

جامعة الإسلام في إندونيسيا

**BAB**



### BAB III

## ANALISA DAN SINTESA FUNGSI GEDUNG KOMERSIAL PADA KAWASAN BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO

### 3.1. ANALISA ORGANISASI MANAGERIAL

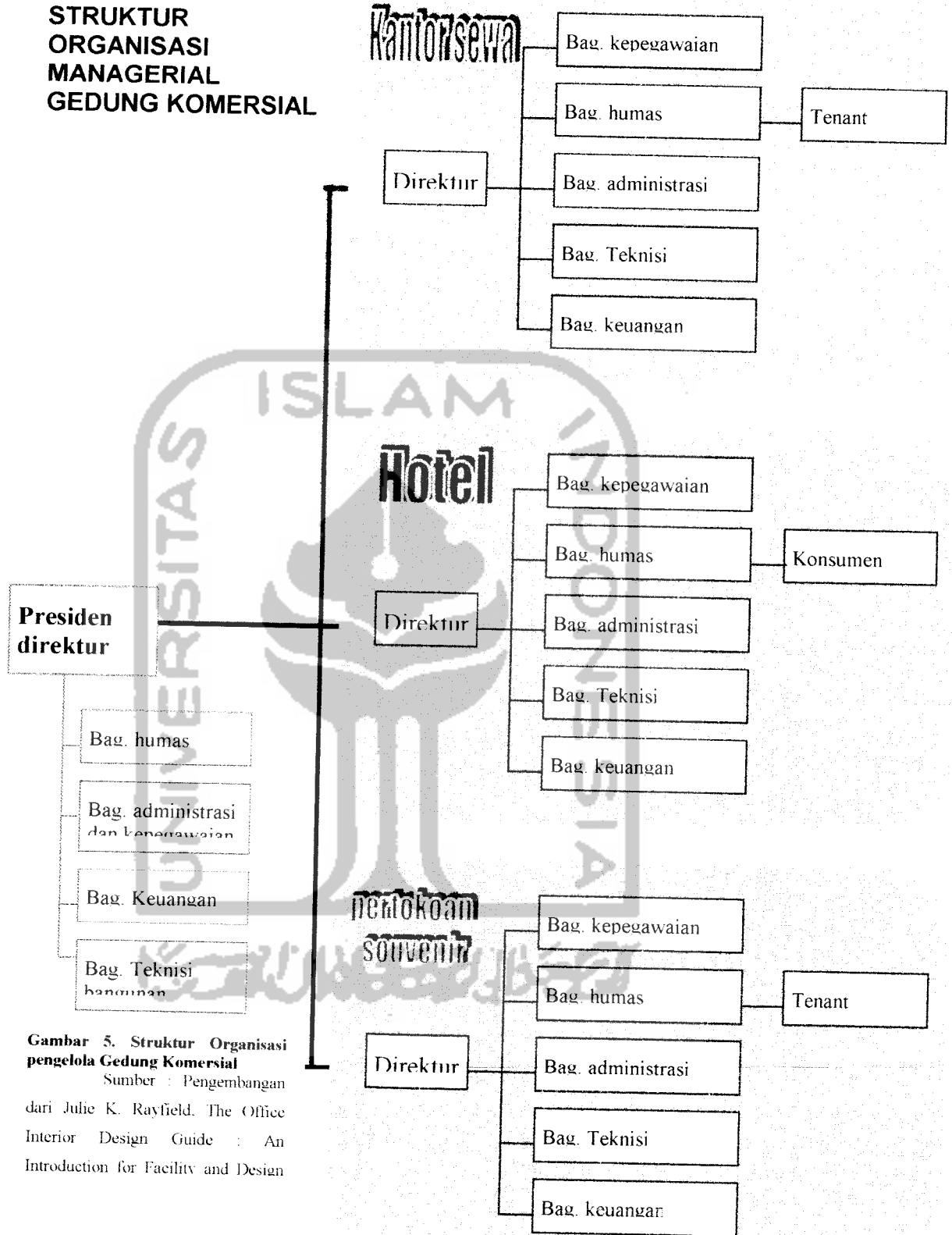
Tahap analisa organisasi managerial dilakukan untuk membuat perumusan penyelenggaraan tiap-tiap fungsi yang ada pada Gedung Komersial ini. Hal ini dilakukan untuk menentukan kebutuhan ruang apa sajakah yang digunakan untuk tiap-tiap personel pada masing-masing fungsi di dalam gedung komersial ini.

Sebelum itu perlu dibuat struktur organisasi perusahaan pengelola dari Gedung Komersial ini untuk mendapatkan tugas dan wewenang dari elemen-elemen organisasi sehingga jelas tugas dan kewajibannya masing-masing dalam keberlangsungan keseluruhan proses kegiatan yang ada di Gedung Komersial ini.

Sistem managerial pada Gedung Komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo memiliki sebuah sistem umum yang mengatur Gedung komersial secara umum dan tiga subsistem yang masing-masing mengatur fungsi hotel, kantor sewa dan pertokoan Souvenir. Walaupun sistem ini dinilai kurang efisien karena akan membuat jumlah karyawan menjadi banyak, akan tetapi hal ini lebih dimaksudkan untuk mendapatkan optimalisasi dari fungsi-fungsi yang ada dan juga mengoptimalkan kinerja dari para karyawan, sebab masing-masing fungsi diatur oleh staff-staff yang ahli dibidangnya tanpa harus mengurus manajemen fungsi lain. Berikut adalah struktur organisasi perusahaan pengelola Gedung Komersial pada Kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo :



**STRUKTUR ORGANISASI MANAGERIAL GEDUNG KOMERSIAL**



**Gambar 5. Struktur Organisasi pengelola Gedung Komersial**  
 Sumber : Pengembangan dari Julie K. Rayfield. The Office Interior Design Guide : An Introduction for Facility and Design



# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

## **Aktifitas-aktifitas yang terjadi.**

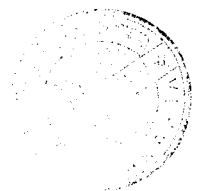
Aktifitas yang terjadi dalam Gedung Komersial ini terbagi dalam tiga fungsi yaitu :

1. Kelompok Fungsi Utama
2. Kelompok Fungsi Pelengkap.
3. Kelompok Fungsi Penunjang.

**Tabel 12 : Aktifitas dan pelaku pada fungsi utama**

No	Fungsi	Pelaku	Perilaku/ aktivitas
1	Kantor Sewa	Penyewa, pengunjung	Penyewa : bekerja, istirahat, makan siang, lembur Umum : membuat janji, menunggu, pertemuan bisnis termasuk proses transaksi.
2	Hotel	Staff, tamu	Tamu : istirahat, makan dan minum, kerja. Staff : administrasi, cleaning, laundry, food and beverage preparation
3	Pertokoan Souvenir	Penyewa, pengunjung	Penyewa : distribusi barang, merchandise, pergudangan, jaga toko, transaksi, istirahat Pengunjung : rekreasi melihat- lihat merchandise, makan dan minum, berbelanja souvenir.

Sumber : analisa penulis



**Tabel 13 : Aktivitas dan pelaku pada fungsi pelengkap**

No	Fungsi	Pemakai	Perilaku/ Aktivitas
1	Fasilitas konferensi dan konvensi	Staff, pengunjung, penyewa	Staff : administrasi, cleaning, preparing Pengunjung : menyaksikan undangan presentasi atau fashion show, pertemuan, makan dan minum Penyewa : persiapan presentasi, pertemuan
2	Eksekutif Club	Staff, pengunjung	Staff : administrasi, cleaning Pengunjung : presentasi, pertemuan, lobbying
3	Fasilitas hiburan 1. restaurant 2. pub	Staff, pengunjung	Pengunjung : makan dan minum, relaks, mendengarkan musik secara langsung (live show)

Sumber : analisa penulis

**Tabel 14 : Aktivitas dan pelaku pada fungsi penunjang**

No	Fungsi	Pelaku	Perilaku/ Aktivitas
1	1. parkir 2. pengelola (manajemen bangunan) 3. ruang pengikat kegiatan 4. ruang mekanikal elektrik	Staff, pengunjung Staff Pengunjung Staff	Parkir kendaraan Staff : pertemuan dengan eksternal klien (penyewa dan supplier), administrasi bangunan. Berinteraksi Mengatur pengoperasian dan menjaga kinerja mesin-mesin yang ada pada ruang MEE

Sumber : analisa penulis



### 3.2.ANALISA KEGIATAN

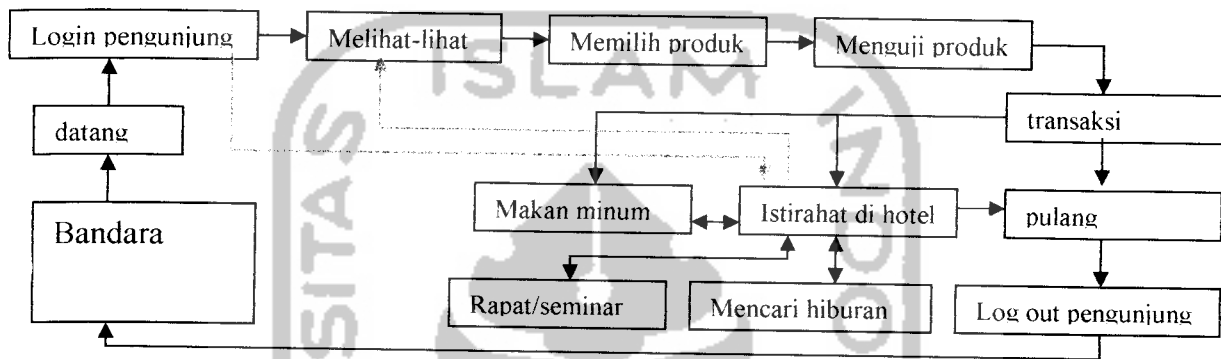
#### Proses kerja dari kegiatan-kegiatan yang ada

Analisa kegiatan dilakukan untuk mengetahui ruang-ruang apa sajakah yang dibutuhkan dalam serangkaian kegiatan bisnis sesuai dengan karakter masing-masing bisnis itu sendiri sehingga ruang-ruang tersebut mampu menciptakan efisiensi kerja dan efektifitas kegiatan. Kegiatan yang dianalisa adalah:

##### a. Kegiatan konsumen

Dibedakan menurut jenis bisnis yang dilakukan, yaitu :

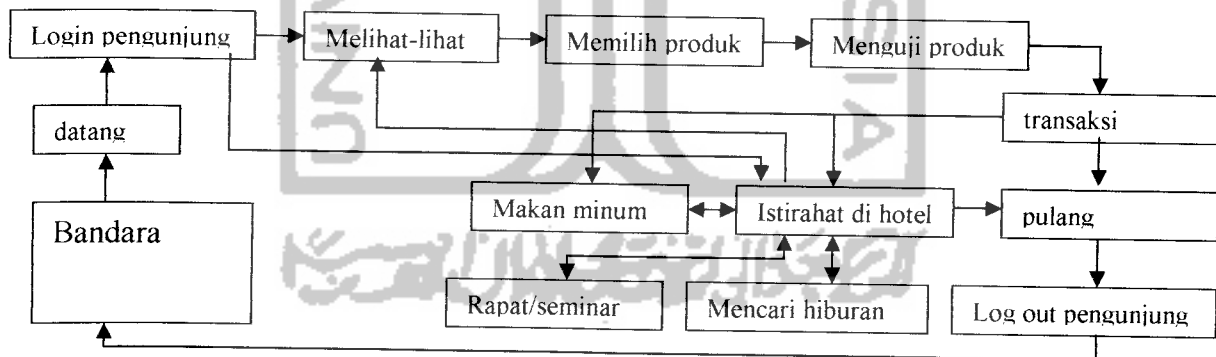
##### 1) Konsumen Tekstil



Gambar 6. : Kegiatan Konsumen Tekstil

Sumber : Pemikiran

##### 2) Konsumen Kulit

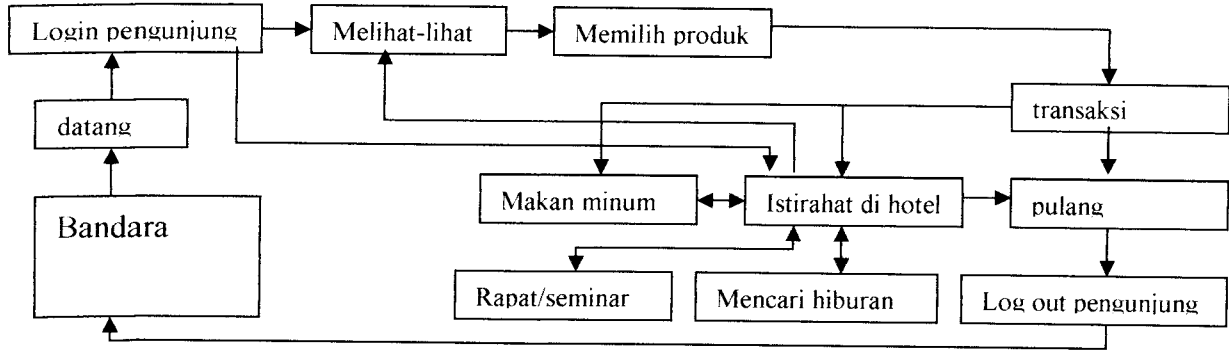


Gambar 7. : Kegiatan Konsumen Kulit

Sumber : Pemikiran



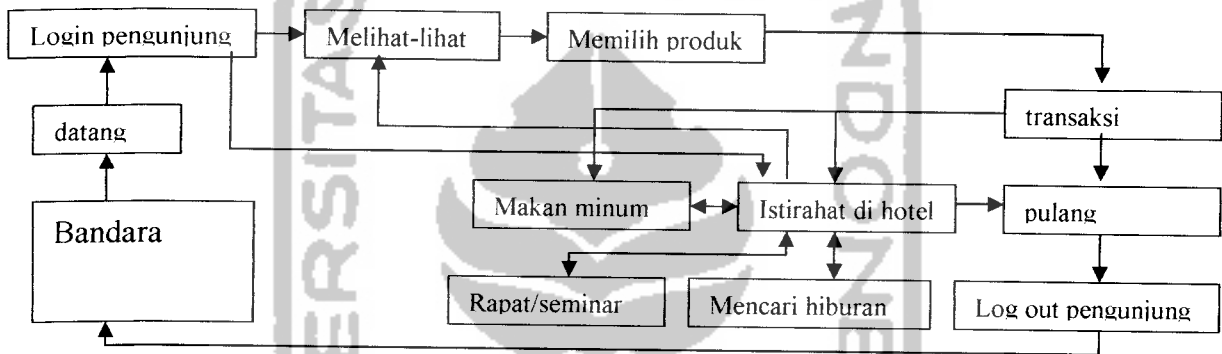
3) Konsumen Lampu Hias



**Gambar 8. : Kegiatan Konsumen Lampu Hias**

Sumber : Pemikiran

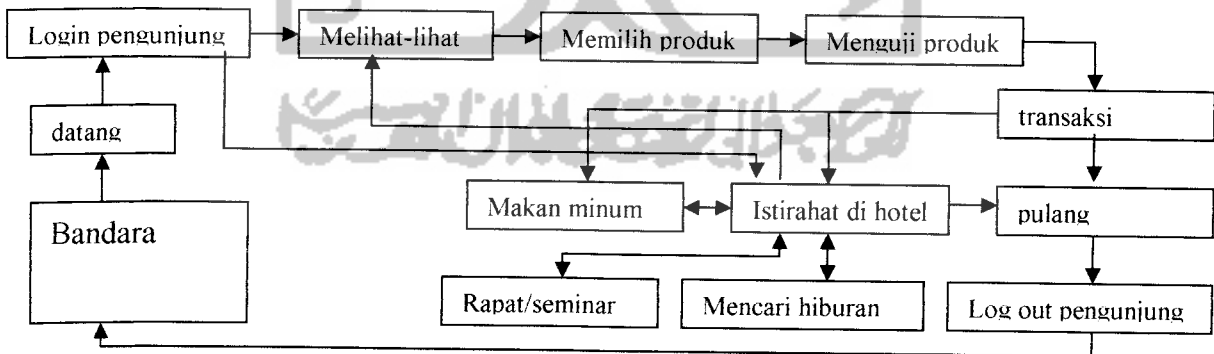
4) Konsumen sparepart elektronik



**Gambar 9. : Kegiatan Konsumen sparepart elektronik**

Sumber : Pemikiran

5) Konsumen kerajinan

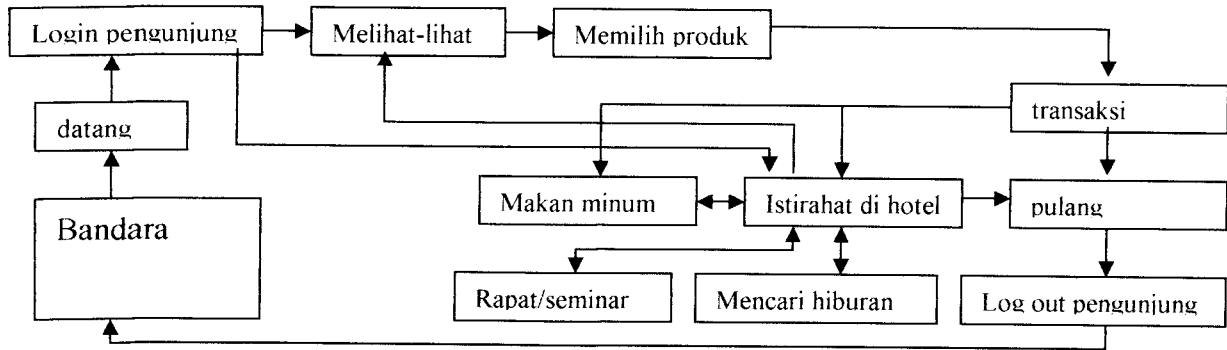


**Gambar 10. : Kegiatan Konsumen Kerajinan**

Sumber : Pemikiran



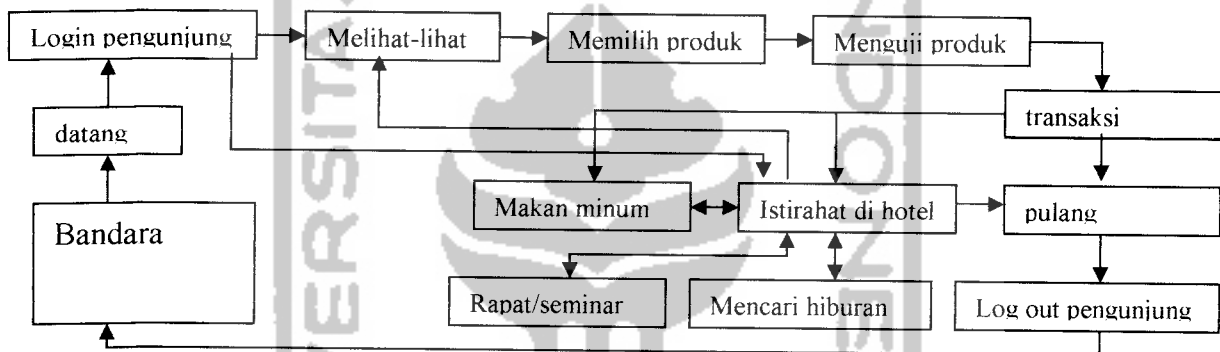
6) Konsumen Batik



**Gambar 11. : Kegiatan Konsumen Batik**

Sumber : Pemikiran

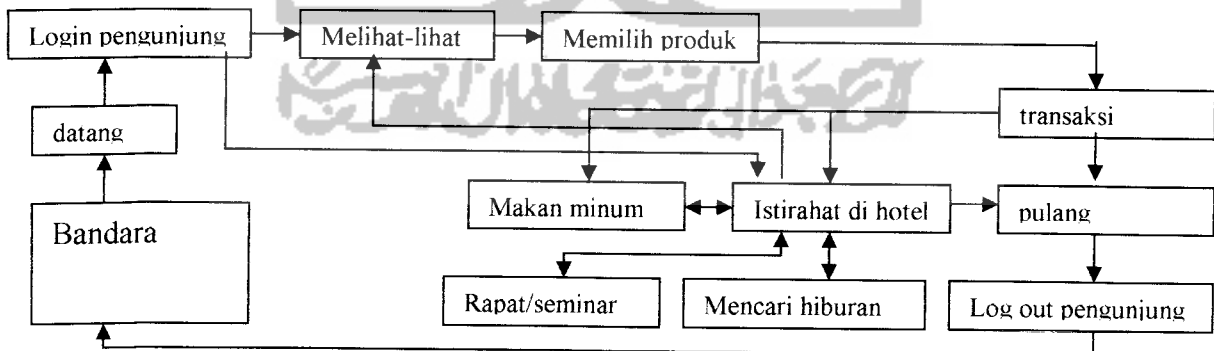
7) Konsumen kayu



**Gambar 12. : Kegiatan Konsumen Kayu**

Sumber : Pemikiran

8) Konsumen Tanaman Bunga



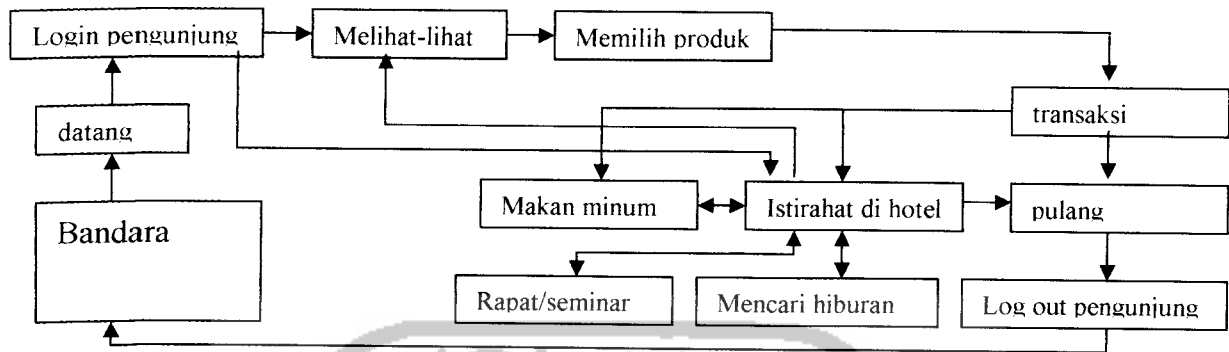
**Gambar 13. : Kegiatan Konsumen Tanaman Bunga**

Sumber : Pemikiran



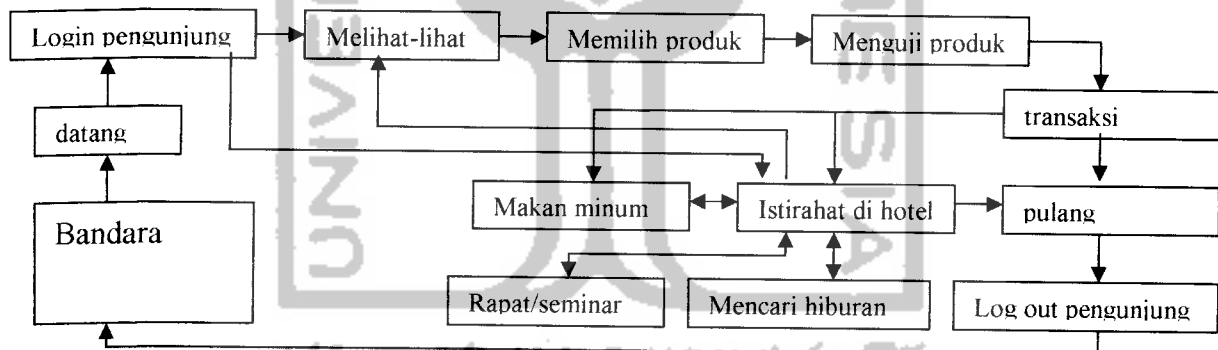


9) Konsumen Garmen



Gambar 14. : Kegiatan Konsumen Garmen  
Sumber : Pemikiran

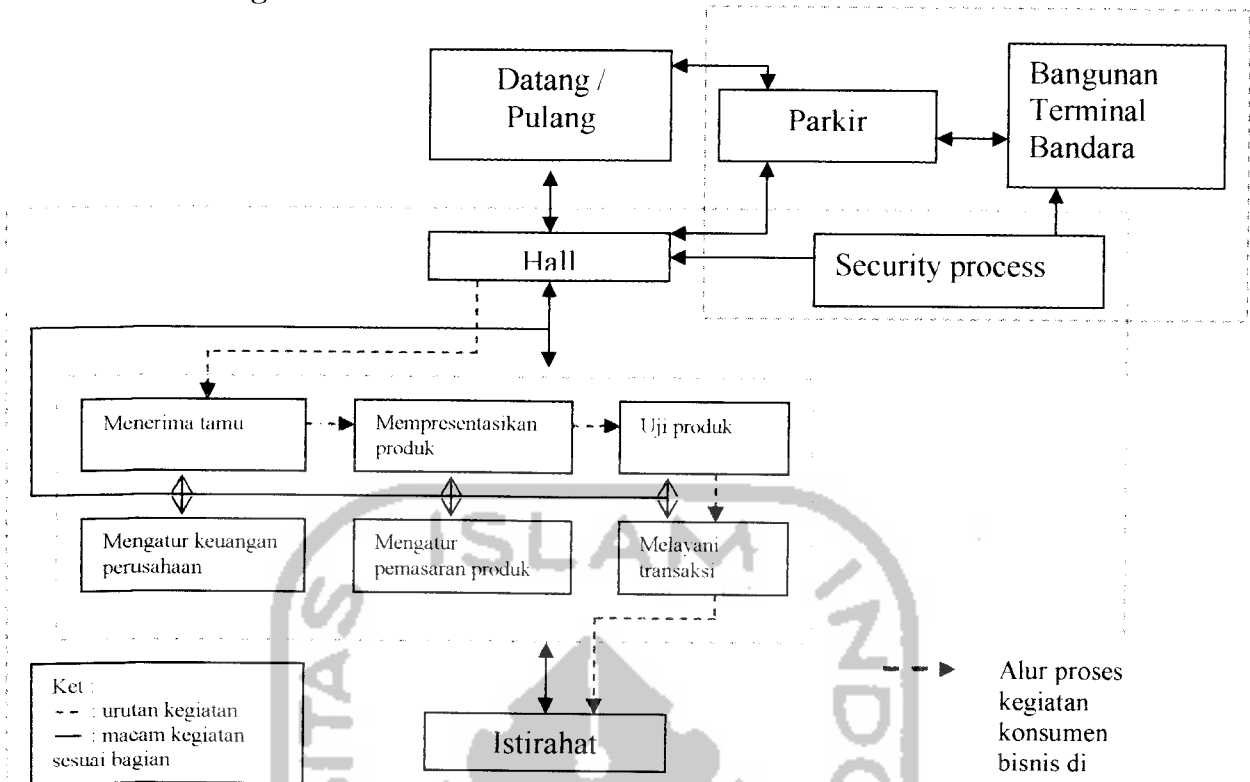
10) Konsumen Furniture



Gambar 15. : Kegiatan Konsumen Furniture  
Sumber : Pemikiran

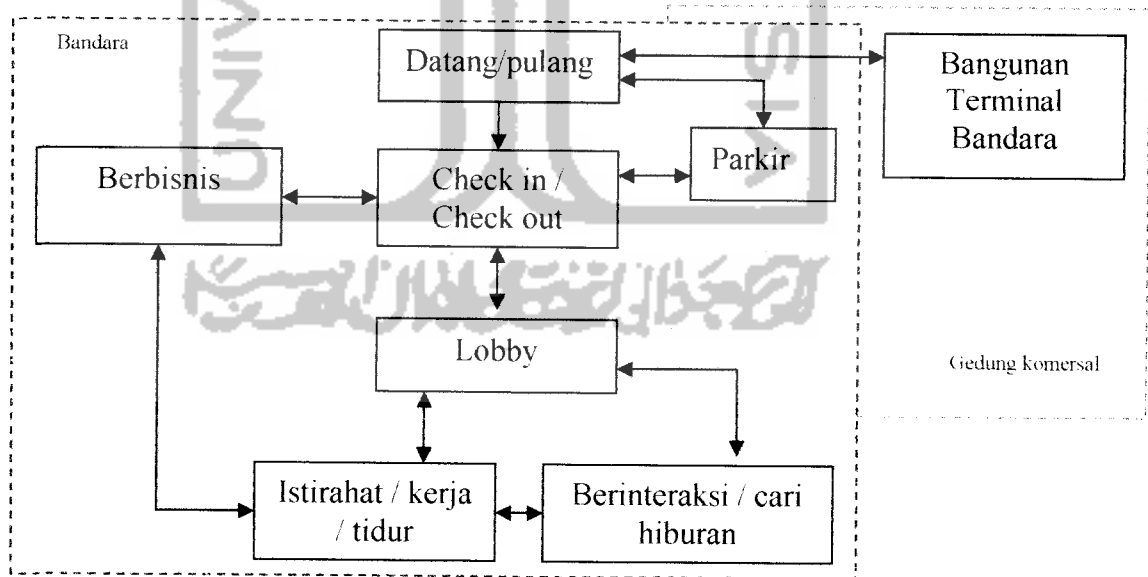


**b. Kegiatan Tenant**



**Gambar 16. : Kegiatan karyawan kantor sewa**  
Sumber : Pemikiran

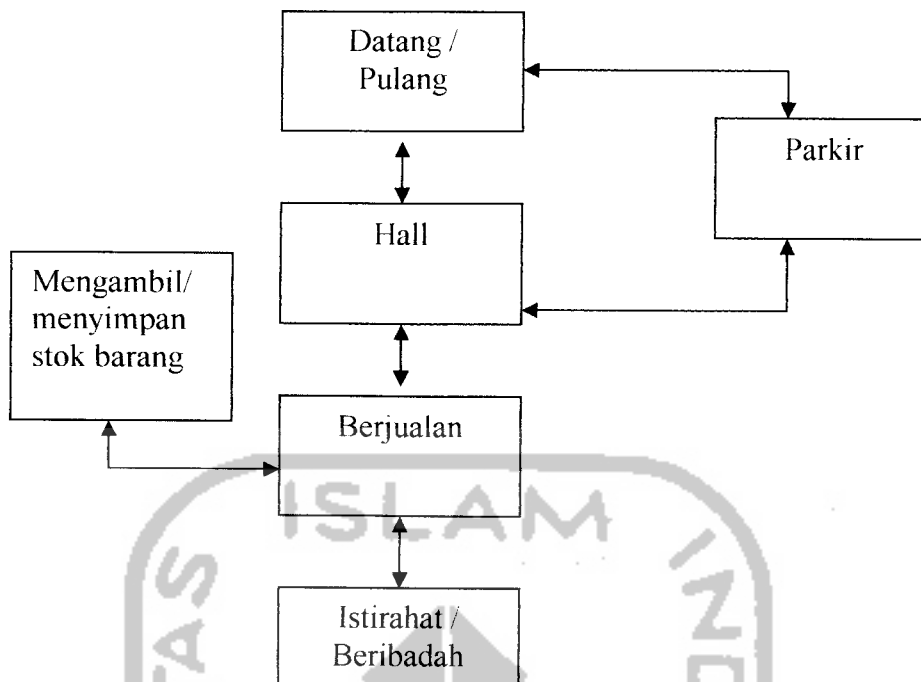
**c. Kegiatan Penyewa kamar hotel**



**Gambar 17. : Kegiatan penyewa kamar hotel**  
Sumber : Pemikiran

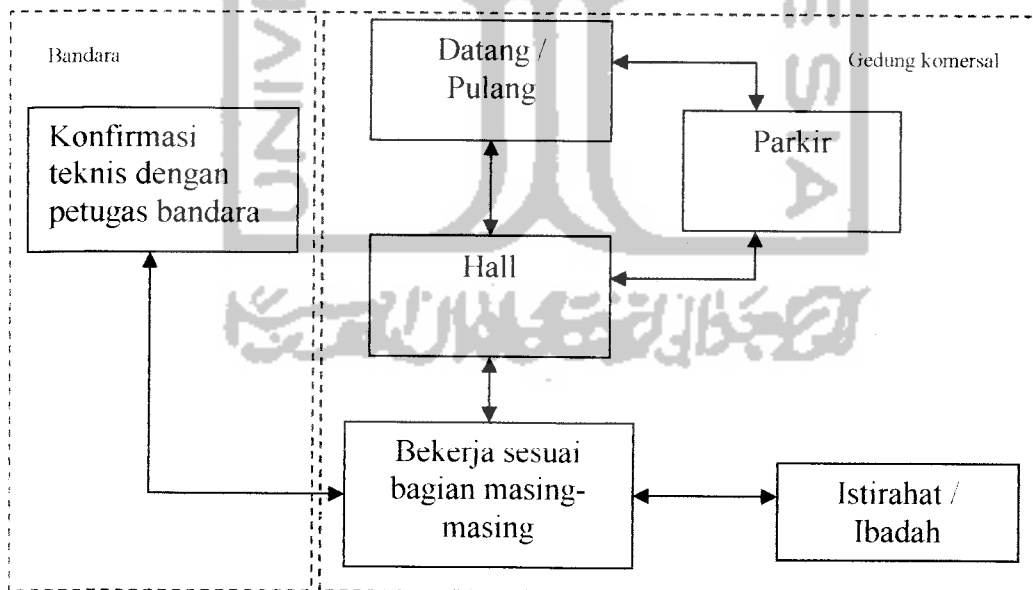


d. Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir



Gambar 18. : Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir  
Sumber : Pemikiran

e. Kegiatan Pengelola Gedung Komersial



Gambar 19. Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir  
Sumber : Pemikiran



## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Dari proses aktifitas di atas maka didapat jenis-jenis ruang yang dibutuhkan adalah :

Fungsi hotel :

1. ruang kamar
2. ruang resepsionis
3. ruang lobby
4. restoran
5. pub
6. area parkir
7. ruang servis
8. ruang pengelola

Fungsi kantor sewa :

1. hall
2. ruang kantor terdiri dari :
  - a. ruang peraga
  - b. ruang uji
  - c. ruang work shop
  - d. ruang administrasi
  - e. ruang transaksi
  - f. ruang pemasaran dan promosi
  - g. show room

3. kantin
4. ruang security
5. area parkir
6. restoran
7. ruang konvensi dan konferensi
8. hotel
9. pub
10. eksekutif klub
11. ruang sekurity



12. ruang hiburan(pub)
13. ruang pengelola

Fungsi pertokoan souvenir :

1. ruang toko
2. hall
3. kantin
4. musholla
5. area parkir
6. gudang
7. ruang pengelola

Fungsi Pengelola Gedung Komersial :

1. hall
2. ruang kantor pengelola
3. ruang servis
4. area parkir
5. musholla
6. kantin
7. ruang mekanikal elektrik
8. ruang keamanan

### 3.3.ANALISA KEAMANAN

Pada prinsipnya kegiatan yang ada di dalam gedung komersial ini tidak memerlukan keamanan yang ekstra ketat karena kegiatan-kegiatan yang ada adalah kegiatan bisnis biasa dan juga pada hotel, kegiatan yang ada juga hanya menginap biasa tanpa ada hal yang perlu pengamanan ekstra. Hanya saja pada entrance konsumen dari bandara memang perlu diadakan pengontrolan ekstra ketat guna mengantisipasi masuknya barang-barang terlarang seperti ; narkoba atau senjata api ilegal.



Maka dari itu ruang-ruang di dalam gedung komersial ini cukup dengan kontrol keamanan standard. Sedangkan kontrol ekstra dilakukan pada tiap-entrance baik itu main entrance maupun entrance barang.

### 3.4.ANALISA KENYAMANAN

Kenyamanan yang akan dibahas adalah prinsip kenyamanan gerak di dalam bangunan dan pengkondisian udara serta pencahayaan pada ruang-ruang.

Dalam merancang suatu sistem sirkulasi tidak lepas dari bentuk ukuran dan perencanaan ruang gerak yang layak untuk wadah pergerakan kegiatan manusia. Faktor pergerakan manusia akan mempengaruhi besaran ruang terutama ruang sirkulasi, anatomi dari tubuh manusia juga dapat mempengaruhi besaran dari ruang sirkulasi.

Dalam hal ini standard besaran yang digunakan sebagai pedoman untuk bangunan multyifungsi ini dengan menggunakan standard pergerakan manusia normal.

Berikut ini diuraikan berbagai ukuran standar untuk pergerakan :

a. Ruang gerak manusia normal

Ruang gerak untuk manusia normal pada waktu berjalan adalah 80 Cm sedangkan ruang gerak untuk manusia supaya nyaman saat berpapasan adalah 120 Cm.

b. Kebutuhan ruang gerak dalam sekelompok orang

Kebutuhan gerak dari manusia saat dia berkelompok dengan manusia normal adalah 170 Cm untuk berjajar empat orang sedangkan untuk berderet empat orang adalah 200 Cm sedangkan untuk manusia yang membawa barang seperti tas koper, tas ransel dsb, adalah 225 Cm untuk empat orang

c. Ukuran sambil melangkah, kebutuhan-kebutuhan dalam berbagai gerak tubuh

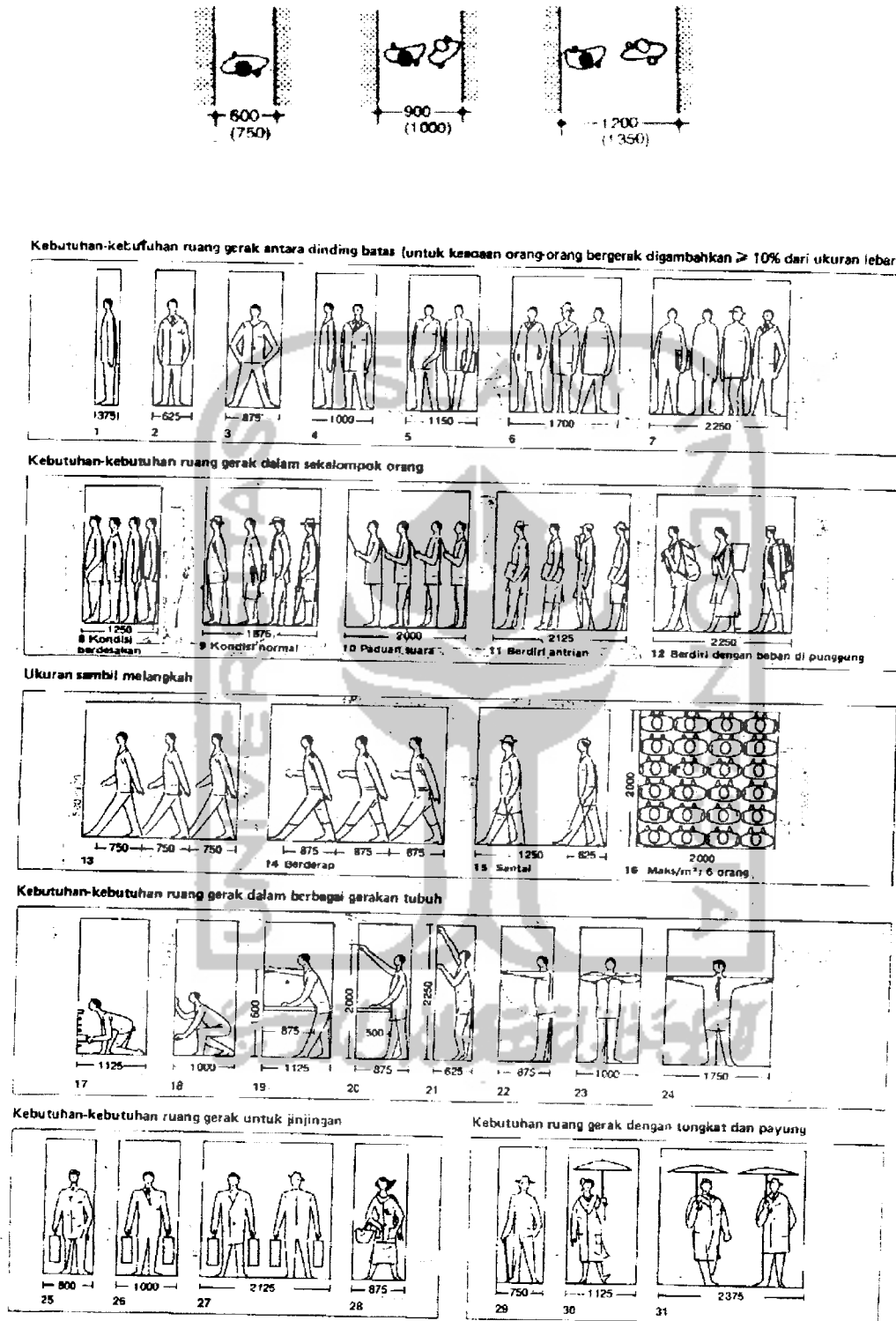
Untuk kebutuhan pergerakan manusia saat melangkah normal adalah 75 Cm sedangkan untuk langkah yang tergesa atau cepat adalah 87,5 Cm

d. Kebutuhan ruang gerak untuk jinjingan

Pergerakan manusia untuk manusia normal saat dia membawa jinjingan satu orang memerlukan 100Cm



# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surabaya



**Gambar20. : Standard gerak manusia normal**  
Sumber : Ernst Neufert. 1993, Data Arsitek Jilid 1, Erlangga, Jakarta.



Untuk tercapai kenyamanan pada bangunan multifungsi ini maka :

#### 1. Hotel

Untuk area hotel sirkulasi pergerakan yang perlu diperhatikan adalah selasar. Selasar ini harus mempunyai modul minimal 120 Cm sehingga kenyamanan orang berjalan terpenuhi. Kenyamanan lainnya adalah kenyamanan dari sistem pencahayaan dan penghawaan. Pencahayaan pada kamar hotel adalah perpaduan dari pencahayaan alami dan buatan dengan intensitas yang dapat diubah-ubah sesuai keinginan penyewa. Sistem penghawaan buatan dengan AC sistem split untuk kemudahan operasional dan untuk memberikan kenyamanan penuh pada tiap kamar.

#### 2. Kantor Sewa

Pada kantor sewa jarak untuk pengaturan meja dan kursi merupakan faktor penentu terciptanya kenyamanan gerak bagi pengguna yaitu dengan jarak 100 Cm. kenyamanan yang lain adalah tentang penghawaan dan pencahayaan, pada tiap kantor sewa diterapkan penghawaan buatan dengan AC sistem sentral sehingga pada tiap-tiap ruang mendapatkan intensitas penghawaan yang sama. Untuk pencahayaan utama adalah pencahayaan buatan dengan lampu fluoresent untuk menghindari radiasi panas dari lampu bila lampu yang dipakai adalah lampu pijar sedangkan untuk pencahayaan tambahan adalah pencahayaan buatan untuk mendapatkan suasana yang alami.

#### 3. Toko Souvenir

Untuk kenyamanan gerak pada toko souvenir maka harus diperhitungkan pula pergerakan manusia dengan tas sehingga modul yang didapat adalah 100 Cm untuk setiap orang. Tentang penghawaan maka pada area pertokoan kondisinya disamakan dengan kantor sewa yaitu dengan AC sistem sentral untuk mendapatkan intensitas yang sama pada tiap-tiap toko. Pencahayaan pada area pertokoan souvenir murni dari pencahayaan buatan yang dilengkapi dengan terminal-terminal arus agar penyesuaian kebutuhan dapat dilakukan dengan mudah misalnya menambah lampu-lampu hias pada etalase toko agar terlihat lebih menarik.

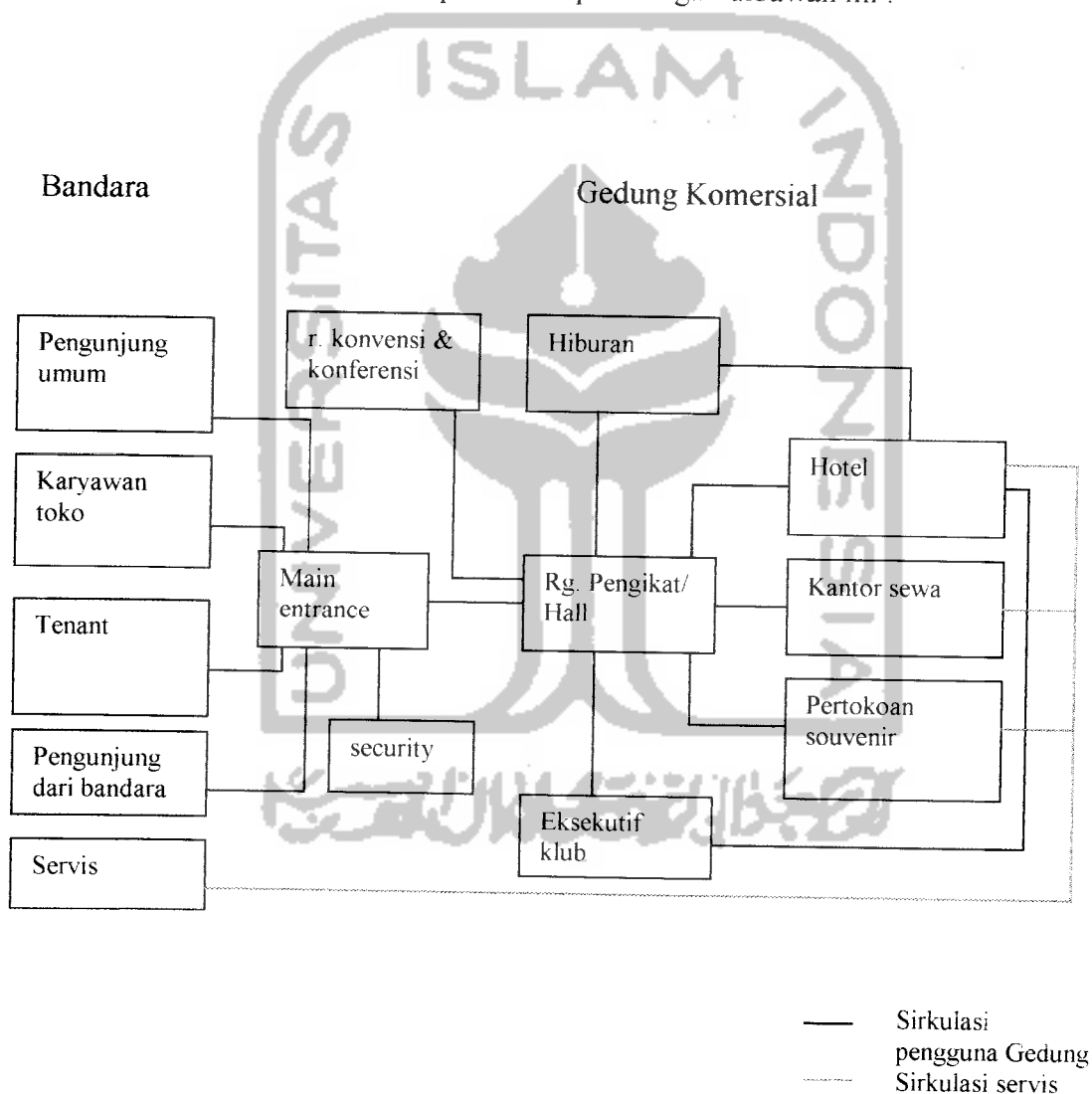




### 3.5. ANALISA SIRKULASI

#### 3.5.1. Pola Sirkulasi

Pada dasarnya sistem sirkulasi dalam bangunan diatur melalui main entrance yang terdiri dari side entrance untuk tiap macam pengguna yang berbeda untuk memudahkan pengontrolan keamanan terutama bagi pengunjung dari bandara. Kemudian diarahkan menuju ruang pengikat kegiatan agar tercipta integritas fungsi, setelah itu diarahkan menuju ruang-ruang yang dituju. Secara skematis sistem sirkulasi dalam Gedung Komersial ini dapat dilihat pada bagan dibawah ini :

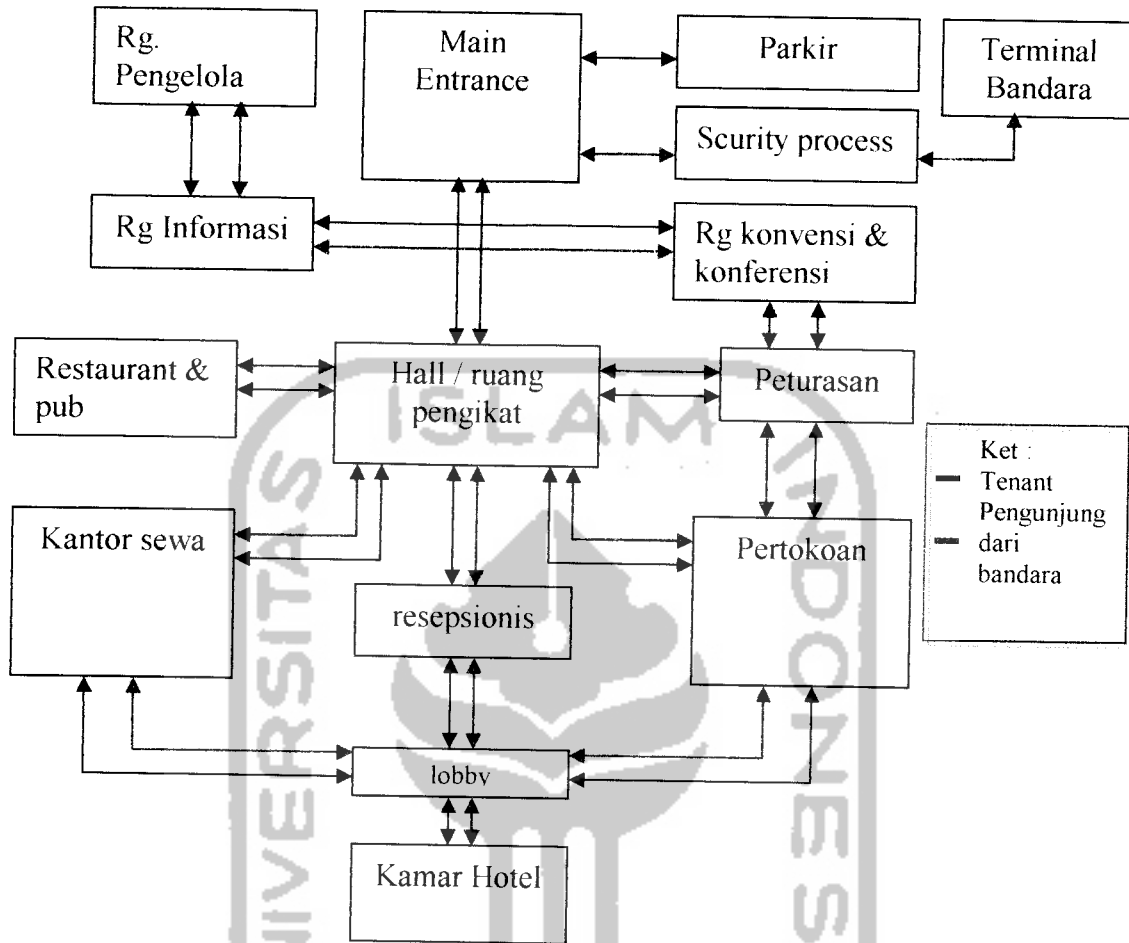


**Gambar 21. : Skema sistem sirkulasi dalam bangunan**

Sumber : pemikiran

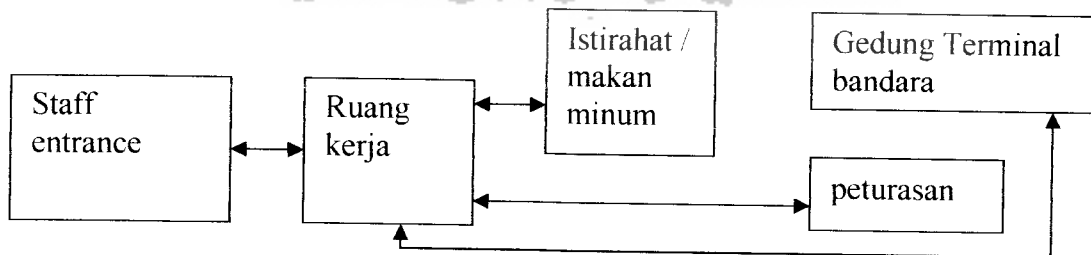


3.5.1.1. Sirkulasi tenant dan pengunjung



Gambar 22. :Sirkulasi tenant dan pengunjung  
Sumber : Pemikiran

3.5.1.2. Sirkulasi pengelola Gedung

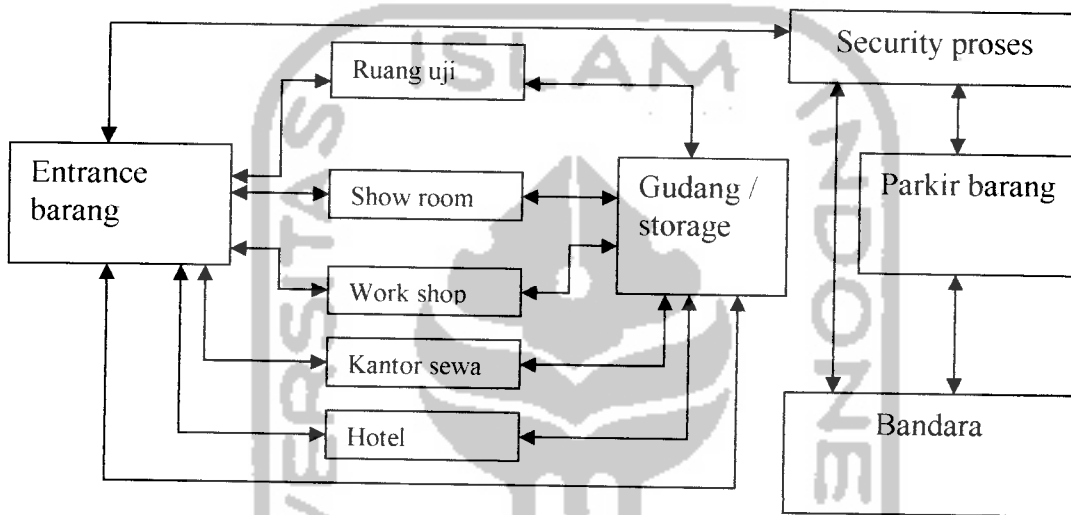


Gambar 23. :Sirkulasi pengelola Gedung  
Sumber : Pemikiran



### 3.5.1.3. Sirkulasi barang

Proses pergerakan barang di dalam bangunan sangatlah penting untuk diatur, untuk itu diperlukan entrance khusus barang agar tidak mengganggu aktifitas dalam bangunan. Untuk menjaga keamanan dari kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan seperti penyelundupan atau masuknya narkotika dan obat terlarang maka diperlukan pemeriksaan untuk tiap barang yang masuk dan keluar dari gedung komersial ini. Berikut adalah bagan yang menunjukkan proses pergerakan barang di dalam gedung komersial :

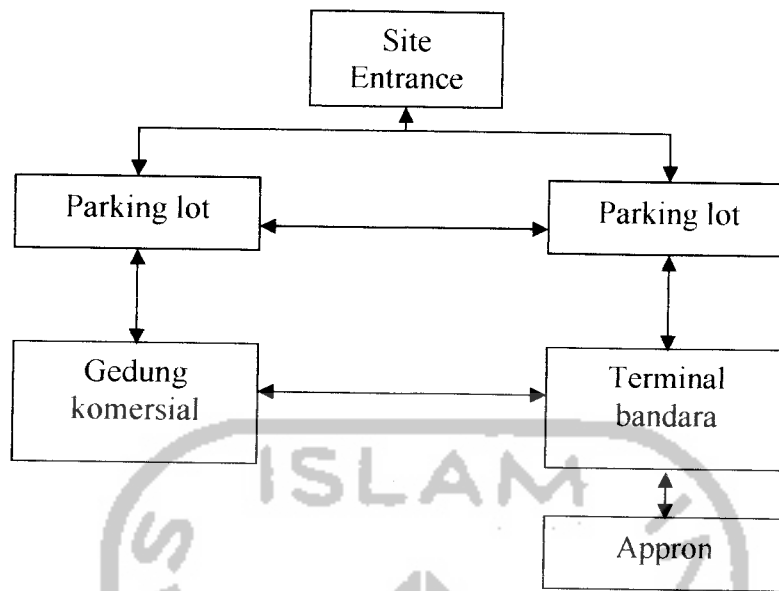


Gambar 24. :Sirkulasi barang  
Sumber : Pemikiran

### 3.5.2. Hubungan dengan sistem sirkulasi primer dalam tapak bandar udara Internasional Adisumarmo

Pola sirkulasi yang terjadi pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo secara umum dapat diperlihatkan melalui bagan 3.10. Bagan tersebut menunjukkan hubungan antara gedung komersial dengan gedung terminal Bandar Udara dan area parkir yang disediakan serta hubungan dengan site entrance bandara.





Gambar 25. : Hubungan gedung komersial dengan sirkulasi primer

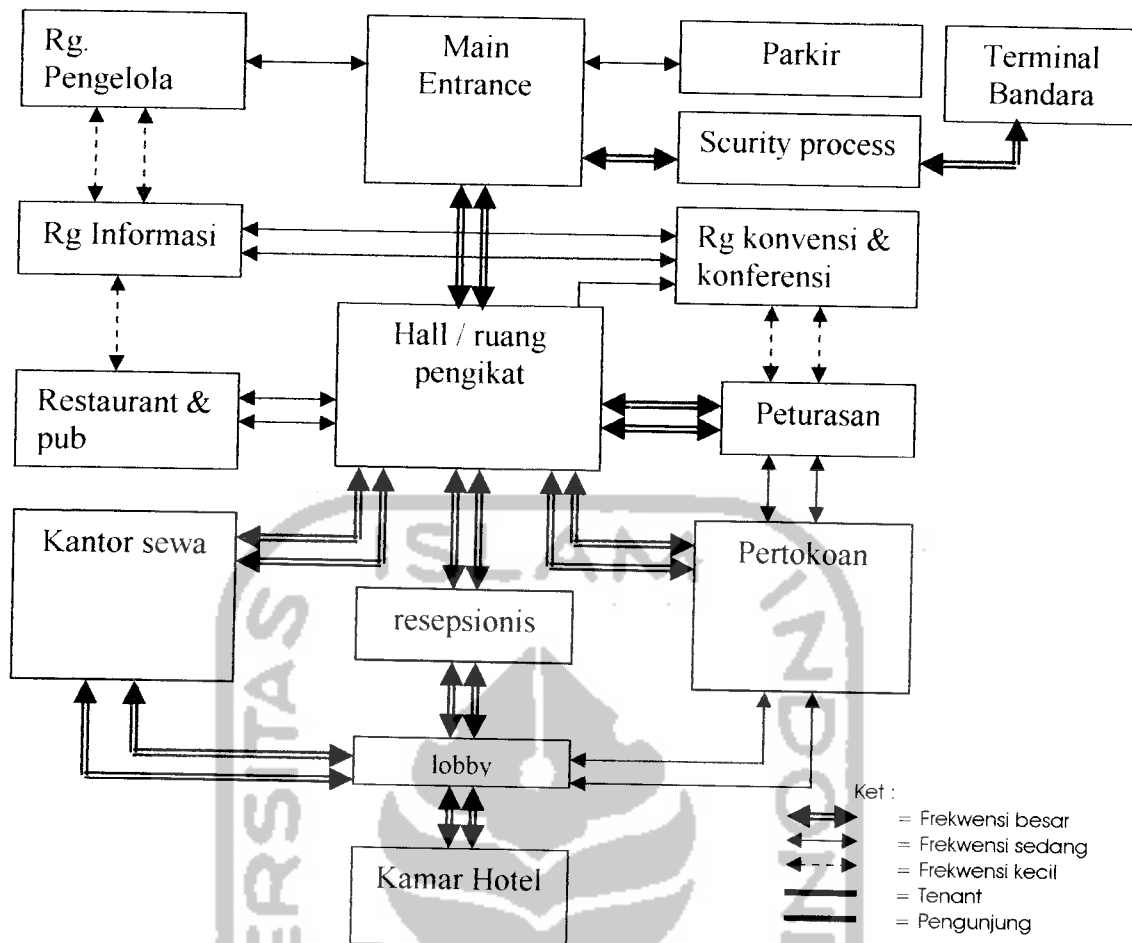
Sumber : Analisis penulis dari site plan bandara

### 3.6. ANALISA KONTAK DAN FREKWENSI

Proses kegiatan yang terjadi di dalam tiap-tiap fungsi dalam gedung komersial ini akan mempengaruhi hubungan jauh dekat antara ruang satu dengan ruang lainnya sehingga perlu analisa kontak dari masing-masing kegiatan dan frekwensi hubungan untuk mendapatkan efisiensi dalam proses kegiatan tersebut.

Frekwensi kontak kegiatan yang akan menentukan pola tata ruang yang efisien, dan pada akhirnya tujuan ekonomis dalam fungsi bangunan ini adpat tercapai. Diagram kontak dan frekwensi kegiatan dalam gedung komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dapat ditunjukkan pada bagan 3.11:





Gambar 26. : Diagram kontak dan frekwensi dalam bangunan komersial

Sumber : pemikiran

### 3.7.FLEKSIBILITAS RUANG KANTOR SEWA

#### 3.7.1. Pengertian fleksibilitas

1. Adalah kelenturan, kemampuan untuk menyesuaikan diri (WJS. Poerwadarminto, 1977, hal 243)
2. Kemampuan untuk menerima perubahan-perubahan(Gunawan Hari, 1991, hal 40)

#### Fleksibilitas Ruang

Adalah kemampuan suatu ruang untuk menerima perubahan-perubahan terhadap fungsi, dikarenakan perubahan kapasitas dan susunan pengisi ruangnya tanpa merubah keseluruhan elemen utama pembentuk ruangnya, dan perubahan-perubahan hanya pada



elemen pengisi. Kebutuhan fleksibilitas ruang didasarkan pada (Gunawan Hari, 1991, hal 39)

- a. Faktor manusia, dimana manusia mempunyai sifat yang dinamis, tidak menyukai hal-hal yang statis, pergeseran akibat kemajuan teknologi dan kebutuhan ruang yang selalu berkembang, dimana erat sekali dengan aktifitas-aktifitas dan produktifitas manusia.
- b. Kemampuan teknologi dimana perlengkapan selalu berkembang baik dari fungsi estetika maupun dimensinya.
- c. Faktor ekonomis, perkembangan industri bangunan pada umumnya menyesuaikan dengan nilai-nilai kehidupan yang ekonomis dewasa ini.
- d. Faktor permintaan, faktor dimana permintaan kebutuhan luasan kantor disesuaikan dengan standar luasan terkecil yang mampu memenuhi kebutuhan penyewa.

Fleksibilitas suatu ruang memungkinkan perubahan susunan dan pengisi ruang tersebut tanpa merubah keseluruhan ruang. Bentuk-bentuk fleksibilitas ruang adalah (Gunawan Hari, 1991, hal 40)

- a. Fleksibilitas dalam suatu ruang, dimana ruang dapat digunakan untuk beberapa kegiatan yang berubah-ubah dengan menggantikan susunan perabot, sifat ini ditentukan oleh dimensi dan bentuk ruang dimana dengan perencanaan secara modular, fleksibilitas ruang dapat dicapai secara optimal.
- b. Fleksibilitas antar ruang, yang timbul karena adanya pergantian atau pertukaran fungsi ruang. Dalam sistem modular dipergunakan dinding partisi yang dapat dipindahkan (*movable*) sehingga dapat dibuat ruang lain dengan fungsi yang baru sesuai dengan kebutuhan.

### **3.8. ANALISA MODUL RUANG**

#### **Modul Ruang**

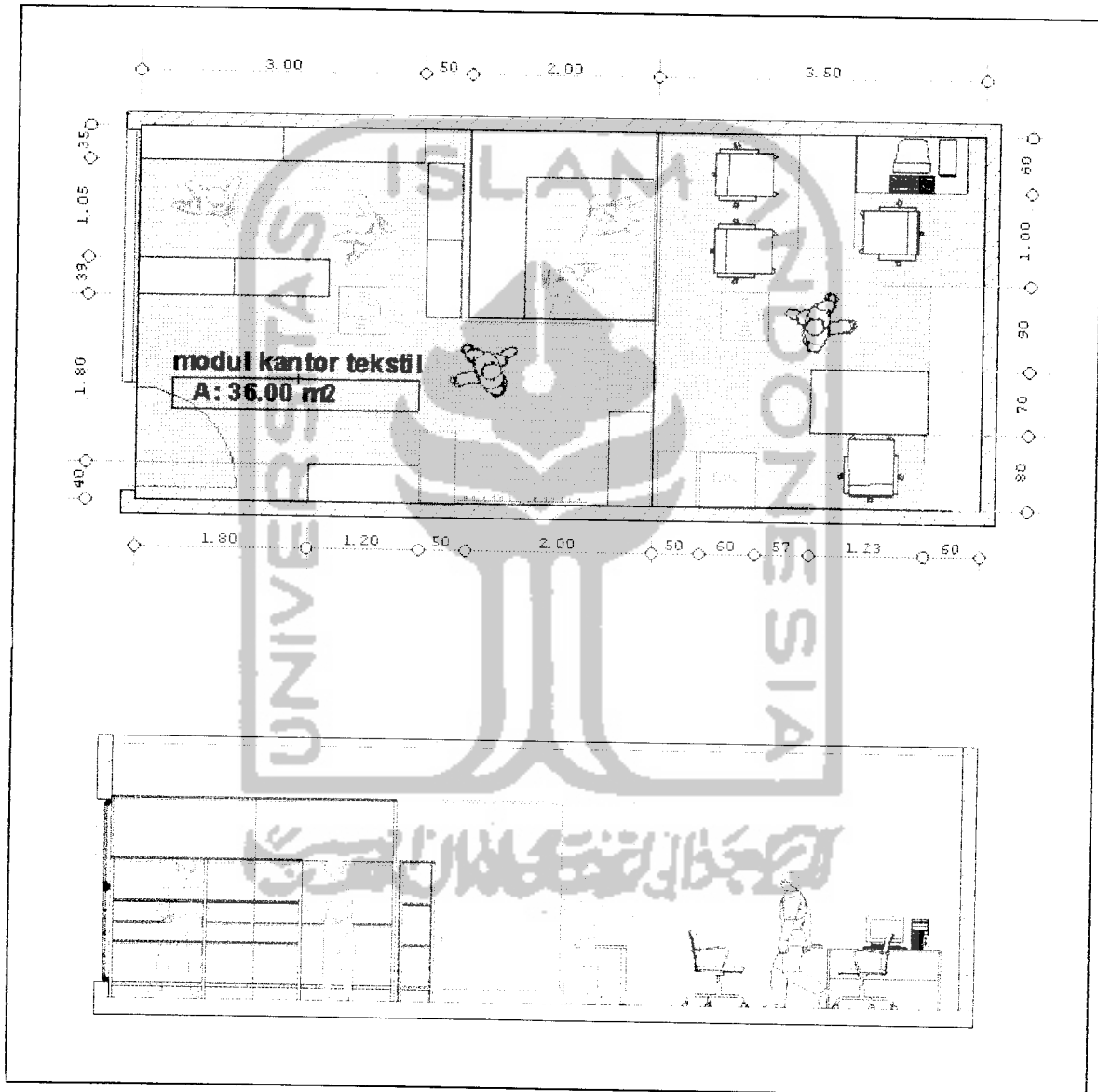
##### **1. Kantor Sewa**

Pada Bab II telah diulas mengenai karakteristik konsumen dari tiap-tiap jenis bisnis dan proses dari serangkaian aktifitas bisnisnya. Tiap-tiap karakteristik tersebut akan mempengaruhi kebutuhan ruang dan perlengkapan-perengkapannya.



a. Bisnis Tekstil

Modul ruang kantor berdasarkan ulasan karakteristik konsumen produk tekstil, maka ruang kantor bisnis tekstil memiliki ruang peraga dengan menampilkan contoh-contoh kain, ruang butik untuk menampilkan aplikasi kain pada busana, ruang pengujian kualitas kain dengan sinar ultraviolet, ruang untuk melakukan transaksi, ruang marketing dan promosi yang dilengkapi fasilitas koneksi internet.

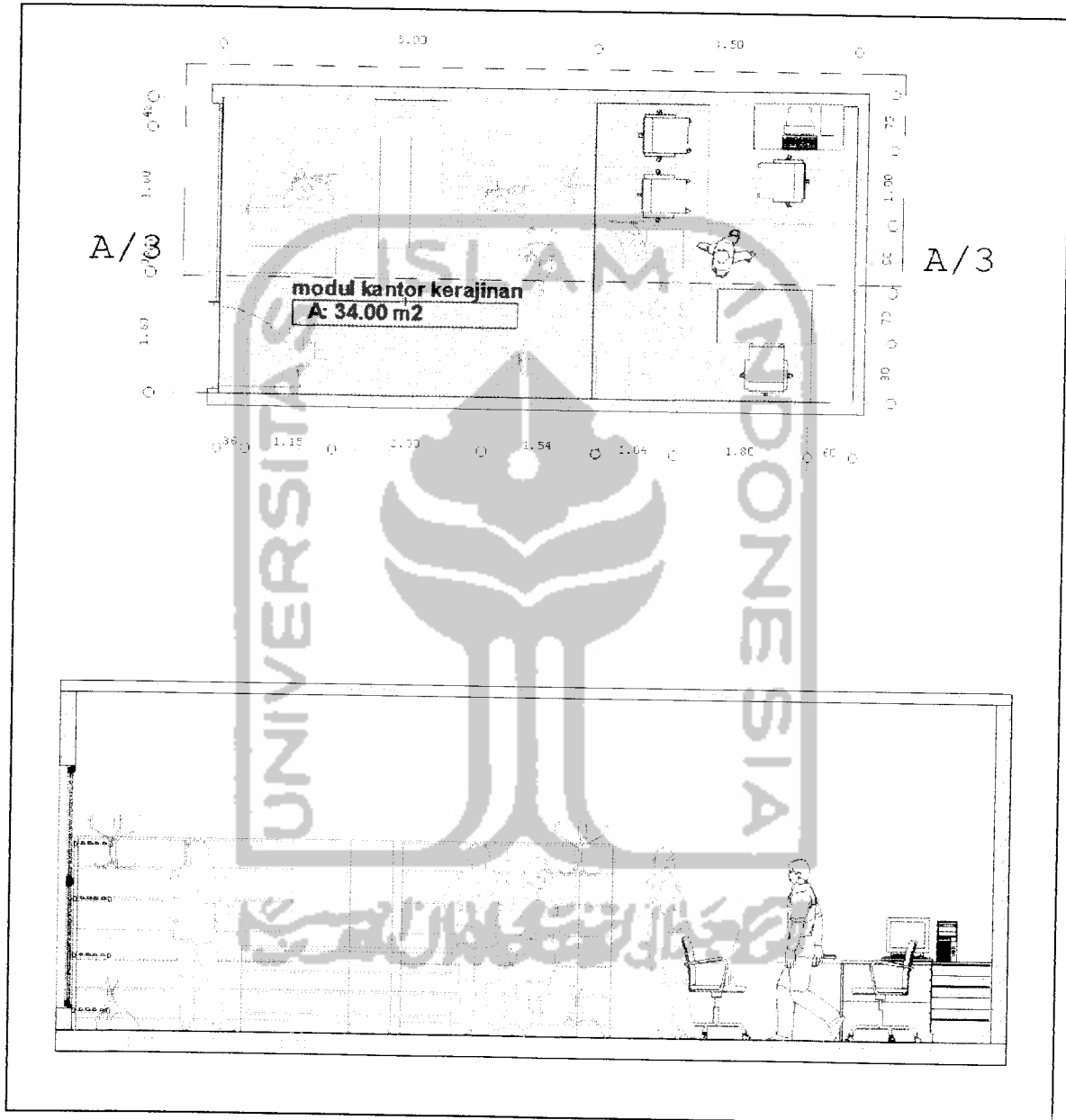


Gambar 27. : Modul Ruang Kantor Tekstil  
Sumber : Pemikiran



b. Bisnis Kerajinan

Modul ruang untuk kantor bisnis kerajinan ruang-ruang yang diperlukan adalah ruang show room untuk menampilkan produk-produk kerajinan, ruang administrasi berupa ruang promosi dan ruang untuk bertransaksi.



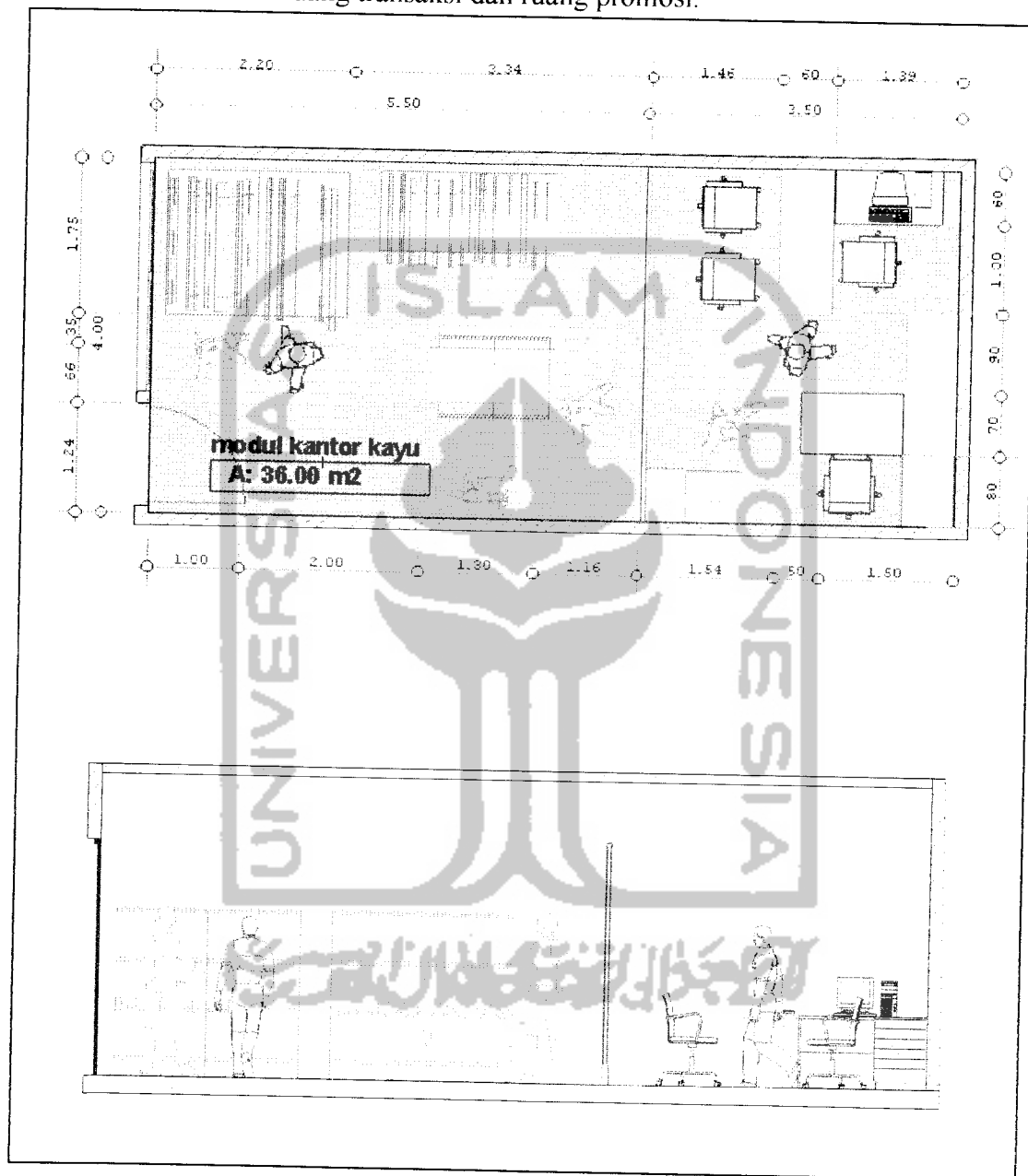
Gambar 28.: Modul Ruang Kantor Kerajinan  
Sumber : Pemikiran





c. Bisnis Kayu

Modul ruang untuk kantor bisnis kayu, ruang yang diperlukan adalah ruang untuk menampilkan contoh-contoh kayu yang dipasarkan, ruang uji kayu yang lengkap dengan peralatan uji yaitu alat uji beban, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

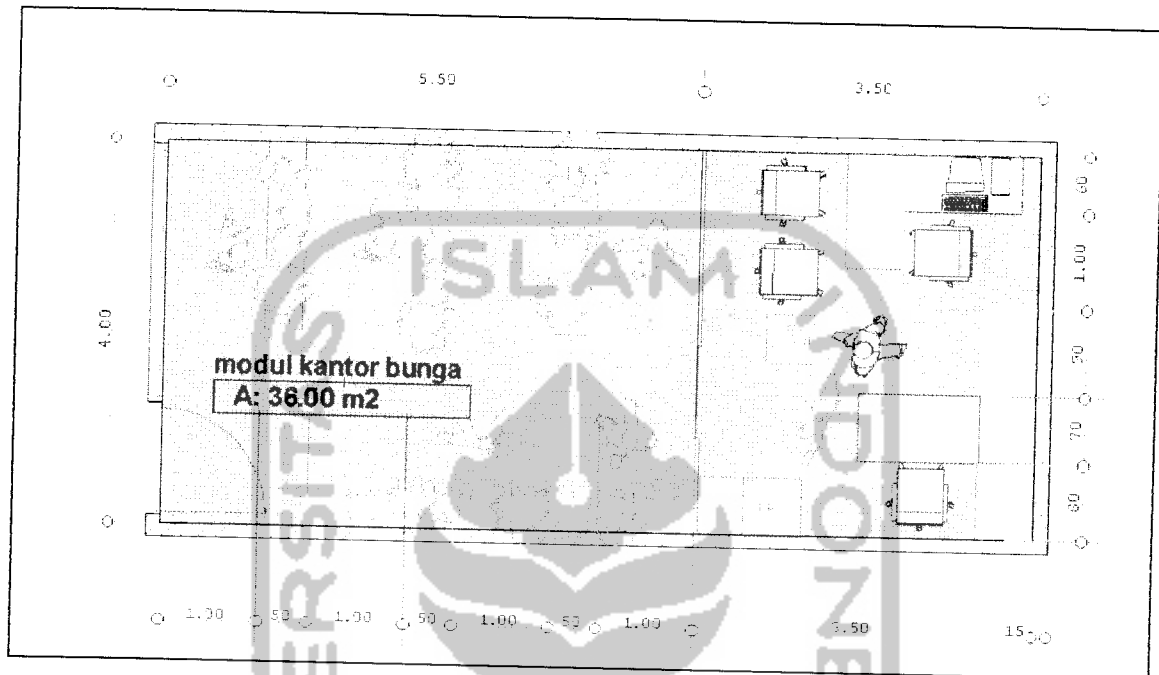


Gambar 29.: Modul Ruang Kantor Kayu  
Sumber : Pemikiran



d. Bisnis Tanaman Bunga

Modul ruang untuk kantor bisnis tanaman bunga, ruang yang diperlukan adalah ruang tempat bunga berupa ruang dengan pencahayaan alami dan penghawaan alami pula karena untuk menjaga agar tanaman tetap hidup, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

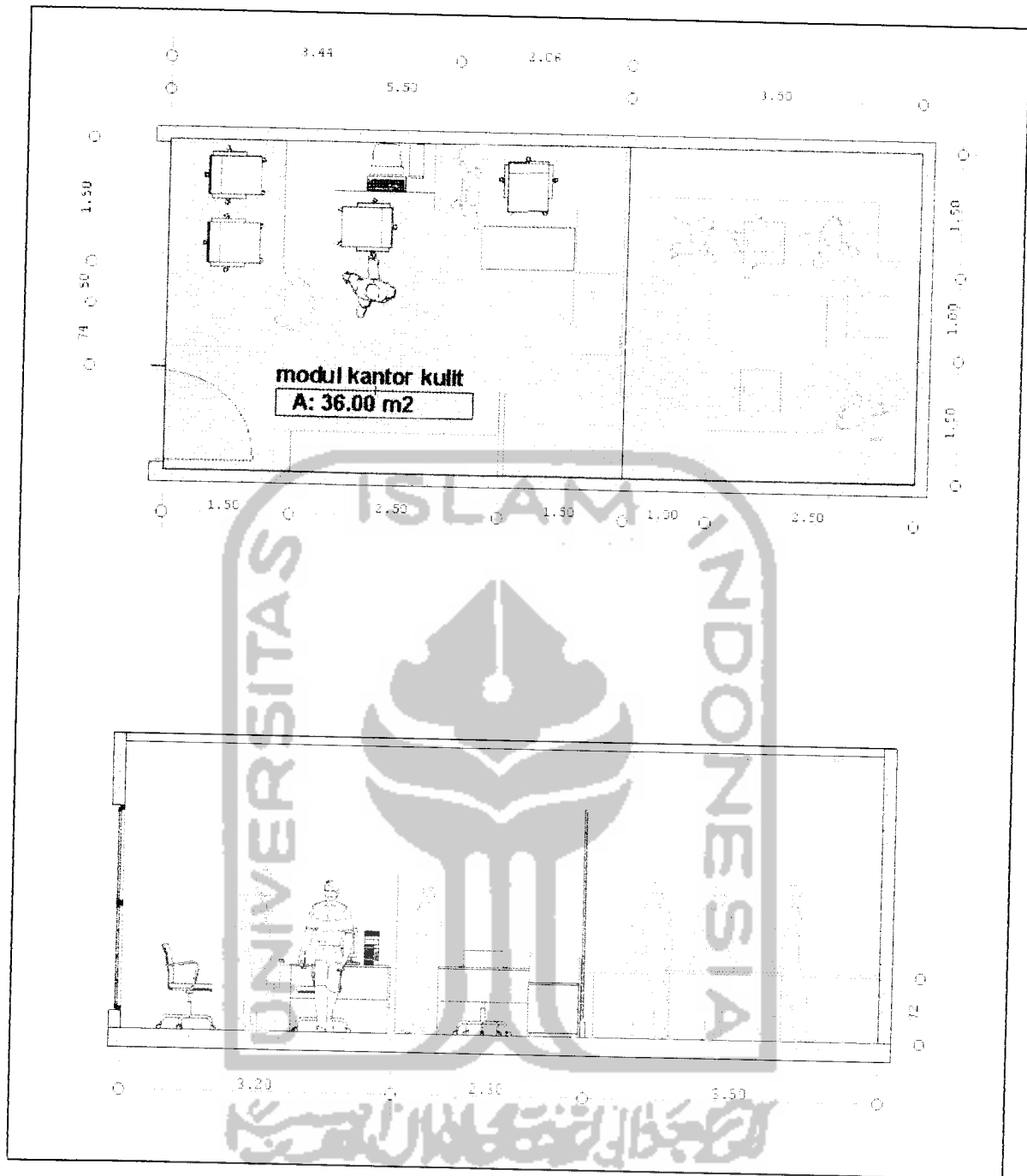


Gambar 30.: Modul Ruang Kantor Bunga  
Sumber : Pemikiran

e. Bisnis Kulit

Modul ruang untuk kantor bisnis kulit terdiri dari ruang pemajangan contoh kulit, ruang ini harus didesain tanpa ventilasi dengan penghawaan buatan ekstra dingin dan diusahakan serapat mungkin untuk menghindari menyebarnya bau kulit yang menyengat, begitu juga untuk ruang pengujian harus diperlakukan sama, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.



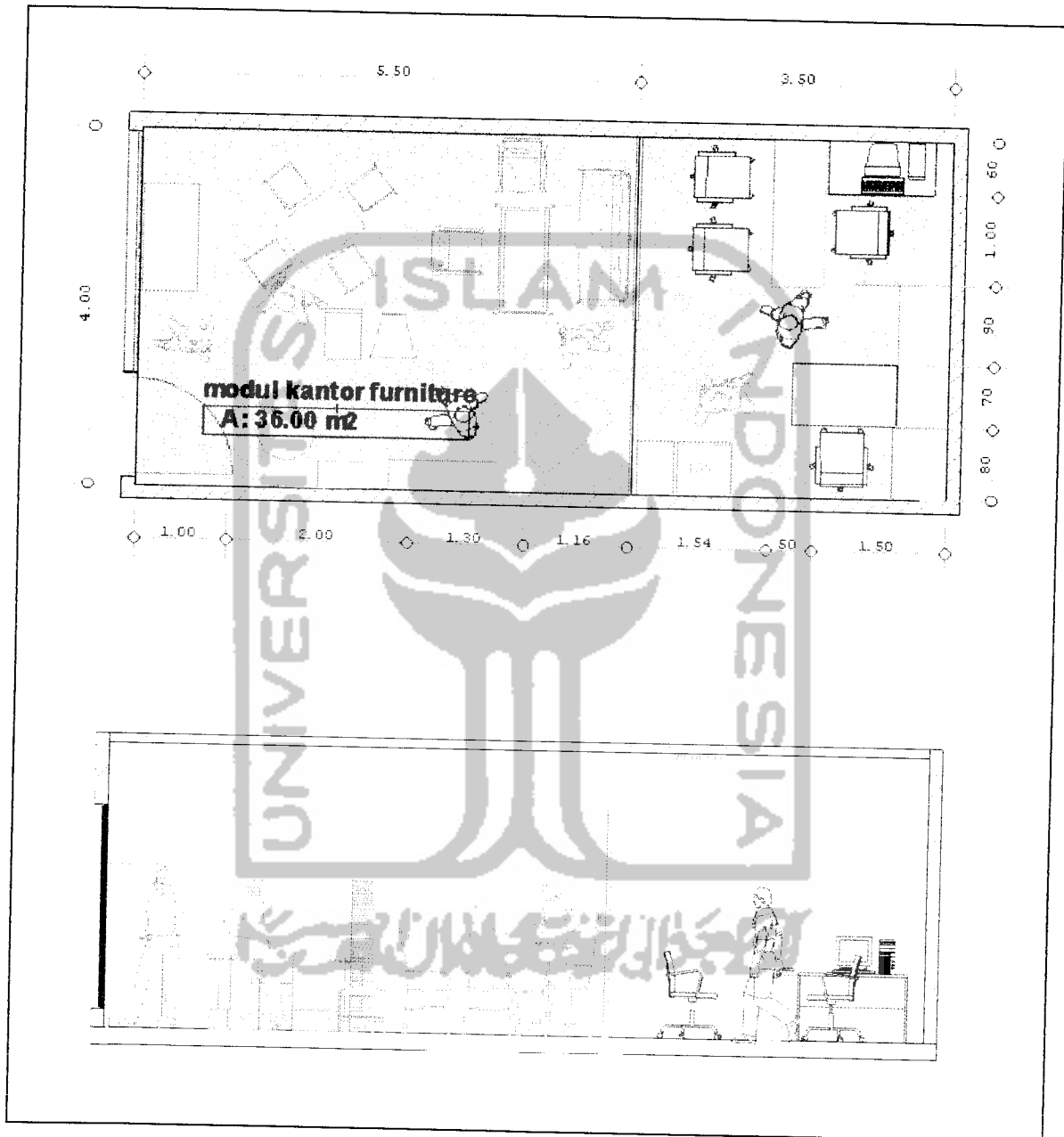


Gambar 31. : Modul Ruang Kantor Kulit  
Sumber : Pemikiran



f. Bisnis Furniture

Kantor bisnis furniture terdiri dari ruang pameran furniture, ruang uji furniture berupa pengujian kekuatan dengan uji beban, ruang administrasi berupa ruang transaksi dan ruang promosi dan pemasaran.

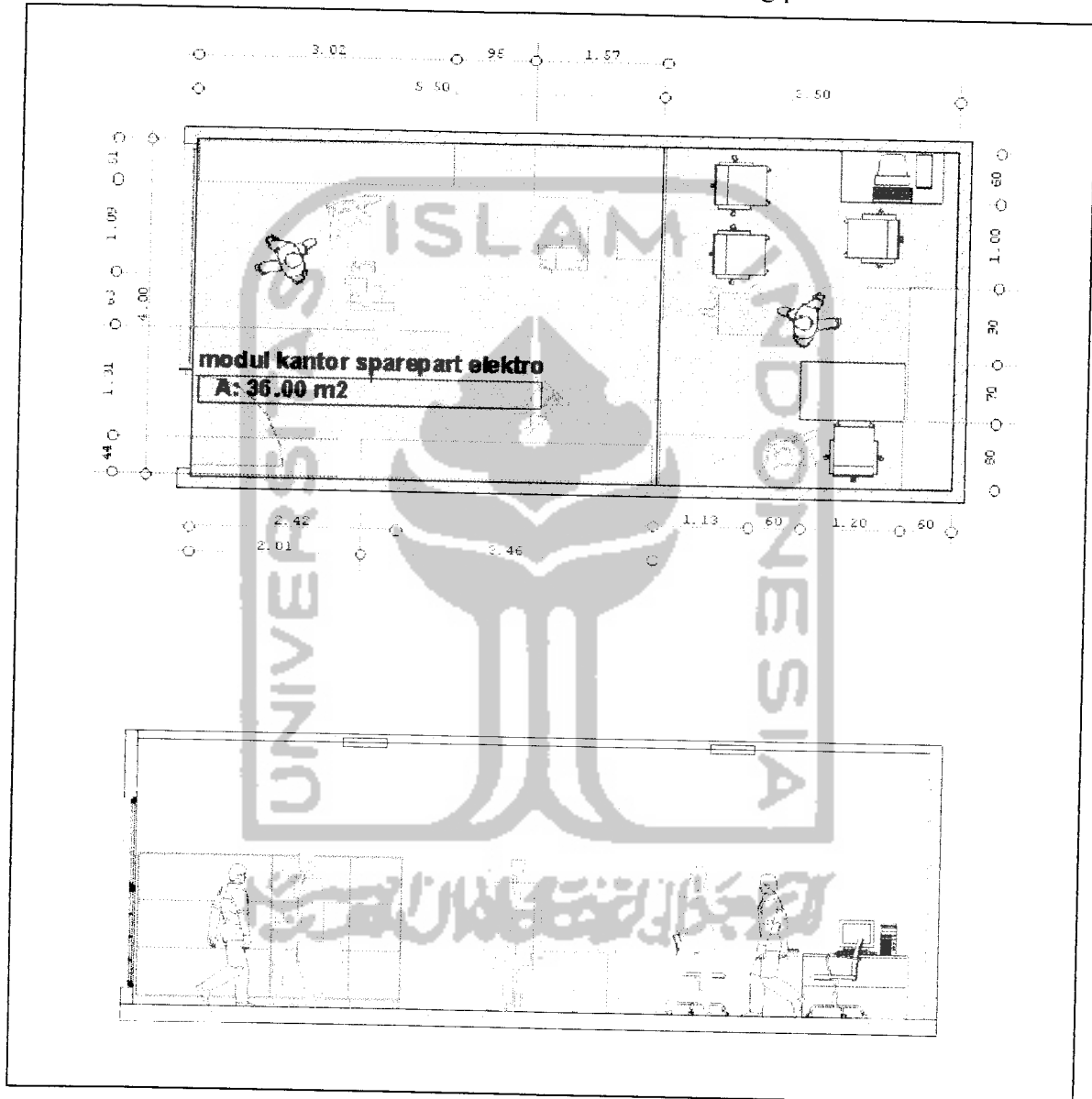


Gambar 32.: Modul Ruang Kantor Furniture  
Sumber : Pemikiran



g. Bisnis Sparepart Elektronik

Kantor bisnis sparepart elektronik membutuhkan ruang display dan demo dari unjuk kerja sparepart yang akan di beli. Ruang ini memerlukan instalasi listrik yang lebih banyak dengan penghawaan alami untuk menghindari kerusakan dari komponen-komponen elektronik yang disebabkan oleh AC. Ruang administrasi dan ruang promosi.



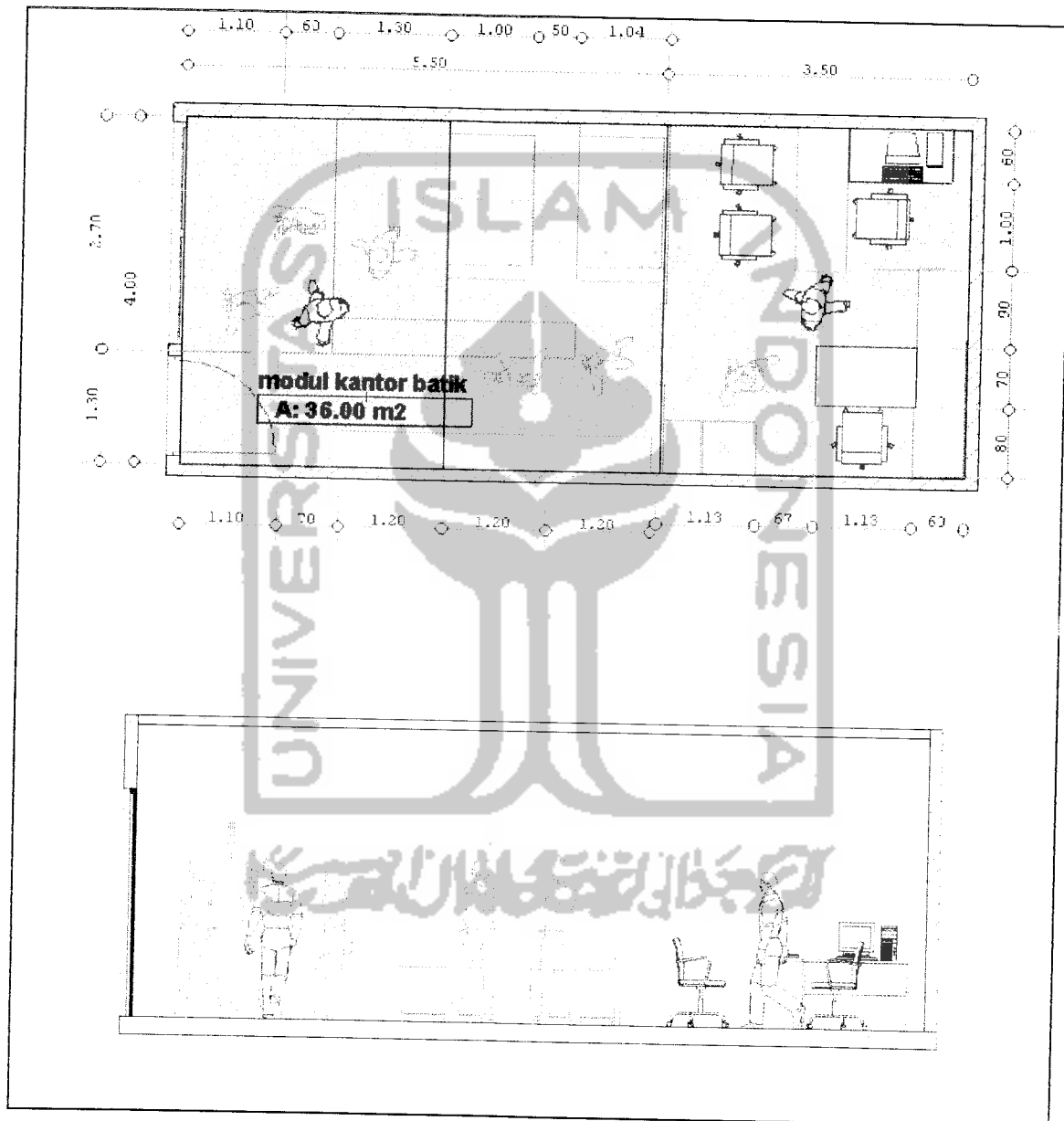
Gambar 33.: Modul Ruang Kantor Sparepart Elektronik

Sumber : Pemikiran



h. Bisnis Batik

Kantor untuk bisnis batik memerlukan ruang peragaan busana jika terjadi transaksi dan jika permintaan pasar tinggi pada waktu yang sama maka akan digelar fashion show dengan menyewa ruang konvensi. Jadi pada kantor ini cukup disediakan ruang peraga ukuran kecil saja. Ruang butik, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

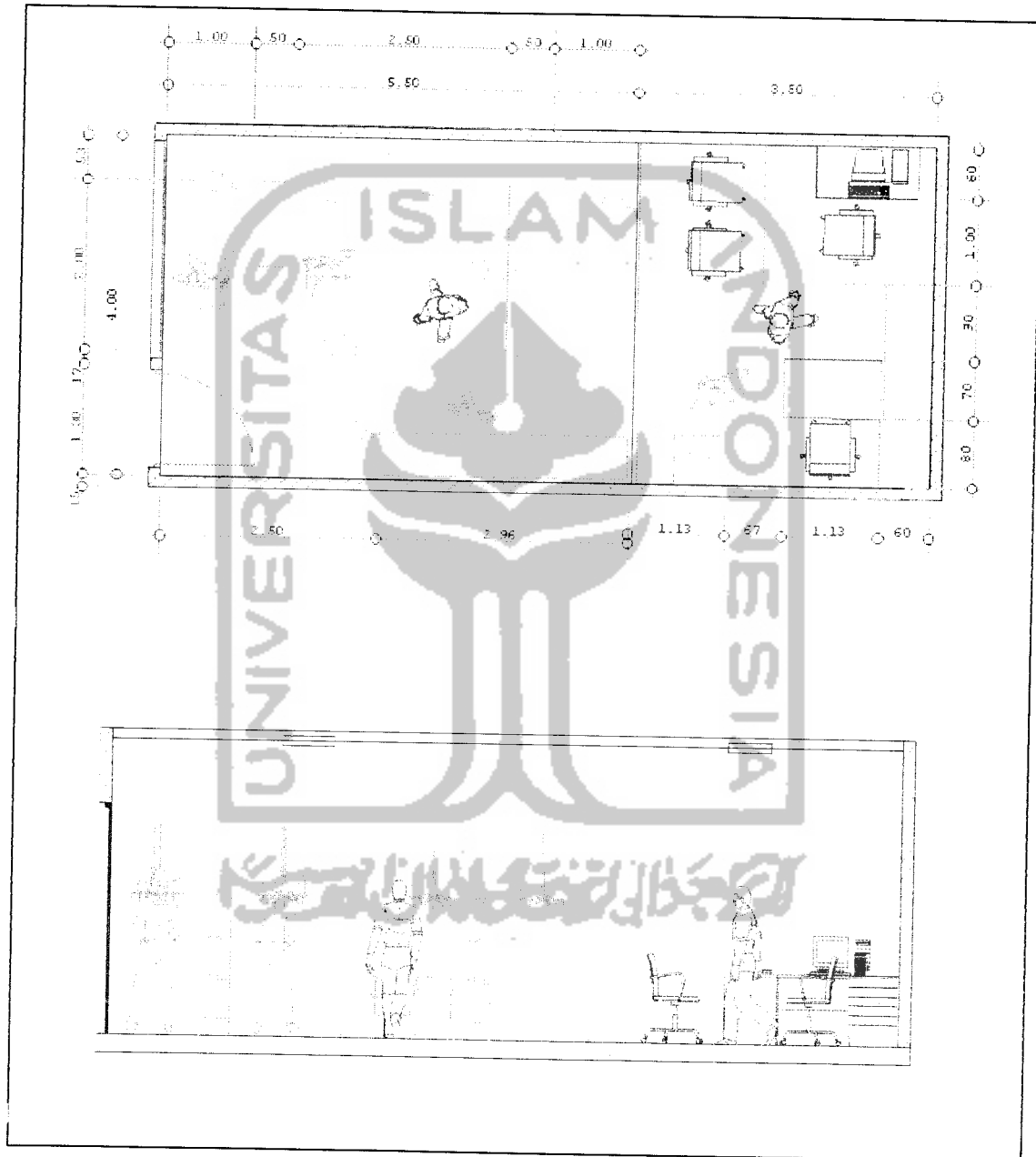


Gambar 34. : Modul Ruang Kantor Batik  
Sumber : Pemikiran



i. Bisnis Lampu Hias

Untuk bisnis lampu hias kebutuhan ruangnya hampir sama dengan kantor bisnis sparepart elektronik yaitu membutuhkan ruang display dan demo dari lampu-lampu yang ditawarkan sehingga diperlukan instalasi listrik yang lebih banyak. Ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

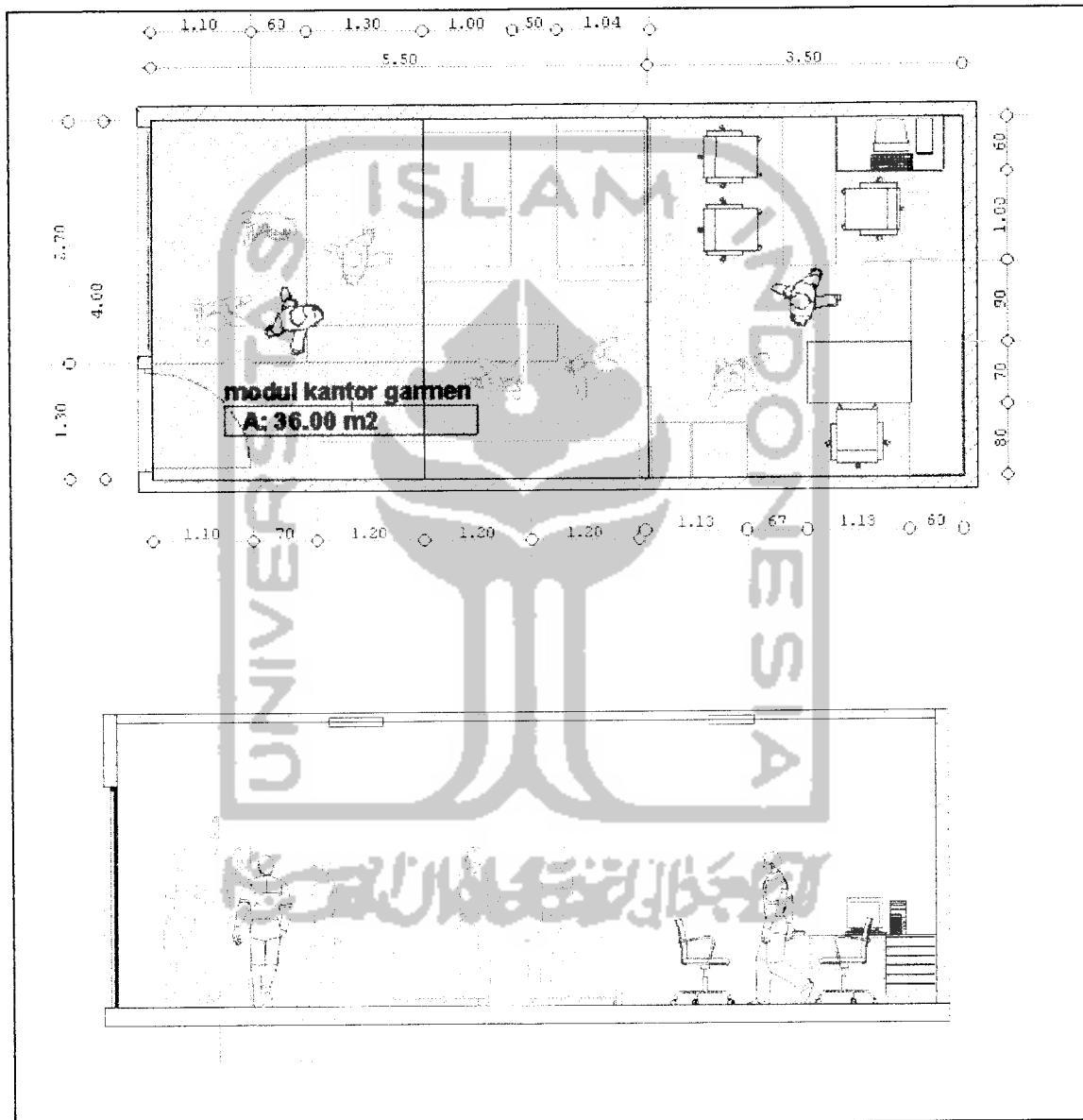


Gambar 35.: Modul Ruang Kantor Lampu Hias  
Sumber : Pemikiran



j. Bisnis Garmen

Bisnis garmen memerlukan ruang peragaan busana lengkap dengan peralatannya, jika permintaan pasar besar maka akan diadakan fashion show dengan menyewa ruang konvensi sehingga dibutuhkan ruang peraga berukuran kecil saja. Ruang butik, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.



Gambar 36.: Modul Ruang Kantor Garmen  
Sumber : Pemikiran





## 2. Guest room Hotel

Pada Gedung Komersial ini, keberadaan hotel adalah sepenuhnya untuk mendukung fungsi kantor sewa dimana para penyewa pelaku bisnis yang melakukan kegiatan bisnisnya di Gedung Komersial ini adalah sebagai penyewa kamar. Para pelaku bisnis yang datang dari luar negeri dikategorikan sebagai konsumen tingkat atas dengan orientasi bisnis, apabila mereka menginap di hotel maka akan mencari hotel yang dilengkapi fasilitas untuk melakukan aktifitas kerja sementara.

Fasilitas tersebut adalah :

- a. ruang kerja yang memadai dilengkapi telephone, internet dan faksimili.
- b. Kamar tidur dengan ukuran standard Suite.

Dengan mempertimbangkan faktor karakteristik konsumen maka kamar hotel pada Gedung Komersial ini adalah:

Kapasitas Hotel adalah 146 kamar dengan prosentase sebagai berikut:

Eksekutif Suite 16% = 23 kamar

Deluxe Suite 24% = 35 kamar

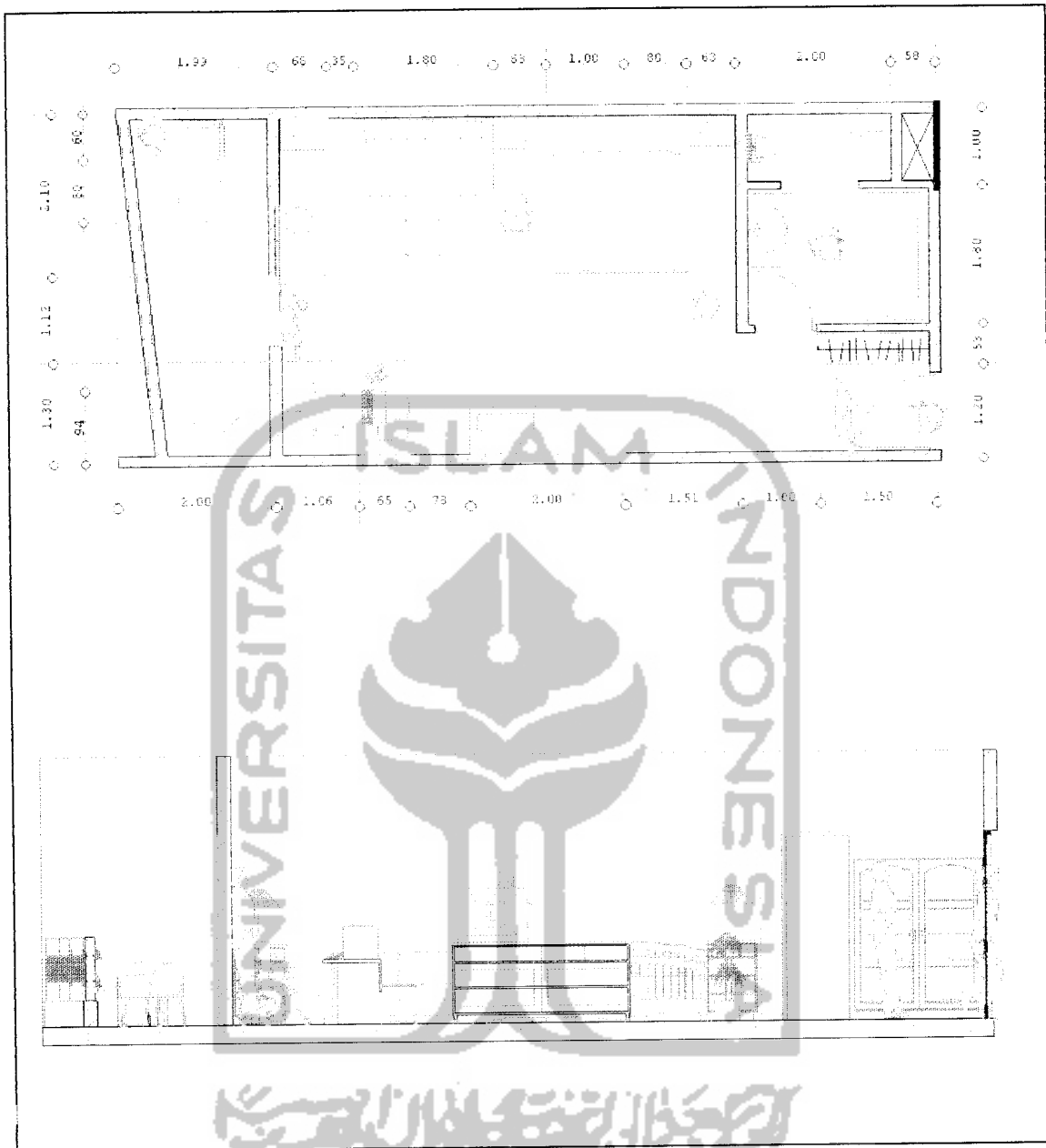
Suite 60% = 88 kamar

Prosentase untuk jenis kamar didasarkan menurut proporsi kamar hotel bisnis.

Adapun modul untuk guest room adalah :



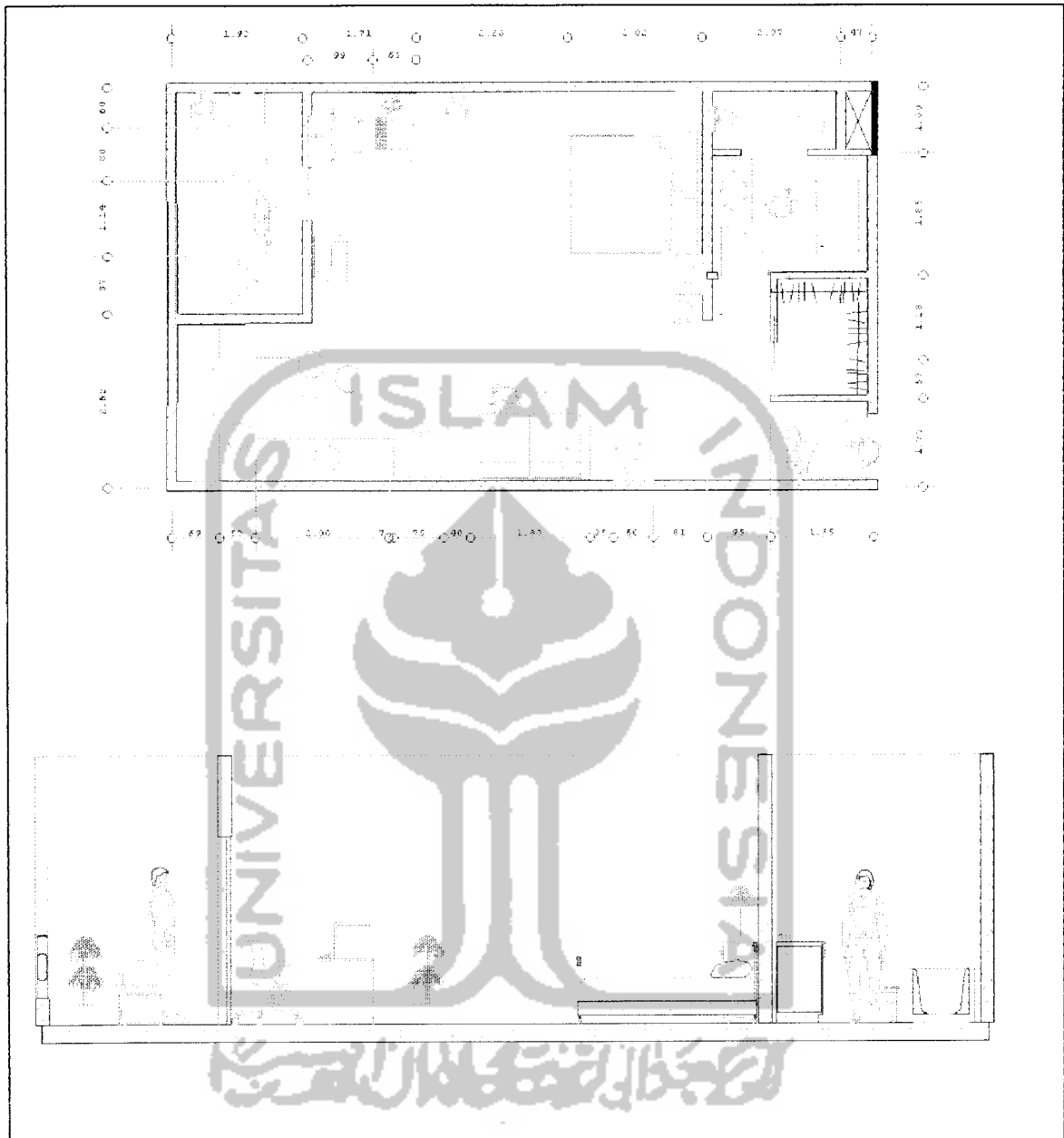
a) Suite Room



Gambar 37. : Modul Suite Room  
Sumber : Pemikiran



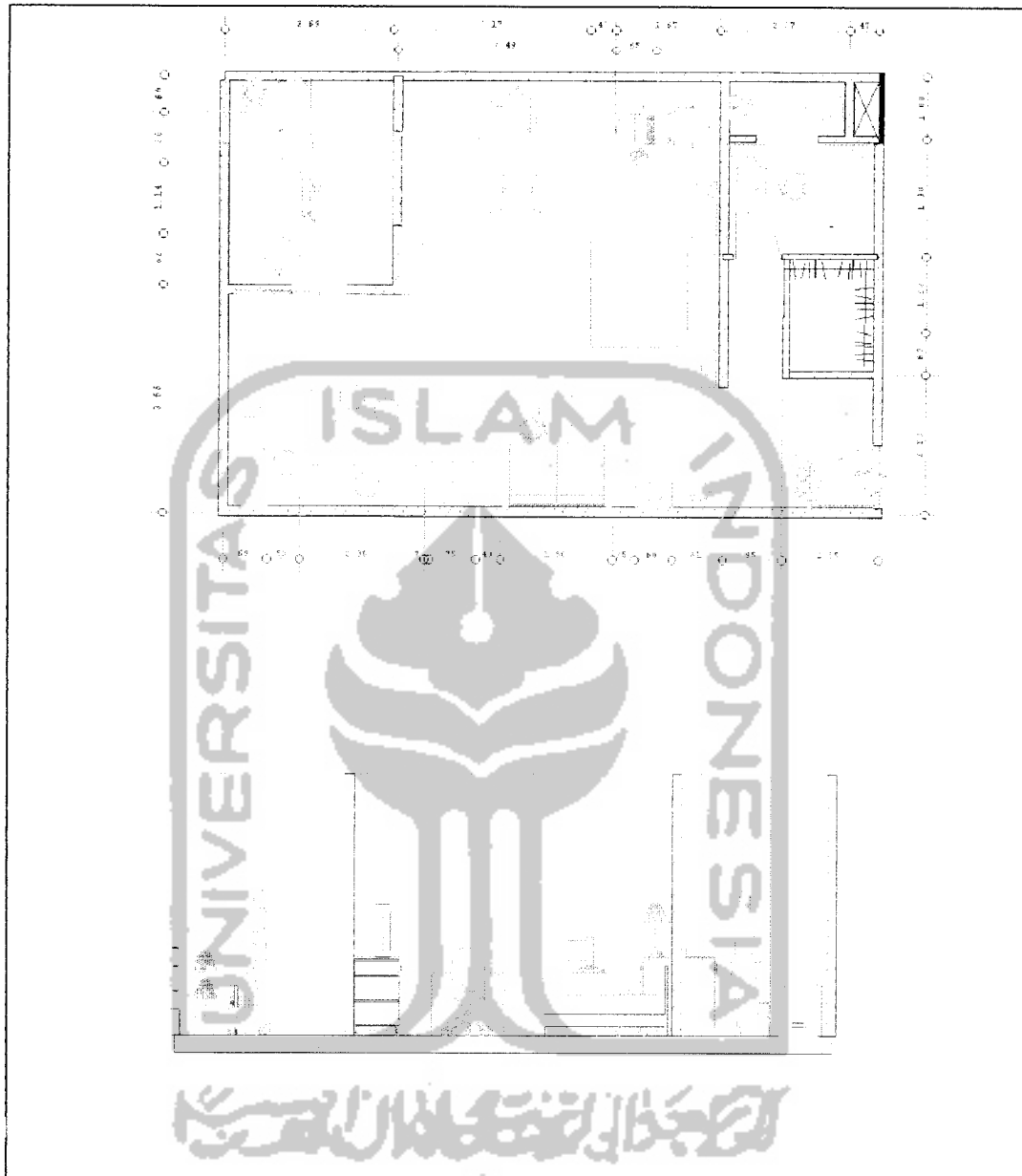
b) Deluxe Suite Room



Gambar 38. : Modul Deluxe Suite Room  
Sumber : Pemikiran



c) Eksekutif Suite Room



Gambar 39. : Modul Eksekutif Suite Room  
Sumber : Pemikiran



**Kelompok Ruang Umum :**

**Tabel 15. : Kelompok Ruang Umum.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Lobby			105
2	R. Makan			140
3	R. Serbaguna			60
4	Pelayanan jasa			40
Jumlah				345
Sirkulasi			20 % x 345	69
Jumlah total				414

Sumber : Pemikiran

**Kelompok Ruang Pengelola :**

**Tabel 16. : Kelompok Ruang Pengelola.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	R. Pimpinan	9 - 18	1 x 9	9
2	R. Wakil Pimpinan	9 - 18	1 x 9	9
3	R. Administrasi	9 - 18	1 x 18	18
4	R. Komputer	9 - 18	1 x 12	12
5	R. Pertemuan	9 - 18	1 x 12	12
6	R. Sekretaris	9 - 18	1 x 9	9
7	R. Tamu Kantor	9 - 12	1 x 12	12
8	R. Pengawasan	9 - 18	1 x 12	12
9	Lavatory	9 - 12	2 x 12	24
Jumlah				117
Sirkulasi			20% x 117	23,4
Jumlah total				140,4

Sumber : Pemikiran



**Kelompok Ruang Pelayanan :**

**Tabel 17. : Kelompok Ruang Pelayanan.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Dapur	3,8	50 x 0,3	190
2	R. Penyimpanan Bahan	-	-	20
3	Laundry	0,3	50 x 0,3	15
4	R. ME	0,8	50 x 0,8	40
5	Loker/ R. Persiapan	-	-	20
6	R. Makan Pengelola	-	-	60
7	Gudang Peralatan	0,8	50 x 0,8	40
8	Lavatory	9 - 12	2 x 12	24
Jumlah				409
Sirkulasi			20% x 409	81,8
Jumlah total				490,8

Sumber : Pemikiran

**Kelompok Ruang Hiburan :**

**Tabel 18. : Kelompok Ruang Hiburan.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Pub	1,8 - 2,0	146 x 2	292
2	Bar	3,8 - 2,0	30% x 146 x 2	87,6
3	Restoran	1,33/org	146 x 1,33	194,18
4	Caffe shop	1,4 - 2,0	73 x 1,5	109,5
Jumlah				683,28
Sirkulasi			20% x 683,28	136,65
Jumlah total				820

Sumber : Pemikiran



**Kebutuhan total luas untuk hotel**

**Tabel 19. : Kebutuhan total luas untuk Hotel.**

No	Jenis Ruang	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Keb. Ruang Hunian	
	- Suite	4158
	- Deluxe suite	2021.25
	- Eksekutif suite	1690.5
2	Keb. Ruang Hiburan	292
	- Pub	87,6
	- Bar	194,18
	- Restoran	109,5
	- Caffe shop	414
3	Keb. Ruang Umum	140,4
4	Keb. Ruang Pengelola	490,8
5	Keb. Pelayanan	
	Jumlah total	9598,23

Sumber : Pemikiran

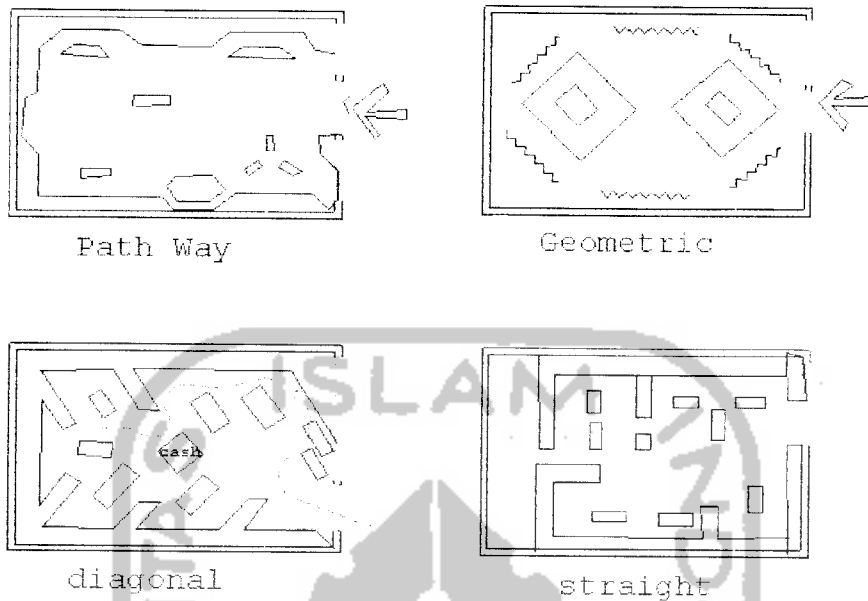
**2. Toko Souvenir**

Pertokoan souvenir di sini adalah berupa kavling yang disewakan untuk para pedagang souvenir yang berasal dari kawasan JOGLOSEMAR dan tentu saja barang-barang yang dijual adalah souvenir khas dari daerah ini. Sistem peruangan pada pertokoan souvenir dibuat tipikal untuk memberikan kebebasan para penyewa kavling. Jumlah kavling yang disediakan pada Gedung Komersial ini diasumsikan sebesar 25% dari total jumlah kantor sewa yaitu  $25\% \times 132 = 33$  kavling dengan pertimbangan bahwa pada dasarnya para pengunjung Gedung Komersial datang untuk tujuan berbisnis yang tentu saja berkonsentrasi pada kegiatan bisnisnya, maka alokasi jumlah kavling yang ditampung yaitu 25% dari jumlah kantor adalah proporsional.

Adapun layout toko souvenir didasarkan pada standard layout pertokoan souvenir sebab mengingat dari keragaman jenis beserta ukuran dan jumlah dari souvenir yang dijualnya, maka ditetapkan dimensi toko yaitu : 4,50m x 6,75m untuk tiap kavling



toko. Dengan dimensi yang sama para penyewa dapat mengantur layout tokonya secara bebas, adapun layout toko souvenir dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



**Gambar 40 . : Berbagai pola layout pada toko souvenir**

Sumber : De Chiara, Joseph. Time-Saver Standards for Building Types, Mc Graw Hill Inc, New York, 1990.

### 3. Fungsi pelengkap

#### a. Ruang konferensi dan konvensi

Ruang konferensi dan konvensi berfungsi untuk menampung kegiatan rapat atau pertemuan-pertemuan penting yang diadakan di gedung komersial ini. Kapasitas yang ditampung dalam ruang ini adalah 400 orang dengan perhitungan sebagai berikut :

Dari jumlah ruang kantor sewa yaitu sebanyak 132 ruang. Diasumsikan tiap-tiap kantor mengutus satu karyawannya untuk ikut rapat maka jumlah keseluruhan dari karyawan yang ikut rapat adalah 132 orang. Sedangkan untuk pelaku bisnis (konsumen) diasumsikan dua kali lipat dari jumlah karyawan yang ikut rapat. Jadi dari konsumen terdapat 264 orang. Sehingga secara keseluruhan jumlah total orang yang ikut rapat adalah 396 orang. Dengan asumsi  $4\text{m}^2$  per orang, maka luas yang dibutuhkan adalah  $4 \times 400 = 1200 \text{ m}^2$ .





b. Ruang Eksekutif Klub

Eksekutif klub adalah sebuah istilah untuk menyebut perkumpulan para pelaku bisnis yang sedang berada di dalam gedung komersial ini dan melakukan aktifitas interaksi satu sama lain untuk membicarakan bisnis mereka. Kegiatan dilakukan saat tidak ada kegiatan utama dari bisnis mereka. kapasitas dari ruang eksekutif klub ini diasumsikan sebesar 75% dari total fungsi kantor sewa karena tidak semua pelaku bisnis akan berada disana dalam satu waktu yang bersamaan dan juga untuk menyesuaikan dengan proporsi fungsi yang ditampung di dalam gedung komersial ini. Kapasitas untuk ruang ini adalah  $75\% \times 132 = 99$ . dengan asumsi luas per orang adalah  $4m^2$ , maka luas yang dibutuhkan untuk ruang ini adalah  $4 \times 99 = 396m^2$ .

c. Restoran

Restoran di sini melayani kebutuhan para pengguna Gedung Komersial secara umum dengan asumsi kapasitas adalah 100% dari jumlah pelaku bisnis yaitu 132 orang dengan asumsi luas per orang adalah  $4m^2$ , maka luas yang dibutuhkan adalah  $528m^2$ .

### **3.9.PRINSIP-PRINSIP PEMECAHAN MASALAH**

Berdasarkan analisa-analisa yang telah dilakukan maka kesimpulan yang dapat ditarik dalam pembahasan ini dapat dilihat pada Gambar Prinsip pemecahan masalah dibawah ini :

