

6. Adekku tercinta yang telah banyak memberikan bantuannya, thank for all.
7. Ludang Laraswati terima kasih dek atas segala yang telah kau berikan doamu, doronganmu dan kasih sayangmu. U is my best, my love, my inspiration.
8. taufik yudhananta dan putri terima kasih ya friend atas segala bantuannya.
9. Sobat seperjuangan (Ajik, Amir, Denis, Adhi, cundok, pamor, ahmad, bandrol dan semua anak studio periode IV Th 2003/2004) thanks for all, met berjuang dan semoga sukses.
10. Semua anak 99' atas bantuan, dukungan dan persahabatan semoga kita tak terpisahkan jarak dan waktu. Sukses buat semua.
11. Pihak - pihak lain yang turut membantu kelancaran Tugas Akhir ini, semoga Allah SWT membalas dan melipat gandakan amal dan kebaikan yang telah diberikan. Amin.

Dalam penyusunan laporan ini, penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan-kekurangan dikarenakan keterbatasan ilmu dan wawasan, oleh karena itu baik saran maupun kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan laporan ini.

Akhirnya semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca laporan ini pada umumnya.

*Wa Billahitaufig Wal Hidayah*

*Wassalamu' alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, Mei 2004  
Penyusun

( Nur Cahya Sutikna )

# ABSTRAKSI

## Kantor Sewa di Yogyakarta

*Fleksibilitas Ruang sebagai Penekanan Dalam Mencapai Efisiensi Ruang*

## Rental Office In Yogyakarta

*Spatial Flexibilitas to Achive Spatial Efficiency*

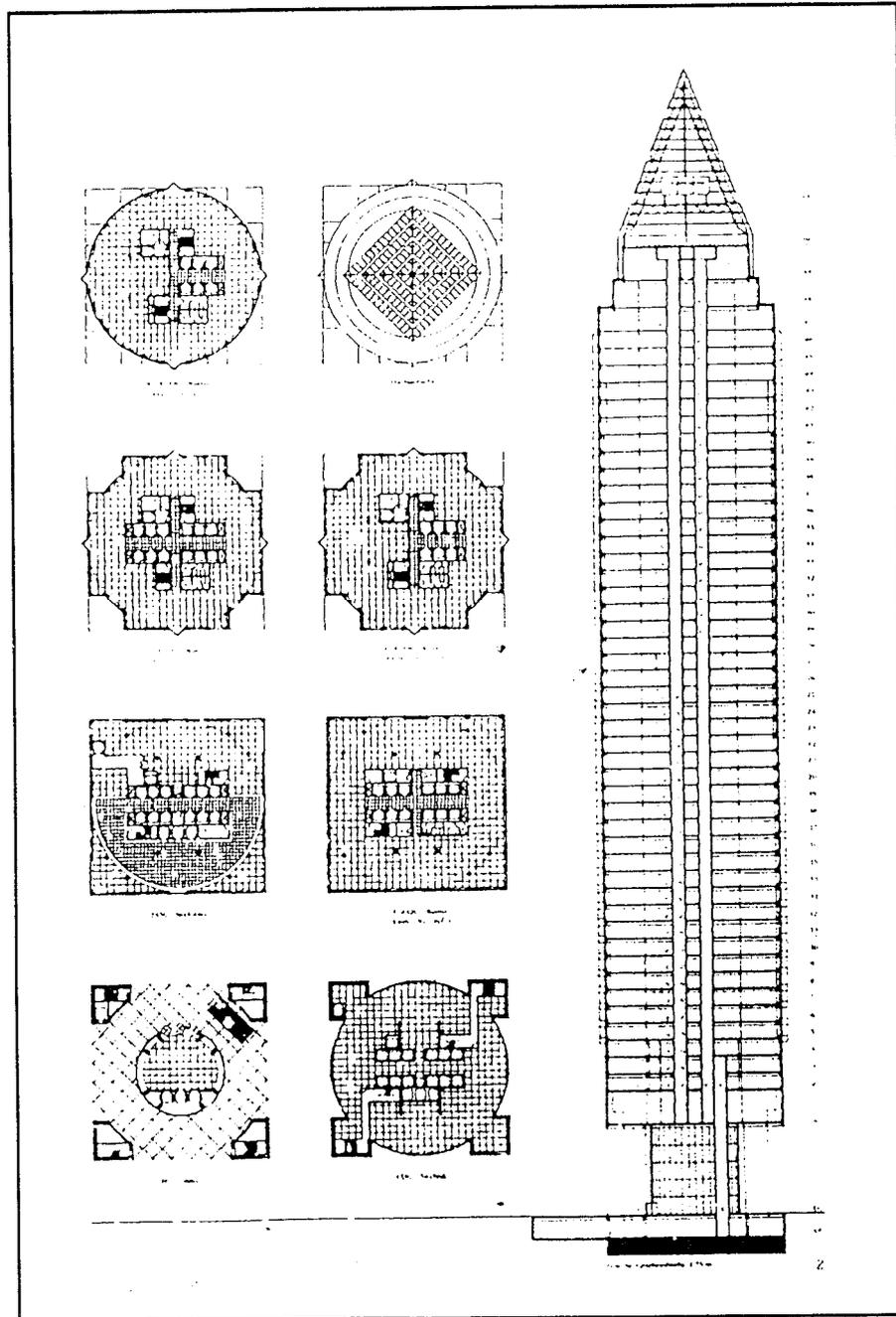
Kantor sebagai wadah segala sesuatu tentang penerimaan, pendokumentasian, dan fasilitas informasi serta perlindungan aset perusahaan yang menjamin bahwa bisnis/usaha perusahaan itu dapat dipacu dan diperhitungkan yang dari waktu ke waktu semakin dibutuhkan di kota Yogyakarta ini seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan perekonomian serta semakin sempitnya lahan untuk mengembangkan bisnis dengan mendirikan kantor sendiri. Lokasi pemilihan site merupakan salah satu keputusan yang dapat mendukung berkembangnya kantor sewa ini, lokasi ini berada di Central Business District yang berada di jalan Sudirman dimana lokasi ini merupakan jalur perdagangan dan bisnis yang ada di Yogyakarta.

Kantor sewa ini bersifat spekulatif dimana penggunanya adalah kantor-kantor yang belum memiliki kantor sendiri dan perusahaan-perusahaan asing yang menanamkan modalnya di kota ini yang sesuai dengan issues perdagangan bebas dimana perusahaan secara leluasa mengembangkan bisnisnya.

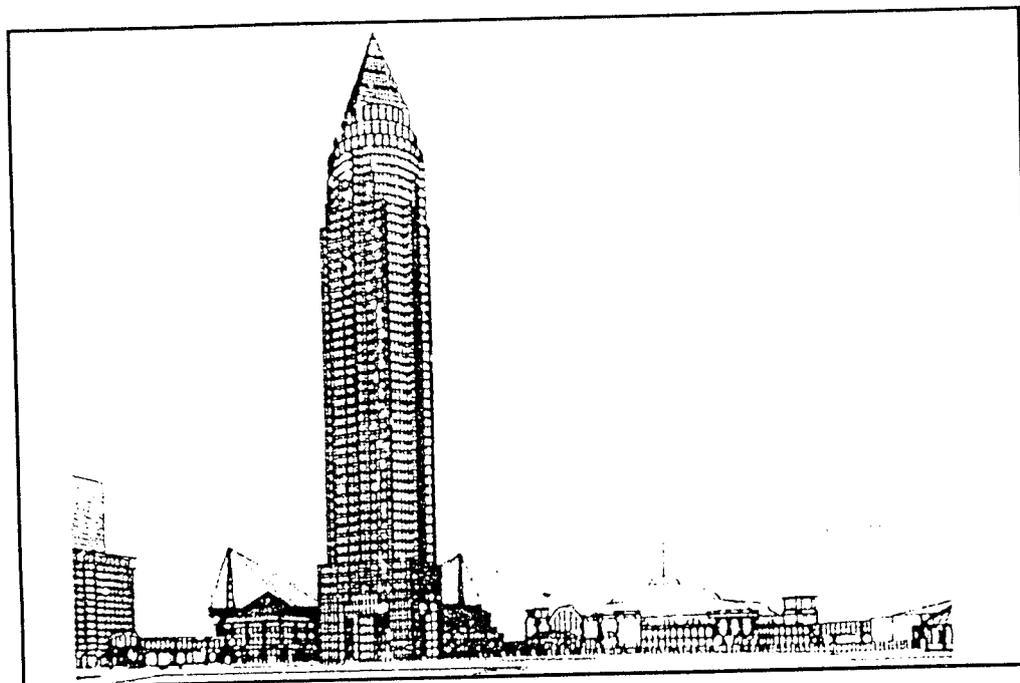
Bangunan ini menampilkan unsur fungsi dan karakteristik kegiatan commercial menjadi konsep dasar perolehan bentuk massa dan facade bangunan. Proses mendapatkan bentuk dengan menganalisa karakter kegiatan sehingga diperoleh kata kunci transformasi.

Dalam proses perancangan kantor sewa ini menekankan pada fleksibilitas ruang dimana fleksibilitas ini yang dapat mendukung perkembangan dan pertumbuhan kantor sehingga kantor dapat terus berdiri dan dapat menampung perusahaan-perusahaan sehingga bangunan ini dapat terus berdiri, selain itu dengan fleksibilitas ruang dapat mempermudah dalam penataan ruang yang sesuai dengan kebutuhan penyewa.

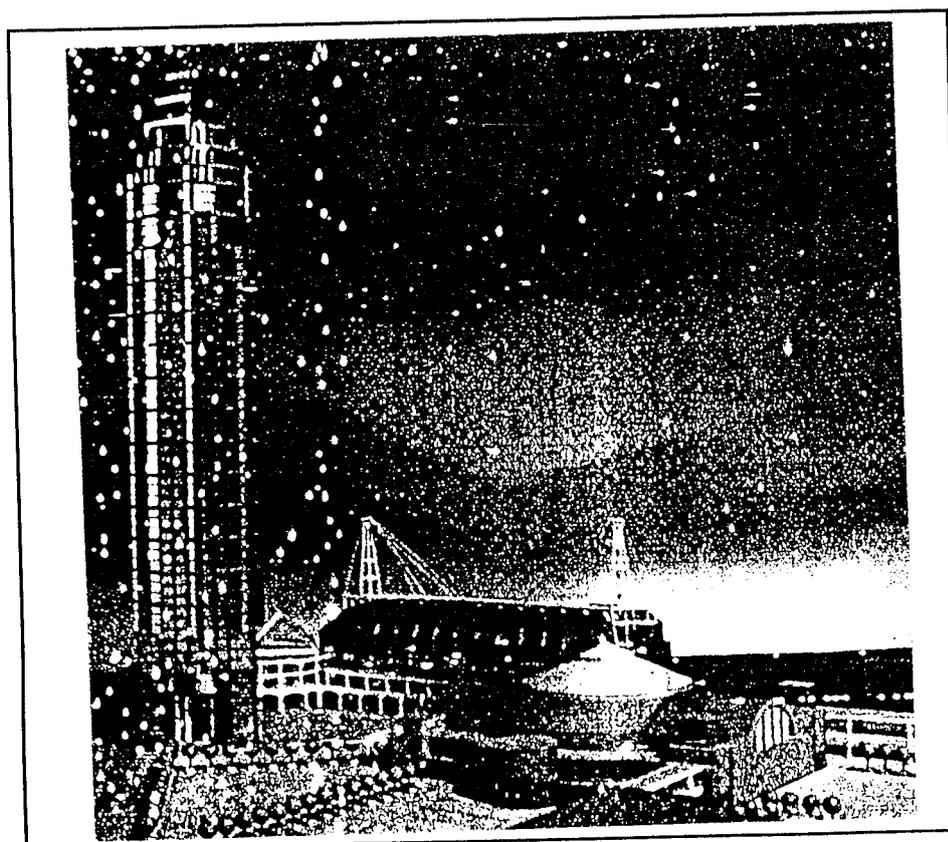
Didalam kantor sewa ini didukung dengan fasilitas penunjang berupa ruang rapat, bank, fasilitas kesehatan, copy center, mini market dan restaurant serta parkir yang luas baik parkir indoor maupun outdoor. Sehingga diharapkan kantor sewa ini nantinya mampu menampung perusahaan yang belum memiliki kantor sendiri dengan fasilitas yang memadai



Gambar 1.9.1.2  
Denah dan Potongan Gedung Masse Franfrurk, Jerman  
Sumber : Helmut Jahn, 1986

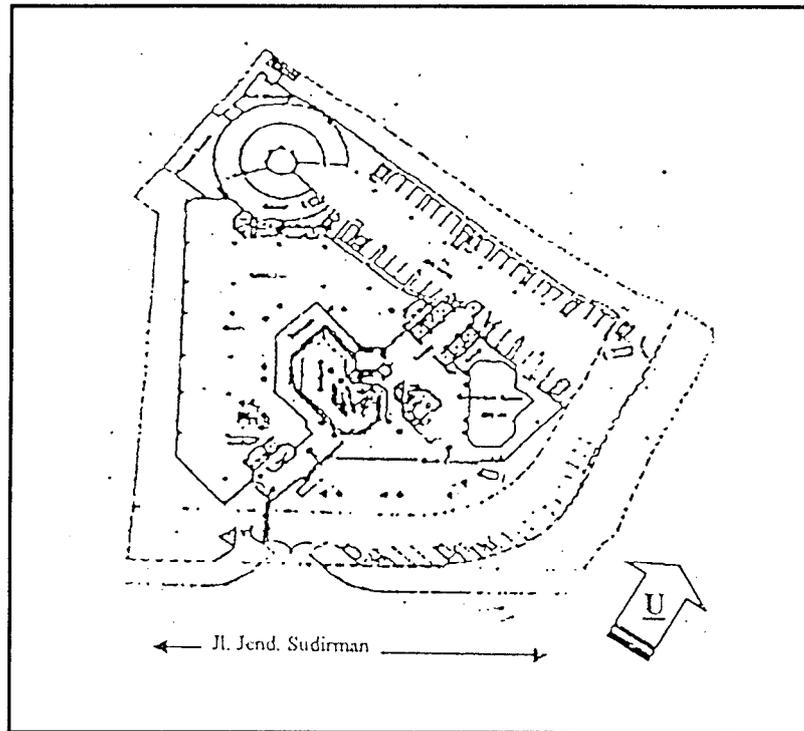


Gambar 1.9.1.3  
Tampak dan axono Gedung Masse Franfrurk, Jerman  
Sumber : Helmut Jahn, 1986

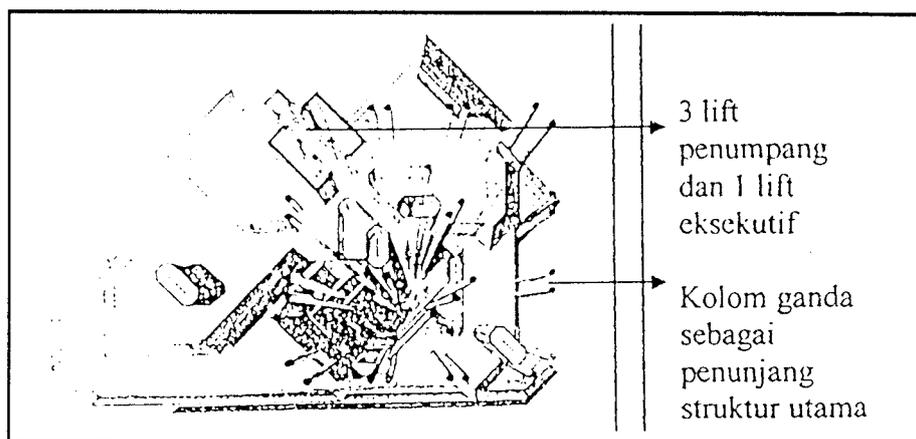


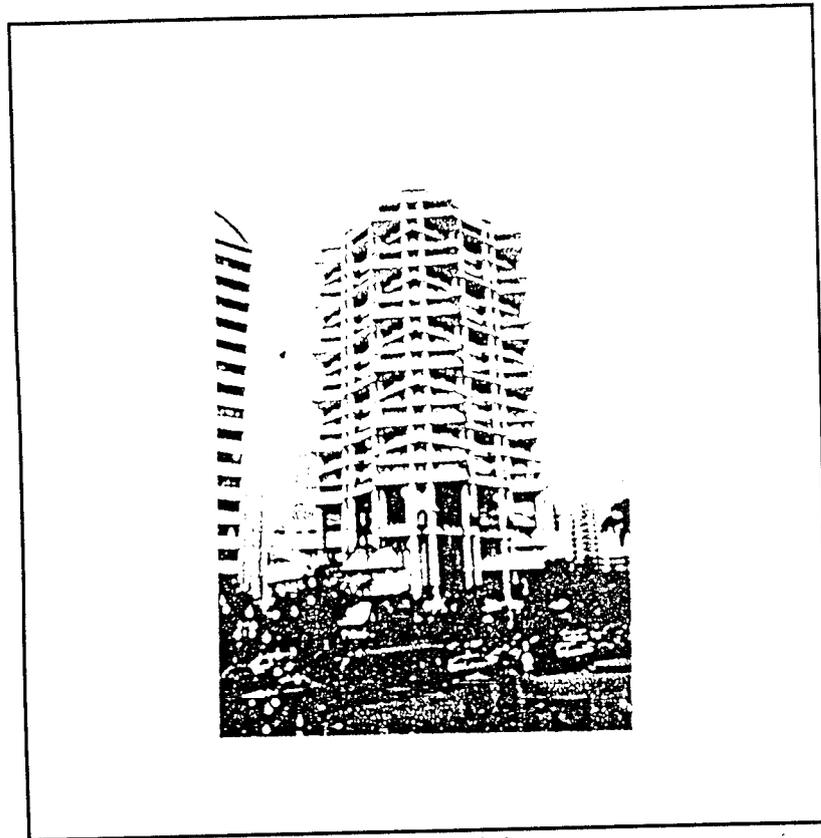
c. Titik servise

Penempatan titik servis berdasarkan grid



Gambar 1.9.2.4  
Denah dan Axono wisma darmala  
Sumber : Majalah kontruksi, feb 2001





Gambar 1.9.2.4  
Tampak wisma darmala

Sumber : Majalah kontruksi, feb 2001

### I.9.3. Wisma Hartono Yogyakarta

Gedung Wisma Hartono berada di *Central Bussines Distric* Yogyakarta, tepatnya di **Jalan Jendral Sudirman 59 Yogyakarta**, lokasi perkantoran, perhotelan, dan perbankan.

Batas gedung Wisma Hartono adalah sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jl.C. Simanjuntak
- Sebelah Timur : Perkantoran dan SLTP 8 Yogyakarta
- Sebelah Utara : Jl. KH. Muzakir, seberang jalan adalah SMU 6 dan Pasar Terban
- Sebelah Selatan : Jl. Jendral Sudirman, lokasi perkantoran, perhotelan dan perdagangan

## 2.3 Karakter kegiatan

### 2.3.1 Karakter kegiatan pada kantor sewa

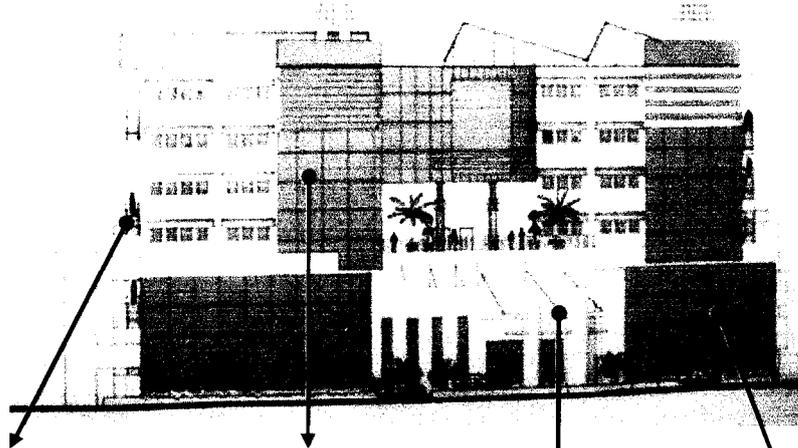
KLASIFIKASI	PENYEWA KANTOR	FUNGSI KOMERSIAL
PERMULAAN	MEMUSAT	MENYEBAR
FORMALITAS	FORMAL	NON FORMAL
PERUBAHAN	TENANG	RAMAI
PERGERAKAN	LAMBAT	CEPAT
PERUBAHAN	TERBATAS	BEBAS
PERUBAHAN	STATIS	DINAMIS

Tabel 2.3.1.1  
Karakter kegiatan Kantor Sewa  
Sumber : Analisa

### 2.3.1 Karakter kegiatan pengelola kantor

KLASIFIKASI	PENGELOLA KANTOR
PERMULAAN	MEMUSAT
FORMALITAS	SEMI FORMAL
PERUBAHAN	TENANG
PERGERAKAN	CEPAT
PERUBAHAN	BEBAS
PERUBAHAN	STATIS

Tabel 2.3.1.2  
Karakter Kegiatan pengelola Kantor  
Sumber : Analisa



Tangga darurat yang berda diluar bangunan mempermudah dalam penvelamatan

Bentuk segi empat tranformasi dari efisiensi runag yang maksimal dan dinamisna ruana kantor

Entrance bangunan dengan repetisi sebagai tranformasi dari keramaian

Bentuk lengkung sebagai tranformasi fasilitas komersial yang dinamis



Area doking barang untuk restoran

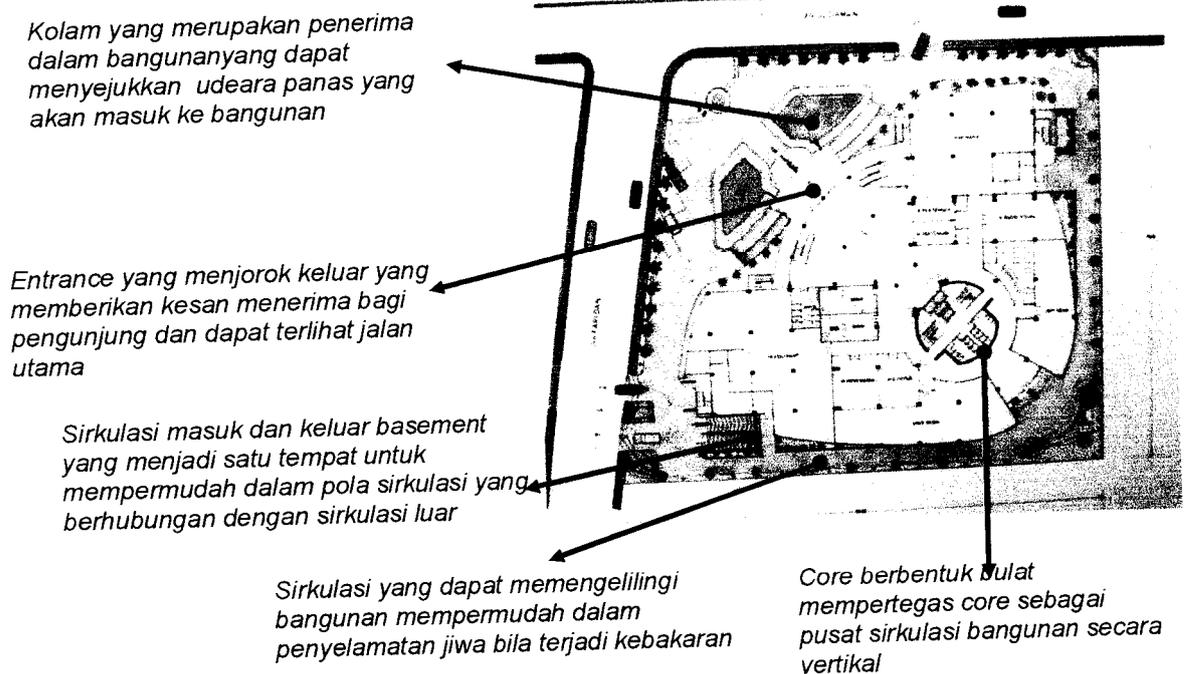
Dinding kaca yang menerus mengekpresikan konsep formal dari tranformasi kegiatan kantor yang formal

Bentuk lengkung sebagai transformasi dari ruang kantor yang dapat berubah-ubah( dinamis)



### Siteplan

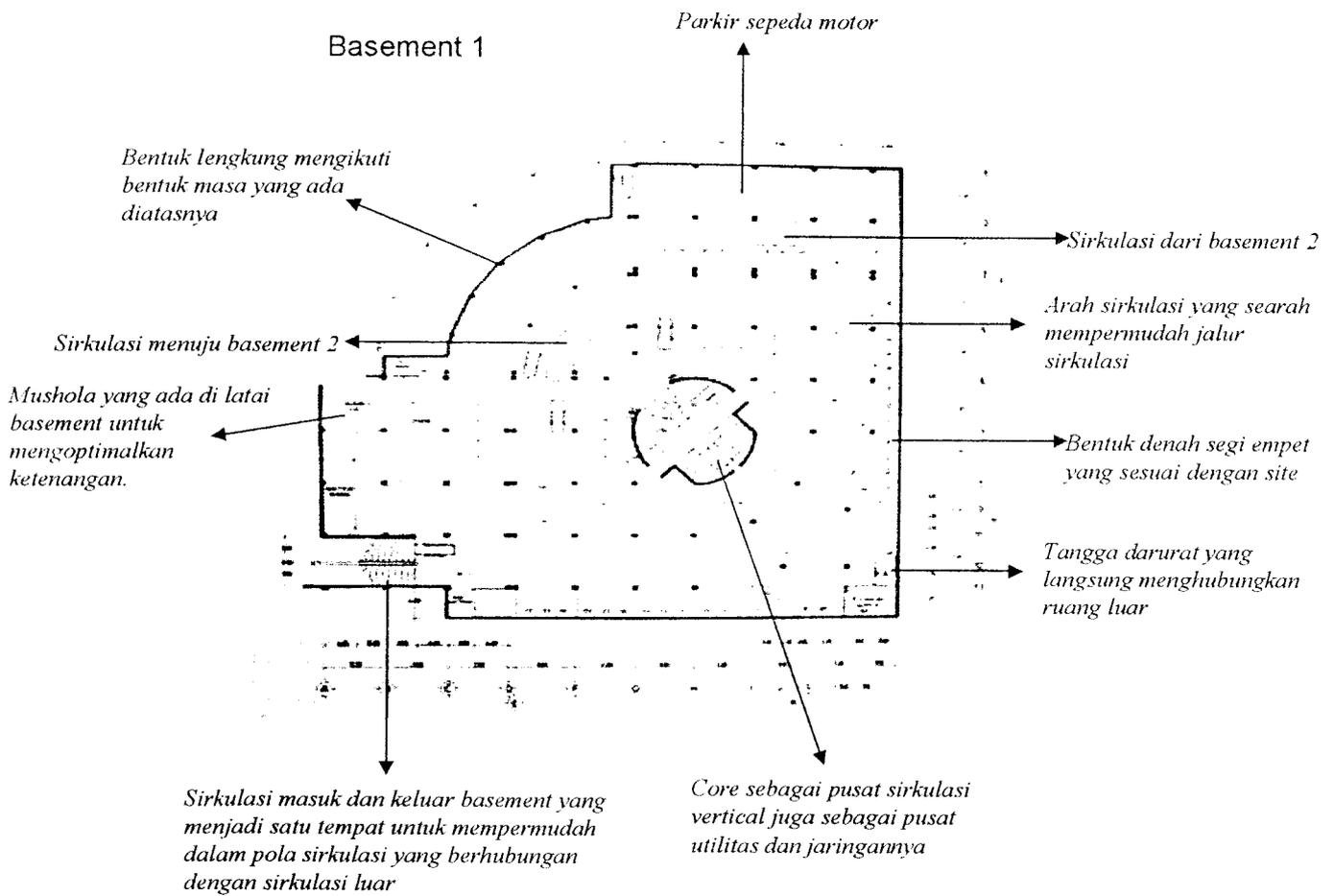
Siteplan menunjukkan desain perancangan keseluruhan kantor sewa ke dalam persil atau lahan. Tampak komposisi bentuk dengan konfigurasi memusat dengan core bangunan sebagai pusatnya.



Lahan parkir yang ada di halaman depan digunakan sebagai lahan parkir untuk tamu yang berkunjung dalam waktu yang singkat. Sirkulasi pada bangunan dapat dicapai dari dua arah yaitu dari jalan Sudirman dan jalan Faridan

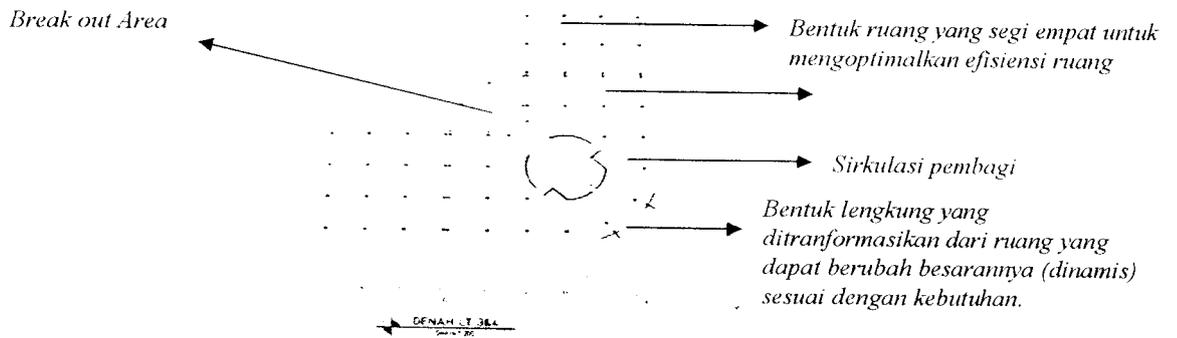
#### 4.2.2 lantai basement

Fungsi dominan pada lantai basement adalah sebagai ruang parkir, selain juga untuk docking barang dan untuk ruang utilitas. Lantai basement terdiri dari dua lantai.

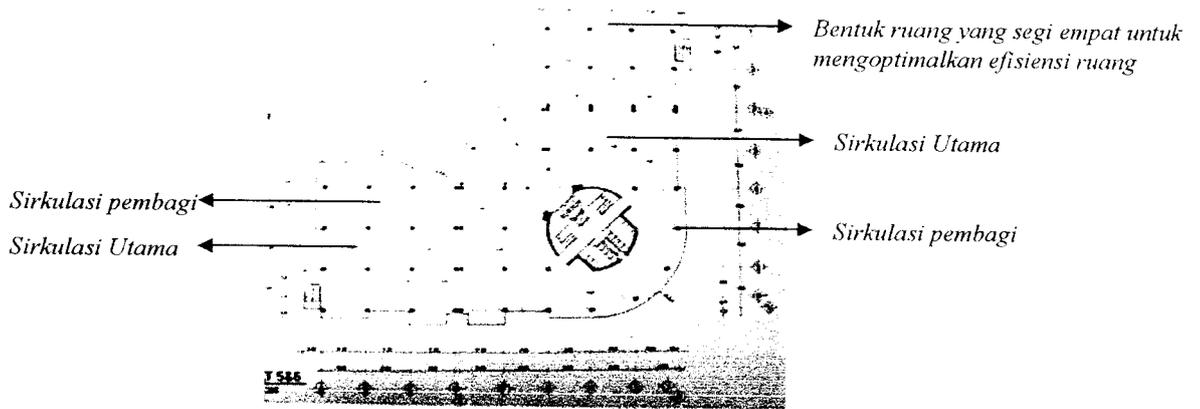


### 4.2.3 Denah lantai 3,4 dan It 5,6

Pada lantai ini sebagian besar sudah digunakan untuk area kantor yang digunakan untuk kantor tipe menengah dan besar yang memerlukan prifatisasi yang besar. Untuk lantai 3 ada ruang untuk break out area yang dilengkapi mini bar



Denah It 3 & 4



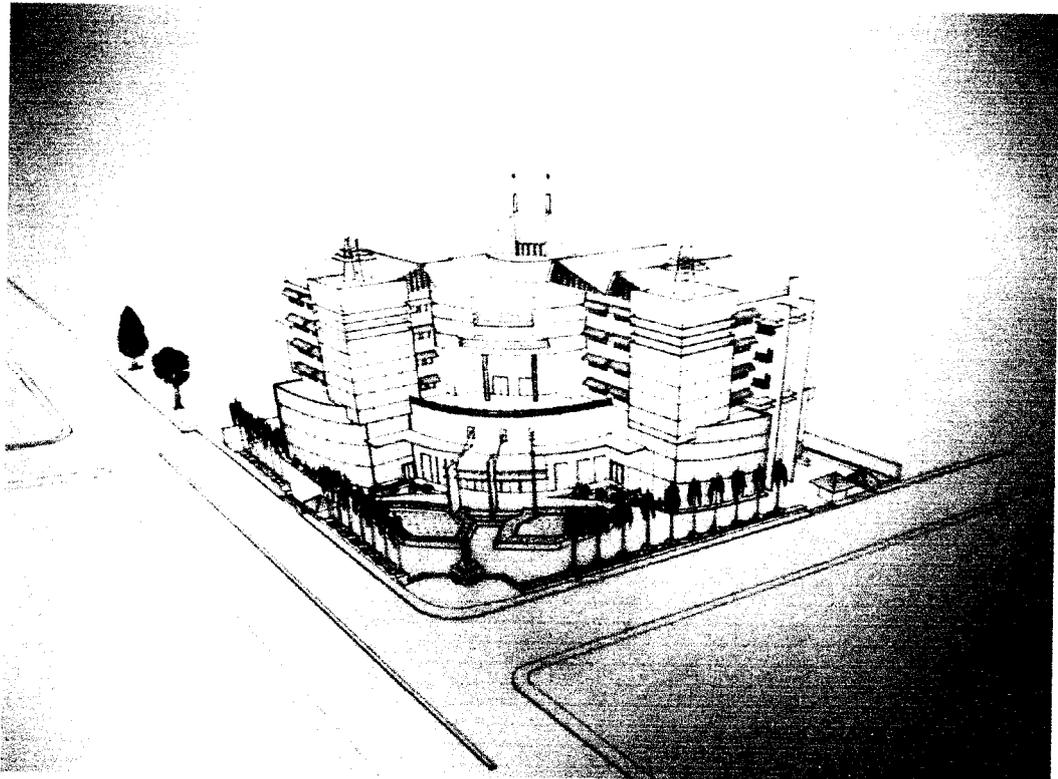
Denah It 5 & 6

Untuk denah It 4, 5, 6 merupakan lantai yang satu lantai penuh digunakan untuk kantor.



### **Eksterior Bangunan**

Menunjukkan fasad bangunan dari atas dan sisi depan yang memperlihatkan entrance bangunan



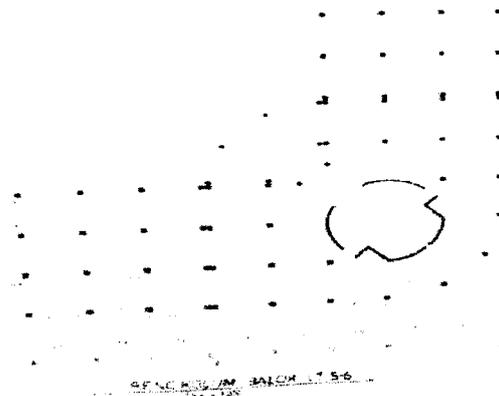
besaran kantor

- ❖ KANTOR PERWAKILAN  
69.12 M<sup>2</sup> Atau 12 X 5.76 M<sup>2</sup>, dari luasan standart 72 M<sup>2</sup>
- ❖ KANTOR CABANG  
138.24 M<sup>2</sup> Atau 24 X 5.76 M<sup>2</sup>, dari luasan standart 146M<sup>2</sup>
- ❖ KANTOR PUSAT  
184.32 M<sup>2</sup> Atau 32 X 5.76 M<sup>2</sup>, dari luasan standart 189 M<sup>2</sup>

Type	Grid	Luas (m <sup>2</sup> )
1	6 x 5.76 m <sup>2</sup>	34.56 m <sup>2</sup>
2	12 x 5.76 m <sup>2</sup>	69.12 m <sup>2</sup>
3	24 x 5.76 m <sup>2</sup>	138.24 m <sup>2</sup>
4	32 x 5.76 m <sup>2</sup>	184.32 m <sup>2</sup>

Luasan kantor sewa

- Type 1 dengan luasan 35 unit x 34.56 = 1.209.6 m<sup>2</sup>
- Type 2 dengan luasan 57 unit x 69.12 = 3.939.84 m<sup>2</sup>
- Type 3 dengan luasan 17 unit x 138.24 = 2.350.08 m<sup>2</sup>
- Type 4 dengan luasan 6 unit x 184.32 = 1.105.92 m<sup>2</sup>
- Jumlah total dari luasan yang ada adalah: 8.605.44 M<sup>2</sup>



Modul struktur setelah perancangan 7.2 x 7.2 sesuai dengan kelipatan modul terkecil ( 3 x 2.4 )

## Daftar pustaka

- Callender, J. H., ed. *Time-Saver Standards for Architectural Design Data*. New York: McGraw-Hill, 1982.
- Eberthard H. Zeidedler, *Multi-Use Architecture in Urban Context*, Van Nostrand Reinhold Company, New York, 1983.
- Ernst Neufert, *Data Arsitek*, Alih Bahasa Sjamsu Amril, Penerbit Erlangga Jakarta, 1999.
- Francis Duffy, 1976, *Planning Office Space*.
- Hoke J. R., Jr., ed. *Architectural Graphic Standards*. New York: John Wiley & Sons, 1988.
- Noor Cholis Idham, ST, *Superblok*, Materi Kuliah Studio Perancangan Arsitektur Lima, 2002
- Peter B. Brandt, AIA, *Office Design*, Librari of Congress Cataloging-In-Publication Data, copyright 1992.
- RUTRIK, Yogyakarta tahun 1994-2004*, Pemerintah Kota Dati II Yogyakarta.
- [www.NewsProperti.com](http://www.NewsProperti.com)