

PERPUSTAKAAN FTSP UII
HABIAN/BELE
12 Maret 2007
TGL. TERIMA : 002313
NO. JUDUL : 020002313001
NO. INV. :
NO. INDEK. :

LAPORAN TUGAS AKHIR

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA
DI YOGYAKARTA

*Penerapan Konsep Virtual Office Dan Home Office
Pada Bangunan*

APARTMENT AND RENTAL OFFICE
IN YOGYAKARTA

*Application of the Virtual Office and Home Office Concept
to the Building*



Disusun Oleh:

Bimo Pradityo
01512087

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

MILIK PERPUSTAKAAN
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN
PERENCANAAN UII YOGYAKARTA

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**
*Penerapan Konsep Virtual Office dan Home
Office Pada Bangunan*

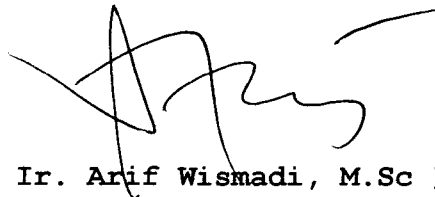
**APARTMENT AND RENTAL OFFICE IN
YOGYAKARTA**
*Application of the Virtual Office and Home
Office Concept to the Building*

Disusun oleh:

BIMO PRADITYO
01.512.087


Jogjakarta, Agustus 2006

Mengetahui:
Dosen Pembimbing



(Ir. Arif Wismadi, M.Sc)

Menyetujui:
Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia



(Ir. Hastuti Saptorini, M.arch)

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas segala taufik dan hidayah-Nya serta shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan para pengikutnya. Berkat rahmat Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir dengan judul APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA.

Tugas Akhir ini merupakan prasyarat untuk memperoleh predikat kesarjanaan Strata Satu Arsitektur Fakultas teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Jogjakarta. Selama pelaksanaan hingga tersusunnya laporan Tugas Akhir ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan serta pengarahan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. ALLAH SWT atas Taufik dan Hidayah-Nya serta Nabi Muhammad SAW atas suri tauladan yang dicontohkan pada umatnya.
2. Bapak Ir. Hastuti Saptorini, M.Arch selaku Ketua Jurusan Arsitektur FTSP UII.
3. Bapak Ir. Arif Wismadi, M.Sc yang telah meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
4. Bapak Ir. Hanif Budiman, MSA selaku Dosen Penguji Tugas Akhir yang telah memberikan kritikan yang responsibel.
5. Dosen Tamu Penguji Tugas Akhir yang telah memberikan masukan dan kritiknya.
6. Bapak Dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Ir. Revianto B Santoso selaku wakil dekan, mentor dan mas yang telah memberikan doa dan bimbingan selama kuliah hingga sekarang.

8. Seluruh staff Dosen dan Karyawan di lingkungan Jurusan Arsitektur FTSP Universitas Islam Indonesia.
9. Para Asistenku Mas Subhan.ST, Mas Lukman.ST, Mas Robby, Mas Dakmas.ST Mas Yunan.ST, Mas Wisnu.ST, Mba Dyah.ST
10. Teman-teman seperjuangan selama di studio, mahendra, bang hery 97 (akhirnya...), jorzi, hoho', juned (lulus bareng dab), aloen "pak lurah", agree-1 (remi, remi...), hanif, bogi, hanan, nilam ovie, bobi, dedi dan lain-lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
11. Sahabat-sahabat "AXEN" Adi Muntaza, Pipit, Iqbal, Koplax, Risyad, Rio Wanda, Kiting, Teddy, Sony, Irvan dkk.
12. Teman-teman KKN BT 66 yang masih sering hang out.
13. My great parents and lovely sister for their support.
14. Thanks to all the girls that support me when i'm down.
15. Semua pihak yang memberikan bantuan hingga selesainya penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangannya, untuk itu kritik dan saran sangat penyusun harapkan. Semoga laporan ini dapat berguna serta bermanfaat bagi kita semua.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

Jogjakarta, Agustus 2006
Penyusun

Bimo Pradityo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
ABSTRAK	xi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Judul Proyek Tugas Akhir	1
1.2 Latar Belakang	1
1.2.1 Pengertian Judul	1
1.2.2 Latar Belakang Permasalahan	1
1.3 Permasalahan	9
1.3.1 Permasalahan Umum	9
1.3.2 Permasalahan Khusus	9
1.4 Tujuan dan Sasaran	10
1.4.1 Tujuan	10
1.4.2 Sasaran	10
1.5 Metode Pembahasan	11
1.6 Kerangka Pola Pikir	13

BAB II

TINJAUAN UMUM APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

2.1 Apartemen di Yogyakarta	14
2.1.1 Macam dan Jenis Apartemen	17
2.2 Kantor Sewa di Yogyakarta	18
2.2.1 Macam dan Jenis Kantor Sewa	20
2.3 Tinjauan dan Perkembangan Virtual Office	22
2.4 Rental Office dan Apartemen	28

BAB III

STUDI KASUS BANGUNAN APARTEMEN DAN KANTOR SEWA

3.1 Grand Indonesia	29
3.2 Menara DEA	31
3.3 Setiabudi Residences	32
3.4 The Pinnacle-Sudirman Place	33
3.5 Apartemen Taman Rasuna	35

BAB IV

ANALISA PERMASALAHAN

4. 1 Analisa Kebutuhan	37
4. 2 Analisa Site	38
4.2.1 Kondisi Existing Site	38
4.2.2 Analisa Sirkulasi	39
4. 3 Analisa Bangunan	40
4.3.1 Analisa Pola Massa dan Penampilan Bangunan	41
4.3.2 Analisa Pendekatan Besaran Ruang	43
4. 4 Analisa Kegiatan	51

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Konsep Site.....	52
5.1.1 Konsep Zoning dan View.....	52
5.1.2 Konsep Sirkulasi dan Pedestrian.....	53
5.2 Konsep Bangunan.....	55
5.2.1 Konsep Integrasi Bangunan.....	55
5.2.2 Konsep Massa dan Penampilan Bangunan.....	58
5.2.3 Konsep Pengkondisian Ruang.....	59
5.2.4 Konsep Utilitas.....	59
5.2.5 Konsep Lay Out.....	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Skema Penerapan Virtual Office.....	23
Gambar 2	Skema Kelompok Kerja Virtual Office.....	26
Gambar 3	Fasilitas Ruang Pertemuan.....	27
Gambar 4	Fasilitas Ruang Pertemuan.....	27
Gambar 5a	Eksterior Grand Indonesia.....	29
Gambar 5b	Master Plan Grand Indonesia.....	29
Gambar 6	Menara DEA.....	31
Gambar 7a	Eksterior Setiabudi Residence.....	32
Gambar 7b	Master Bed Room Setiabudi Residence.....	32
Gambar 8a	Eksterior The Pinnacle-Sudirman Place.....	33
Gambar 8b	Potongan Bangunan.....	33
Gambar 8c	Building Entrance The Pinnacle.....	34
Gambar 9a	Denah Tipe Small Apartemen Rasuna.....	35
Gambar 9b	Denah Tipe Medium Apartemen Rasuna.....	35
Gambar 9c	Denah Tipe Large Apartemen Rasuna.....	35
Gambar 9d	Eksterior Apartemen Rasuna.....	36
Gambar 9e	Fasilitas Kolam Renang.....	36
Gambar 9f	Interior Living Room.....	36
Gambar 10	Analisa Site - Lokasi Site.....	38
Gambar 11	Analisa Site - View dan Orientasi Site.....	39
Gambar 12	Analisa Site - View dan Orientasi Bangunan.....	40
Gambar 13	Hotel Villa The Bale.....	43
Gambar 14	Hotel Villa The Bale.....	44
Gambar 15	Burda Institute.....	44
Gambar 16	Zoning.....	53
Gambar 17	Sirkulasi.....	54
Gambar 18	Pedestrian.....	55
Gambar 19	Hubungan Ruang.....	56
Gambar 20	Sun Screen.....	57
Gambar 21a	Building Elements Raising Floor.....	59

Gambar 21b Building Elements Raising Floor	60
Gambar 21c Building Elements Raising Floor	60
Gambar 22a Modul Ruang Home Office Small.....	61
Gambar 22b Modul Ruang Home Office Medium	62
Gambar 22c Modul Ruang Home Office Large.....	63

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Besaran Ruang Pengelola.....	45
Tabel 2	Besaran Ruang Kafe	46
Tabel 3	Besaran Ruang Restoran	46
Tabel 4	Besaran Ruang Fitnes.....	47
Tabel 5	Besaran Ruang Fasilitas Kesehatan.....	47
Tabel 6	Besaran Ruang Salon	48
Tabel 7	Besaran Ruang Fasilitas Ruang Luar	48
Tabel 8	Besaran Ruang Fasilitas Pertemuan.....	49
Tabel 9	Besaran Ruang Kantor.....	49
Tabel 10	Besaran Ruang Mini Market	50
Tabel 11	Besaran Ruang Apartemen.....	50
Tabel 12	Besaran Ruang Parkir.....	51

ABSTRAK

Tempat tinggal dan ruang kerja yang berkualitas telah menjadi kebutuhan yang cukup penting bagi masyarakat. Kelengkapan fasilitas, keamanan dan kenyamanan menjadi faktor yang menentukan saat memilih sebuah tempat tinggal dan ruang kerja.

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat menyebabkan kebutuhan akan hunian dan pekerjaan beserta ruang kerjanya juga meningkat dengan cepat pula. Permintaan yang tinggi akan tempat tinggal dan kantor menyebabkan semakin berkurangnya lahan untuk pembangunan belum lagi disertai dengan harga lahan yang menjadi semakin mahal.

Pada saat pembangunan perumahan dan kantor secara horizontal terbentur dengan harga lahan yang tinggi dan terbatas, maka salah satu solusi adalah pembangunan secara vertikal.

Dengan pembangunan yang integratif antara hunian dan ruang kerja beserta fasilitas pendukung yang cukup lengkap, maka akan diperoleh sebuah hunian dan kantor yang berlokasi dekat dengan pusat-pusat interaksi dan tempat yang strategis tidak jauh dari kota.

Sebuah apartemen dan kantor sewa yang terintegrasi lengkap dengan fasilitas dan lokasi yang strategis menjadi salah satu solusi nyata dari permasalahan diatas. Ditambah lagi dengan konsep *virtual office* dan *home office* tanpa meninggalkan kenyamanan sebuah tempat tinggal, diharapkan bangunan ini mampu mengakomodir kebutuhan masyarakat akan sebuah tempat tinggal yang dekat dengan kota, mudah diakses, aman dan nyaman, prestise serta dapat menjadi sebuah jaminan investasi jangka panjang untuk masa depan.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 JUDUL TUGAS AKHIR

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

1.2 LATAR BELAKANG

Pengertian judul

Apartemen :

1. Tempat tinggal yang terdiri atas kamar tidur, ruang duduk, kamar mandi, dapur dan sebagainya yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat, rumah flat atau rumah pangsa.¹
2. Kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain yang semacamnya.²
3. Suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal di dalamnya yang merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas, dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.³
4. Sekelompok unit-unit rumah tinggal yang tersusun dominan secara vertikal yang sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan merupakan suatu blok bangunan utuh dan sebidang tanah.⁴
5. satu bangunan yang terdiri dari unit-unit tempat tinggal yang terpisah dan biasanya dilengkapi dengan fasilitas bersama.⁵

¹ Depdikbud, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta, 1990

² WJS poerwodarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993

³ Grolier, *The American People Encyclopedia New York*, Grolier incorporated, 1962

⁴ Direktorat PUDan Cipta Karya, 1979

⁵ Webster, 1981, hal: 96

Kantor sewa :

1. Suatu bangunan yang didalamnya terjadi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional. Didalamnya terdiri dari ruang untuk fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.⁶
2. Bangunan bagi kegiatan pekerja kantor yang dapat dipergunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara membayar uang sewa.

Apartemen dan kantor sewa di Yogyakarta :

Bangunan tempat tinggal dan perkantoran yang menjadi satu dalam sebuah wadah dan saling berkaitan baik secara fisik maupun interaksi namun tidak mengganggu satu sama lain dalam aspek-aspek arsitektural maupun non arsitektural yang berada di Yogyakarta.

⁶ Hunt, 1980, hal: 381

1.2.1 Perkembangan Perekonomian Indonesia

Pertumbuhan perekonomian di Indonesia pasca krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997 belum dapat dikatakan sepenuhnya pulih. Namun secara perlahan tapi pasti, mulai menunjukkan perubahan yang menuju kearah positif. Hal tersebut tidak terlepas dari peran masyarakat terutama pemerintah sebagai pemegang kebijakan perekonomian di Indonesia untuk bertindak sesuai dengan kebutuhan yang berkembang.

Mau tidak mau dampak dari berbagai kebijakan perekonomian tadi juga akan berpengaruh kepada daya beli masyarakat di berbagai sektor. Namun yang harus diingat bahwa pemenuhan akan kebutuhan pokok merupakan hal yang tidak mungkin ditunda. Salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal.

Tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan primer merupakan hal yang sangat penting dan tidak dapat diabaikan. Hunian yang tumbuh dengan sangat pesat baik dikota maupun didaerah pinggiran seakan tidak terpengaruh oleh dampak dari krisis yang ada. Permintaan pasar akan hunian sebagai tempat tinggal maupun sebagai investasi tetap saja tinggi.

Lain lagi permasalahan yang dihadapi para pelaku bisnis, yang memerlukan fasilitas perkantoran yang baik dan memenuhi standar perkantoran pada umumnya agar dapat memberikan layanan yang profesional.

Permasalahannya menjadi berbeda dengan hunian. Bila hunian dapat di "gusur" ke pinggir kota, maka sebagai sebuah fasilitas pelayanan yang aksesibel, perkantoran memerlukan site yang berada di kota atau cukup dekat dengan kota. Kota sebagai *core* bisnis sangat penting peranannya untuk terjadinya berbagai transaksi perekonomian.

Pertumbuhan bisnis yang cukup cepat menumbuhkan area perkantoran sebagai wadahnya. Munculnya kantor-kantor sewa terutama di kota-kota besar menunjukkan kebutuhan akan bangunan yang memadai sebagai sebuah perkantoran.

Menurut survey yang dilakukan oleh salah satu situs internet yaitu www.bi.go.id dari Januari 2004 hingga sekarang diperoleh kesimpulan umum:

- Terjadi peningkatan tingkat hunian apartemen, ritel dan kantor sewa. Sementara tarif sewa ritel dan kantor meningkat sedangkan apartemen mengalami penurunan harga namun mengalami peningkatan jumlah penjualan.
- Tingkat penjualan kantor dan apartemen meningkat meskipun harga jual mengalami penurunan.
- Terjadi penambahan pasokan properti komersial, yakni kantor dan ritel.

Dari survei yang dilakukan, dapat dilihat kebutuhan akan fasilitas perkantoran dan apartemen memiliki peran yang penting dalam pertumbuhan perekonomian kota.

Bisnis properti termasuk didalamnya kantor sewa merupakan salah satu yang tidak terpengaruh oleh fluktuasi nilai rupiah terhadap dolar. Kenaikan kurs dolar beberapa waktu yang lalu hingga menembus angka Rp 10 ribu hanya berefek kecil terhadap bisnis properti, seperti apartemen. "Untuk proyek yang sedang berjalan, efeknya kecil apalagi yang sudah 80 persen," ujar Direktur Nasional Jones Lang Lasalle Indonesia, Lusi Rumantir.⁷

Selain pertimbangan-pertimbangan dari segi ekonomi, gaya arsitektur bangunan menjadi salah satu hal yang cukup penting sebagai daya tarik

⁷ TEMPO *Interaktif*, Jakarta, Jumat (16/09/05)

terhadap konsumen. Desain yang modern, minimalis, minimalis klasik dan mengusung sentuhan high tech menjadi tema yang diangkat oleh pengembang dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat luas. Selain itu fasilitas yang lengkap dan memadai juga menjadi pertimbangan dalam menentukan pilihan untuk membeli atau menyewa.

Jauh dekatnya tempat tinggal dari tempat kerja juga menjadi salah satu hal yang cukup diperhatikan seperti halnya kedekatan hunian atau tempat kerja dari fasilitas pendukung seperti rumah sakit, pusat perbelanjaan, tempat ibadah, kantor polisi, sekolah dan pusat perdagangan menjadi pertimbangan yang cukup penting dalam memilih. Pusat kota sebagai pusat bisnis dan perdagangan yang mapan dengan fasilitas pendukungnya, seperti listrik, air, telepon, angkutan umum, jalan kelas satu, pusat perbelanjaan, hotel, dan sarana hiburan, mengakibatkan jalur antara pusat dan lokasi perumahan menjadi padat pada jam-jam pergi dan pulang kantor. Kondisi dan situasi itu memberi dampak negatif bagi masyarakat yang bertempat tinggal di luar kota karena membutuhkan waktu lebih lama di jalan dan kebutuhan bahan bakar menjadi lebih banyak.⁸

Sehingga salah satu solusi dari persoalan yang terjadi adalah dengan membuat sebuah konsep hunian yang terintegrasi dengan kantor. Hunian berupa apartemen dan kantor sewa yang sama-sama membutuhkan lahan dipusat kota atau dekat dengan pusat kota memiliki kesamaan kebutuhan. Beberapa kebutuhan misalnya adalah kebutuhan lahan, kebutuhan pola pembangunan yang vertikal dan kebutuhan pendukung yang dapat diintegrasikan dalam sebuah kompleks yang terpadu.

⁸ KOMPAS *online*, Kamis 6 mei 2004

Sebagai sebuah hunian modern yang terintegrasi dengan kantor sewa, apartemen yang akan membidik kalangan bisnis menengah keatas tentu saja akan memiliki juga kelengkapan sebagai sebuah home/apartment office. Sehingga kelebihan yang ditawarkan adalah hunian yang tidak hanya sekedar tempat tinggal saja, namun juga sebagai sebuah tempat kerja yang sangat efektif dan efisien dalam semua kegiatan yang berhubungan dengan pekerjaan.

1.2.2 Perkembangan Penduduk Yogyakarta

Perkembangan penduduk Yogyakarta pada saat ini lebih dipengaruhi oleh para pendatang yang masuk dengan berbagai alasan dan pertimbangan untuk pindah ke Yogyakarta. Menurut hasil survey urbanisasi dari tahun 1995 – 2005, penduduk pendatang mencapai jumlah presentase lebih dari 70% dari jumlah penduduk kota Yogyakarta.⁹ Hal ini sangat berpengaruh pada kebutuhan akan hunian di Yogyakarta serta penyediaan sarana pendukungnya.

Dengan berbagai alasan baik bisnis maupun yang lainnya, para pendatang baik dari dalam maupun luar negeri menetap di Yogyakarta. Dari berbagai alasan dan pertimbangan, alasan pekerjaan menempati prosentase lebih dari 15,2% dan alasan perumahan mencapai lebih dari 12%.¹⁰

Perkembangan penduduk kota Yogyakarta yang sangat tinggi mencapai 2% per tahun menyebabkan kota Yogyakarta merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan wilayah perkotaan yang paling tinggi di Indonesia disamping wilayah jabotabek.¹¹

⁹ BPS DIY, *profil penduduk pendatang di Kota Yogyakarta* kantor statistik prop. DIY

¹⁰ Ibid, h: 21

¹¹ Cungki Kusdarsito, *Harga Lahan Dan Perkembangan Kota*, Kedaulatan Rakyat, 18 September 1997

1.2.3 Kebutuhan Apartemen dan Kantor Sewa di Yogyakarta

Pembangunan apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong aspek pemerataan pembangunan tetapi juga ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota Yogyakarta dimana jarak tempuh para penghuni apartemen menuju pusat kegiatan semakin dekat, pembangunan apartemen di kota Yogyakarta secara tidak langsung bisa meningkatkan pendapatan dan taraf hidup penghuni apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula mempunyai tempat tinggal di luar kota Yogyakarta dapat mengurangi biaya transport tiap harinya.¹²

Selain itu sebagai bagian dari kebutuhan modern, apartemen dengan konsep *home office* di mana memiliki kelengkapan seperti sebuah kantor dengan jaringan internet, *teleconference* dan koneksi dengan rekan kerja selama 24 jam, maka nilai tambah yang ditawarkan menjadi hal yang sangat menarik bagi para pelaku bisnis di Yogyakarta.

Dengan konsep *home office* tadi, maka kantor sewa sebagai bagian integral dari perancangan apartemen dan kantor sewa menjadi relevan terhadap kebutuhan yang ada. Yogyakarta yang masih sangat sedikit sekali kantor sewa membutuhkan kantor sewa yang bersifat *multy tenancy*. Yang ada saat ini adalah kantor sewa dengan *single tenancy*, itupun menggunakan bangunan bekas rumah sehingga kelengkapannya tidak bisa dikatakan memenuhi sebagai sebuah kantor.

Dilihat dari perkembangan penduduk yang pesat dengan perkiraan BPS untuk 10 tahun mendatang terhitung dari tahun 2000, maka jumlah penduduk Yogyakarta pada tahun 2010 akan mencapai 412.050 jiwa. Dari jumlah tersebut, 50% merupakan pekerja yang berjumlah 206.000 jiwa.

¹² Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, Reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas online 31/08/1997

Menurut sebuah penelitian yang dilakukan di luar negeri, didapati jumlah pekerja kantor sekitar 10% - 15% dari jumlah pekerja yang ada.¹³ Sehingga untuk kota Yogyakarta, Jumlah pekerja kantor diambil standar terkecil yaitu 10% adalah; $10\% \times 206.000 \text{ jiwa} = 20.600 \text{ jiwa}$.

Kebutuhan ruang kantor untuk tiap pekerja adalah 45 – 65 square feet atau sekitar $4,9 \text{ m}^2 - 7 \text{ m}^2$.¹⁴ Dari jumlah tadi dapat dilihat kebutuhan ruang kantor dilihat dari jumlah pekerja kantor sebesar 20.600 jiwa maka akan didapati jumlah $20.600 \times 4,9 \text{ m}^2$ (untuk Yogyakarta diambil yang terkecil) = 100.940 m^2

1.2.4 Kantor virtual sebagai salah satu solusi

Produk dan jasa sebuah perusahaan dapat habis, namun perusahaan itu sendiri merupakan asset yang sangat penting yang di dalamnya termasuk karyawan. Untuk sebuah alasan yang nyata, bagaimanapun, sebuah perusahaan selalu mengharapkan peningkatan kinerja dari pegawainya. Perusahaan tentunya tidak akan mampu selalu menambah sumber daya setiap saat apalagi ketika terjadi peningkatan jumlah pekerjaan yang harus ditangani. Sehingga yang terjadi adalah terjadinya tekanan kepada karyawan untuk selalu bekerja secara maksimal.

Sebagai respon terhadap hal ini, pekerja kantor membutuhkan akses ke sebuah perangkat bisnis yang mampu membantu bekerja secara efisien.

Virtual office merupakan salah satu solusi untuk mengatasi masalah jarak dan waktu sehingga para pekerja kantor dapat bekerja bersama dalam sebuah ruang kerja secara virtual.

¹³ Leonard Monnaseh Arlba, AA Dipl And RogerCunliffe MA, AA Dipl, *Office Building p: 1*

¹⁴ Leonard Monnaseh Arlba, AA Dipl And RogerCunliffe MA, AA Dipl, *Office Building p: 19*

*Virtual office solutions allow geographically dispersed employees to work together as if they were in the same physical workspace.*¹⁵

1.2.5 Segmentasi

Segmentasi atau *target market* dari apartemen ini adalah :

- Expatriat yang memiliki bisnis di Yogyakarta maupun sekitarnya yang menginginkan hunian modern yang lengkap fasilitasnya, keamanan 24 jam dan tidak repot dalam perawatannya.
- Para pelaku bisnis yang memiliki kepentingan bisnis di Yogyakarta dan membutuhkan hunian yang modern selain sebagai tempat *weekend* juga sebagai investasi.
- Masyarakat umum yang memerlukan tempat tinggal yang praktis tidak memikirkan perawatan, fasilitas yang memadai, keamanan 24 jam dan gaya hidup yang modern dan dinamis.

1.3 PERMASALAHAN

1.3.1 UMUM

Bagaimana merencanakan sebuah apartemen dan rental office dalam sebuah integrasi ruang yang baik agar tercipta sebuah desain yang mampu mengakomodir kebutuhan akan hunian dan tempat kerja yang representatif.

1.3.2 KHUSUS

- Bagaimana menciptakan desain kantor sewa dan apartemen dengan konsep *smart office* dan *smart home office* dengan sistem komunikasi yang lengkap sebagai nilai tambah sebuah kantor dan hunian.

¹⁵ Wainhouse Research, *The Arrival of the Virtual Office*, Ira M. Weinstein, August 2005

- Menciptakan desain apartemen yang juga dapat digunakan bagi penggunanya untuk bekerja namun memiliki privasi dan kenyamanan sebuah tempat tinggal.

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 TUJUAN

Merumuskan sebuah konsep perencanaan dan perancangan bangunan apartemen dan kantor sewa yang terintegrasi dengan baik sebagai fasilitas hunian ideal di pusat kota dan perkantoran yang efektif dan efisien dalam sebuah interaksi yang baik antar keduanya serta lingkungan di sekitarnya.

1.4.2 SASARAN

- Mengidentifikasi lokasi dan kondisi site yang sesuai dengan kebutuhan dan kriteria bangunan apartemen dan rental office yaitu berada dipusat kota atau sekitar kota Yogyakarta dengan batasan dapat menjangkau fasilitas pusat kota dengan cukup cepat (± 30 menit).
- Identifikasi ruang hunian yang fungsional dan memiliki privasi serta kantor sewa yang fungsional dan efisien dalam sebuah interaksi yang baik antar keduanya dan lingkungannya.

1.5 METODE PEMBAHASAN

1. Identifikasi masalah

Mengenai latar belakang masalah dan isu-isu permasalahan antara lain :

- Identifikasi keberadaan apartemen sebagai hunian dipusat kota dan interaksi di dalamnya.
- Identifikasi kantor sewa sebagai sebuah fasilitas perkantoran yang berada dipusat kota.
- Identifikasi gabungan keduanya berdasarkan pertimbangan arsitektural maupun non arsitektural.

2. studi literature

Sebagai landasan teori konsep *smart office* dan *smart home office* atau sebagai acuan dalam proses perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan issue-isue atau permasalahan yang ada.

3. studi kasus

untuk mendapatkan masukan-masukan atau informasi yang berkaitan dengan *smart office* dan *smart home office* untuk melakukan perbandingan dan klasifikasi dari obyek-obyek sejenis.

4. analisa

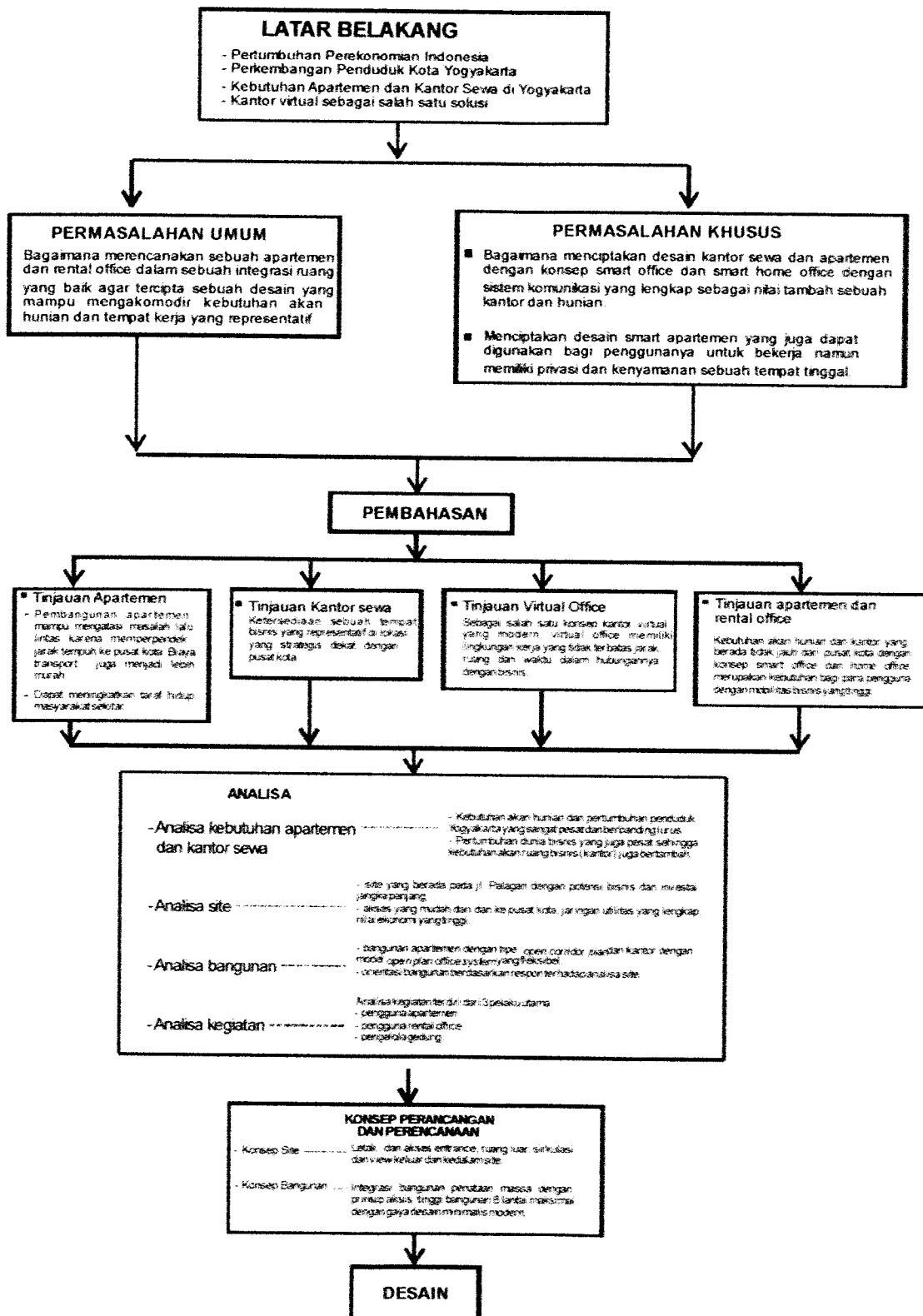
dengan menggunakan pendekatan-pendekatan perencanaan dan perancangan sehingga akan diperoleh sebuah sintesa permasalahan berupa konsep dengan tahap-tahap:

- analisa lebih lanjut mengenai perencanaan apartemen dan kantor sewa dalam sebuah integrasi yang interaktif

dan saling mendukung serta tinjauan keberadaan terhadap kebutuhan dari program kegiatan, kebutuhan ruang, sirkulasi, pencapaian, teknologi yang dipakai serta sarana interaksi yang dibutuhkan.

- Analisa terhadap karakteristik dan perilaku kegiatan secara individu dengan interaksi yang terjadi antar keduanya.
- Analisa karakter komposisi penataan massa dan ruang-ruang luar dan dalam apartemen dan kantor sewa terhadap kegiatan yang diwadahi.
- Rumusan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil pendekatan konsep.

1.6 KERANGKA POLA PIKIR



BAB II

TINJAUAN UMUM APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

2.1 Apartemen di Yogyakarta

Di kalangan bisnis properti , istilah Apartment dan Condominium di artikan menjadi : apartment adalah unit hunian vertikal (high-rise) yang disewakan, sedangkan condominium adalah apartment yang di jual untuk dimiliki oleh masing-masing penghuni. Ada beberapa jenis apartemen yaitu; Apartemen sewa (non-servis) yakni apartemen yang disewakan (baik fully furnished maupun non -furnished) tanpa daily service. Apartemen service, adalah apartment yang disewakan berikut layanan harian (daily service) layaknya hotel.¹⁶

Apartemen merupakan salah satu cara mensiasati keterbatasan lahan untuk hunian di pusat-pusat kota. Dengan tingkat kepadatan yang tinggi, pusat kota tidak lagi memiliki lahan yang mencukupi untuk pembangunan hunian secara horizontal. Sehingga solusi yang berkembang adalah dengan pembangunan hunian secara vertikal. Apartemen dengan segala fasilitas yang ada didalamnya merupakan salah satu solusi untuk memperoleh tempat tinggal yang baik yang berada di pusat kota. Tidak seperti rumah susun yang mengarah pada pasar menengah kebawah, apartemen lebih mengarah pada konsumen menengah keatas. Dengan biaya sewa maupun beli yang cukup mahal, apartemen menawarkan berbagai fasilitas yang sangat dibutuhkan bagi penghuninya. Sepuluh alasan bagi masyarakat memilih tinggal di apartemen antara lain;

¹⁶ www.angelfire.com/ab7/iireg/property.htm

1. Dekat, Faktor jarak untuk orang yang ingin cepat dan dekat kemana- mana merupakan pilihan utama orang membeli apartemen, karena pendirian apartemen biasanya di dirikan di pusat-pusat bisnis,dan keramaian.
2. Aman, Apartment biasanya kemamanannya di jaga 24 jam, sehingga penghuninya merasa lebih aman.
3. Fasilitas, apartemen biasanya di lengkapi fasilitas kenyamanan tinggal lebih baik, seperti tersedianya fasilitas olahraga, kolam renang, jogging track, hiburan , sehingga penghuni merasa lebih convenience.
4. Praktis, penghuni tidak perlu repot memikirkan perawatan taman, rumput, sampah, tukang cuci, semuanya sudah di sediakan oleh manajemen di apartemen.
5. Privasi, rasa privasi tanpa gangguan dari tetangga merupakan hal yang menarik tinggal di apartment . Sehingga bisa lebih menikmati kenyamanan yang sudah ada di apartemennya.
6. Hemat, jarak yang dekat, serta adanya fasilitas bersama membuat tinggal di apartemen menjadi relatif lebih murah.
7. Kualitas hidup, Tentu saja tinggal di apartemen selayaknya penghuni akan merasakan kualitas hidup yang cukup baik, layaknya di hotel.
8. Pergaulan, Banyaknya para eksekutif muda yang telah memilih tinggal di apartemen , membuat faktor pergaulan menjadi bermakna.
9. Gaya Hidup, Tinggal di apartemen dianggap sebagai simbol kemoderenan.

10. Keindahan, Tentu saja apartemen dengan lingkungan yang indah serasa hunian nan asri , merupakan pilihan yang tidak kalah pentingnya.¹⁷

Bentuk bangunan yang modern dengan penataan lahan dan interior yang baik, maka apartemen menjadi sebuah gaya hidup di pusat kota dengan segala kelengkapan rumah tinggal yang ideal.

Kota Yogyakarta yang memiliki penduduk yang banyak serta mengalami pertumbuhan penduduk yang cepat sangat memerlukan fasilitas hunian yang mencukupi dan memadai. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan perumahan yang tumbuh dengan sangat pesat di wilayah DIY.

Namun karena keterbatasan lahan di kota, maka pertumbuhan perumahan lebih mengarah ke daerah pinggir kota. Hal ini menyebabkan jarak antara pusat kota sebagai pusat kegiatan dengan tempat tinggal semakin jauh. Maka dibutuhkan sebuah hunian yang mampu mengakomodir kebutuhan tempat tinggal yang baik dan dekat dengan pusat kota.

Pembangunan apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong aspek pemerataan pembangunan tetapi juga ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota Yogyakarta dimana jarak tempuh para penghuni apartemen menuju pusat kegiatan semakin dekat, pembangunan apartemen di kota Yogyakarta secara tidak langsung dapat meningkatkan pendapatan dan taraf hidup penghuni apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula memiliki tempat tinggal di luar kota Yogyakarta dapat mengurangi biaya transport tiap harinya.¹⁸

¹⁷ www.angelfire.com/ab7/iireg/property.htm

¹⁸ Gunawan Irwan, *Apartemen sederhana, reurbanisasi dan kemacetan*, KOMPAS online (31/08/1997)

2.1.1 Macam dan jenis apartemen

1. Berdasarkan status kepemilikan¹⁹

- Apartemen sewa

Dimiliki oleh perorangan atau badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang disewakan dengan harga dan waktu tertentu.

- Apartemen milik bersama

Dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Semua tanggung jawab perkembangan, pelayanan dan perawatan gedung menjadi tanggung jawab seluruh penghuni.

- Apartemen milik perseorangan

Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuninya. Penghuni tetap berkewajiban membayar pelayanan apartemen yang digunakan kepada pengelola.

2. Berdasarkan Bentuk Denah²⁰

- *Open Corridor Plan*

Memiliki satu *exterior corridor* yang memberikan pelayanan terhadap satu deret unit hunian. Bentuk ini memungkinkan cahaya dan penghawaan alamiah masuk kedalam bangunan.

- *Tower Plan*

Denahnya memiliki karakteristik terdiri dari satu *core* pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya. Ruang *core* dan sekelilingnya akan menjadi ruang yang tertutup karena tidak

¹⁹ Gunarso, 1999, h: 22

²⁰ *Time Saver Standards for Building Types*, Joseph De Chiara, h: 593-735

ada akses cahaya maupun udara dari luar bangunan secara langsung.

- *Cross Plan*

Denah ini memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu *core*. Denah ini masih dapat mengalirkan suasana dan penghawaan alamiah dengan pengaturan orientasi dan sirkulasi yang baik.

- *Five Wing Plan*

Denah ini memiliki lima sayap dan sifatnya sama dengan *cross plan*.

3. Berdasarkan Kemampuan Penghuninya²¹

- *Low Cost Apartment* : untuk masyarakat berpendapatan rendah
- *Middle Apartment* : untuk masyarakat berpendapatan sedang
- *Luxury Apartemen* : untuk masyarakat berpendapatan tinggi

4. Berdasarkan Ketinggian Bangunan²²

- *Maisonette Apartment* : ketinggian bangunan sampai 4 lantai
- *Low Rise Apartment* : ketinggian bangunan sampai 6 lantai
- *Medium Rise Apartment* : ketinggian bangunan 6 – 9 lantai
- *High Rise Apartment* : ketinggian bangunan lebih dari 9 lantai

2.2 Kantor sewa di Yogyakarta

Kantor sewa sebagai salah satu aspek penting perkembangan bisnis di Yogyakarta masih sangat sedikit jumlahnya. Kalaupun ada, yang terdapat adalah kantor sewa tipe *single tenancy floor* yang berarti satu bangunan untuk satu penyewa. Sedangkan kantor sewa *multy tenancy floor* belum ada

²¹ Najir, 1997, h:23

²² Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h: 46

di Yogyakarta. Dengan pertumbuhan perekonomian dan bisnis yang cukup pesat, maka kebutuhan kantor sewa ini menjadi sangat diperlukan.

Pertimbangan dari segi ekonomi menjadi dasar dalam perencanaan dan pembangunan sebuah gedung perkantoran yang baru. Pada tingkat pembangunan, kantor sewa (*rental office*) lebih ditujukan kepada perusahaan dengan skala menengah keatas yang mengutamakan segi bonafiditas dan profesionalisme. Selain itu kelengkapan fasilitas pokok baik penunjang juga merupakan salah satu hal yang dicari oleh para penyewa. Lokasi yang strategis, mudah dijangkau, keamanan dan kenyamanan serta biaya sewa yang tidak terlalu mahal merupakan beberapa faktor penting yang harus diperhatikan.

Efisiensi merupakan salah satu yang harus diperhatikan. Efisiensi dapat dicapai dengan beberapa cara antara lain :

- Pemilihan lokasi yang strategis

Lokasi yang strategis dan tepat sangat penting pada bangunan ini karena berorientasi pada bisnis. Pemilihan lokasi yang tepat dapat memberikan keuntungan baik bagi penyewa maupun pemilik gedung. Pusat kota menjadi pilihan karena kemudahan pencapaian dan kelengkapan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung lain yang memadai.

- Ruang-ruang yang fleksibel

Sebagai sebuah kantor sewa yang penyewanya dapat berganti-ganti, maka fleksibilitas ruang sangat diperlukan dalam menghadapi perubahan fungsi ruangan akibat pergantian penyewa. Fleksibilitas dalam ruang kantor dapat dibentuk dengan memaksimalkan standarisasi dari kantor rencana

tempat kerja terbuka. Dengan analisa ini maka reorganisasi dan rekonfigurasi ruang dan furniture dapat dilakukan dengan lebih minimal.

- **Bentuk bangunan**

Bentuk bangunan yang modern dan mampu menghemat energi baik pencahayaan maupun penghawaan. Sehingga menciptakan ruang-ruang yang tidak tebal dengan menempatkan core ditengah maupun di pinggir / ujung bangunan menjadi pertimbangan baik dari segi fungsi ruang maupun struktur.

- **Pemilihan bahan penutup bangunan dan furniture menjadi bagian yang cukup penting.** Pemilihan penutup bangunan akan berhubungan dengan iklim lingkungan, pencahayaan dan penghawaan. Sedangkan pemilihan furniture akan berdampak pada penataan *lay out* ruang yang efektif dan efisien.

2.2.1 Macam dan Jenis Kantor Sewa²³

1. Menurut tujuan pembangunan/pengelolaan

- *Speculative Office Building*

Kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar serta secara spekulatif diharapkan mampu menyerap banyak penyewa. Jenis ini dibangun berdasarkan daya saing yang tinggi dengan desain yang lebih bagus dibanding bangunan yang sejenis fungsinya. Keuntungan diusahakan seefektif mungkin hingga mendekati 100%. Struktur bangunan dirancang untuk dapat meminimalkan biaya

²³ Kenneth H ripen, *Office Space Administrative*, AIA, Mc. Graw. Hill, NY. 1074

operasional bangunan dan mampu mendapat hasil sewa yang maksimal.

- *Investment Types of Space Building*

Bangunan yang dibangun dan disewakan dengan spesifikasi khusus perusahaan pemakainya. Sistem penyewaannya adalah *multy tenancy floor* dengan satu perusahaan menyewa sebagian besar ruang kantor.

2. Menurut Jumlah penyewanya

- *Multy tenancy floor*

Setiap lantai yang disewa dipakai oleh dua atau lebih penyewa. Perhitungan lantai yang disewakan sama dengan lantai pada *single tenancy floor* ditambah koridor umum.

- *Single tenancy floor*

Luas kotor ruang satu lantai bangunan disewa oleh satu penyewa

- *Single tenancy building*

Bangunan kantor yang disewakan kepada suatu penyewa dengan jangka waktu tertentu.

3. Menurut pembagian Lay-out denah²⁴

- *Cellular System*

Berbentuk memanjang dengan koridor panjang sejajar dengan panjang bangunan. Sistem ini memiliki ruang-ruang privasi tinggi.

²⁴ Francis Duffi, *Planning Office Space*, The Architectural Press Ltd. NY. 1976

- *Group Space System*

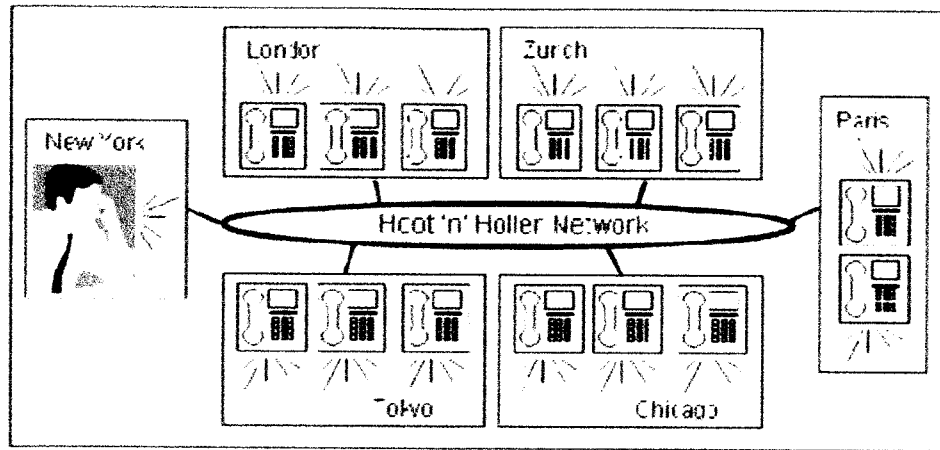
Terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5-15 pegawai yang bekerja sama. Pembagian ini umumnya diterapkan pada bangunan yang mempunyai kedalaman 15-20 m (jarak koridor dengan ruang terluar).

- *Open Plan Office System*

Susunan ruang fleksibel menurut kebutuhan dari pemakai. Dengan menggunakan sekat ruang partisi yang *adjustable*, furniture dan vegetasi dapat digunakan sebagai penanda rute sirkulasi dan identitas kelompok atau unit kerja. Jenis ini bagus dan cocok untuk kantor sewa karena ruang yang fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dari penyewa.

2.3 Tinjauan dan Perkembangan *Virtual Office*

Secara umum perkembangan virtual office sebenarnya bukan merupakan hal yang baru terutama pada institusi keuangan dan bank. Penerapan konsep virtual office pada institusi keuangan dan bank itu biasa disebut dengan "Hoot 'n' Holler". Hoot 'n' Holler adalah sebuah cara melalui panggilan/percakapan telepon atau conference yang dilakukan oleh perusahaan dan bank yang saling berkaitan dan terkoneksi setiap saat secara virtual. Berikut adalah contoh sebuah skema dari percakapan atau teleconference yang dilakukan melalui jaringan telepon. Seperti terlihat di bawah untuk melakukan hubungan secara virtual yang perlu dilakukan adalah selalu terkoneksi setiap saat.



Gambar 1 A legacy virtual office application

(Sumber : Wainhouse Research)

Secara umum konsep perkembangan yang terjadi saat ini adalah seperti kita membeli atau menyewa sebuah kantor secara virtual. Secara virtual yang dimaksud disini adalah kita tidak benar-benar menempati sebuah bangunan kantor di sebuah kota tertentu dengan alamat tertentu, namun kita dapat menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan secara reguler maupun isidensil di kota tersebut.

Sebagai contoh misal seseorang memiliki sebuah perusahaan di Yogyakarta, namun dia juga ingin mengembangkan bisnis secara nasional sehingga butuh untuk membuat kantor di Jakarta. Karena harga sewa kantor di Jakarta sangat mahal, maka orang tersebut menyewa sebuah alamat saja dengan seorang sekretaris yang tinggal di Jakarta sebagai akses bisnis. Sehingga secara resmi orang tersebut memiliki alamat kantor di Jakarta. Sekretaris ini akan berperan dalam menyampaikan seluruh hubungan kerja yang masuk dari Jakarta ke Yogyakarta di mana kantor yang sebenarnya melalui *call divert*, *broadband internet connection*, *teleconference*, surat menyurat bahkan mengatur jadwal pertemuan dan ruang pertemuan dengan klien bisnis. Dengan sistem seperti ini kita bahkan tidak harus memiliki kantor

sendiri karena dengan konsep *smart home/apartment office* dapat bekerja dari rumah masing-masing.

Beberapa kelebihan dan keuntungan menggunakan *virtual office* adalah;

- Dapat menghemat biaya sewa kantor yang mahal
- Memiliki alamat resmi yang *high profile* di lokasi bisnis yang strategis
- Waktu sewa dapat diatur perjam atau perhari sehingga tidak harus *full time rent per month*
- Dapat diakses dari rumah dengan jaringan internet *broadband* sehingga dapat bekerja dari rumah
- Meskipun secara virtual namun seluruh telepon, fax dan surat menyurat dapat langsung masuk ke line perusahaan yang bersangkutan
- Seluruh panggilan telepon masuk dapat dijawab atas nama perusahaan yang bersangkutan
- Akses ke *meeting room* dengan cepat dan mudah untuk pertemuan bisnis²⁵

Selain itu kelebihan lain dari penggunaan *virtual office* menurut Wainhouse Research adalah :

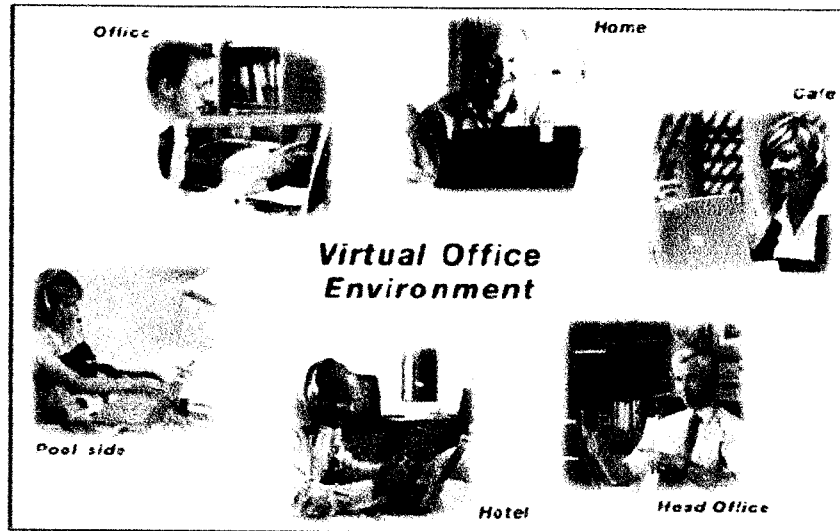
- *Immediacy*, seseorang dapat langsung berhubungan dengan koleganya dengan lebih cepat tanpa harus meninggalkan pekerjaan yang sedang dilakukannya.

²⁵ <http://www.theexecutivecentre.com>

- *Location ubiquity*, jarak yang jauh tidak lagi menjadi masalah karena dapat dilakukan secara virtual dengan lebih cepat.
- *Efficiency*, meeting dapat berlangsung lebih cepat karena semua terkoneksi online sehingga tidak perlu mengundang satu persatu.
- *Effectiveness*, kemudahan yang tersedia melalui jaringan komunikasi memudahkan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dengan cepat.
- *Simplicity*, seluruh kegiatan meeting dapat dilakukan melalui virtual office. Sehingga tidak perlu melakukan hubungan telepon, videoconferencing klien dan lain sebagainya secara manual.
- *Convenience*, tidak perlu meninggalkan tempat kerja untuk menuju suatu tempat pertemuan tertentu. Sehingga bahkan dapat dilakukan dari kantor atau rumah masing-masing.
- *Reality*, di virtual office, pimpinan dapat secara virtual meminta bantuan dan mengadakan meeting dengan segera.
- *Confidentiality*, untuk menjaga kerahasiaan pertemuan, para pengguna dapat menggunakan private virtual office yang memiliki password sehingga tidak ada orang lain yang dapat mengakses informasi tanpa seijin pemilik.
- *Security*, sebagian besar layanan virtual office secara otomatis menyimpan data secara rahasia sehingga dapat melindungi data-data atau informasi.²⁶

²⁶ Wainhouse Research, *The Arrival of the Virtual Office*, Ira M. Weinstein, August 2005

Virtual office memiliki lingkungan atau ruang kerja yang tidak terbatas jarak, ruang dan waktu. Hal ini merupakan kelebihan dari fleksibilitas yang dimiliki virtual office.



Gambar 2 Virtual office work group

(Sumber : Wainhouse Research)

Sementara itu fasilitas yang tersedia bagi pengguna layanan *virtual office* memiliki kelengkapan yang sangat memadai sebagai sebuah fasilitas perkantoran modern.

Fasilitas yang tersediapun sangat lengkap mulai dari urusan surat menyurat, hubungan telepon dan fax, penyediaan ruangan *meeting* hingga *teleconference*. Beberapa fasilitas *virtual office* yang tersedia antara lain;

- **Fasilitas kantor secara umum :**
 - Business address
 - Mail notification
 - Mail forwarding
 - Company name display
 - General or dedicated telephone number
 - Phone message notification and forwarding

- General or dedicated fax number
- Fax message notification and forwarding
- Broadband internet connection
- Use of conference room²⁷

▪ **Fasilitas Teleconference :**

- Ruang untuk pertemuan dengan kapasitas tertentu
- Broadband internet connection
- Telephone connection
- Screen, white board and flip chart
- Reception support and drinks
- PC / Notebook
- Multi media projector
- Secretarial services²⁸



Gambar 3 meeting room facilities



Gambar 4 meeting room facilities

(Sumber : Jakartaservice.com / virtual office)

▪ **Fasilitas Sekretarial :**

- Provision of a registered address
- Ensuring timely extensions of the required licenses and permits
- Assistance in arranging work and stay permits
- Liaising with government agencies²⁹

²⁷ <http://jakartaservice.com/virtual-office-facilities.htm>

²⁸ <http://jakartaservice.com/teleconference-facilities.htm>

²⁹ <http://jakartaservice.com/company-secretarial-services.htm>

2.4 Rental Office dan Apartemen

Dari dua macam kebutuhan diatas, maka konsep penggabungan antara kantor sewa dan apartemen dapat diperoleh. Kebutuhan lokasi yang sama-sama dipusat kota dengan pengaturan dan kebutuhan fasilitas yang memerlukan kelengkapan yang baik, bentuk bangunan dan efisiensi ruang merupakan beberapa kesamaan yang bisa diakomodir kedalam sebuah rancangan bersama.

Ditambah lagi dengan konsep *home/apartment office* sebagai pendukung fungsi kantor sewa, dimana orang dapat bekerja dari rumah tanpa memerlukan ruang khusus dengan biaya sewa yang mahal. Sehingga dengan konsep tersebut sebuah apartemen juga nantinya akan memiliki konsep *smart apartment* dengan segala kelengkapan yang akan mampu mendukung kinerja pemilik untuk bekerja dari rumah. Namun demikian ruang yang khusus untuk kantor juga akan tersedia sebagai fungsi utama kantor sewa itu sendiri.

Pengaturan sirkulasi baik didalam maupun diluar ruangan akan sangat penting agar tidak terjadi saling mengganggu antara dua fasilitas yang tersedia. Bahwa yang satu memerlukan sebuah privasi yang tinggi dan yang lain lebih kepada fasilitas umum yang bisa dengan mudah di akses merupakan tantangan desain yang harus bisa mengakomodir kebutuhan tersebut.

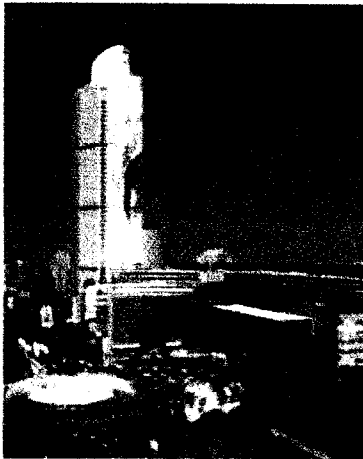
Sehingga konsep bangunan yang sama-sama memerlukan lahan di pusat kota dengan keterbatasan lahan akan bisa mendukung satu sama lain di berbagai aspek fungsi, kegiatan dan kebutuhan. Nantinya akan diperoleh sebuah integrasi desain yang baik, bercitra modern, fasilitas yang memadai dengan sirkulasi serta interaksi yang bagus akan dapat dicapai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

BAB III

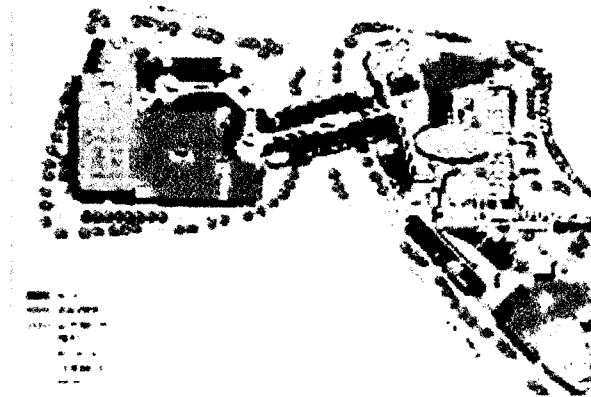
STUDI KASUS

Bangunan Apartemen dan Kantor Sewa

3.1 Grand Indonesia³⁰



Gambar 5a Grand Indonesia



gambar 5b Master Plan

(Sumber : [www.indo360.com/grand indonesia/](http://www.indo360.com/grand-indonesia/))

Grand Indonesia adalah sebuah bangunan dengan konsep *multy use building*. Terletak didaerah Thamrin tepatnya Jl. MH. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, bangunan ini sedang dalam penyelesaian pembangunan. Sebagai bangunan komersial dipusat kota bangunan ini memiliki tiga fungsi utama yaitu sebagai apartemen, perkantoran, hotel bintang lima dan mall.

Dengan tipe bangunan *high rise building*, bangunan yang pembangunannya dimulai pada tahun 2005 dan di rencanakan sebagai bangunan mall terbesar ini akan selesai pada tahun 2007. Sebagai bangunan modern, fasilitas yang dimiliki antara lain;

³⁰ [www.indo360.com/grand indonesia/](http://www.indo360.com/grand-indonesia/)

- Untuk Mall
 - Luasan bangunan yang lebih kurang 120.000 meter² dengan menempati 8 lantai.
 - Lebih dari 108.000 m² ruang sewa.

- Untuk Apartemen
 - Koneksi internet Wi-Fi
 - Kontrol panel dengan tombol layar sentuh untuk mengatur pencahayaan dan penghawaan dalam ruang.
 - Kamera sekuriti yang bisa memantau rumah melalui Hp.

- Untuk Perkantoran
 - Merupakan bangunan tertinggi di Indonesia dengan 55 lantai dan memiliki 80.000 m² area perkantoran.

3.2 Menara DEA³¹



Gambar 6 Menara DEA

(Sumber : [www.indo360.com/menara DEA](http://www.indo360.com/menara-DEA))

Menara DEA adalah salah satu gedung perkantoran dengan gaya arsitektur *art deco* yang dibangun pada tahun 1996 dengan tipe gedung *high rise building*. Bertempat di kawasan Mega Kuningan, menempati lahan dengan luas 5827 m² dengan 13 lantai dan 3 basement bangunan ini memiliki fasilitas tambahan berupa;

- Mini market
- Café
- Kantor pos
- Fitness center dan kolam renang

³¹ [www.indo360.com/Menara DEA/](http://www.indo360.com/Menara-DEA/)

3.3 Setiabudi Residences³²



Gambar 7a Setiabudi Residence



Gambar 7b Master bed room

(Sumber : www.indo360.com/setiabudi-residence)

Setiabudi Residences adalah sebuah apartemen yang berlokasi di kawasan Kuningan tepatnya Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta. Memiliki 27 lantai dan 3 lantai basement dengan 300 unit apartemen, Setiabudi Residences memiliki fasilitas berupa:

- Sentral bisnis
- Ruang pertemuan
- Fitness center
- Perpustakaan
- Koneksi internet Wi-Fi
- Lounge dan kolam renang

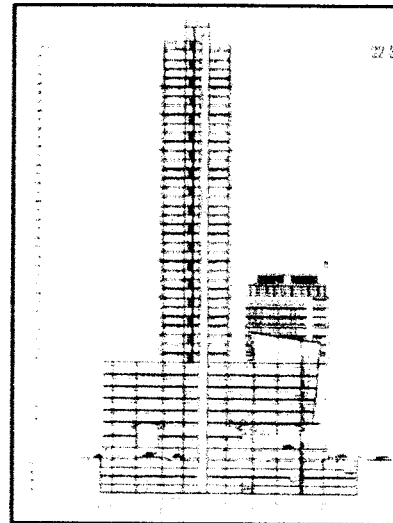
Apartemen ini memiliki gaya arsitektur modern dengan penataan interior minimalis yang sedang trend.

³² www.indo360.com/Setiabudi-Residences/

3.4 The Pinnacle - Sudirman Place³³



Gambar 8a Perspektif



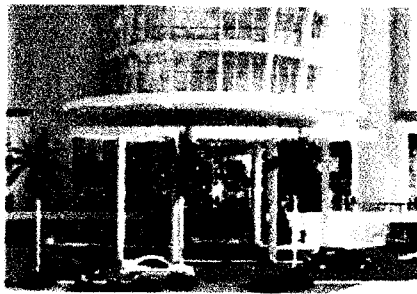
Gambar 8b Potongan

(Sumber : www.indo360.com/the-pinnacle-sudirman-place)

Bangunan ini merupakan gabungan dari fungsi apartemen dan office serta fungsi pendukung lainnya. Terletak di sudut jalan Jenderal Sudirman dan jalan pintu gelora satu. Untuk menyatukan kedua fungsi tadi, sebuah shopping mall berfungsi sebagai podium dua tower tersebut. Setiap fungsi bangunan akan memiliki masing-masing entrance yang terpisah sehingga aksesibilitas menjadi lebih mudah tetapi tetap private. Bangunan 42 lantai ini terbagi menjadi 8 lantai shopping center, 33 lantai apartemen dan 8 lantai area perkantoran.

Eksterior bangunan ini banyak memakai perpaduan antara aluminium, stainless steel dan curtain wall glass, untuk mendapatkan konsep arsitektur modern. Bentuk silindris di sudut bangunan menjadi focal point dari bangunan ini sekaligus sebagai reaksi terhadap sudut jalan.

³³ www.indo360.com/Sudirman-Place,-The-Pinnacle-and-Office/



Gambar 8c Main entrance

(Sumber : www.indo360.com/the-pinnacle-sudirman-place)

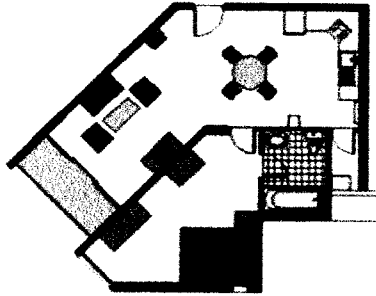
Apartemen ini juga memiliki berbagai tipe dengan luasan antara 200 m² hingga luas 800 m² agar masyarakat bisa memilih sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansialnya. Fasilitas pendukung yang tersedia antara lain;

- International restaurant and café
- Supermarket delicatessen and State-of-the-art cinema
- International branded boutique stores
- One car space for each apartment unit
- Swimming Pool
- Tennis Courts
- Sport Club / Fitness Centre
- Jogging track and park
- Sauna
- Children's playground
- Barbeque Area
- International class cuisine
- Multi function room
- Beauty salon
- Skin & beauty care
- Supermarket
- Public laundry mart and dry cleaner
- Cable television
- 24-hour security with CCTV on lobby and lifts
- Audio & video intercom systems

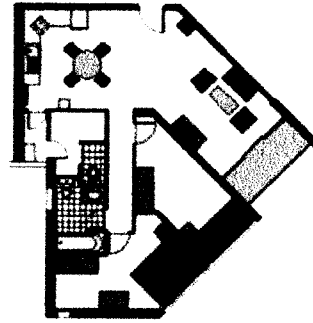
3.5 Apartemen Taman Rasuna³⁴

Apartemen ini merupakan apartemen yang memiliki model dua buah tower dengan gaya arsitektur klasik modern dan segala fasilitas pendukungnya. Di apartemen ini, ada tiga macam variasi model kapasitas ruang yang ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

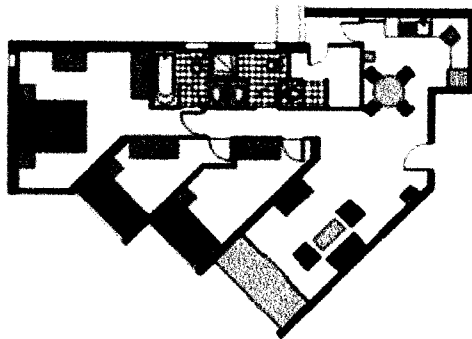
Tiga buah tipe apartemen yang ditawarkan adalah sebagai berikut;



Gambar 9a denah 1



Gambar 9b denah 2



Gambar 9c denah 3

(Sumber : [www.indo360.com/apartemen rasuna](http://www.indo360.com/apartemen-rasuna))

Ketiga model tadi ditawarkan agar masyarakat bisa memilih apartemen sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansialnya.

³⁴ [www.indo360.com/Taman Rasuna/](http://www.indo360.com/Taman-Rasuna/)

Selain ketiga model tadi, fasilitas yang ditawarkan juga cukup lengkap antara lain; kolam renang, fasilitas sport center, kafe, jaringan internet Wi-Fi dan lain-lain.



Gambar 9d perspektif



Gambar 9e fasilitas kolam renang



Gambar 9f interior living room

(Sumber : www.indo360.com/apartemen-rasuna)

BAB IV

ANALISA PERMASALAHAN

4.1 Analisa Kebutuhan

Berdasarkan data pertumbuhan penduduk yang memperkirakan pada tahun 2010 penduduk kota Yogyakarta akan mencapai jumlah sebanyak 412.000 jiwa lebih, maka kebutuhan jumlah hunianpun akan bertambah besar. Sementara itu ketersediaan lahan dan peraturan yang mulai terbatas dan membatasi pembangunan di pusat kota sehingga kecenderungan pembangunan akan berada jauh dari pusat kota.

Begitu juga pembangunan gedung-gedung perkantoran yang memiliki kepentingan untuk berada tidak jauh dari pusat kota menjadi terbatas jumlahnya. Dengan standar terkecil saja jumlah pegawai kantor yang diperkirakan berjumlah 20.600 jiwa akan membutuhkan ruang kantor sebanyak 100.940 m².

Sehingga salah satu solusinya adalah pembangunan sebuah kantor sewa dan hunian yang terintegrasi dan memiliki pola pembangunan vertikal yang bisa mengakomodir kebutuhan untuk bekerja dari rumah.

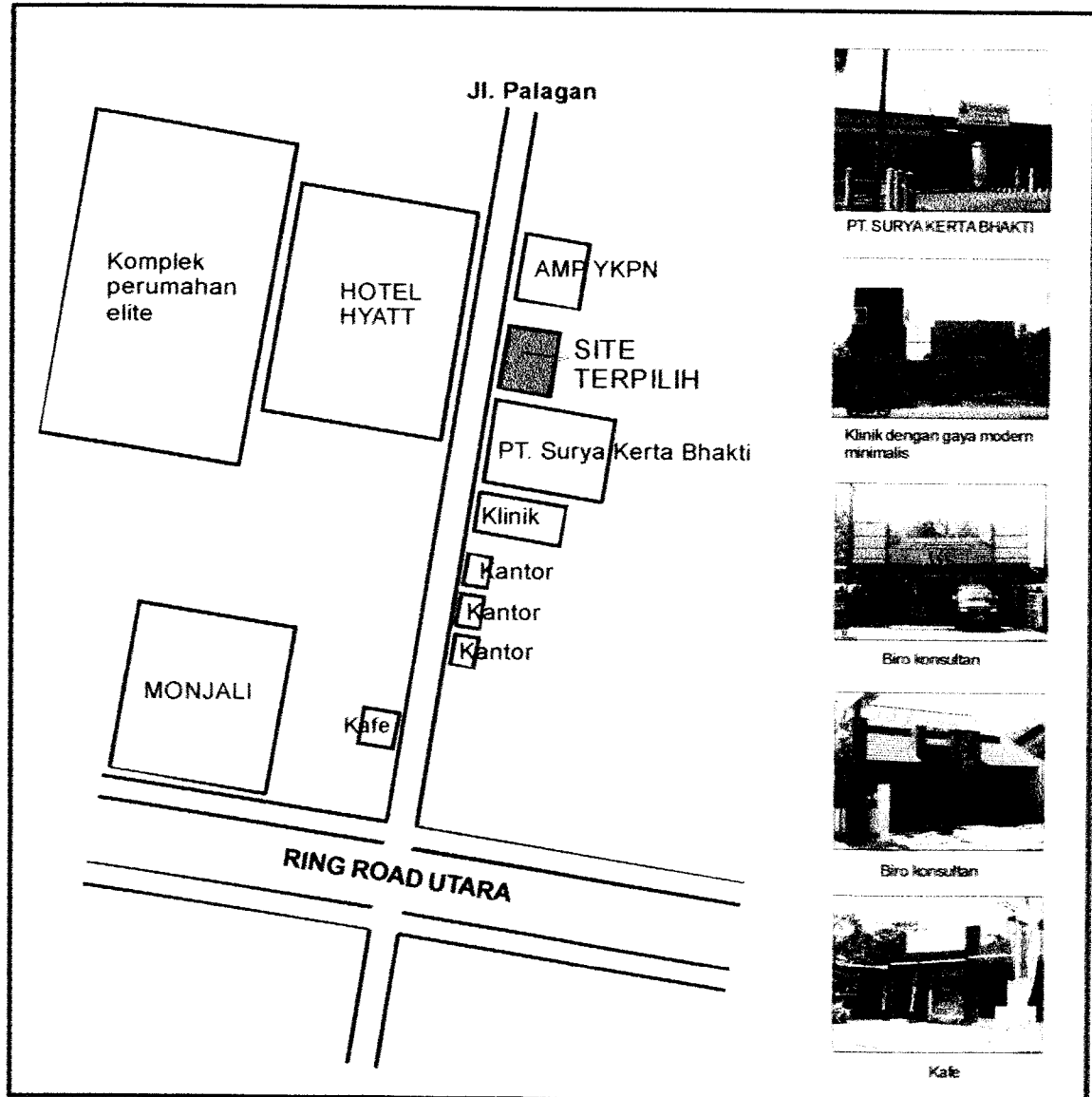
Konsep *home office* pada apartemen tadi mendukung fungsi kantor sewa yang terintegrasi dengannya. Sehingga sasaran dari apartemen itu sendiri adalah menengah keatas sebagai sebuah tempat tinggal yang sekaligus bisa digunakan sebagai tempat bekerja selain sebagai sebuah lahan investasi.

Sebagai sebuah hunian dan kantor modern yang berada tidak jauh dari pusat kota, ada beberapa kriteria yang harus dimiliki oleh bangunan ini. Kriteria tersebut antara lain;

- Selama-lamanya 30 menit harus bisa mencapai pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas.
- Mempunyai aksesibilitas ke transportasi umum.³⁵

4.2 Analisa Site

4.2.1 Kondisi existing site



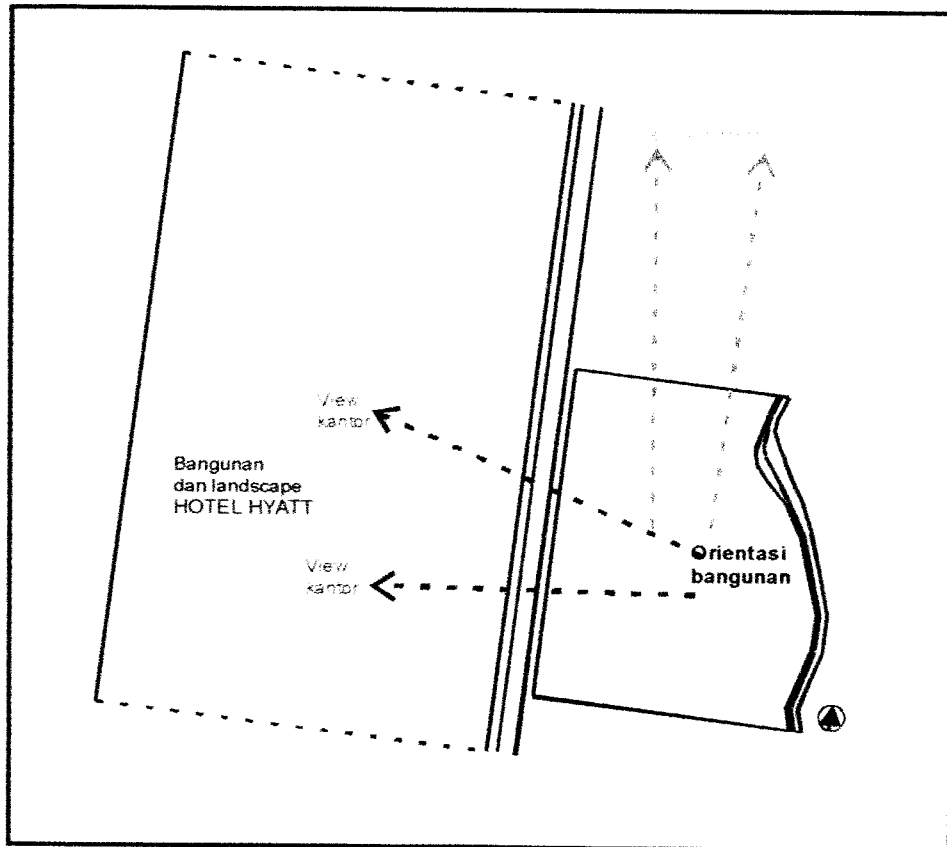
Gambar 10 analisa site - lokasi site

(Sumber : analisa)

³⁵ Dirjen Cipta Karya, *Kriteria Lokasi Apartemen*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1980

Luas site ± 2.5 Ha dengan potensi site terpilih antara lain;

- Akses yang mudah ke site maupun ke pusat-pusat kegiatan pelayanan dan pusat kota.
- Jaringan utilitas yang memadai seperti; jaringan listrik, komunikasi, telepon, penerangan, riol kota, transportasi umum, dan lain-lain.
- Nilai ekonomi yang tinggi karena lokasi yang strategis serta dekat dengan beberapa fasilitas umum yang eksklusif yaitu hotel, real estate, restoran, kampus dan beberapa kafe.

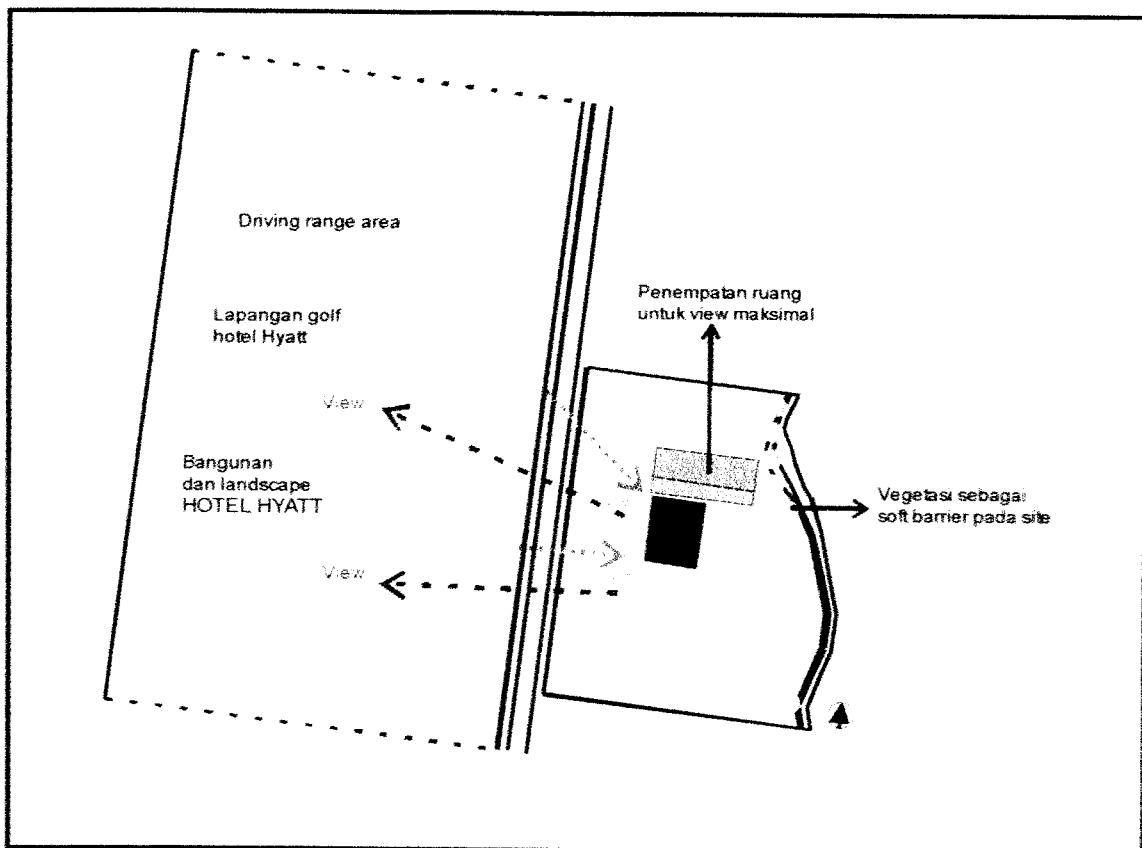


Gambar 11 analisa site – view dan orientasi site

(Sumber : analisa)

Karena site berada tepat di depan Hotel Hyatt yang memiliki potensial view karena penataan landscapenya yang baik sehingga orientasi bangunan dapat mengarah pada kawasan Hotel Hyatt untuk mendapatkan view yang bagus dan menarik.

Untuk mendapatkan view optimal dengan arah yang dikehendaki serta sirkulasi udara dan pencahayaan yang memadai, maka bentuk bangunan yang baik adalah dengan *open corridor plan*.



Gambar 12 analisa site – view dan orientasi bangunan

(Sumber : analisa)

4.2.2 Analisa Sirkulasi

Main entrance pada site diletakkan pada posisi jalan utama yaitu jalan Palagan tentara pelajar, sedangkan side entrance diletakkan pada jalan Damai. main entrance di jalan utama akan berfungsi sebagai pintu masuk bagi pengguna bangunan sedang pintu masuk samping berfungsi untuk tempat masuk kendaraan service dan untuk evakuasi terhadap kemungkinan bahaya yang mengancam keselamatan bangunan dan pengguna bangunan.

Sirkulasi dipengaruhi oleh zoning pada ruang yang meliputi tata ruang luar dan dalam, yang dipengaruhi oleh pola kegiatan yang terjadi. Berdasarkan kelompok kegiatan terdapat beberapa zoning yaitu; area hunian, area perkantoran, area refreshing dan area service.

Pola dan bentuk sirkulasi yang ada harus dapat menciptakan kejelasan, kelancaran dan kenyamanan baik didalam maupun diluar ruangan.

Dapat juga dilihat dari pola kegiatan yang ada dengan pertimbangan;

- Sirkulasi harus menciptakan nilai strategis yang sama terhadap ruang.
- Kemudahan pencapaian kesegala arah.
- Sirkulasi harus bisa mendukung kenyamanan ruang.

4.3 Analisa Bangunan

Berdasarkan luas wilayah Yogyakarta dan peraturan pemerintah yang ada, maka tipe bangunan yang akan diterapkan adalah;

1. *Medium rise building*, dengan jumlah lantai 6-9 lantai
2. Efisiensi energi dengan pencahayaan dan penghawaan alami pada bagian-bagian publik.
3. Bangunan dengan tipe desain minimalis modern sesuai dengan trend desain saat ini serta konsep *smart building*.

4. Merespon analisis site untuk menentukan orientasi bangunan sehingga diperoleh kenyamanan penghawaan dan pencahayaan alami yang diharapkan.
5. Bangunan apartemen merupakan apartemen milik perseorangan.
6. Bangunan kantor sewa merupakan *speculative office building* dengan lay out ruang dengan konsep *open plan office system*.

Untuk apartemen yang membidik pasar *middle class* dan *high class*, memiliki spesifikasi;

- Tipe menengah dengan luas antara 60-90 m² dengan masing-masing unit 1-2 kamar tidur.
- Untuk tipe *suite* dengan luas 120 m² dan *penthouse* dengan luas 250 m².

4.3.1 Analisa Pola Massa dan Penampilan

Pendekatan pola massa bangunan didasarkan pada kondisi site secara estetis dan ekonomis. Secara estetis berarti bangunan tersebut harus mudah terlihat dan tertangkap oleh mata ketika dilewati agar menjadi sebuah daya tarik tersendiri. Oleh karena itu bentuk ataupun fasad dan penampilan bangunan menjadi penting, sehingga merespon trend desain bangunan saat ini juga menjadi pertimbangan sebagai sebuah bangunan komersial.

Alternatif pengolahan massa bangunan antara lain;

1. Pola memusat, menghasilkan bentuk massa yang menonjol dan berkarakter monumental dan membutuhkan tapak yang cukup luas.
2. Pola linier, menghasilkan pola massa memanjang, pengembangan terarah dan membutuhkan tapak yang cukup luas.

3. Pola grid, menghasilkan pola massa yang teratur dan memungkinkan pola pengembangan dengan mengikuti pola yang ada.
4. Pola radial, menghasilkan pola massa yang dinamis dan pengembangan dengan membentuk massa yang sama disekitar massa utama.

Berdasarkan pertimbangan bentuk site yang linier dan pertimbangan estetis *eye catching*, maka pola linier dan grid dipilih untuk menghasilkan pola bentukan massa yang teratur dan terarah. Efisiensi ruang dan massa menjadi pertimbangan juga dalam segi ekonomisnya.

Bentuk-bentuk geometris yang disusun dari komposisi dinamis berbagai elemen dan komponen dengan mengikutsertakan unsur lansekap sebagai pengikatnya menjadi salah satu gaya perancangan modern saat ini.



Permainan bidang-bidang geometris yang tegas pada bangunan

Gambar 13 Hotel Villa The Bale

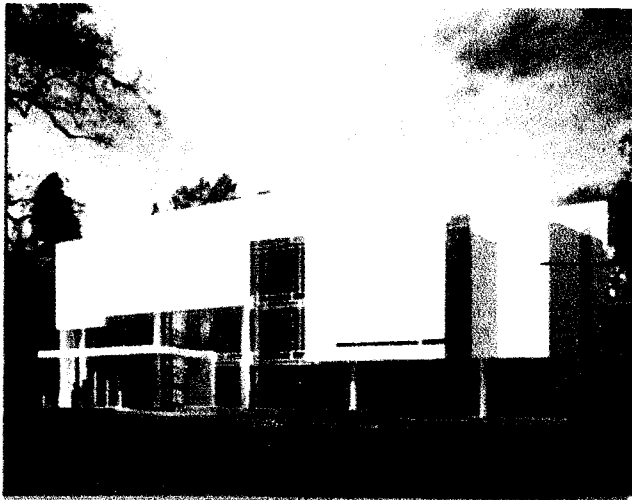
(Sumber : Karya IAI 2005)



Permainan lansekap dengan elemen-elemen pendukung berupa air, vegetasi, lampu dan elemen arsitektur lainnya.

Gambar 14 Hotel Villa The Bale

(Sumber : Karya IAI 2005)



Permainan bidang-bidang pada dinding dikombinasi dengan penggunaan material kaca menambah kesan modern.

Gambar 15 Burda institute- Richard Meier

(Sumber : Archscape.com)



4.3.2 Analisa Pendekatan Besaran Ruang

Kebutuhan besaran ruang diambil berdasarkan pada kebutuhan akan fasilitas apartemen dan kantor sewa di Yogyakarta. Sehingga diperoleh besaran ruang;

- Ruang Pengelola

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	2		20 m ²	20 m ²	40 m ²
2	Pantry	2				18 m ²
3	Gudang	2				18 m ²
4	Ruang rapat	1	10 org	2.5 m ² /org	10 x 2.5	25 m ²
5	Ruang kep. Admnstrasi	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
6	Ruang staff admnstrasi	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
7	Ruang kep. Operasional	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
8	Ruang staff operasional	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
9	Ruang kep. Marketing	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
10	Ruang staff marketing	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
11	Ruang kep. Teknis	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
12	Ruang staff teknis	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
13	Ruang General Manager	1	1 org	30 m ² /org	30	30 m ²
14	Ruang Manager	1	1 org	20 m ² /org	20	20 m ²
15	Ruang sekretaris	1	1 org	10 m ² /org	10	10 m ²
Sub total+sirkulasi 20 %						372 m²

Tabel 1. pendekatan besaran ruang pengelola
(Sumber : analisa)

- Kafe

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang kafe	1	20	2 m ² /org	20 x 2	40 m ²
2	Pantry	1		21.5% luas	21.5% x 40	10 m ²
3	Tempat pelayanan	1		15% luas	15% x 40	6 m ²
4	Gudang	1		10% luas	10% x 40	4 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						80 m²

Tabel 2. pendekatan besaran ruang kafe
(Sumber : analisa)

- Restoran

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang makan	1	30 org	2 m ² /org	30 x 2	60 m ²
2	Dapur	1		40% luas	40% x 60	24 m ²
3	Tempat pelayanan	1		15% luas	15% x 60	9 m ²
4	Gudang	1		10% luas	10% x 60	6 m ²
5	Toilet wanita	1				
	WC		1 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
6	Toilet pria	1				
	WC		1 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
	Urinoir		2 unit	0.9 m ² /unit	2 x 0.9	
Sub total+sirkulasi 30 %						145 m²

Tabel 3. pendekatan besaran ruang restoran
(Sumber : analisa)

- Ruang Fitnes

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang fitness	1	20 org			100 m ²
2	Ruang aerobik	1	10 org	2 m ² /org	2 x 10	20 m ²
3	Ruang admnstrasi	1	5 org	6-8 m ² / org	5 x 6	30 m ²
4	Locker	1	20 locker	0.8-1 m ² / org	20 x 1	20 m ²
5	Toilet wanita	1				
	WC		2 unit	2.16 m ² /unit	2 x 2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
6	Toilet pria	1				
	WC		2 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						240 m²

T

Tabel 4. pendekatan besaran ruang fitnes
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Kesehatan

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	1		30 m ²		30 m ²
2	Administrasi	1	2 org	6-8 m ² / org	2 x 8 m ²	16 m ²
3	R. dokter umum	1			25 m ²	25 m ²
4	R. dokter gigi	1			25 m ²	25 m ²
5	Toko obat	1			25 m	25 m ²
Sub total+sirkulasi 20 %						150 m²

Tabel 5. pendekatan besaran ruang fasilitas kesehatan
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Salon

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	1		30 m ²		30 m ²
2	Administrasi	1	2 org	6-8 m ² / org	2 x 8 m ²	16 m ²
3	Ruang Pelayanan	1		120 m ²		120 m ²
		1				
	Sub total+sirkulasi 20 %					200 m²

Tabel 6. pendekatan besaran ruang salon
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Ruang Luar

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Kolam renang	1	1 kolam	10 x 25 m ²	1 x 250 m ²	250 m ²
2	Kolam renang anak	1	1 kolam	5 x 12 m ²	1 x 60 m ²	60 m ²
3	Open space	1			500 m ²	500 m ²
4	Sport Shop	1		120 m ² /unit	1 x 120 m ²	120 m ²
5	Locker	1	50 unit	0.8-1 m ² / org	50 x 0.8 m ²	40 m ²
6	R. administrasi	1		6-8 m ² / org	10 x 8 m ²	80 m ²
	Sub total+sirkulasi 35 %					1500 m²

Tabel 7. pendekatan besaran fasilitas ruang luar
(Sumber : analisa)

• Fasilitas pertemuan

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Lounge	4			50 m ² x 4	200 m ²
2	R. meeting sedang	4	8-10 org		60 m ² x 4	240 m ²
3	R. meeting besar	2	15-20 org		150 m ² x 2	300 m ²
4	R. konferensi sedang	1	50 org		150 m ² x 1	150 m ²
5	R. konferensi besar	1	80 org		200 m ² x 1	200 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						1417 m²

Tabel 8. pendekatan besaran ruang lounge
(Sumber : analisa)

• Kantor

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Reception	1	2		12	12 m ²
2	R. meeting	2	20	2.5 m ² /org	2 x 20 x 2.5	100 m ²
3	R. audio visual	2	15	2.5 m ² /org	2 x 15 x 2.5	75 m ²
4	R. file	2			3 x 24	72 m ²
5	Loby	1			60	60 m ²
6	R. kantor sewa		200 modul		500	500 m ²
7	Pantry	3				
8	Toilet wanita					
	WC			2.16 m ² /unit	2 x 2.16	total :
	Wastafel			0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
9	Toilet pria					
	WC			2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel			0.5 m ² /unit	2 x 0.5	
	Urinoir			0.9 m ² /unit	2 x 0.9	5 m ²
Sub total+sirkulasi 25 %						830 m²

Tabel 9. pendekatan besaran ruang kantor
(Sumber : analisa)

- **Mini market**

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang toko	1			1 x 150	150 m ²
2	R. penitipan	1			8	8 m ²
3	R. pengelola	1	2		20	20 m ²
4	R. karyawan	1	10	1.5 m ² /org	10 x 1.5	15 m ²
5	Gudang	1		10% luas toko	10% x 200	20 m ²
6	Kasir	1	1		4	4 m ²
7	Fotocopy	1				8 m ²
Sub total+sirkulasi 25 %						282 m²

Tabel 10. pendekatan besaran ruang mini market
(Sumber : analisa)

- **Apartemen**

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Middle					
	Tipe 60	20			60 x 20	1200 m ²
	Tipe 90	16			90 x 16	1080 m ²
2	Luxury					
	Tipe 120	16			120 x 16	1200 m ²
	Tipe 225	8			225 x 8	2000 m ²
Sub total+sirkulasi 25 %						6850 m²

Tabel 11. pendekatan besaran ruang apartemen
(Sumber : analisa)

- **Area parkir**

No	Kendaraan	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Mobil pengguna		100 mobil	12.5 m ² /mbl	100 X 12.5	1250 m ²
2	Mobil tamu		25 %	12.5 m ² /mbl	25% x 1250	315 m ²
3	Mobil pengelola		25 mobil	12.5 m ² /mbl	25 x 12.5	315 m ²
4	Motor		100 mtr	2 m ² /mtr	100 x 2	200 m ²
Sub total+sirkulasi 50 %						2180 m²

Tabel 12. pendekatan besaran area parkir
(Sumber : analisa)

Sehingga luas keseluruhan dari besaran ruang 14.246 m² di tambah luas basement 3830 m² adalah **18.076 m²**. Seluruh data standard besaran ruang diperoleh dari Data Arsitek Neufert dan Time Saver Standard.

4.4 Analisa Kegiatan

Pelaku kegiatan yang ada pada gedung ini dibedakan menjadi 3 macam yaitu;

- **Pengguna/pemilik apartemen** yang bisa berasal dari mana saja dengan tujuan yang bermacam-macam. Tapi karena konsepnya adalah *home office* atau *smart apartment*, maka apartemen ini sangat sesuai dengan pengguna yang bekerja dan memiliki mobilitas pekerjaan sangat tinggi.

- **Pengguna kantor sewa** yang biasanya waktu penggunaannya hanya pada siang hari. Tapi karena tidak menutup pekerjaan yang harus dilakukan malam hari karena lembur, maka beberapa fasilitas pendukung seperti mini market dan restoran serta tempat ibadah juga tersedia. Aktivitas yang dilakukan antara lain; acara rapat, bekerja didepan computer, presentasi, istirahat, ibadah, ke kamar mandi dan lain-lain.
- **Pengelola** seperti tenaga administrasi seperti direktur sarana dan prasarana beserta wakil dan staffnya hingga tenaga non administrasi seperti cleaning service, sekuriti, building maintenance dan lain-lain. Aktivitas yang dilakukan adalah melayani segala keperluan pengguna gedung yang berhubungan dengan fasilitas yang tersedia.

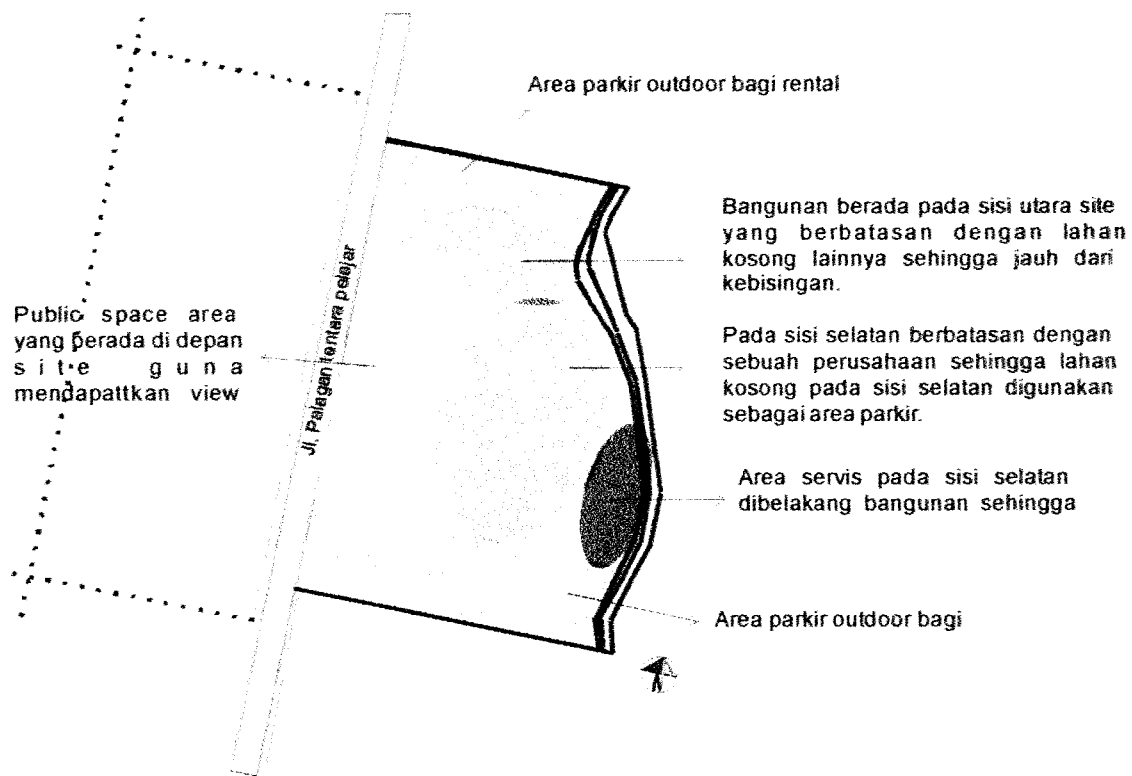
BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Konsep Site

5.1.1 Konsep zoning dan view

Konsep site didasari atas beberapa pertimbangan antara lain; akses entrance yang mudah, pengolahan tempat parkir, alur sirkulasi antara kendaraan dan manusia dan sistem utilitas. Zoning massa pada site adalah sebagai berikut ;



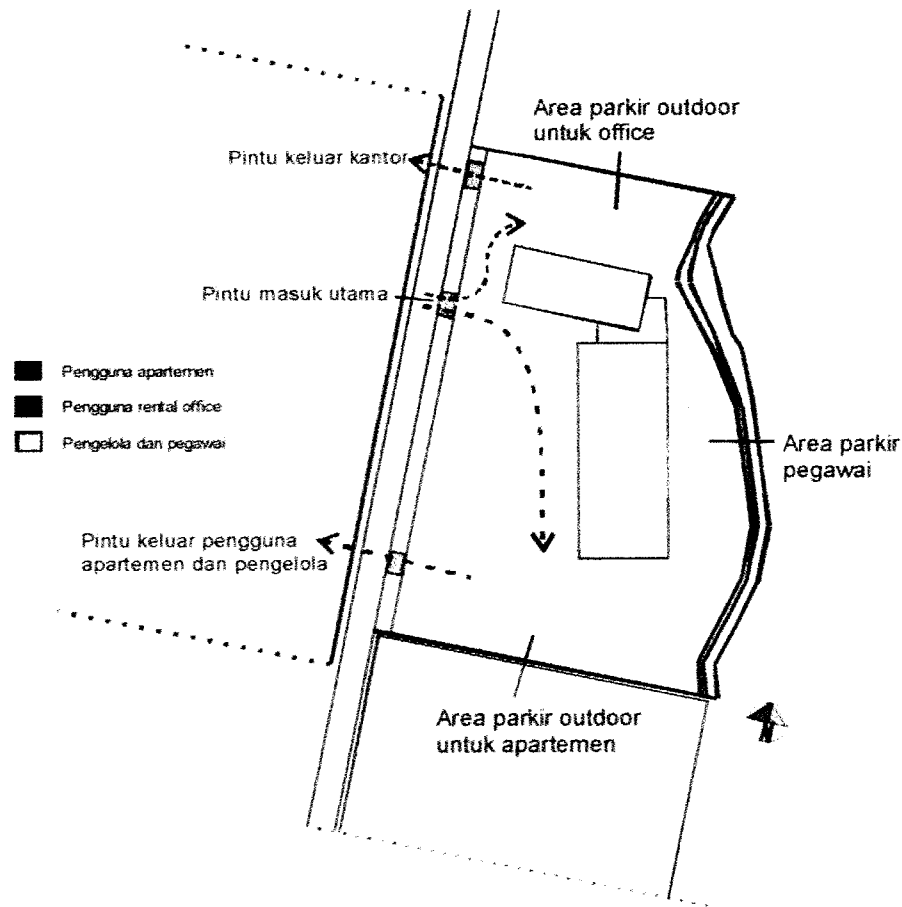
Gambar 16 zoning

(sumber : analisa)

secara umum akan dibagi menjadi dua zoning besar yaitu area bangunan dan area parker luar. Sedangkan view dari luar site memiliki kesempatan untuk melihat kedalam site sepanjang jalan Palagan sehingga

elemen-elemen repetitif sepanjang jalan site cukup penting sebagai penanda bangunan. Sedangkan dari dalam site view dapat mengarah kejalan dan kesamping sebelah utara.

5.1.2 Konsep Sirkulasi dan Pedestrian



Gambar 17 sirkulasi

(sumber : analisa)

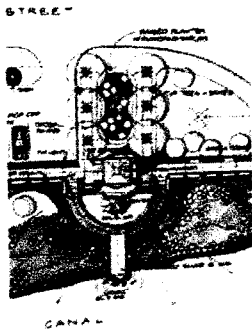
Jalur sirkulasi dengan pengaturan satu arah. Pintu masuk utama site pada sisi utara berdekatan dengan area parker luar dan pintu keluar site pada sisi selatan.

Sedangkan pada sepanjang site akan dijadikan area pedestrian yang nyaman bagi pejalan kaki sekaligus untuk menikmati view ke dalam site.

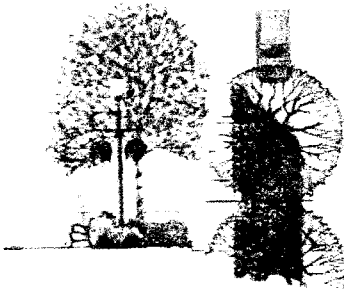
Sehingga diperlukan elemen-elemen pendukung seperti vegetasi dan elemen arsitektural lainnya untuk pedestrian.



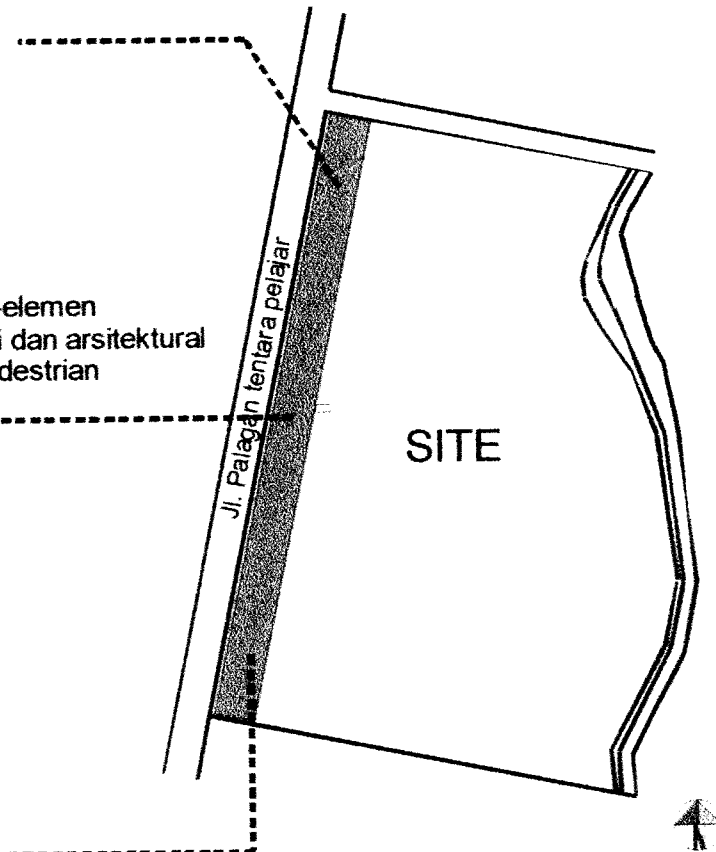
Pedestrian dengan beberapa elemen air, vegetasi dan street furniture



Elemen-elemen vegetasi dan arsitektural pada pedestrian



Vegetasi sebagai peneduh pada jalur pedestrian



Gambar 18 konsep pedestrian

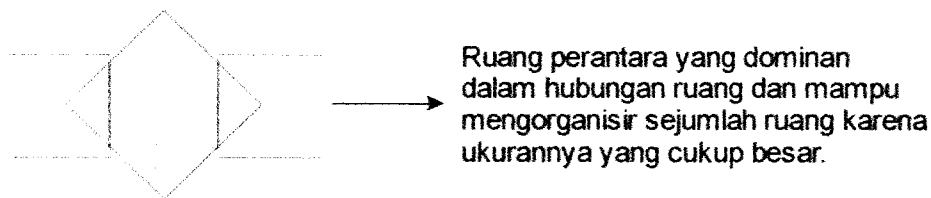
Elemen ruang luar ini akan memberikan kesan keruangan yang lebih baik. Elemen-elemen ini selain sebagai pelengkap ruang dan informasi visual, dapat juga berguna sebagai titik orientasi.

5.2 Konsep Bangunan

5.2.1 Konsep Integrasi Bangunan

Sebagai bangunan dengan dua buah fungsi yaitu hunian dan kantor maka integrasi bangunan diharapkan mampu juga mengemban fungsi efisiensi kantor dan privasi sebuah hunian.

Hubungan ruang yang digunakan adalah :



Gambar 19 hubungan ruang

(sumber: DK. Ching)

5.2.2 Konsep Massa dan Penampilan Bangunan

Konsep massa bangunan akan terdiri dari satu atau dua massa bangunan utama dengan ketinggian 8 lantai keatas dan 1 basement. Bangunan-bangunan pendukung akan menjadi satu dengan massa bangunan utama yaitu apartemen dan kantor sewa. Bentuk massa bangunan akan lebih cenderung kepada bentukan yang didasari oleh linier dan grid untu mencapai efisiensi ruang luar dan dalam.

Sedangkan penampilan bangunan akan memiliki gaya minimalis modern dengan permainan bidang-bidang geomoteris yang tegas, material yang mengesankan modern seperti kaca, dan kesan etnis yang akan didapat dari penggunaan batu-batu alam pada sebagian dinding bangunan.

Sedangkan pada bukaan-bukaan jendela yang memiliki ukuran besar, diatasi dengan permainan sirip dan shading pada sisi luar dan vertikal maupun horizontal blind dalam ruangan.



Penggunaan screen pada bukaan jendela yang berdimensi besar. Selain sebagai penghalang sinar matahari juga menghasilkan efek bayangan yang menambah nilai estetis

Gambar 20 screen

5.2.3 Konsep Pengkodisian Ruang

- Pencahayaan

Pencahayaan selain menggunakan pencahayaan alami juga menggunakan pencahayaan lampu. Sistem pencahayaan pada apartemen seperti pencahayaan pada tempat tinggal biasa dengan permainan lighting pada beberapa sudut ruang. Sedangkan pada kantor memakai pencahayaan pada ruang kantor dan pada jalur sirkulasi ruangan.

- Penghawaan

Sistem penghawaan pada ruangan menggunakan ac sentral karena ruangan yang harus diakomodir cukup besar. Sedangkan pada ruang-ruang publik akan disesuaikan dengan kebutuhan ruangnya.

5.2.4 Konsep Utilitas

- Transportasi Vertikal

Menggunakan 2 buah sistem yaitu;

1. Sistem Lift ---- lift umum, lift barang, lift orang cacat
2. Sistem Tangga

- Plumbing

Penggunaan sistem *down feed* dalam penyediaan air bersih. Sistem ini lebih hemat energi karena penyaluran air bersih memanfaatkan gaya gravitasi sehingga efisiensi energi dapat diperoleh. Air kotor akan ditampung dan diresapkan dalam bak peresapan untuk kemudian dibuang melalui roil kota.

- Fire Protection

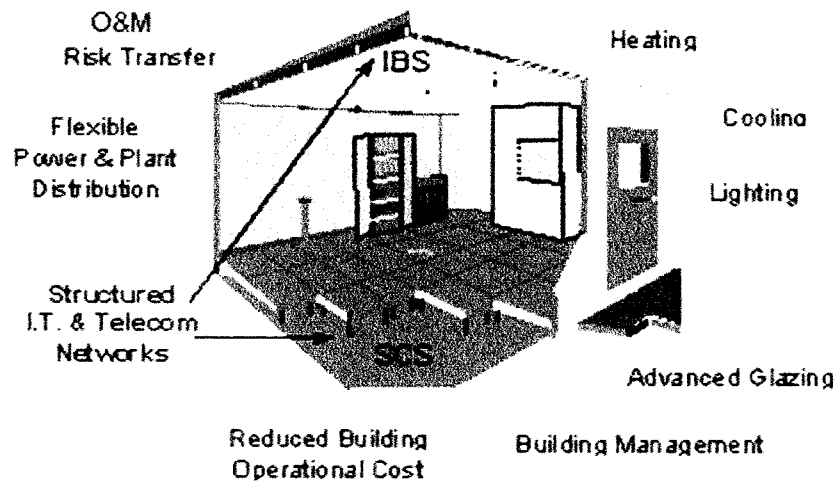
Sistem peringatan kebakaran akan menggunakan *heat detector* sedangkan sistem kebakaran primer menggunakan *fire sprinkler* dan sistem sekunder menggunakan tabung gas pemadam CO₂.

- Electrical

Sebagaimana sebuah bangunan dengan konsep smart building, maka sistem elektrikal yang dipakai menggunakan *rising floor* yang cukup fleksibel karena jaringan elektrikal dapat tersebar merata

melalui bawah lantai. Selain itu rising floor dapat dengan mudah diakses oleh ruang-ruang dalam bangunan yang membutuhkannya. Pendistribusian jaringan elektrikal baik kelistrikan maupun jaringan telepon melalui *rising floor* yang kemudian keluar melalui *Floor Outlet Box (FOB)*

Building Elements

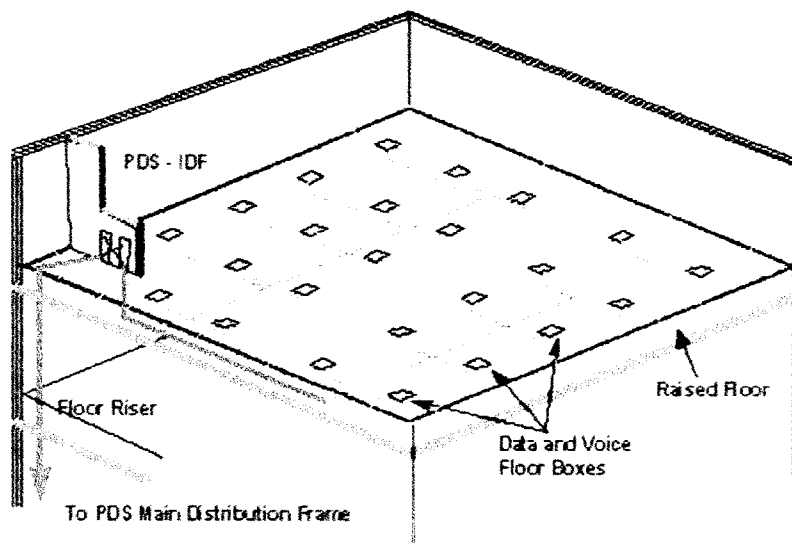


Gambar 21.a building elements rising floor

(sumber : sistem utilitas bangunan)

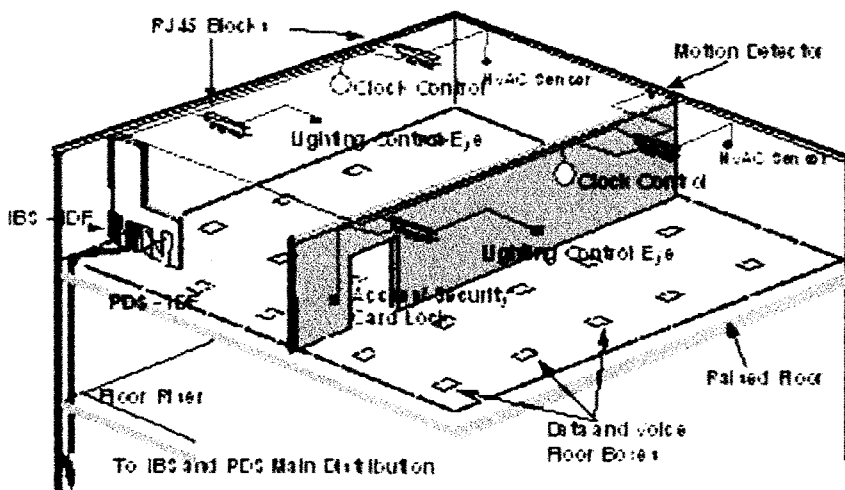


Typical Structured Cable Installation



Gambar 21.b building elements rising floor
(sumber : sistem utilitas bangunan)

The Integrated Infrastructure



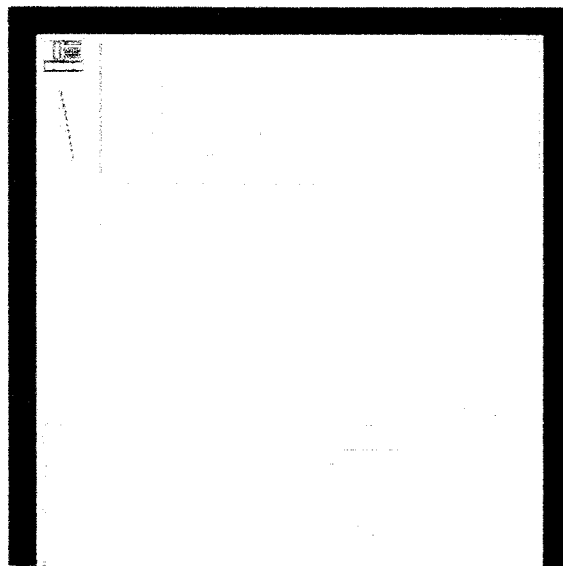
Intelligent Building System Schematic

Gambar 21.c building elements rising floor
(sumber : sistem utilitas bangunan)

5.2.5 Konsep Lay Out

Sebagai sebuah fasilitas virtual yang dapat digunakan atau diakses dari rumah, maka selain memiliki fasilitas gedung perkantoran dan operator virtual office, juga menyediakan jasa penyediaan fasilitas dan lay out ruang untuk home office dengan pilihan modul yang telah disediakan. Modul yang disediakan untuk aplikasi home office antara lain :

- **Small**



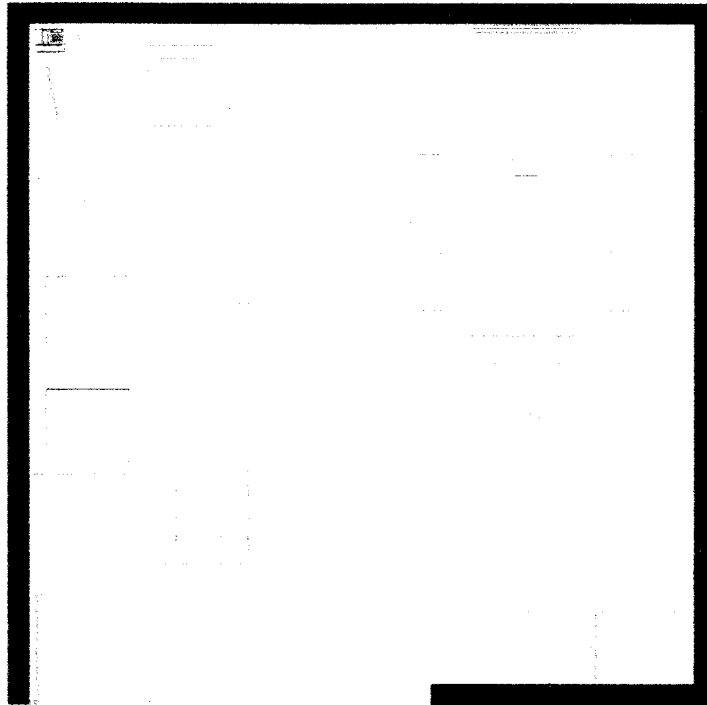
Gambar 22 a modul ruang home office

(sumber : analisa)

Modul ini merupakan modul paling kecil dengan dimensi 3 x 3 m² dengan fasilitas yang disediakan antara lain :

- Broadband internet connection
- Furniture, fixture dan equipment
- Penataan lay out ruang
- Teleconference

▪ **Medium**



Gambar 22 b modul ruang home office

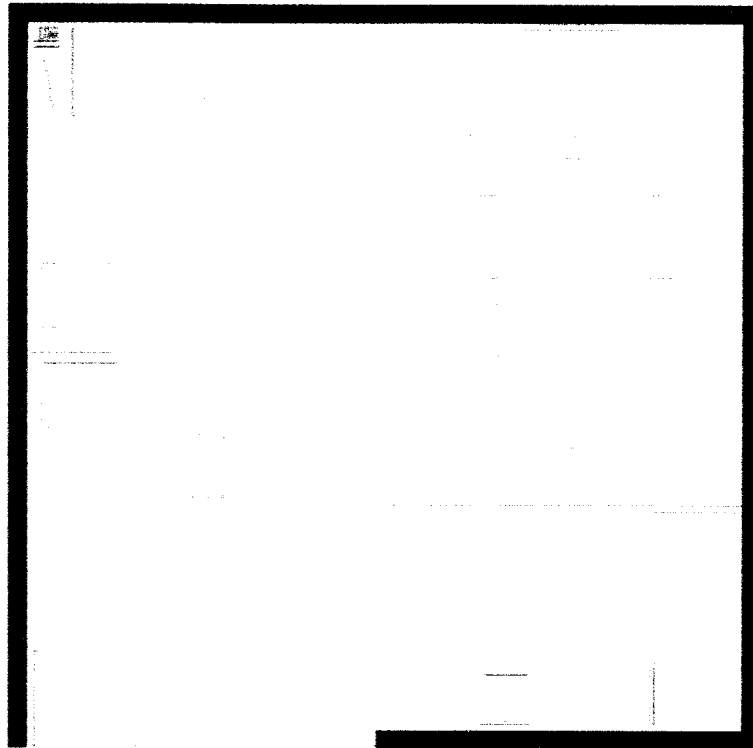
(sumber : analisa)

Modul medum ini memiliki dimensi 5 x 5 m² dengan lay out ruang lebih luas dan fasilitas antara lain :

- Broadband internet connection
- Furniture, fixture dan equipment
- Ruang tamu
- Ruang meeting kapasitas 5 orang
- Teleconference dan video conference

Selain itu juga masih memiliki ruang-ruang sisa yang dapat digunakan untuk meletakkan barang-barang pendukung lainnya.

- Large



Gambar 22 c modul ruang home office

(sumber : analisa)

Modul paling besar ini memiliki dimensi 6 x 6 m² dengan lay out ruang lebih luas dan fasilitas paling lengkap antara lain :

- Broadband internet connection
- Furniture, fixture dan equipment
- Ruang tamu dan pantry
- Ruang meeting kapasitas 7 orang
- Teleconference dan video conference

Selain memiliki dimensi yang lebih luas juga memiliki ruang meeting yang tertutup sehingga privasi ketika ada meeting dan teleconference maupun video conference lebih terjaga.

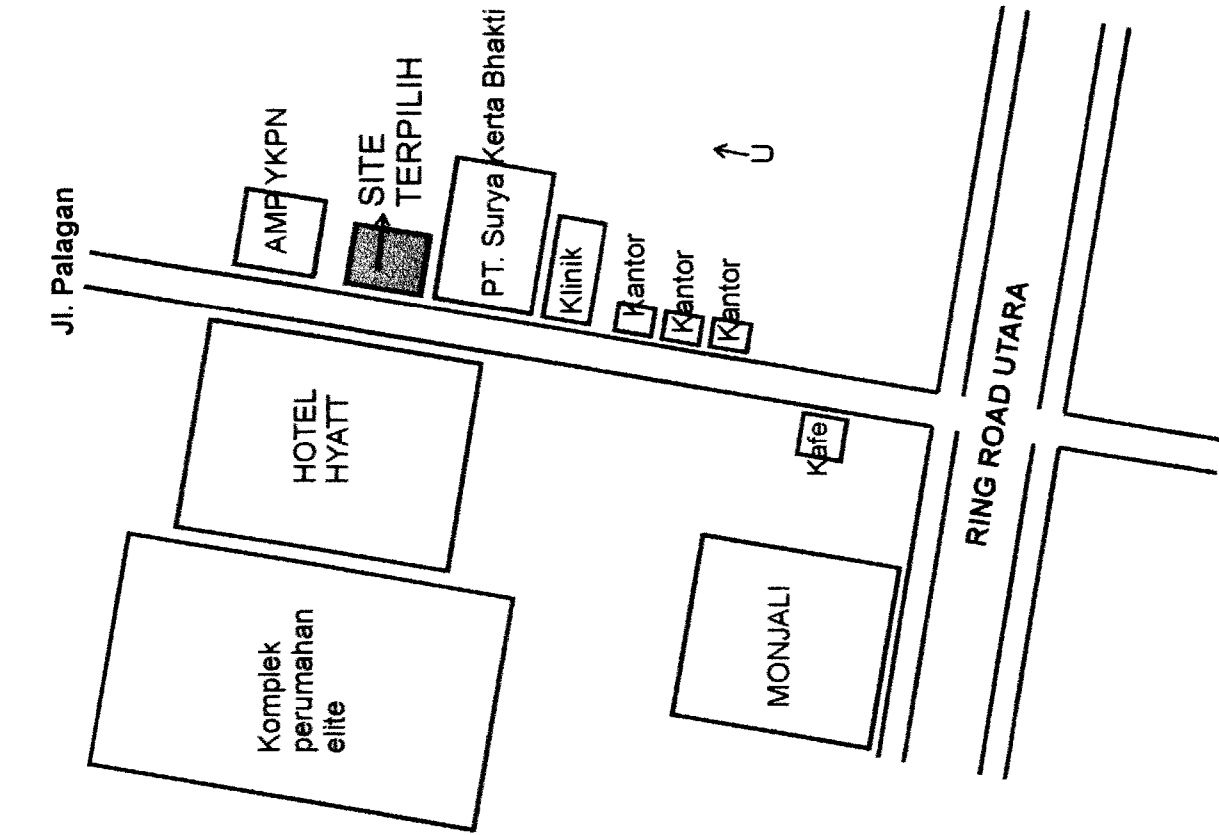
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA



WESNI DIVISION III

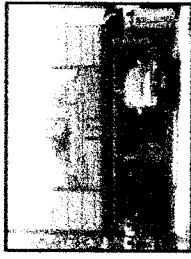
POTENSI SITE



PT. SURYA KERTA BHAKTI



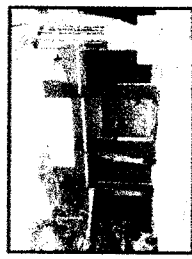
Klinik dengan gaya modern minimalis



Biro konsultian



Biro konsultian



Kafe

- Site berada pada lokasi yang memiliki potensi untuk berkembang menjadi kawasan menengah keatas dengan berbagai fasilitas yang tersedia disana.

- Site berada pada kawasan dengan sarana dan prasarana yang sudah lengkap sehingga dari sisi ekonomi memiliki nilai jual yang tinggi.

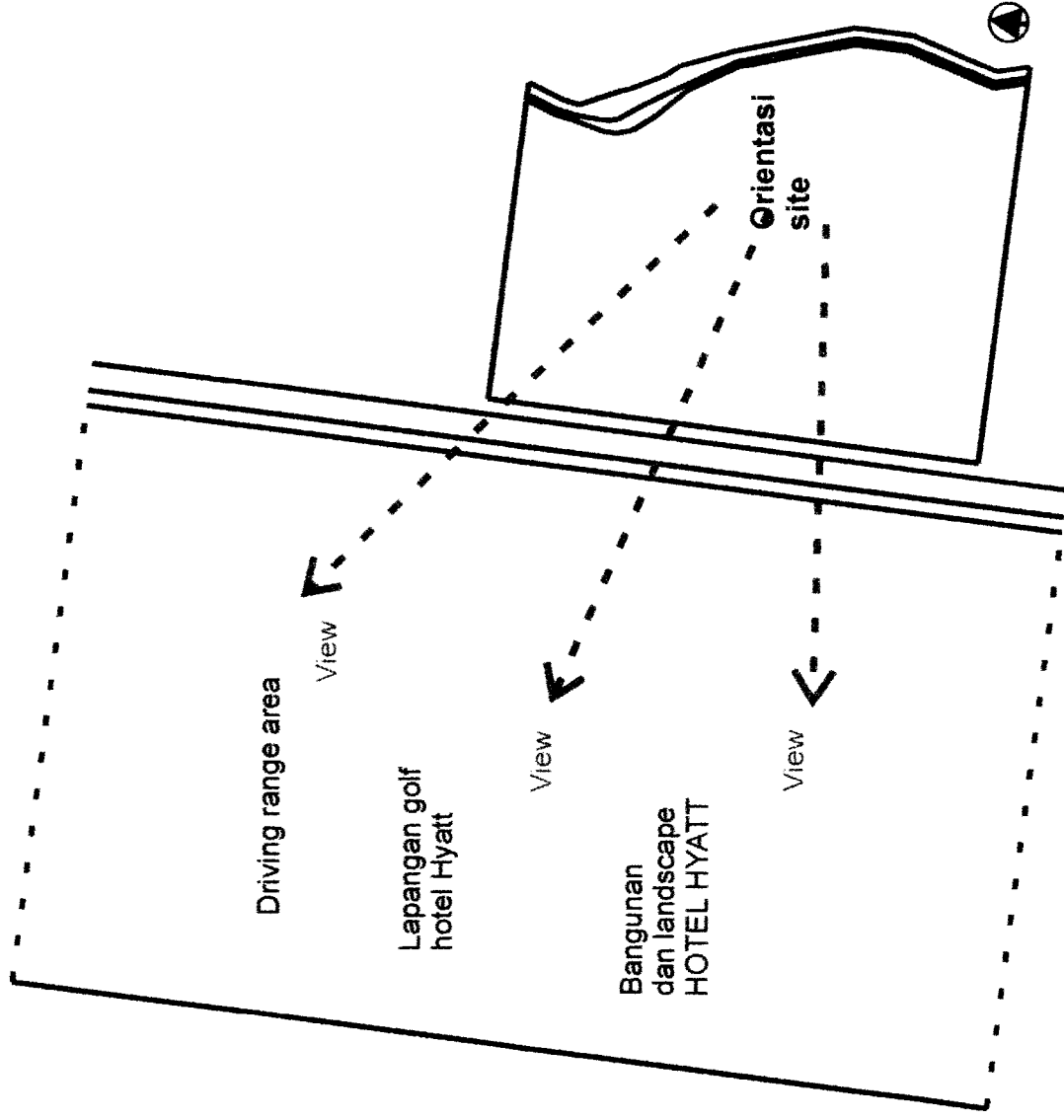
- Berada pada lokasi dengan kondisi bangunan sekitar mendukung untuk perkembangan bangunan yang akan di rancang. Hal tersebut antara lain;

1. Berada didepan hotel Hyatt dengan beberapa fasilitas yang bisa di akses oleh umum.
2. Kantor-kantor dengan konsep desain modern.
3. Restoran dan kafe yang tersedia dekat dengan lokasi site.
4. Berada pada lingkungan kampus
5. Berada dekat dengan akses utama ring road sehingga transportasi tidak menjadi masalah bagi pemakai.
6. Tidak jauh dari pusat kota dan dapat ditempuh dengan mudah dan dalam waktu yang relatif cepat.
7. Bukan daerah yang sangat padat dan ramai sehingga bagus untuk hunian dan investasi jangka panjang.

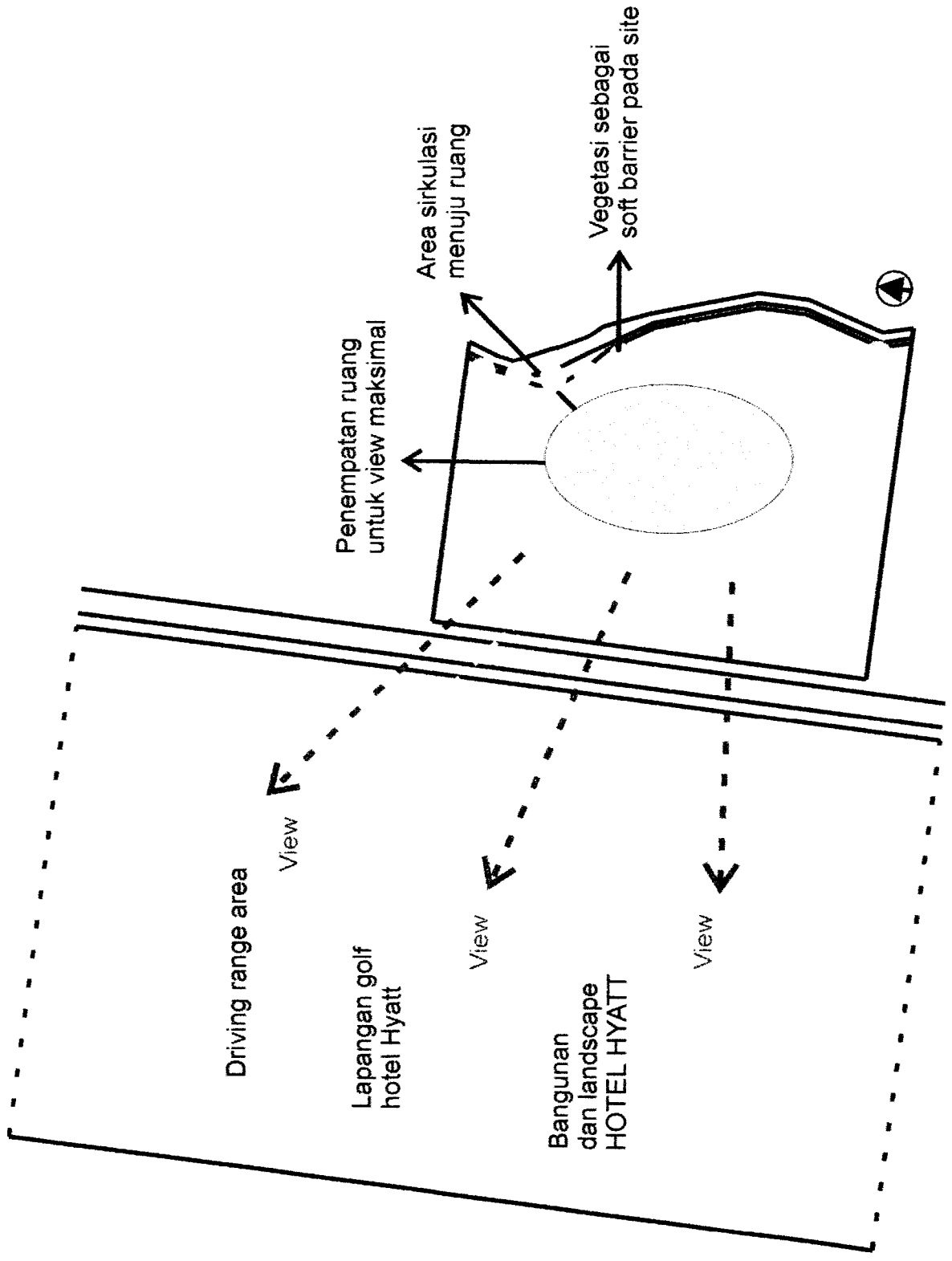
WESNII DIVULSIAN III

ORIENTASI SITE

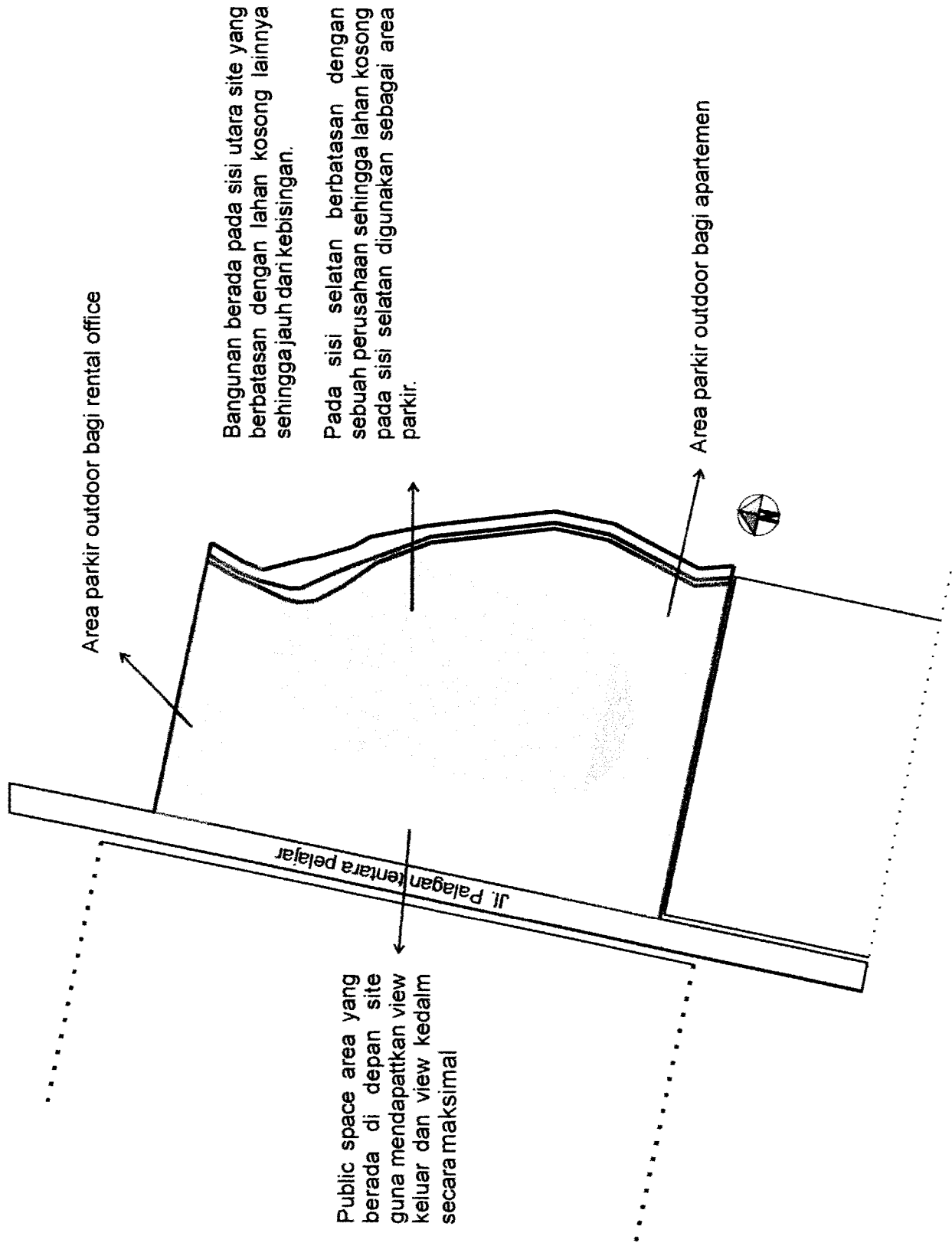
- Dengan posisi jalan yang berada dibarat dan potensial view ada disebelah barat, maka orientasi site akan diarahkan kearah barat juga.
- Selain itu bentukkan bangunan yang akan direspon dari luar site ke dalam site akan lebih mudah bila meletakkan fasad disisi barat.
- Konsekuensi dari orientasi bangunan yang menghadap kebarat adalah panas pada sore hari. Sehingga screen pada bangunan akan sangat penting selain sebagai elemen estetika bangunan juga sebagai penghalang sinar matahari sore.



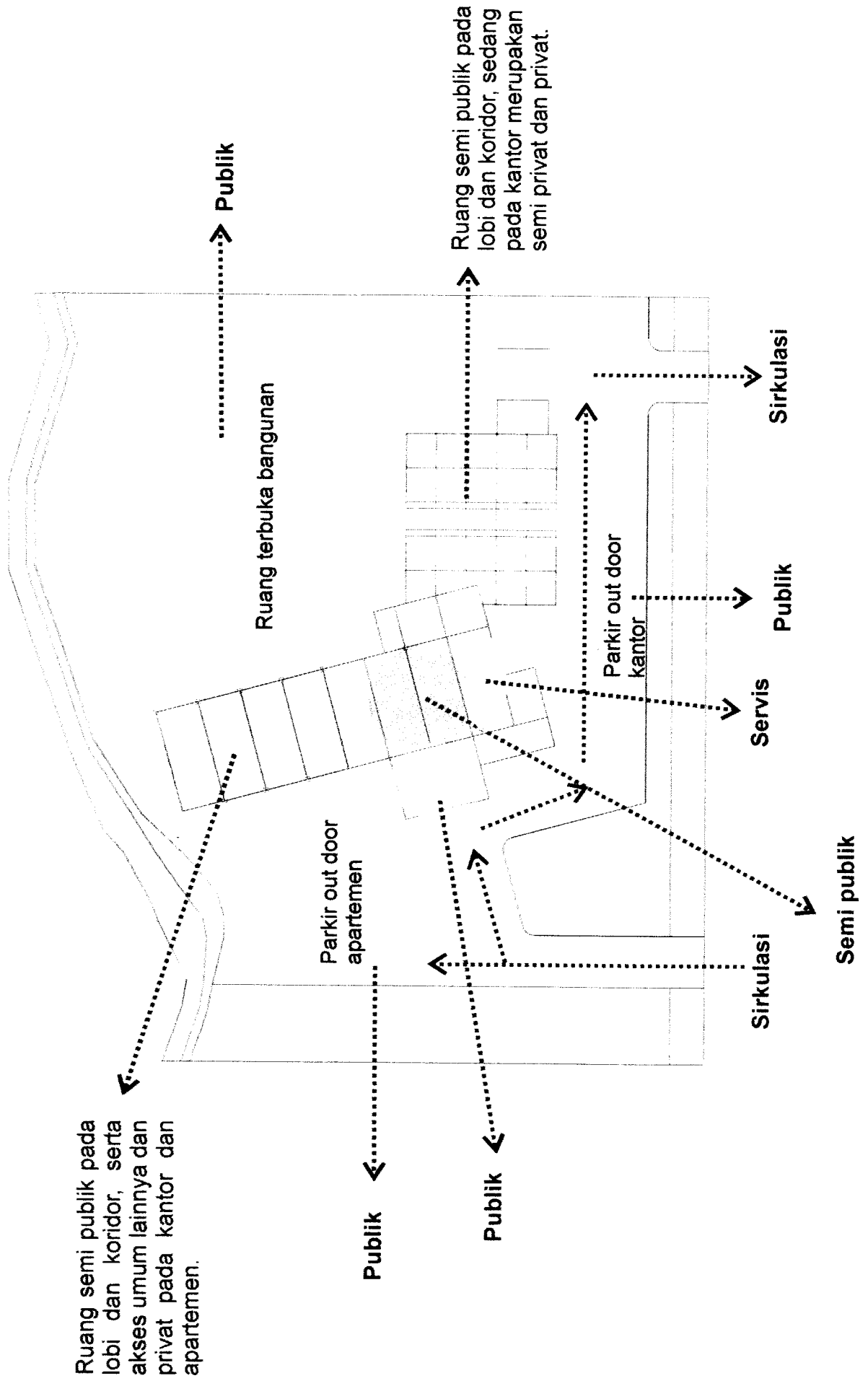
WESNII DIVISION III VIEW BANGUNAN



WISATA BANGUNAN ZONING

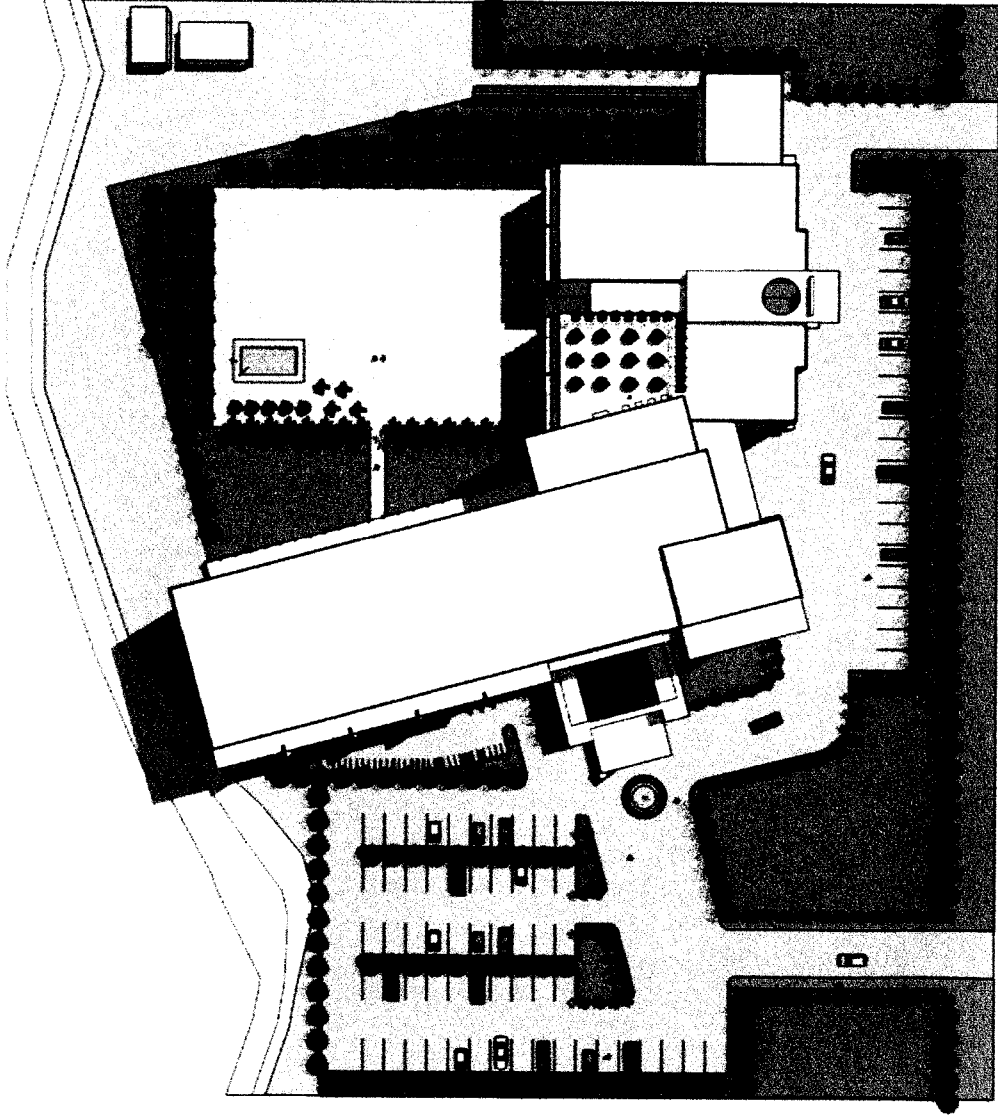


KONSEP ZONING SITE DAN BANGUNAN



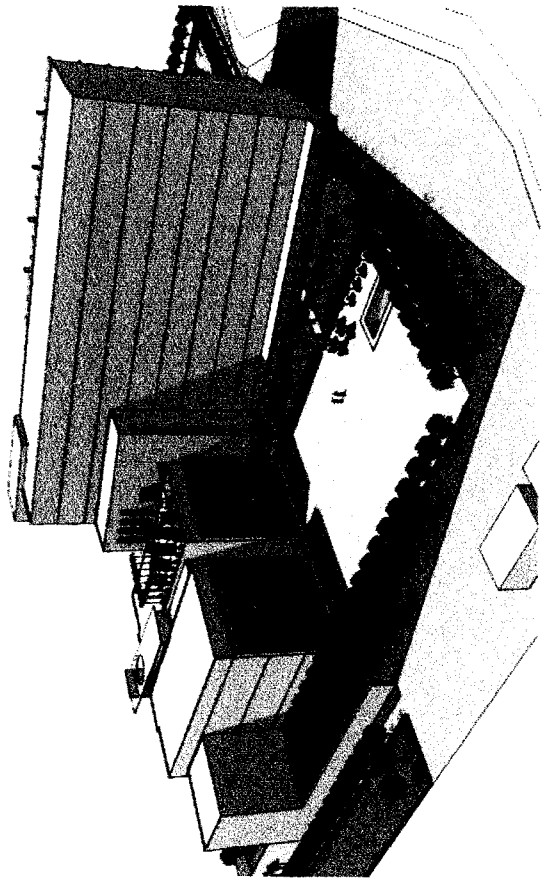
WISATA PINGGIRAN III

SITE PLAN

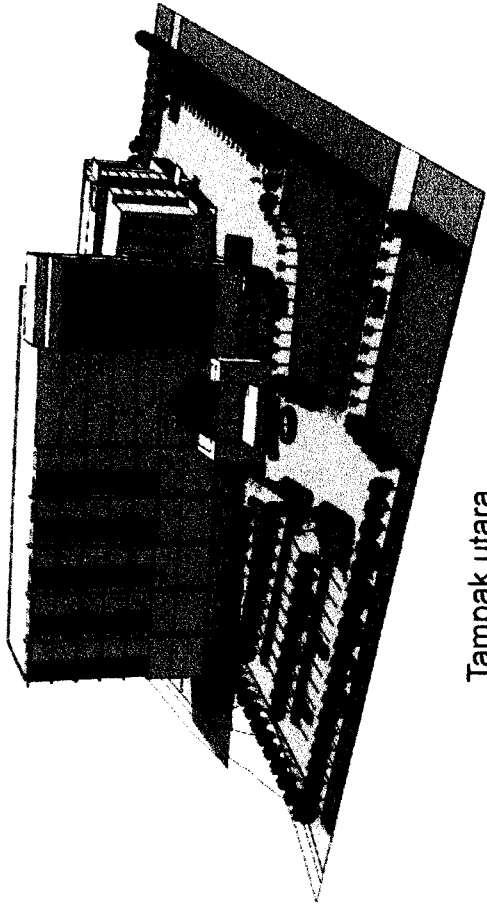


- Pintu masuk utama berada pada sisi utara sedangkan pintu keluar pada sebelah selatan
- Tujuan dari pengaturan ini adalah untuk menghindari ketidakjelasan sirkulasi yang dikawatirkan akan menyebabkan penumpukan kendaraan penggunaan secara tidak teratur. Selain itu juga memudahkan bagi fungsi keamanan untuk memisahkan antara pengguna apartemen dan rental office serta pengelola dan pegawai
- Selain area parkir luar juga terdapat area parkir di basement.

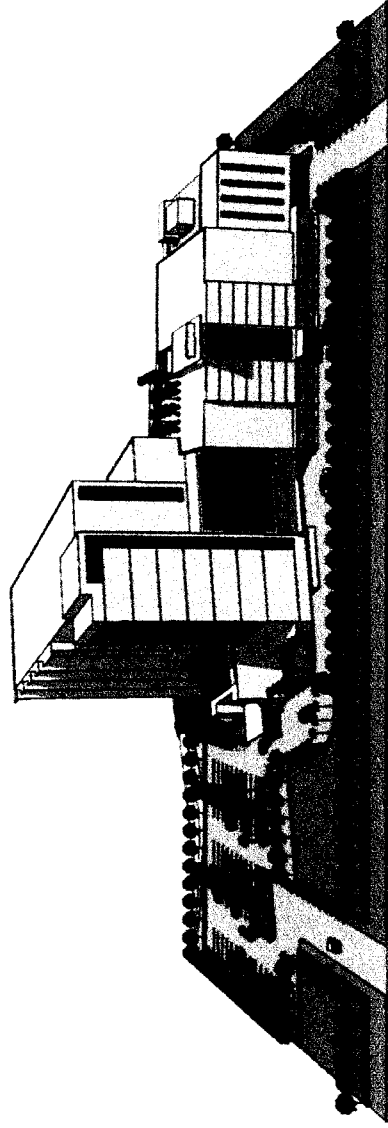
PERSPEKTIF



Tampak belakang (.....)



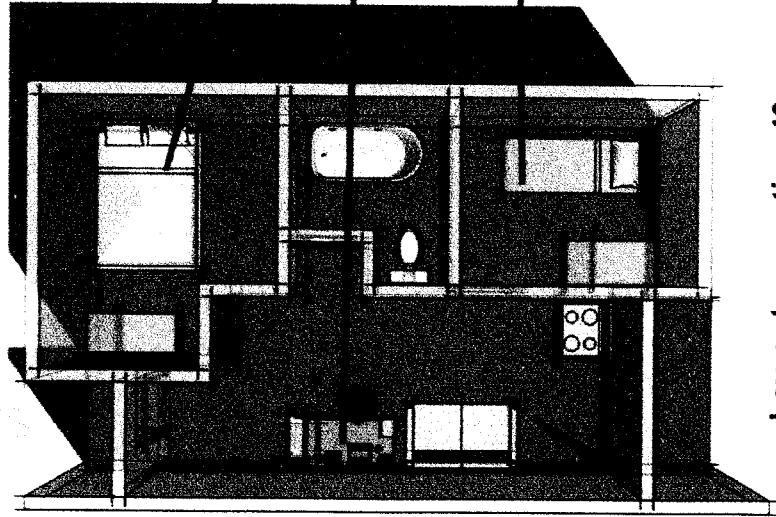
Tampak utara



Tampak depan (barat)

APARTEMEN TIPE 40

Masuk

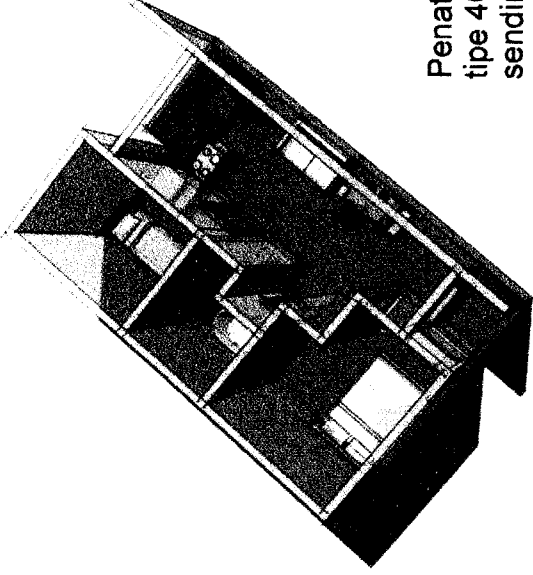


Lay out ruang tipe 40

Master bed room

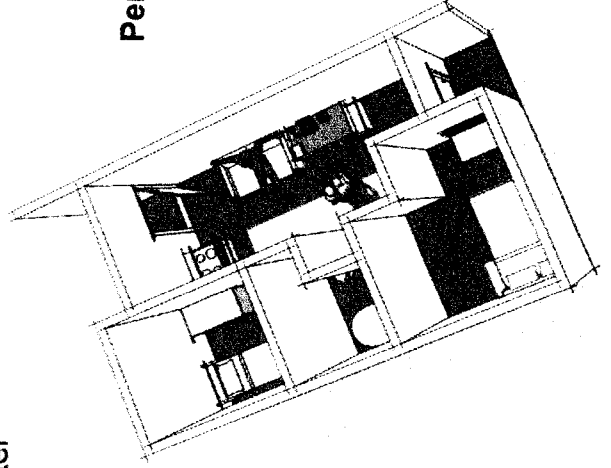
Meja kerja dengan koneksi internet pada komputer

Bed room

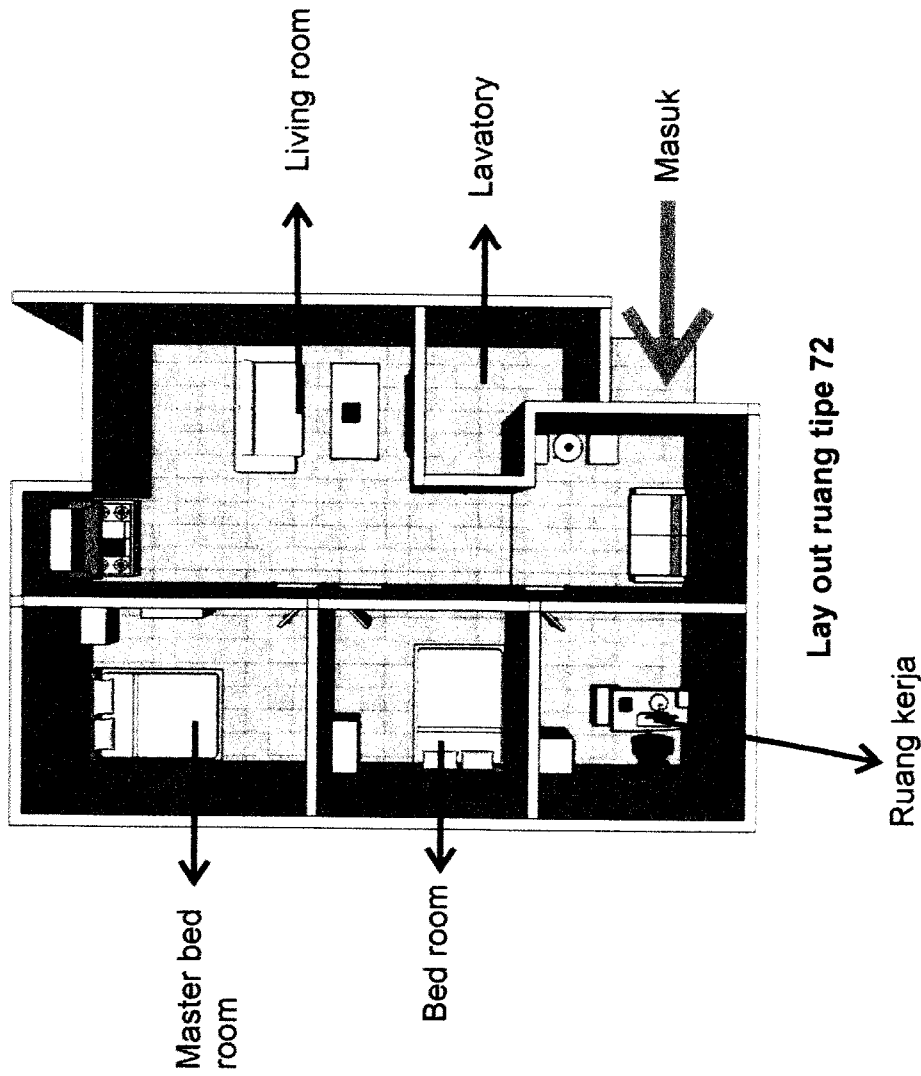


Penataan lay out apartemen dengan tipe 40 yang belum memiliki ruang kerja sendiri. Apartemen dengan tipe ini membidik pasar menengah atau bagi pengggunan yang masih tinggal sendiri sehingga biaya lebih terjangkau dengan fasilitas yang memadai.

Perspektif ruang tipe 40

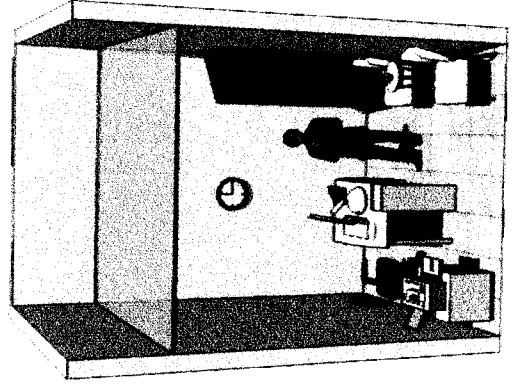
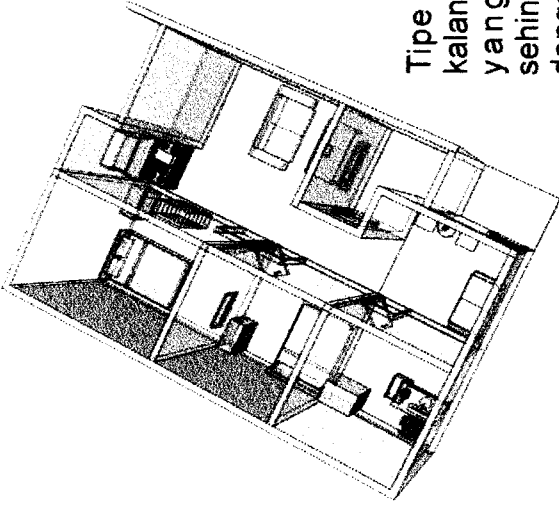


APARTEMEN TIPE 72



Tipe ini diperuntukkan bagi kalangan menengah atas atau yang sudah berkeluarga sehingga desainnya dilengkapi dengan ruang keluarga. Karena kebutuhan, maka tipe ini sudah menyediakan ruang kerja khusus dalam ruang tersendiri.

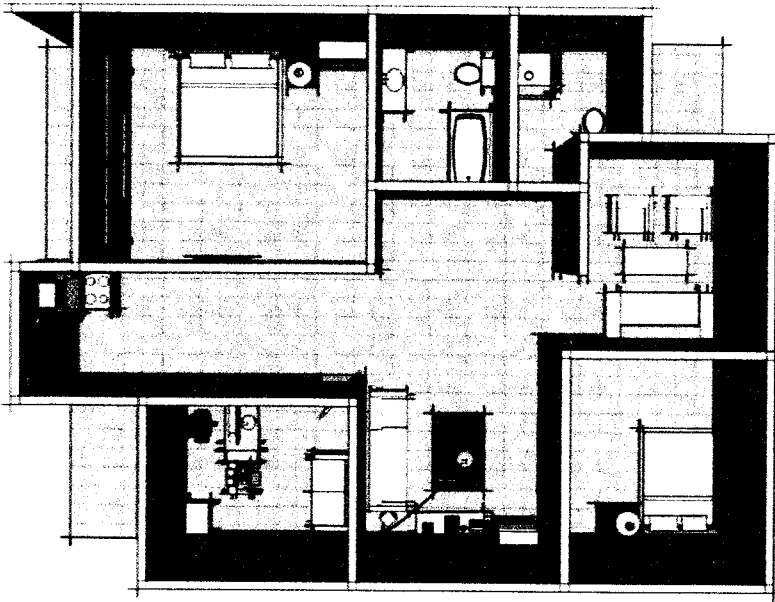
Perspektif ruang tipe 72



Lay out ruang kerja dengan luas 3 x 3 m persegi dengan satu set meja dan kursitamu.

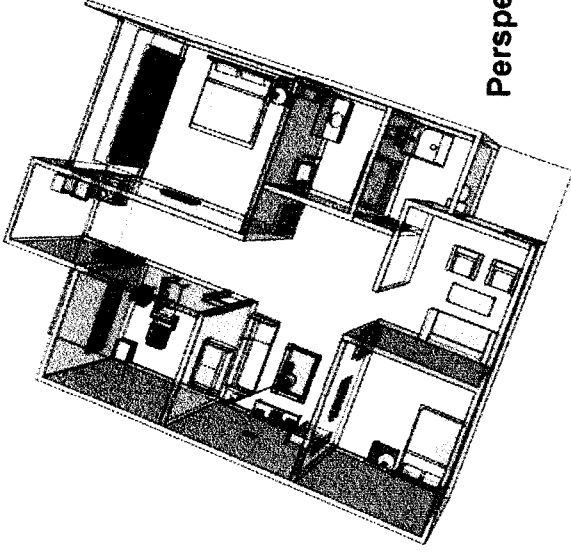
Perspektif ruang kerja

APARTEMEN TIPE 120



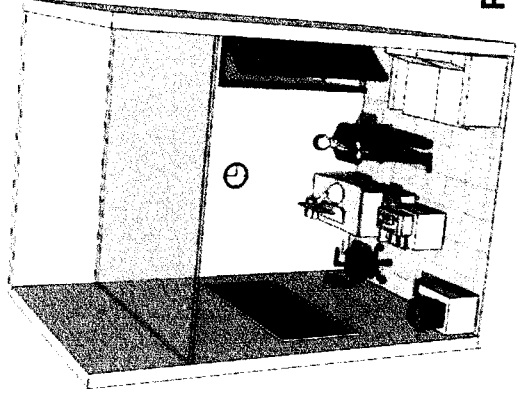
Lay out ruang tipe 120

Tipe ini merupakan salah satu kelas atas dengan 2 kamar tidur yang memiliki dimensi lebih besar dan ruang keluarga serta ruang kerja.



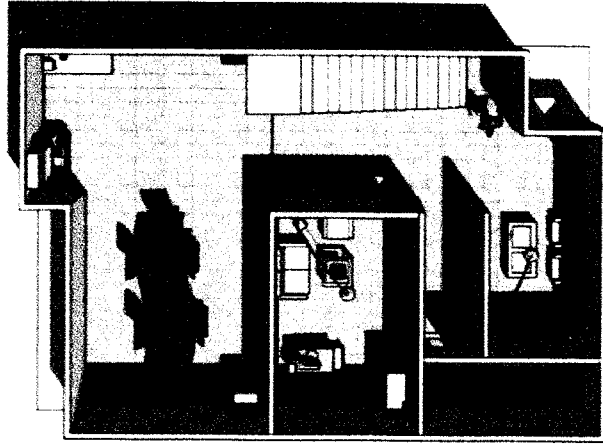
Perspektif ruang tipe 120

Lay out ruang kerja dengan luas 3 x 3 m persegi dengan satu set meja dan kursi tamu.

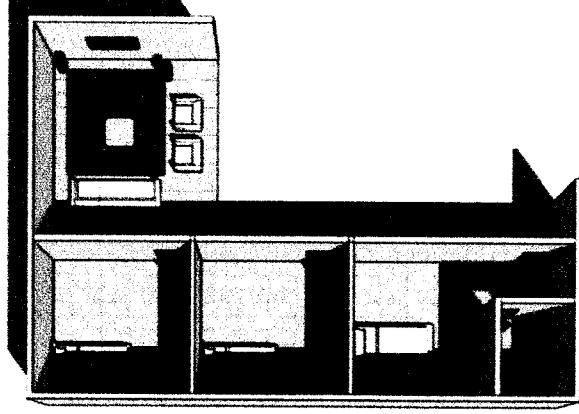


Perspektif ruang kerja

APARTEMEN TIPE 250

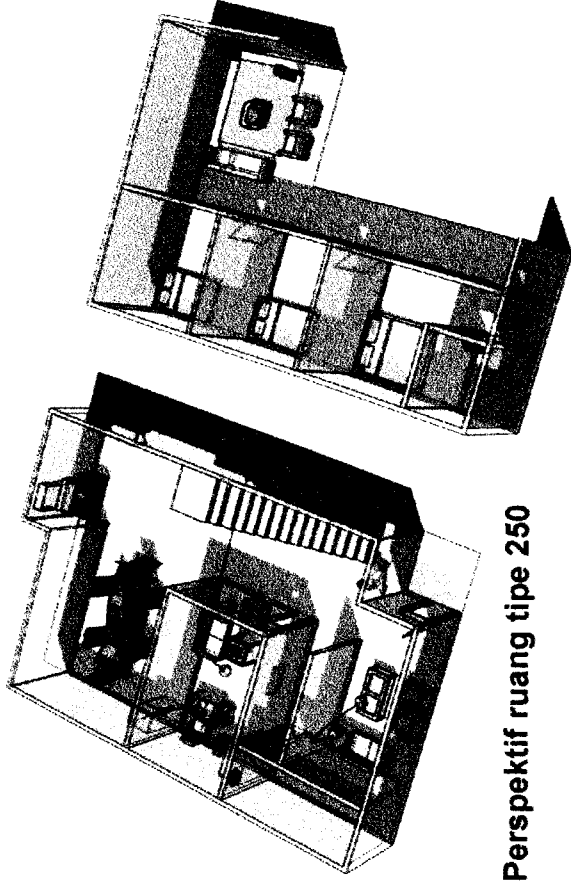


Lantai 1

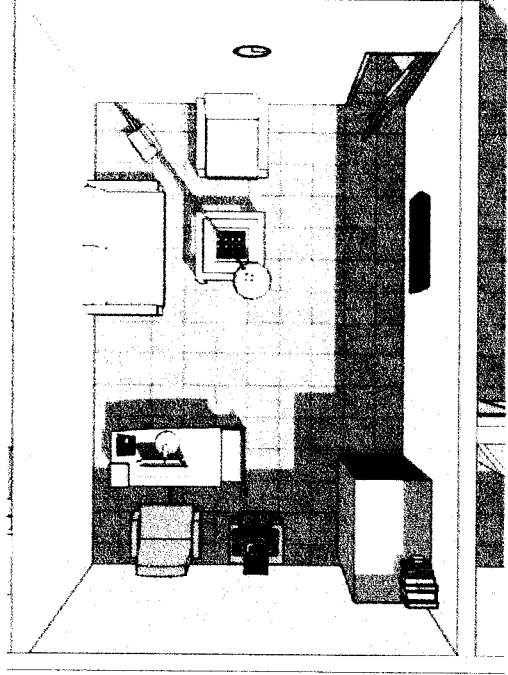


Lantai 2

Lay out ruang tipe 250

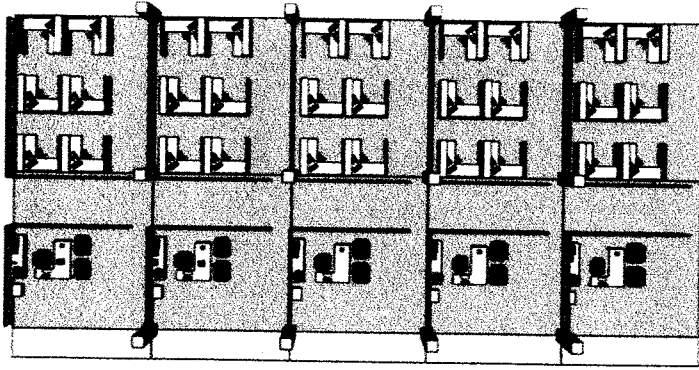


Perspektif ruang tipe 250

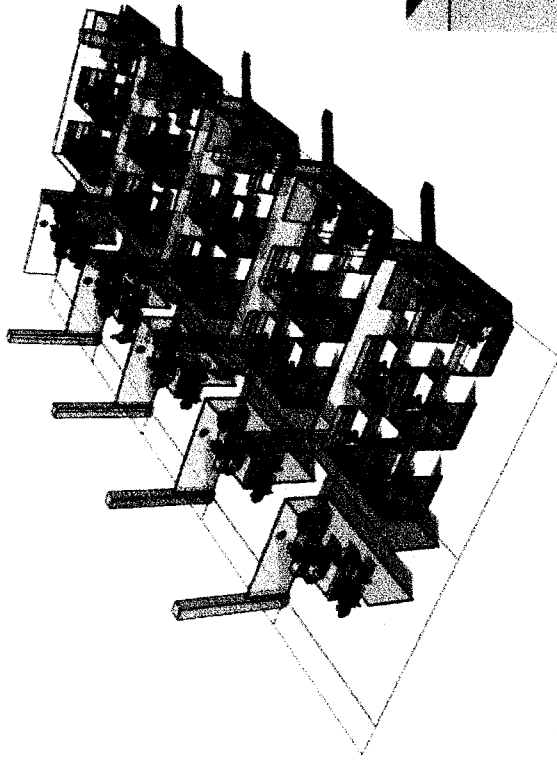


Perspektif ruang kerja

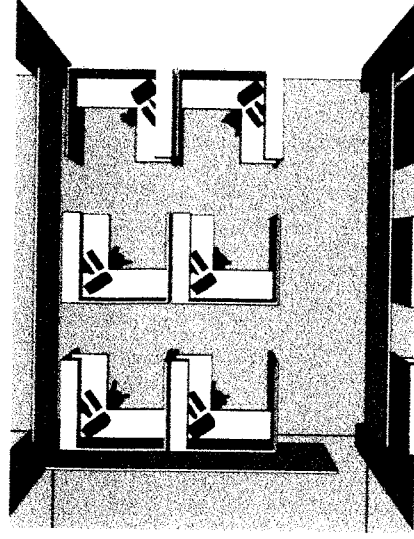
Lay out modul kantor



Lay out kantor



Perpektif ruang kantor



Modul kantor



Perpektif ruang manager

Perspektif desain interior

Permainan material pada dinding untuk memperoleh kesan estetika interior ruang yang tidak monoton.

Permainan tinggi rendah ceiling untuk menciptakan kesan pencahayaan buatan.



Penataan lighting yang berfungsi pada saat malam hari

Pencahayaan alami dari bukaan yang cukup lebar disisikiruang.

Penggunaan monitor LCD untuk presentasi audio visual.

Desain interior ruang rapat

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

penyajian konsep virtual office dan home office pada bangunan

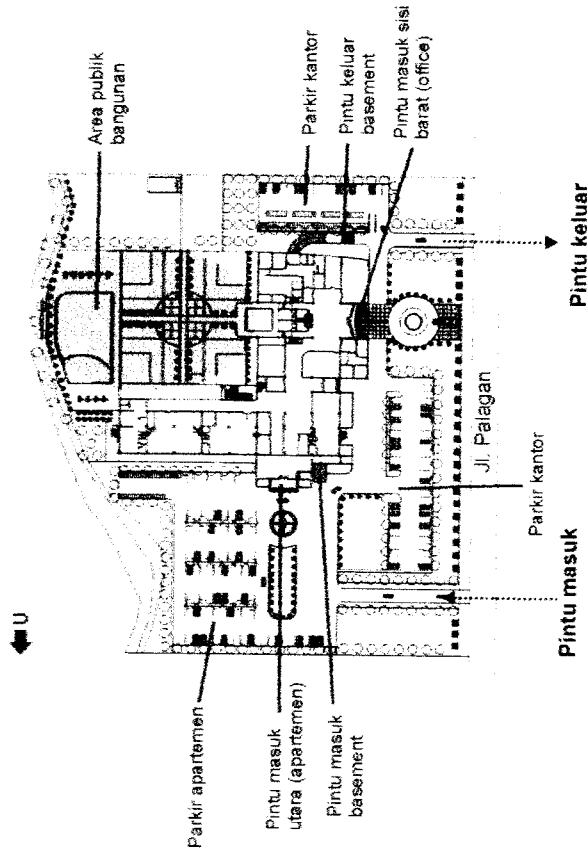
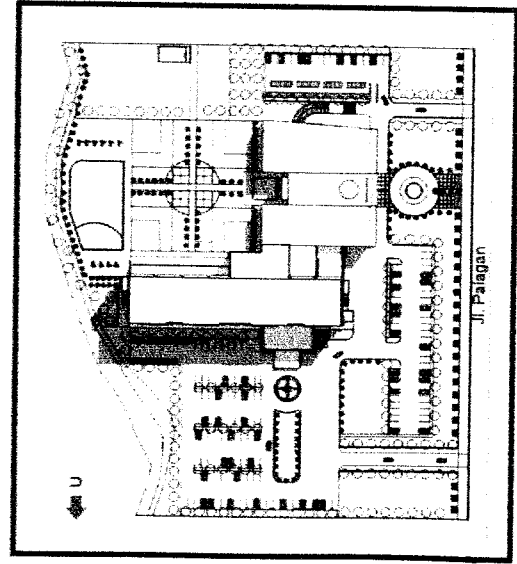


PENGEMBANGAN DESAIN

1. Situasi

Pada situasi terlihat gubahan massa dengan orientasi massa bangunan kantor menghadap ke arah jalan Palagan. Sedangkan orientasi massa bangunan apartemen menghadap ke arah utara untuk memperoleh view yang bagus yaitu ke arah gunung Merapi selain untuk memperoleh jarak yang cukup jauh dari jalan sehingga faktor privasi dapat terjaga dan kebisingan dapat di minimalikan. Atap menggunakan atap dak yang berfungsi untuk meletakkan kepentingan utilitas bangunan.

Penataan lahan parkir yang dapat langsung terlihat dan mudah diakses sehingga memudahkan jalur sirkulasi bagi pengguna.



2. Site Plan

Luas site : 24.500 m²

Luas site yang terbangun : 3540 m²

Area parkir mobil luar : 163 mobil

Area parkir motor : 140 motor

Sebagai sebuah bangunan yang juga memiliki fungsi hunian, maka kenyamanan menjadi pertimbangan dalam pengolahan site. Sehingga site masih memiliki banyak area terbuka yang selain berfungsi sebagai ruang terbuka publik juga sebagai area resapan air.

Selain area parkir luar, juga terdapat basement untuk parkir dalam bagi kendaraan.

SIRKULASI

Sirkulasi pada tapak

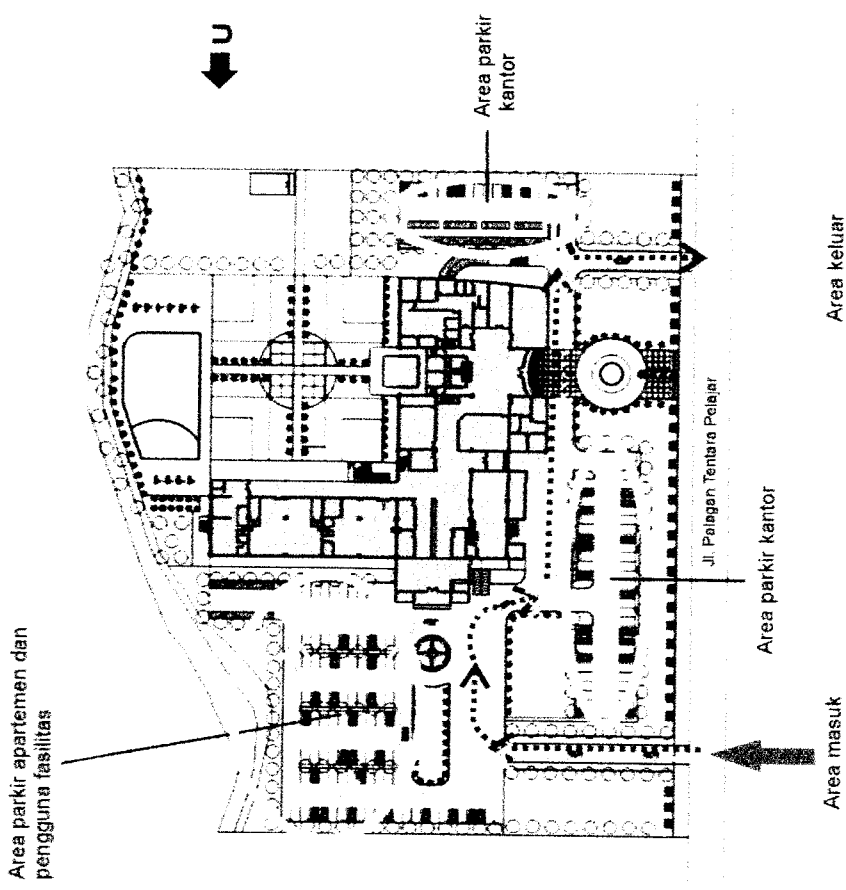
Sirkulasi pada tapak membagi antara pemakai kendaraan bermotor dan pejalan kaki.

Untuk kendaraan bermotor

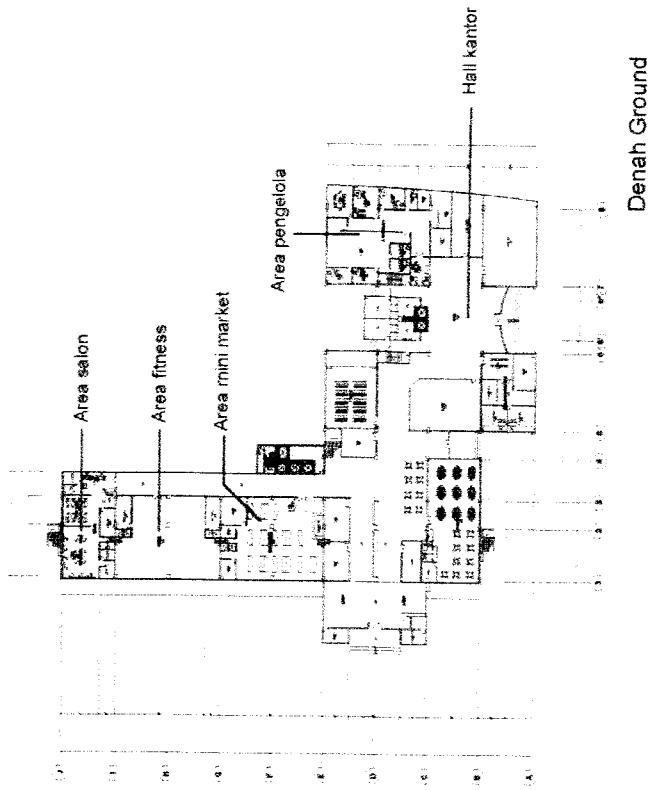
Pintu masuk site berada pada sisi utara dan pintu keluar berada pada sisi selatan site. Pintu masuk site sengaja di buat agak jauh agar pengguna yang memasuki site memperoleh kesan yang cukup dramatis serta *sequence* yang baik untuk menikmati tampilan bangunan. Parkir pada sebelah utara digunakan sebagai area parkir untuk pengguna apartemen maupun pengguna fasilitas bangunan yang lain. Sedangkan parkir untuk kantor berada pada sisi barat dan selatan yang juga dapat digunakan untuk parkir umum setelah jam kantor selesai.

Untuk pejalan kaki

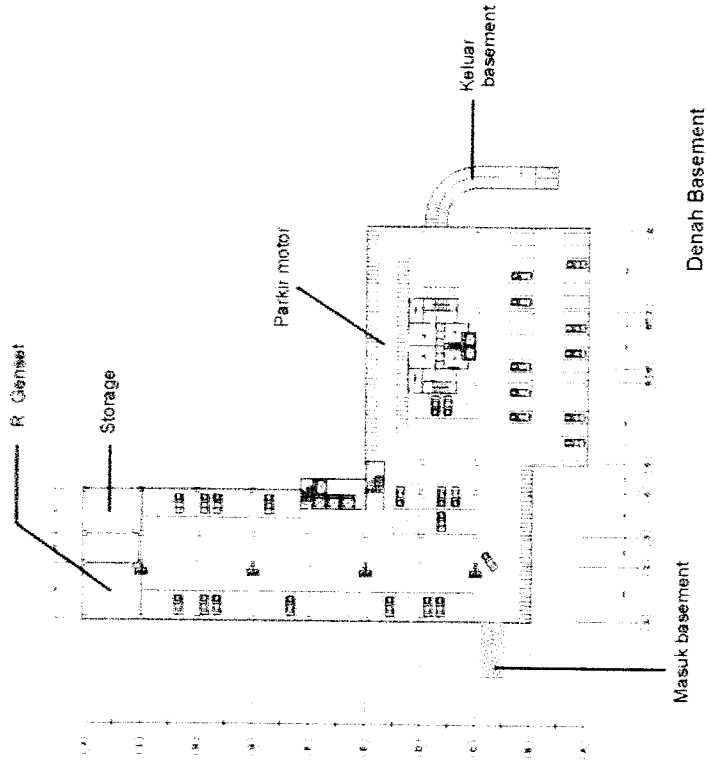
Disediakan pedestrian dengan pintu masuk di sebelah utara maupun sebelah selatan site.



DENAH

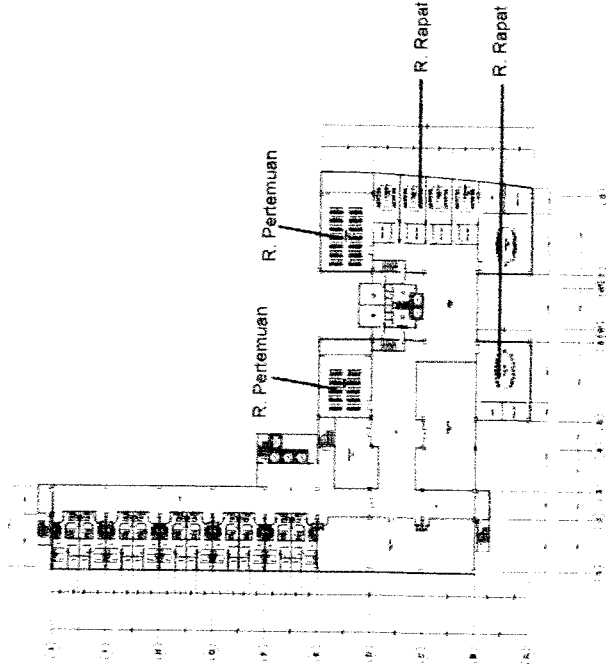


Pada level ini terdapat dua buah hall yaitu pada area pintu masuk kantor dan pada pintu masuk apartemen yang lebih berfungsi seperti lobby gedung. Seluruh fungsi pendukung mulai dari mini market, fitness, salon dan lain-lain berada pada ground floor termasuk kantor pengelola.



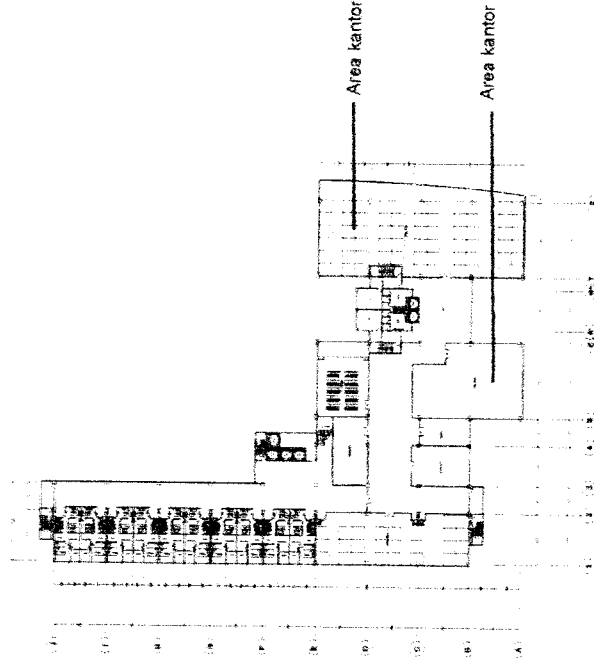
Penggunaan basement yang utama adalah untuk area parkir indoor bagi pengguna tetap bangunan yang menampung kendaraan roda empat sebanyak 94 buah dan kendaraan roda dua serta ruang MEE. Tersedia juga lavatory bagi pengguna dan karyawan.

DENAH



Denah Lt. 1

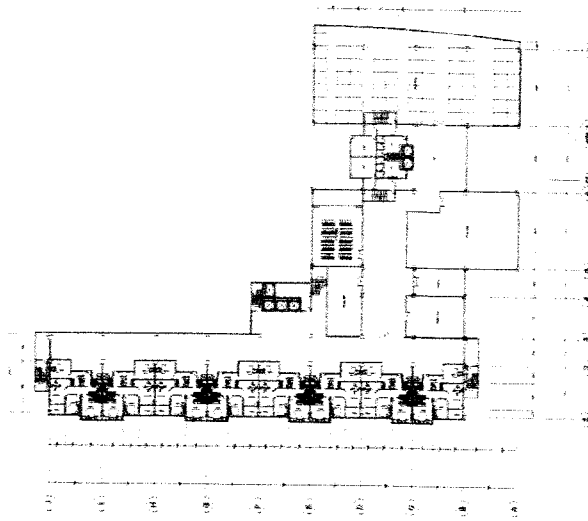
Lantai 1 berfungsi sebagai area apartemen tipe 60 dan area meeting facilities dengan beberapa pilihan luas dan kapasitas. Fasilitas pertemuan ini dapat disewa oleh umum sesuai dengan kebutuhan dan keperluan dari penyewa. Fasilitas yang disediakan pun cukup lengkap sesuai dengan kebutuhan pertemuan sebuah kantor atau pertemuan bisnis lainnya. Area kantor yang berada disini lebih kepada operator yang melayani fungsi virtual office.



Denah Lt. 2

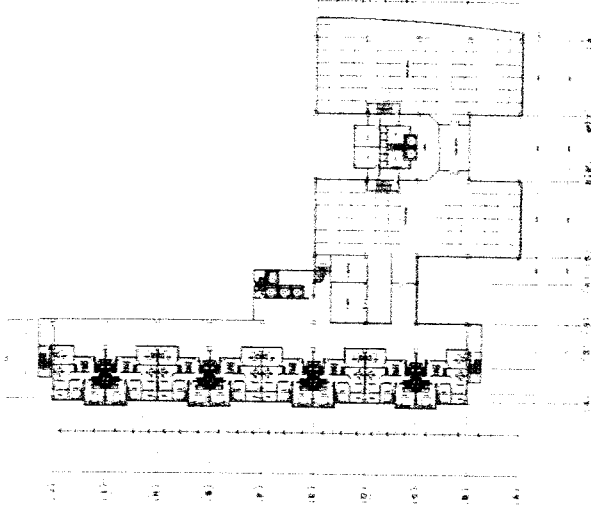
Lantai 2 berfungsi sebagai apartemen tipe 60 dan ruang kantor. Tipe kantor adalah open plan office dengan dimensi per ruang tidak terlalu besar. Namun interior dan penataan lay out kantor dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa. Selain itu juga terdapat ruang pertemuan, ruang rapat dan musholla yang terdapat pada setiap lantai kantor.

DENAH



Denah Lt. 3

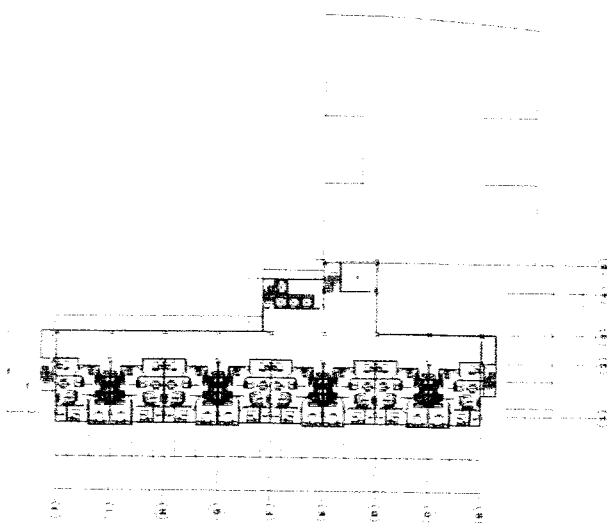
Lantai 3 berfungsi sebagai apartemen tipe 90 dan ruang kantor. Tipe kantor adalah open plan office dengan dimensi per ruang tidak terlalu besar. Namun interior dan penataan lay out kantor dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa. Selain itu juga terdapat ruang pertemuan, ruang rapat dan musholla yang terdapat pada setiap lantai kantor.



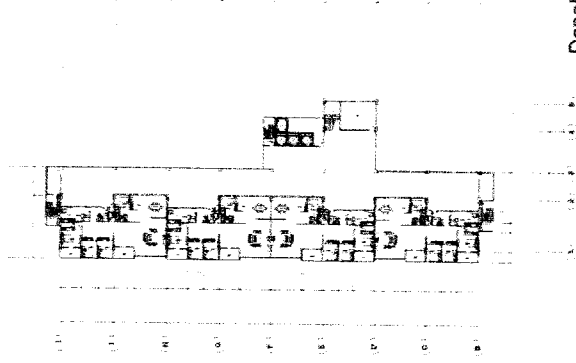
Denah Lt. 4

Lantai 4 berfungsi sebagai apartemen tipe 90 dan ruang kantor. Ruang kantor disini ditujukan kepada penyewa dengan skala paling besar pada bangunan ini. Bila pada lantai sebelumnya area kantor dibagi lebih kecil, maka pada lantai 4 ini area kantor disewakan kepada penyewa dengan skala lebih besar.

DENAH



Denah Lt. 5 - 6

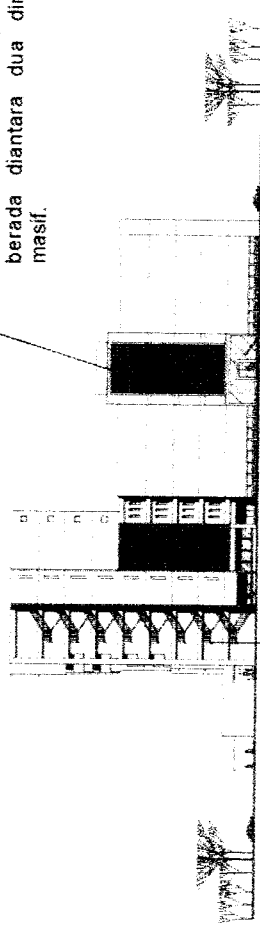


Denah Lt. 7 - 8

Lantai 5-6 adalah unit apartemen dengan tipe 120, sedangkan lantai 7-8 adalah unit apartemen dengan tipe 225. Fasilitas tipe 120 memiliki 2 kamar tidur dan area kerja yang privat sama seperti tipe yang lainnya. Sedangkan pada tipe 225 memiliki 3 kamar tidur dan kamar pembantu serta ruang kerja, ruang keluarga dan dua buah balkon dengan view kearah gunung Merapi.

TAMPAK BANGUNAN

Screen pada fasade memperkuat aksen karakter minimalis yang berada diantara dua dinding masif.



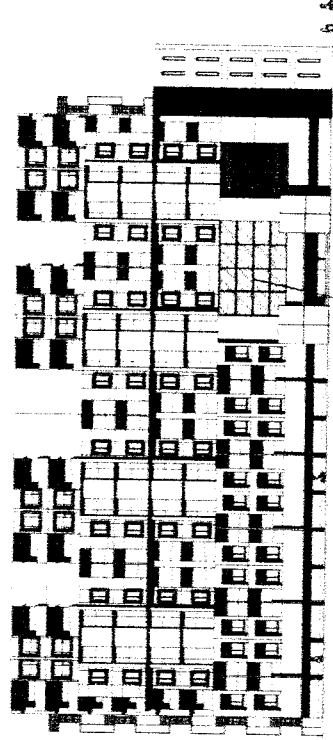
TAMPAK BARAT

Tangga darurat luar memberikan sentuhan estetika tersendiri.

Entance pada sisi barat tampak office dengan material kaca memperkuat kesan modern entrance.

Fasade pada bangunan kantor memiliki tampilan yang minimalis dengan point of interest screen besar pada fasade. Hal ini bertujuan agar panas siang menjelang sore tidak masuk keruangan kantor. Begitu juga dengan screen yang melindungi bukaan dibelakangnya dari sinar matahari sore. Selain itu posisi tangga darurat yang berada diluar menambah kesan estetis bangunan.

Pada fasade apartemen memiliki tampilan yang lebih kompleks dengan bukaan-bukaan bangunan. Hal ini selain dikarenakan fungsinya sebagai bukaan juga memberikan identitas dan karakter masing-masing hunian pada tipe yang berbeda.

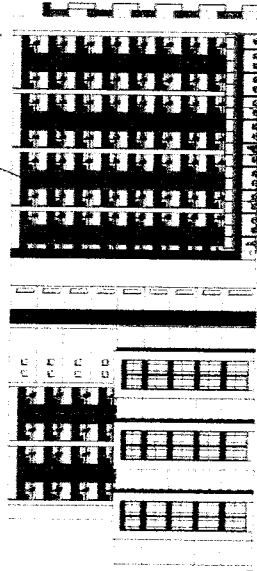


TAMPAK UTARA

Material kaca diatas main entrance bangunan disebelah utara memberikan kesan modern serta memperkuat fungsi entrance.

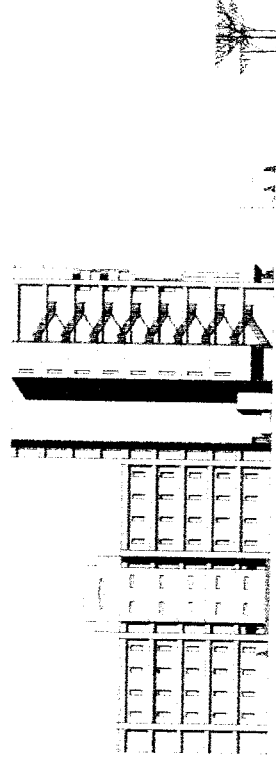
TAMPAK BANGUNAN

Screen pada area selasar sebagai kontrol terhadap sinar matahari. Selain itu juga memberikan order pada area publik.

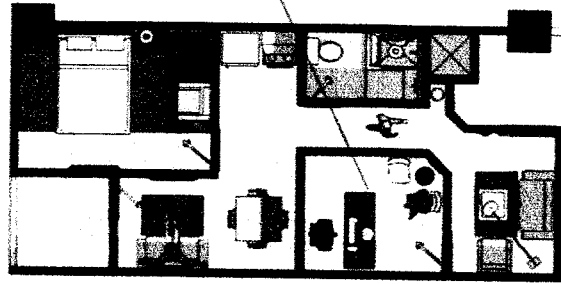


Pada tampak sebelah selatan terlihat selasar pada bagian apartemen yang terbuka. Hal ini untuk memasukkan penghawaan alami pada selasar. Screen yang ada berfungsi untuk mengurangi masuknya sinar matahari sore dan tampias air hujan. Selain itu terdapat tanaman pada dinding balkon selasar untuk memberikan kesan sejuk dan alami.

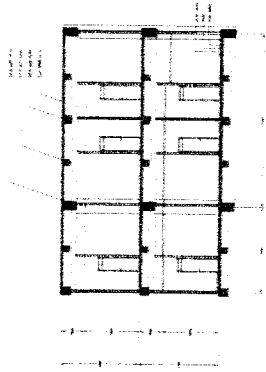
Pada tampak sisi timur bangunan lebih simpel dengan bukaan-bukaan bangunan yang lebih sederhana. Terlihat tangga darurat di luar bangunan memberikan nilai estetis selain fungsional.



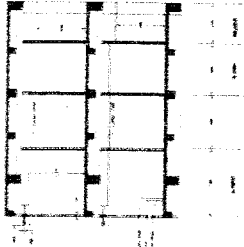
LAY OUT UNIT



Denah



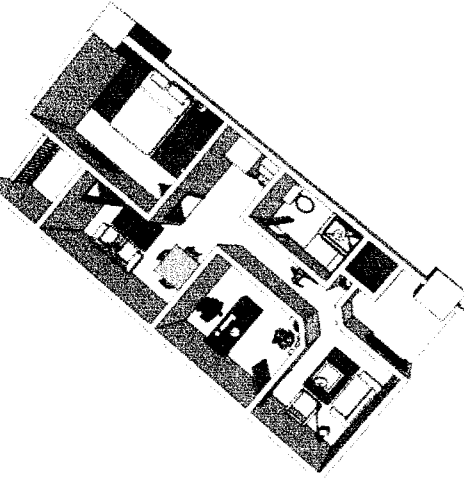
POTONGAN A



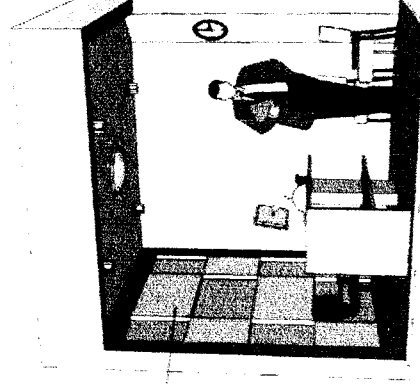
POTONGAN B

Potongan

Penempatan r. Kerja yang dekat dengan r. Tamu dan jauh dari ruang dalam memberi privasi lebih.



Aksonometri

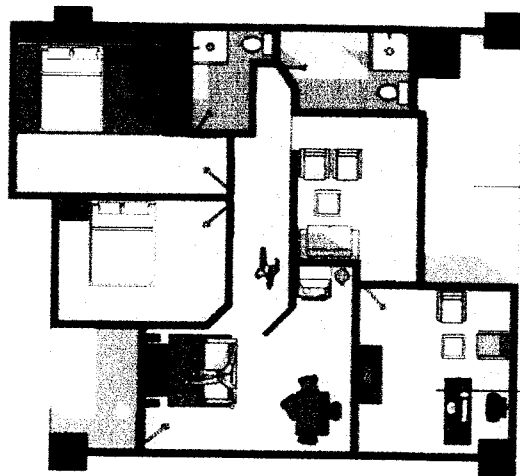


Perspektif interior ruang kerja

Finishing pada dinding interior r. Kerja memberi kesan modern.

Tipe 60 ini dengan 1 kamar tidur dengan penataan lay out yang relatif simpel ditujukan bagi pengguna yang masih lajang. Masih dengan konsep home office, ketersediaan ruang kerja yang privat menjadi pertimbangan tipe ini bagi para eksekutif muda.

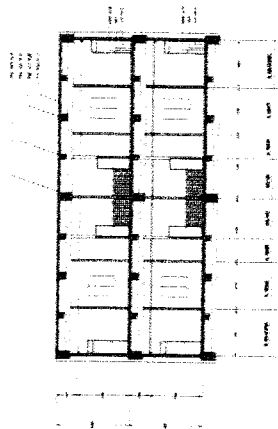
LAY OUT UNIT



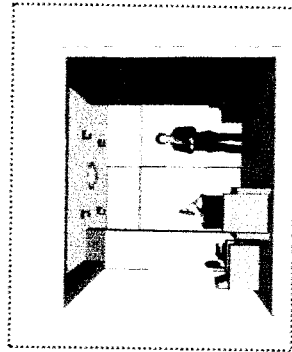
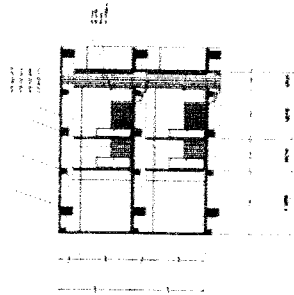
Denah

Ruang transisi sebelum masuk kedalam apartemen sebagai pemisah terhadap selasar.

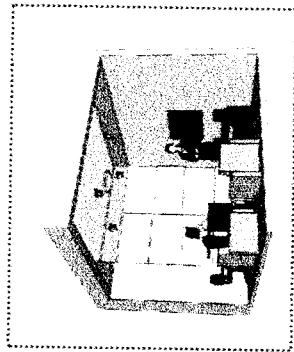
Ruang kantor dengan kursi tamu yang terletak di depan sehingga tidak mengganggu area keluarga.



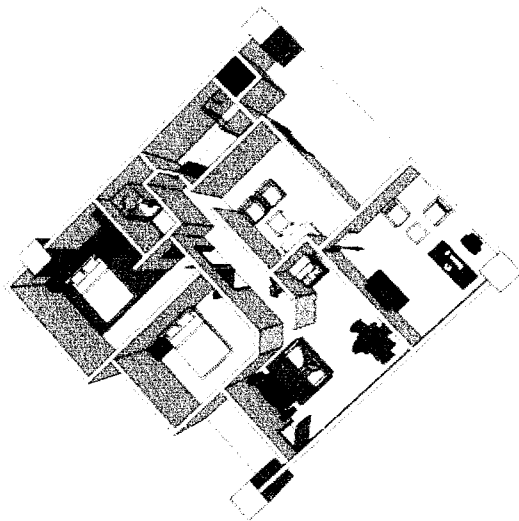
Potongan



Perspektif interior ruang kerja

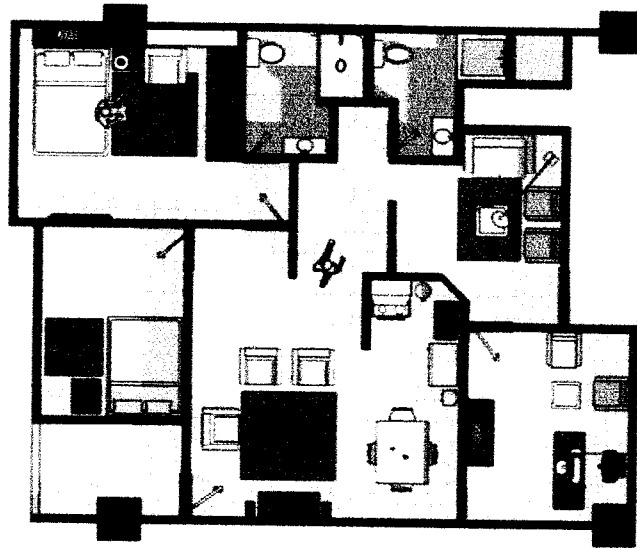


Tipe 90 dengan dua buah kamar tidur dengan penataan lay out ruang yang cukup baik sesuai dengan kebutuhan yang ditujukan kepada keluarga kecil. Dengan 1 master bedroom dan kamar mandi dalam serta 1 kamar tidur lainnya. Terdapat pula ruang keluarga serta ruang makan pada tipe ini dengan ukuran yang lebih besar dari tipe sebelumnya.



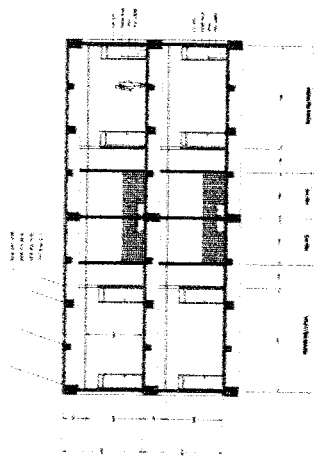
Aksonometri

LAY OUT UNIT

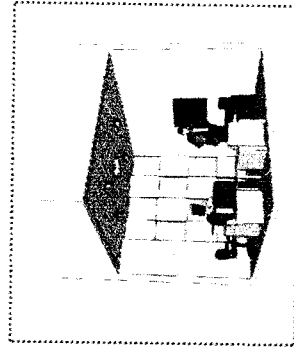
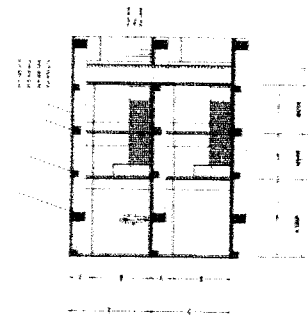


Denah

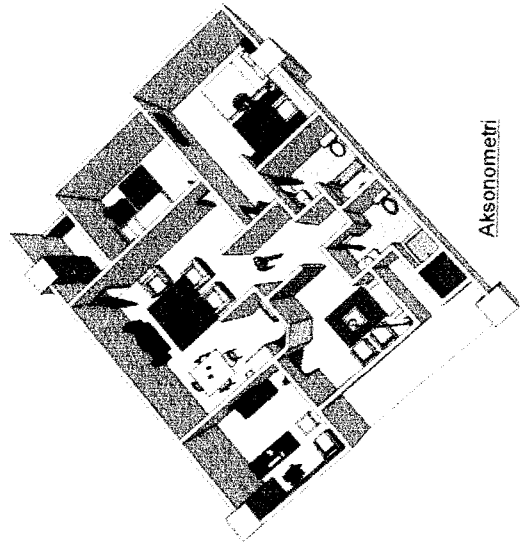
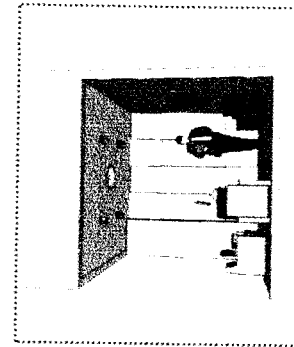
Ruang kerja dengan kursi tamu dengan dimensi sedikit lebih luas dari tipe sebelumnya.



Potongan



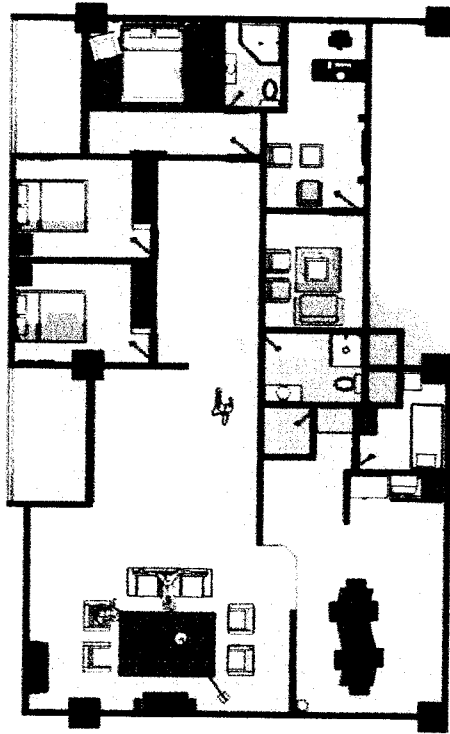
Perspektif interior ruang kerja



Aksonometri

Tipe 120 masih dengan dua kamar tidur. Namun dengan dimensi ruang yang lebih lega sehingga penataan lay out interior memiliki lebih banyak pilihan. Begitu juga dengan penempatan-penempatan objek interior. Tipe ini sedikit memadukan antara tipe bisnis dan tipe keluarga. Meskipun kenyamanan menjadi prioritas kedua, tapi privasi dan kenyamanan hunian juga menjadi bagian penting dari rancangan.

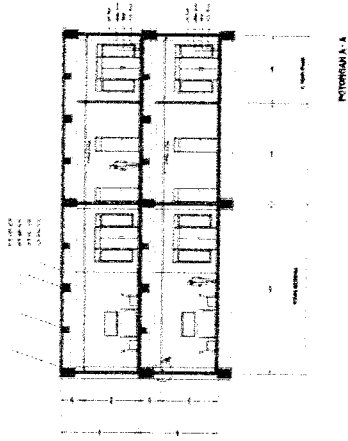
LAY OUT UNIT



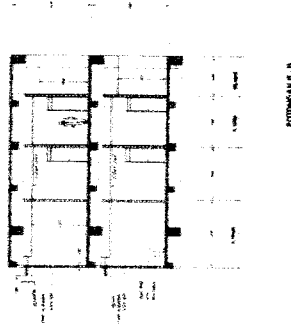
Denah

K. Tidur pembantu

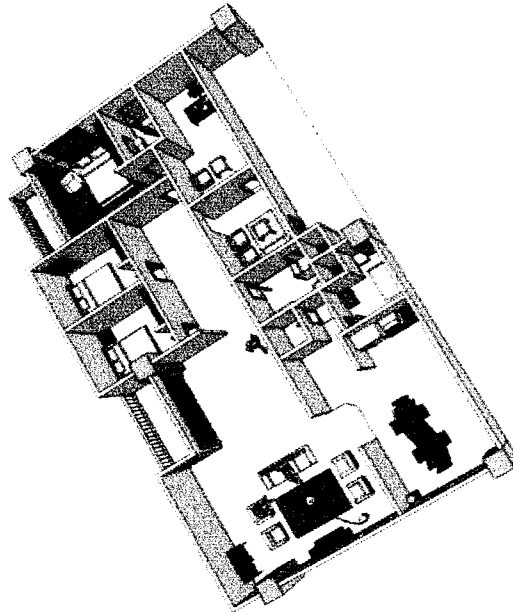
Apartemen unit ini merupakan gabungan antara tipe keluarga dan bisnis dimana ruang kerja memiliki privasi tersendiri sementara ruang bagian dalam sebagai ruang privat keluarga memiliki penataan ruang yang memadai bagi sebuah hunian keluarga dengan tiga buah kamar tidur, ruang keluarga, dapur dan ruang makan serta ruang tersendiri untuk pembantu.



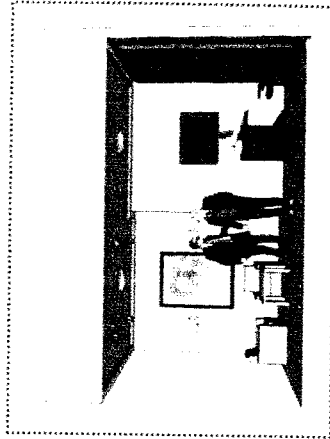
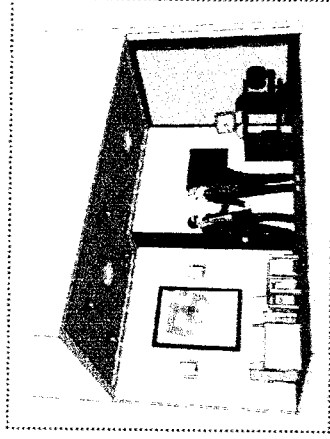
Potongan



POTONGAN B-B

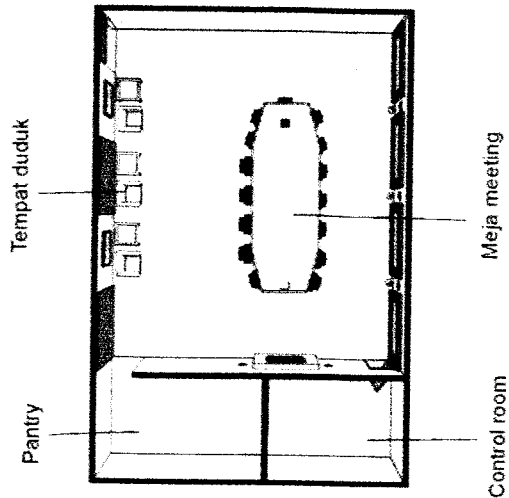


Aksonometri

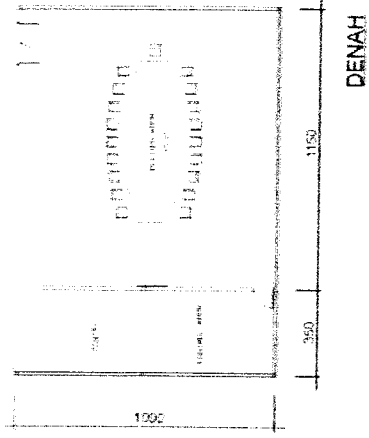


Perspektif interior ruang kerja

MEETING ROOM

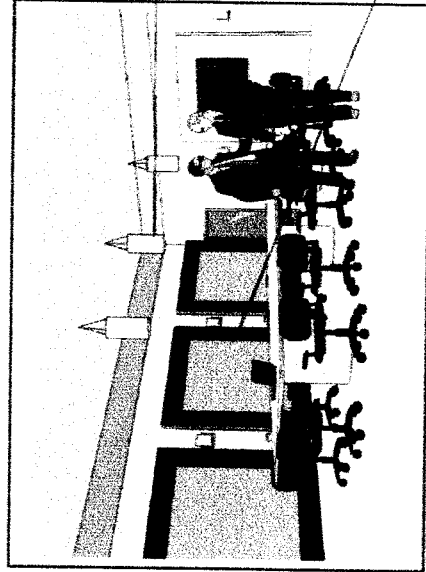


Ruang pertemuan ini merupakan tipe besar dengan kapasitas 15 - 20 orang. Fasilitas yang tersedia antara lain jaringan internet broadband dengan teleconference, pantry, dan lain-lain. Selain itu penataan interior dengan permainan material dan pencahayaan memberikan kesan modern minimalis.



Lampu utama ruangan dengan down light sebagai salah satu komponen pencahayaan interior.

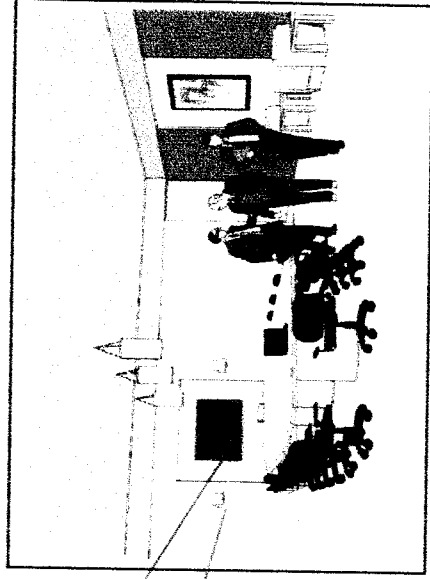
Elemen interior dengan ekspose dinding dengan material dan warna berbeda sebagai aksesoris ruangan.



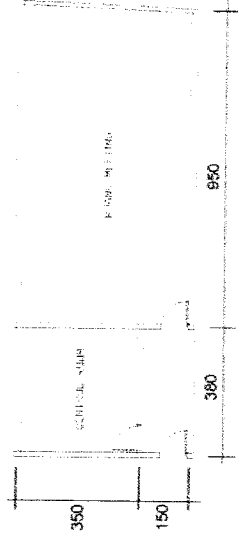
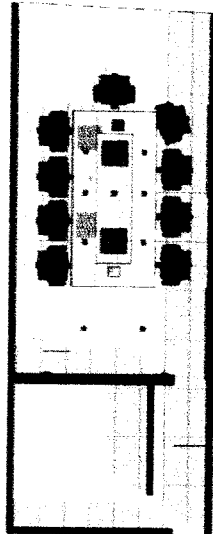
Tampilan monitor LCD untuk teleconference

Wall lighting sebagai salah satu komponen pencahayaan interior

Interior didominasi dengan warna putih dan abu-abu muda semakin menguatkan kesan modern.

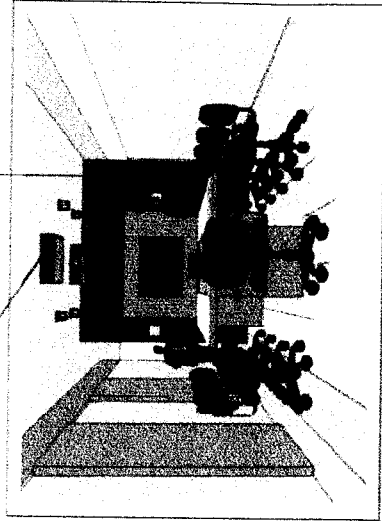


MEETING ROOM



Pencahayaannya utama dengan lampu yang di pasang menempel pada plafond serta down light.

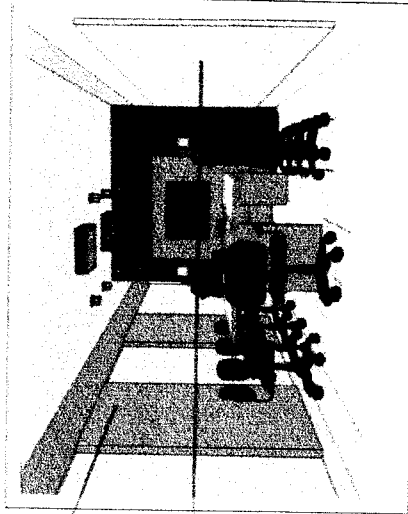
Aksen warna merah pada ruangan ditempatkan pada dinding yang digunakan untuk presentasi

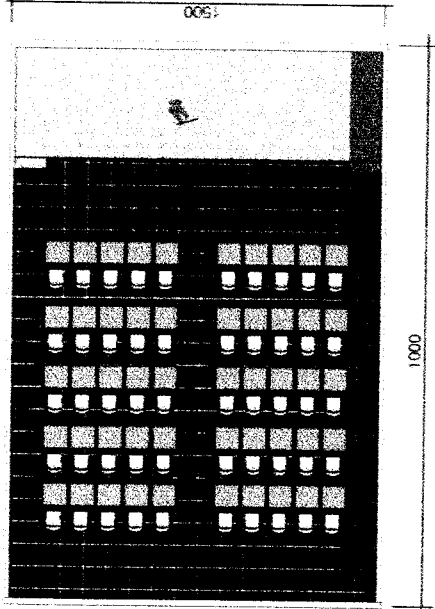


Ruang meeting dengan tipe sedang ini memiliki kapasitas 8 - 10 orang. Dengan penataan interior yang modern mulai dari pemilihan warna, material interior serta pencahayaan membuat ruang ini memiliki nuansa yang kuat dengan konsep minimalisnya. Fasilitas yang memiliki konektivitas internet broadband dan teleconference menjadikan meeting facilities ini memiliki nilai tambah tersendiri.

Permainan bahan yang tidak mahal serta low maintenance pada dinding ruangan dengan cara memberi tekstur dinding dengan pola horizontal.

Masih dengan pola permainan tekstur yang sama namun dibuat hampir menutup seluruh permukaan dinding.



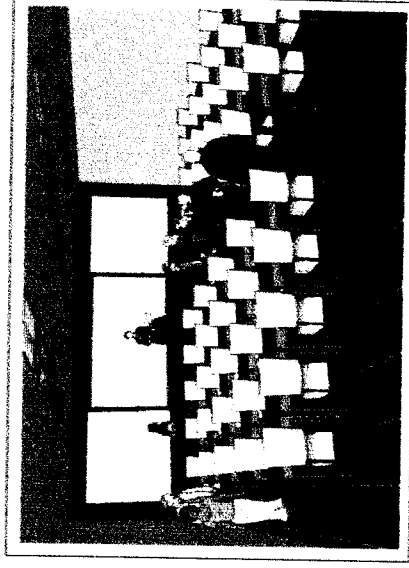


DENAH

Terdapat dua ruang referensi yang berkapasitas 50 orang dan 80 orang. Ruang ini dapat disewa guna keperluan-keperluan konferensi maupun seminar. Dengan lay out ruangan yang terbuka maka ruang ini memiliki banyak pilihan untuk di lay out sesuai dengan kebutuhan penyewa.

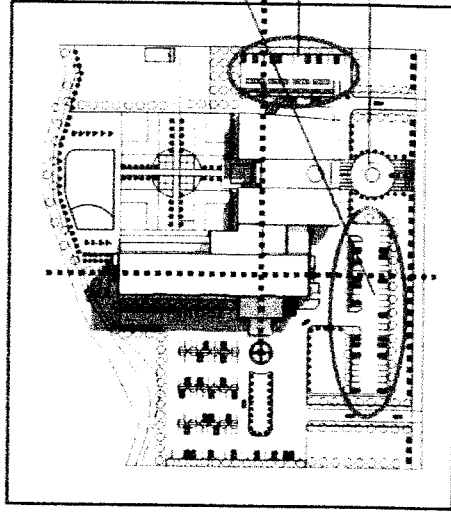


PERSPEKTIF INTERIOR



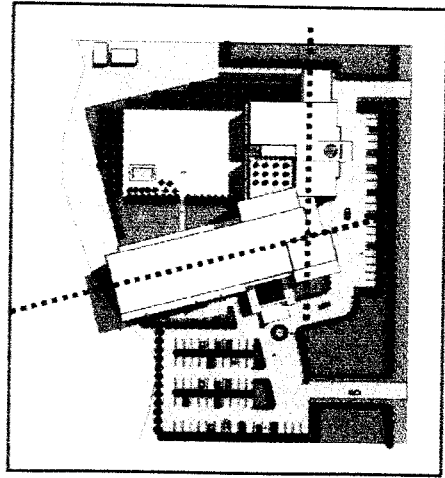
PERSPEKTIF INTERIOR

LAPORAN PERUBAHAN



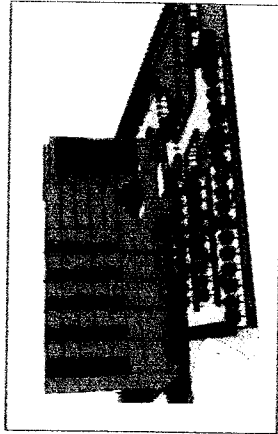
Perubahan konfigurasi massa

Perubahan terdapat pada konfigurasi gubahan massa bangunan. Pada desain lama, massa apartemen agak miring 15 derajat terhadap massa kantor. Sedangkan pada situasi yang baru terlihat bangunan apartemen tegak lurus terhadap bangunan kantor. Hal ini dilakukan agar bangunan apartemen memperoleh sinar matahari yang arahnya agak condong dari arah utara sehingga konsekuensinya adalah dengan merubah konfigurasi susunan massa.

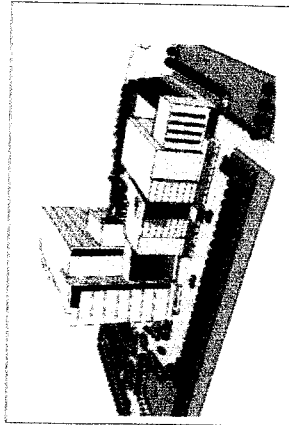


Selain itu perubahan juga terdapat pada perletakan parkir. Parkir di site bagian depan dibuat agak ke utara dan penambahan parkir pada sisi selatan bangunan kantor.

LAPORAN PERUBAHAN



Fasad lama apartemen

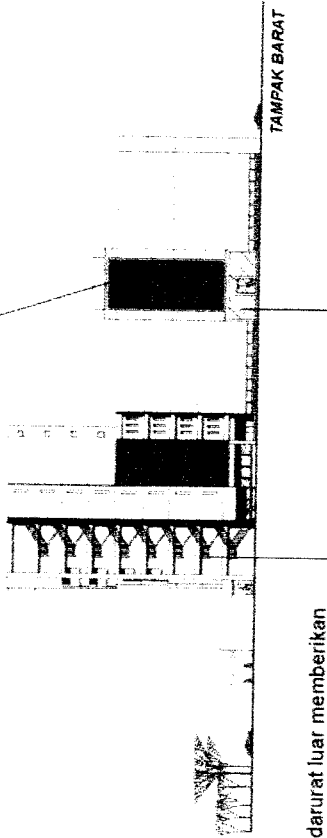


Fasad lama kantor

Perubahan fasad

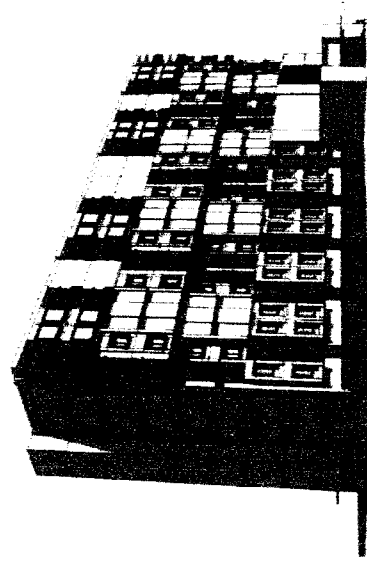
Perubahan terjadi pada fasad apartemen maupun fasad kantor. Perubahan pada fasad apartemen sangat terlihat karena posisi bangunan yang tegak lurus membujur timur-barat sehingga sinar matahari pagi akan mengenai sisi apartemen menyebabkan desain fasad apartemen memiliki shading-shading untuk mengantisipasi sinar matahari. Sedangkan pada fasad kantor tidak terlalu banyak mengalami perubahan tampilan.

Screen pada fasade memperkuat aksen karakter minimalis yang berada diantara dua dinding masif.



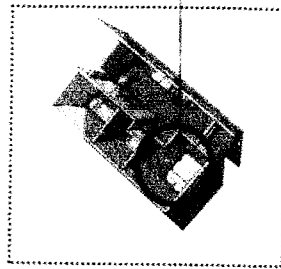
Tangga darurat luar memberikan sentuhan estetika tersendiri.

Entance pada sisi barat tampak office dengan material kaca memperkuat kesan modern entrance.



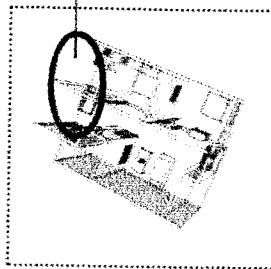
Tampak apartemen yang baru lebih banyak bukaan dan permainan shading guna mengantisipasi sinar matahari

LAPORAN PERUBAHAN



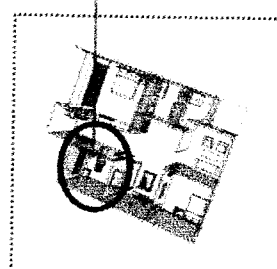
Pada desain baru digunakan sebagai r. Kantor

TIPE 60



Area kantor yang langsung berhubungan dengan ruang dalam pada desain lama.

TIPE 90



Area kantor yang berada didalam ruang privat pada desain lama.

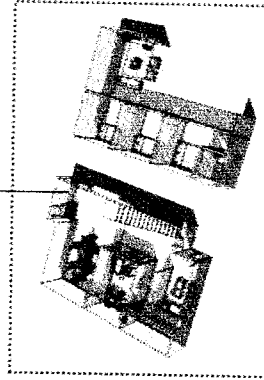
TIPE 120

Perubahan lay out ruang

Perubahan juga dilakukan pada perubahan lay out desain per tipe apartemen mulai dari tipe 60 sampai dengan tipe 225.

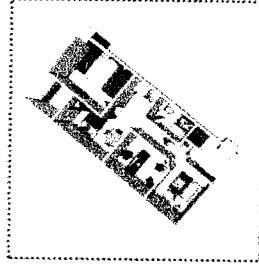
Perubahan ini terlihat pada penempatan area-area office dan area privat keluarga dibagian dalam.

Pada tipe 225 lama terdiri dari dua lantai dengan ruang keluarga di lantai dua.



TIPE 120

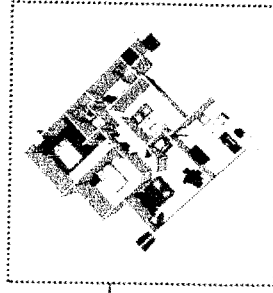
BARU



Perubahan pada lay out ruang kantor di bagian depan tersendiri dan cukup terpisah dari ruang dalam.

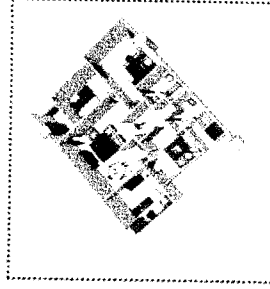
TIPE 60

Hubungan ruang yang tidak langsung antara ruang kantor dan ruang privat dibalam.



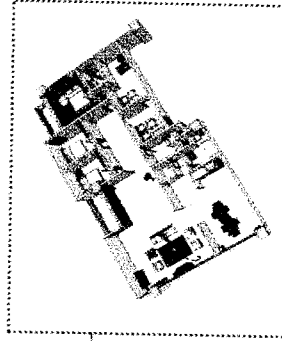
TIPE 90

Ruang kantor yang cukup besar dengan kursi tamu dan cukup untuk ditata guna *small meeting*.



TIPE 120

Ruang dalam yang lega dan privasi yang terjaga dapat ditata dengan pilihan interior yang lebih luasa.



TIPE 120

LAMA



TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH
NAMA DAN NO. MHS
TAHUN AKADEMIK
2015/2016

PERIODE I
TAHUN AKADEMIK
2015/2016

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PT SURYA KERTA BHAKTI
JL. PALAGAN TENTARA PELAJAR
YOGYAKARTA

IDENTITAS MAHASISWA
NAMA : BIMB PRADITTO
NO. MHS : 01 512 887
TID

DOSEN PEMBIMBING

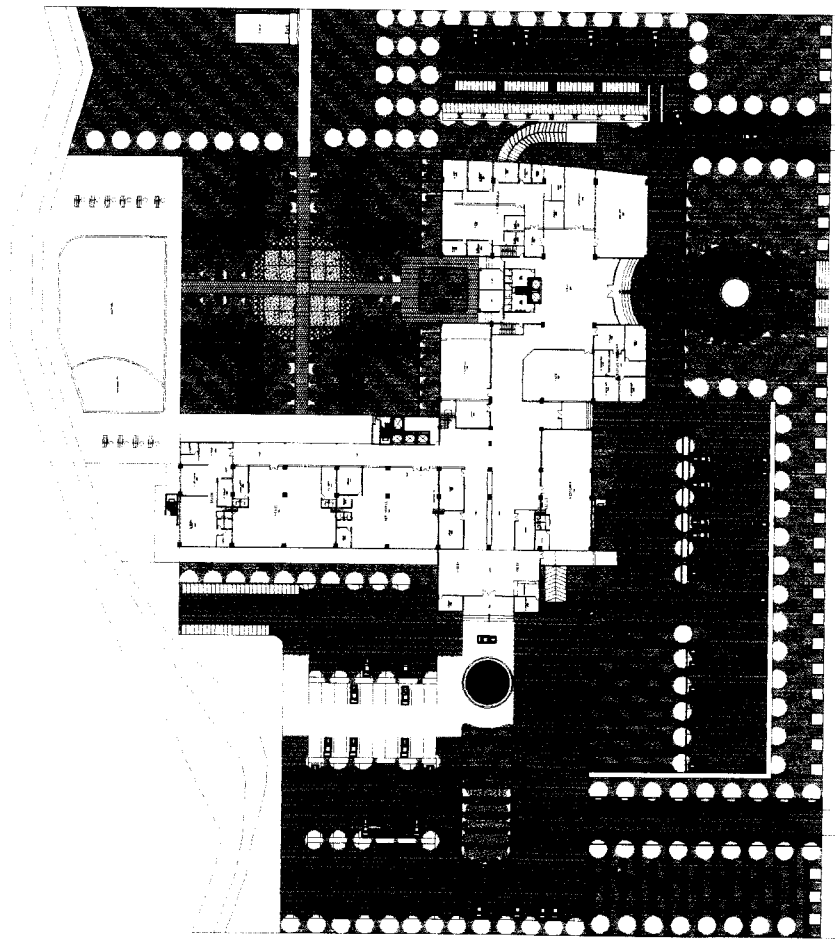
NAMA GAMBAR : SKOLA

SITE PLAN : 1:500

NO. LBR :
JML. LBR :

PENGESAHAN

PT Surya Kerta Bhakti



JL. PALAGAN TENTARA PELAJAR

Hotel Hyatt



Ruko



TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH:
PRATIWI DAN SYAH PUTRI RAHMADHAN
DIPERIKSA OLEH: M. ALI M. S. I.

PERIODE II
TAJUK AKADEMIK
2020/2021

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PERENCANAAN KONSEP PERENCANAAN

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMBO PRADIYO

NO. IHS : 01 512 087

TTD :

DOSEN PEMBIMBING

DR. ARIY WIJIBALDI, MSc

NAMA GAMBAR

SKALA

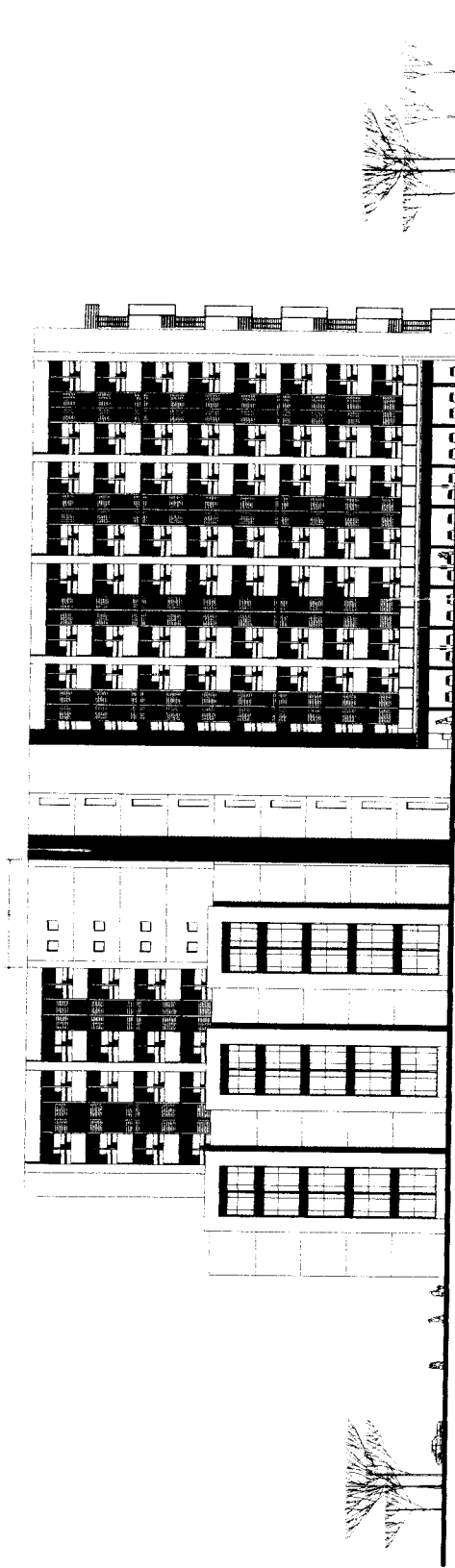
1:250

TAMPAK

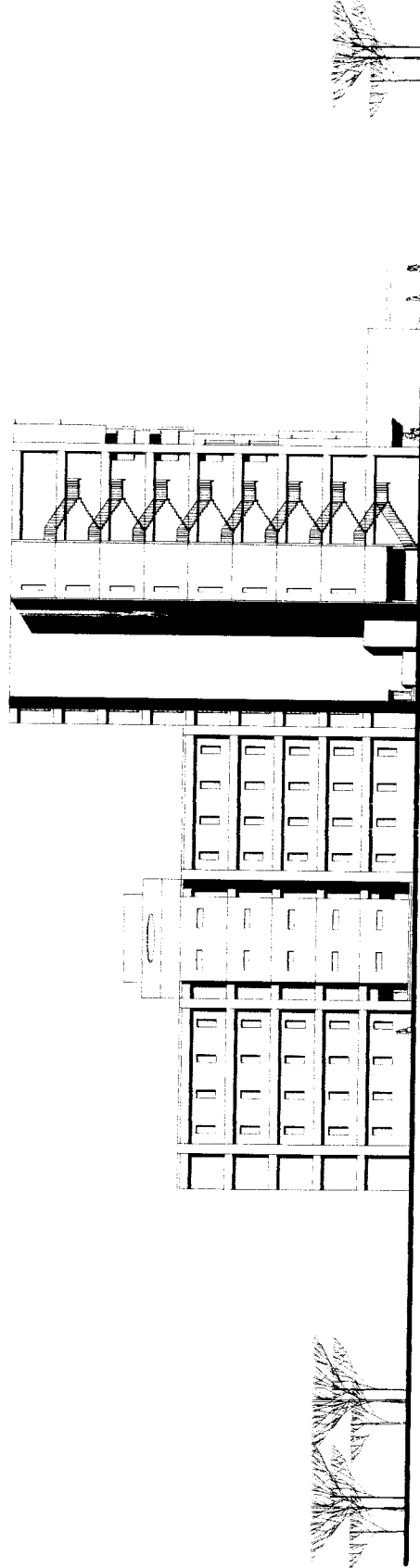
NO. LBR

JML. LBR

PENGESAHAN



TAMPAK SELATAN



TAMPAK TIMUR



TUGAS AKHIR

DESAIN ARSITEKTUR
FASILITAS LINGKUNGAN BUDIDAYA DAN REKREASI

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2022/2023

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

DISUSUN OLEH
NAMA NIM
NO. MHS
TTD

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BMO PRADIYO

NO. MHS : 01512087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

DR. ARIP WISNADI, MS

NAMA GAMBAR

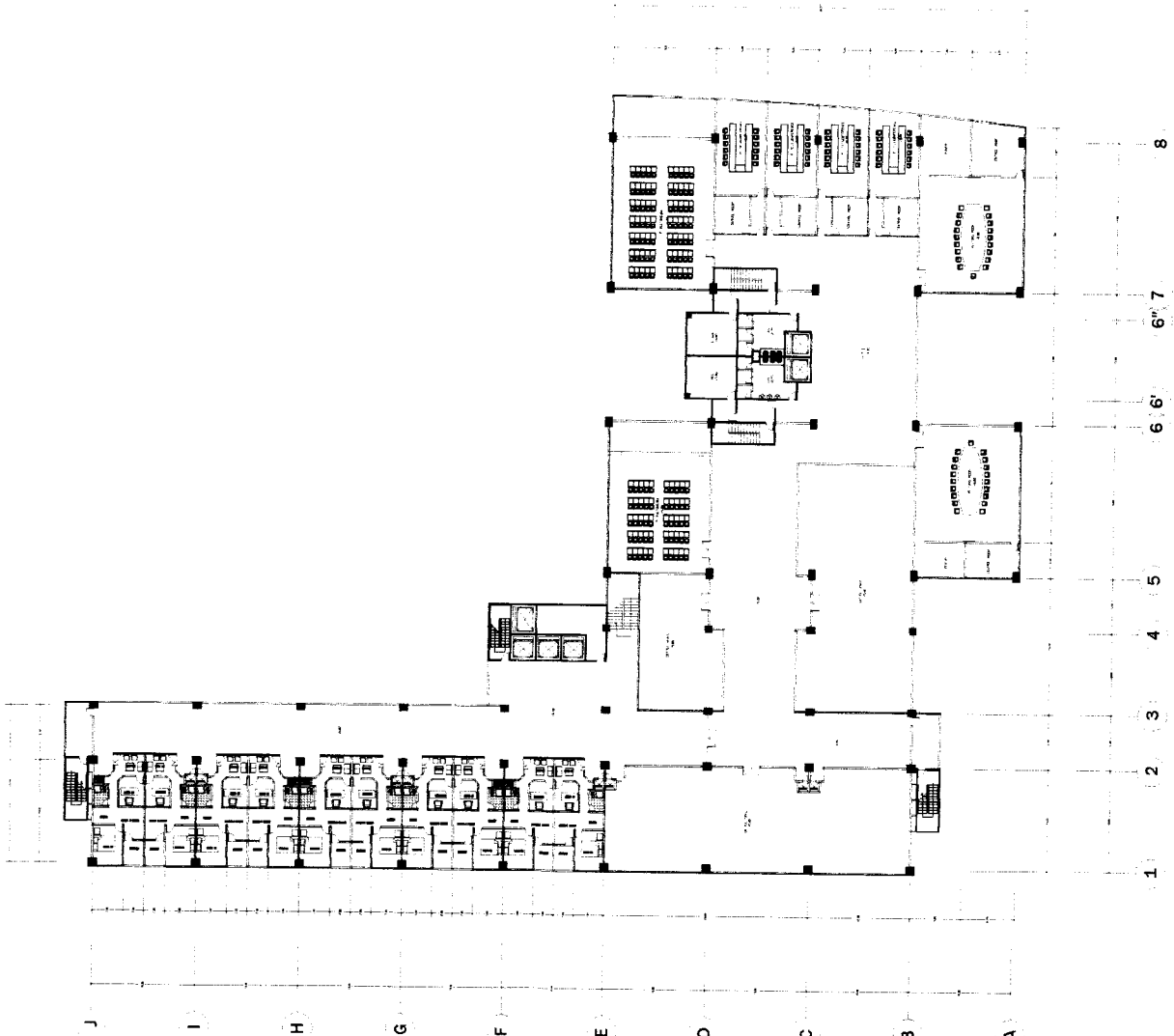
SKALA
1:250

MEETING FACILITIES
DETAILED TYPE &
TYPICAL
Lantai 1

NO. LBR

JML LBR

PENGESAHAN



J
I
H
G
F
E
D
C
B
A

1 2 3 4 5 6 7 8



TUGAS AKHIR

FAKULTAS ARCHITECTURE
KAMPUS UTARA, JALAN SEPULUH MAREK
DEPOK, SUKSES, BOGOR

PERIODE I
TAHUN AKADEMIK
2020/2021

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**
PERENCANAAN KONSEP, VISUAL, CIVIL, DAN MUKAP

IDENTITAS MAHASISWA
NAMA : BIMO PRADITYO
NO. IJIS : 01 512 087
TTD :

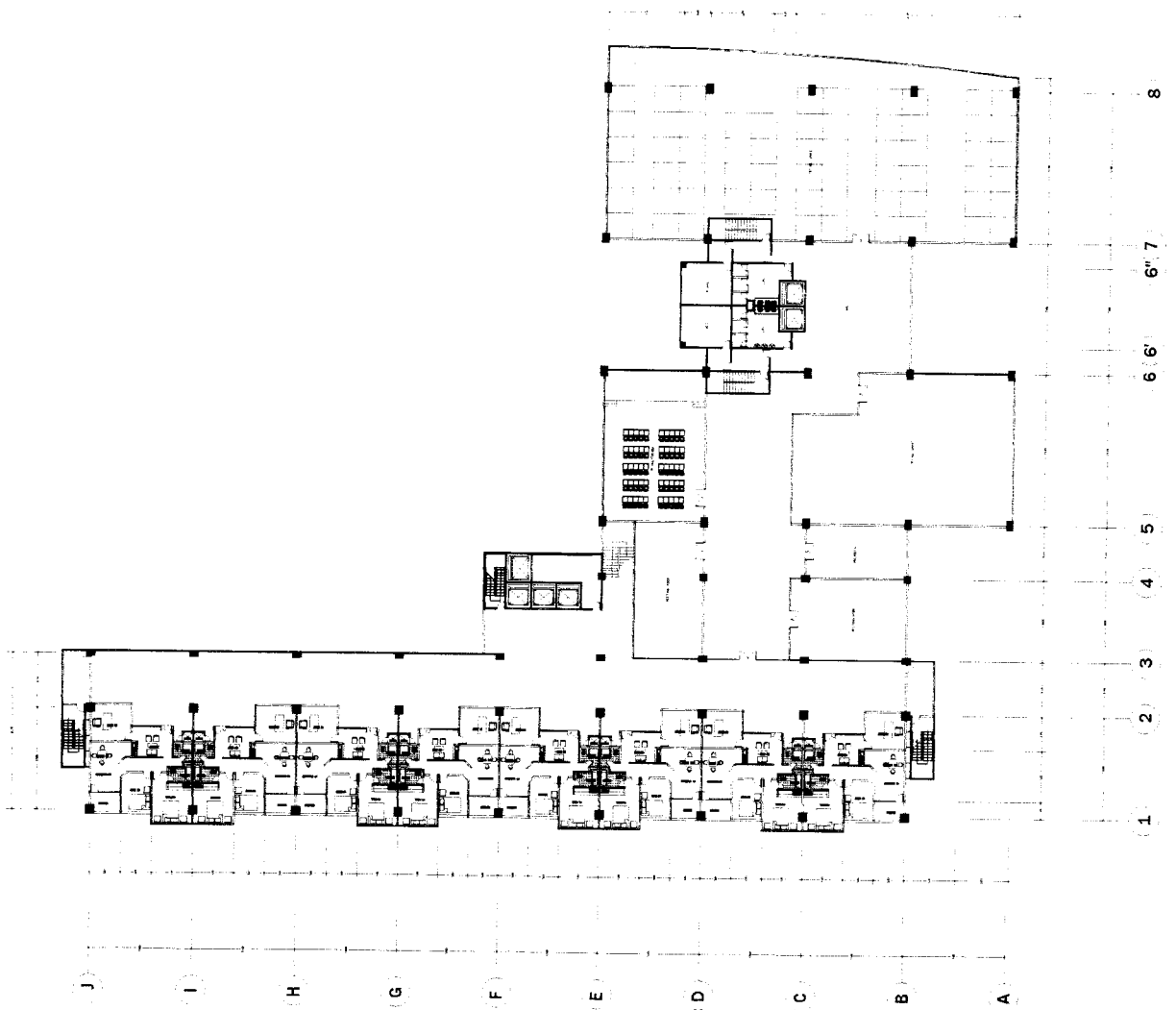
DOSEN PEMBIMBING
IR. ARIE WISMAJI, MSc

NAMA GAMBAR : SKALA
1:250

DISERVI
DAN
DEMAN: PERKO
TYPICAL
Lamp. 3

NO. LBR : JML. LBR

PENGESAHAN



J I H G F E D C B A

1

2

3

4

5

6

6' 7"

8



TUGAS AKHIR

PERENCANAAN
FASILITAS LINGKUP KERJA UNIT PERUMAHAN

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2022/2023

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PERENCANAAN KONSEP PERENCANAAN PERUMAHAN

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMBO PRADITYO

NO. NIS : 01 512 087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

DR. AIRIF WISMAJATI, MSc

NAMA GAMBAR : SKALA

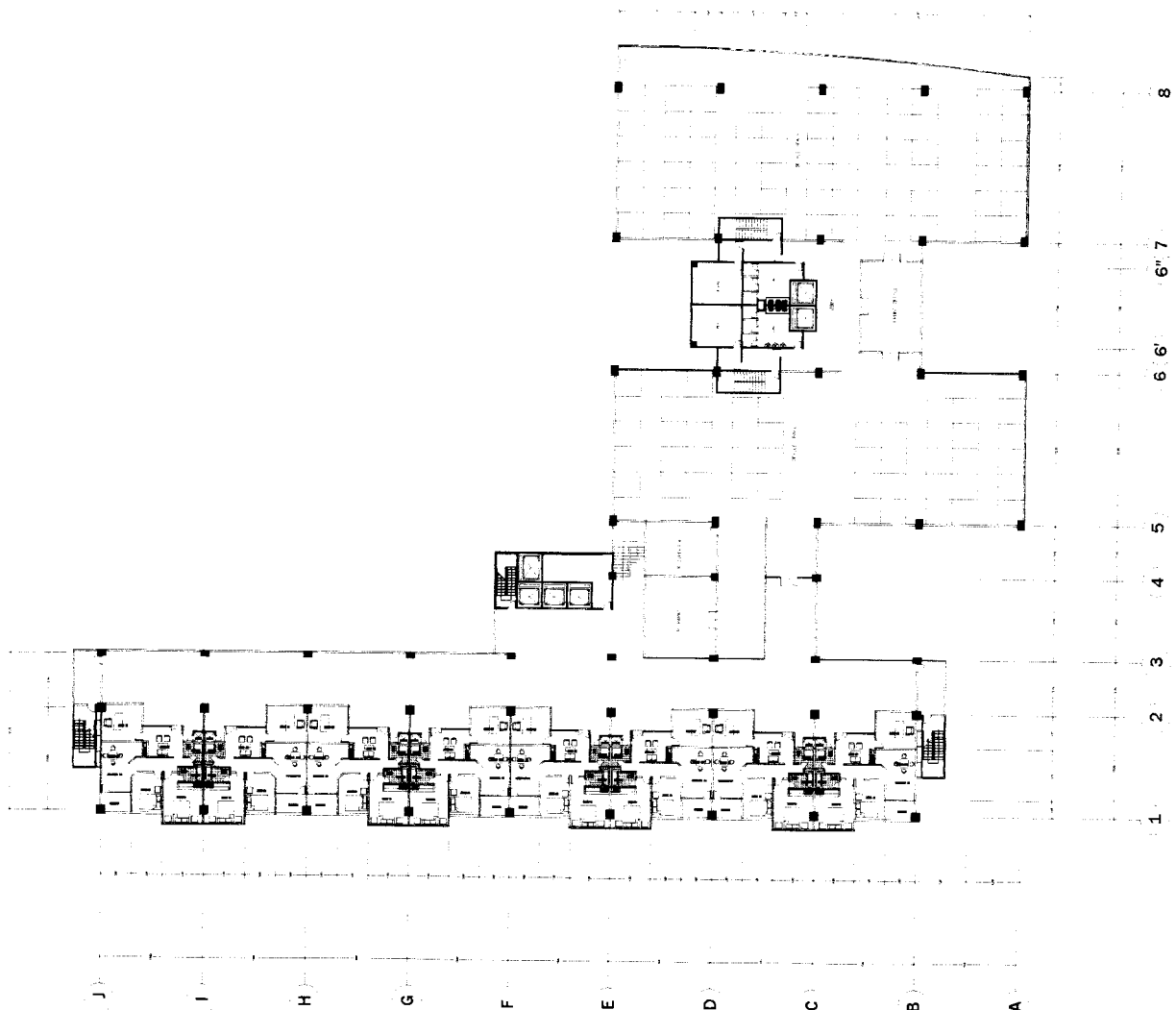
1:250

OFFICE
DAN
DEWANTPEISO
TYPICAL

Lantai 4

NO. LBR : JML LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
MAGISTER TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2023/2024

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

REVISI: 01
DIBUAT OLEH: IR. BIMO PRADITYO
DITINGGALKAN OLEH: IR. BIMO PRADITYO

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMO PRADITYO

NO. IHS : 01 512 087

TTD :

DOSEN PEMBIMBING

IR. ARIF WISMADE, MSc

NAMA GAMBAR

SKALA

1:250

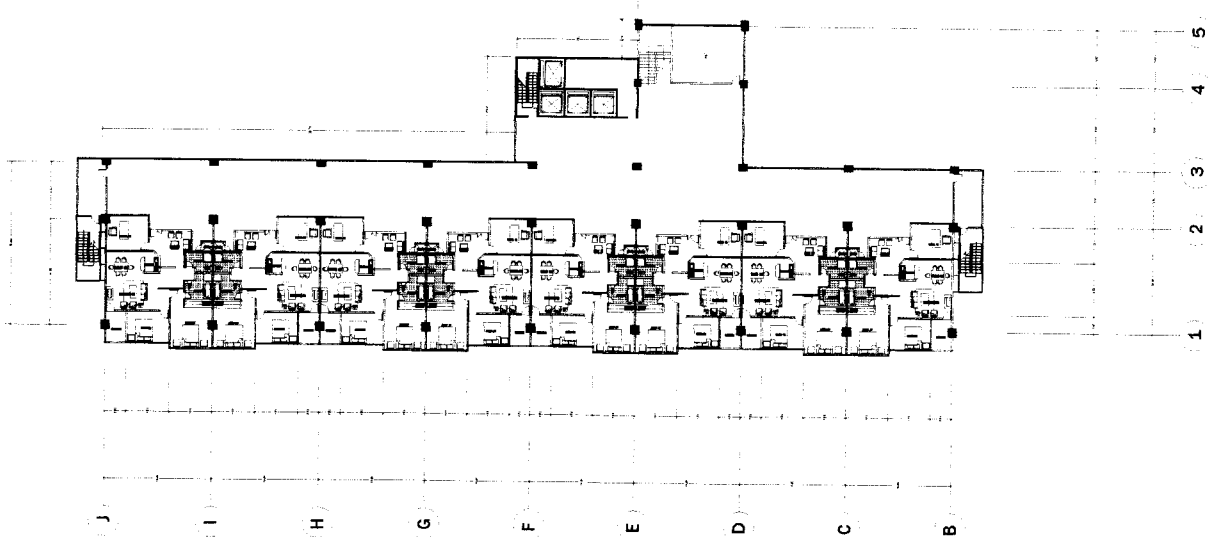
DEWA TYPE 10
TYPICAL

Lantai 5-6

NO. LBR

JML LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

PERENCANAAN
PROJEK TALENAN BUKU DAN PERENCANAAN

PERIODE I
TAHUN AKADEMIK
2020/2021

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PERENCANAAN KONSEP ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMO PRADIYO

NO. IHS : 01 519 087

TTD :

DOSEN PEMBIMBING

IR. ARIE WISMAJI, MSc

NAMA GAMBAR

SKALA
1:250

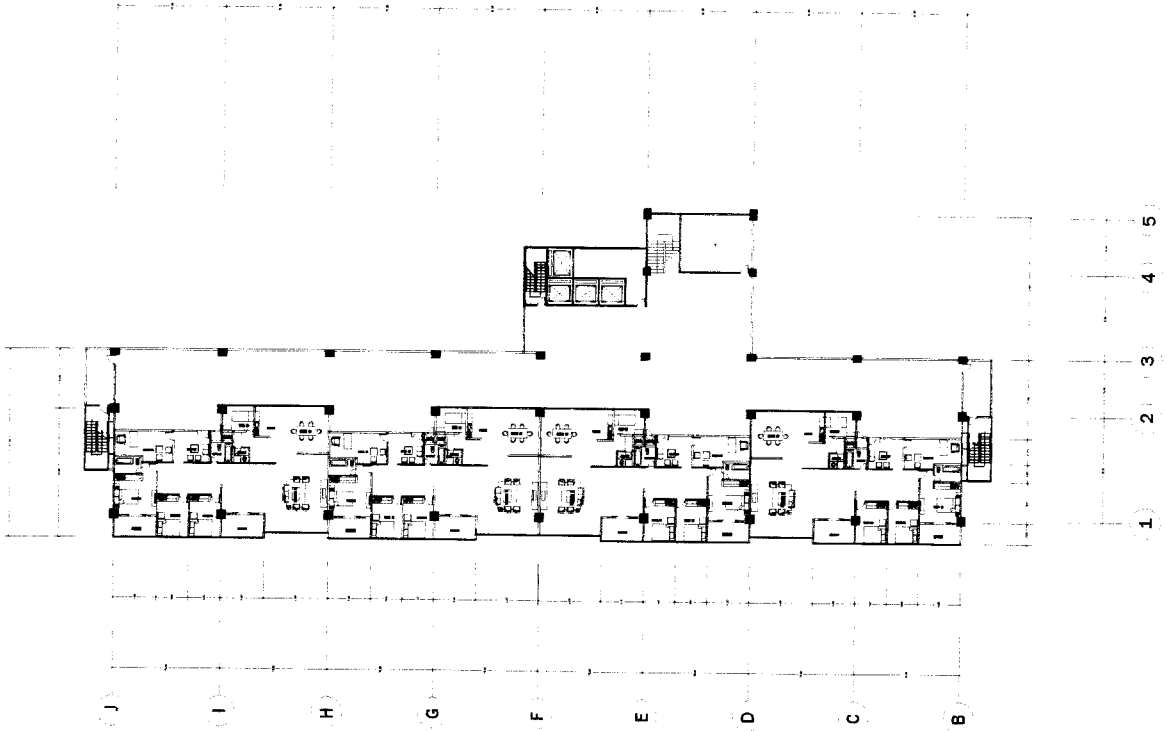
DENAH TIPE 2/3
TYPICAL

Lantai 7-8

NO. LBR

JML. LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

DISORANG INSTITUT
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
KONSTRUKSI

PERIODE #
TAHUN AKADEMIK
2022/2023

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

TEKNIK KAWAN KONSEP VISUALISASI ARSITEKTUR
MELINDA FEBRIANINGRAT

IDENTITAS MAHASISWA
NAMA : BIMO PRADITYO
NO. IMHS : 01 512 087
TTD

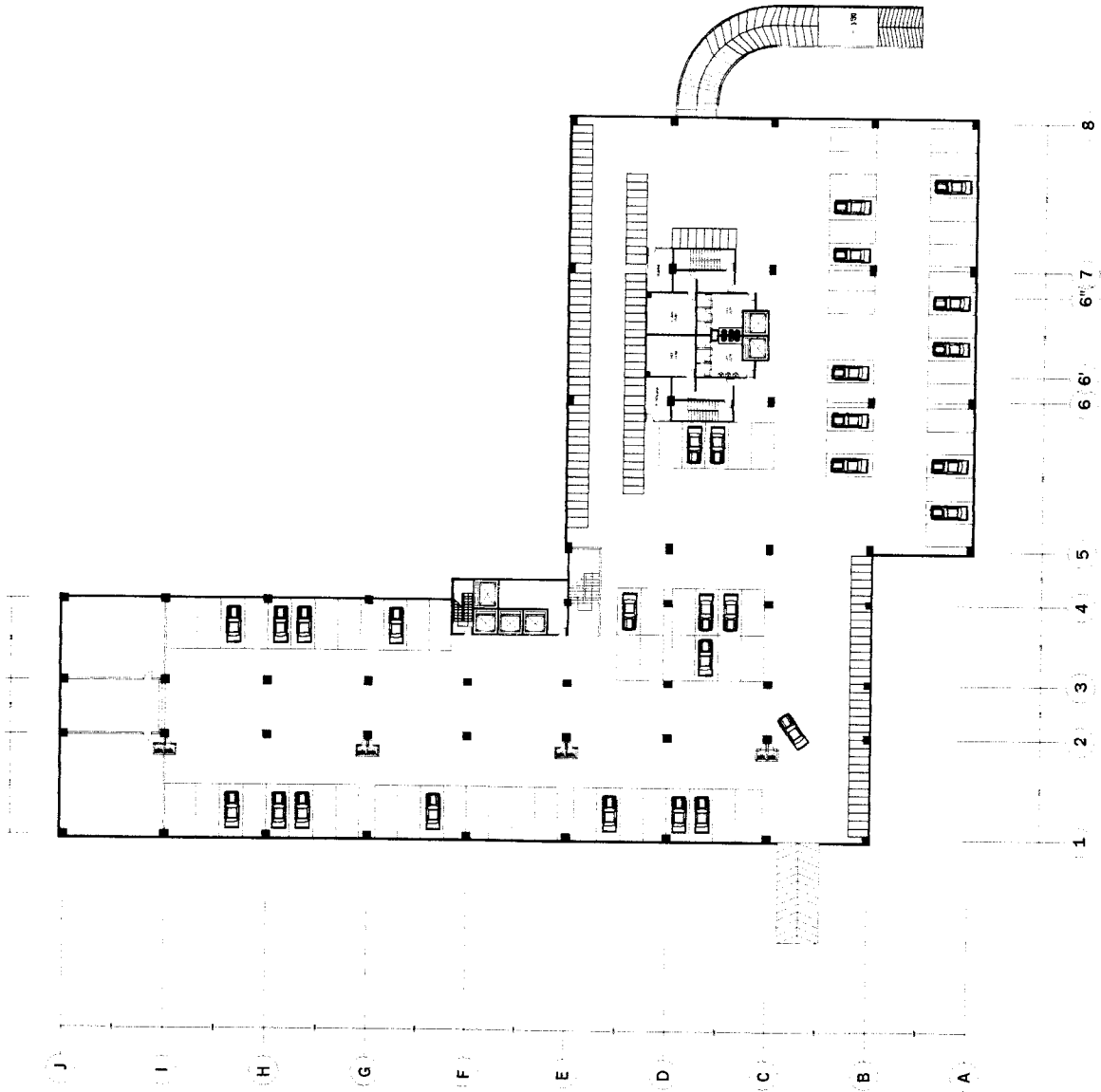
DOSEN PEMBIMBING
DR. ARIE WIGNADI, MSc

NAMA GAMBAR
SKALA
1/250

DEWI-BASEMENT

NO. LBR
JML. LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
DISERTAKAN DENGAN GAMBAR

PERIODE #
TAHUN AKADEMIK
2020/2021

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PERENCANAAN KONSEP ARSITEKTUR, STRUKTUR DAN MEKANIKA
DITOLONGI OLEH NAMA BANGUNAN

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMBO PRADITYO

NO. NIS : 01 519 087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

DR. ANIF WISMAJATI, MSc

NAMA GAMBAR

SKALA

1:250

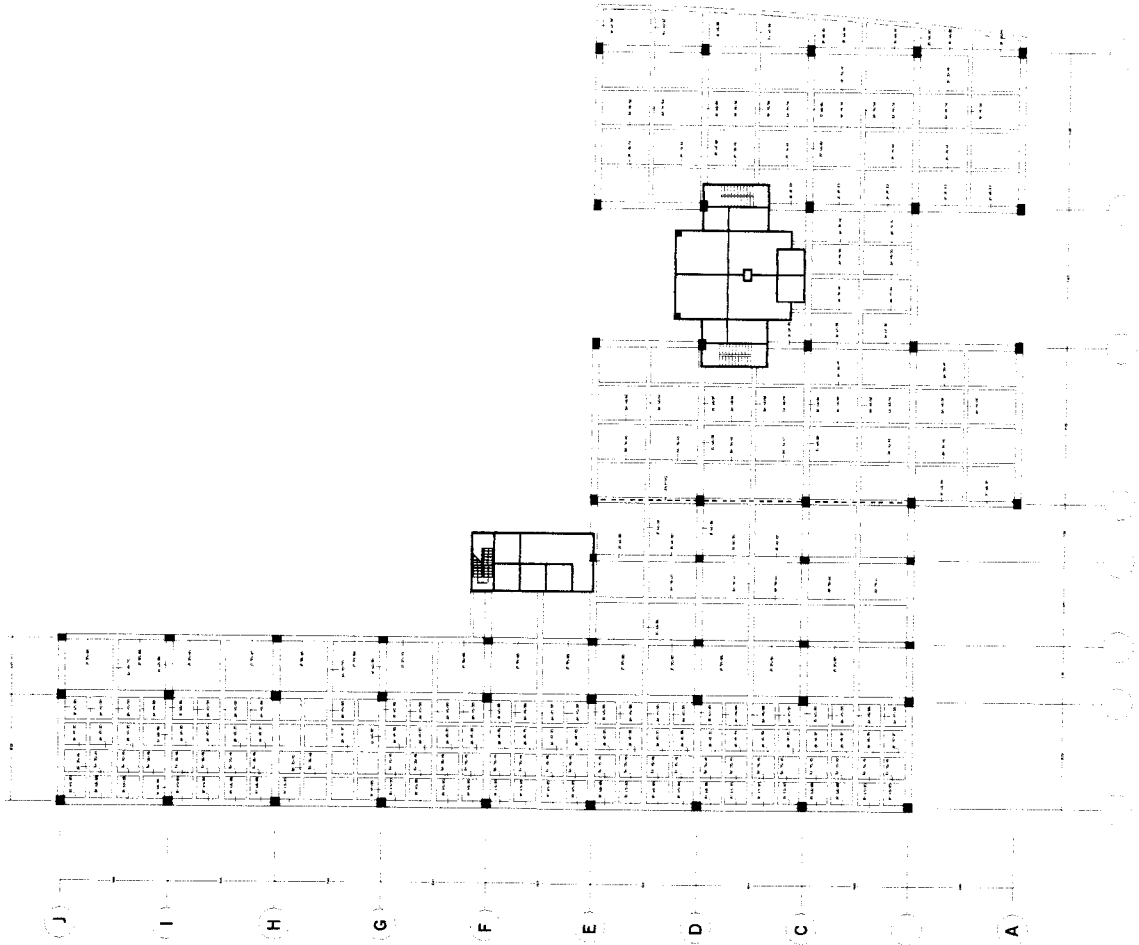
RENCANA BALOK

LANTAI 1-2

NO. LBR

JML. LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN TEKNIK

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2023/2024

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

REKAYASA KONSULTING WISUDA BANGUNAN
JALAN KEMENTERIAN PERKOTAAN DAN TRANSPORTASI
NO. 100, KEMENKUMHAM

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMO PRADITYO

NO. NIS : 01 512 087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

IR. ANIF WISMAJI, M.Eng

NAMA GAMBAR

SKALA

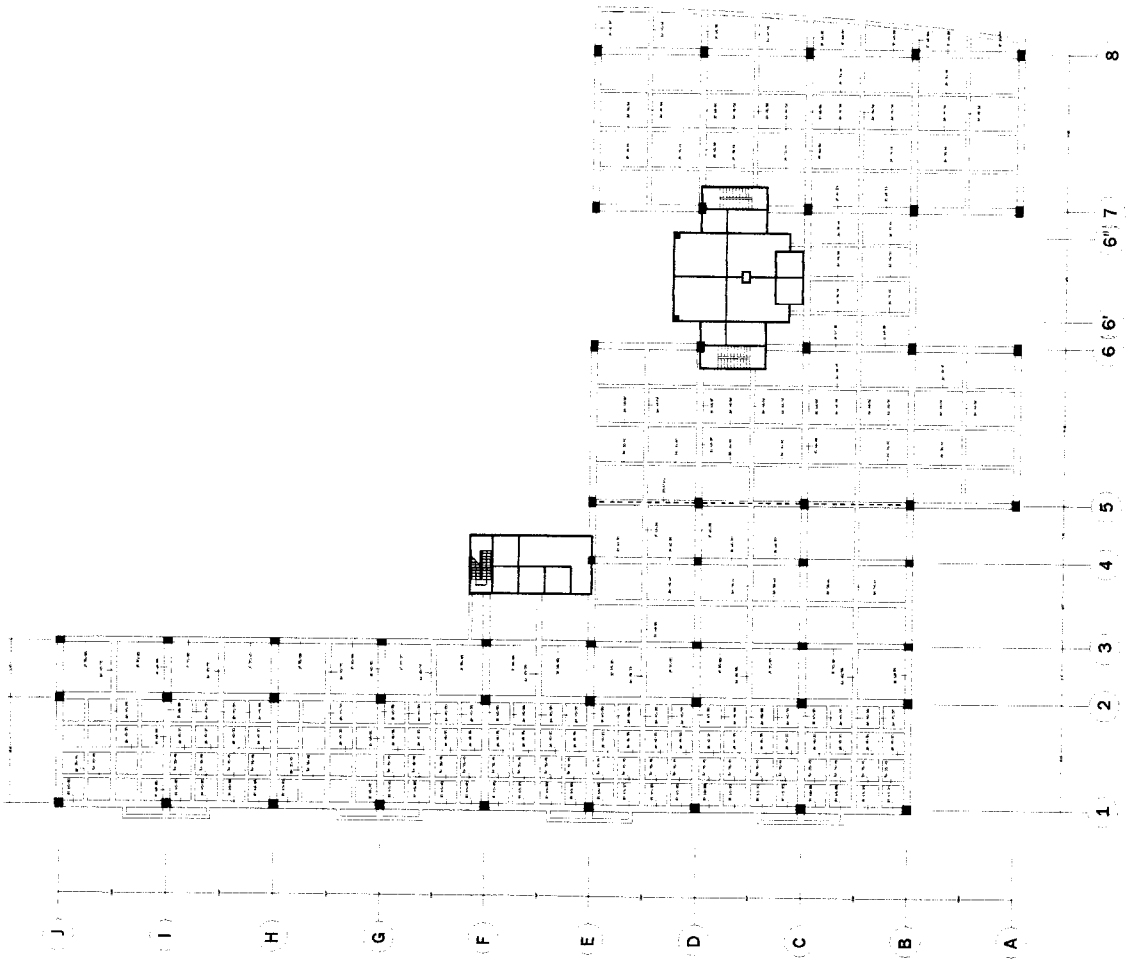
1/250

RENCANA BALOK
LANTAJ

NO. LBR

JML. LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN TEKNIK

PERIODE #
TAHUN AKADEMIK
2022/2023

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

PERENCANAAN KOMPLEKS APARTEMEN DAN KANTOR
RUMAH TINGGAL BERKEMAH

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA : BIMBO PRADIPTO

NO. AHS : 01 512 087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

DR. ANIP WISADATI, MSc

NAMA GAMBAR

SKALA

1:250

RENCANA BALOK
LANTAI #

NO. LBR

JML. LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH:
NAMA : BUNGO PRADITYO
NO. IHS : 01 512 087

PERIODE I
TAHUN AKADEMIK
2015/2016

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

INSTRUMEN KONSOLIDASI PERENCANAAN
MENCANTUMKAN NO. IHS DAN NO. IHS KEMAH

IDENTITAS MAHASISWA
NAMA : BUNGO PRADITYO
NO. IHS : 01 512 087

TTD :
DOSEN PEMBIMBING

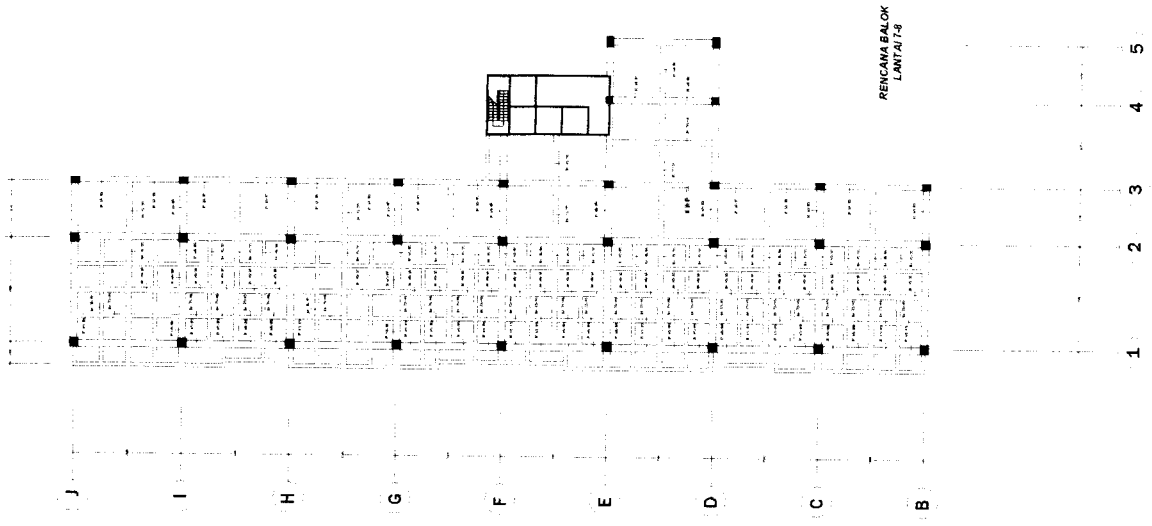
IR. ANIP WISNADY, MSc

NAMA GAMBAR : SKALA
1:250

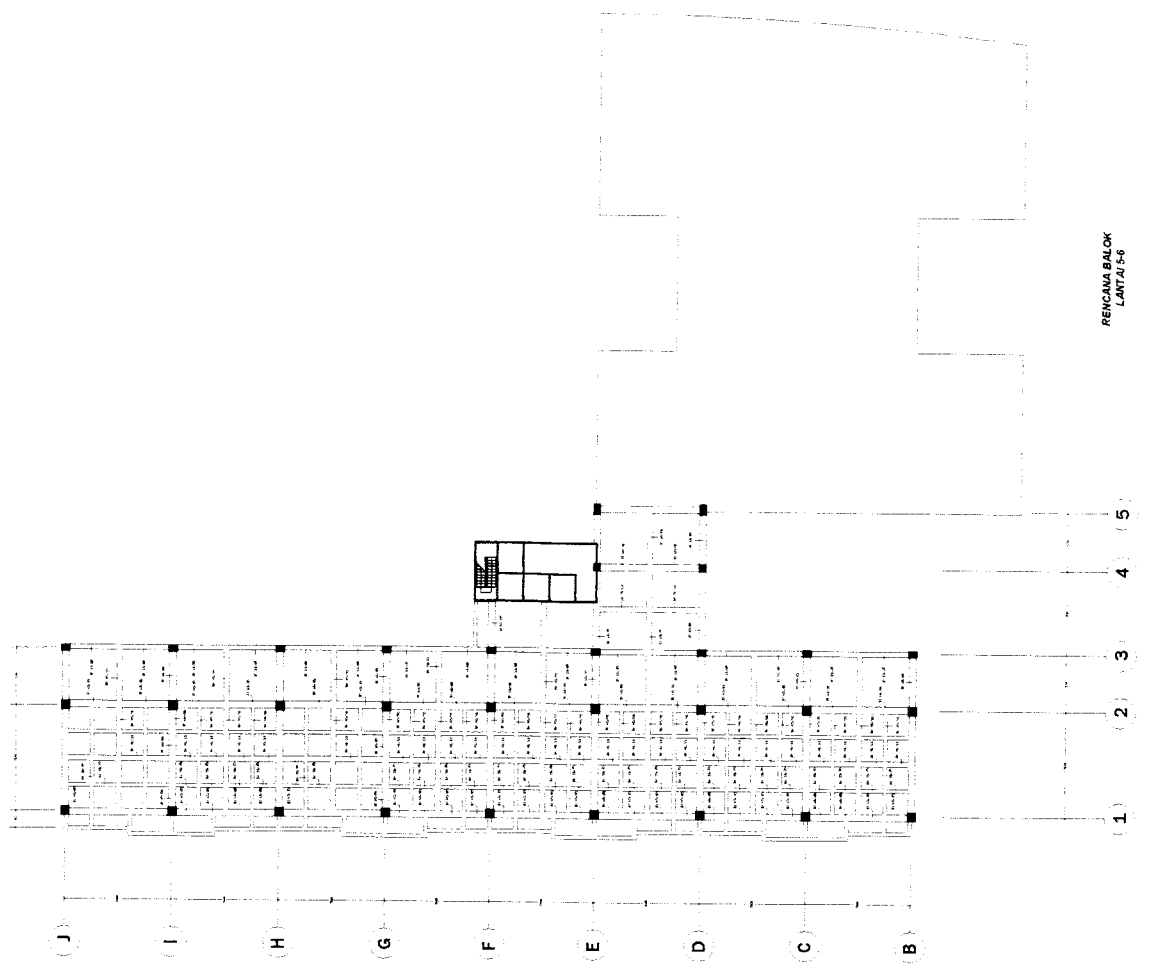
RENCANA BALOK
LANTAI S-6

NO. LBR :
JML. LBR :

PENGESAHAN



RENCANA BALOK
LANTAI S-6



RENCANA BALOK
LANTAI S-6



TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH:
NAMA : ...
NIM : ...

PERIODE:
TAHUN AKADEMIK:
2022/2023

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

INSTRUKSI KONSEP VISUAL DOKUMEN DAN UNIT
TEKNIK DAN KONSEP VISUAL DOKUMEN

IDENTITAS PEMASISWA

NAMA : BIRGO PRADITYO

NO. NIS : 01 512 087

TTD

DOSEN PEMBIMBING

IR. ANIP WISNADY, MSc

NAMA GAMBAR

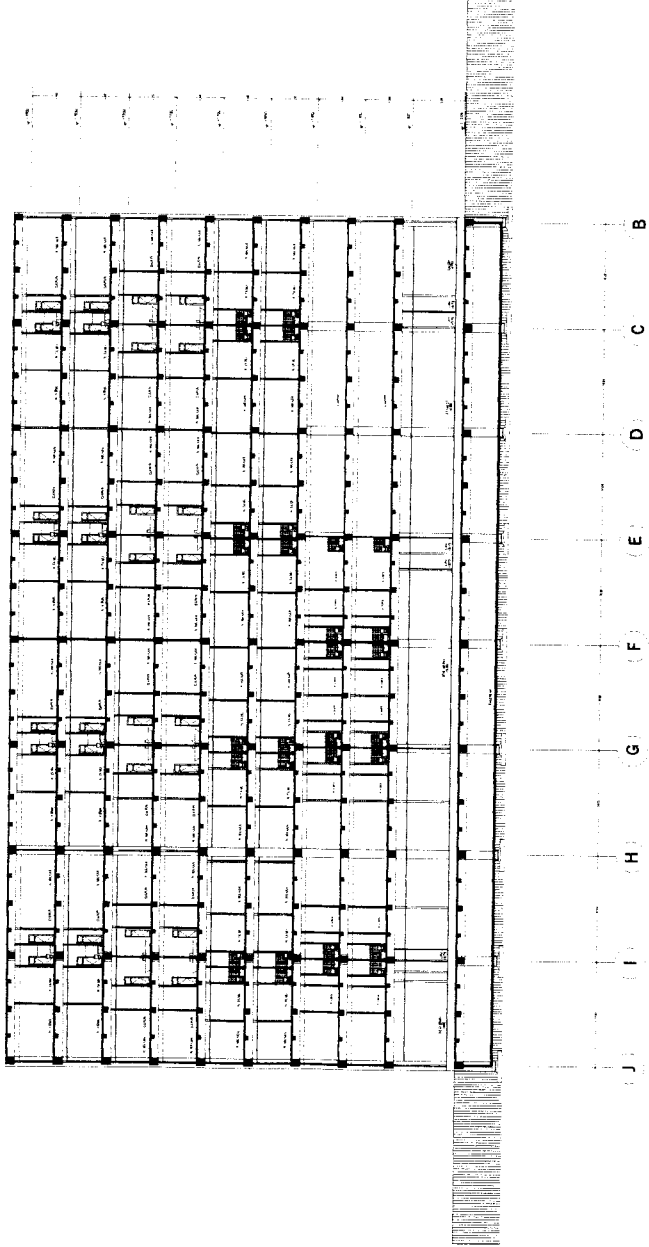
SKALA
1:250

POTONGAN C - C

NO. LBR

JML LBR

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR

DISUSUN OLEH:
NAMA: ...
NO. ...

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2005/2006

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
YOGYAKARTA**

INSTRUKSI KONSEP RENCANA BANGUNAN
REKONSTRUKSI DAN PERENCANAAN

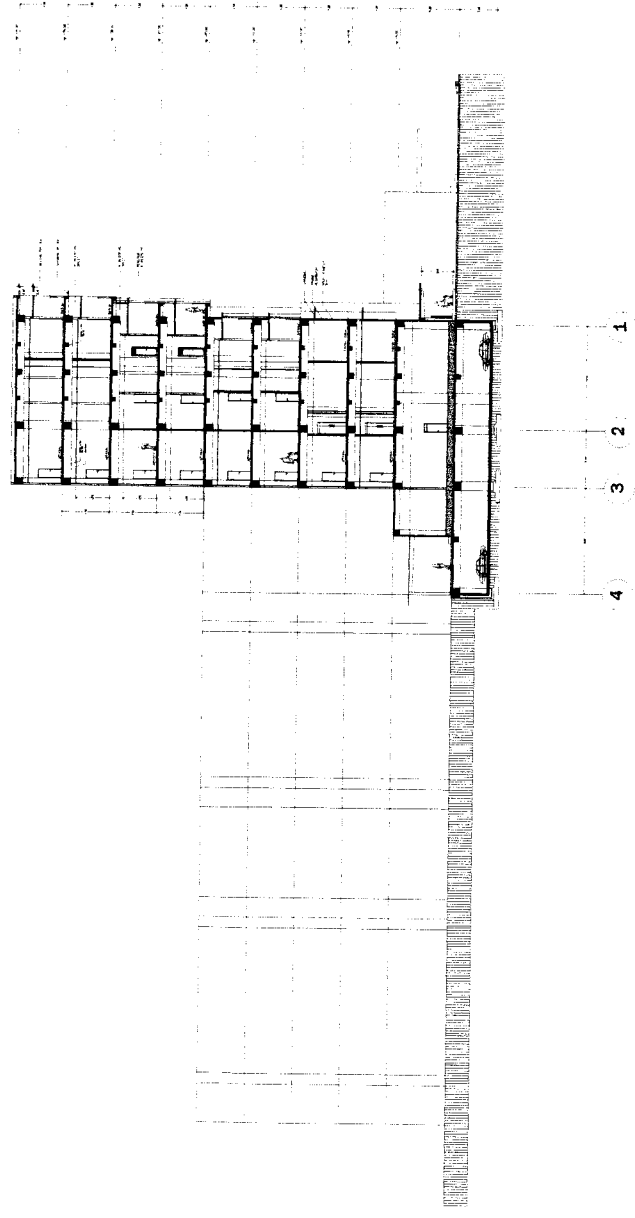
IDENTITAS MAHASISWA
NAMA : BUKO PRADITYO
NO. IMHS : 01 512 087
TTO
DOSEN PEMBIMBING
IR. ARIF WISMADI, MSc

NAMA GAMBAR : SKALA
1:250

POTONGAN D - D

NO. LBR :
JML. LBR :

PENGESAHAN





TUGAS AKHIR
 ARSITEKTUR
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE II
 TAHUN AKADEMIK
 2015/2016

**APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI
 YOGYAKARTA**

IR. NIKHILAN KURNIAWATI, PRAKTIK ARSITEKTUR
 BILIRING, GEDUNG PANGLOSS

IDENTITAS PEMASUKAN

NAMA : BIMO PRADITYO
 NO. IAMS : 01 512 887
 TTD :

DOSEN PEMBIMBING

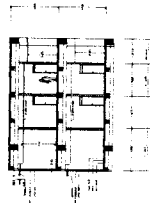
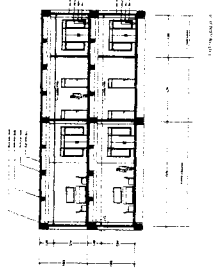
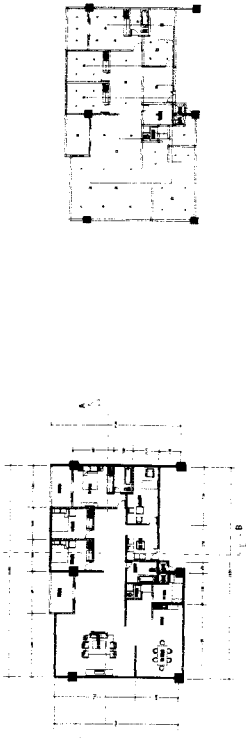
IR. ARIF WISMAJI, MSc

NAMA GAMBAR : SKALA
 1:250

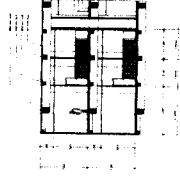
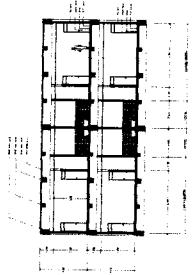
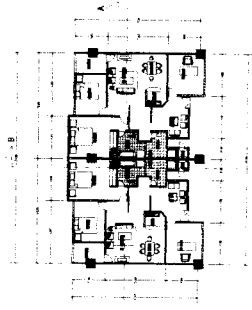
LAY OUT TИPE

NO. LBR : JML. LBR :

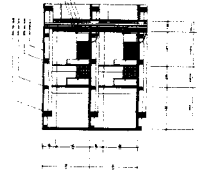
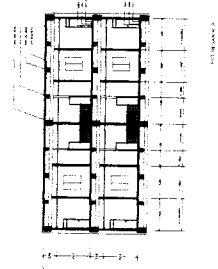
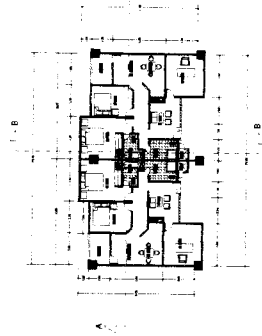
PENGESAHAN



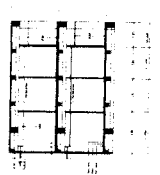
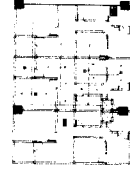
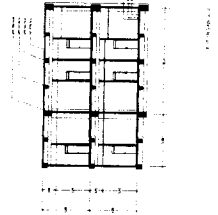
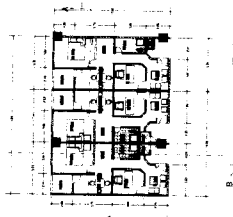
TИPE 225



TИPE 120



TИPE 90



TИPE 60

DAFTAR PUSTAKA

1. Ching, Francis D.K, 2000, *Arsitektur " Bentuk, Ruang dan Tataan*, Edisi ke-2, Erlangga, Jakarta.
2. Neufert, Ernst, 1987, *Architec Data " Flats and Apartments "*, Erlangga, Jakarta.
3. Neufert, Ernst, 1987, *Architec Data " Office Buildings "*, Erlangga, Jakarta.
4. Rayfield, Julie K, 1994, *The Office Interior Design Guide*, John Wiley & Sons, Inc.
5. Design, Indonesia, *Architecture Engineering Interior*, 2004, vol.1 no.4, Residential.
6. Design, Indonesia, *Architecture Engineering Interior*, 2004, vol.1 no.5, Mixed use building.
7. Design, Indonesia, *Architecture Engineering Interior*, 2005, vol.2 no.10, Working Place.
8. Rumah, Serial, 2006, Apartemen.
9. Asri, Griya, 2005, September, Apartemen.