalam perkembangannya Phone Market di Yogyakarta Seperti diketahui pada saat ini mengalami kemajuan yang sangat pesat hal tersebut dapat dilihat dari indikasi munculnya beberapa pusat phone market yang mengakomodasi para pelaku bisnis dibidang telephone seluler ini, baik itu perkembangan teknologinya dengan beragam merk dan teknologi yang ditawarkan dipasaran.

Berdasarkan hasil survei serta data-data yang diperoleh di lapangan maka perlunya suatu wadah bersama bagi pelaku bisnis telephone seluler di Yogyakarta dalam melakukan bisnisnya agar dapat di akses secara penuh oleh warga Yogyakarta sebagai suatu Phone Market Centre.

Dari hasil analisa pengembangan data yang ada kedalam konsep perencanaan dan perancangan maka diperoleh lokasi yang terletak di Jalan Laksda Adisucipto atau jalan solo yang merupakan lahan bekas Ex-Bank BHS.

Berdasarkan aspek ekonomis dalam perencanaan dan perancangan maka struktur bangunan Ex-Bank BHS dimanfaatkan dan dianalisa kedalam konsep sehingga layak dikembangkan secara fungsional sebagai phone market centre.

Dari hasil pengembangan konsep internal dan eksternal serta tuntutan fungsional dari suatu Phone Market Centre maka diperoleh luas serta persentase pengembangan suatu phone market centre.

Agar mampu mengakomodasi semua kebutuhan ruang dan fungsional maka pengembangan phone market centre dari Ex-Bank BHS tersebut harus mampu mengakomodasi semua luasan fungsi yang tidak tertampung pada luas Ex-Bank BHS kedalam luasan baru dengan memperhatikan hubungan bangunan lama dengan bangunan baru sebagai pengembangan, dengan konsep keterpaduan fungsinya yang selaras dengan tampilan bangunannya sebagai pencitraannya.



# **BAB I**



**BAB I  
PENDAHULUAN**

**1.1 Batasan Pengertian judul:**

**1.1.1. Judul**

**Yogyakarta** : Merupakan kota yang menyanggah predikat sebagai kota budaya dan pendidikan yang berkembang menjadi kota pariwisata dan bisnis.

**Phone** : Merupakan alat Yang berteknologi dalam sarana berkomunikasi secara dua arah

**Market** : Merupakan aktifitas yang berkaitan dengan fungsinya dalam memberikan informasi maupun promosi yang berkaitan dengan pemasaran

**Centre** : Merupakan sentral dari aktifitas tempat bersama para pelaku dibidang Phone dalam memasarkan dan mempromosikan sarana teknologi komunikasi kepada masyarakat umum.

**1.1.2. Penekanan**

Pengembangan Ex-Bank B H S Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre



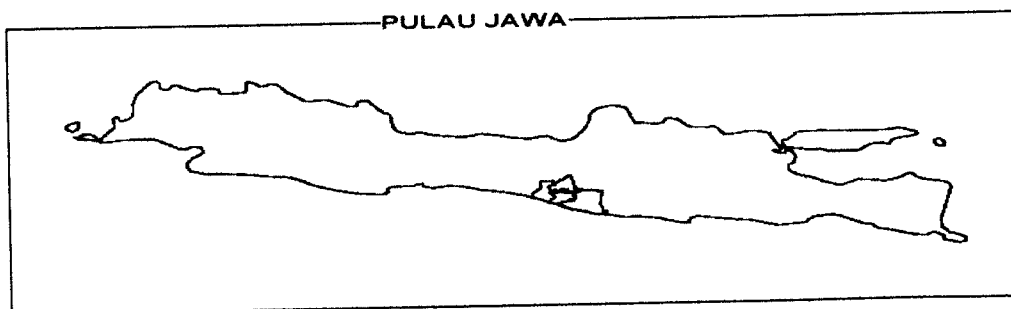
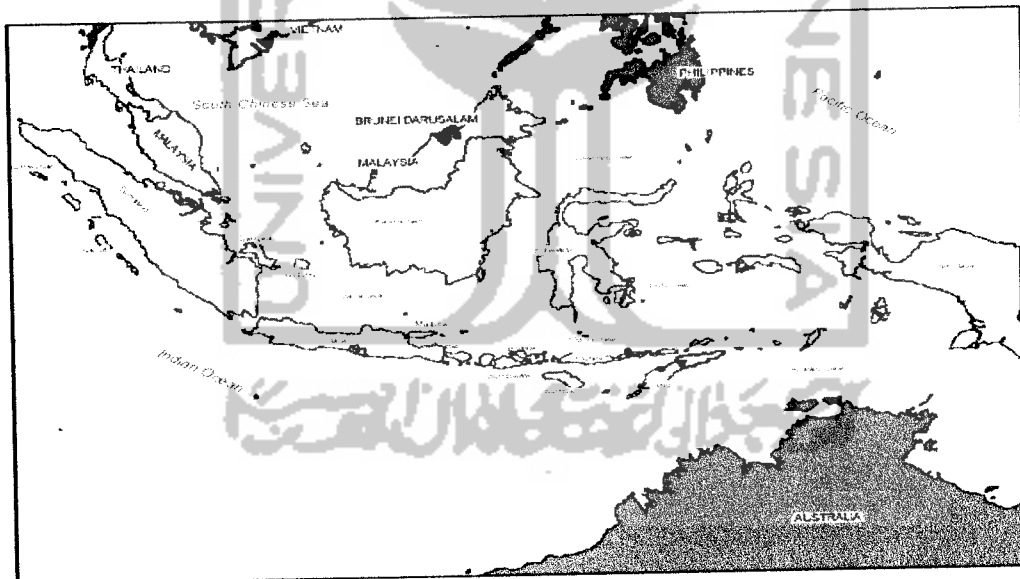
**1.2. Latar Belakang**

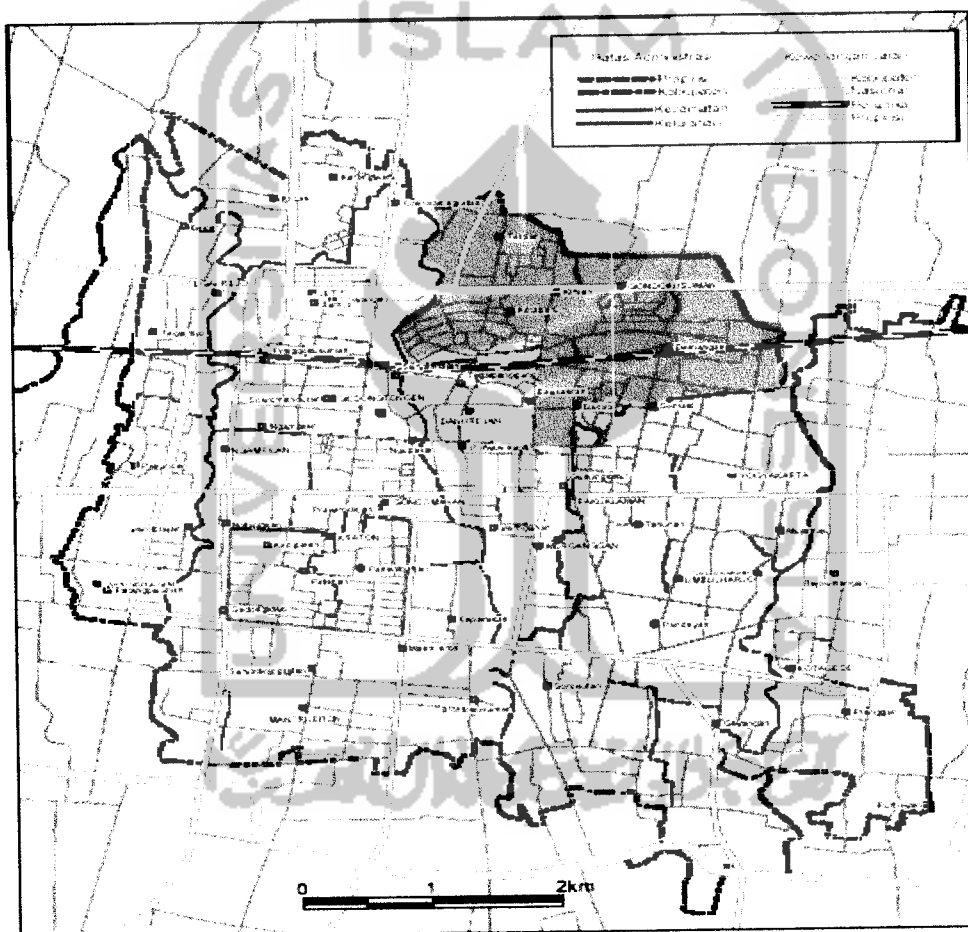
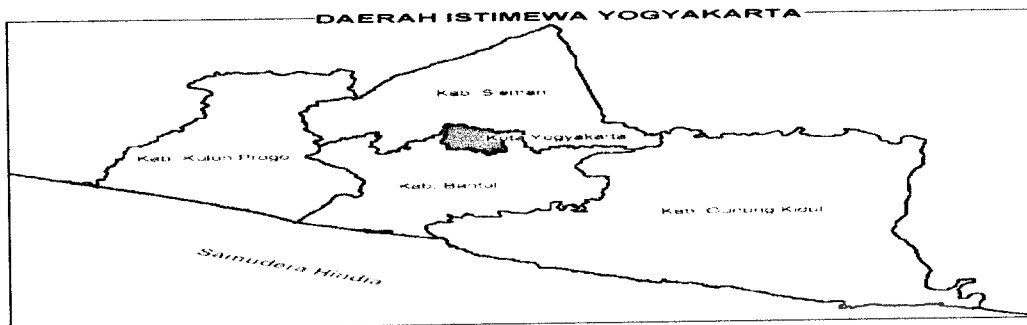
**1.2.1 Latar Belakang Kota Yogyakarta**

Kota Yogyakarta Seperti kita ketahui bersama merupakan kota yang menyanggah predikat sebagai kota pendidikan dan budaya yang kemudian seiring perkembangannya kini menjadi kota pariwisata dan bisnis

**1.2.1.1. Geografi**

Letak Geografi kota Yogyakarta berada pada 7° 49' 26" – 7° 15' 24" Lintang Selatan dan 110° 24' 19" – 110° 28' 53" Bujur timur. Kota Yogyakarta yang terletak di daerah dataran daerah lereng Gunung Merapi, memiliki kemiringan lahan yang relatif datar dan berada pada ketinggian rata-rata 114 M dpa. Terdapat 3 sungai yang dari arah Utara ke Selatan yaitu : sungai Gajahwong yang mengalir dibagian timur kota, sungai Code di bagian Tengah dan sungai Winongo di bagian barat kota. Secara administratif kota yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan luas wilayah 32,5 km<sup>2</sup> atau 1,02% dari luas propinsi DIY.





**Peta Lokasi dan Administrasi**

**1.2.1.2 Aspek Lingkungan**

**A. Topografi Kota Yogyakarta**

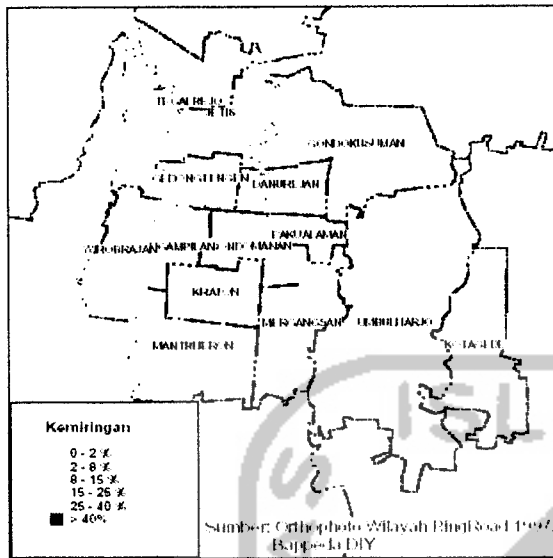
Kota Yogyakarta terletak di lereng Merapi. Kemiringan dominan di wilayah ini adalah antara 0,5% dan 1%. Hanya di pinggiran sungai biasanya terdapat lereng yang lebih besar.





**BAB I.**

*Pengembangan Ex-Bank BHS Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre*



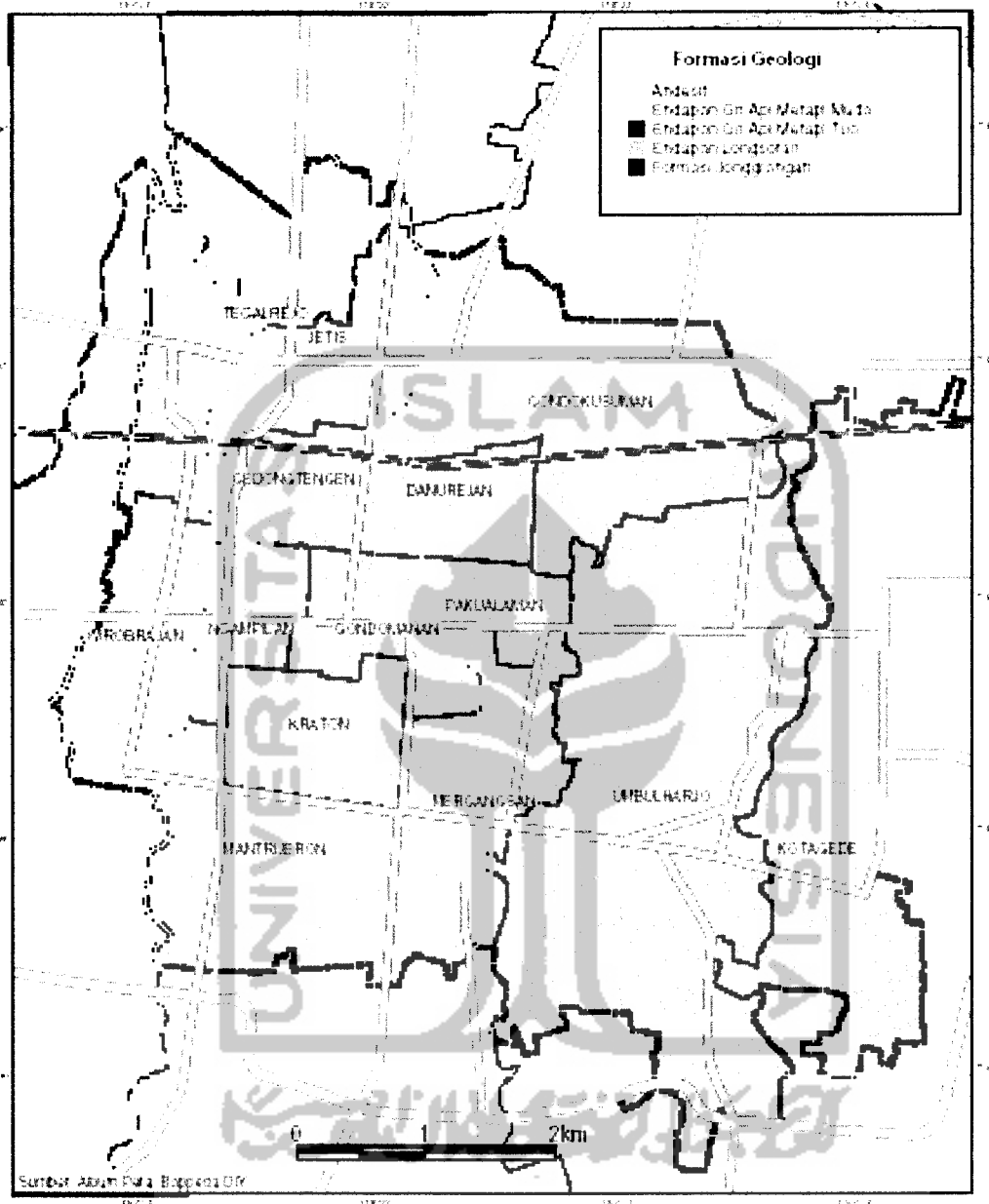
No	Kecamatan	Luas (Ha)				Jumlah (Ha)
		0 - 2 %	2 - 15 %	15 - 40 %	> 40 %	
1	Mantrijeron	241	19	0	-	260
2	Kraton	134	8	-	-	141
3	Mergangsan	206	28	-	-	234
4	Umbulharjo	712	112	6	0	830
5	Kotagede	251	51	6	0	308
6	Gondokusuman	340	66	4	0	410
7	Danurejan	96	13	2	0	111
8	Pakualaman	62	3	-	-	65
9	Gondomanan	50	65	-	-	115
10	Ngampilan	67	15	1	-	83
11	Wirobrajan	153	29	3	0	184
12	Gedongtengen	78	17	2	-	97
13	Jetis	111	55	7	1	173
14	Tegalrejo	164	120	8	0	292
<b>Kota Yogyakarta</b>		<b>2.665</b>	<b>600</b>	<b>39</b>	<b>1</b>	<b>3.306</b>

Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS

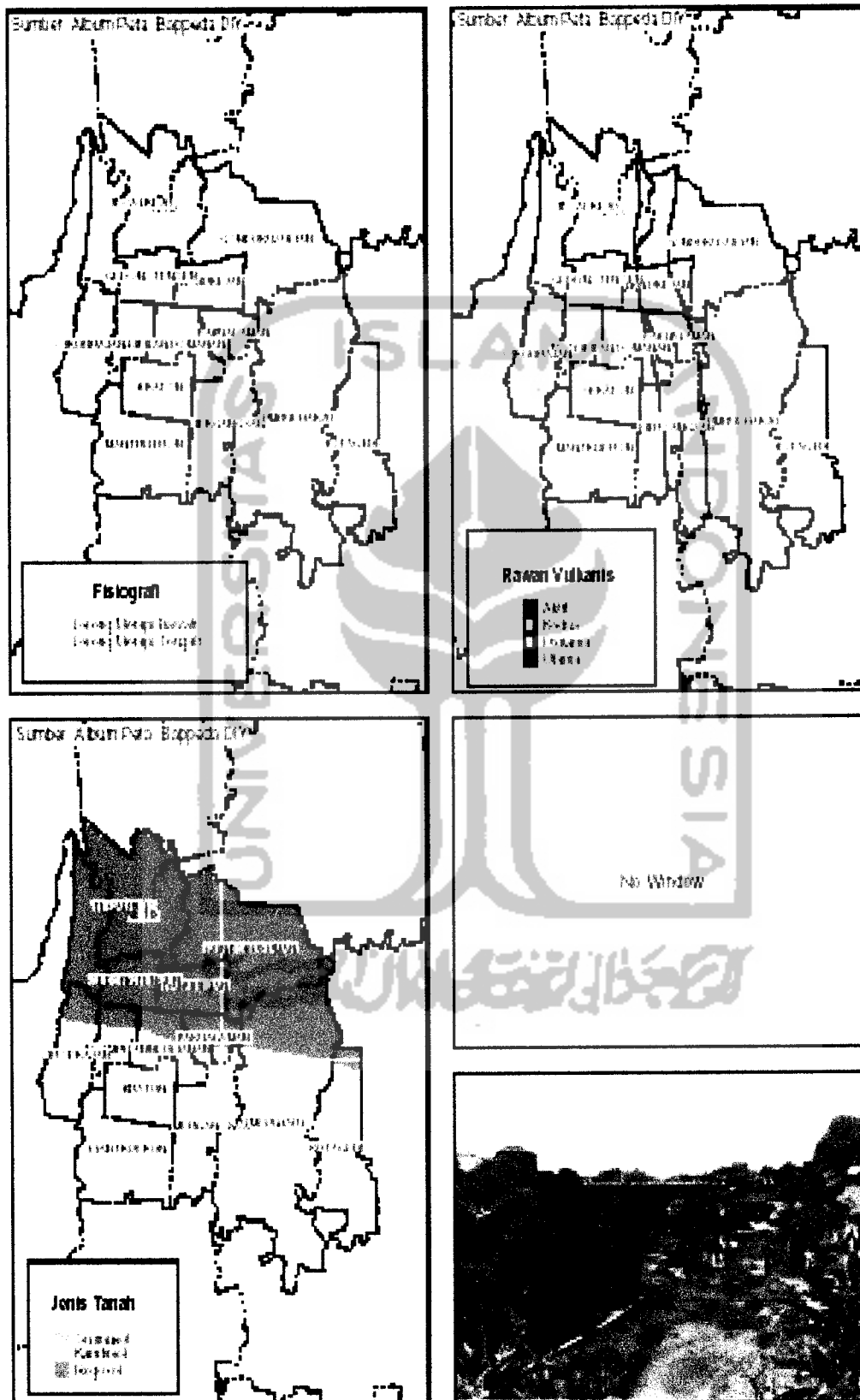
### **B. Geologi Kota Yogyakarta**

Secara umum wilayah kota Yogyakarta adalah bagian bagian dari dataran kaki flufio vulkanik Merarpi. Batuan dasar pulkanik adalah batuan dasar dari jenis tanah di kota yogyakarta. Yakni jenis regosol secara umum, secara umum kesuburan sedang-baik dan cukup porus. Tekanan konpersi lahan untuk urbanisasi cukup tinggi.

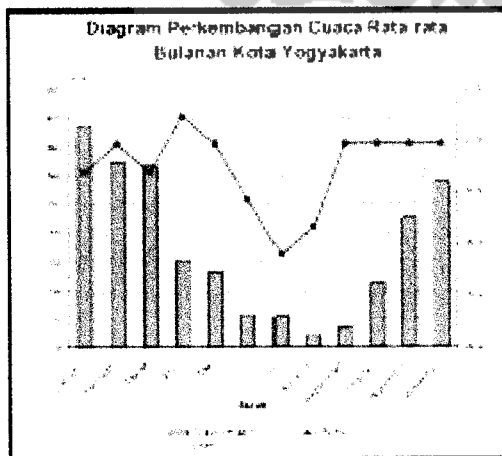
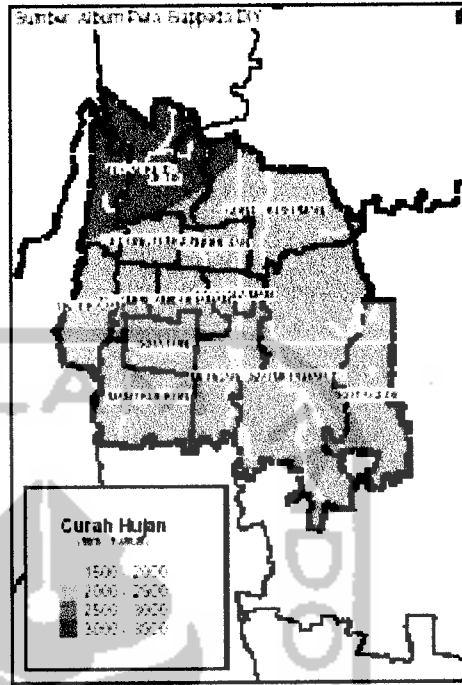
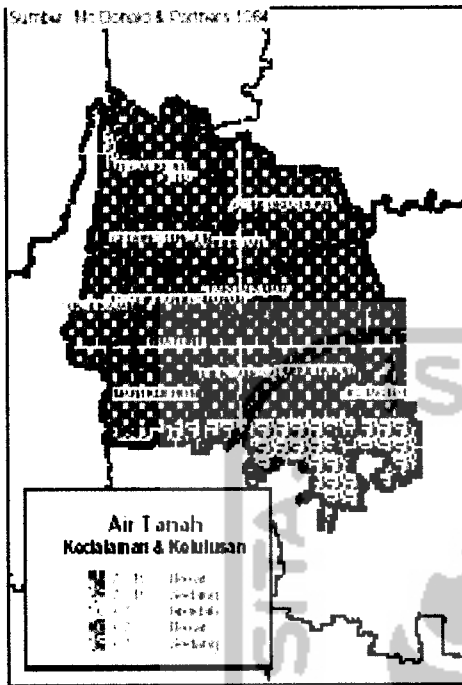




**Geologi Kota Yogyakarta**







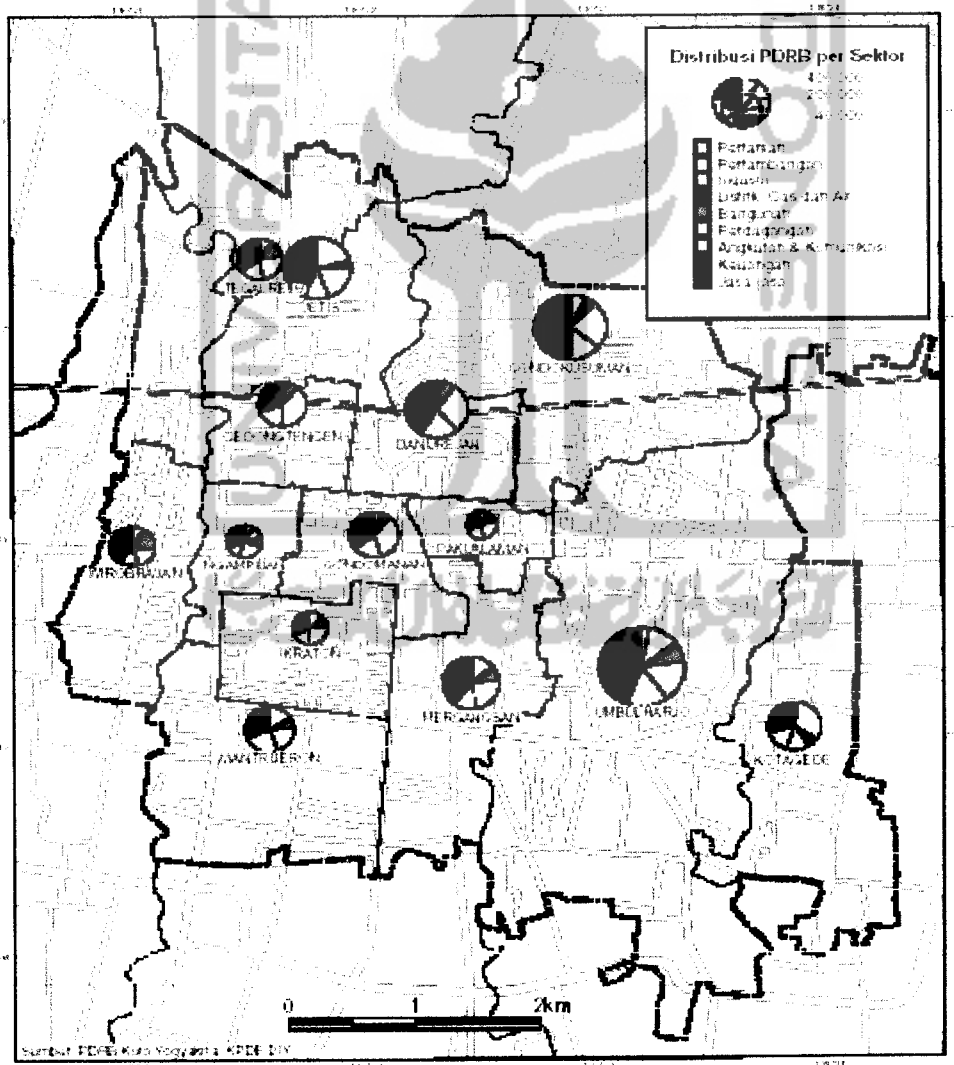
Sumber: Mc Donald & Partners 1994

No	Bulan	Curah Hujan (mm)	Suhu (°C)	Kelembaban (%)
1	Januar	380	26,7	83
2	Februari	324	27,0	83
3	Maret	316	26,7	83
4	Apr	152	27,2	80
5	Me	131	27,0	79
6	Juni	57	26,4	76
7	Juli	54	25,9	75
8	Agustus	21	26,0	72
9	September	36	27,0	72
10	Oktober	114	27,0	76
11	November	224	27,0	78
12	Desember	287	27,5	80
<b>Total</b>		<b>2101</b>	<b>26,7</b>	<b>78</b>

**1.2.1.3. Ekonomi**

**A. Produk Domestik Regional Bruto Kota Yogyakarta**

Pertumbuhan ekonomi kota yogyakarta pertahun untuk periode 1993-1997 sebesar 8,10% dan periode 1998-2000 sebesar 6,44%. Sama seperti daerah lain di indonesia, turunnya pertumbuhan ekonomi diakibatkan oleh adanya krisis ekonomi yang berkepanjangan di Indonesia. Data tahun 1998, tahun setelah awal krisis terjadi menunjukan bahwa krisis sangat berdampak besar bagi perekonomian kota. Sektor bangunan mengalami penurunan sebesar 37,02%, sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan sebesar 14,30% dan sektor pertanian, perikanan, perkebunan, dan kehutanan sebesar 11,06%.

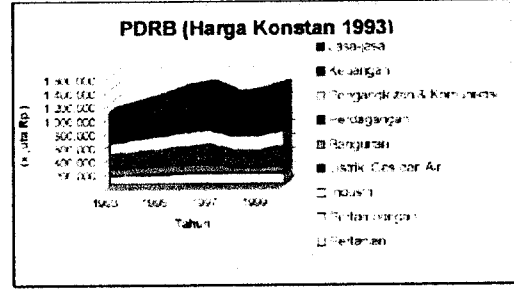
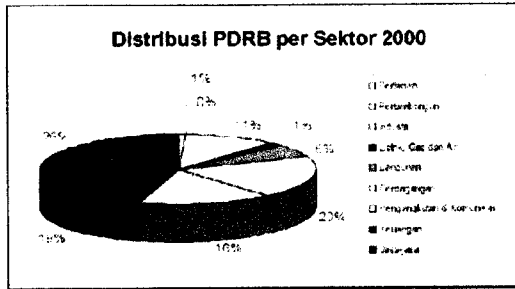


Produk Domestik Regional Bruto Kota Yogyakarta



**BAB I.**

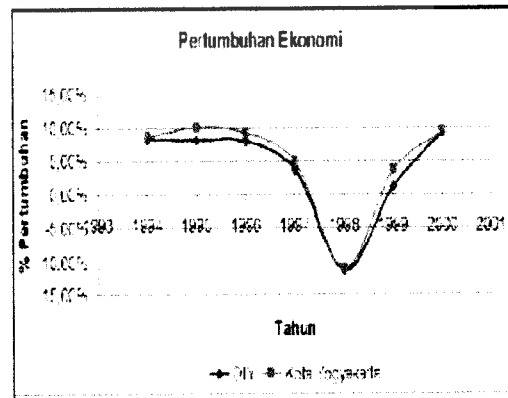
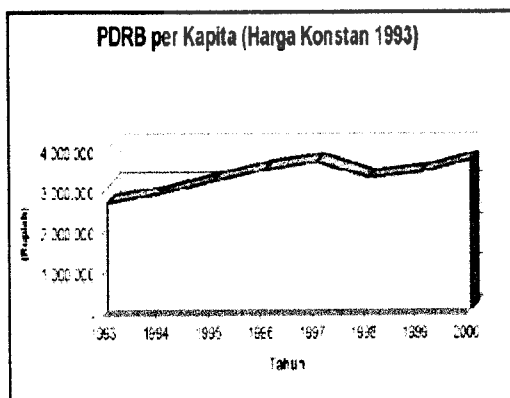
*Pengembangan Ex-Bank BHS Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre*



Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS

Sektor	Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS							
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Pertanian	18.489	21.780	20.926	23.040	31.259	32.379	34.648	
Pertambangan	620	694	647	625	868	787	817	
Industri	152.762	170.052	195.364	215.476	281.770	345.320	386.607	
Listrik, Gas dan Air	16.686	20.989	27.275	30.213	41.299	41.833	44.860	
Bangunan	109.158	128.329	146.935	164.655	171.924	185.782	209.956	
Perdagangan	247.529	290.196	337.549	396.881	573.944	683.947	775.228	
Pengangkutan & Komunikasi	207.016	236.282	273.719	314.549	415.740	454.416	507.908	
Keuangan	210.144	258.234	301.877	347.087	427.810	473.101	527.293	
Jasa-jasa	310.060	360.314	410.366	457.565	557.947	641.285	720.713	
<b>Total (Harga Berlaku)</b>	<b>1.272.464</b>	<b>1.486.870</b>	<b>1.714.658</b>	<b>1.950.091</b>	<b>2.502.561</b>	<b>2.868.850</b>	<b>3.208.030</b>	
Pencuduk (Orang)	444.389	452.860	461.493	470.290	479.255	488.391	497.699	
<b>PDRB per Kapita (Rp./Tahun)</b>	<b>2.863.401</b>	<b>3.283.288</b>	<b>3.715.458</b>	<b>4.146.571</b>	<b>5.221.773</b>	<b>5.874.084</b>	<b>6.445.723</b>	

Struktur ekonomi PDRB Kota Yogyakarta dari tahun 1993 sampai tahun 2000, ditandai dengan kecilnya peranan tiga sektor, yaitu: sektor pertanian, perikanan perkebunan dan kehutanan (1,09%); sektor pertambangan dan pengalihan (0,03%); dan sektor listrik, air dan gas (1,19%) sementara itu, empat sektor yang memberikan kontribusi terbesar (leading sectors) pada perekonomian Kota Yogyakarta adalah: sektor jasa lain-lain (26,31%) sektor perdagangan, hotel, dan restoran (19,46%); sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan (18,04%); dan sektor pengangkutan dan komunikasi (15,42%).



Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS

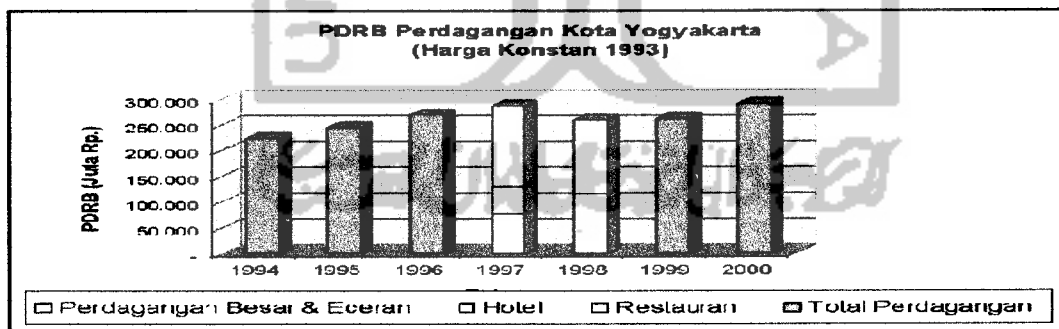


Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS

PDRB (dalam juta Rupiah Harga Konstan 1993)		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Pertanian		16.389	15.459	15.932	14.921	14.319	12.736	12.058	11.680
Pertambangan		436	443	450	400	366	346	293	290
Industri		111.369	126.093	134.777	146.788	149.846	145.556	148.049	160.930
Listrik, Gas dan Air		11.921	12.688	13.333	16.156	17.074	17.908	17.316	19.237
Bangunan		97.921	105.100	112.435	121.367	124.692	78.529	78.926	88.729
Perdagangan		203.859	223.343	244.613	268.531	285.906	258.704	260.740	289.765
Pengangkutan & Komunkas		161.567	179.020	192.217	207.786	218.359	209.814	212.576	231.728
Keuangan		185.435	196.953	227.869	250.619	263.434	225.756	260.878	275.777
Jasa-jasa		279.643	300.995	338.735	365.147	384.024	347.448	352.126	389.109
<b>Total (Harga Berlaku)</b>		<b>1.068.540</b>	<b>1.160.094</b>	<b>1.275.361</b>	<b>1.391.715</b>	<b>1.458.020</b>	<b>1.296.097</b>	<b>1.342.962</b>	<b>1.467.245</b>
Penuduk (Orang)		407.394	405.851	404.313	402.781	401.255	399.735	398.221	396.711
<b>PDRB per Kapita (Rp./Tahun)</b>		<b>2.622.866</b>	<b>2.858.423</b>	<b>3.154.390</b>	<b>3.455.265</b>	<b>3.633.649</b>	<b>3.242.391</b>	<b>3.372.403</b>	<b>3.698.525</b>
<b>Pertumbuhan Ekonomi</b>		-	8,57%	9,94%	9,12%	4,76%	-11,11%	3,62%	9,25%

**B. Perdagangan Kota Yogyakarta**

Sektor Perdagangan, hotel dan restoran termasuk sektor yang memberikan kontribusi yang terbesar pada perekonomian kota yogyakarta sepanjang tahun pengamatan. Dilihat dari trend pertumbuhannya, sektor ini mengalami perkembangan selama tahun 1994-1996, kemudian mengalami penurunan tajam seiring dengan terjadinya krisis ekonomi 1997. Penurunan tertajam terjadi selama periode 1997-1998 dan mengalami recovery untuk tahun selanjutnya.



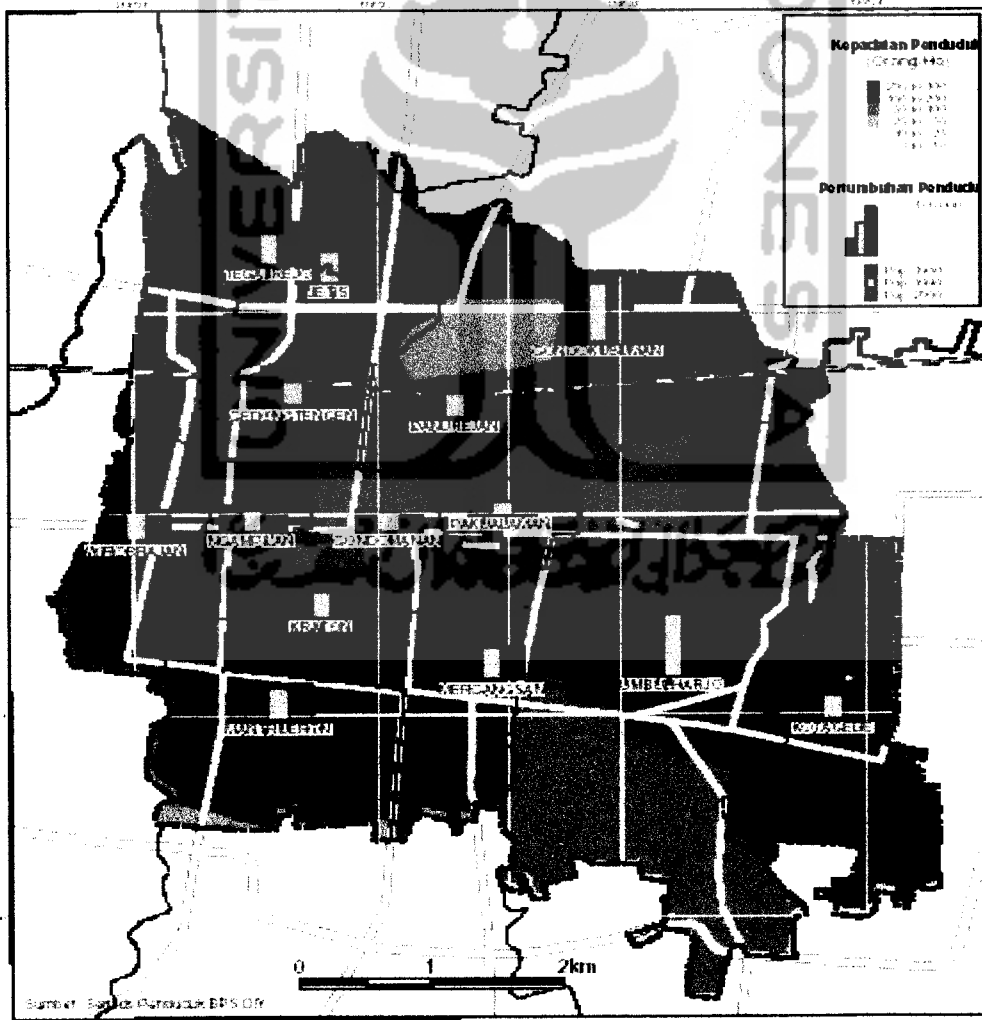
Usaha	PDRB						
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Perdagangan Besar & Eceran				77.818	68.755		
Hotel				50.917	46.618		
Restoran				157.171	143.331		
<b>Total Perdagangan</b>	<b>223.343</b>	<b>244.613</b>	<b>268.531</b>	<b>285.906</b>	<b>258.704</b>	<b>260.739</b>	<b>272.816</b>

Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka. BPS

**1.2.1.4.Sosial**

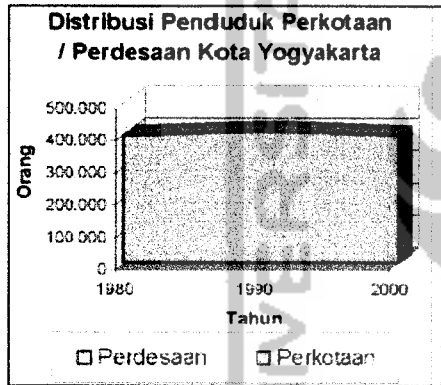
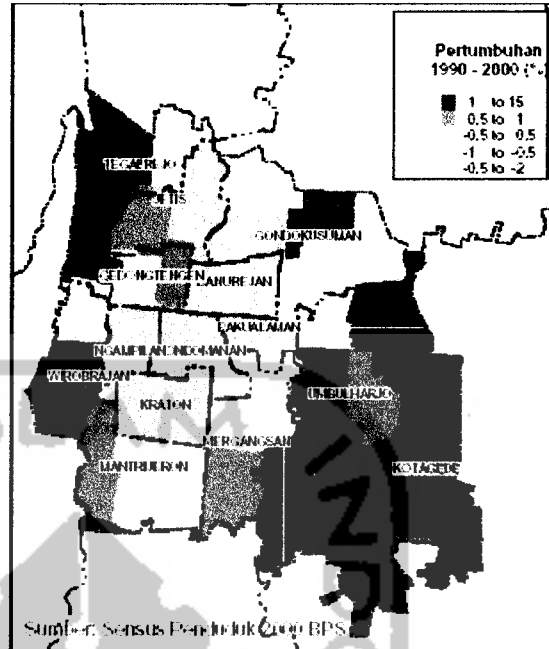
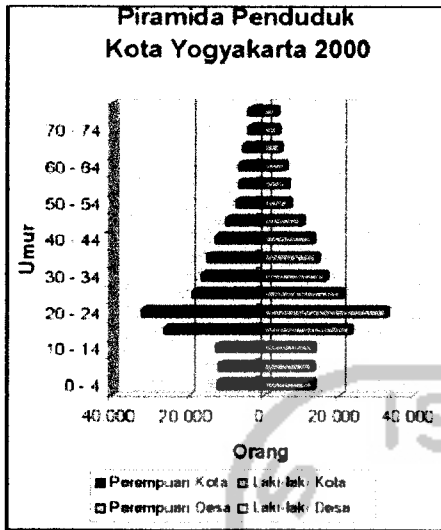
**A. Demografi Kota Yogyakarta**

Laju pertumbuhan penduduk penduduk kota Yogyakarta bergeser dari pertumbuhan positif,yakni 0,34 pada 1980-1990, menjadi pertumbuhan negatif, - 0,39, 1990-2000 kecamatan-kecamatan di sekitar pusat kota menunjukkan gejala penurunan jumlah penduduk yang cukup tajam, sementara kecamatan-kecamatan di Bantul dan Sleman yang berbatasan dengan pinggiran kota Yogyakarta justru menunjukkan peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan. Hal ini mengindikasikan terdapatnya perpindahan penduduk dari pusat kota ke daerah pinggiran kota, implikasi dari perkembangan perumahan baru yang dibangun oleh developer di daerah pinggiran kota.



**Demografi Kota Yogyakarta**



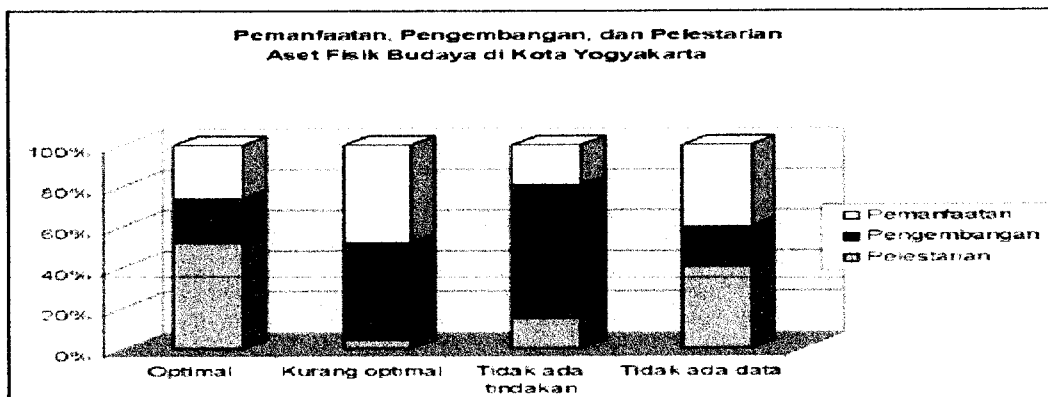
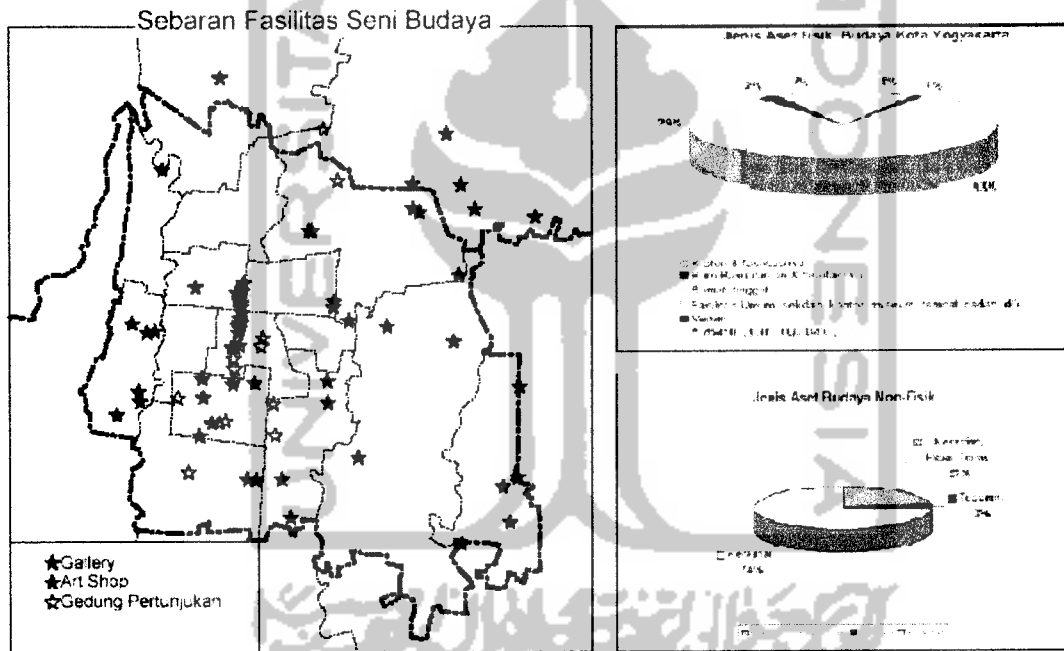


<b>Jumlah Penduduk per Kecamatan (Kota Yogyakarta)</b>			
<b>KECAMATAN</b>	<b>POP1980</b>	<b>POP1990</b>	<b>POP2000</b>
MANTRIJERON	31.561	32.845	32.557
KRATON	26.557	22.807	19.778
MERGANGSAN	32.589	32.188	31.378
UMBULHARJO	39.823	58.026	69.269
KOTAGEDÉ	16.775	23.297	27.900
GONDOKUSUMAN	57.014	56.561	48.454
DANUREJAN	26.246	23.430	19.755
PAKUALAMAN	14.309	12.181	10.593
GANDOMANAN	20.105	17.659	13.874
NGAMPILAN	22.403	20.494	17.557
WIROBRAJAN	25.312	26.975	26.632
GEDONGTENGEN	26.058	22.825	17.857
JETIS	32.669	30.603	25.959
TEGALREJO	26.624	32.168	35.148
<b>Total Kota Yogyakarta</b>	<b>398.045</b>	<b>412.059</b>	<b>396.711</b>

**1.2.1.5. Budaya**

**A. Profil Budaya kota Yogyakarta**

Budaya sebagai aset utama kota Yogyakarta, terutama dengan pariwisata dan pendidikan. Potensi budaya dan karakter masyarakat Yogyakarta yang sangat mendukung. Telah ditetapkan 12 kawasan budaya, namun karakter terus berubah. Telah diinventarisasi setidaknya ada 129 aset budaya fisik di kota Yogyakarta berupa kelompok bangunan, bangunan tunggal maupun komponen bangunan. Tinjauan pelestarian sebagian besar 78% telah optimal dan 8% tanpa ada tindak pelestarian. Bangunan/nonumen bernilai budaya berubah, lapuk, atau diruntuhkan. Fasilitas budaya yang atraktif (museum, galeri, dan gedung pertunjukan) masih sangat kurang.





## **1.2.2 Latar belakang Industri Komunikasi Selluler**

### **1.2.2.1 Jenis Teknologi Selluler**

Jenis teknologi dalam industri komunikasi selluler di Indonesia saat ini dikenal dengan dua jalur teknologi Yaitu jaringan *Global System for Mobile Communication ( GSM )* dan jalur teknologi jaringan *Code Division Multiple Acces ( CDMA )* dimana kedua jalur inilah yang dipakai oleh penyedia jasa selluler dalam memberikan pelayanan teknologi bagi pengguna produk layanan jasa selluler dalam bentuk sitem layanan prabayar maupun pasca bayar

### **1.2.2.2 Pelaku Bisnis Seluler Sebagai Peyedia Jasa selluler**

Dalam upayanya agar dapat memberikan layanan jasa teknologi seluler para pelaku bisnis dalam hal ini penyedia jasa teknologi membangun dan mendirikan *Base Tranceiver Station ( BTS )* sebagai salah satu upaya agar teknologinya memiliki jaringan dan jangkauan frekwensi yang luas sebagai modal utama agar dapat memberikan pelayanan dan jasa selluler kepada konsumen sebagai calon dan pengguna jasa selluler secara maksimal. PT. Telkomsel, PT. Indosat, PT. Satelindo, PT. ExelcomindoPratama, PT. Telkom, Mobile 8 dan, PT.Bakrie Telecom merupakan beberapa pelaku bisnis dan penyedia jasa selluler di Indonesia untuk saat ini.

### **1.2.2.3 Jenis Produk Penyedia jasa selluler**

Beberapa jenis produk yang telah dikeluarkan oleh penyedia jasa selluler untuk saat ini dan banyak digunakan oleh konsumen dipasaran yaitu Simpati, Kartu Halo, IM3, Mentari, Matrik, Pro XL, TelkomFlexi, Pren dan, Esia. Secara rinci jenis teknologi, pelaku bisnis penyedia jasa selluler dan, produk yang dikeluarkan dapat kita lihat pada tabel berikut ini.



No	Jenis dan jalur Teknologi	Penyedia Jasa Selluler	Jenis Produk Penyedia jasa seluler	
1	<i>Global System for Mobile Communication (GSM)</i>	PT. Telkomsel	Simpat	
			Kartu Halo	
		PT. Indosat	IM3	
			PT. Satelindo	Mentari
				Matrik
PT. ExelcomindoPratama	Pro XL			
2	<i>Code Division Multiple Acces (CDMA)</i>	PT. Telkom	TelkomFlexi	
		Mobile 8	Pren	
		PT.Bakrie Telecom	Esia	

#### 1.2.2.4. Produk Dan Merk Alat Komunikasi Selluler

Sebagai sarana dan alat komunikasi telepon selluler saat ini telah mengalami kemajuan teknologi yang sangat luar biasa pesatnya hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya fungsi dan fasilitas yang ada dalam ponsel itu sendiri yang tidak lagi hanya sekedar sebagai alat komunikasi namun lebih dari itu diantaranya dapat berfungsi sebagai video, camera photo, games, penyimpan data dan banyak lagi fasilitas lainnya yang semakin berkembang seiring perkembangan teknologi itu sendiri sebagai inovasi untuk memenangkan pasar oleh produsen alat komunikasi selluler itu sendiri.

Maka tidaklah heran jika produk dan merk alat komunikasi seluler tersebut mulai dari teknologi, fasilitas dan, bentuknya. banyak dan beragam sebagai mana halnya jenis dan merk yang beredar dipasaran berikut ini: Alcatel, LG, Mitsubishi, Motorlola, Nokia, Panasonic, Philips, Sagem, Samsung, Sanex, Siemens, Sony Ericsson dan Xelibri, merupakan produk dan merk yang beredar dipasaran yang masing-masingnya teknologinya memiliki keunggulan.



### **1.2.3 Latar belakang phone market di Yogyakarta**

#### **1.2.3.1 Perkembangan Phone Market Di Yogyakarta**



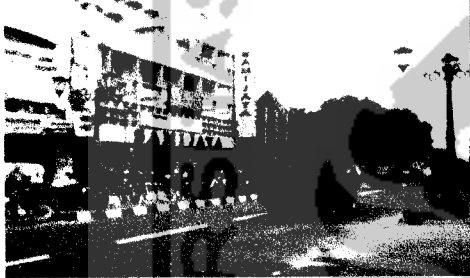



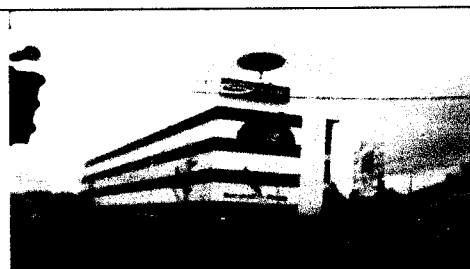

Sebagaimana kita ketahui bahwa kota Yogyakarta kini selain sebagai kota budaya dan pendidikan berkembang menjadi kota pariwisata dan bisnis dimana dengan perkembangan tersebut memberikan peluang yang sangat baik pada dampak perekonomian kota Yogyakarta itu sendiri. Adanya kondisi tersebut membuka pula peluang bagi para pelaku bisnis Phone Market.

Maraknya bisnis phone market itu sendiri tidak terlepas dari kondisi kota Yogyakarta itu sendiri yang sangat dinamis terhadap perkembangan kotanya dimana dari aspek predikatnya sebagai kota budaya dan kota pendidikan serta kota pariwisata dan bisnis telah membawa pada suatu kondisi pada berlomba-lombanya para inspektor dalam meraih peluang bisnis.

#### **1.2.3.2 Pelaku Bisnis Phone Market Di Yogyakarta**

Melihat dari semakin maraknya penyedia jasa layanan telephone seluler dalam memfasilitasi diri, secara otomatis membuka peluang bagi para pelaku bisnis phone market dalam memenuhi kebutuhan para calon konsumen untuk dapat memanfaatkan teknologi komunikasi telephone seluler dengan memasarkan produk alat komunikasi yang biasa kita kenal dengan *handphone*.

Dalam perkembangannya Phone Market di Yogyakarta seperti diketahui pada saat ini mengalami kemajuan yang pesat hal tersebut dapat dilihat dari indikasi munculnya beberapa pusat phone market yang mengakomodasi para pelaku bisnis dibidang telephone seluler ini baik itu perkembangan teknologinya dengan beragam merk dan teknologi yang ditawarkan dipasaran, adapun beberapa pusat pemasaran yang mengakomodasi para pelaku bisnis dibidang phone market ini adalah sbb:

<b>Phone Market di Yogyakarta</b>		
<b>No</b>	<b>Nama dan Lokasi</b>	<b>Jumlah Counter</b>
1	 <b>Wisma Hartono</b> <b>Jogja Phone Market</b> <b>Jl. Jend Sudirman Lt 2</b>	 <b>28 Counter</b>
2	 <b>Samijaya</b> <b>Malioboro Cellular Market</b> <b>Jl. Malioboro Lt 1</b>	 <b>23 Counter</b>
3	 <b>Ramai Mall</b> <b>Phone Market</b> <b>Jl. Malioboro Lt 2</b>	 <b>73 Counter</b>
4	 <b>Borobudur Plaza</b> <b>Borobudur Phone Market</b> <b>Jl. Magelang Lt 1</b>	 <b>28 Counter</b>



#### **1.2.4 Latar belakang permasalahan Phone Market**

Secara karakter phone market di Yogyakarta masih bersifat tersebar baik itu milik pribadi atau perorangan yang menyewa tempat strategis tertentu maupun kelompok dalam suatu bangunan yang secara bersama menyewa tempat berupa counter-counter phone market yang fungsi peruntukannya hanya dialihkan dan dikondisikan untuk dijadikan ajang pemasaran bersama dalam melakukan bisnisnya.

Terjadinya phone market di Yogyakarta secara umum biasanya dilatar belakangi oleh prakarsa pemilik gedung langsung yang mengalih fungsikan bangunannya sebagian menjadi phone market yang disewakan langsung, maupun secara tidak langsung oleh even organizer untuk disewakan kembali kepada pelaku bisnis bidang telekomunikasi.

Sehingga fungsi phone market untuk saat ini dianggap belum mampu menjadi menjadi satu-satunya pusat pemasaran di Yogyakarta yang dapat dijadikan sebagai tolak ukur oleh pelaku bisnis lainnya dan calon konsumen dalam melakukan transaksinya sebagai phone market yang memiliki fungsi dan fasilitas yang lengkap serta saling mendukung sebagai Yogyakarta phone market Centre yang akomodatif.

### **1.3 Data Studi Banding Phone Market di Yogyakarta**

#### **1.3.1 Studi Banding Phone Market di Yogyakarta**

Secara umum dari hasil studi Banding di beberapa Phone Market yang ada di Yogyakarta hampir memiliki karakteristik yang sama dimana fungsi phone market tersebut pada bangunan hanya sebagai pelengkap dari fungsi bangunan sesungguhnya, adapun Kelebihan dan dan kelemahan Phone Market yang ada di Yogyakarta untuk saat ini adalah:

##### **A. Kelebihan :**

- Karena sistem sewa yang diadakan baik itu oleh pemilik gedung maupun oleh even organizer maka kecenderungan lokasi merupakan faktor yang strategis bagi pelaku bisnis Phone Market.

##### **B. Kelemahan :**



- Phone Market hanya pelengkap dari fungsi bangunan



- Phone Market kecenderungan hanya berupa counter pemasaran tanpa adanya pasilitas pendukung yang saling melengkapi bagi pelaku bisnis phone market itu sendiri.
- Lay Out dan besaran standar ruang terpola berdasarkan space bangunan yang tersedia bukan berdasarkan space peruntukan fungsi ruang yang sesungguhnya.

Berikut ini adalah data spesifikasi beberapa phone market yang ada di Yogyakarta

**A. Jogja Phone Market**

No	Nama dan Lokasi	Jumlah Counter
1	 <b>Wisma Hartono Jogja Phone Market Jl. Jend Sudirman Lt 2</b>	 <b>28 Counter</b>

Nama : Jogja Phone Market

Tempat : Lantai 2 ( dua ) Wisma Hartono Atau Ex-BDNI

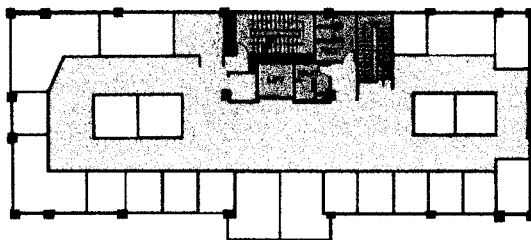
Jl. Jendral Sudirman No: 59 Yogyakarta

Jumlah dan nama counter : 28 counter

Luas besaran standar counter : 230 x 300, 250 x 300, 300 x 300

Lebar jalur sirkulasi : 250 cm

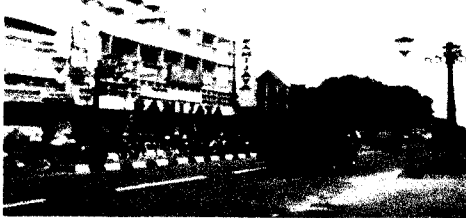

Gambar Lay Out Counter Jogja Phone Market







**B. Malioboro Cellular Market**

No	Nama dan Lokasi	Jumlah Counter
2	 <p data-bbox="375 667 762 766"><b>Samijaya Malioboro Cellular Market Jl. Malioboro Lt 1</b></p>	 <p data-bbox="863 651 1018 683"><b>23 Counter</b></p>

Nama : Malioboro Cellular Market

Tempat : Lantai 1 ( dasar ) Samijaya Super Maket

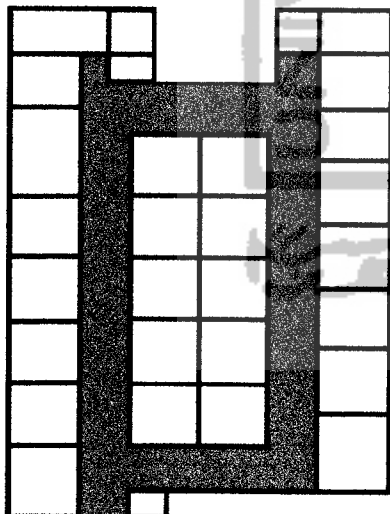
Jl. Malioboro Yogyakarta

Jumlah dan nama counter : 23 counter

Luas besaran standar counter : 180 x 280, 210 x 300, 300 x 300 dan (320 x 320)x2



Lebar jalur sirkulasi : 200 cm

Gambar Lay Out Counter Malioboro Cellular Market





**C. Phone Market**

No	Nama dan Lokasi	Jumlah Counter
3	 <b>Ramai Mall Phone Market Jl. Malioboro Lt 2</b>	 <b>73 Counter</b>

Nama : Phone Market

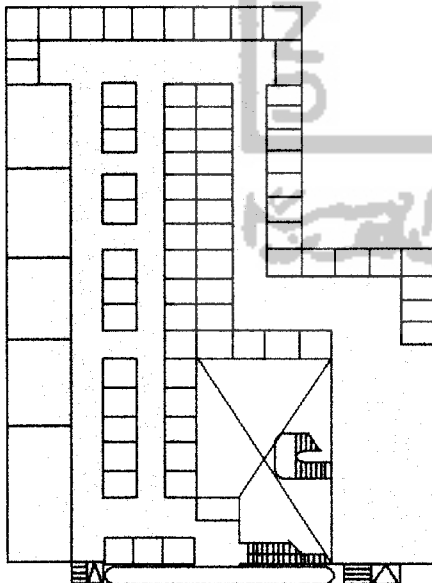
Tempat : Lantai 2 ( dua ) Ramai Mall  
Jl. Malioboro Yogyakarta

Jumlah dan nama counter : 73 counter

Luas besaran standar counter : 250 x 300

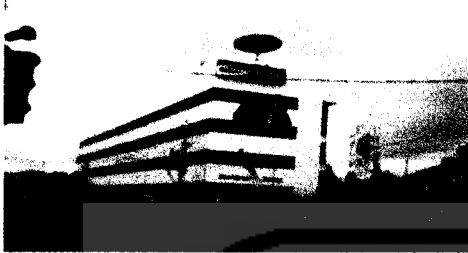

Lebar jalur sirkulasi : 250 cm

Gambar Lay Out Counter Ramai Phone Market





**D. Borobudur Plaza**

No	Nama dan Lokasi	Jumlah Counter
4	 <b>Borobudur Plaza Borobudur Phone Market Jl. Magelang Lt 1</b>	 <b>28 Counter</b>

Nama : Borobudur Phone Market

Tempat : Lantai 1 ( satu ) Borobudur Plaza  
Jl. Magelang Lt 1

Jumlah dan nama counter : 28 counter

Luas besaran standar counter : 300 x 375 375 x 375

Lebar jalur sirkulasi : 250 cm

Gambar Lay Out Counter Borobudur Phone Market



Dari Keempat Study Banding Yang dilakukan pada phone market disini diperoleh kesimpulan permasalahan yang spesifik yaitu meliputi:

- Arah pola orientasi sirkulasi yang yang tidak mengalir
- Terjadinya pengulangan pada aliran sirkulasi



- Tidak adanya pola hubungan organisasi ruang dengan fungsi bangunan sebagai fasilitas
- Tata letak serta luasan counter yang masih terpola oleh keterbatasan space yang tersedia.

#### **1.4. Data Existing Bangunan Ex-Bank B H S**

##### **1.4.1. Lokasi dan site proyek**

Lokasi site merupakan lahan Bekas bangunan Bank Harapan Sentosa yang terbengkalai yang terletak di jalan Solo yang merupakan daerah potensial yang memang peruntukannya secara umum untuk bangunan komersial maupun perkantoran

Adapun potensi lokasi yaitu terletak jalur yang dapat diakses melalui jalur lalu lintas secara dua arah dengan lebar bahu jalan yang cukup memadai dalam menampung kepadatan arus lalu lintas.



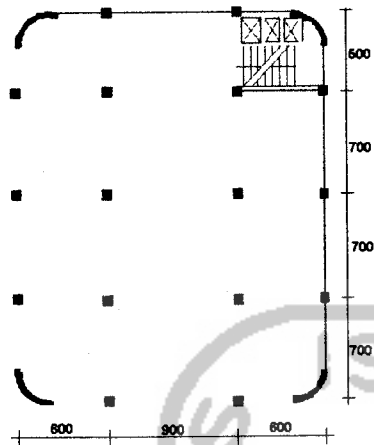
##### **1.4.2. Ukuran dan Fisik Existing Ex-Bank BHS**

Berdasarkan hasil survey diperoleh data ukuran dan fisik Existing Ex-Bank BHS sebagai berikut:

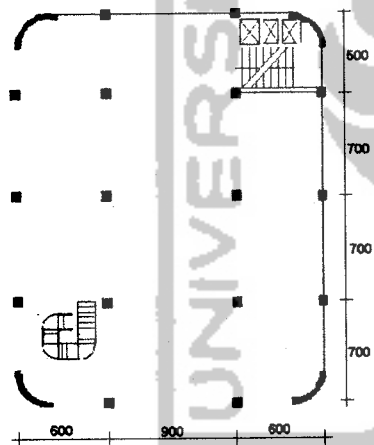
- A. Ukuran Site 30 M x 42 M = 1260 M<sup>2</sup>
- B. Jumlah Lantai 6 lantai + Basement
- C. Luas Ukuran Perlantai yaitu:



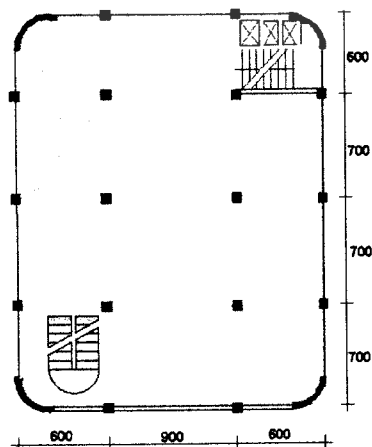
1. Basement 21 M x 26 M = 546 M<sup>3</sup>



2. Lantai 1 ( dasar ) 21M x 26M = 546 M<sup>3</sup>

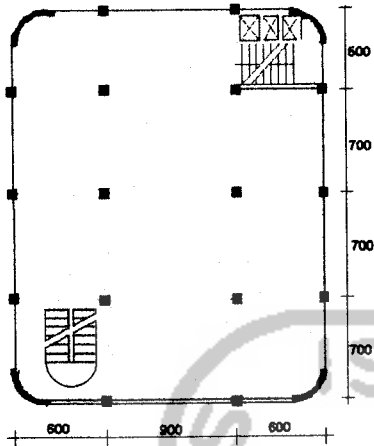


3. Lantai 2 ( dua ) dan, 3 ( tiga ) 21 M x 26 M - 147 M<sup>3</sup> = 399 M<sup>3</sup>

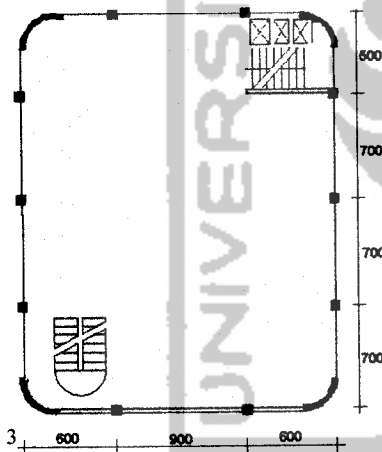




4. Lantai 4 ( empat ), 5 ( lima )  $21 \text{ M} \times 26 \text{ M} - 49 \text{ M}^3 = 497 \text{ M}^3$



5. Lantai 6 ( enam )  $21 \text{ M} \times 26 \text{ M} - 49 \text{ M}^3 = 497 \text{ M}^3$



E. Total luas lantai bangunan Yaitu  $3381 \text{ M}^3$

F. Sistem stuktur Beton Bertulang

Kesimpulan permasalahan spesifik berdasarkan analisa Data Existing

Bangunan Ex-Bank B H S Yang menjadi perhatian yaitu:

- Pengembangan dan penerapan sistem struktur pada bangunan lama dan baru
- Pola hubungan organisasi ruang bangunan lama dan baru
- Sistem sirkulasi pada bangunan lama dan baru
- Tata letak lay out dan fugsi ruang



## **1.5. Konsep dan Strategi perancangan Spesifikasi umum Yogyakarta Phone Market Centre**

### **1.5.1 Strategi perancangan**

Dalam melakukan strategi perancangan disini adalah melakukan Re-desain terhadap fungsi bangunan lama kefungsi baru sebagai *Yogyakarta Phone Market Centre* dengan mengakomodasi pelaku kedalam suatu fungsi secara terpadu dengan kelengkapan fasilitas pendukungnya kedalam konsep perancangan yang menekankan keterpaduan fungsinya yang selaras dengan tampilan bangunannya sebagai pencitraanya.

### **1.5.2 Konsep Spesifikasi umum Yogyakarta Phone Market Centre**

#### **Fungsi**

Yogyakarta Phone Market Center

#### **Citra**

Ingin menampilkan *Yogyakarta Phone market centre* terpadu di yogyakarta dengan konsep keterpaduan fungsinya yang selaras dengan tampilan bangunannya sebagai pencitraannya.

#### **Esensi**

Mencari dan menemukan akar permasalahan dengan memperhatikan konsep keterpaduan fungsi dan tampilan bangunan bangunan kedalam perencanaan dan perancangannya dengan analisa konsep desain ulang fungsi dan peruntukan Bekas bangunan Bank Harapan Sentosa yang terbengkalai.

#### **Target group**

Menempatkan para pelaku *Yogyakarta Phone market centre* sebagai kalangan target group yang diwadahi secara dominan dengan membaginya kembali berdasarkan tuntutan fungsi sebagai pusat pemasaran alat komunikasi terpadu yang memberikan akses pelayanan secara maksimal kepada para calon konsumen sebagai kelompok target group sasaran yang merespon keberadaan *Yogyakarta Phone market centre* di Yogyakarta.

### **Solusi**

Merencanakan *Yogyakarta Phone market centre* terpadu di Yogyakarta kedalam suatu fungsi bangunan yang mampu mengakomodasi kebutuhan pengguna dengan kelengkapan fasilitas yang saling mendukung yang di cerminkan dengan tampilan pada bangunan.

### **Kebutuhan Ruang**

#### **Umum**

##### **01. Penyedia jasa Selluler ( Principal Sellular Operation )**

- PT. Telkomsel
  - Simpati
  - Kartu Halo
- PT. Indosat
  - IM3
- PT. Satelindo
  - Mentari
  - Matrik
- PT. Exelcomindo Pratama
  - Pro XL
- PT. Telkom
  - TelkomFlexi
- Mobile 8
  - Pren
- PT. Bakrie Telecom
  - Esia

##### **02. Perwakilan merk telephone ( Banded Office )**

- Alcatel
- LG
- Mitsubishi
- Motorola
- Nokia
- Panasonic
- Philips
- Sagem
- Samsung
- Sanex
- Siemens
- Sony Ericsson
- Xelibri





**03. Retail atau counter telephone**

- Aksesoris phone
- Cassing
- Phonsell

**04. Perwakilan Galery voucher isi ulang**

- Simpati
- Kartu Halo
- IM3
- Mentari
- Matrik
- Pro XL
- TelkomFlexi
- Pren
- Esia

**05. Phone service centre**

- Cek kerusakan
- Reparasi
- Servis

**Khusus**

**06. Ruang pemer demo phone**

- Tempat demo

**07. Ruang lobby / Hall**

- Resepsionis

**08. Ruang fasilitas umum**

- Bank dan ATM
- Caffe Phone
- Internet
- Musolla

**09. Ruang sevice umum**

- Toilets



**Sevice**

10. Kantor pengelola gedung

- Kepala gedung
- Skretaris
- Staf Karyawan
- Resepsionis
- Scurity

11. Tempat parkir

- Mobil
- Motor

**Operatif**

12. Ruang operatif

- Ruang Mekanikal
- Ruang Elektrikal
- Ruang AC
- Ruang Genset
- Ruang Plumbing
- Ruang Operator





**1.6. Permasalahan**

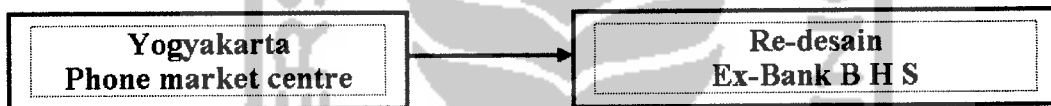
**1.6.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana mengakomodasi para pelaku bisnis phone kedalam suatu fungsi secara terpadu dalam kegiatan yang saling mendukung dengan kelengkapan fasilitas pendukungnya sebagai *Yogyakarta Phone market centre* yang presentatif terpadu di yogyakarta.



**1.6.2. Permasalahan Khusus**

Bagaimana menata sirkulasi dan lay out ruang, penerapan stuktur, serta tata ruang dalam dan ruang luar pada fungsi lama Ex-Bank B H S terhadap Re-desain Fungsi baru dan pengembangan bangunan menjadi Yogyakarta Phone Market Centre.



**1.7. Tujuan dan Sasaran**

**1.7.1 Tujuan**

**Tujuan Umum**

Mendapatkan kebutuhan ruang berdasarkan tuntutan fungsi Yogyakarta Phone Market Centre yang akomodatif



**Tujuan Khusus**

Mendapatkan Rumusan dalam merencana dan merancang Ex-Bank B H S menjadi Yogyakarta Phone Market Centre.





### 1.7.2. Sasaran

#### Sasaran Umum

Menerapkan tuntutan fungsi dan kebutuhan ruang kedalam Yogyakarta Phone Market Centre



#### Sasaran Khusus

Menerapkan Tuntutan Fungsi Phone Market kedalam Re-desain Ex-Bank B H S menjadi Yogyakarta Phone Market Centre.



### 1.8. Lingkup Pembahasan

#### 1.8.1. Arsitektural

Pembahasan masalah penerapan konsep perencanaan dan perancangan Re-desain meliputi fungsi, ruang dan, stuktur pada Ex-Bank B H S bangunan lama ke fungsi peruntukan bangunan baru Yogyakarta Phone Market Centre.

#### 1.8.2. Non Arsitektural

Pembahasan masalah pengolahan data yang dituangkan kedalam konsep perencanaan dan perancangan internal dan eksternal Re- Desain Terhadap Ex-Bank B H S menjadi Yogyakarta Phone Market Centre.

### 1.9. Metode Pembahasan

Dalam melakukan metode pembahasan disini adalah dengan cara menganalisa dari dua sumber data yang diperoleh yaitu data Primer dan skunder.

#### 1.9.1. Data Primer

Adapun data Primer yang diperoleh disini adalah data hasil survey lapangan dan wawancara yang meliputi:

- A. Data survey lapangan fungsi bangunan sejenis di Yogyakarta
  - Jumlah fungsi bangun sejenis
  - Lokasi Fungsi bangunan sejenis
- B. Data survey lapangan kondisi bangunan sejenis di Yogyakarta



- Jumlah Counter pada fungsi bangunan sejenis
  - Besaran ruang standar counter pada bangunan sejenis
  - Besaran pola dan jalur sirkulasi pada bangunan sejenis
  - Fasilitas pendukung pada fungsi bangunan sejenis
- C. Data survey lapangan kondisi site rencana proyek
- Lokasi site pada rencana proyek
  - Kondisi site dan ukuran luas lahan site rencana proyek
  - Data fisik kondisi Ex-Bank B H S yang akan di Re-desain

#### **1.9.2. Data Skunder**

Pada data Skunder disini diperoleh dari study literatur yang meliputi berbagai hal yang dapat mendukung dalam proses perencanaan dan perancangan, adapu data data tersebut meliputi:

- A. Data yang menyangkut kota yogyakarta sebagai latar belakang
- B. Data tentang perkembangan teknologi seluler
- C. Data tentang perkembangan bisnis seluler
- D. Data yang membahas tentang Fungsi dan fasilitas pendukung

#### **1.9.3. Metoda Analisis Data**

Metode analisis data disini adalah dengan cara menguraikan data-data yang diperoleh secara kuantatif untuk ditarik kesimpulan-kesimpulan secara deskriptip guna memperoleh konsep-konsep dasar perencanaan dan perancangan Yogyakarta Phone Market Centre.

#### **1.9.4. Metode Sintesa**

Merupakan Tahapan transformasi pendekatan dalam konsep perencanaan dan perancangan yang meliputi:

- Pendekatan lokasi dan site
- Pendekatan program dan besaran ruang
- Pendekatan persyaratan ruang
- Pendekatan tata ruang dalam dan ruang luar
- Pendekatan sistem struktur dan utilitas
- Pendekatan Re-desain dan tampilan bangunan



### **1.9.5. Kesimpulan**

Merupakan tahap perumusan Konsep dasar perencanaan dan perancangan Yogyakarta Phone Market Centre yang meliputi:

- Konsep pengembangan Yogyakarta Phone Market Centre
- Konsep Internal bangunan Yogyakarta Phone Market Centre
- Konsep External Bangunan Yogyakarta Phone Market Centre





## **BAB II**

**BAB II  
SKEMATIK DESAIN**

**2.1. Analisa Skematik Besaran Ruang**

**2.1.1. Besaran Ruang Umum**

**2.1.1.1. Kantor Penyedia Jasa Seluler**

<b>Besaran Ruang Kantor Penyedia Jasa Seluler</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Office Penyedia Jasa Seluler	Duduk & Bergerak	6	20.00	1.50	180.00
Jumlah						250.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			75.00	1.00	75.00
6	<b>Jumlah Total Luasan Ruang Kantor Penyedia Jasa Seluler</b>					<b>325.00</b>

**2.1.1.2. Brand Office**

<b>Besaran Ruang Brand Office Telephone</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Brand Office Telephone	Duduk & Bergerak	13	20.00	1.50	390.00
Jumlah						460.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			138.00	1.00	138.00
6	<b>Jumlah Luasan Ruang Brand Office Telephone</b>					<b>598.00</b>

**2.1.1.3. Counter Telephone**

<b>Besaran Ruang Counter Telephone</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Counter Telephone	Duduk & Bergerak	100	10.00	1.50	1500.00
Jumlah						1570.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			471.00	1.00	471.00
6	<b>Jumlah Luasan Ruang Counter Telephone</b>					<b>2041.00</b>



**2.1.1.4. Galery Pulsa Telephone**

<b>Besaran Ruang Galery Pulsa Telephone</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Galery Pulsa Telephone	Duduk & Bergerak	9	10.00	1.50	135.00
Jumlah						205.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			61.50	1.00	61.50
6	<b>Jumlah Luasan Ruang Galery Pulsa Telephone</b>					<b>266.50</b>

**2.1.1.5. Phone Sevice Centre**

<b>Besaran Ruang Phone Sevice Centre</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Phone Service Centre	Duduk & Bergerak	1	30.00	1.50	45.00
Jumlah						115.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			34.50	1.00	34.50
6	<b>Jumlah Luasan Ruang Phone Sevice Centre</b>					<b>149.50</b>

**2.1.2. Besaran Ruang Khusus****2.1.2.1. Ruang Pameran**

<b>Besaran Ruang /Tempat Pameran</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Hall Pamer	Bergerak + Property	1	150.00	1.50	225.00
Jumlah						295.00
5	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			88.50	1.00	88.50
6	<b>Jumlah Luasan Ruang Pameran</b>					<b>383.50</b>

**2.1.2.2. Fasilitas Umum**

<b>Besaran Ruang Fasilitas Umum</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Mini Bank	Duduk & Bergerak	5	10.00	1.50	75.00
5	Unit ATM	Berdiri	5	05.00	1.80	45.00
5	Caffe	Duduk & Bergerak	1	50.00	1.80	90.00
7	Internet	Duduk	1	50.00	1.80	90.00
8	Mushola	Berdiri & Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
Jumlah						410.00
9	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			123.00	1.00	123.00
10	<b>Jumlah Luasan Ruang Fasilitas Umum</b>					<b>533.00</b>

**2.1.3. Besaran Ruang Service****2.1.3.1. Kantor Pengelola**

<b>Besaran Ruang Kantor Pengelola</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Ruang Kepala	Duduk & Kantor	1	15.00	1.50	22.50
5	Sekretaris	Duduk & Kantor	1	05.00	1.50	7.50
6	Staf Karyawan	Duduk & Kantor	1	20.00	1.50	30.00
7	Staf Scuriy	Duduk & Gerak	1	10.00	1.50	15.00
8	Pos Jaga Scurity	Siaga	2	06.00	1.50	18.00
9	Parkir Mobil	Diam & Gerak	1	100.00	2.50	250.00
10	Parkir Motor	Diam & Gerak	1	100.00	1.50	150.00
Jumlah						563.00
	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			168.90	1.00	168.90
	<b>Jumlah Luasan Ruang Pengelola</b>					<b>731.90</b>

### 2.1.4. Besaran Ruang Operatif

#### 2.1.4.1. Operatif

<b>Besaran Ruang Operatif</b>						
No	JENIS RUANGAN	KARAKTER	UNIT	VOL	SAT	LUAS
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Staf Pemelihara	Duduk & Gerak	1	06.00	1.50	9.00
5	Mekanikal	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
6	Elektrikal	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
7	AC	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
8	Genset	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
9	Plumbing	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
10	Operator	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
Jumlah						229.00
11	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )			68.70	1.00	68.70
12	<b>Jumlah Luasan Ruang Pengelola</b>					<b>297.70</b>

### 2.2. Konsep Skematik Perencanaan Pengembangan

#### 2.2.1 Jumlah Total Besaran Ruang Covered Area Dalam Perencanaan

<b>Total Besaran Ruang Covered Area</b>				
No	JENIS RUANGAN	LUAS		
1	Kantor Penyedia Jasa Seluler	250.00		
2	Brand Office Telephone	460.00		
3	Counter Telephone	1570.00		
4	Galery Pulsa Telephone	205.00		
5	Phone Sevice Centre	115.00		
6	Ruang /Tempat Pameran	295.00		
7	Pasilitas Umum	410.00		
8	Kantor Pengelola	563.00		
9	Ruang Operatif	229.00		
Jumlah				4097.00
10	Pasilitas Pendukung Lain ( Asumsi 30% )		1229.10	1.00
11	<b>Jumlah Luasan</b>			<b>5326.10</b>

Dari Gambaran diatas maka besaran ruang yang tertutup atau berkonotasi covered area seluas lebih kurang:  $4097.00 \text{ M}^2 + 1229.10 \text{ M}^2 \text{ (Asumsi 30\%)} = 5326.10 \text{ M}^2$

**2.2.2. Jumlah Total Luas Lantai Ex- Bank BHS**

<b>Total E- Bank BHS</b>		
No	JENIS RUANGAN	LUAS
1	Basement	546.00
2	Lantai 01	546.00
3	Lantai 02	399.00
4	Lantai 03	399.00
5	Lantai 04	497.00
6	Lantai 05	497.00
7	Lantai 06	497.00
Jumlah total		3381.00

**2.2.3. Jumlah Total Luas Lahan Jenis Peruntukan Covered Area dan Open Space**

<b>Luas Lahan Covered Area dan Open Space</b>				
No	JENIS PERUNTUKAN	LUAS	DIKURANG	HASIL
1	Luas Lahan Covered Area (60%)	(60%)	10000-40%	6000 M <sup>2</sup>
2	Luas Lahan Open Space (40%)	(40%)	10000-60%	4000 M <sup>2</sup>
Jumlah				10000 M <sup>2</sup>

**2.2.4. Jumlah Total Luas Lahan Peruntukan Pengembangan**

<b>Total Luas Lahan Pengembangan</b>				
No	JENIS PERUNTUKAN	LUAS	DIKURANG	HASIL
1	Luas Lahan (80 x 125)	10000.00	10000-546	9454 M <sup>2</sup>
2	Luas Lantai Dasar Ex- Bank BHS (24 x 29)	546.00		
Jumlah				9454 M <sup>2</sup>

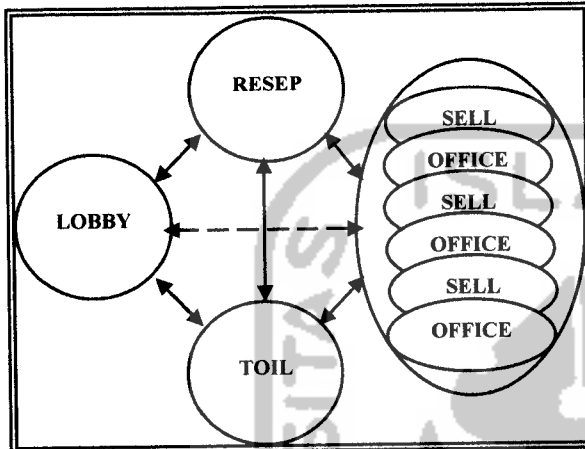
**2.2.5. Jumlah Total Luas Pengembangan Perencanaan dan Perancangan**

<b>Total Luas Pengembangan Perencanaan dan Perencanaan</b>				
No	JENIS PERUNTUKAN	LUAS	DIKURANG	HASIL
1	Luas Total Lantai Ex- Bank BHS	3381.00	5326.-3381	1945.10
2	Luas Total Lantai Perencanaan	5326.10		
Jumlah				1945.10

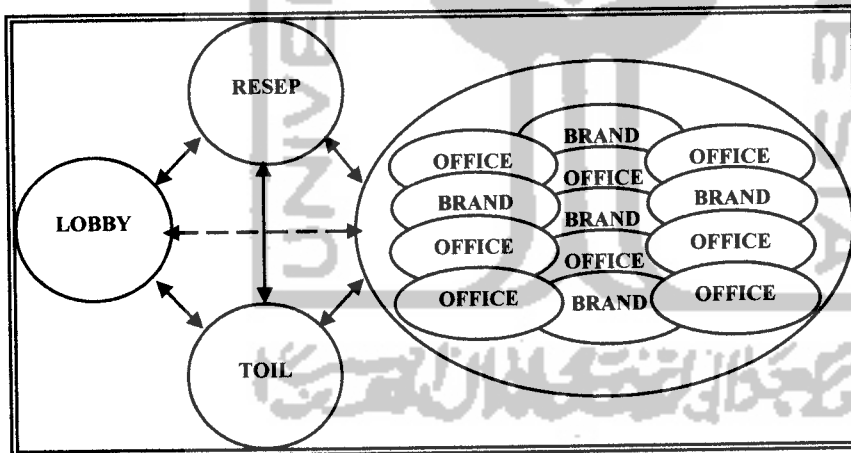
**2.3. Analisa Skematik Organisasi dan Hubungan Ruang**

Dimana Organisasi ruang yang dimaksudkan untuk menunjukkan hubungan antar ruang-ruang yang dianggap dominan pada setiap kelompok fungsi.

**2.3.1. Organisasi dan hubungan ruang kantor penyedia jasa seluler**

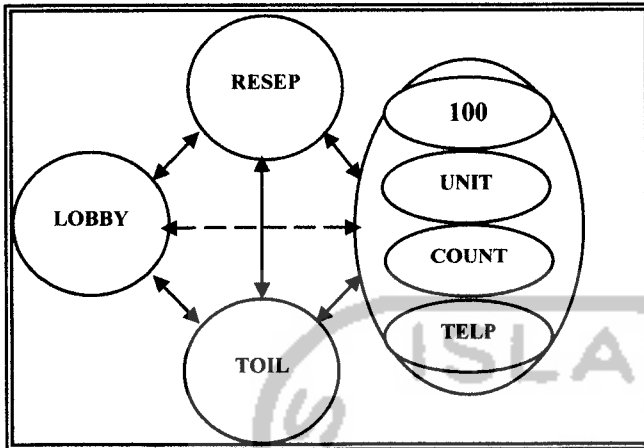


**2.3.2. Organisasi dan hubungan ruang kantor Brand Office Telephone**

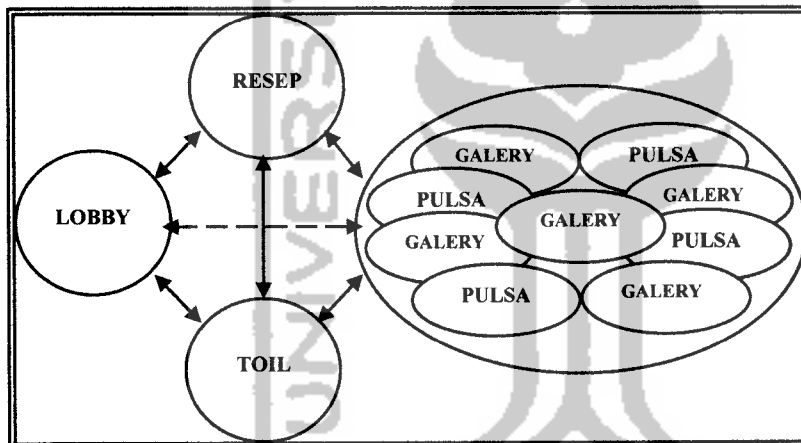




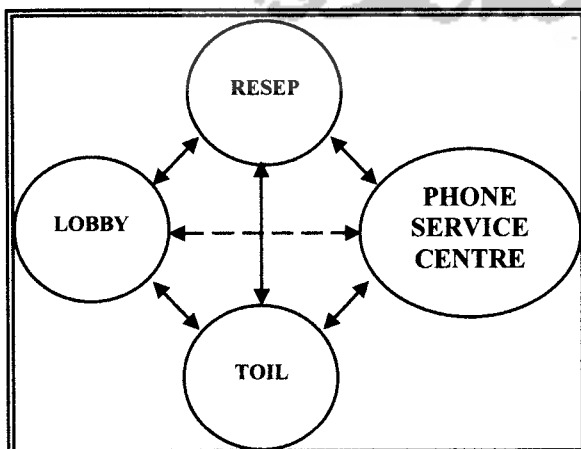
**2.3.3. Organisasi dan hubungan ruang Counter Telephone**



**2.3.4. Organisasi dan hubungan ruang Galery Pulsa Telephone**

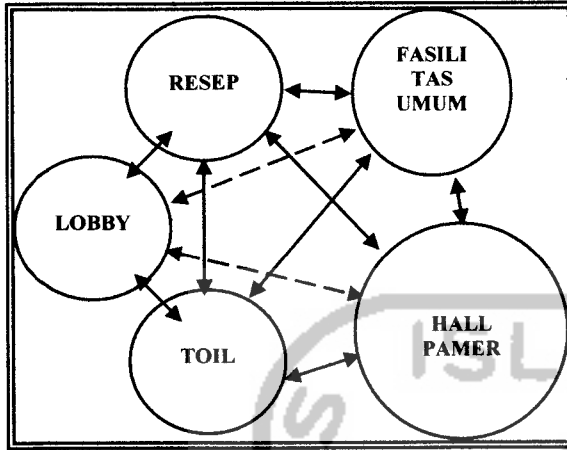


**2.3.5. Organisasi dan hubungan ruang Phone Service Centre**

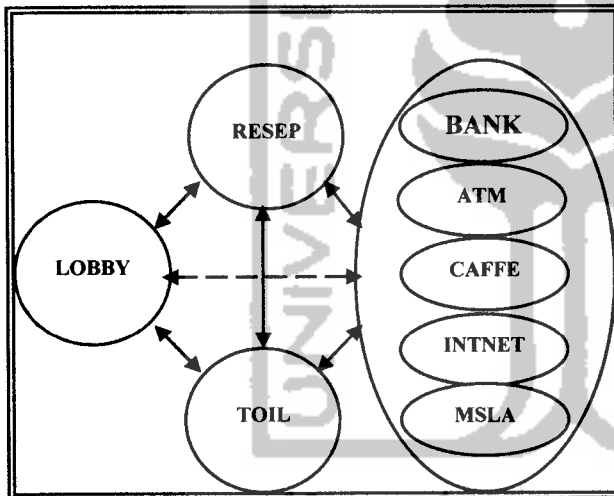




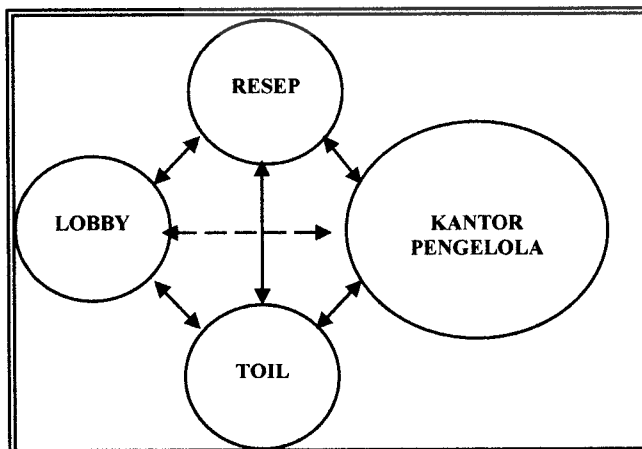
**2.3.6. Organisasi dan hubungan ruang Pameran**



**2.3.7. Organisasi dan hubungan ruang Fasilitas Umum**

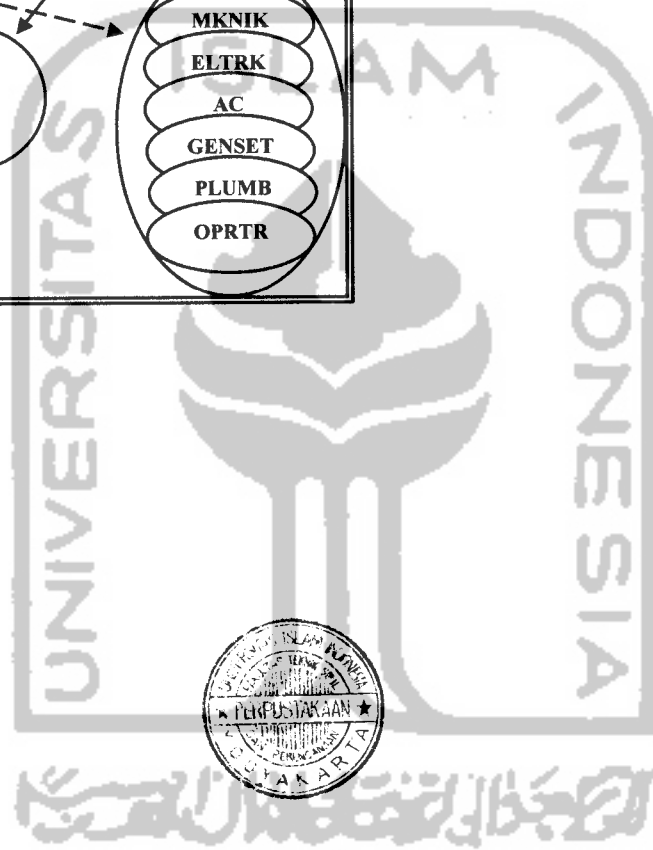
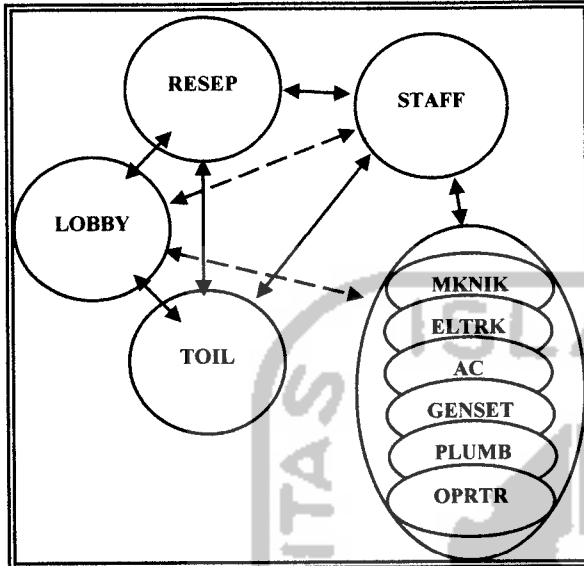


**2.3.8. Organisasi dan hubungan ruang Kantor Pengelola**





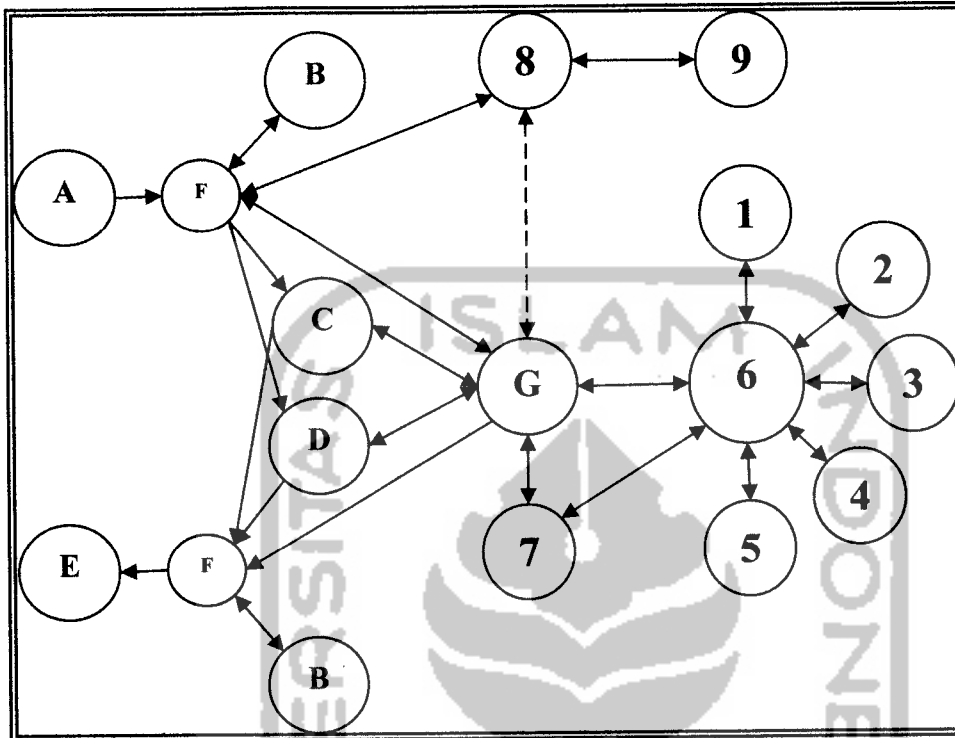
**2.3.9. Organisasi dan hubungan ruang Operatif**







**2.3.10. Organisasi dan hubungan ruang Yogyakarta phone market centre**

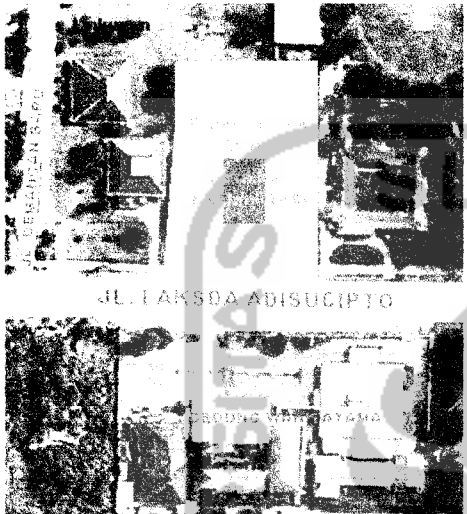
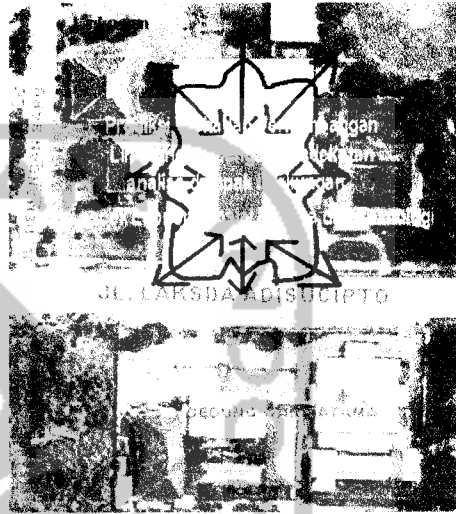


**Keterangan**

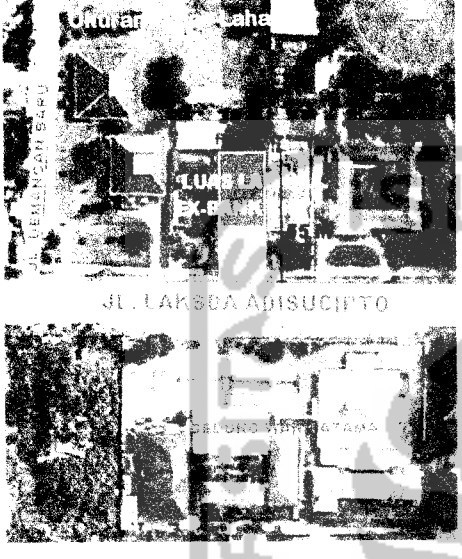
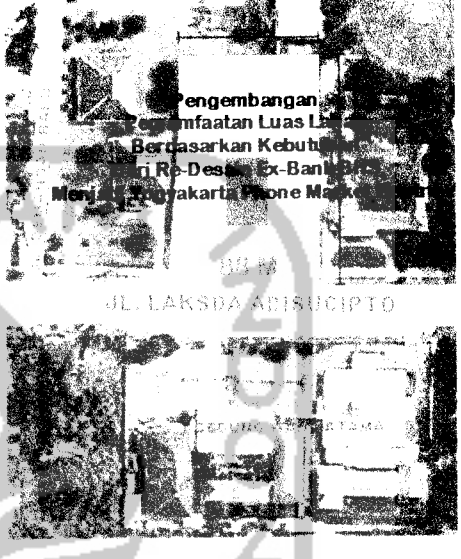
- |                        |   |
|------------------------|---|
| <b>A.</b> Entry        | <b>1.</b> kantor penyedia jasa seluler  |
| <b>B.</b> Scurity      | <b>2.</b> kantor Brand Office Telephone |
| <b>C.</b> Parkir Mobil | <b>3.</b> Counter Telephone             |
| <b>D.</b> Parkir Motor | <b>4.</b> Phone Service Centre          |
| <b>E.</b> Out          | <b>5.</b> Galery Pulsa Telephone        |
| <b>F.</b> Pos          | <b>6.</b> Hall Pameran                  |
| <b>G.</b> Lobby Utama  | <b>7.</b> Pasilitas Umum                |
|                        | <b>8.</b> Kantor Pengelola              |
|                        | <b>9.</b> Operatif                      |

**2.4. Analisa Skematik Konsep Eksternal**

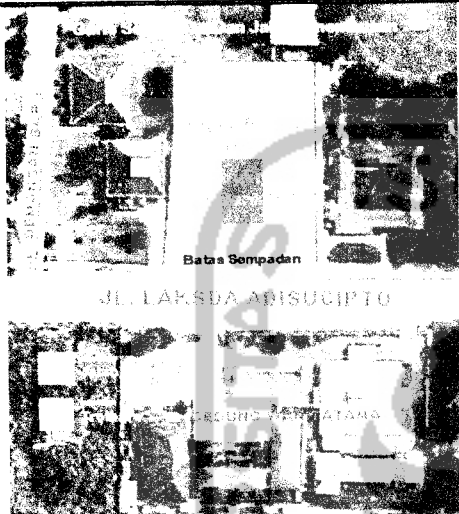
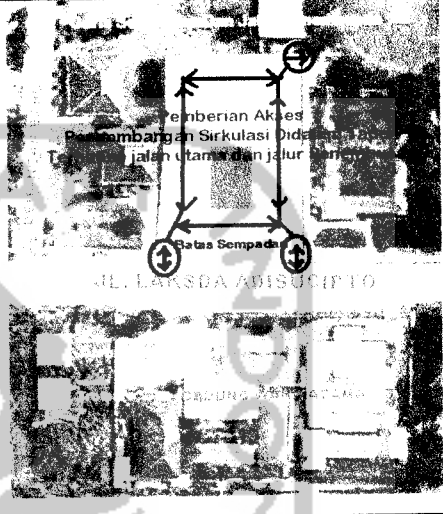
**1.4.1. Analisa Lingkungan Skematik Konsep Eksternal**

1	Lingkungan		
	Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan	
			
Data	Ide Dan Gagasan		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi lingkungan dimana Merupakan Ex-Bank BHS yang terbengkalai dimana kondisi fisik bangunan berupa struktur beton bertulang dan flat lantai dengan belum adanya dinding pengisi</li> <li>• Dari segi lingkungan bangunan tersebut menempati lahan dengan kontur rata serta dengan lahan yang sebanding dengan bangunannya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memamfaatkan struktur bangunan yang telah ada dengan meredesainnya kembali dengan fungsi yang baru sebagai Yogyakarta Phone Parket Centre</li> <li>• Memprediksi jauh kedepan nilai ekonomis dari lingkungan sekitar tapak Proyek dengan kemungkinan pengembangan fungsi Re-Desain</li> </ul>	

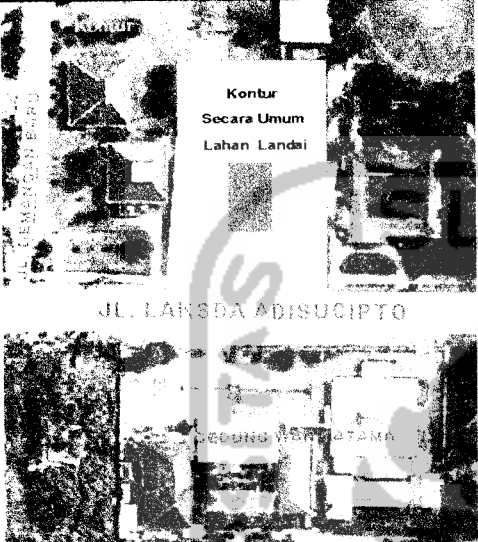
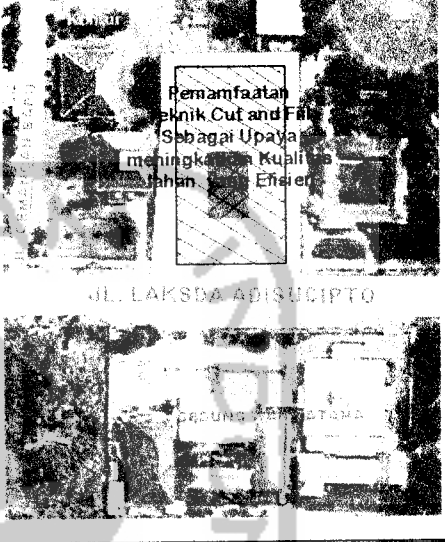
**2.4.2. Analisa Ukuran / Luas Skematik Konsep Eksternal**

2	Ukuran / Luas	
	Kondisi Tapak	Tanggapan Rancangan
		
Data	Ide Dan Gagasan	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ukuran Luas Lahan yaitu segi empat memanjang yang mengikuti pola bentuk struktur bangunan yang telah ada Yaitu: 30M x 55M = 1650m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pengembangan lahan ditinjau dari aspek Re-desain dan aspek ekonomis lahan pada masa kedepan maka lahan bangunan asli diperluas berdasarkan pengembangan kebutuhan Re-desain menjadi: 80M x 125 M = 10.000m<sup>3</sup> Dari hasil prediksi serta Pengembangan Kebutuhan Lahan.</li> </ul>	


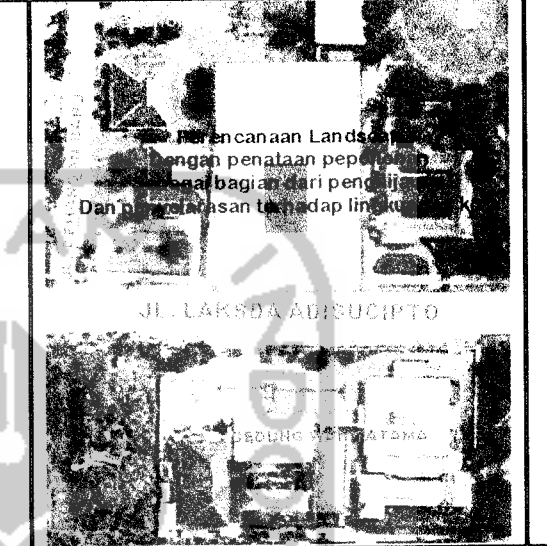
**2.4.3. Analisa Garis Sempadan Dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal**

3	Garis Sempadan Dan Jalur Penembusan	
Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan	
		
Data	Ide Dan Gagasan	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garis sempadan pada lahan dan bangunan yang akan di Re-desain secara umum telah memenuhi persyaratan akan jarak sempadannya terhadap jalan utama.</li> <li>• Untuk jalur penembusan pada lahan semula tidak ada, sedangkan pada lahan perluasan atau penambahan tercipta karena batas lahan dan sisi jalan dari batas lahan yang diperluas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memamfaatkan lahan semaksimal mungkin dengan ketentuan sempadan yang ada.</li> <li>• Menata serta mengatur tata letak bangunan dengan dengan plotting serta geometri yang memperhatikan aspek terciptanya jalur penembusan sebagai pola sirkulasi kedalam tapak yang maksimal.</li> </ul>	

**2.4.4. Analisa Kontur Skematik Konsep Eksternal**


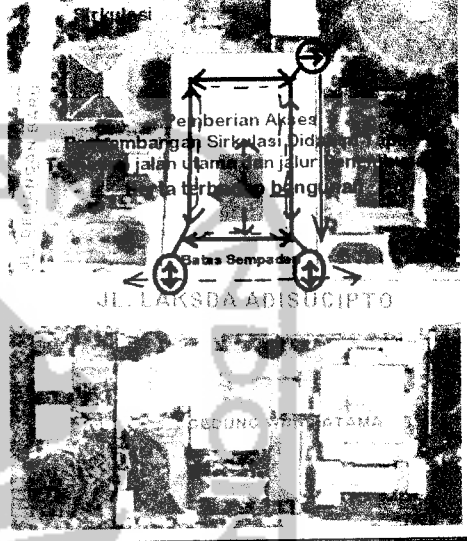
4	Kontur	
Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan	
		
Data	Ide Dan Gagasan	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontur pada tapak merupakan lahan yang datar.</li> <li>• Pada bangunan yang akan dikembangkan dalam Redesain telah menciptakan permainan cut dan fill dimana pada bangunan tersebut memiliki tinggi setengah level tinggi per lantai dari muka tanah sebagai penciptaan semi basemant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memamfaatkan kelebihan dari kelandaian lahan atau tapak yang ada.</li> <li>• Untuk efisiensi serta memaksimalkan kondisi lahan atau tapak dapat menerapkan teknik cut dan fiil agar diperoleh pemamfaatan lahan yang maksimal.</li> </ul>	

**2.4.5 Analisa Pepohonan Skematik Konsep Eksternal**

5	Pepohonan	
	Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan
		
Data	Ide Dan Gagasan	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada lahan dan sekitarnya pada sisi jalan memang ada beberapa pohon yang tumbuh namun pohon yang tumbuh tersebut bukan bagian dari perencanaan awal bangunan</li> <li>• Pola tumbuhan atau pohon yang ada merupakan pohon yang tumbuh dari lahan disisi jalan belum merupakan pohon yang tumbuh karena program penghijauan kota.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada tapak atau site plane nanti perlu penataan lanscap yang mampu memberikan penghijauan yang cukup pada site plan sebagai satu kesatuan dari perencanaan.</li> <li>• Perlunya penataan pohon peneduh pada luar area site plan yang mampu memberikan kontinuitas terhadap lanscape pada perencanaan site plan sebagai satu kesatuan perencanaan.</li> </ul>	

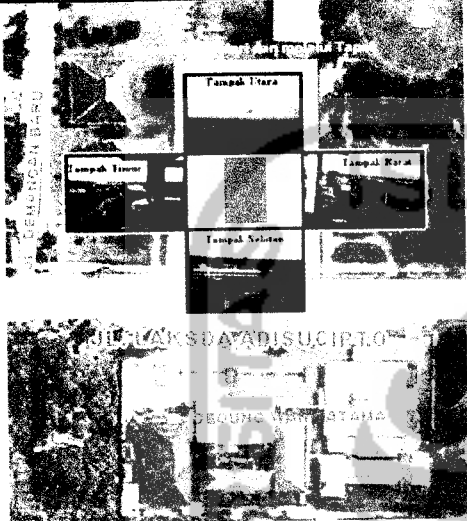
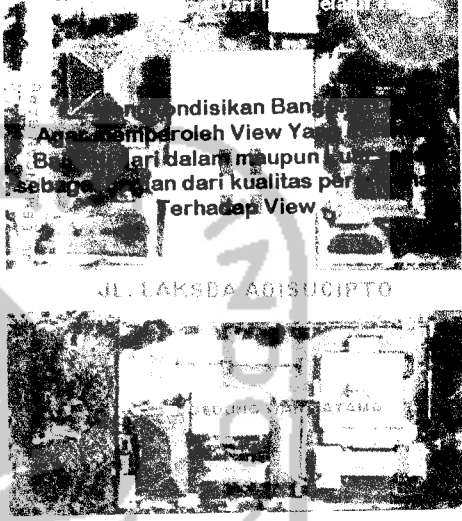


2.4.6. Analisa Sirkulasi Pejalan Kaki Dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal

6	Sirkulasi Pejalan Kaki Dan Jalur Penembusan	
	Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan
		
Data	Ide Dan Gagasan	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secara umum jalur kendaraan pada muka lahan merupakan jalur lalu lintas dua arah yang memiliki lebar bahu jalan yang cukup memadai yaitu, 12 M</li> <li>• Pada sisi site atau lahan terdapat jalan penembusan dari sisinya yang langsung berbatasan dengan dengan site.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merencanakan serta menata jalur sirkulasi yang efisien dengan memberikan kemudahan dalam akses masuk maupun keluar</li> <li>• Menciptakan sirkulasi pada site plan dengan pola mengalir serta menghindarkan pola cross atau silang pada jalur sirkulasi.</li> </ul>	


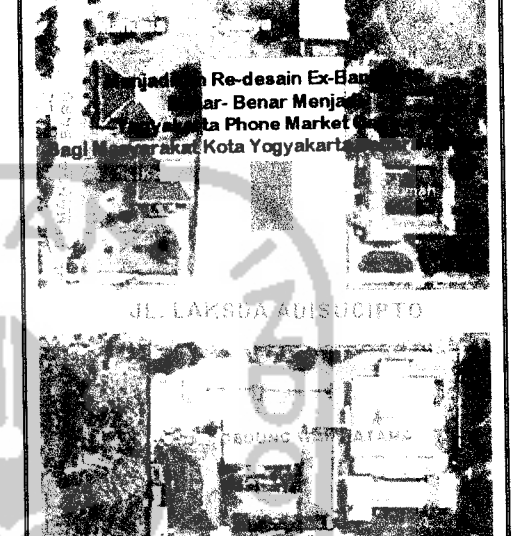


2.4.7. Analisa Pemandangan Dari dan Melalui Tapak Skematik Konsep Eksternal



7	Pemandangan Dari dan Melalui Tapak	
	Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan
		
	Data	Ide Dan Gagasan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secara umum pemandangan dari dan melalui tapak dapat dirasakan secara dominan bila kita menatap sosok bangunan yang telah ada dari luar tapak</li> <li>• Pemandangan pada sisi dalam keluar tapak dapat dirasakan akses pemandangan yang cukup luas bila diamati dari sudut level ketinggian tertentu dari bangunan yang telah ada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalam upaya memaksimalkan kualitas pemandangan adalah dengan cara menciptakan kesinambungan atau kontinuitas view secara maksimal baik dari sisi luar maupun dalam lahan.</li> <li>• Salah satu upaya memaksimalkan pemandangan baik dari luar maupun dalam site yaitu dengan memperhatikan aspek ketinggian level pada bangunan.</li> </ul>	



**2.4.8. Analisa Manusia Dan Budaya Skematik Konsep Eksternal**

8	Manusia Dan Budaya	
	Kondisi Tapak	Tangapan Rancangan
		
	Data	Ide Dan Gagasan
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada dasarnya lokasi tapak merupakan suatu kawasan yang strategis sebagai suatu pusat bisnis dengan indikasi dari letak geografisnya.</li> <li>• Lokasi merupakan pusat kota serta pertemuan berbagai akses penduduk dari perbatasan wilayah administrasi kota atau wilayah sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menciptakan suasana bangunan yang mampu menghadirkan citranya sesuai fungsinya pada lingkungan sekitarnya.</li> <li>• Menghadirkan image bangunan yang membawa dampak yang positif bagi lingkungannya sekitarnya dalam perkembangannya kedepan sebagai pusat bisnis.</li> </ul>

**2.4.9. Analisa Utilitas Skematik Konsep Eksternal**

9		Utilitas	
Kondisi Tapak		Tanggapan Rancangan	
			
Data		Ide Dan Gagasan	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada lokasi tapak jaringan infrastruktur kota telah lengkap tersedia mulai dari jaringan listrik, air bersih PAM, telepon, riol kota dll</li> <li>• Infrastuktur serta jaringan utilitas pada lokasi yang terpilih sebagai pusat bisnis dalam kota maka pada lingkungan tapak dapat diakses secara maksimal.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaringan utilitas yang ada sebagai infrastruktur kota dapat dimanfaatkan sebagai salah satu keuntungan dan kelebihan yang dapat langsung dimanfaatkan sebagai salah satu sistem jaringan dalam bangunan yang merupakan alternatif dari sistem bangunan yang mandiri.</li> </ul>	



2.4.10. Analisa Kebisingan Skematik Konsep Eksternal




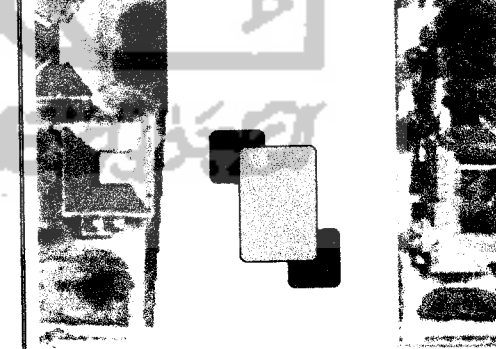
10	<b>Kebisingan</b>	
	<b>Kondisi Tapak</b>	<b>Tangapan Rancangan</b>
		
	<b>Data</b>	<b>Ide Dan Gagasan</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada tapak bangunan yang berhadapan langsung dengan jalan sebagai jalur sirkulasi merupakan daerah atau area polusi suara yang relatif cukup tinggi mengingat jalan tersebut merupakan jalan utama sebagai jalur sirkulasi dua arah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada perencanaan dan perancangan bangunan pada ruang-ruang tertentu diberikan penyaringan suara bising sehingga kedap suara.</li> <li>• Pada kondisi tertentu suara bising dapat diatasi dengan sekat-sekat baik itu sekat anti suara atau kedap maupun sekat alami berupa pohon-pohon yang dapat menyaring atau mengurangi suara bising tersebut.</li> </ul>



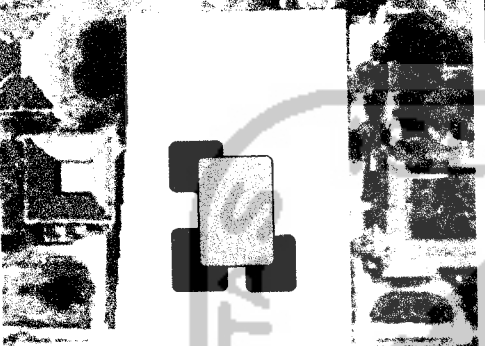
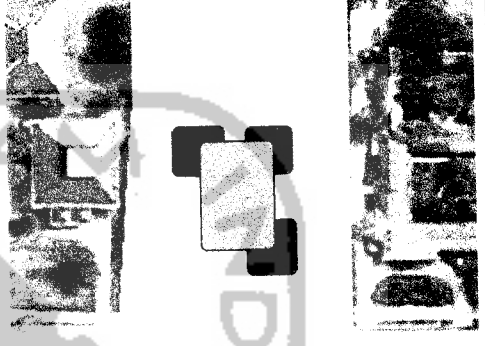
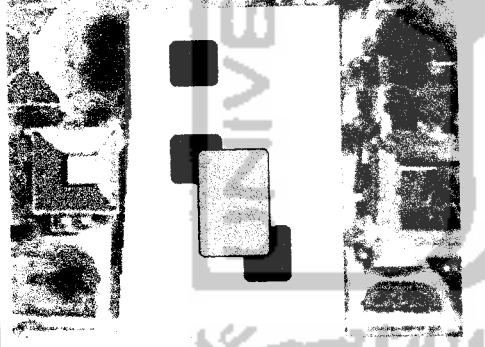
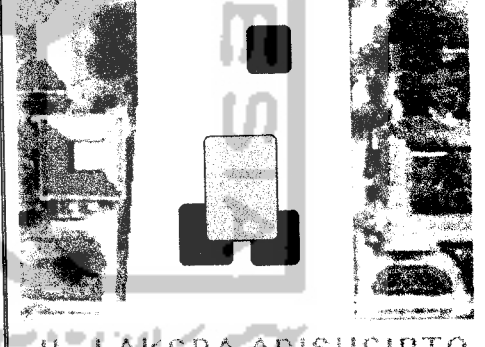
**2.5. Analisa Skematik Geometri Konsep Eksternal**

Geometri pola permainan bentuk dengan mengembangkan bangunan inti Ex-Bank BHS melalui penataan beberapa alternatif gubahan massa yang di orientasikan dari hasil kebutuhan ruang secara fungsional.

**2.5.1. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Dua Gubahan Massa**

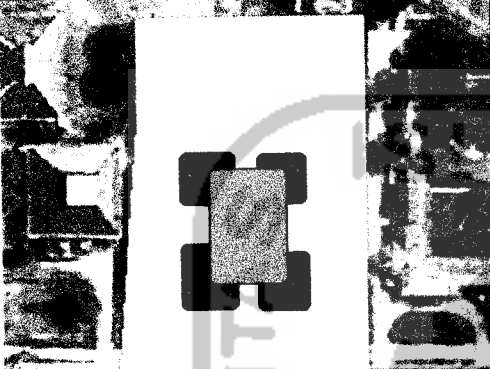
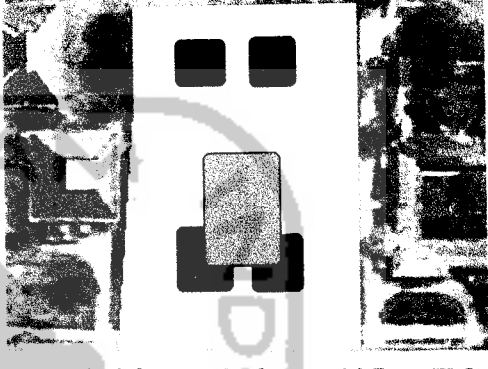
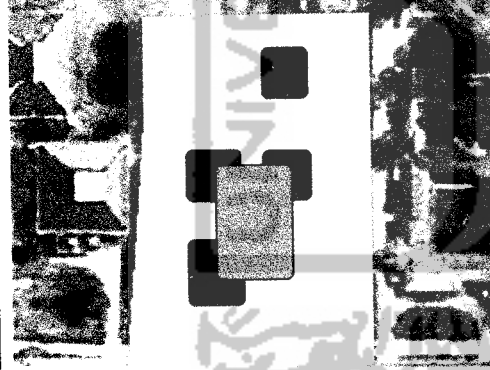
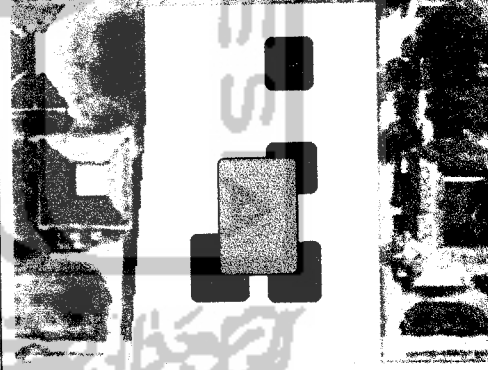
1	Alternatif Pengembangan dengan Dua Gubahan Massa	
	Alternatif 1	Alternatif 2
	 <p data-bbox="336 1160 791 1205">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="857 1160 1311 1205">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>
	Alternatif 3	Alternatif 4
	 <p data-bbox="336 1713 825 1758">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="857 1713 1345 1758">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>

**2.5.2. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Tiga Gubahan Massa**

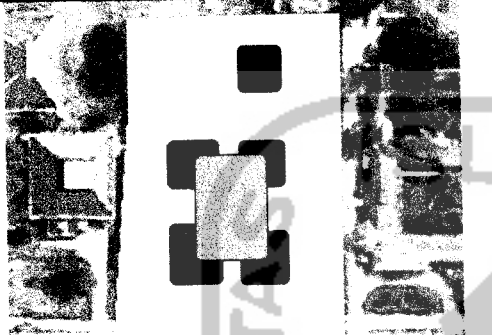
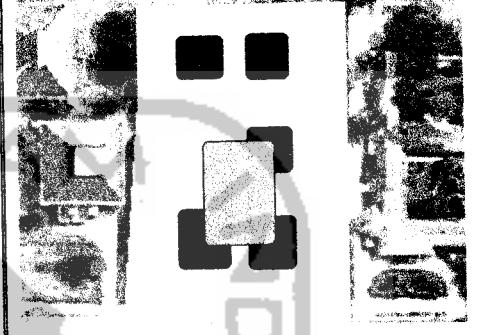
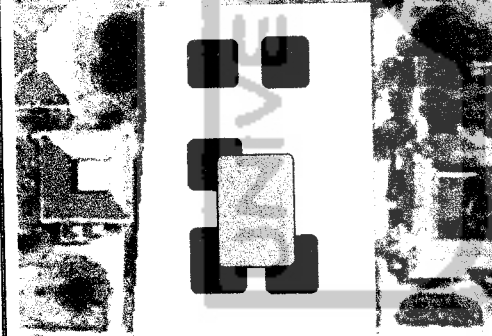
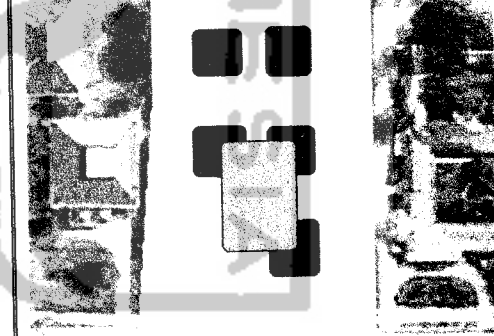
2	Alternatif Pengembangan dengan Tiga Gubahan Massa	
	Alternatif 1	Alternatif 2
 <p data-bbox="339 947 810 992">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="874 936 1345 969">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	
	Alternatif 3	Alternatif 4
 <p data-bbox="339 1462 810 1507">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="874 1451 1345 1485">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	



**2.5.3. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Empat Gubahan Massa**

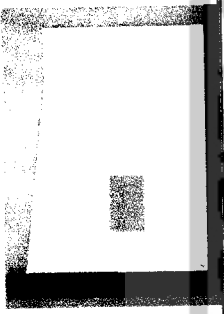


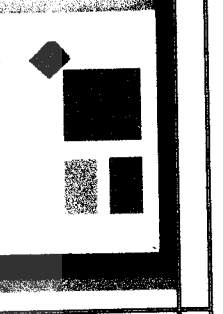
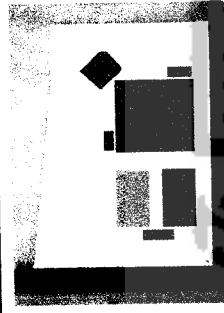


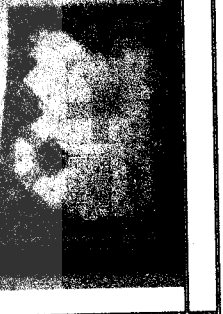
3	Alternatif Pengembangan dengan Empat Gubahan Massa	
Alternatif 1	Alternatif 2	
 <p data-bbox="336 965 820 1010">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="876 954 1350 987">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	
Alternatif 3	Alternatif 4	
 <p data-bbox="336 1514 820 1547">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="876 1514 1366 1547">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	

**2.5.4. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Lima Gubahan Massa**

4	Alternatif Pengembangan dengan lima Gubahan Massa	
	Alternatif 1	Alternatif 2
	 <p data-bbox="319 929 813 996">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="861 929 1356 996">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>
	Alternatif 3	Alternatif 4
	 <p data-bbox="319 1444 813 1512">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>	 <p data-bbox="861 1444 1356 1512">JL. LAKSDA ADISUCIPTO</p>

**2.6. Skematik Desain Transformasi Gubahan Massa**

Skematik desain transformasi gubahan massa Berdasarkan dari alternatif pengembangan geometri gubahan massa yang telah dituangkan kedalam luasan lahan berdasarkan hasil analisa kebutuhan fungsional

<b>Transformasi Gubahan Massa</b>							
<b>1</b>	<b>Massa Ex-Bank BHS</b>	<b>2</b>	<b>Pengembangan unit Fasilitas Pendukung</b>	<b>3</b>	<b>Pengembangan unit inti pameran</b>	<b>4</b>	<b>Pengembangan unit counter</b>
							
<b>5</b>	<b>pengembangan unit sirkulasi vertikal</b>	<b>6</b>	<b>pengembangan unit mini market</b>	<b>7</b>	<b>pengembangan unit galeri pulsa</b>	<b>8</b>	<b>Situasi Massa</b>
							



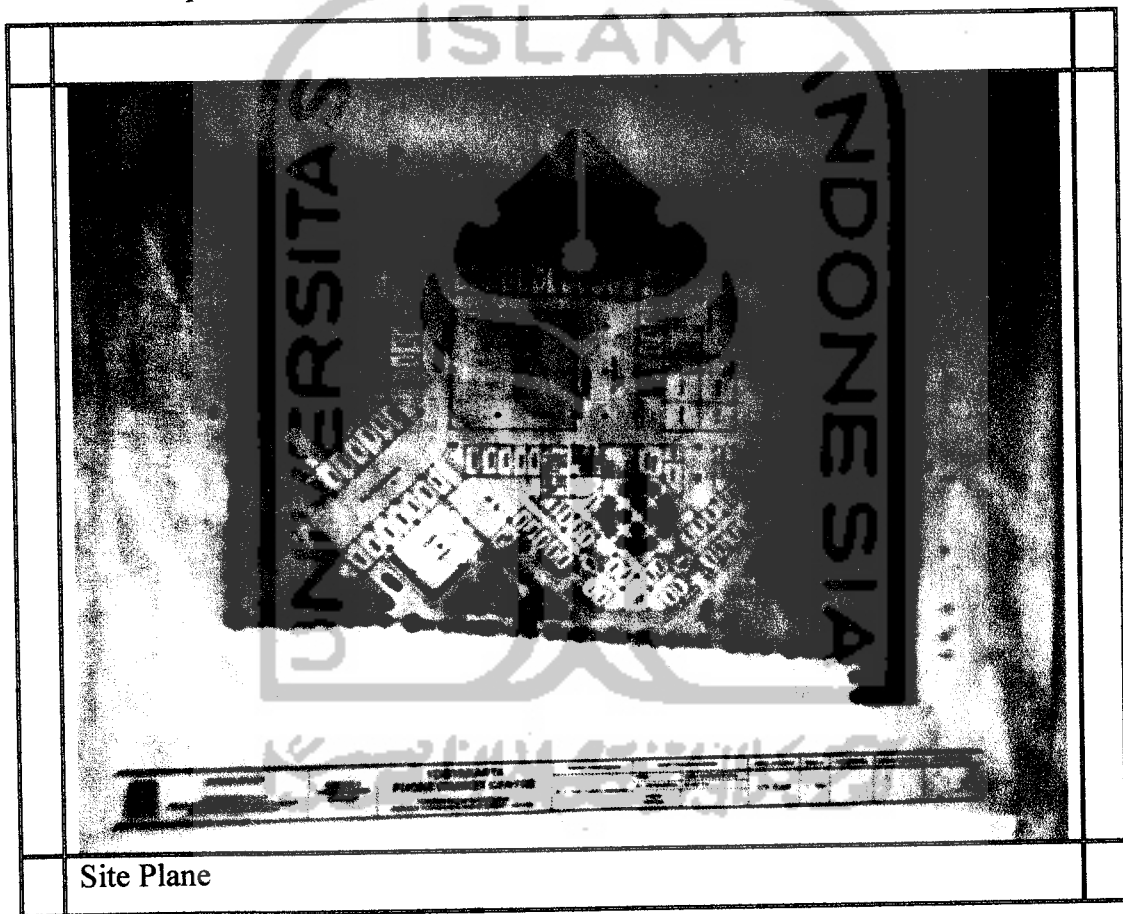


## **BAB III**

**BAB III  
LAPORAN PERANCANGAN**

**3.1. Gambar Site Plane**

Secara umum dalam Perancangan site plane yang dilakukan pada lahan merupakan tuntutan dari kebutuhan secara fungsi guna mengakomodasi sirkulasi didalam lahan ,berupa jalan, open space dan lahan parkir outdoor baik bagi kendaraan roda dua maupun roda empat



### **3.1.1. Sirkulasi Didalam Siteplane**

Dari hasil perancangan maka bentukan sirkulasi sebagai akses pengunjung maupun pengguna kedalam bangunan diawali dengan entry dari sisi barat jalan utama yang selanjutnya secara pola sirkulasinya mengitari bangunan yang berakhir pada sisi timur jalan utama.

Secara detail pola alur sirkulasi yang diawali dengan beberapa akses pencapaian kedalam area space parkir baik mobil maupun motor secara langsung kelahan parkir outdoor maupun indoor menuju lahan parkir basement serta adanya akses secara langsung pengunjung dari beberapa kendaraan ke entry bangunan secara langsung

### **3.1.2. Space Lahan Parkir**

Dalam perancangan dan perencanaan site plane space lahan parkir mengakomodasi kebutuhan parkir mobil maupun motor

#### **3.1.2.1. Space parkir mobil**

Pada pada site plan space lahan parkir mobil disini terbatat pada dua daerah penzoningan yaitu sisi selatan atau depan bangunan yang mampu menampung 13 (tiga belas) unit kendaraan roda empat seerta pada sisi utara atau belakang yang mampu menampung 10 (sepuluh) unit kendaraan roda empat jadi total keseluruhan pada perencanaan pada site plane jumlah daya tampung parkir bagi kendaraan roda empat atau mobil yaitu 23 (dua puluh tiga) unit kendaraan roda empat

#### **3.1.2.2. Space parkir motor**

Untuk space bagi parkir kendaraan roda dua pada site plane disini terdapat pada dua sisi yaitu sisi samping kanan atau barat bangunan yang kurang lebih mampu menampung 35 (tiga puluh lima) unit motor serta pada sisi utara sudut barat atau belakang yang kurang lebih mampu menampung 20 (dua puluh) unit kendaraan motor, jadi total jumlah kendaraan motor pada site plane kurang lebih 55 (lima puluh lima) unit kendaraan roda dua

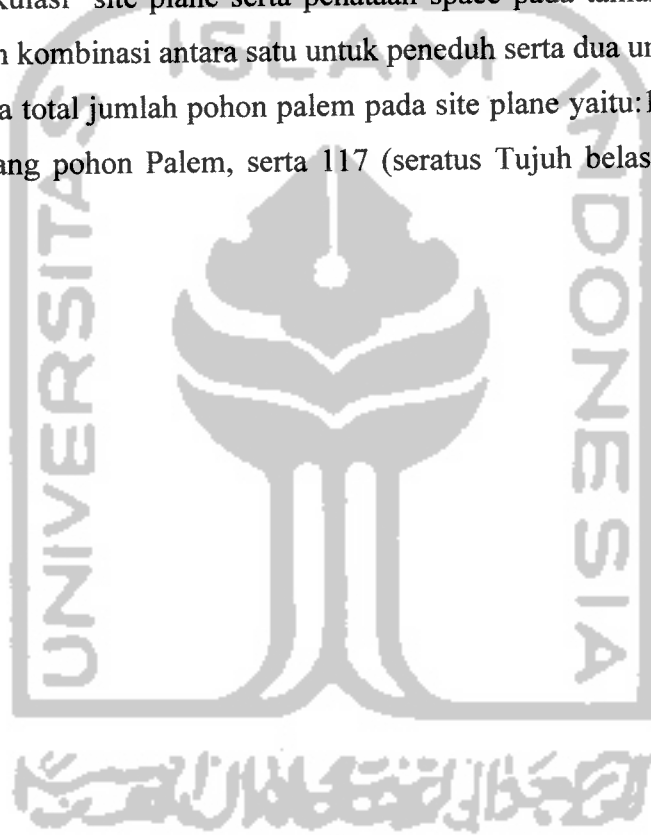


### **3.1.3. Pepohonan**

Dalam perencanaan dan perancangan saya disini dalam memilih jenis pepohonan dalam site plane yaitu dengan fungsi sebagai peneduh serta pemberi kesan dinamis

Adapun jenis pepohonan yang saya gunakan disini yaitu pohon peneduh serta pohon palem, posisi titik penataan pepohonan dari dua jenis tumbuhan yaitu mengitari jalur sirkulasi site plane serta penataan space pada taman yang titik-titik tumbuhnya dengan kombinasi antara satu untuk peneduh serta dua untuk palem.

Selanjutnya total jumlah pohon palem pada site plane yaitu: 157 (seratus lima puluh tujuh ) batang pohon Palembang, serta 117 (seratus Tujuh belas ) batang pohon peneduh.



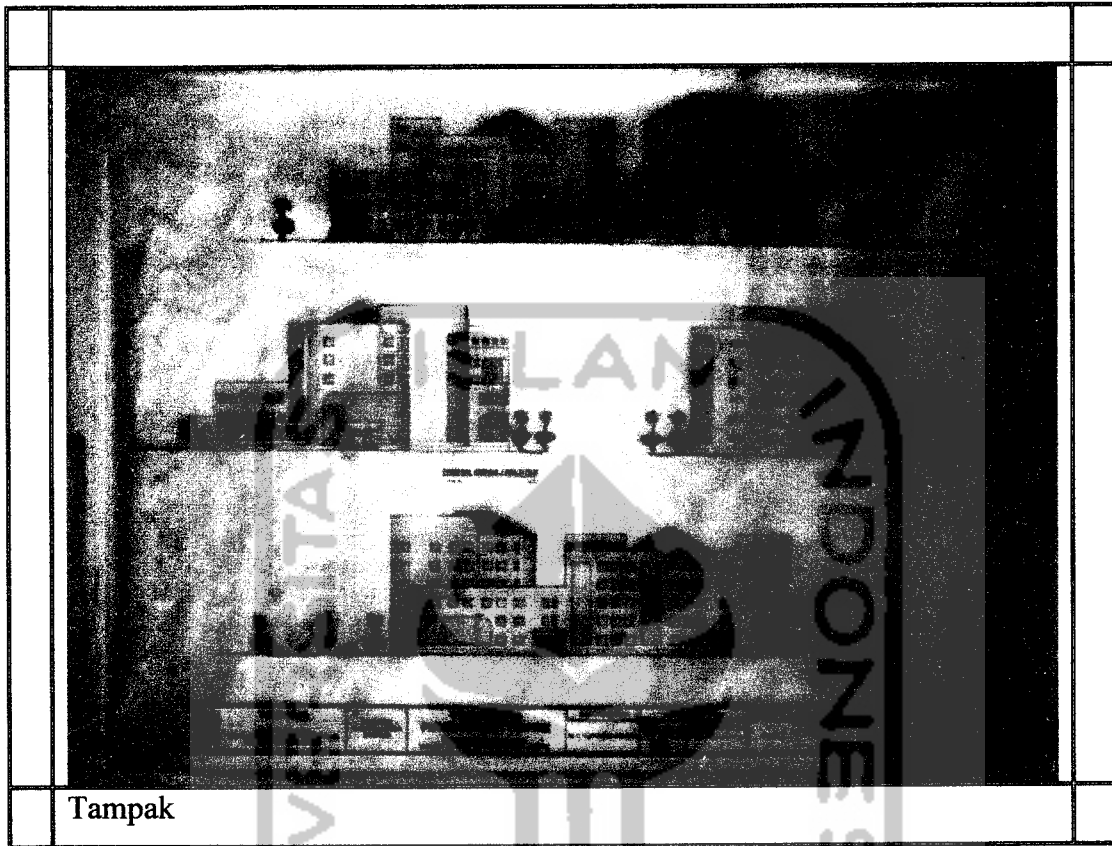
**3.2. Gambar Situasi**



Secara umum situasi disini memperlihatkan beberapa level ketinggian atap bangunan adapun level ketinggian atap dack disini yaitu: Lantai satu dengan level ketinggian dack +400, level tiga lantai dengan level ketinggian dack +1,200, level dengan lima lantai dengan level ketinggian dack+ 2,000 level dengan 6 lantai dengan level dack2,400, serta level tertinggi level 7 lantai dengan dack +2,800



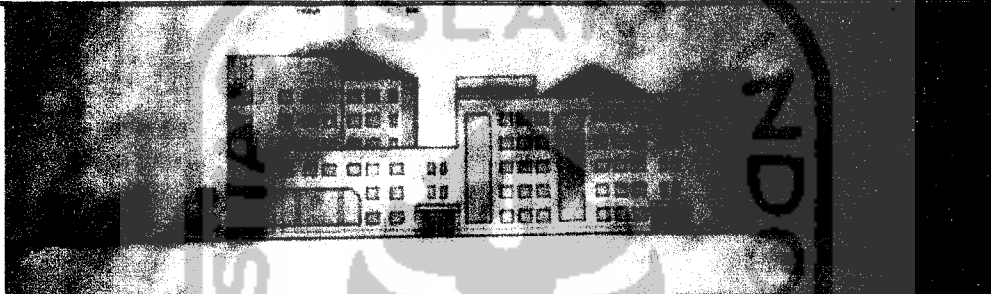



**3.3. Gambar Tampak**



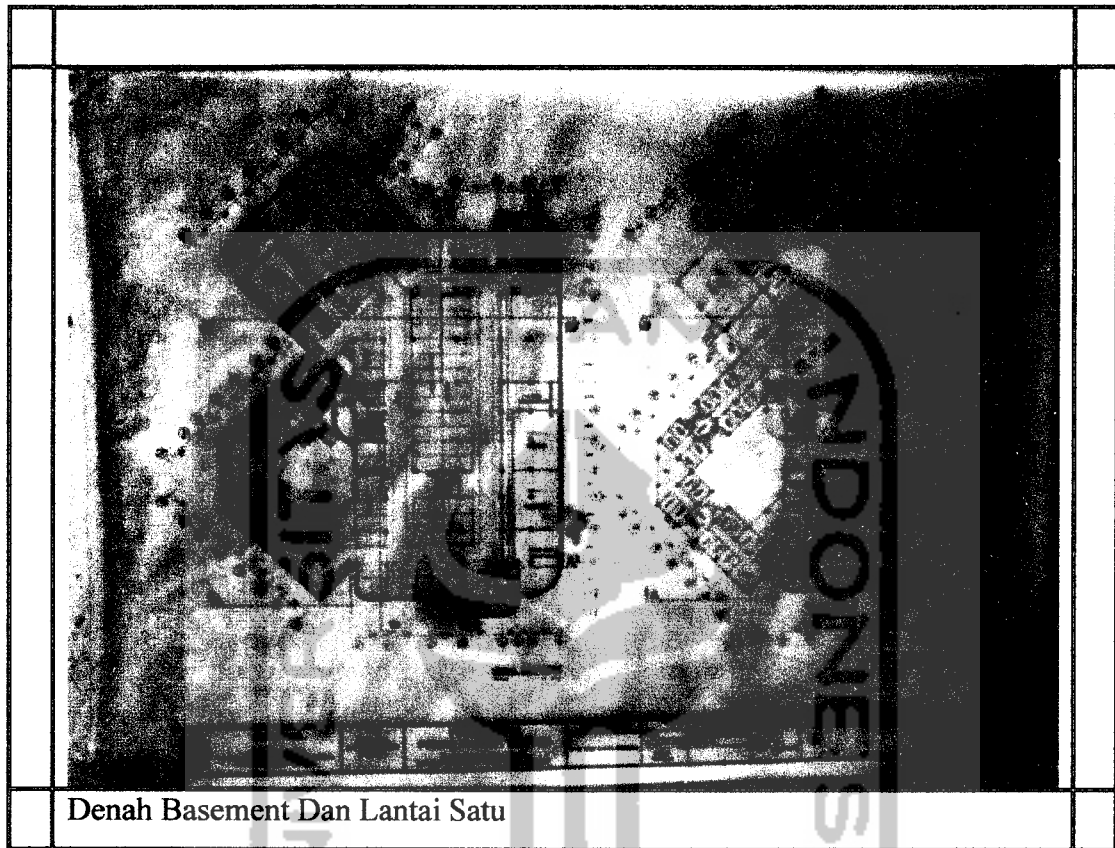
Pada tampak bangunan disini yaitu menampilkan tampak bangunan dari empat sisi yaitu, tampak depan dari sisi selatan, tampak samping kiri dari sisi selatan, tampak belakang dari sisi utara, serta tampak samping kanan dari sisi barat bangunan, berikut keempat tampilan bangunan tersebut:



	
Tampak Depan / Selatan	Tampak belakang / Utara
	
Tampak Samping Kiri / Timur	
	
Tampak Samping Kanan / Barat	

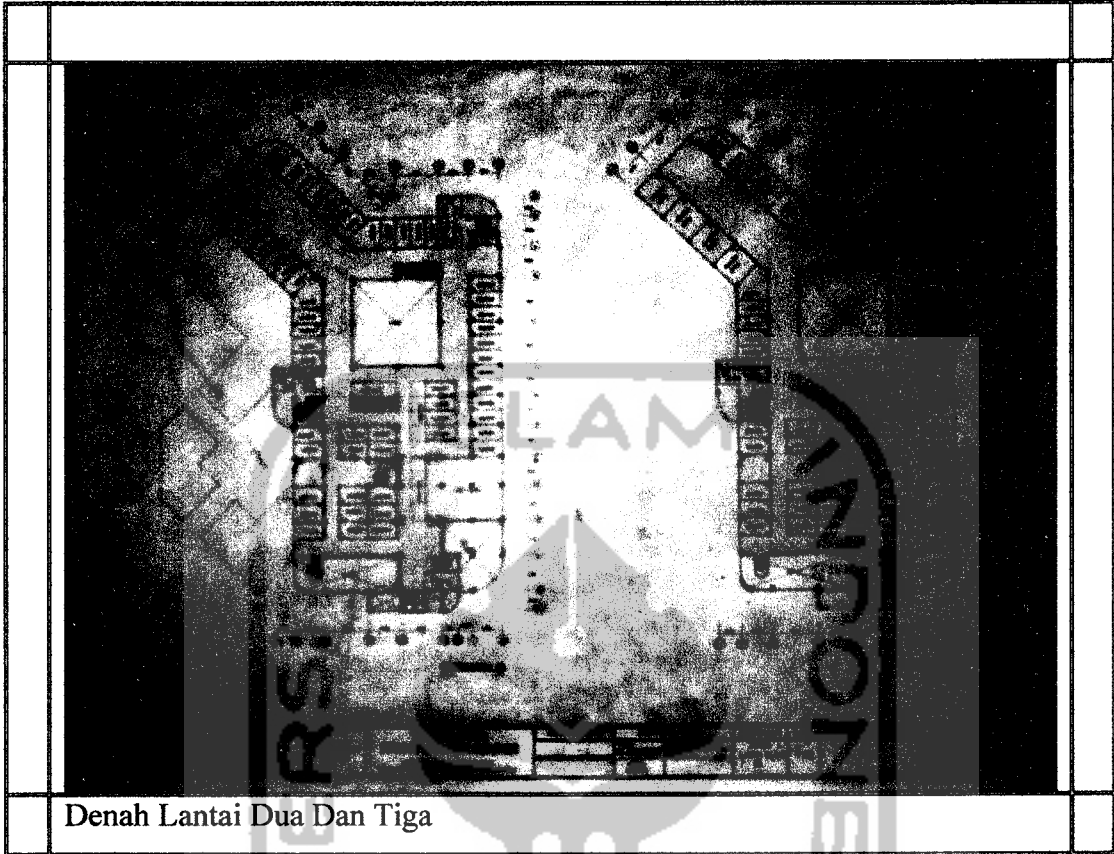


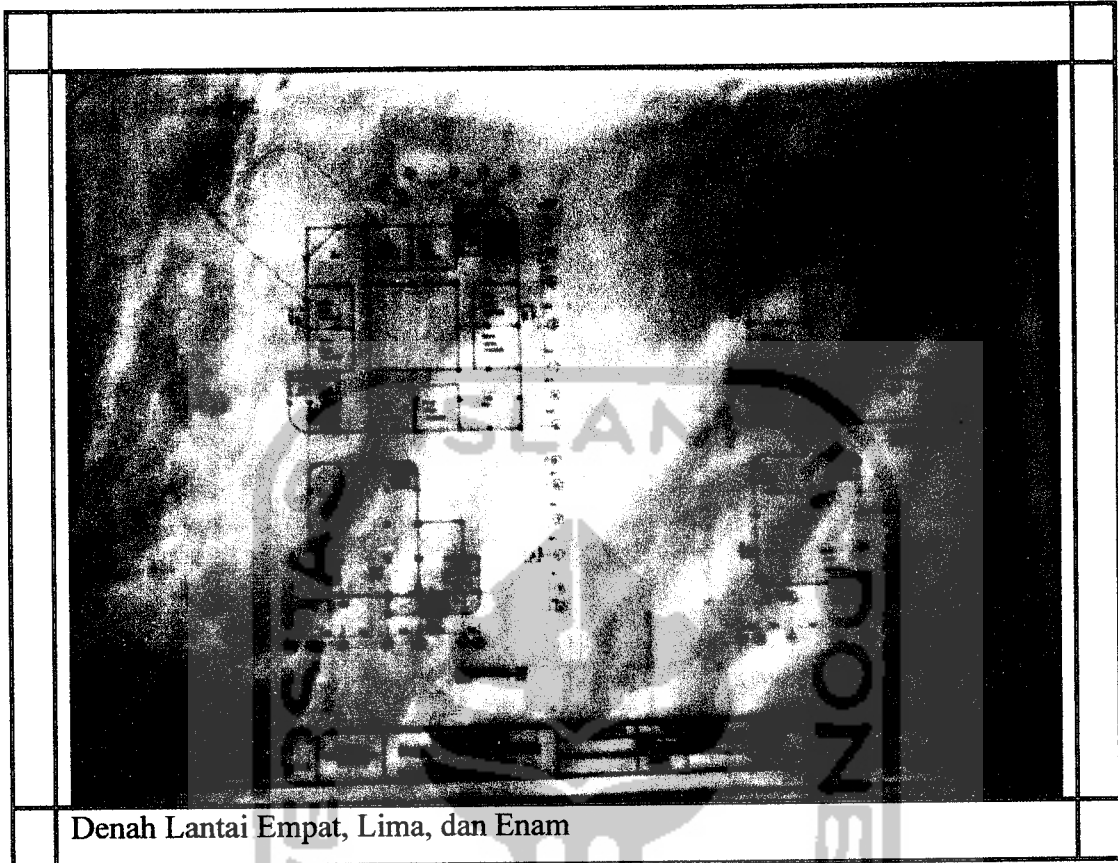
**3.4. Gambar Denah**



Denah Basement Dan Lantai Satu

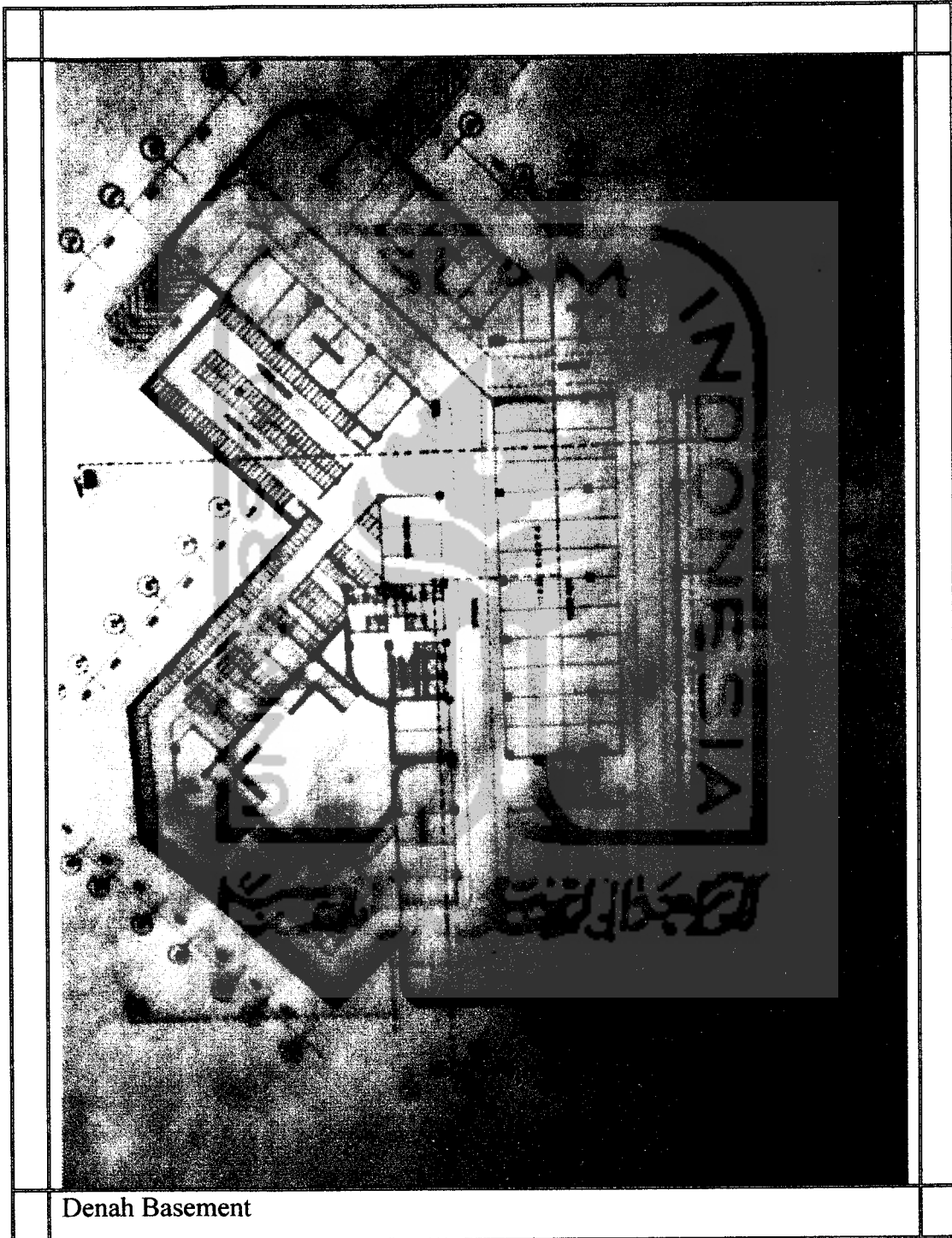






Denah Lantai Empat, Lima, dan Enam

**3.4.1. Denah Basement**



Pada denah basement disini terdapat tempat parkir mobil dan motor serta ruang M E E yang bersifat operatif terhadap fungsi bangunan.



Adapun jumlah daya tampung parkir baik untuk mobil dan motor yaitu: untuk jumlah daya tampung mobil disini yaitu berjumlah 60 (enam puluh) unit kendaraan roda empat mobil sedangkan untuk kendaraan sepeda motor yaitu berjumlah 162 (seratus enam puluh dua) unit kendaraan sepeda motor





**3.4.2. Denah Lantai 01**



Denah Lantai 01

Pada denah lantai 01 disini berisikan:

- A. Hall pameran khusus dengan luasan  $24 \text{ M} \times 24 \text{ M} = 576 \text{ M}^2$
- B. Restoran cepat saji dengan perincian dapur dan tempat pelayanan serta ruang



persediaan 156M<sup>2</sup> serta tempat jamuan pengunjung 189 M<sup>2</sup> total 345 M<sup>2</sup>

C. Empat unit mini Bank dengan luas per unit 7 x 6 = 42M<sup>2</sup> total Empat unit Menjadi 168 M<sup>2</sup>

D. Swalayan mini market dengan luas 12 x 14 = 168 M<sup>2</sup>

E. jumlah unit Counter pada lantai satu yaitu 35 unit counter dengan luas total 660 M<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut:

10 unit counter type a dengan luas 6 x 3,5 = 21 M<sup>2</sup> total 10 x 21 M<sup>2</sup> = 210 M<sup>2</sup>

25 unit counter type b dengan luas 6 x 3 = 18 M<sup>2</sup> total 25 x 18 M<sup>2</sup> = 450 M<sup>2</sup>

F. Jumlah unit galery voucher (pulsa) 28 unit dengan luas total 348 M<sup>2</sup>

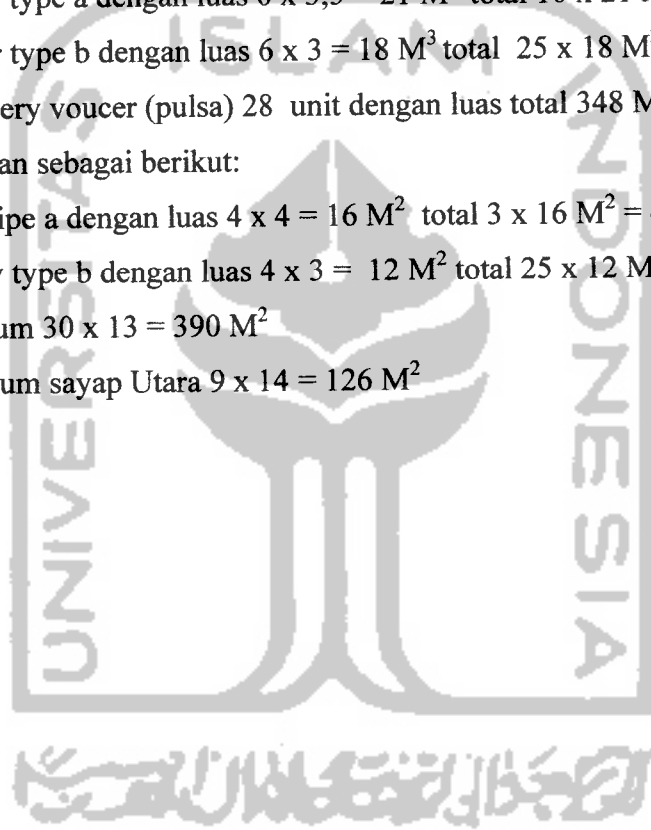
Dengan perincian sebagai berikut:

3 unit galery tipe a dengan luas 4 x 4 = 16 M<sup>2</sup> total 3 x 16 M<sup>2</sup> = 48 M<sup>2</sup>

25 unit galery tipe b dengan luas 4 x 3 = 12 M<sup>2</sup> total 25 x 12 M<sup>2</sup> = 300 M<sup>2</sup>

G. Hall space umum 30 x 13 = 390 M<sup>2</sup>

H. Hal space Umum sayap Utara 9 x 14 = 126 M<sup>2</sup>





**3.4.3. Denah Lantai 02**



Pada denah lantai 02 disini berisikan:

A. Net cafe dengan luasan  $15 \times 12 = 180 \text{ M}^2$

B. jumlah unit Counter pada lantai 2 yaitu 55 unit counter dengan luas total



1047 M<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut:

28 unit counter type a dengan luas  $6 \times 3,5 = 21 \text{ M}^2$  total  $28 \times 21 \text{ M}^2 = 588 \text{ M}^2$

25 unit counter type b dengan luas  $6 \times 3 = 18 \text{ M}^2$  total  $25 \times 18 \text{ M}^2 = 450 \text{ M}^2$

2 unit counter type c dengan luas  $6 \times 6 = 36 \text{ M}^2$  total  $2 \times 36 = 72 \text{ M}^2$

C. 12 (dua belas) unit luasan space sewa umum dengan luas per unit  $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$

Total  $12 \times 9 \text{ M}^2 = 108 \text{ M}^2$

D. satu unit operator dan security lantai 02 dengan luasan  $6 \times 5 = 30 \text{ M}^2$

E. Hal space Umum sayap Utara  $9 \times 14 = 126 \text{ M}^2$

F. Mushola Luas  $42 \text{ M}^2$





**3.4.4. Denah lantai 03**



Denah Lantai 03

Pada denah lantai 03 disini berisikan:

A. jumlah unit Counter pada lantai 03 yaitu 52 unit counter dengan luas total

1035 M<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut:

25 unit counter type a dengan luas 6 x 3,5 = 21 M<sup>2</sup> total 25 x 21 M<sup>2</sup> = 525 M<sup>2</sup>



21 unit counter type b dengan luas  $6 \times 3 = 18 \text{ M}^2$  total  $21 \times 18 \text{ M}^2 = 378 \text{ M}^2$

2 unit counter type c dengan luas  $6 \times 6 = 36 \text{ M}^2$  total  $2 \times 36 \text{ M}^2 = 72 \text{ M}^2$

4 unit counter type d dengan luas  $6 \times 2,5 = 15 \text{ M}^2$  total  $4 \times 15 \text{ M}^2 = 60 \text{ M}^2$

B. 12 (dua belas) unit luasan space sewa umum dengan luas per unit  $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$

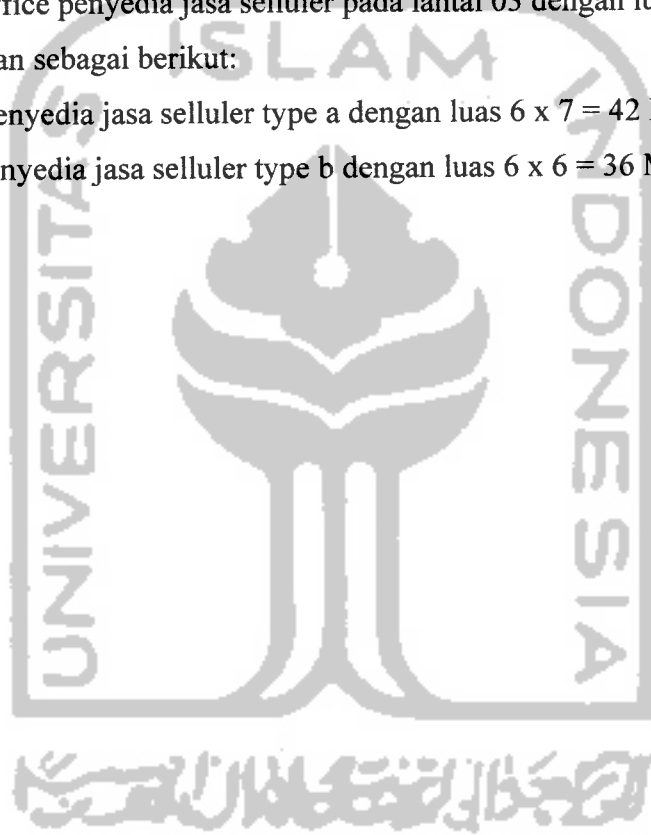
Total  $12 \times 9 \text{ M}^2 = 108 \text{ M}^2$

D. satu unit operator dan security lantai 02 dengan luasan  $6 \times 5 = 30 \text{ M}^2$

E. Jumlah unit Office penyedia jasa selluler pada lantai 03 dengan luas total  $78 \text{ M}^2$   
dengan perincian sebagai berikut:

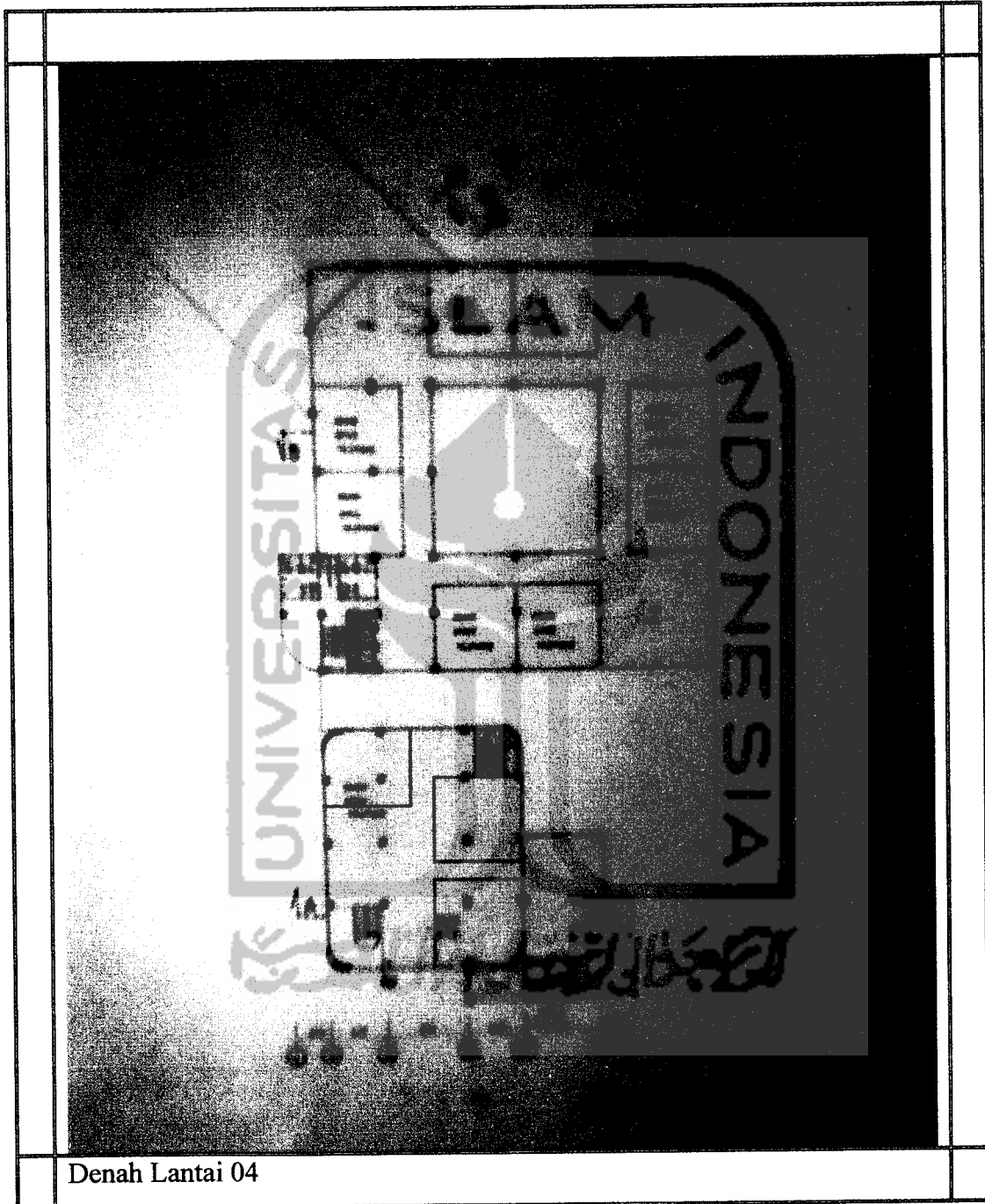
5 unit Office penyedia jasa selluler type a dengan luas  $6 \times 7 = 42 \text{ M}^2$

2 unit Office penyedia jasa selluler type b dengan luas  $6 \times 6 = 36 \text{ M}^2$





**3.4.5. Denah Lantai 04**



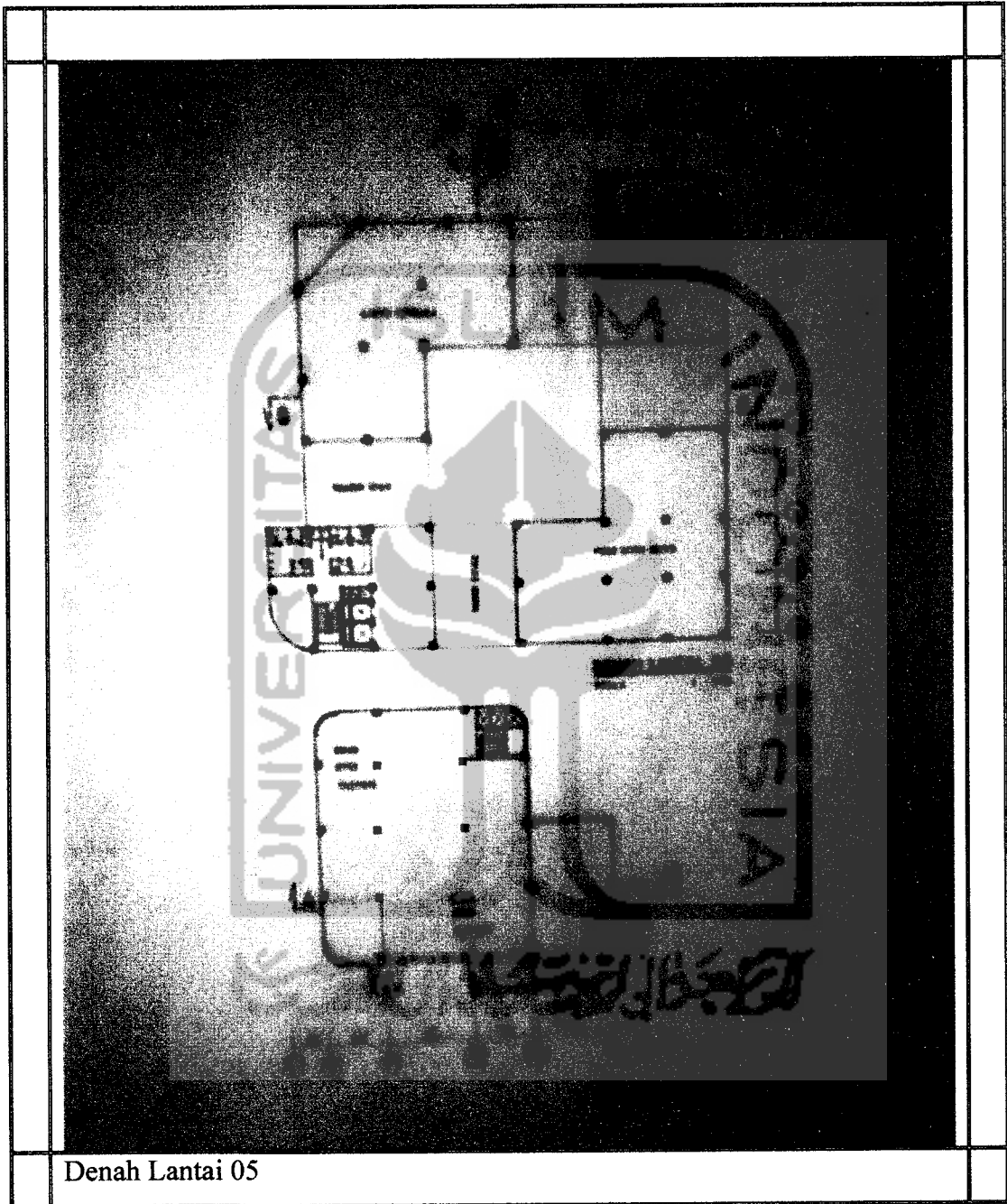
Pada denah lantai 04 disini berisikan dua sektor fungsi yaitu sektor utara dan selatan yang memiliki fungsi sebagai brand office adapun rincian luas unit brand office disini yaitu:



- A. jumlah unit brand office pada lantai 04 sektor utara yaitu 8 unit brand office dengan luas per unitnya yaitu  $9 \times 9 = 81 \text{ M}^2$  total  $8 \times 81 \text{ M}^2 = 648 \text{ M}^2$  serta hall bersama pada pojok utara  $12 \times 12 = 144 \text{ M}^2 - 18 \text{ M}^2 = 126 \text{ M}^2$  serta hall pojok selatan  $12 \times 12 = 144 \text{ M}^2$
- B. jumlah unit brand office pada lantai 04 sektor selatan yaitu 3 unit brand office dengan luas per unitnya yaitu  $9 \times 9 = 81 \text{ M}^2$  total  $3 \times 81 \text{ M}^2 = 243 \text{ M}^2$  serta hall bersama  $12 \times 12 = 144 \text{ M}^2 + 36 \text{ M}^2 = 180 \text{ M}^2$



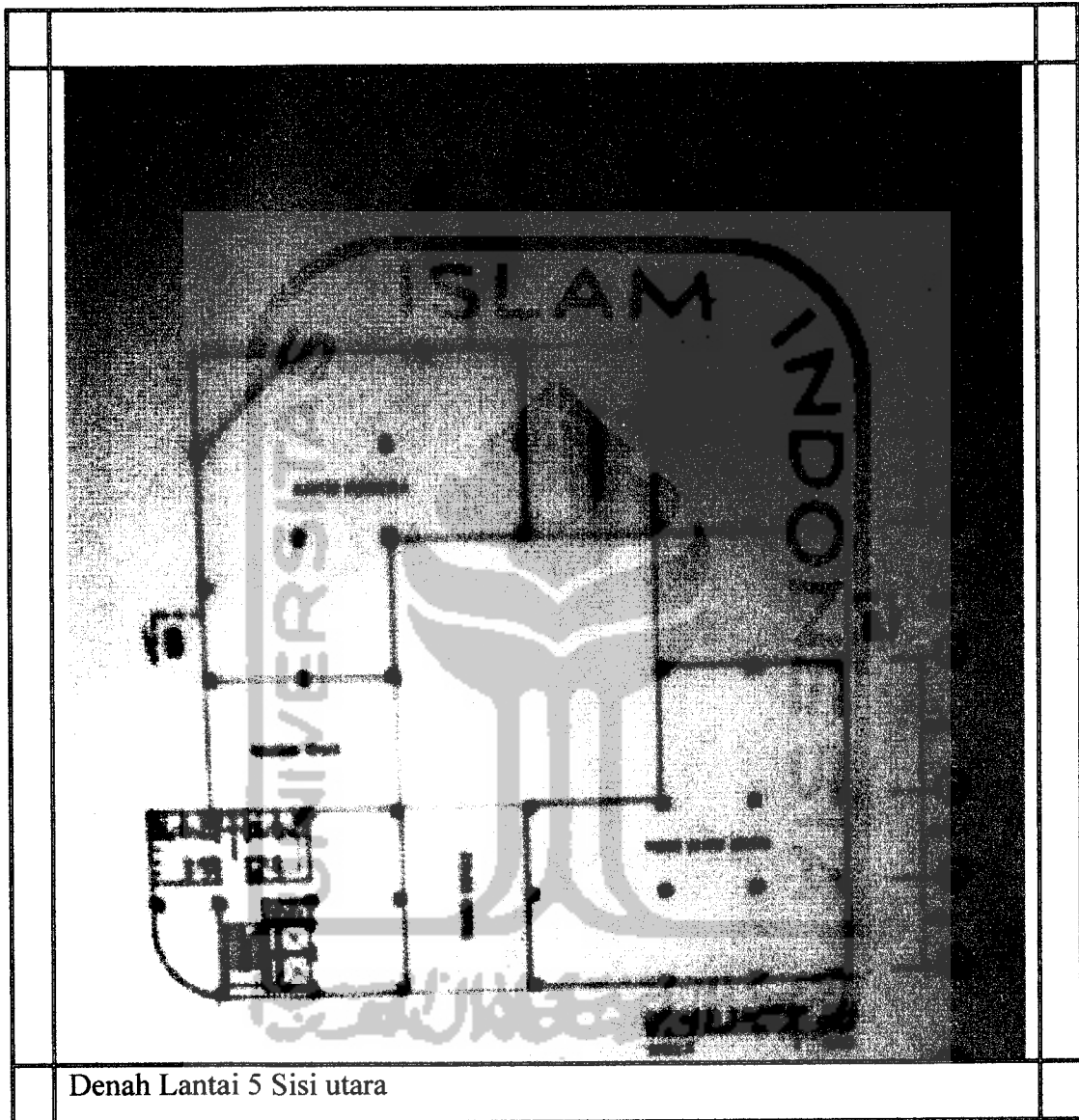
3.4.6. Denah Lantai 05



Denah Lantai 05



**3.4.6.1. Denah Lantai 5 Sisi utara**



Denah Lantai 5 Sisi utara

Pada denah lantai 05 sisi utara disini berisikan dua sektor unit fungsi yaitu sektor utara yang memiliki unit fungsi sebagai kantor pengelola serta sektor selatan sebagai unit fungsi phone service centre adapun rincian luas masaing-masing unit disini yaitu:

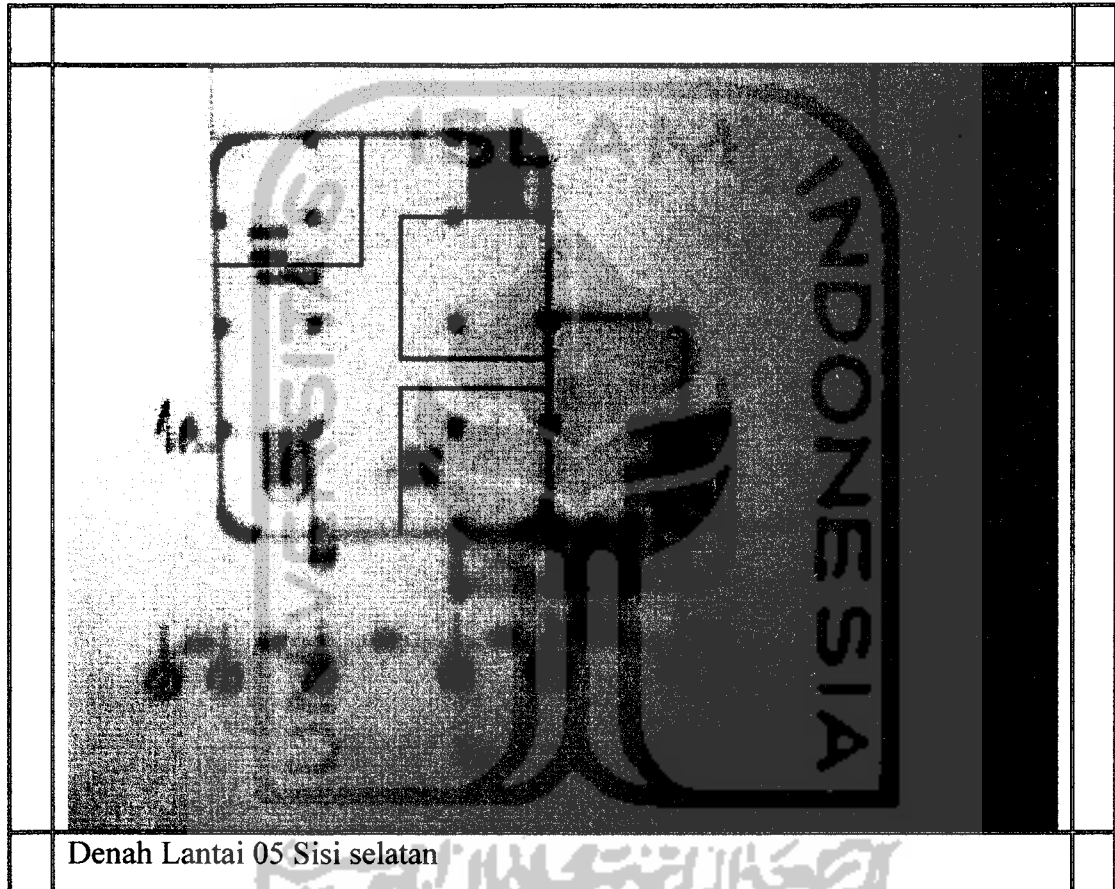
- A. Unit fungsi kantor pengelola sektor utara yaitu memiliki luasan  $9 \times 12 = 108 \text{ M}^2 \times 2 = 216 \text{ M}^2$  Dan  $12 \times 12 = 144 \text{ M}^2$  dikurangi Void sudut  $3 \times 6 = 18 \text{ M}^2$  total  $216 \text{ M}^2 + 144 \text{ M}^2 = 360 \text{ M}^2 - 18 \text{ M}^2 = 342 \text{ M}^2$



B. Unit fungsi phone servis centre sektor utara yaitu memiliki luasan

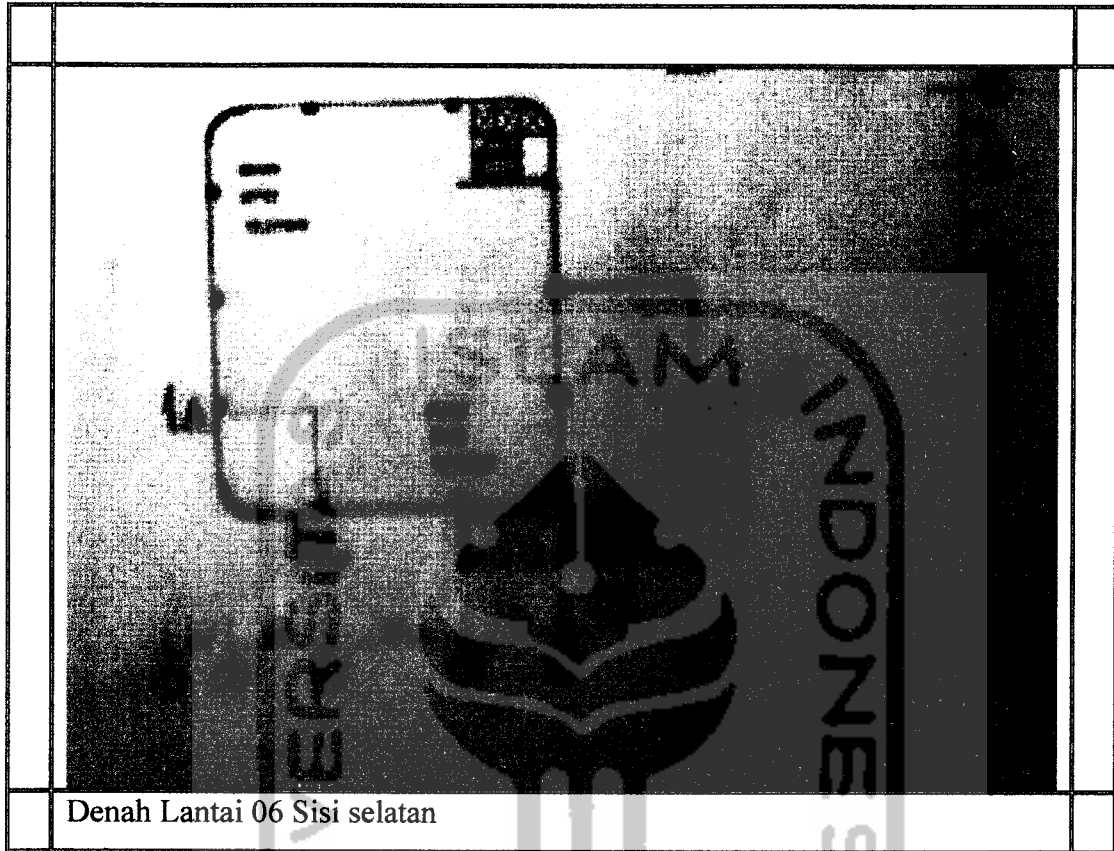
$$9 \times 12 = 108 \text{ M}^2 \times 2 = 216 \text{ M}^2 \text{ Dan } 12 \times 12 = 144 \text{ M}^2 \text{ total } 216 \text{ M}^2 + 144 \text{ M}^2 = 360 \text{ M}^2$$

**3.4.6.2. Denah Lantai 05 Sisi selatan**



A. jumlah unit brand office pada lantai 05 sektor selatan yaitu 3 unit brand office dengan luas per unitnya yaitu  $9 \times 9 = 81 \text{ M}^2$  total  $3 \times 81 \text{ M}^2 = 243 \text{ M}^2$  serta hall bersama  $12 \times 12 = 144 \text{ M}^2 + 36 \text{ M}^2 = 180 \text{ M}^2$

**3.4.7. Denah Lantai 06**

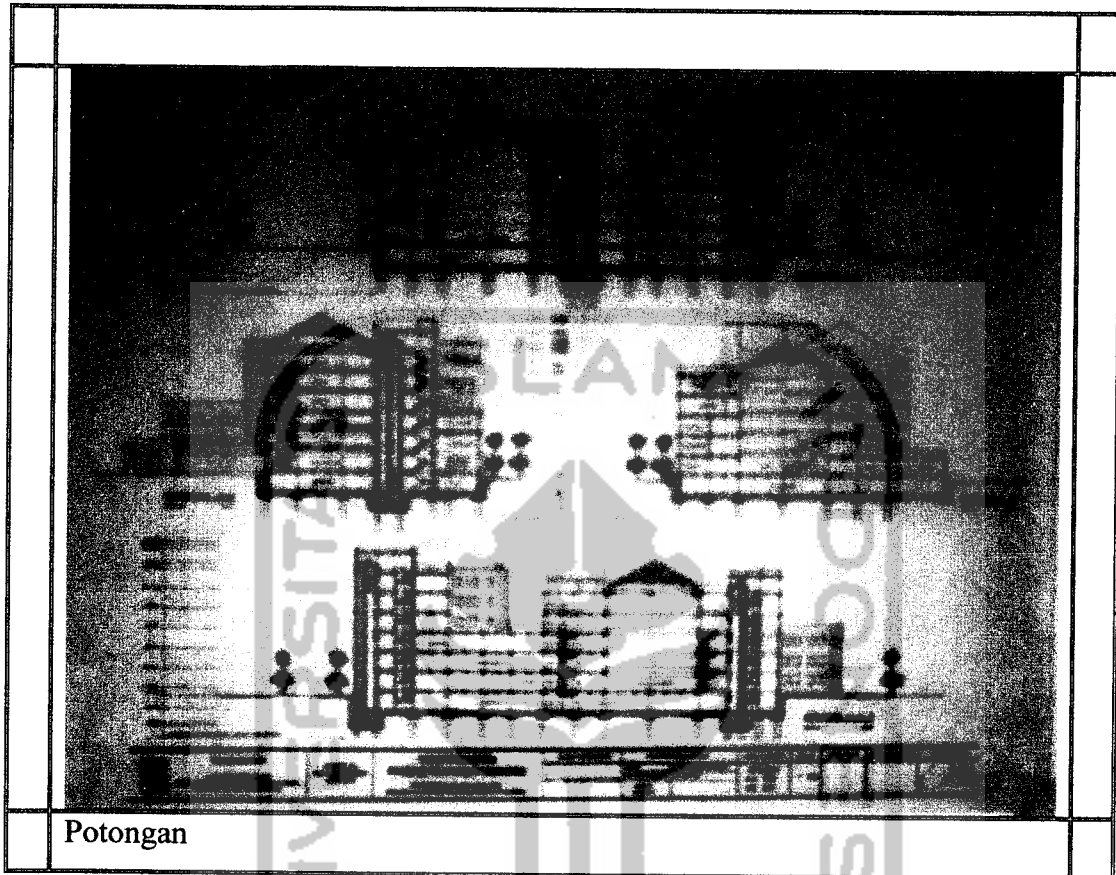


- A. unit lantai 06 fungsi unit sebagai ruang hall serbaguna dengan luas.  $21 \times 26 = 546 \text{ M}^2$  dikurang luas void tangga  $5 \times 7 = 35 \text{ M}^2$





**3.5. Gambar Rencana Potongan**



Pada rencana potongan bangunan disini memperlihatkan sisi ruang dalam bangunan secara struktural serta beberapa jalur sirkulasi baik itu melalui tangga atau eskalator serta lift, ketinggian level lantai, serta memperlihatkan rencana fondasi pada basement yang menggunakan tiang pancang yang berfungsi sebagai penentu level tanah terkeras sebagai tumpuan fondasi flat

Dari potongan tersebut memperlihatkan level-level ketinggian lantai dari empat potongan yaitu potongan A-A, B-B, C-C, serta D-D dimana level tersebut memperlihatkan kedalaman basement -300 dari dasar tanah sedangkan masing-masing ketinggian lantai yaitu 400 (4 M) berikut adalah level- level ketinggian lantainya:


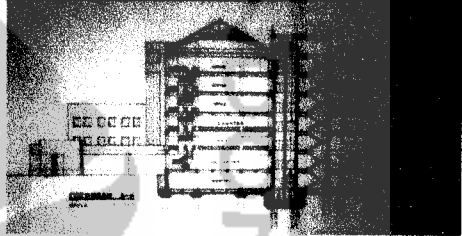
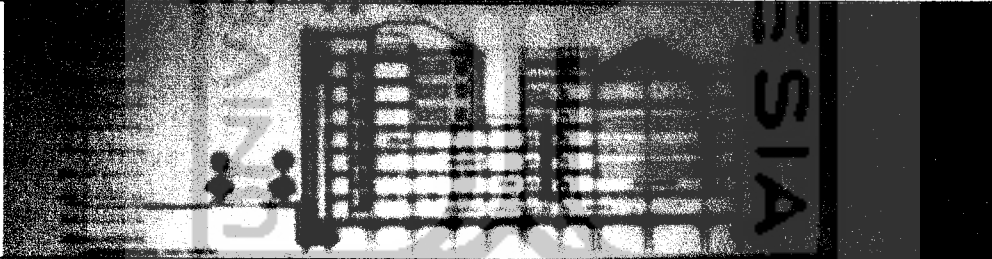
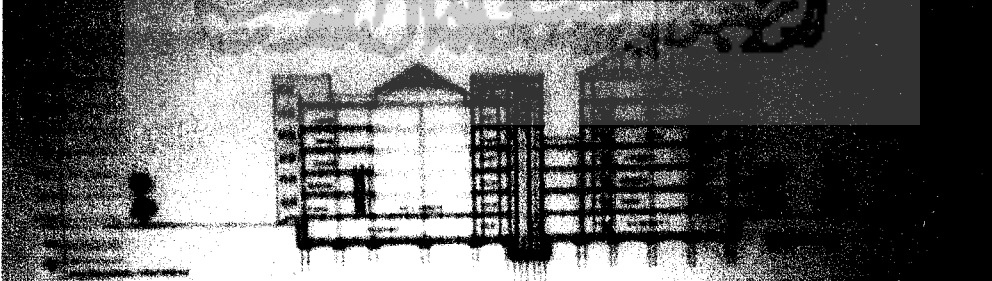
1. Level lantai basement yaitu -3.00
2. Level tanah dasar yaitu -1.00
3. Level lantai 01 yaitu +- 0.00



**BAB III.**

*Pengembangan Ex-Bank BHS Menjadi Yogyakarta Phone Market Centre*

4. Level lantai 02 yaitu + 4.00
5. Level lantai 03 yaitu + 8.00
6. Level lantai 04 yaitu + 1.200
7. Level lantai 05 yaitu + 1.600
8. Level lantai 06 yaitu + 2.000
9. Level lantai 07 yaitu lantai Core tertinggi atau bagian atap dack + 2.400
10. Level atap dack 08 yaitu + 28400

	
Potongan A-A	Potongan B-B
	
Potongan C-C	
	
Potongan D-D	

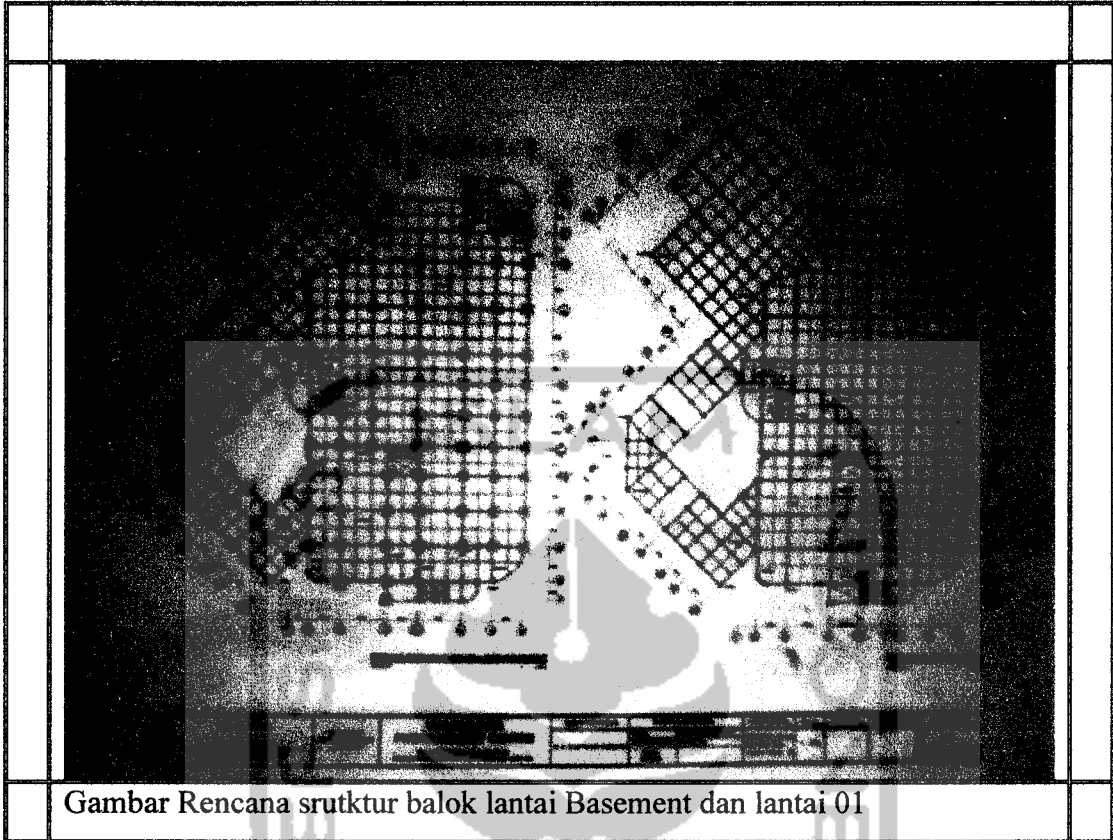
### 3.6. Gambar Rencana Struktur Fondasi dan Balok Lantai

Pada rencana Fondasi di sini menggunakan fondasi tiang pancang dengan kedalaman berdasarkan titik tanah terkeras dengan lebar tumpuan plat fondasi yaitu 2 M x 2 M yang memiliki ketebalan 40 cm

Secara keseluruhan jumlah titik plat lantai yaitu sama dengan jumlah titik kolom struktur yaitu berjumlah 158

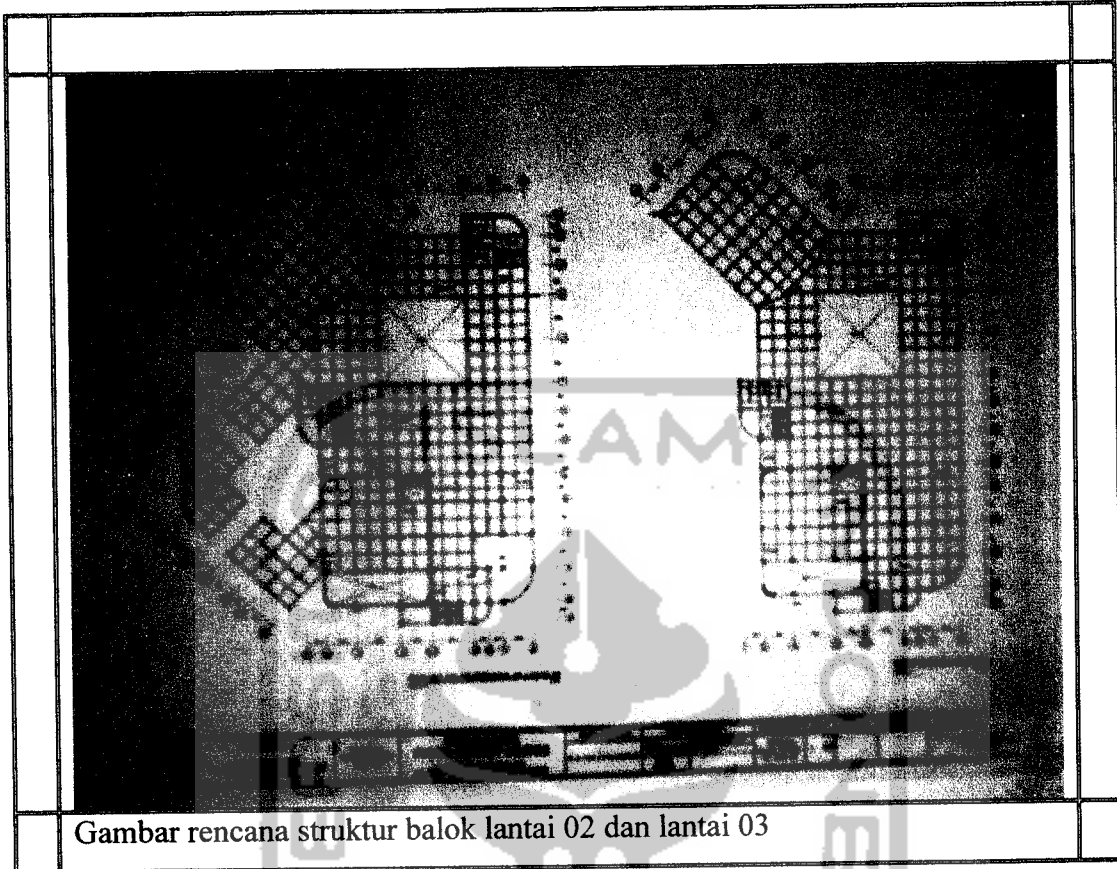
Dalam perbandingan sistem struktur disini dalam pengembangannya memanfaatkan sistem struktur Ex-Bank BHS, adapun ukuran-ukuran sistem struktur disini yaitu:

- A. Struktur; Kolom Basement di atas satu lantai diameter 65 x 65  
Kolom Basement hanya level satu lantai.45 x 60  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- B. Struktur; Kolom Lantai 01 diameter 65 x 65  
Kolom hanya level satu lantai.45 x 60  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- C. Struktur; Kolom Lantai 02 diameter 60 x 60  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- D. Struktur; Kolom Lantai 03 diameter 60 x 60  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- E. Struktur; Kolom Lantai 04 diameter 55 x 55  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- F. Struktur; Kolom Lantai 05 diameter 50 x 50  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50
- G. Struktur; Kolom Lantai 06 diameter 45 x 45  
Balok Induk 40 / 60  
Balok Anak 30 / 50

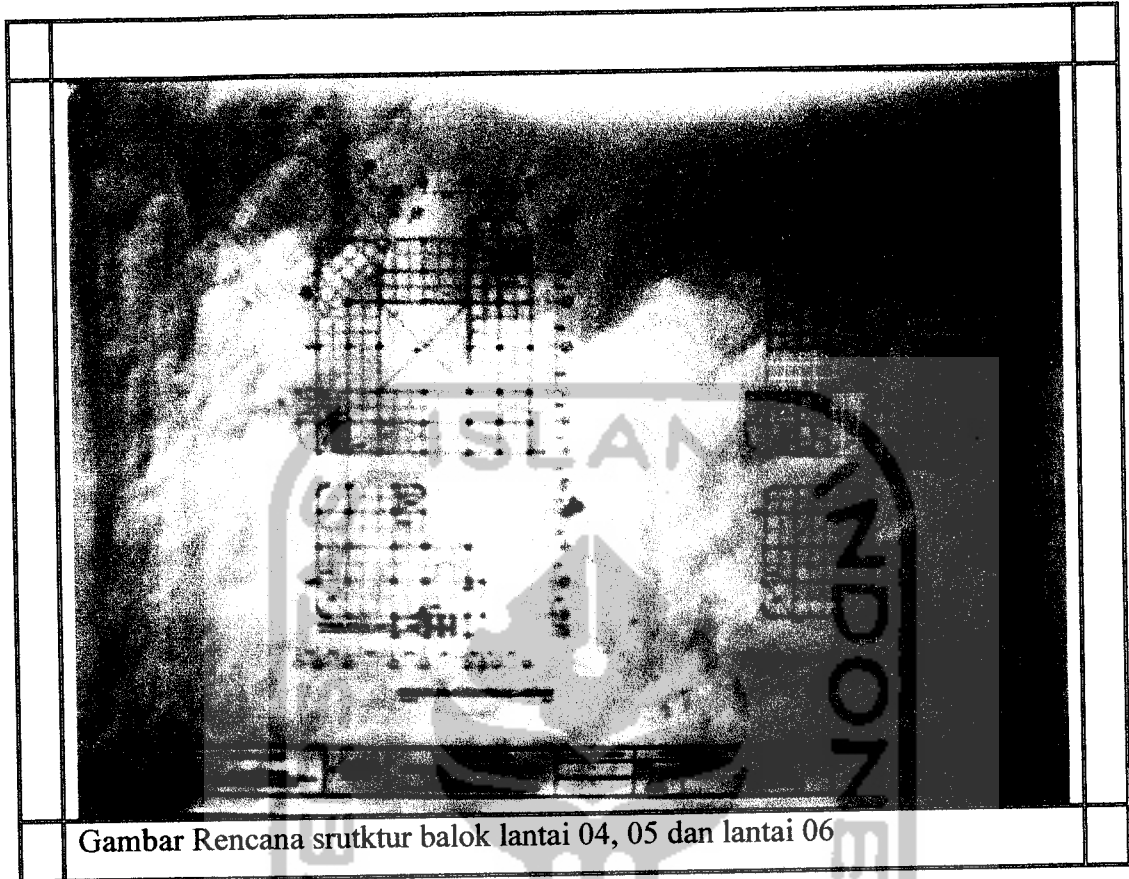


Gambar Rencana srutktur balok lantai Basement dan lantai 01



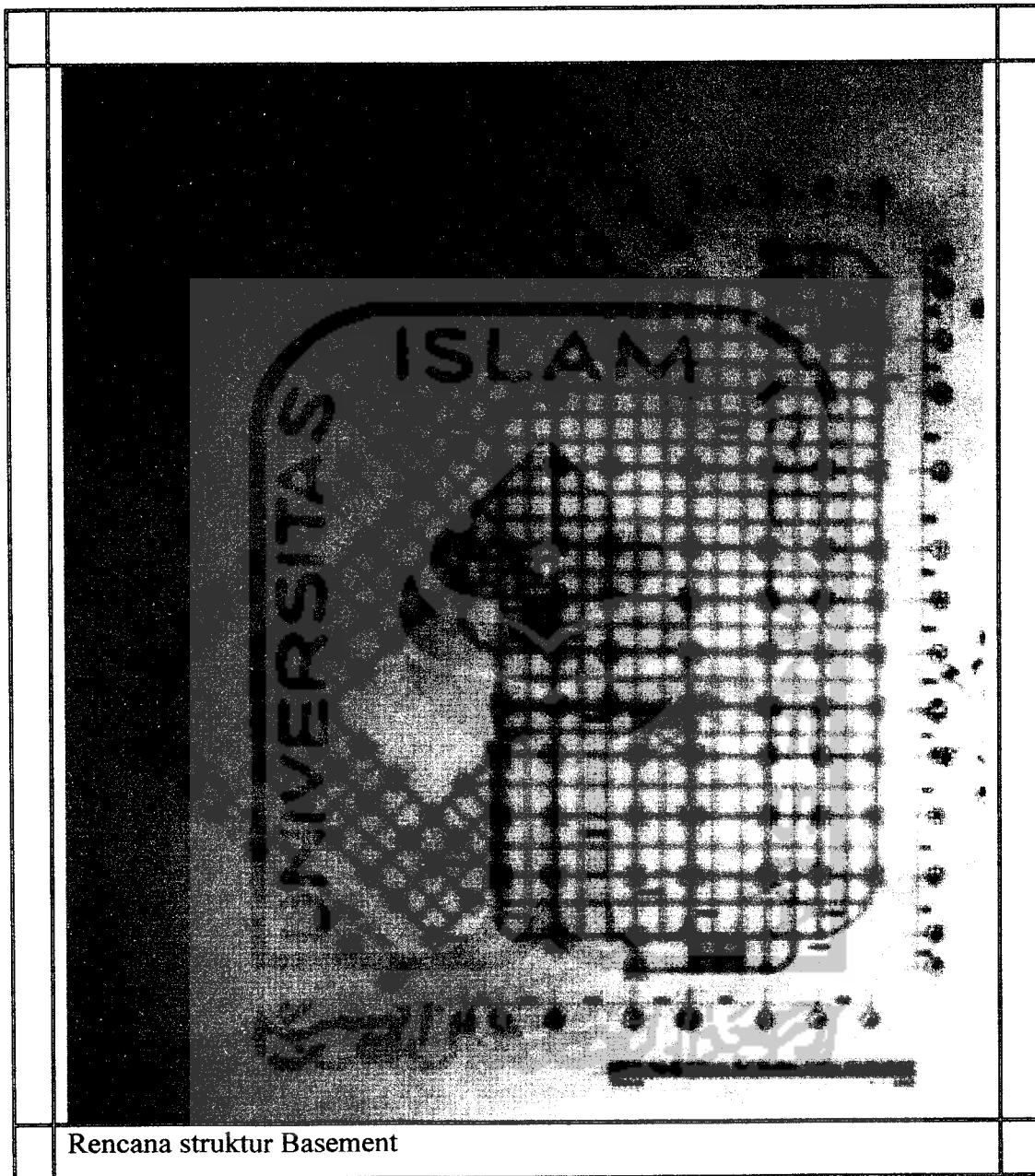


Gambar rencana struktur balok lantai 02 dan lantai 03





**3.6.1. Rencana struktur Basement**

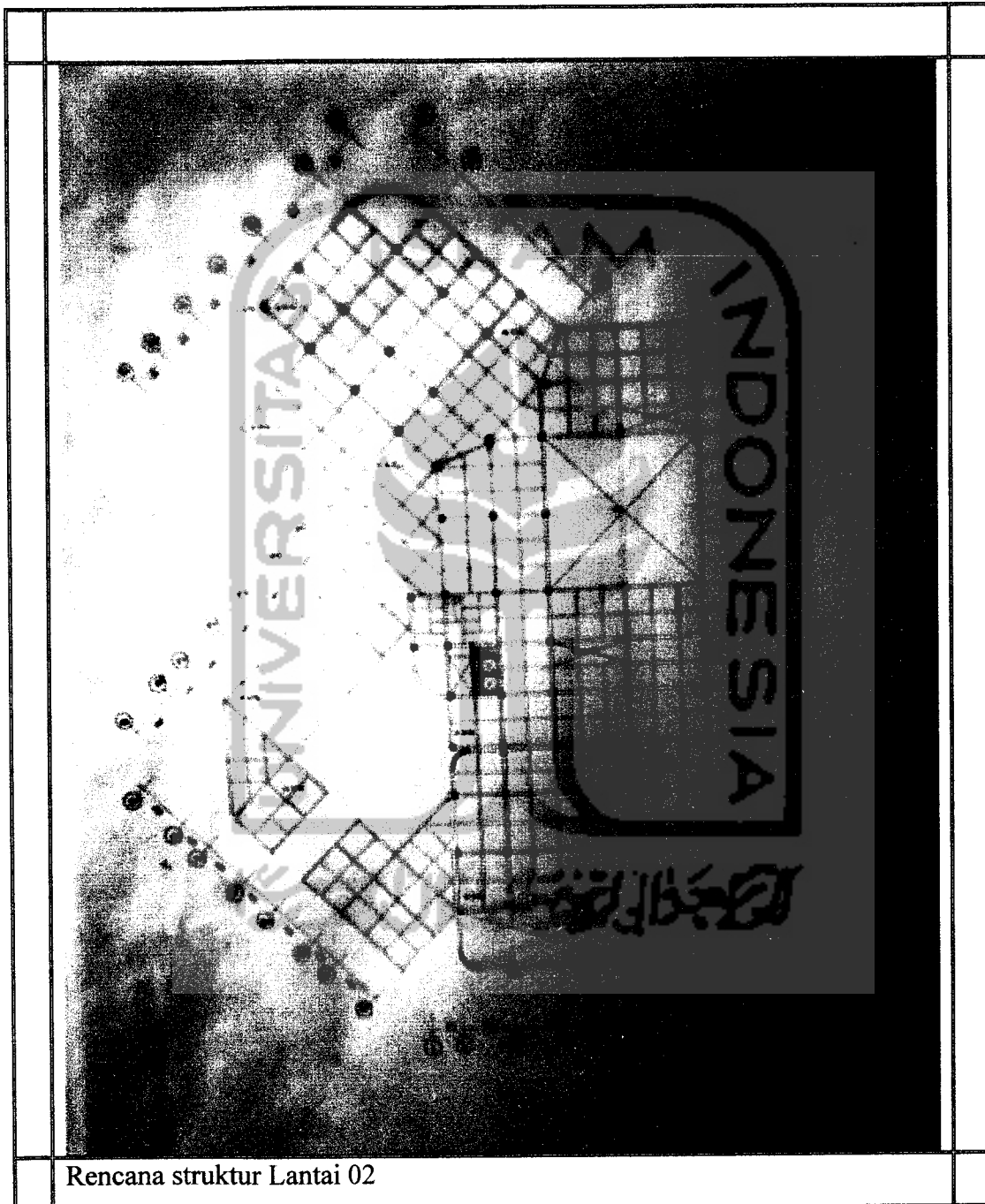


Rencana struktur Basement

Pada rencana struktur basement disini menerapkan struktur perbandingan sama dengan bangunan Ex- Bank BHS yang menggunakan stuktur kolom Basement di atas satu lantai diameter 65 x 65 serta Kolom Basement hanya level satu lantai.45 x 60 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50 dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.

dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50 dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.

### 3.6.3. Rencana struktur Lantai 02



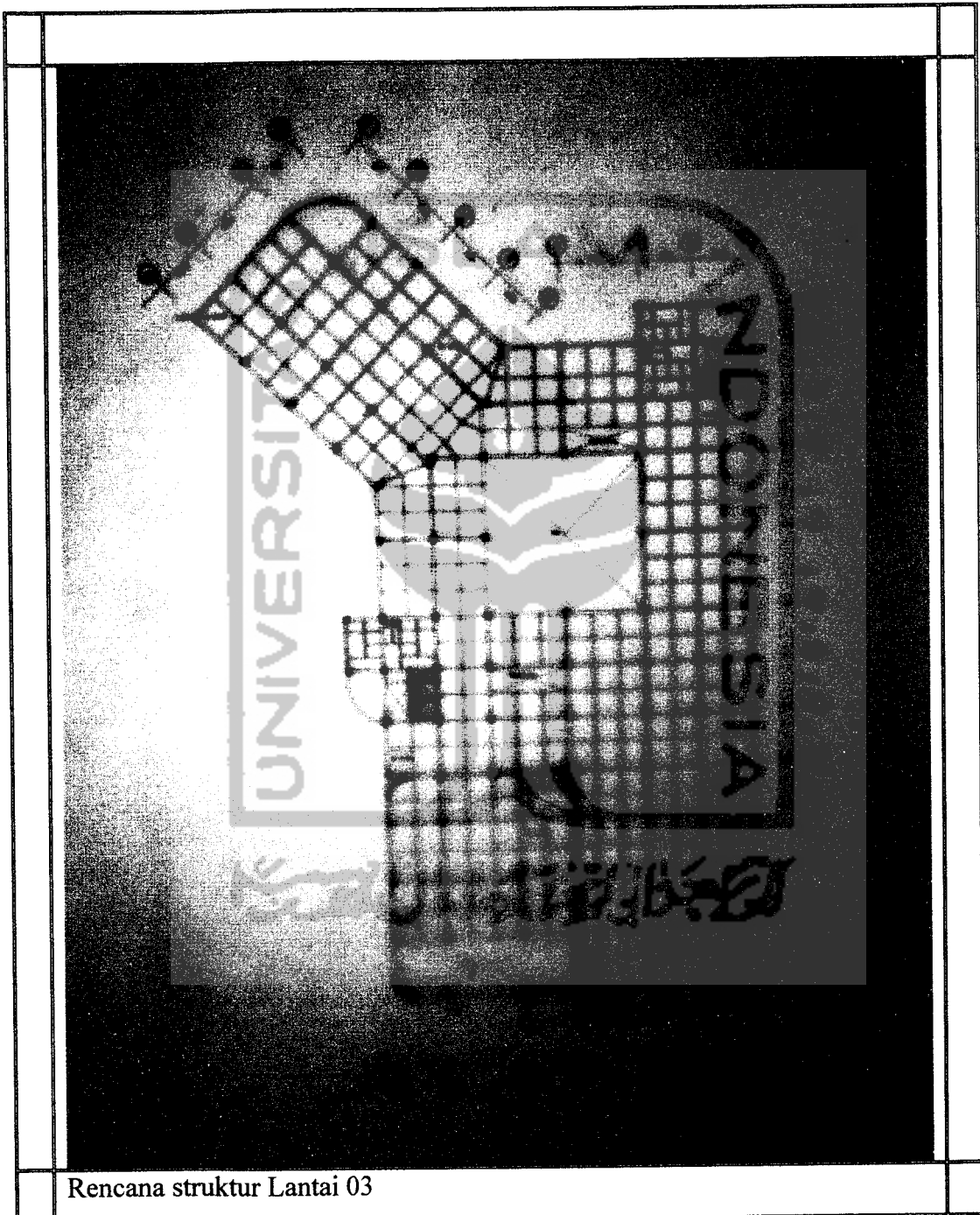
Rencana struktur Lantai 02

Pada rencana struktur lantai 02 disini menerapkan struktur perbandingan sama dengan bangunan Ex- Bank BHS yang menggunakan stuktur kolom lantai 01 di atas satu lantai diameter 65 x 65 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50



dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.

#### 3.6.4. Rencana struktur Lantai 03



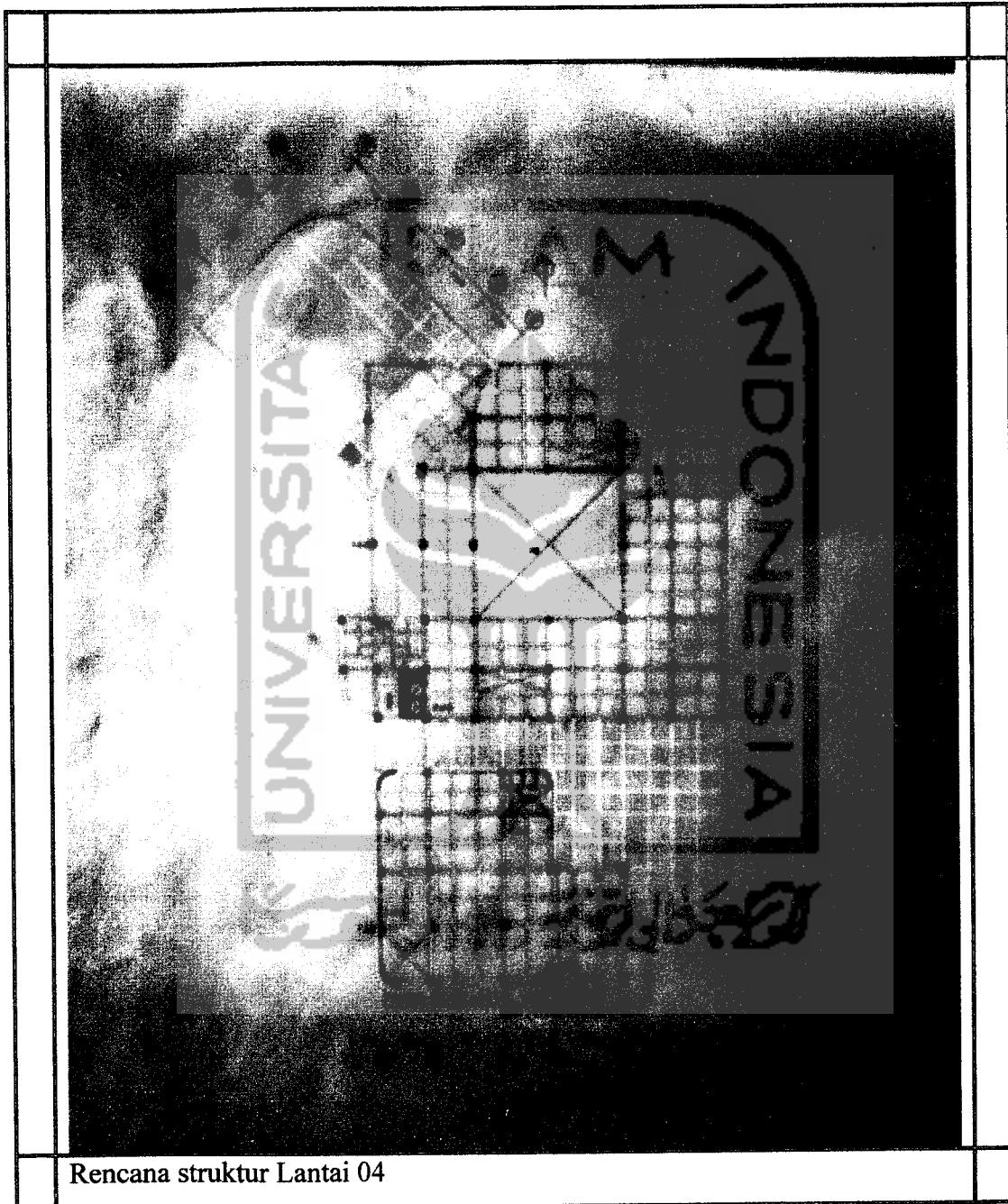
Rencana struktur Lantai 03

Pada rencana struktur lantai 03 disini menerapkan struktur perbandingan sama dengan bangunan Ex- Bank BHS yang menggunakan struktur kolom lantai 03 di atas satu lantai diameter 60 x 60 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50



dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M

**3.6.5. Rencana struktur Lantai 04**

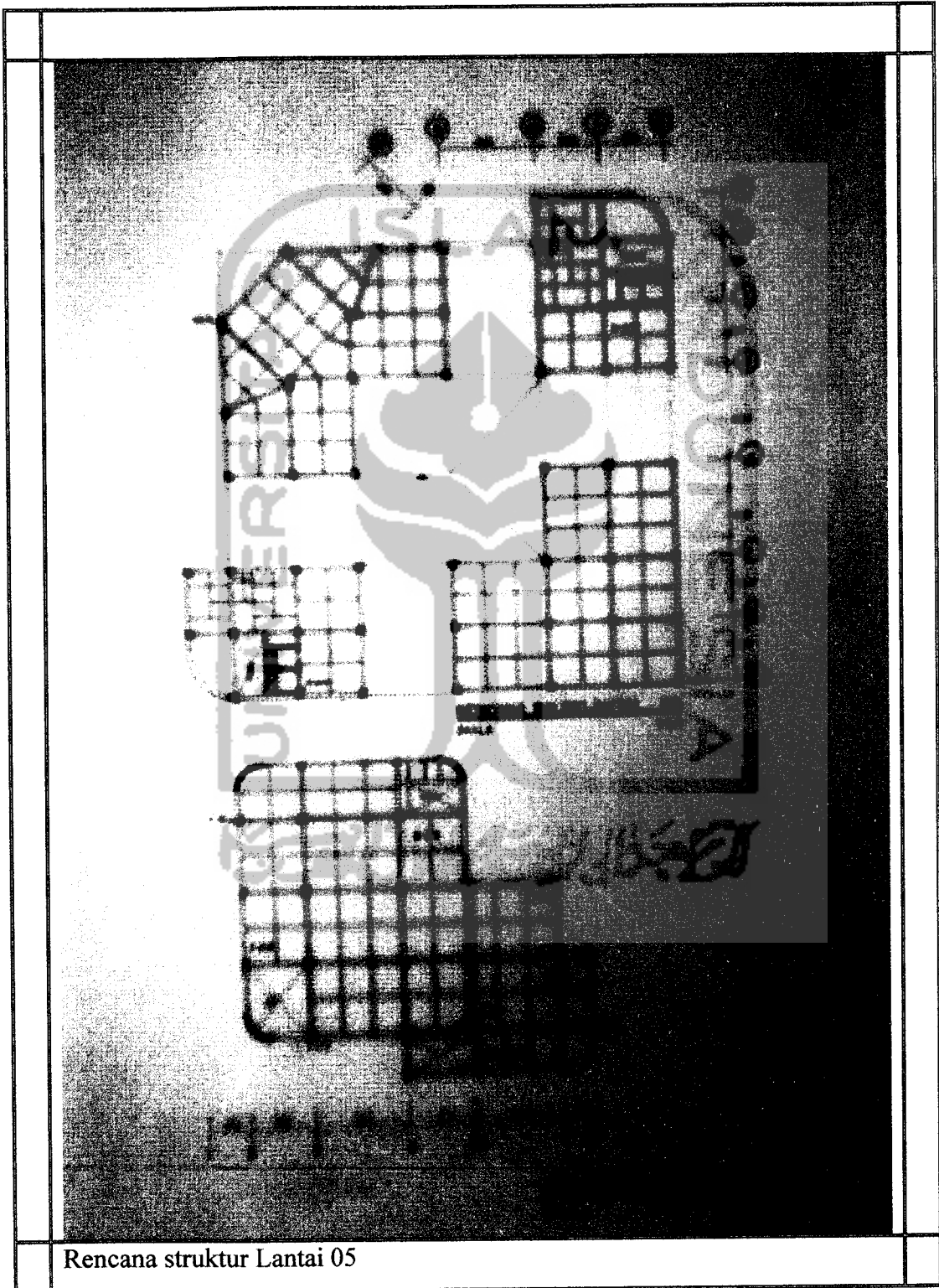


Pada rencana struktur lantai 04 disini menerapkan struktur perbandingan sama dengan bangunan Ex- Bank BHS yang menggunakan struktur kolom lantai 04 di atas satu lantai diameter 55 x 55 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50



dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.

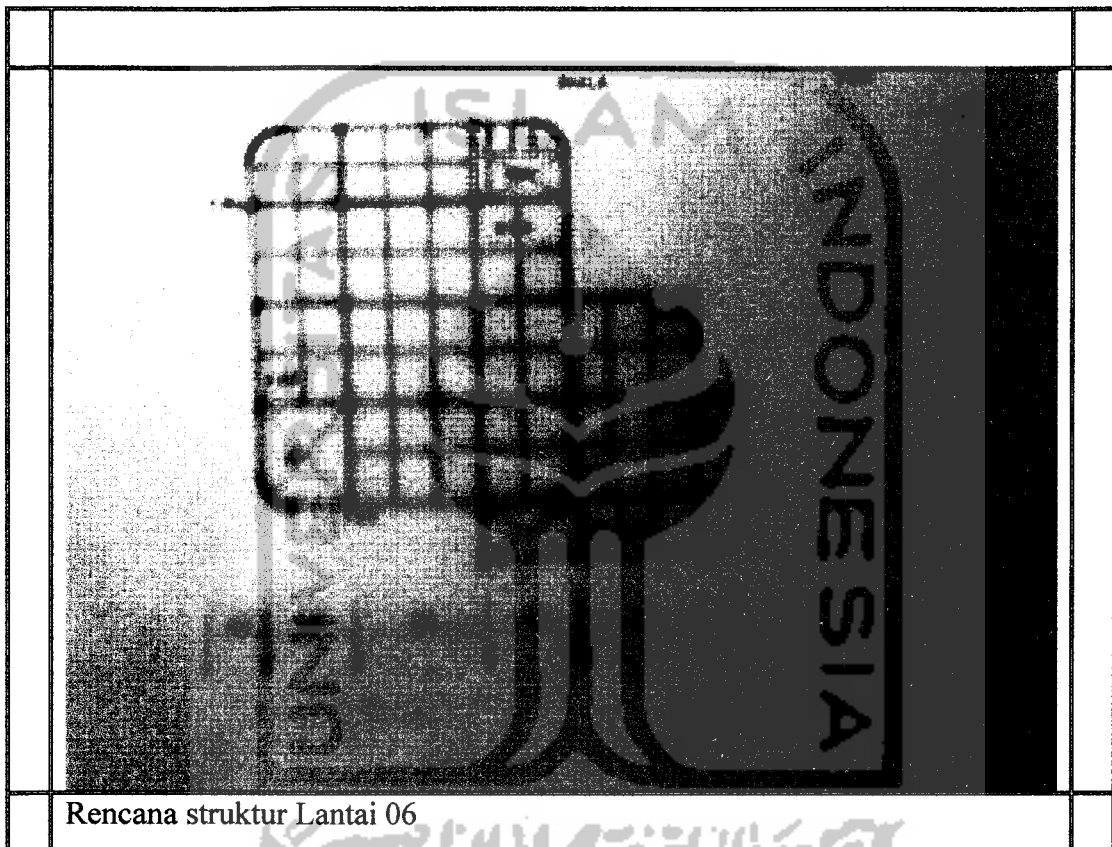
**3.6.6. Rencana struktur Lantai 05**



Rencana struktur Lantai 05

Pada rencana struktur lantai 05 disini menerapkan struktur perbandingan sama dengan bangunan Ex- Bank BHS yang menggunakan stuktur kolom lantai 05 di atas satu lantai diameter 55 x 55 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50 dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.

### 3.6.7. Rencana struktur Lantai 06



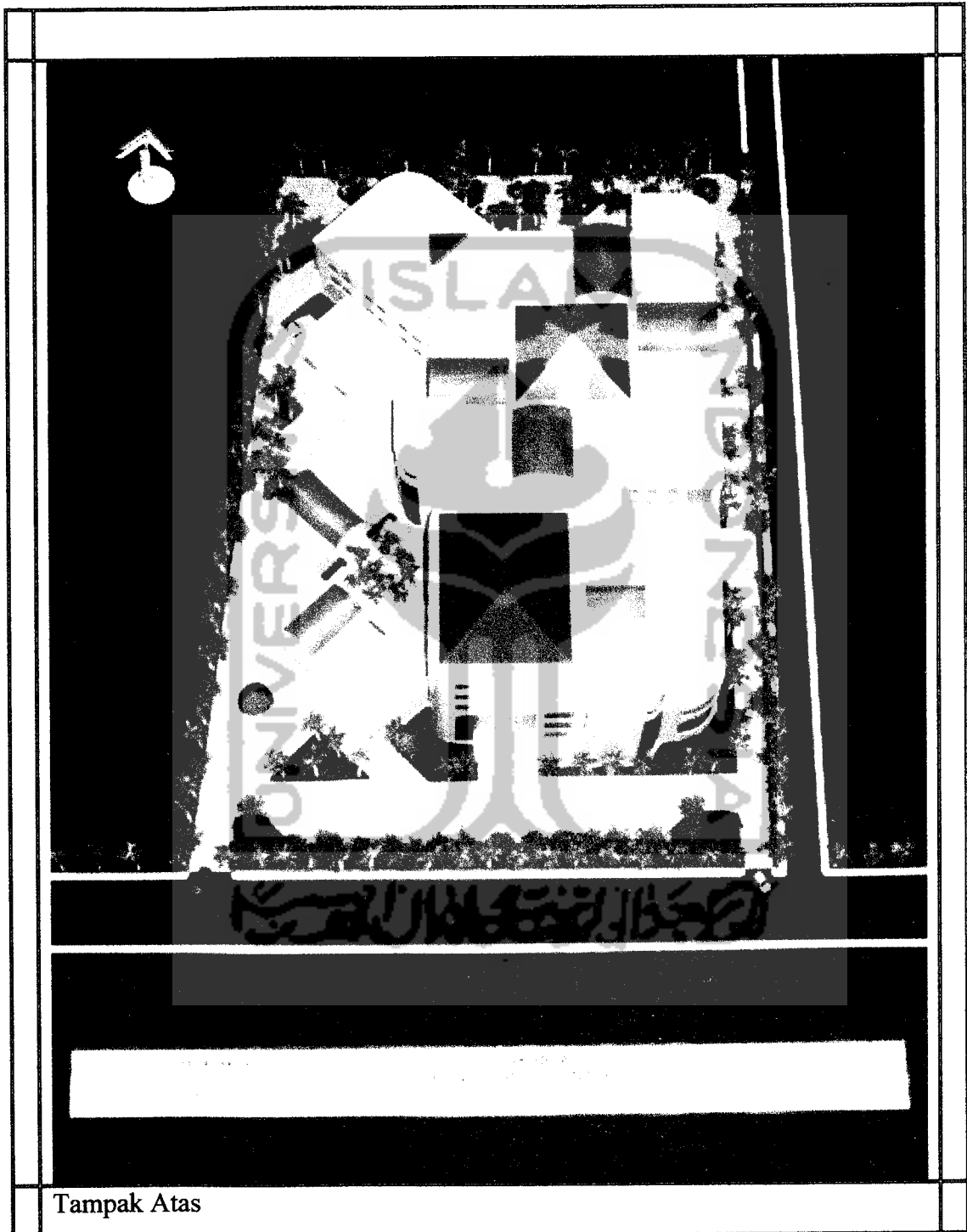
Rencana struktur Lantai 06

Pada rencana struktur lantai 06 Ex- Bank BHS yang menggunakan struktur kolom lantai sesuai dengan existing strukturnya dengan kolom struktur diameter 50x 50 dengan Balok Induk 40/60 serta Balok Anak 30/50 dengan bentang balok Induk dengan jarak terpanjang yaitu 9 M serta jarak-jarak lain yaitu 7 M, 6 M, Serta 5 M.



**3.7. Maket**

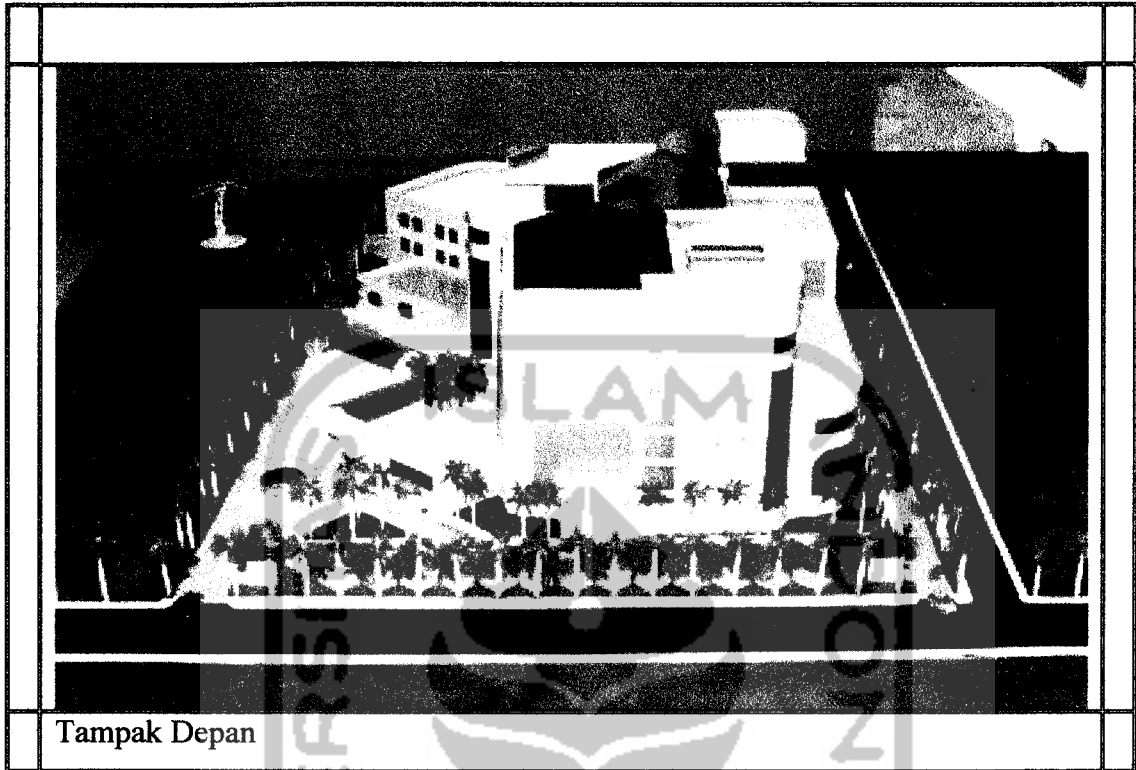
**3.7.1. Tampak Atas**



**Tampak Atas**

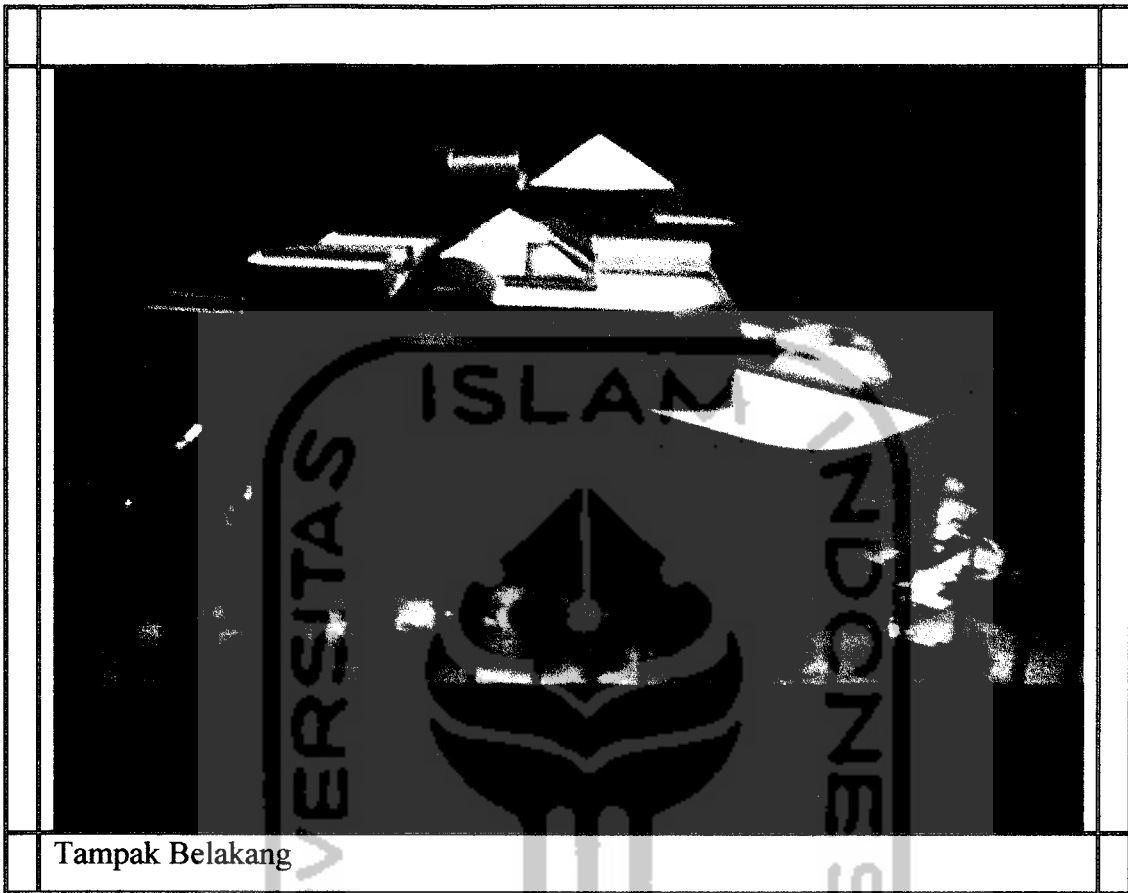


**3.7.2. Tampak Depan**

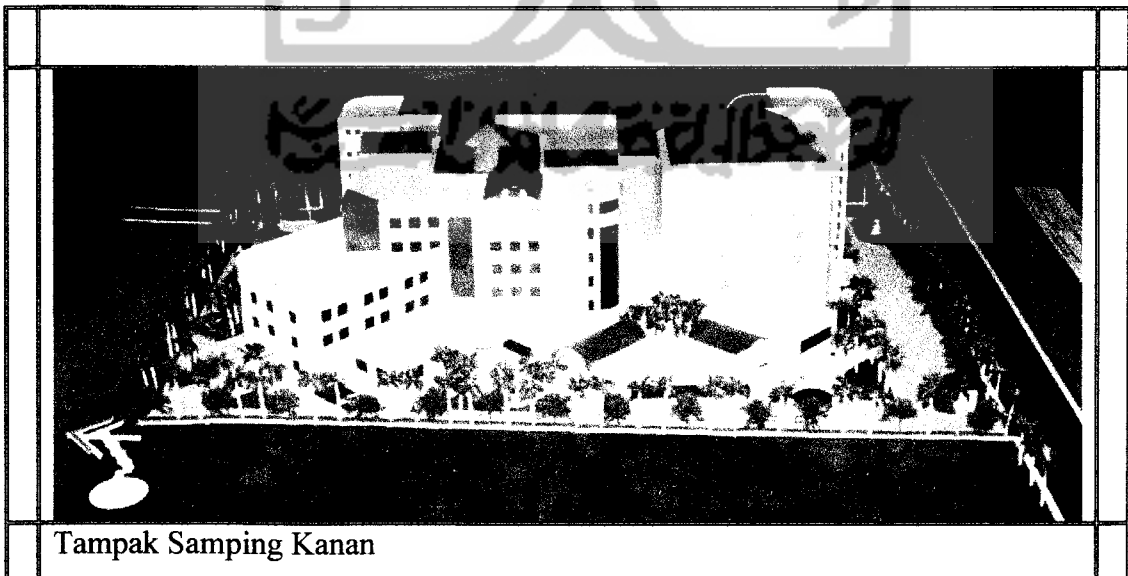




**3.7.3. Tampak Belakang**

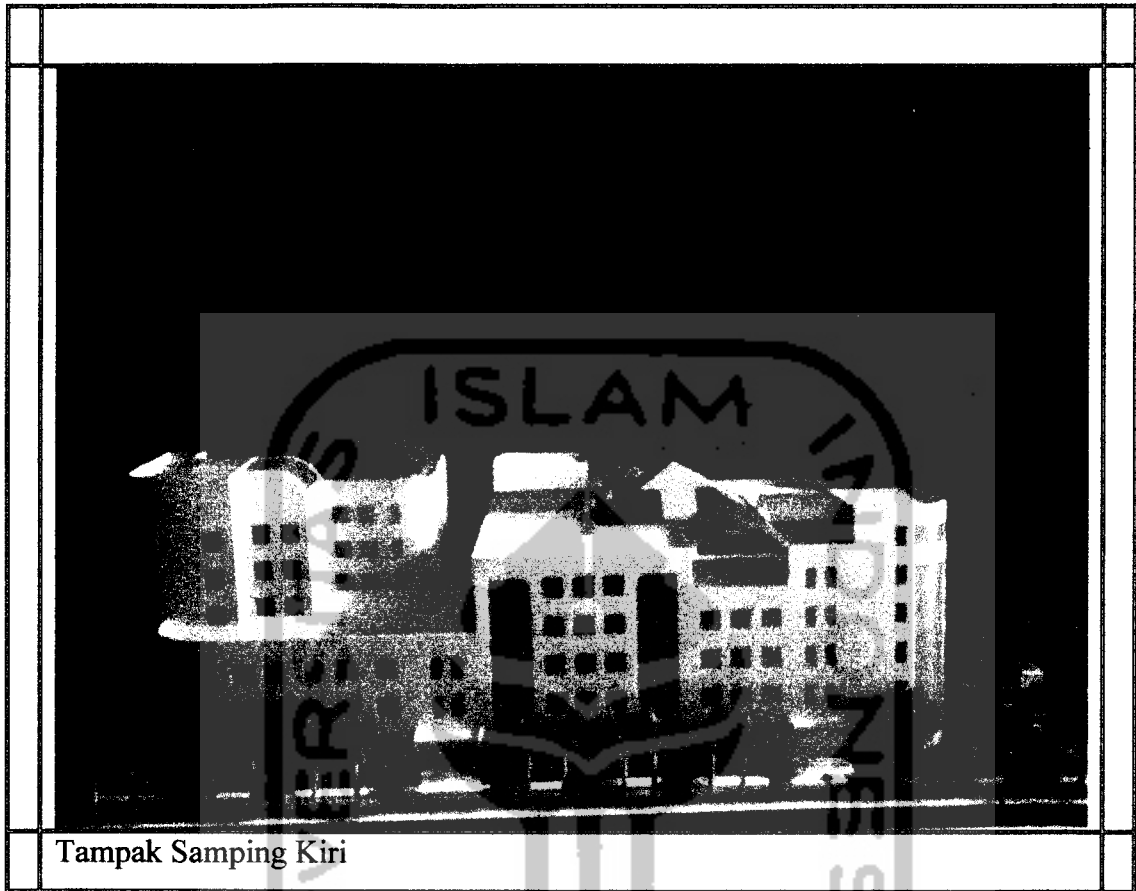


**3.7.4. Tampak Samping Kanan**





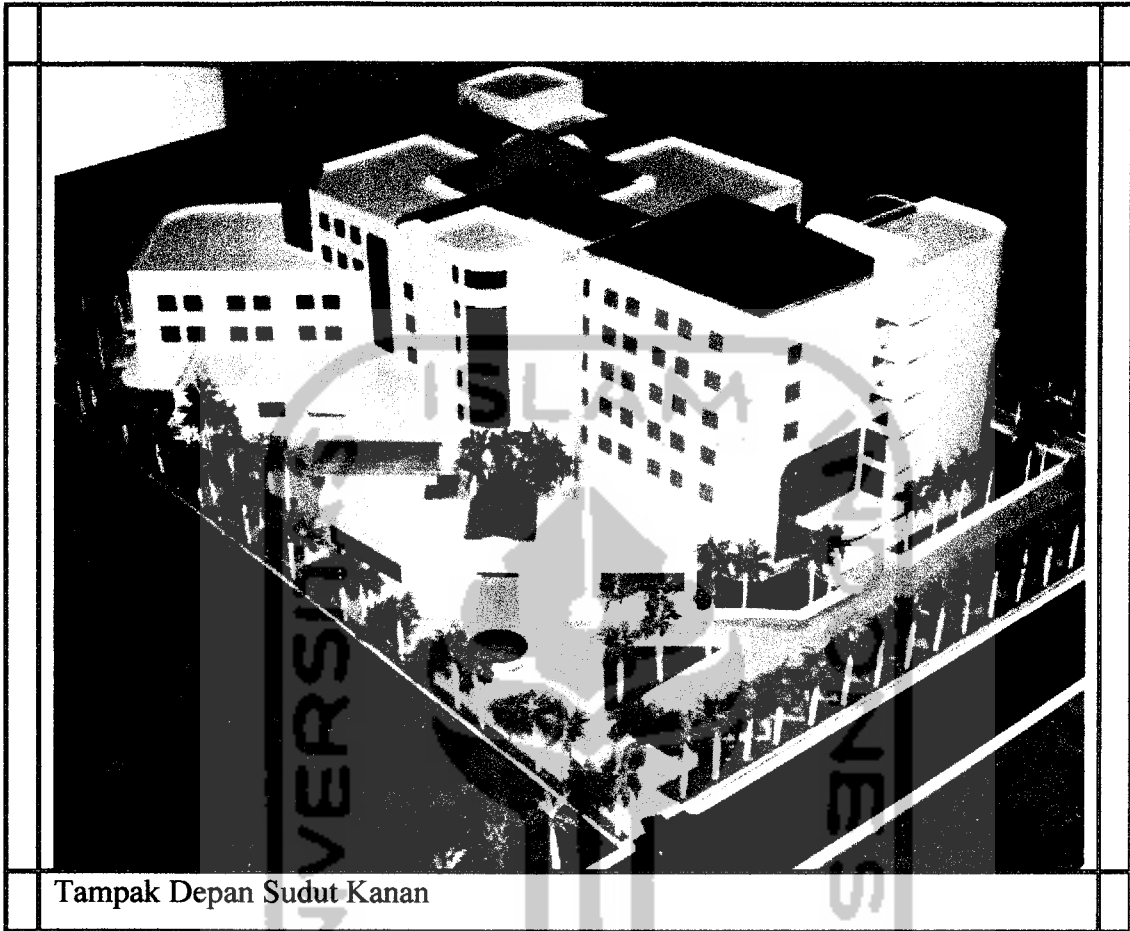
**3.7.5. Tampak Samping Kiri**





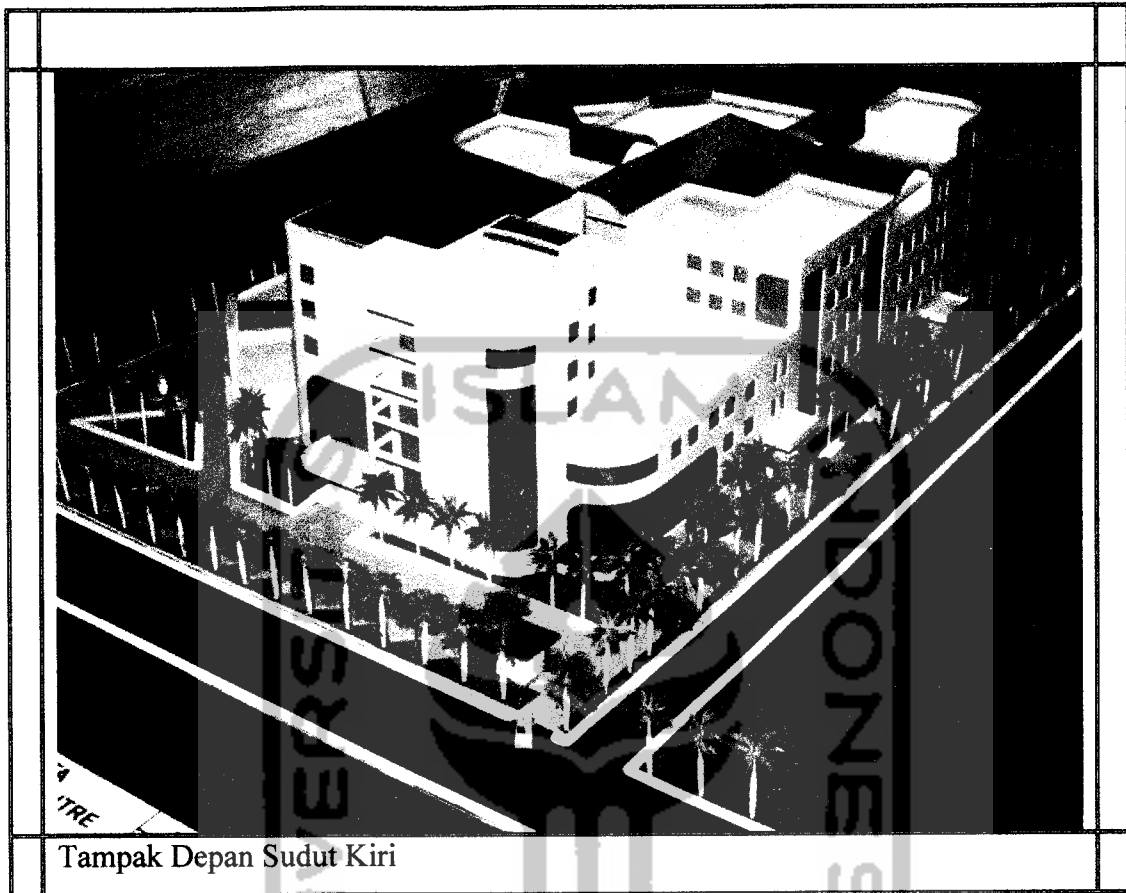


**3.7.6. Tampak Depan Sudut Kanan**



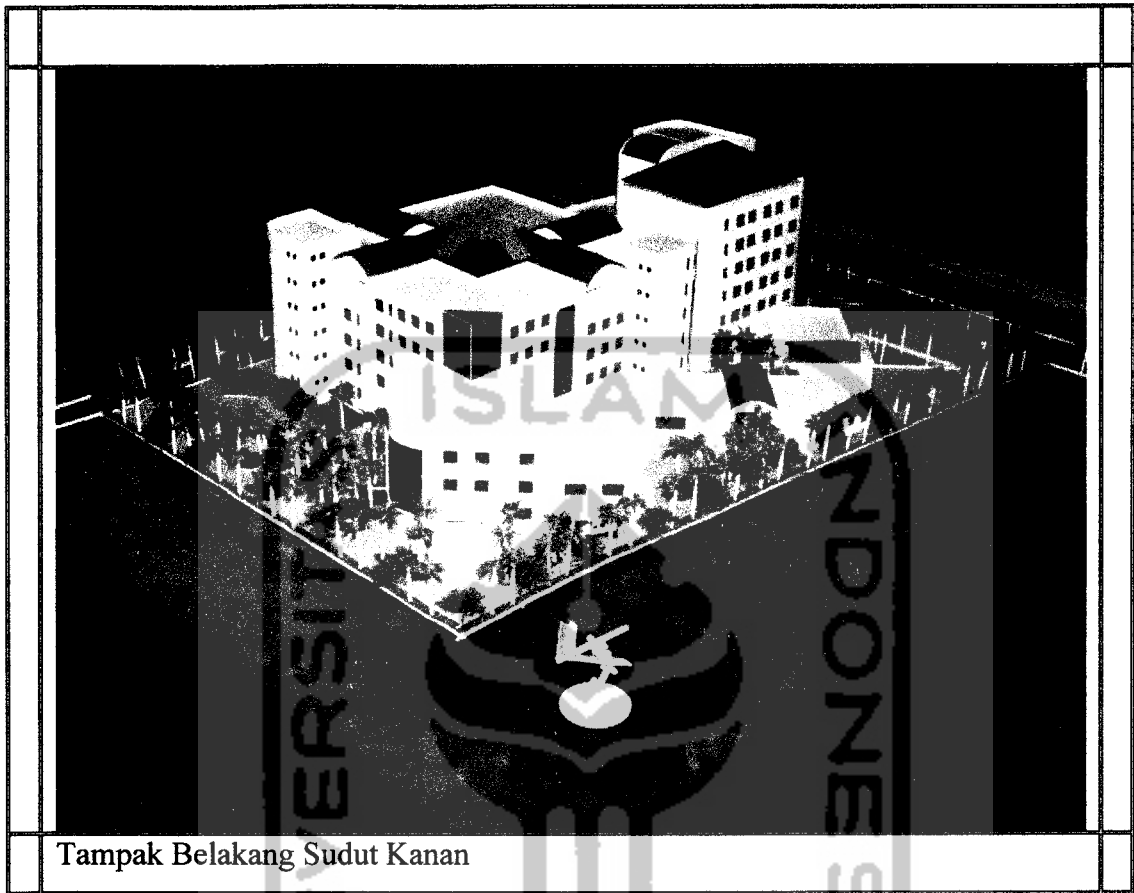


**3.7.7. Tampak Depan Sudut Kiri**



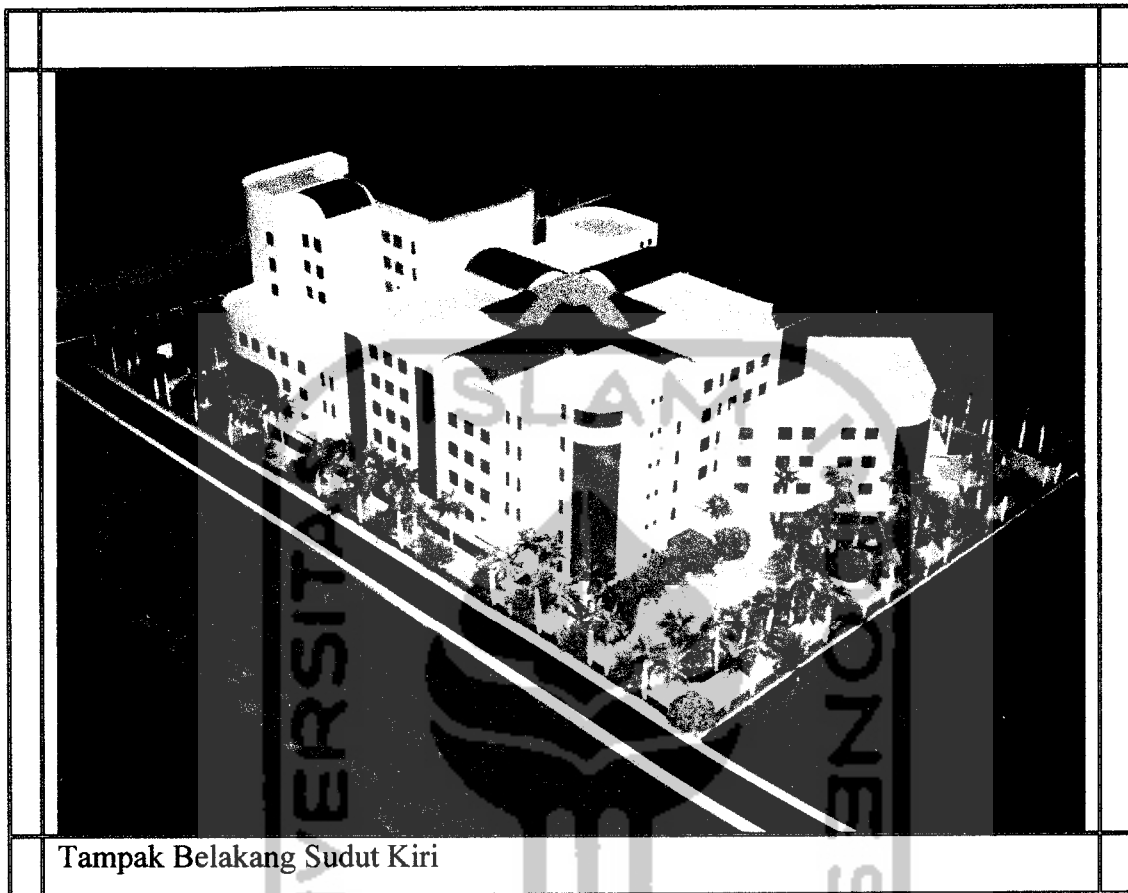


**3.7.8. Tampak Belakang Sudut Kanan**





**3.7.9. Tampak Belakang Sudut Kiri**





**Lampiran**