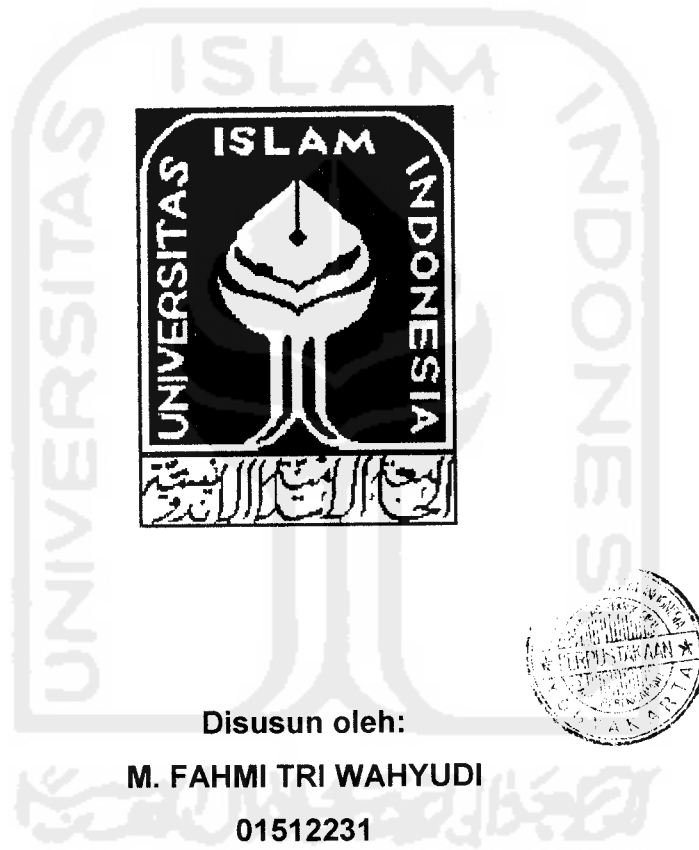


PERPUSTAKAAN	
HABIBAH/PERI	
TGL. TERIMA :	25/07/2006
NO. JUDUL :	002091
NO. INV. :	5120002091001
NO. INDIK. :	

**TUGAS AKHIR**

**Kantor Sewa di Yogyakarta**  
**Rental Office In Yogyakarta**



Disusun oleh:

**M. FAHMI TRI WAHYUDI**

**01512231**

**JURUSAN ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEHNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**  
**2006**



**LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR PERANCANGAN**

**RENTAL OFFICE IN YOGYAKARTA  
KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA**



Disusun oleh:

**M Fahmi Tri Wahyudi**

**01512231**

*Yogyakarta, 09 Mei 2006*

**MENGESAHKAN**

**Dosen Pembimbing  
Tugas Akhir**

**Dosen Penguji  
Tugas Akhir**

( IR. H. Ahmad Saifudin Mutaqi, MT )

( Ir. H. Tony Kunto Wibisono )

**KETUA JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

( IR. H. Revianto Budi Santoso, M.Arch )

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan proses Tugas Akhir dengan baik, sebagai syarat penyelesaian perkuliahan di jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan (FTSP) Universitas Islam Indonesia.

Penulis sadar sepenuhnya, bahwa bagaimanapun usaha yang telah ditempuh, tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, laporan Tugas Akhir ini tidak akan berjalan dengan semestinya. Untuk itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih setulusnya kepada :

1. Bapak IR H Ahmad Syaifudin, MT selaku Dosen Pembimbing, yang telah banyak membantu Penulis dalam proses Tugas Akhir.
2. Bapak Ir. H. Tony Kunto Wibisono, selaku dosen Penguji, atas kritik dan saran yang sangat membantu dalam proses penulisan Tugas Akhir.
3. Bapak Ir. Revianto Budi Santosa, M Arch selaku Ketua Jurusan Arsitektur UII.
4. Bapak dan Ibu dosen Arsitektur UII yang telah memberikan sumbangsih pengetahuan yang tak ternilai.
5. Kedua orang tua yang telah memberikan dukungan baik materi maupun imateri, semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat, ampunan, hidayah serta kasih sayang tak terhingga sebagai balasan atas jasa dan pengorbananmu selama ini. i love u mom, dad ☺
6. Rekan – rekan seperjuangan yang banyak memberikan motifasi dan masukan yang berharga dalam proses Tugas Akhir bagi penulis ( Fitra, Subandi, Risyad, Yaya dan Hansen ) teruslah berkarya dan semoga sukses akan selalu menyertaimu.
7. PJ yang membantu dengan tulus ikhlas dan banyak memberikan semangat yang tak ternilai. Thank you soo much PJ.

8. Adindaku tercinta yang telah memberikan semangat tanpa henti dan doa yang tulus ikhlas. Makasih dinda, Love u always...☺

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan laporan Perancangan ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, maka segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan langkah selanjutnya dan semoga laporan ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

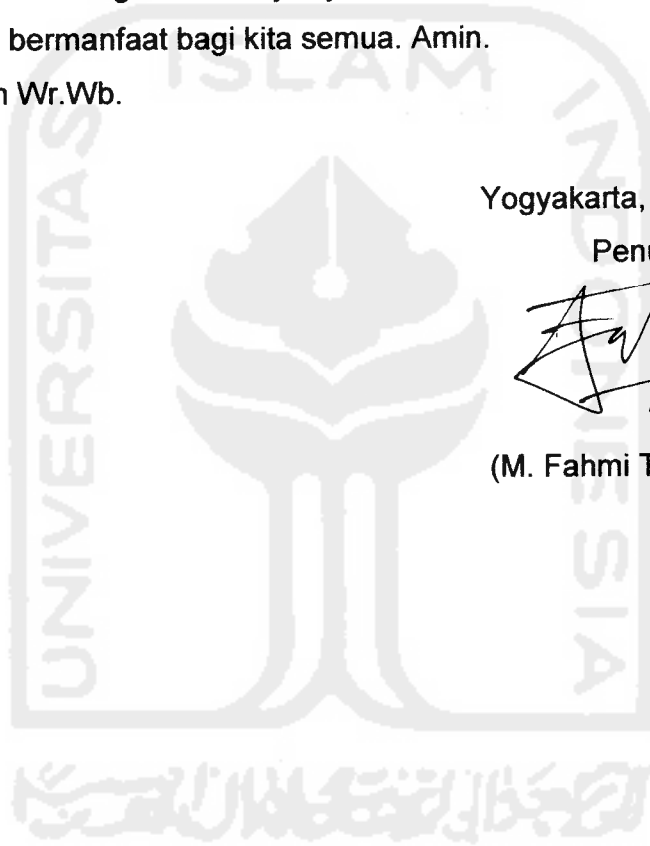
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Mei 2006

Penulis



(M. Fahmi Tri Wahyudi)



## **KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA**

## **RENTAL OFFICE IN YOGYAKARTA**

Oleh:

**MOHAMMAD FAHMI TRI WAHYUDI**

**No. Mahasiswa 01 512 231**

### Abstraksi

Kantor sebagai wadah segala sesuatu tentang penerimaan, pendokumentasian, dan fasilitas informasi serta perlindungan aset perusahaan yang menjamin bahwa bisnis/usaha perusahaan itu dapat dipacu dan diperhitungkan yang dari waktu ke waktu, semakin dibutuhkan di kota Yogyakarta. Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan perekonomian kota Yogyakarta yang semakin meningkat dan diikuti dengan adanya issue tentang akan diberlakukannya pasar bebas ( AFTA ), secara tidak langsung menuntut setiap wilayah yang ada di Indonesia untuk dapat bersaing dan berkompetisi dengan wilayah dari negara lain melalui peningkatan mutu dan kualitas SDM yang dimilikinya serta melalui peningkatan akan sarana dan prasarana serta layanan publik yang efektif guna menciptakan iklim yang kondusif untuk kegiatan bisnis dan perdagangan yang ada di kota Yogyakarta sehingga keberadaan sebuah rental office / kantor sewa sangat perlu untuk dapat mewakili kebutuhan akan sebuah sarana perkantoran yang representatif.

Pemilihan site merupakan salah satu keputusan penting yang dapat mendukung perkembangan kantor sewa, Site ini berada di Kawasan Central Business District yaitu berada di jalan Sudirman dan merupakan jalur perdagangan dan bisnis yang ada di Yogyakarta.

Kantor sewa ini bersifat spekulatif. Penggunaanya adalah kantor-kantor yang belum memiliki kantor sendiri dan perusahaan-perusahaan asing yang menanamkan modalnya di kota ini yang sesuai dengan issues perdagangan

bebas yang berkembang dimana perusahaan secara leluasa dapat mengembangkan bisnisnya.

Masalah yang akan diselesaikan dalam merancang bangunan kantor sewa ini adalah adanya kebutuhan ruang kantor yang berubah-ubah dengan system utilitas yang sudah fix di dalam bangunan, pengolahan organisasi ruang dan proporsi ruang di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif serta pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.

Solusi desain yang diterapkan dalam memecahkan masalah desain pada bangunan kantor sewa ini adalah dengan aplikasi system struktur pada lantai bangunan yang menggunakan raising floor, merencanakan floorplan kantor sewa secara tepat serta pemanfaatan ruang transisi untuk menghubungkan bangunan kantor sewa dengan bangunan yang ada di eksisting site sehingga tercipta hubungan ruang yang harmonis.

Kantor sewa ini didukung dengan fasilitas penunjang berupa ruang rapat, bank, Kantor pos, copy center, café dan restaurant serta ruang parkir yang cukup memadai. Sehingga diharapkan kantor sewa ini nantinya mampu menampung perusahaan-perusahaan yang belum memiliki fasilitas kantor sendiri juga perusahaan yang ingin menempatkan perwakilannya di kota yogyakarta dengan ketersediaan fasilitas yang memadai.

**Kata kunci :** Rental Office,

**DAFTAR ISI**

LEMBAR JUDUL.....	
LEMBAR PENGESAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	
ABSTRAKSI.....	
DAFTAR ISI.....	
PENGERTIAN JUDUL.....	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.1.1. Peningkatan Perekonomian Kota Yogyakarta.....	1
1.1.2. Implementasi Perdagangan Bebas (AFTA) di Yogyakarta.....	3
a. AFTA.....	3
b. Posisi Perdagangan Indonesia dengan ASEAN.....	4
1.1.3. Perubahan tata guna lahan di yogyakarta.....	6
1.1.4. Pertumbuhan ruang kantor di Jakarta.....	8
1.1.5. Perlunya Kantor Sewa di Yogyakarta.....	11
1.2. Study Literatur.....	14
1.2.1. Macam- macam kantor sewa.....	14
a. Menurut peruntukannya.....	14
b. Sistem persewaan.....	15
c. Menurut jumlah penyewa.....	15
d. Menurut pembagian layout denah.....	16
e. Menurut kedalamannya.....	16
f. Metode pengukuran lantai.....	17
1.2.2. Proporsi ruang di dalam kantor sewa.....	18
a. Modul Ruang.....	18
b. Modul besaran ruang.....	19
c. Pembagian ruang kerja.....	21
1.2.2. Standart Kebutuhan Ruang Parkir Kendaraan.....	22

---

1.3.	Studi Kasus.....	23
1.3.1.	Wisma Dharmala Surabaya.....	23
a.	Konsep awal servis office.....	23
b.	Fasilitas.....	24
c.	Denah wisma dharmala Surabaya.....	26
1.4.	RUMUSAN MASALAH.....	28
1.4.1.	Masalah umum.....	28
1.4.2.	Masalah Arsitektur.....	28
1.5.	Tujuan dan sasaran.....	29
1.5.1.	Tujuan.....	29
1.5.2.	Sasaran.....	29
1.6.	Lingkup pembahasan.....	30
1.7.	Metode pembahasan.....	30
1.7.1.	Tahap pencarian data.....	30
1.7.2.	Tahap analisis.....	31
1.7.3.	Tahap sintesis.....	31
1.8.	Strategi penyelesaian masalah.....	31
1.8.1.	Kebutuhan akan ruang kantor yang berubah-ubah dengan system utilitas ( Wiring ) yang sudah fix di dalam bangunan.....	31
1.8.2.	Proporsi ruang di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif.....	33
1.8.3.	Pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.....	36
1.9.	Sistematika Penulisan.....	40
•	BAB I. Pendahuluan.....	40
•	BAB II. Analisa dan gagasan.....	40
•	BAB III. Pengembangan desain.....	40
•	BAB IV. Revisi.....	40
1.10.	Keaslian penulisan.....	40
1.11.	Kerangka pola pikir.....	41



---

**BAB II SKEMATIK DESAIN**

<b>2.1. SPESIFIKASI</b>	
<b>FROYEK.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1.1. Nama Proyek.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1.2. Lokasi Proyek.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1.3. Batasan lokasi.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1.4. Fungsi proyek.....</b>	<b>43</b>
<b>2.1.5. Pengguna proyek.....</b>	<b>43</b>
<b>2.2. ANALISIA LOKASI DAN SITE.....</b>	<b>43</b>
<b>2.2.1. Pemilihan lokasi.....</b>	<b>44</b>
<b>2.2.2. Luasan site.....</b>	<b>45</b>
<b>2.2.3. Batasan site.....</b>	<b>45</b>
<b>2.2.4. Analisis site.....</b>	<b>46</b>
<b>2.3. ANALISA PELAKU DAN KEGIATAN.....</b>	<b>47</b>
<b>2.3.1. Kegiatan pengunjung kantor.....</b>	<b>47</b>
<b>A. Pola Kegiatan pengunjung kantor... ..</b>	<b>47</b>
<b>B. Pola Kegiatan Penyewa Kantor.....</b>	<b>48</b>
<b>C. Pola Kegiatan Pengelola Kantor.....</b>	<b>48</b>
<b>D. Pola Alur barang di dalam kantor.....</b>	<b>48</b>
<b>2.3.2. Analisa Karakter Kegiatan.....</b>	<b>49</b>
<b>2.3.3. Analisis Sistem Utilitas.....</b>	<b>49</b>
<b>a. Sistem energi Listrik.....</b>	<b>49</b>
<b>b. Sistem Air Conditioning.....</b>	<b>50</b>
<b>c. Fire Protection.....</b>	<b>50</b>
<b>2.4. PROBLEMATIKA RANCANGAN.....</b>	<b>51</b>
<b>2.4.1. Tinjauan masalah.....</b>	<b>51</b>
<b>2.4.2. Penyelesaian masalah.....</b>	<b>52</b>
<b>2.4.2.1. Pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya. ....</b>	<b>52</b>
<b>a. Analisa noise ke dalam bangunan.....</b>	<b>52</b>

b. Menciptakan Hubungan Ruang ( Ruang Transisi ) .....	54
c. Analisis View.....	55
2.4.2.2. Proporsi ruang layanan di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif. ....	56
A. Menentukan Modul Ruang Kantor Sewa.....	56
B. Membuat floorplan dari bangunan kantor sewa. ....	58
C. Membagi kantor sewa ke dalam beberapa zona / area berdasarkan standard bangunan kantor sewa. ....	59
D. Menentukan type kantor sewa. ....	60
a. KANTOR TYPE BESAR ( ANCHOR TENANT ).....	60
b. KANTOR TYPE SEDANG.....	60
c. KANTOR TYPE KECIL.....	61
2.4.2.3. Adanya kebutuhan akan ruang kantor yang berubah ubah dengan sistem utilitas di dalam kantor sewa yang sudah fix. .....	63

### BAB III PENGEMBANGAN DESIGN

3.1. Situasi.....	64
3.2. Siteplan.....	65
3.3. Denah.....	66
3.3.1. Basement.....	67
3.3.2. Basement 1.....	68
3.3.3. Basement 2 & 3.....	68
3.3.4. Denah Groundfloor.....	69
3.3.5. Denah Lantai 1.....	70
3.3.6. Denah Lantai 2.....	73
3.3.7. Denah Lantai 3 & 4.....	75
3.3.8. Denah Lantai 5, 6 & 7.....	78
3.4. Tampak bangunan.....	82
3.5. Potongan.....	83

<b>BAB IV REVISI</b>	
4.1. Usulan desain.....	86
4.2. Perubahan desain.....	87
4.2.1. Desain system keselamatan bangunan.....	86
4.2.2. Layout ruang yang kurang tepat.....	88
LAMPIRAN GAMBAR KERJA.....	
DAFTAR PUSTAKA.....	



**PENGERTIAN JUDUL**

**JUDUL : RENTAL OFFICE IN YOGYAKARTA**  
( Kantor Sewa di Yogyakarta )

**BATASAN PENGERTIAN JUDUL**

*Kantor* : Wadah segala sesuatu tentang penerimaan (*receiving*), pendokumentasian (*recording*), dan fasilitas informasi serta perlindungan aset perusahaan yang menjamin bahwa bisnis/usaha perusahaan itu dapat dipantau dan diperhitungkan (*servicing*).<sup>1</sup>

: Tempat dalam suatu badan usaha dimana dilaksanakan kegiatan kegiatan mengumpulkan, mencatat, mengolah, mengirim, dan menyimpan bahan-bahan dan keterangan yang dibutuhkan untuk membantu dan melayani pekerjaan-pekerjaan utama dan badan usaha tersebut.<sup>2</sup>

: Sesuatu organisasi yang terjadi interaksi antar '*manusia*' dan peralatan yang memproses informasi didalam suatu kegiatan yang memiliki spesifikasi serta sistem. tata kerja tersendiri selain dan campur tangan interaksi manusia itu sendiri.<sup>3</sup>

*Kantor Sewa* : Suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Di dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.

---

<sup>1</sup> Guedes, 1979, hal 107

<sup>2</sup> Liang Gie, 1974, Administrasi Perkantoran Modern

<sup>3</sup> Daniel Mangindan, 1989, Intelligence Building, Kecenderungan Teknologi, Makalah seminar Intelligence Building IMA Gunadharma. Bandung

- : Bangunan atau wadah bagi kegiatan pekerja kantor yang dapat dipergunakan oleh siapapun yang berminat dengan cara membayar uang sewa.

Kesimpulan :

Kantor Sewa di Yogyakarta adalah wadah guna menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang bersifat administratif serta lembaga dalam suatu bentuk usaha komersial, dengan cara menyewakan lantai (*ruangan*) kepada pengusaha-pengusaha / pihak-pihak yang memerlukannya demi kelancaran kerja dalam usaha mencapai tujuan yang diinginkan yang berada di Yogyakarta.



# **BAB I**

# **PENDAHULUAN**



**Rental Office in Yogyakarta**

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN**

**1.1.1. Peningkatan Perekonomian Kota Yogyakarta**

Secara geografis luas kota Yogyakarta mempunyai luas yaitu sekitar 32,5 km<sup>2</sup> cenderung meningkat kegiatan perekonomiannya. Kota Yogyakarta sebagai pusat pelayanan, transportasi dan transito perdagangan di wilayah Propinsi D.I. Yogyakarta dan Jawa Tengah bagian selatan serta membawa konsekuensi bagi daerah sekitarnya, karena itu perlu disiapkannya kawasan yang cukup luas untuk dapat menampung berbagai macam kegiatan bisnis.

Semakin meningkatnya perekonomian di Yogyakarta dewasa ini memberikan efek yang positif bagi sektor perdagangan, perindustrian dan pariwisata, hal ini dapat dilihat dan pertumbuhan perekonomian kota Yogyakarta yang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan meskipun mengalami penurunan pada saat krisis moneter pada tahun 1997, meskipun demikian kota Yogyakarta yang menjadi pusat perekonomian propinsi DIY dapat dengan cepat merecoveri perekonomian yang ada di Yogyakarta sehingga pertumbuhan kota Yogyakarta menjadi pulih dan berkembang seperti sebelum adanya krisis moneter.

Sampai dengan tahun 2001 jumlah industri kecil dan menengah yang ada di Yogyakarta adalah 78.547 unit usaha (diluar sektor pertanian). Perkembangan unit usaha tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel I.1. : Perkembangan Unit Usaha Industri Propinsi D. I. Y  
Tahun 1999 -:2001

Kelompok Industri	Tahun		
	1999	2000	2001
1. Ind. Menengah/ Besar	246	253	258
2. Ind. Kecil	77.526	77.764	78.289
<b>JUMLAH</b>	<b>77.772</b>	<b>78.017</b>	<b>78.547</b>

(Sumber : Laporan Pelaksanaan TUPOKSI, Disperindag Propinsi D. I. Yogyakarta Th. 2001)

Untuk daerah Yogyakarta, jumlah total perusahaan industri kecil menengah yang terdaftar tiap tahunnya bertambah sebesar 711 perusahaan, dengan jumlah perusahaan 22,889 pada tahun 2001, sehingga diasumsikan jumlah total perusahaan sampai tahun 2010 sebesar 29.288. Untuk lebih mengetahui gambaran kinerja subsektor perdagangan dalam negeri untuk wilayah Propinsi D.I. Yogyakarta, berikut ini beberapa data:

Tabel I.2. : Jumlah Komulatif SIUP di Prop. DIY  
Tahun 1999-2001

No.	Klasifikasi Usaha	Tahun		
		1999	2000	2001
1.	Pengusaha Besar	116	130	152
2	Pengusaha Menengah	278	311	354
3.	Pengusaha Kecil	21.063	21.727	22.383
	<b>JUMLAH</b>	<b>21.457</b>	<b>22.168</b>	<b>2889</b>

(Sumber Laporan Pelaksanaan TUPOKSI, Disperindag Propinsi D.I. Yogyakarta Th. 2001)

Dari data jumlah industri dan perusahaan yang ada di propinsi DIY ini mengalami peningkatan di setiap tahunnya ini menunjukkan bahwa perekonomian di Yogyakarta merupakan salah satu sektor penting yang menjadi sumber perekonomian masyarakat. Semakin berkembang dan bertambah banyaknya sektor perusahaan perdagangan dan industri yang ada di Yogyakarta tentu saja akan membutuhkan wadah guna menampung aktifitas kegiatan bagi para pengusaha yang semakin lama semakin banyak lahan yang dibutuhkan untuk membangun wadah guna menampung kegiatan perusahaan. Pemanfaatan lahan kota bukan hanya untuk menampung aktifitas perekonomian dan perdagangan saja tetapi juga digunakan untuk menampung beberapa sektor lainnya seperti perumahan,



pertokoan, perbankan, rumah makan, hotel, kost-kostan dan lain sebagainya.

Berkembangnya penanaman modal di Kabupaten Sleman oleh masyarakat dunia usaha dalam memperluas kesempatan kerja dan kemitraan yang saling menguntungkan dibuktikan dengan kenaikan nilai ekspor yang cukup signifikan dari berbagai komoditi sebesar US\$ 5,233,126.97 (10,44%). Apabila pada tahun 2003 nilai ekspor kabupaten Sleman sebesar US\$. 55.119.547,89, pada tahun 2004 menjadi US\$ 55.352.774,86.

Tabel 1.3. : Penanaman Modal di Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta

Akhir bulan juli 2005			
	PMA	PMDN	Non PMA/PMDN
Jumlah	30	41	1.732

( Sumber : data )

### 1.1.2. Implementasi Perdagangan Bebas (AFTA) di Yogyakarta

#### a. AFTA (ASEAN Free Trade Area)

AFTA dilakukan secara bertahap

1. Perdagangan bebas ASEAN (AFTA = ASEAN Free Trade Area) disetujui pada KTT-ASEAN di Singapura tahun 1992, dengan tujuan untuk meningkatkan perdagangan intra-ASEAN dan pendayagunaan bersama semua sumber daya dari dan oleh negara-negara ASEAN. Pada waktu disetujuinya AFTA tersebut, target implementasi penuhnya adalah pada 1 Januari 2008, dengan cakupannya adalah produk industri.
2. Sejak tahun 1993, dimulailah program penurunan tarif masing-masing negara ASEAN-6, melalui penyampaian Legal Enactment yang dikeluarkan setiap tanggal 1 Januari. Di Indonesia Legal Enactment tersebut berbentuk SK Menteri Keuangan tentang CEPT-AFTA (Common Effective Preferential Tariff for AFTA).

3. Pada tahun 1994, sidang Menteri Ekonomi ASEAN memutuskan untuk mempercepat implementasi penuh AFTA menjadi 1 Januari 2003, dengan cakupannya termasuk produk hasil pertanian.
4. Pada tahun 1998, KTT-ASEAN di Hanoi mempercepat implementasi penuh AFTA menjadi 1 Januari 2002, dengan fleksibilitas. Fleksibilitas disini berarti bahwa beberapa produk yang dirasakan masih belum siap, dapat ditunda pelaksanaannya sampai 1 Januari 2003.
5. KTT-ASEAN tahun 1998 tersebut juga menyepakati target-target penurunan tarif sebagai berikut :
  - a. Tahun 2000 : menurunkan tarif bea masuk menjadi 0-5% sebanyak 85% dari seluruh jumlah pos tarif yang dimasukkan dalam Inclusion List (IL).
  - b. Tahun 2001 : menurunkan tarif bea masuk menjadi 0-5% sebanyak 90% dari seluruh pos tarif yang dimasukkan dalam IL.
  - c. Tahun 2002 : menurunkan tarif bea masuk menjadi 0-5% sebanyak 100% dari seluruh pos tarif yang dimasukkan dalam IL, dengan fleksibilitas.
  - d. Tahun 2003 : menurunkan tarif bea masuk menjadi 0-5% sebanyak 100% dari seluruh pos tarif yang dimasukkan dalam IL, tanpa fleksibilitas.

**b. Posisi Perdagangan Indonesia dengan ASEAN 1996 - 2001**

Posisi perdagangan Indonesia dengan ASEAN 1996 – 2001, adalah sebagai berikut:

1. Selama periode tahun 1996-2001, rata-rata impor Indonesia dari Dunia sebesar USD 34,0 milyar, dan impor dari ASEAN sebesar USD 5,3 milyar atau sebesar 15,8% dari total impor.
2. Selama periode tahun 1996-2001, rata-rata ekspor Indonesia ke Dunia sebesar USD 53,5 milyar, dan ekspor ke ASEAN sebesar USD 9,2 milyar atau sebesar 17,2% dari total ekspor.

3. Selama tahun 1996-2001, ekspor Indonesia ke ASEAN meningkat rata-rata 2,73% per tahun, sedangkan impor Indonesia dari ASEAN menurun rata-rata -0,32% per tahun.

Dewasa ini bangunan perkantoran khususnya ruang kantor (*office space*) semakin dibutuhkan untuk mewadahi kegiatan perdagangan barang maupun jasa yang semakin kompleks sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan sektor perdagangan industri dan jasa yang ada. Hal ini terutama terdapat di kota Yogyakarta, baik aktifitas kegiatannya maupun kebutuhan akan kualitas dan kuantitas selalu meningkat, sebab diikuti oleh peningkatan jumlah perusahaan pemakai. Munculnya perusahaan-perusahaan ini dipicu oleh adanya *issue* perdagangan global yang dicetuskan oleh hasil konferensi negara-negara APEC maupun AFTA, dimana hal tersebut akan dilaksanakan pada tahun 2003 untuk wilayah perdagangan regional ASEAN, tahun 2010 untuk negara-negara maju dan tahun 2020 untuk negara berkembang lainnya. Sehingga dengan adanya perdagangan bebas diharapkan bisa memberikan peluang yang lebih besar bagi perusahaan asing untuk mengembangkan serta menanamkan bisnis dan investasinya di Yogyakarta melalui pembukaan kantor-kantor perwakilan baru di kota ini yang tentu saja akan diwadahi dalam sebuah bangunan kantor sewa yang representatif.

Peluang sektor bisnis dan pariwisata yang cukup menjanjikan sekaligus untuk menyongsong diberlakukannya deregulasi dalam berbagai sector untuk meningkatkan sarana, prasarana, telekomunikasi, transportasi, dan akomodasi di kota-kota yang berpotensi menampung masuknya investor asing untuk kegiatan bisnis dan pariwisata di Yogyakarta.

### **1.1.3. Perubahan Tata Guna Lahan di Yogyakarta**

Saat ini Kota Yogyakarta mengalami pergeseran mengenai tata guna lahan. Lahan yang dulunya digunakan sebagai lahan untuk pemukiman kini telah bergeser dan beralih fungsi menjadi area komersial seperti pertokoan, perbankan, mall, perkantoran, restoran dan lain sebagainya.

Trend yang ada di Yogyakarta pada saat ini juga menunjukkan adanya indikasi yang mengarah pada perubahan tata guna lahan yaitu ditandai dengan adanya perusahaan-perusahaan yang menggunakan rumah pribadi dan toko yang disewa untuk kantor seperti yang ada dikawasan kota baru, kawasan jl Am Sangaji dan kawasan lainnya. Hal ini lebih disebabkan oleh kurangnya fasilitas kantor yang ada di Yogyakarta sehingga para pengusaha memanfaatkan rumah pribadi yang disewa untuk dijadikan sebuah kantor dengan segala keterbatasan fasilitas yang mendukung operasional kantor.



Gb. 1.1. : Kantor Asuransi Jasindo  
(Sumber : dokumen pribadi, September 2005)

Gambar diatas adalah rumah yang digunakan sebagai kantor Asuransi Jasindo yang terletak di kawasan jl Jend Sudirman. Selain itu untuk perusahaan jasa seperti jasa penerbangan, kantor pemasaran yang digunakan masih menggunakan konter-konter yang ada di bandar udara dan membuka cabang di beberapa hotel yang tentu saja hanya pengguna hotel yang mengetahui keberadaan kantor pemasaran tersebut seperti misalnya kantor pemasaran Bouraq Air

Lines yang ada di Hotel Saphir Yogyakarta serta kantor-kantor cabang penyedia layanan komunikasi yang dalam hal ini adalah kantor Telkomsel dengan kantor GraPARInya seperti terlihat pada gambar di bawah ini :



Gb. I.2. : Kantor pemasaran Telkomsel (GraPARI)  
(Sumber : dokumen pribadi, September 2005)



Gb. I.3. : Kantor asuransi mobil Garda OTO  
(Sumber : dokumen pribadi, September 2005)



Gb. 1.4. : Kantor Bank NISP  
(Sumber : dokumen pribadi, September 2005)

Dari kondisi dan keadaan yang ada diatas, kantor sewa merupakan alternative yang memiliki sarana infrastruktur dan kelengkapan kantor yang dapat mendukung operasional kegiatan kantor, yakni suatu wadah untuk menampung beberapa perusahaan yang belum memiliki kantor sendiri, sedangkan untuk para konsumen akan lebih menguntungkan karena lokasi kantor yang sudah jelas dan terdapat beberapa macam jenis kegiatan yang dapat sekalian dilakukan.

#### **1.1.4. Pertumbuhan Ruang Kantor di Jakarta**

Adanya pertumbuhan ruang kantor di Jakarta yang signifikan menjadi salah satu latar belakang yang mendorong munculnya pemenuhan kebutuhan akan sebuah kantor sewa di Yogyakarta. Hal ini dikarenakan dengan makin bertambahnya supply kantor sewa yang ada di Jakarta maka makin bertambah pula kebutuhan akan sebuah kantor sewa di daerah untuk memenuhi kebutuhan akan kantor-kantor perwakilan dari tenant-tenant yang ada di pusat / Jakarta.

Peningkatan supply kantor sewa baru yang ada di Jakarta bisa kita lihat pada table di bawah ini :

Tabel I.4. : Bangunan Kantor Baru yang akan dibuka (2004 – 2006)

<i>Building's Name</i>	<i>Location</i>	<i>Area</i>	<i>Size (Sqm)</i>	<i>Completion Date</i>
Gedung Veteran RI	CBD	Sudirman	9,700	2Q 2004
Wisma Tigris	Non CBD	China Town	1,032	2Q 2004
Graha Multi	Non CBD	Kebon Jeruk	1,500	2Q 2004
Menara Nusa	CBD	Rasuna Said	24,000	2006
Menara Kuningan	CBD	Rasuna Said	28,000	4Q 2005
Plaza Asia	CBD	Sudirman	26,023	1Q 2005
Sudirman Plaza	CBD	Sudirman	42,000	2006

Source: Koll Research

(Sumber : <http://www.google.com>)

Tingkat hunian perkantoran sewa (*leased-office* dan *owner occupied (O/O) leased-office*) di Jakarta pada Januari 2004 mencapai 84,49%, atau meningkat tipis sebesar 0,28% dibandingkan dengan tingkat hunian pada bulan sebelumnya. Sementara itu, tarif sewa perkantoran juga menunjukkan peningkatan, yaitu dari Rp 110.480/m<sup>2</sup>/bulan menjadi Rp 110.816/m<sup>2</sup>/bulan, atau naik 30%. Adapun perkembangan tingkat hunian menurut pembagian wilayahnya sebagai berikut :

1. Tingkat hunian *leased-office* di wilayah primer (CBD area) mengalami peningkatan dari 85,10% menjadi 85,60%.
2. Sedangkan tingkat hunian *leased-office* di wilayah sekunder turun tipis menjadi 80,63% dari 80,95% pada bulan sebelumnya. Sebaliknya, tingkat hunian *O/O leased-office* di wilayah sekunder justru meningkat dari 92,43% menjadi 93,21%. Secara umum, naiknya tingkat hunian perkantoran di Jakarta antara lain disebabkan oleh tambahan pasokan di wilayah primer (CBD area) sebesar 110.000 m<sup>2</sup> sehubungan dengan **beroperasinya Wisma Mulia**.

Tabel I.5. : Bangunan Kantor Baru yang akan dibuka (2004 – 2006)

Jakarta Office Rents								
Area	Asking Rupiah Gross Rent* /Sq m/Month				Asking US\$ Gross Rent* /Sq m/Month			
	Lowest	Highest	Average	12 month change	Lowest	Highest	Average	12 month change
CBD	Rp. 70,000	Rp.170,000	Rp.113,000	10.78%	\$13.00	\$25.00	\$16.39	-4.04%
Non-CBD	Rp. 41,500	Rp.145,000	Rp.78,000	5.83%	\$9.00	\$18.00	\$13.38	1.75%

\* Gross Rent = Base Rent + Service Charge

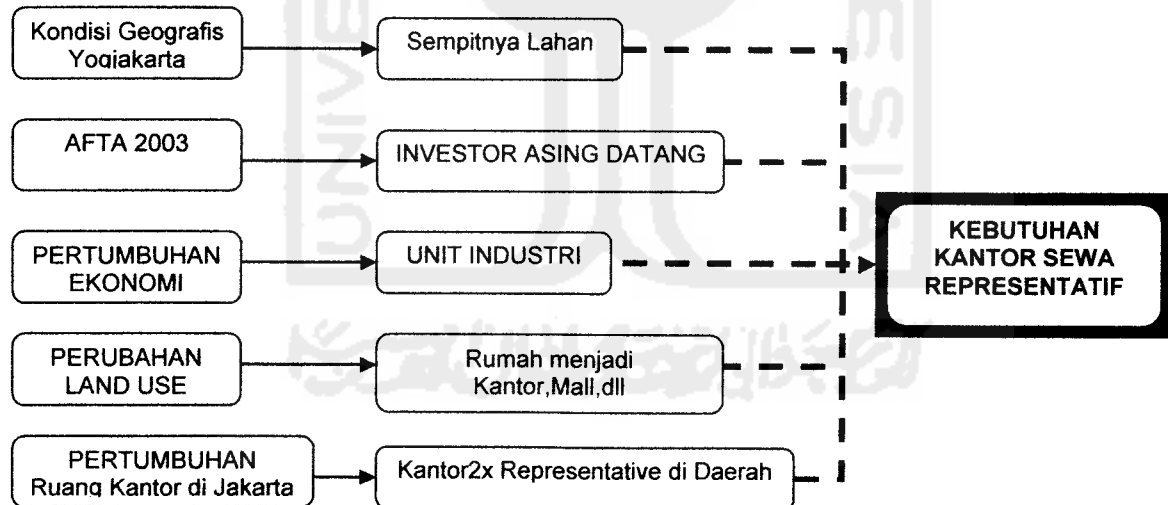
Indikasi ekonomi yang mengalami peningkatan positif dari tahun ke tahun juga menjadi salah satu alasan yang mendasari pertumbuhan kantor sewa di Jakarta, seperti terlihat pada table di bawah ini :

Tabel 1.6. : Indikasi Ekonomi

Economic Indicator									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
GDP Growth	7.82%	4.70%	13.13%	0.85%	4.77%	3.32%	3.66%	4.10%	4.7%F
Inflation Rate	6.47%	11.05%	77.63%	2.01%	9.35%	12.55%	10.03%	5.06%	0.91%
SBI*	13.0%	25.83%	62.14%	22.27%	14.53%	17.61%	12.93%	8.34%	3.29%
Lending Rate (Rp)	19.59%	25.22%	35.53%	22.70%	15.49%	18.55%	19.11%	16.74%	15.60%
Lending Rate (US\$)	NA	12.16%	14.26%	10.76%	10.27%	7.82%	8.38%	7.28%	6.86%

\* The Bank Indonesia's benchmark rate  
 as of June  
 Source: Bank Indonesia, Statistics Indonesia

(Sumber : <http://www.google.com>)



Salah satu alternatif pemecahan dari kondisi diatas adalah dengan membuat suatu kantor sewa, dimana perusahaan-perusahaan dapat menyewa kantor sesuai dengan kemampuannya masing-masing untuk menyewa. per meter per segi luasan lantai yang tersedia. Selain itu dengan bergabungnya dari beberapa unit usaha dari yang menengah sampai yang benar-benar dapat memberikan pengaruh yang baik terhadap unit usaha menengah karena dibangun ini tentu



akan menyewa juga usaha yang besar dan bonafit sehingga dapat memberikan daya tarik yang lebih sehingga diharapkan usaha menengah akan ikut terangkat dengan adanya usaha yang besar dalam satu wadah.

Banyak keuntungan yang bisa diraih oleh suatu perusahaan dengan menyewa gedung perkantoran tersebut, contohnya seperti pemilihan bangunan kantor sewa dengan bentuk infrastruktur bangunan yang lebih menarik dan dengan fasilitas yang dapat menunjang proses produktifitas perusahaan. Tetapi pemilihan bangunan yang menarik dan adanya fasilitas yang menunjang tersebut harus ditopang pula dengan kemampuan pembiayaan harga sewa kantor, pertimbangan tampilan (lay out) ruangan serta letak lokasi atau kawasan yang strategis. Disamping itu pusat bisnis dimana berdiri bangunan hotel, apartemen, perbelanjaan disekitarnya.

#### **1.1.5. Perlunya Kantor Sewa di Yogyakarta**

Saat ini di Yogyakarta masih sangat minim sekali jumlah kantor sewa walaupun ada berjenis kantor sewa single tenan floor yang berarti satu bangunan untuk satu penyewa dengan jangka waktu tertentu. Sedangkan kantor sewa Muti tenancy floor hamper dikatakan belum ada di Yogyakarta. Muti tenancy floor yaitu kator sewa yang tiap lantai bangunan disewa oleh beberapa penyewa dengan luas ruang yang disewakan sama dengan luas ruang pada single tenancy floor dan dikurangi koridor utama.<sup>1</sup>

Dengan adanya kantor sewa maka dapat memberikan keuntungan beberapa pihak antara lain :

- a. Keuntungan bagi pemilik bangunan kantor sewa :
  1. Secara finansial pemilik gedung mendapat keuntungan dari uang sewa pengguna bangunan.
  2. Mampu menyediakan fasilitas perkantoran yang sesuai kebutuhan penyewa.
- b. Keuntungan bagi penyewa bangunan kantor sewa :

---

<sup>1</sup> Prabowo Subandri Sindhu. 2004. Kantor Sewa di Jogjakarta Penerapan Kaidah Arsitektur Bioklimatik. TA UII. Yogyakarta

1. Mendapatkan ruang perkantoran yang representative.
  2. Tersedianya fasilitas yang menunjang jasa usahanya.
  3. Tidak perlu mencari lokasi kantor dan membangun sendiri kantor yang akan ditempati.
  4. Dapat menyewa gedung sesuai dengan kebutuhan dari penyewa.
  5. Membangun serta meningkatkan image perusahaan dengan berada di gedung perkantoran yang prestisius, lokasi yang strategis dan interior yang eksklusif.
  6. Memungkinkan para pengusaha yang lebih sering berada di kantor untuk bekerja pada jam-jam di luar jam kantor untuk bekerja lebih terfokus dengan tidak membebani biaya overtime yang terlalu ketat dan memperpanjang office hours (pukul 07.00 - 20.00 WIB).
- c. Keuntungan bagi masyarakat pemakai (pengguna) bangunan :
1. Kemudahan dalam berhubungan dengan instansi yang dituju.
  2. Adanya kedekatan langsung antara berbagai fungsi berbeda, hal ini akan mempersingkat jarak sehingga mempermudah pencapaian.
  3. Dengan berkumpulnya beberapa pengusaha dan industri dalam satu wadah maka masyarakat yang akan melakukan bisnis tidak hanya dengan satu jenis usaha maka dapat dilakukan sekaligus.
  4. Mempermudah masyarakat untuk mencari lokasi kantor berada di kawasan *Central Bussines Distric* kota Yogyakarta.
- d. Keuntungan bagi Pemerintah :
1. Mempermudah pemerintah dalam penataan dan penzoningan wilayah. Dan segi finansial pemerintah mendapatkan keuntungan dari pajak kantor yang disewakan.
  2. Bertambahnya sarana kota yang sesuai dengan peraturan yang ada dan berlaku di daerah ini.
  3. Mengurangi kepadatan bangunan di kota.
- e. Keuntungan bagi lingkungan kota :

1. Memperbaiki kondisi fisik dan non fisik lingkungan yang bersangkutan.
2. Merupakan infrastruktur yang berpotensi dan positif.
3. Merupakan bentuk pengolahan kegiatan komersial yang terencana dan fungsional.
4. Memberikan kesempatan kerja bagi masyarakat yang ada di sekitar.

Pertimbangan ekonomi menjadi faktor dasar dalam perencanaan dan pembangunan gedung perkantoran baru, begitu juga bagi perusahaan yang menyewakan ruang kantor. Dilain pihak calon penyewa gedung perkantoran mengharapkan adanya fasilitas yang memadai dan menunjang serta harga sewanya yang relatif murah dan sepadan dengan kondisi ruang perkantoran yang disewakan. Pada tingkat pembangunan kantor sewa lebih ditujukan kepada kebutuhan kantor bagi perusahaan yang memiliki skala menengah keatas, yang mengutamakan segi bonafiditas dan segi profesionalitas selain itu juga ditinjau pada aspek aktifitas serta efisiensi kegiatan perkantoran.

Kendala tersebut bisa diberikan solusi dengan adanya gedung perkantoran yang disewakan (*rental office*) sehingga hal-hal yang menyangkut lokasi dan kondisi lainnya, perusahaan-perusahaan tadi tinggal memilih dari sekian banyak kantor sewa yang tersedia di kota yogyakarta ini.

## 1.2. STUDY LITERATUR KANTOR SEWA

### 1.2.1. Macam-macam Kantor Sewa

#### a. Menurut peruntukannya<sup>2</sup>

- Tenant Owned Office Building

Direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang biasanya tergantung dalam yayasan atau institusi untuk dipergunakan oleh perusahaan yang dibawah, dilindungi atau mempunyai hubungan erat dan disewakan kepada siapa saja. Yang membutuhkan, contoh:

1. Bumi Daya Plaza dibangun oleh Yayasan Dana Pensiun dan Tunjangan Hari Tua pegawai BBD, lokasi jalan imam Bonjol 6.1
2. BNI 46, dibangun oleh Yayasan Dana Pensiun Pegawai BNI 46

- Bangunan Jenis Investasi

Didesain dan dibangun suatu perusahaan yang biasanya adalah pengembang untuk disewakan paa beberapa penyewa (Multy Tenancy Building), salah satunya menempati sebagian besar ruang, contoh:

1. Gedung BRI, dibangun Mulia Group sebagian besar ruang sewannya disewa BRI.
2. Lippo Life Building, dibangun oleh MULIA Group lokasi jalan H.R. Rasunan Said B 10-11 Jakarta, sebagaia besar disewa oleh Lippo bank.

- Bangunan kantor spekulatif

Direncanakan dan dibangun oleh perusahaan untuk disewakan secara spekulatif pada yang berminat. Contoh:

Kuningan Plaza dibangun oleh PT. Tri Darma Sakti Indah

- Dibangun menurut pesanan

Contoh:

3. Kedubes Australia, dibangun oleh pemerintahan Austrlia lokasi jalan H.R. Rasunan Said.

---

<sup>2</sup> Kenneth H. Rippen. Office space administration, AIA, MC Graw Hill. NY. 1974 hal. 158-159

4. Depkeh RI, dibangun oleh Depkeh RI, lokasi jalan Letjen S. Parman.

**b. Sistem Persewaan (Rent System)**

Dalam perhitungan sewa ruang kantor adalah sebagai berikut:

a. Service Floor Area

Meliputi area-area tempat : Elevator, lift, tangga, central AC, fire tower court, area ini tidak termasuk disewakan tetapi sebagai service pada penyewa.

b. Rentable Floor Area

Rentable Floor Area dibagi menjadi dua bagian yaitu :

1. *Useable floor area*, merupakan area yang dipergunakan oleh penyewa dengan harga sewa tertentu.
2. *Common floor area*, meliputi elevator, lift, hall, koridor, lavatory, toilet dll. Harga sewa /m<sup>2</sup> berdasarkan rentable floor area.

**c. Menurut Jumlah Penyewa<sup>3</sup>**

1. Single Tenancy Building.

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

2. Single Tenancy Floor.

Luas kotor ruyang satu lantai bangunan dikurangi ruang elevator umum, ruang mesin dan tangga umum disewa satu penyewa.

3. Multy Tenancy Floor.

Satu lantai kantor bangunan kantor sewa yang disewa oleh beberapa penyewa, luas ruang yang disewakan sama dengan luas ruang pada single tenancy floor dan dikurangi luas koridor umum.

---

<sup>3</sup> Kenneth H. Rippen. Office space administration, AIA, MC Graw Hill. NY. 1974 hal. 17

**d. Menurut Pembagian Lay-Out denah<sup>4</sup>**

1. *Cellular system* ( sel-sel )

Bangunan berbentuk memanjang dengan sirkulasi koridor panjang sejajar dengan bangunan. Sistem ini mempunyai ruang 2x privasi yang tinggi.

2. *Group space system* ( kelompok ruang )

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

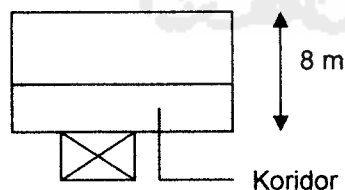
3. *Open plan office system* ( ruang terbuka )

Sistem kantor dengan susunan ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakai. Menggunakan sekat ruang partisi, furniture dan vegetasi dapat digunakan sebagai penanda rute sirkulasi dan identitas kelompok atau unit kerja. Jenis ini cocok untuk kantor sewa karena ruang yang fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan penyewa.

**e. Menurut Kedalamannya<sup>5</sup>**

Kedalaman adalah jarak antara bagian terluar dari bangunan dengan zona ruang.

1. *Shallow Space*



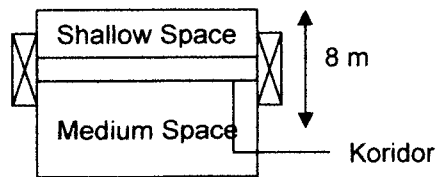
Kedalaman ruang < 8m dan bentuk sirkulasi single zone place konfigurasi linier sangat sesuai dengan individu.

Gambar 1. Gambar shallow space

<sup>4</sup> French Duffi *Planning Office Space*, The architecture press Ltd, NY. 1976

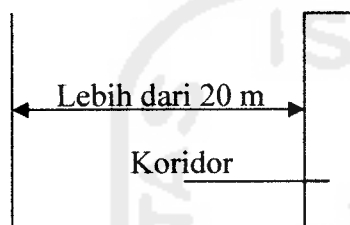
<sup>5</sup> Office Building, Reihold Co. 1962.

2. Medium Depth Space.



Kedalaman ruang 8 – 20m untuk bentuk single zone place dan 14 – 22m untuk bentuk sirkulasi double zone place.

3. Deep Space.



Kedalaman ruang lebih dari 20m dan diperoleh melalui kombinasi antara ruang dangkal dan ruang dengan kedalaman sedang.

f. Metode Pengukuran Lantai Sewa<sup>6</sup>

1. Gross Floor Area

Adalah seluruh total; luasan bangunan diukur dari dalam dinding eksternal.

2. Net Floor Area.

Menurut aturan UK adalah seluruh ruangan internal diukur dari mulai permukaan dinding sebelah dalam, tidak termasuk main entrance, tangga, lift lavatory, plant room, duct, dinding dalam, dan koridor biasa disebut net carpet area. Sedangkan system US biasa digunakan oleh perusahaan perusahaan besar ( sama aturan UK tetapi memasukkan koridor ).

3. Servis Area.

Yang termasuk dalam area servis adalah lift, tangga, ruang mekanikal elektrik, fasilitas perawatan bangunan, koridor public yang menghubungkan fasilitas ini.

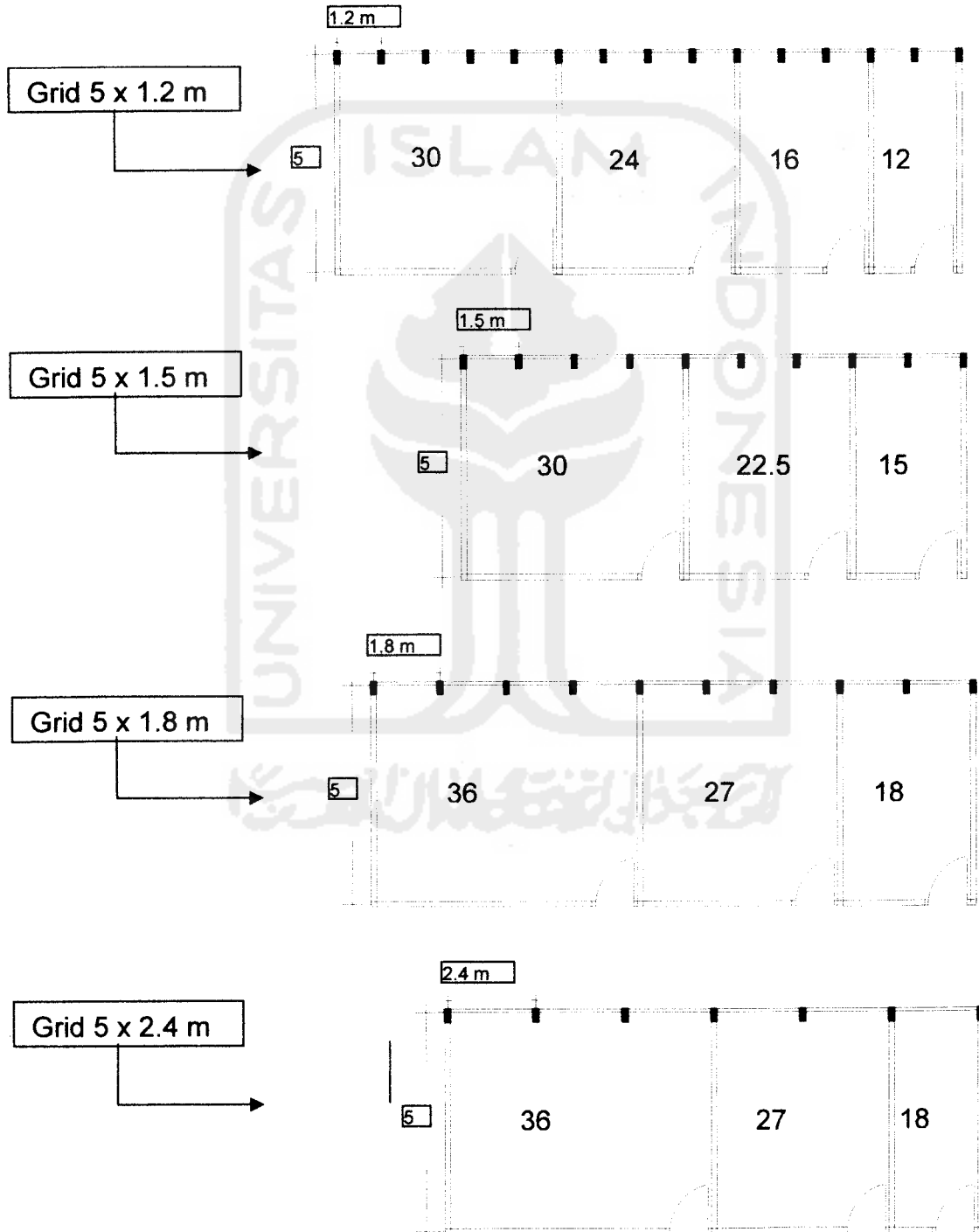
<sup>6</sup> French Duffi. *Planning Office Space*, The architecture press Ltd, NY. 1976. hal. 3

1.2.2. Proporsi ruang di dalam kantor sewa.

a. Modul Ruang

Penentuan bangunan berdasarkan modul/grid akan mempermudah dalam penentuan dan pemasangan system utilitas di dalam bangunan.

Modul ruang yang dibagi dalam beberapa alternative ukuran dengan berdasarkan pada grid dari ceiling yang telah ditentukan.<sup>7</sup>



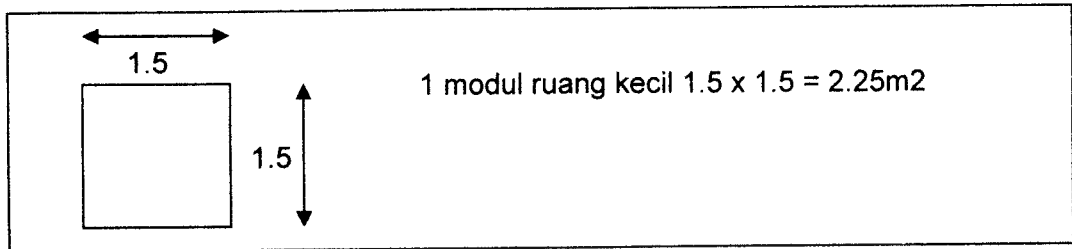
<sup>7</sup> Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga



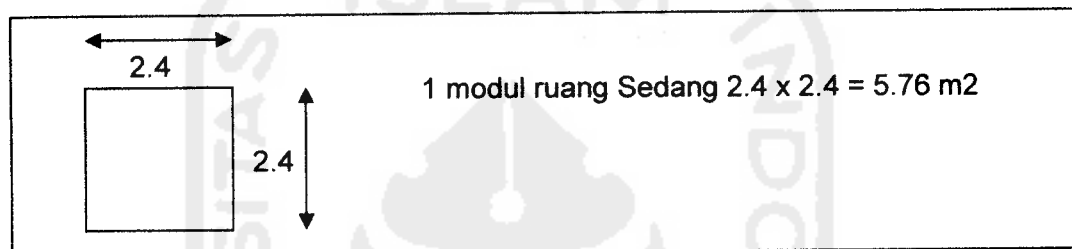
Gb. 1.5. : Modul ruang  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga)

**b. Modul Besaran Ruang**

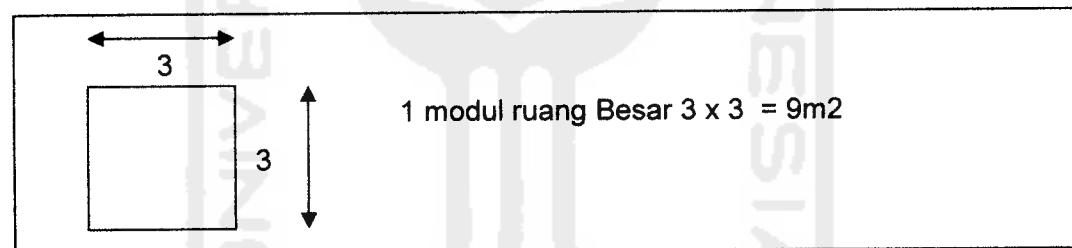
1. Modul Ruang Terkecil dengan luas modul  $1.5 \times 1.5 = 2.25 \text{ m}^2$



2. Modul Ruang Sedang dengan luas modul  $2.4 \times 2.4 = 5.76 \text{ m}^2$

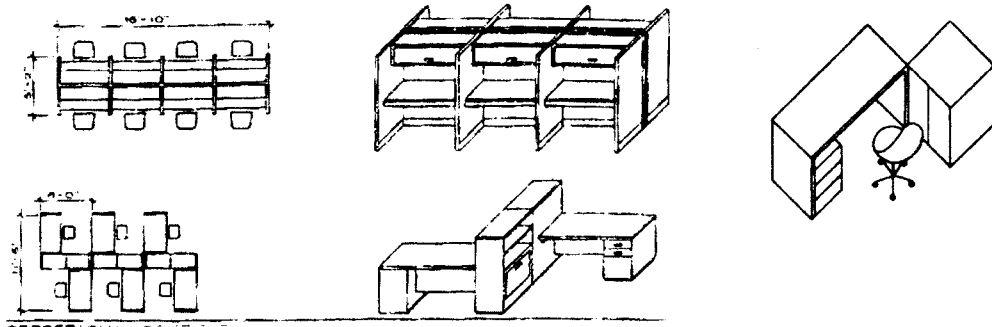


3. Modul Ruang Besar dengan luas modul  $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$

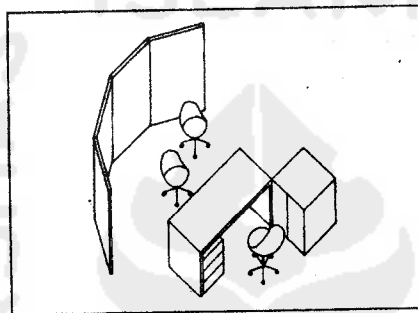


Gb. 1.6. : Modul Besaran Ruang  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga)

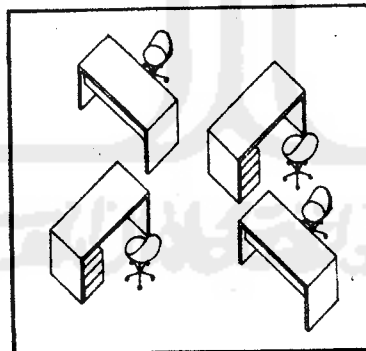
Menentukan modul yang didasarkan pada beberapa faktor antara lain :  
proporsi ukuran tubuh manusia dan ukuran perabot yang menghasilkan modul aktifitas, besaran alat-alat perlengkapan utilitas serta penempatan titik-titik servis.



Gb. I.7. : Ruang Kerja Sekretaris  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.Data Arsitek.Jakarta: Erlangga)



Gb. I.8. : Ruang Kerja Supervisor  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.Data Arsitek.Jakarta: Erlangga)

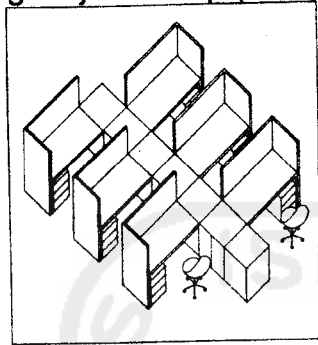


Gb. I.9. : Free Standing Furniture  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.Data Arsitek.Jakarta: Erlangga)

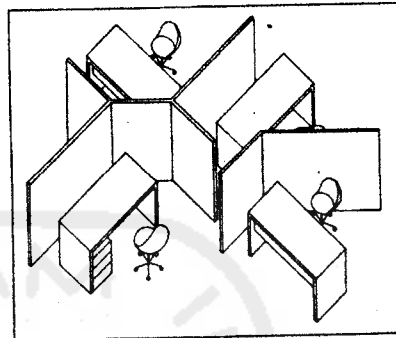
**c. Pembagian Ruang Kerja**

Macam-macam pembagian ruang kerja, antara lain:

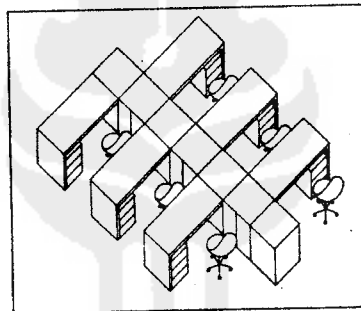
1. Ruang kerja dengan pembatas (Gb.a)
2. Ruang keraja terbuka (Gb. b.)
3. Ruang kerja tertutup (Gb.c)



a. Ruang kerja dengan pembatas

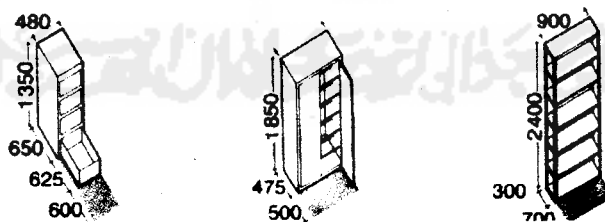


b. Ruang keraja terbuka

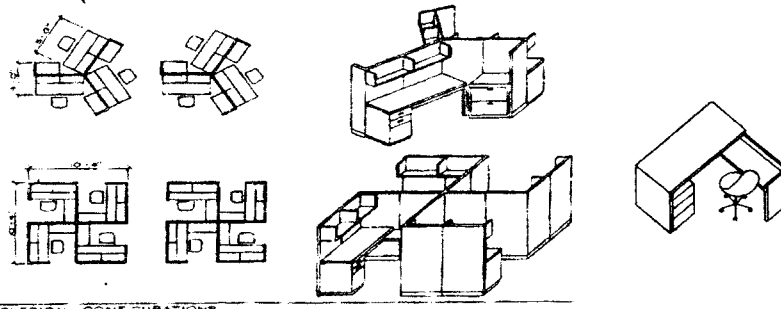


c. Ruang kerja tertutup

Gb. 1.10. : Pola pembagian ruang kerja  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.Data Arsitek.Jakarta: Erlangga)

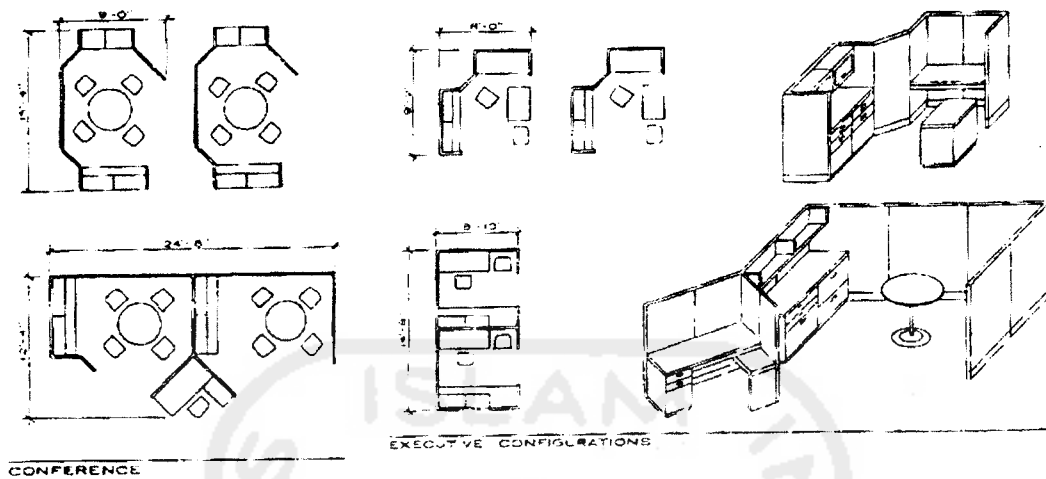


Gb. 1.11. : Ukuran Meja Penyimpanan  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.Data Arsitek.Jakarta: Erlangga)



Gb. 1.12. : Konfigurasi Kliring

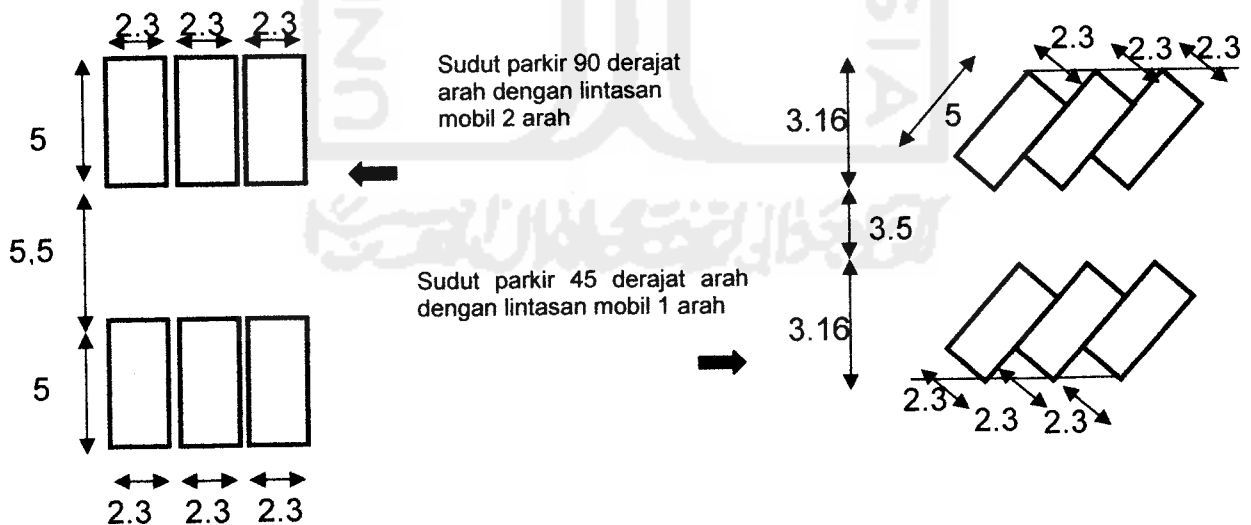
(Sumber : Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga)



Gb. 1.13. : Konfigurasi Ruang Eksekutif  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga)

**1.2.3. Standart Kebutuhan Ruang Parkir Kendaraan**

Parkir kendaraan bermotor yang ada memiliki ukuran 2.3m x 5m untuk parkir yang berjajar lurus sedangkan untuk parkir mobil yang berjajar serong 45derajat memiliki ukuran 2.3m x 3.5m.



Gb. 1.14. : Pola Kendaraan Bermotor  
(Sumber : Neufert Ernst.2002.*Data Arsitek*.Jakarta: Erlangga)

### **1.3. STUDI KASUS**

#### **1.3.1. Wisma Dharmala Surabaya**

Kantor sewa yang berada di wisma dharmala terdiri dari dua macam yaitu : Service office dan Regular office

Servis office adalah kantor sewa yang ruangan-ruangan kantornya berukuran relative kecil, lengkap dengan fasilitas (telepon, fax, dll) dan tenaga office attendant (sekretaris, resepsionis, dll) dengan system sewa perbulan.

##### **a. Konsep Awal Servis office**

1. Menyediakan ruangan - ruangan kantor yang berukuran relatif kecil ( $\pm 11 \text{ m}^2$  sampai dengan  $\pm 18 \text{ m}^2$ ) untuk disewa oleh para pengusaha yang membutuhkan ruangan yang tidak terlalu besar tetapi representatif untuk mewakili nama perusahaannya lengkap dengan semua fasilitas business centre (telepon, fax, photocopy, meeting room dsb) dan tenaga Office Attendant (Secretary, Reception, Operator, Office Boy) yang siap pakai.
2. Meringankan risiko biaya yang membebani para pengusaha dengan sistem sewa bulanan tanpa batas minimum jangka waktu penyewaan yang jauh lebih fleksibel bila dibandingkan dengan kontrak tahunan.
3. Memungkinkan para pengusaha yang sering meninggalkan kantor untuk dapat tetap menerima semua pesan yang masuk baik berupa telepon maupun fax.
4. Membantu para pengusaha yang ingin memulai usahanya di pusat kota yang strategis ataupun yang ingin sekedar membuka cabang baru yang baik secara kondisi maupun lokasi lebih representatif dari perusahaannya yang mungkin terletak di ruko atau perkantoran pinggir kota.
5. Membangun serta meningkatkan image perusahaan dengan berada di gedung perkantoran yang prestisius, lokasi yang strategis dan interior yang eksklusif.
6. Memungkinkan para pengusaha yang lebih sering berada di kantor untuk bekerja pada jam-jam di luar jam kantor untuk bekerja lebih terfokus dengan tidak membebani biaya overtime

yang terlalu ketat dan memperpanjang office hours (pukul 07.00 - 20.00 WIB).



Gb. 1.15. Ruang Service Kantor  
(Sumber : <http://www.google.com>)

**b. Fasilitas**

1. Telekomunikasi
  - a. DCL (Direct Connection Line) dari MDF Room Wisma Dharmala Surabaya ke sentral Telephone di STO Mergoyoso Surabaya. Sudah terpasang 1300 line
  - b. Transmisi Fibre-Optic (FO) untuk digital ISDN BRA, ISDN PRA dan digital leased-line
2. Area parker Basement 1-2 (untuk  $\pm 250$  mobil)
3. Sistem AC Sentral dengan 3 (tiga) chiller Merek Trane (USA) 450 RT each
4. Tangga Emergency 2 (dua) tangga emergency
5. Listrik 2180 KVA dengan double incoming
6. Generator Listrik 100% back-up
7. Lift
  - a. 1 (satu) lift service

b. 6 (enam) lift penumpang

8. Fire Protection System

a. Simplex full addressed system fire alarm

b. Sprinkler untuk semua area

c. Smoke detector untuk semua area

d. Heat detector untuk ruang mesin

9. Building Automatic System Merek Auto Matrix (USA)

10. CCTV

Untuk semua koridor lantai 1 -12 dan basement 1-2.

11. Ketinggian atap: 2,9 m

12. Pintu masuk utama

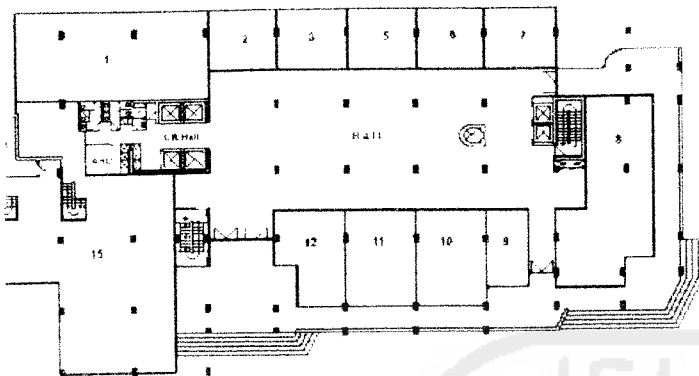
13. Inter Tenant Partition

14. Multi Purpose Hall

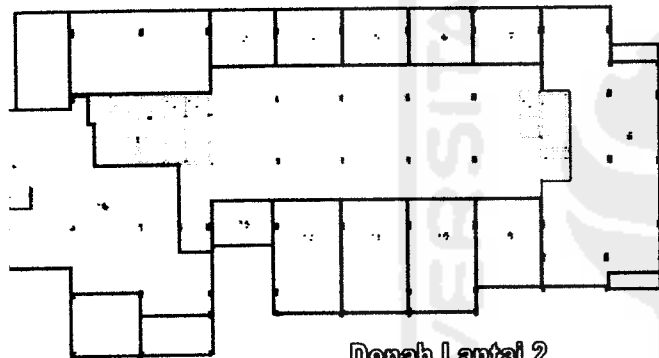


Gb. I.16. : Bank yang merupakan salah satu fasilitas di Wisma Dharmala Surabaya  
(Sumber : <http://www.google.com>)

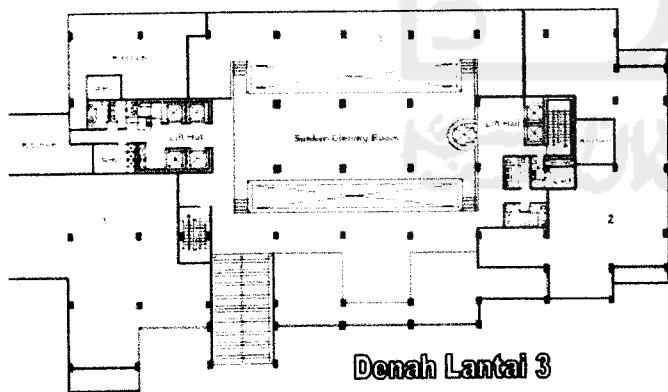
c. Denah Wisma Dharmala Surabaya



Denah Lantai 1



Denah Lantai 2



Denah Lantai 3

**Lantai Mezzanine**

- Suite 1A Mandiri Securitas
- Suite 1B PT. Metlife Sejahtera
- Suite 2A PT. Natrindo Telepon Seluler

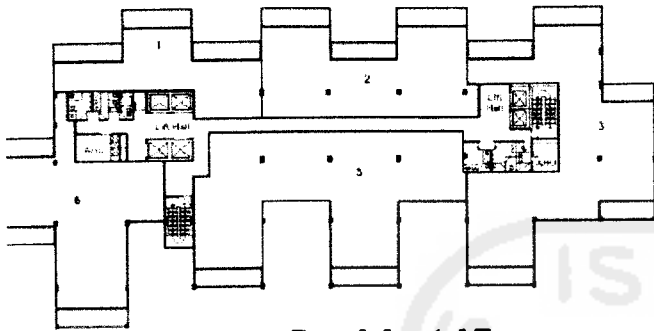
**Lantai 1**

- Suite 1 Bank Mandiri
- Suite 2 Bank Mandiri
- Suite 3 Bank Mandiri
- Suite 5 Ciptadana Sekuritas
- Suite 6 Ciptadana Sekuritas
- Suite 9 PT. Hewlett Packard Indonesia
- Suite 10 PT. Hewlett Packard Indonesia
- Suite 11 PT. Hewlett Packard Indonesia
- Suite 7 Coffee C
- Suite 8 PT. Metlife Sejahtera
- Suite 12 PT. Ayuberga (Saudi Arabian A.)

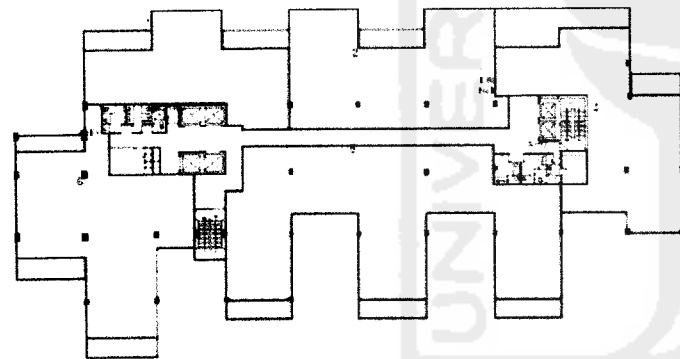
**Lantai 2**

- Suite 6 PT. Bayu Buana, Tbk.
- Suite 7 Batavia Prosperindo
- Suite 9 PT. Russley Futures
- Suite 10 PT. Russley Futures
- Suite 11 PT. Russley Futures
- Suite 8B E.F. Prima Broadcast Academy
- Suite 7 PT. Ciga Pratama
- Suite 2 Consulate of Canada
- Suite 5 Consulate of Czech Republic (Mark Plus &Co)
- Suite Western Australia
- Suite 7 PT. Bayu Buana, Tbk.
- Suite 12A EVONET (Air Program)
- Suite UBS AG
- Suite 1 PT. Dharmala Intiland
- Suite 16 Karya Gemilang Mandiri
- Suite PT. Efata Papua Airlines
- Suite 8 MONASH

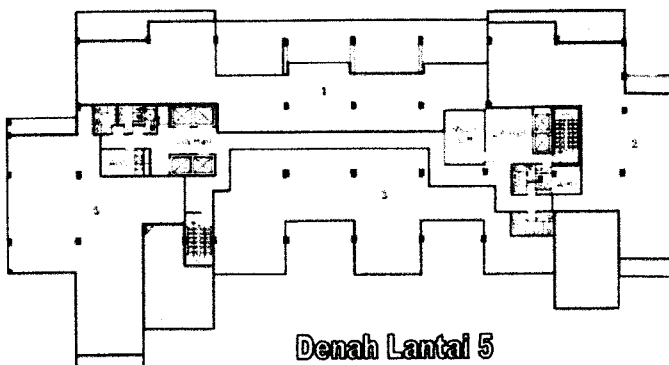




**Denah Lantai 7**



**Denah Lantai 6**



**Denah Lantai 5**

**Lantai 7**

Suite 6	<u>Deutsche Bank</u>
Suite 2A	<u>PT. Trantek Indonesia</u>
Suite 2B	<u>PT. Dahsyat Multi Media</u>
Suite 2A	<u>PT. Asuransi Mitsui Sumitomo Indonesia</u>
Suite 1A	<u>PT. Huang Brothers</u>
Suite 3A	<u>USAID</u>
Suite 1B	<u>PT. Rastung Sejahtera</u>
Suite 5B	<u>PT. Harta Dana Berjangka</u>
Suite 3B	<u>Surabaya Mitra Mandiri</u>
Suite 3C	<u>Intel Indonesia Corporation</u>
Suite 5	<u>PT. Calio Management</u>
Suite 5C	<u>PT. Pacto</u>
Suite 3E	<u>Bapak Lilik Indrayanto</u>

**Lantai 6**

Suite 6B	<u>PT. Procon Indah</u>
Suite 3A	<u>PT. Bank Chinatrust Indonesia</u>
Suite 3A	<u>PT. Bank Chinatrust Indonesia</u>
Suite 1A	<u>PT. Kastraco Engineering</u>
Suite 5A	<u>PT. KIM ENG Securities</u>
Suite 2A	<u>PT. Arthasecurities Prima</u>
Suite 5C	<u>PT. Permodalan Nasional Madani</u>
Suite 2B	<u>PT. Antlantic Container Lini</u>
Suite 1B	<u>PT. Centrin Online, Tbk.</u>
Suite 1C	<u>Suhar &amp; Partner's</u>
Suite 2C	<u>PT. Jayabaya Wira Yudha</u>
Suite 1D	<u>Trading Post</u>
Suite 6A	<u>Fund Quality</u>
Suite 2D	<u>PT. Java Consulting Indonesia</u>

**Lantai 5**

Suite 5	<u>PT. Platinum Berjangka</u>
Suite 2C	<u>PT. Enciety Business Consult</u>
Suite 1A	<u>PT. Sejahtera Globalindo (Info Asia)</u>
Suite 2D	<u>Kresna Reksa Finance</u>
Suite 2B	<u>PT. Nexwave Indonesia</u>
Suite 3C	<u>CV. Kidang Kencana</u>

## 1.4. RUMUSAN MASALAH

### 1.4.1. Masalah Umum

Merancang suatu bangunan kantor sewa yang mampu mawadahi kebutuhan ruang-ruang kantor sewa yang bersifat fleksibel, efektif serta membentuk keselarasan dengan ruang luar dan ruang dalam melalui penataan sirkulasi yang tepat, sehingga tercapai sebuah kantor sewa yang efisien dan nyaman.

### 1.4.2. Masalah arsitektur

1. Kebutuhan akan ruang kantor yang berubah-ubah dengan system utilitas yang sudah fix di dalam bangunan
2. Proporsi ruang di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif.
3. Pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.

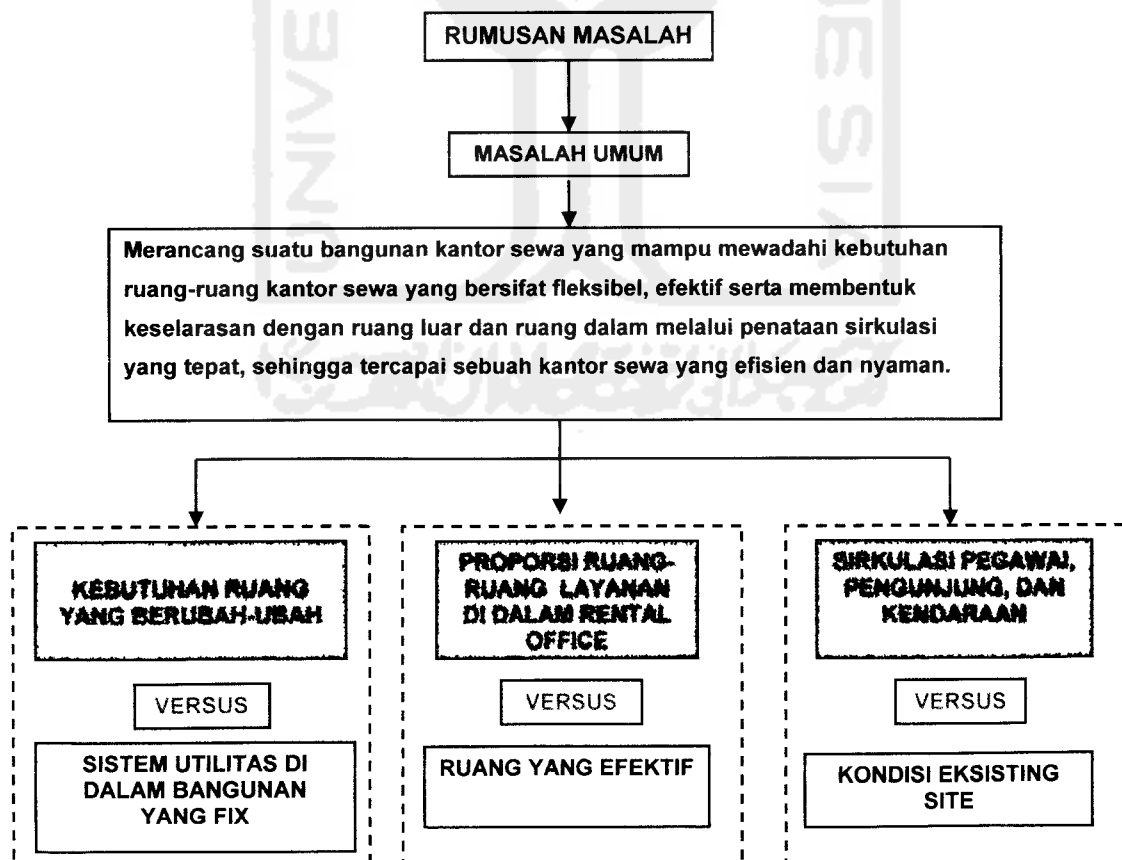


Diagram 1.1. rumusam masalah  
( Sumber : Analisa )

## 1.5. TUJUAN DAN SASARAN

### 1.5.1. Tujuan

Merancang suatu bangunan kantor sewa yang mampu mewadahi kebutuhan ruang-ruang kantor sewa yang bersifat fleksibel, serta membentuk keselarasan dengan ruang dalam melalui penataan sirkulasi yang tepat, sehingga tercapai sebuah kantor sewa yang efisien dan nyaman.

### 1.5.2. Sasaran

Menghasilkan sebuah konsep perencanaan dan perancangan bangunan kantor sewa yang dapat mewadahi seluruh aktifitas kegiatan perkantoran dengan layanan fasilitas, sarana dan prasarana perkantoran yang memadai serta menciptakan hubungan ruang yang harmonis dengan bangunan sekitar.

Adapun konsep perencanaan dan perancangan bangunan kantor sewa tersebut adalah sebagai berikut :

1. Menciptakan bangunan kantor sewa yang fleksibel dalam hal penataan modul/layout ruang sehingga dapat memenuhi kebutuhan kantor sewa yang berubah-ubah namun tetap bisa mengakomodasi system utilitas di dalam bangunan yang sudah fix.
2. Menciptakan floor plan kantor sewa yang fix dan terencana sehingga diharapkan bisa mewadahi kebutuhan akan kantor sewa dengan proporsi ruang yang sesuai dengan standart kebutuhan.
3. Menciptakan hubungan antara kantor sewa dengan kondisi eksisting site sehingga tercipta suatu kesatuan antara bangunan kantor sewa dengan eksisting site.

Dari konsep diatas maka akan tercipta sebuah bangunan kantor sewa yang bisa memberikan keuntungan bagi beberapa pihak yang antara lain :

- a. Bagi ( *building owner* ) dan penanam modal ; Tersedianya fasilitas ruang perkantoran yang lengkap sebagai modal investasi yang menguntungkan.

- b. Bagi Penyewa / tenant ruang kantor ; Memperoleh wadah yang cocok bagi kegiatan yang akan mereka lakukan sesuai dengan kebutuhan kantor sewa yang mereka inginkan ditunjang dengan lokasi kantor sewa yang strategis.
- c. Bagi Pengunjung kantor sewa ; Mendapatkan pelayanan yang memuaskan baik dari sisi servis maupun teknis.

#### **1.6. LINGKUP PEMBAHASAN**

Lingkup pembahasan dalam perancangan dan perencanaan Kantor Sewa di Yogyakarta ini lebih diarahkan pada :

- a. Penataan layout ruang yang fleksibel di dalam kantor sewa
- b. Proporsi ruang layanan yang di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif dan dalam hal ini berkaitan dengan perencanaan floor plan bangunan.
- c. Menciptakan hubungan ruang dalam dengan ruang luar ( eksisting site ) sehingga bisa tercipta satu kesatuan bangunan.

#### **1.7. METODE PEMBAHASAN**

Metode pembahasan yang digunakan adalah dengan menguraikan permasalahan-permasalahan ke dalam pembahasan yang lebih spesifik.

Tahapan-tahapannya adalah:

##### **1.7.1. Tahapan Pencarian Data**

- 1. Survey lapangan  
Survey lapangan dilakukan untuk mendapatkan data-data secara langsung melalui pengamatan langsung tentang kondisi tapak dan bangunan sekitar.
- 2. Studi literature
  - a. Mempelajari berbagai teori untuk mendapatkan data sekunder tentang system utilitas pada bangunan-bangunan kantor, proporsi ruang, sirkulasi.
  - b. Pencarian data dari sumber yang lainnya seperti internet yang memuat data yang berhubungan dengan pembahasan

### 1.7.2. Tahap Analisis

Yaitu tahap penguraian dan pengkajian data yang disusun sebagai landasan mendasar bagi pendekatan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa yang mempunyai system utilitas yang fix, proporsi ruang layanan dalam kantor, dan pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.

### 1.7.3. Tahap Sintesis

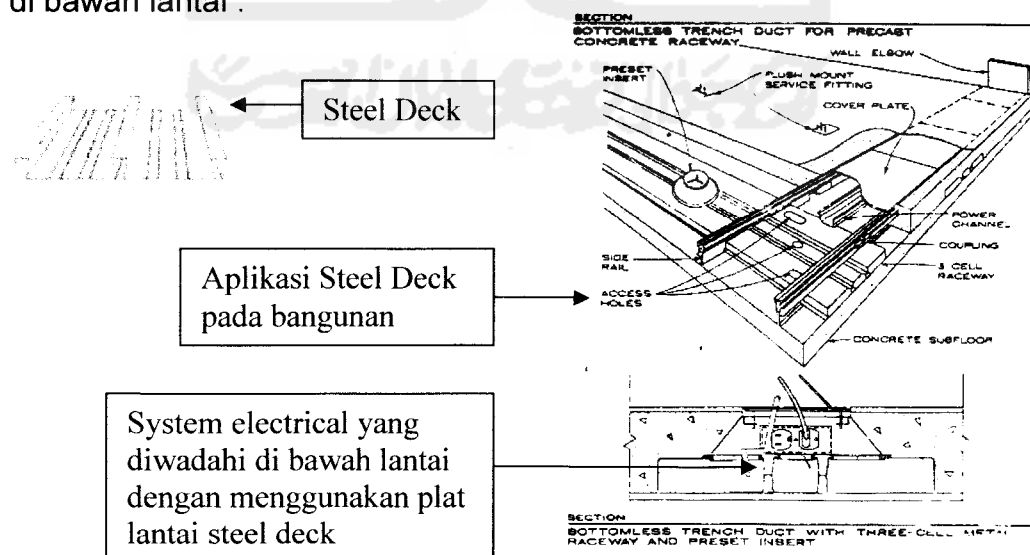
Yaitu metode yang digunakan untuk menjadi landasan konseptual perencanaan dan perancangan Rental Office yang mempunyai system utilitas yang fix, proporsi ruang layanan dalam kantor, dan pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.

## 1.8. STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH

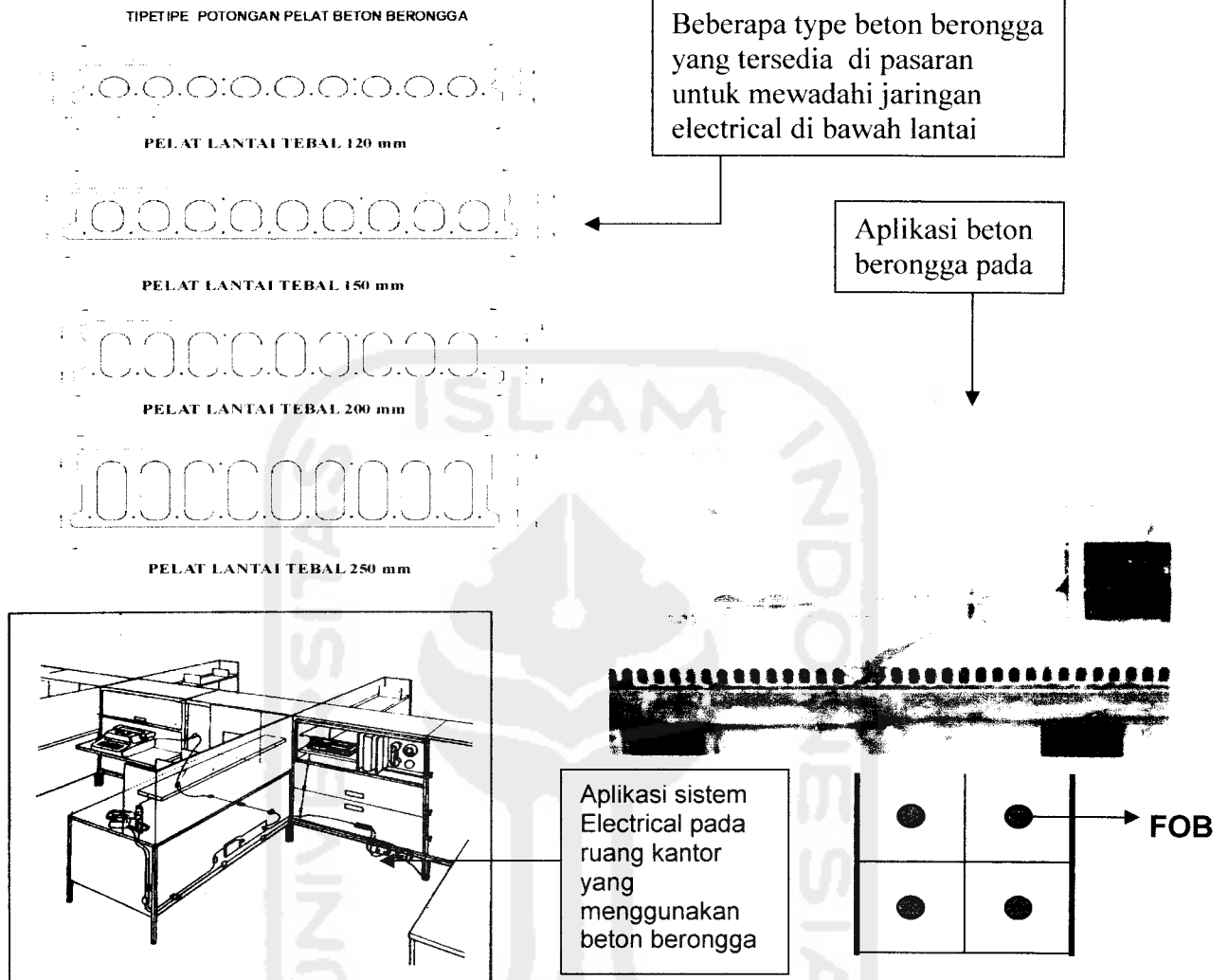
### 1.8.1. Kebutuhan akan ruang kantor yang berubah-ubah dengan system utilitas ( Wiring ) yang sudah fix di dalam bangunan.

- Merencanakan sistem utilitas di dalam bangunan dengan menggunakan raising floor untuk mewadahi sistem elektrikal di bawah lantai.

Beberapa jenis plat lantai yang bisa digunakan untuk system electrical di bawah lantai :



Beton Berongga



Gb. I.17. struktur plat lantai  
(Sumber : <http://www.google.com>)

- Penyebaran rising floor disesuaikan pada tiap tiap modul ruang kerja.
- Pendistribusian jaringan elektrikal baik listrik maupun telepon melalui rising floor yang kemudian keluar melalui Floor Outlet Box ( FOB ).
- Tiap modul terkecil terdapat satu Floor Outlet Box. Hal tersebut akan memenuhi kebutuhan elektrikal dan telekomunikasi pada tiap –tiap modul.

**1.8.2. Proporsi ruang di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif.**

- Membagi kantor sewa ke dalam beberapa zona / area berdasarkan standard bangunan kantor sewa yaitu :
  - Rentable area sebesar 70%, meliputi area yang disewakan dalam kantor.
  - Zona main sirkulasi atau sirkulasi utama sebesar 20% dari area kantor sewa ( Koridor / Selasar )
  - Zona Servis utility 10% Meliputi area pendukung kebutuhan kantor ( Transportasi vertical, lavatory, Shaft, Ahu dll ).
  
- Menentukan ruang-ruang di dalam kantor sewa berdasarkan fungsi ruangnya, antara lain :

**Ruang Fungsi Utama**

- Ruang Kantor /Office space
- File space
- Special equipment
- Special room ( ruang pendukung khusus )

**Ruang fasilitas umum**

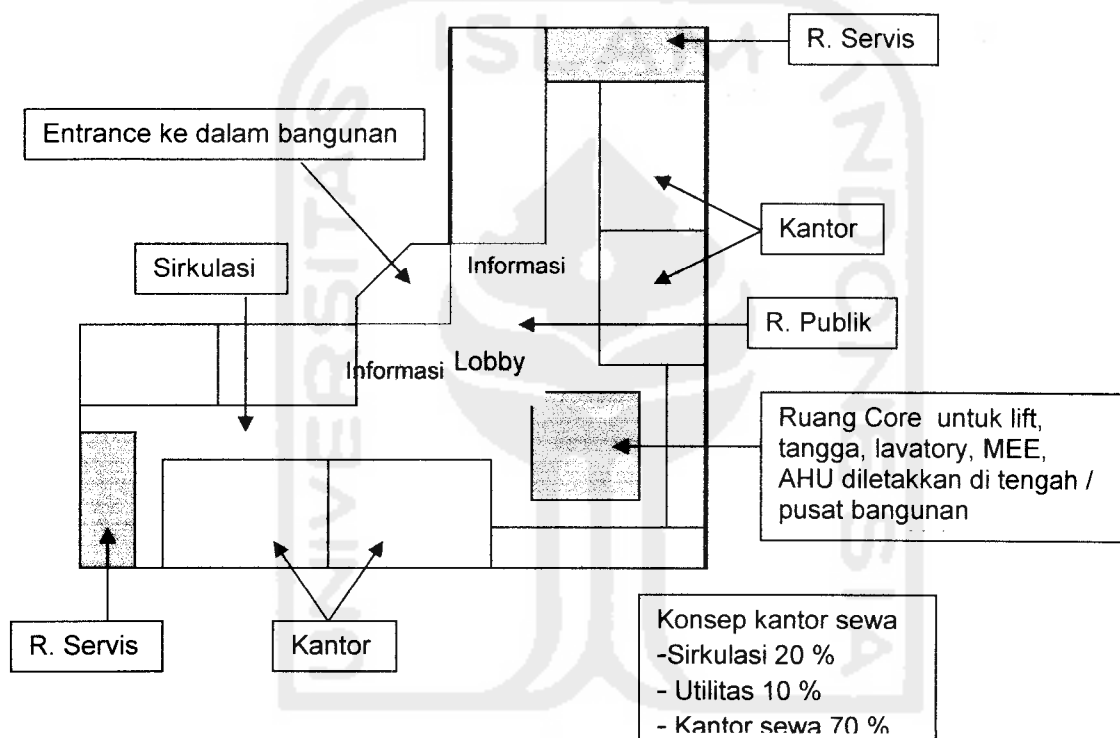
- Tempat ibadah
- Hall
- Ruang serbaguna
- Restaurant
- Parkir

**Ruang Pengelola**

- R. Manager
- R. Administrasi
- R. Marketing
- R. Finance
- R. Sirkulasi dan service

**Ruang Fungsi service**

- R. Genset
- R. Pompa
- R. Mesin AC
- R. AHU
- R. PABX
- R. Lift
- Gudang



Gb. I.18. Zoning ruang  
( Sumber : analisis )

- Menentukan standart ruangan kantor sewa berdasarkan standart ruangan yang berlaku yaitu :
  - Standart kerja untuk satu orang pegawai adalah 4 - 6m<sup>2</sup>
  - ruangan kantor yang disewakan terdiri dari 3 type yaitu ;
    - Type kecil : Ukuran ruang untuk type kecil ini adalah 36m<sup>2</sup> dengan asumsi bahwa standart ruangan untuk seorang pegawai adalah 6 m<sup>2</sup> sehingga untuk type ini diharapkan bisa menampung kurang lebih 6 pegawai ( 36m<sup>2</sup>/6 )



Type Sedang : Ukuran ruang untuk type sedang ini adalah 72m<sup>2</sup> dengan asumsi bahwa standart ruangan untuk seorang pegawai adalah 6 m<sup>2</sup> sehingga untuk type ini diharapkan bisa menampung kurang lebih 12 pegawai ( 72m<sup>2</sup>/6 )

Type Besar ( Anchor Tenant ) : Anchor tenant yang akan diwadahi ke dalam bangunan kantor sewa ini adalah sebuah Bank sedangkan type lantai / area yang disewakan adalah single tenancy floor ( satu lantai untuk satu penyewa ) sehingga anchor tenant akan menempati satu kawasan lantai dari 7 lantai kantor sewa yang direncanakan.

### **Karakteristik Pengguna Bangunan**

- Pengguna bangunan ini adalah perusahaan-perusahaan yang ingin membuka kantor representatifnya di yogyakarta, seperti perusahaan-perusahaan asing dan perusahaan dengan anak cabangnya.
- Bangunan berkelompok yang sifatnya administratif serta lembaga dalam bentuk usaha komersial.
- Industri yang ditampung adalah pemasaran dan industri tersebut bukan tempat untuk memproduksi suatu barang.
- Merupakan bangunan kantor sewa dengan karakter jumlah penyewa yang banyak atau multy tenancy floor.

Dari data di atas bisa didapatkan **tenant profile** antara lain :

- Perusahaan Perbankan ( Bank Mandiri, ABN AMRO Bank, Bank Syariah, HSBC, China Trust Indonesia Bank, dll )
- Perusahaan Finansial. ( Ciptadana sekuritas, Mandiri sekuritas, Simas Sekuritas )
- Perusahaan Jasa Asuransi. ( Garda Oto, Metlife Sejahtera, Asuransi sinar mas, dll )
- Perusahaan Jasa Konsultan. ( Konsultan Hukum / Law Firm, Konsultan Desain, Arsitek, Konsultan Bisnis, Konsultan property (Era Property, Century 21 dll ),
- Perusahaan Jasa Perhubungan. ( Jasa Penerbangan ( Terminal Tiket, Adam Air , Efata Papua Airlines, Air Asia, Jasa Travel dll. ))

- Perusahaan Jasa Pengiriman barang ( Tiki, DHL, UPS, dll )
- Perusahaan Komunikasi. ( Grapari Telkomsel, Indosat satelindo, Pro XL center, Esia, dll ).
- Perusahaan Software. ( Microsoft, Macintosh, Intel, AMD )

### **1.8.3. Pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.**

Eksistensi bangunan Mc'D terhadap performance bangunan kantor sewa dilihat dari dampak positif dan negatifnya adalah sebagai berikut :

Dampak positif :

- Mc'D merupakan waralaba asing yang telah memiliki puluhan jaringan dan outlet yang tersebar di kota-kota besar di seluruh dunia dengan image serta karakter yang kuat sehingga keberadaannya bisa memperkuat citra bangunan yang ada di sekitarnya yang dalam hal ini adalah bangunan rental office.
- Mc'D merupakan sebuah waralaba asing yang secara tidak langsung bisa memikat perusahaan asing yang ingin menyewa rental office karena keberadaannya bisa dijadikan sebagai magnet dan indikator akan keberadaan investor asing.
- Disini bangunan Mc'D merupakan warung makan dengan konsep drive thru yang efisien sehingga mempunyai konsepnya yang hampir sama dengan keberadaan bangunan rental office.
- Mc'D merupakan sebuah tempat makan yang bersih dan nyaman sehingga bisa dijadikan sebagai alternative untuk tempat istirahat dan makan siang bagi para karyawan kantor sewa selain di dalam kantor sewa itu sendiri.
- Mc'D juga bisa dijadikan tempat untuk membuat janji dan deal2x bisnis yang sebelumnya telah dilakukan di dalam rental office dengan suasana informal yang lebih akrab.
- Bangunan Mc'D memiliki sirkulasi searah yang bisa diaplikasikan ke dalam sirkulasi rental office sehingga memberikan kemudahan dalam mengolah bentuk sirkulasi di dalam rental office.

- Bentuk bangunan Mc'D yang modern dan bersih dengan bukaan yang lebar sesuai dengan karakter bangunan rental office yang memiliki bentuk dan citra modern.

Dampak Negatif :

- Apabila ada sebuah acara besar yang akan diselenggarakan di dalam Mc'D seperti pesta / acara2x lainnya maka akan sedikit mengganggu kegiatan yang ada di rental office hal ini berhubungan langsung dengan arus sirkulasi keluar masuk ke dalam bangunan.
- Site menjadi terbatas karena bangunan Mc'D termasuk di dalam wilayah site.
- Pengaturan sirkulasi yang lebih kompleks dengan mempertimbangkan eksisting Mc'D.

Pemanfaatan dan pengolahan site agar bangunan eksisting yang sudah ada tersebut menjadi salah satu magnet / daya tarik bagi keberadaan kantor sewa begitu juga sebaliknya sehingga kedua bangunan tersebut bisa saling memberikan keuntungan khususnya dari segi arsitektural.

**a. Pengolahan Sirkulasi.**

Pada kondisi eksisting site terdapat sebuah bangunan warung makan Mc Donald yang sudah berdiri terlebih dulu dan terletak di dalam satu kawasan site sehingga dalam mengolah bangunan kantor sewa harus menyesuaikan keberadaan dari bangunan yang telah ada dimana bangunan tersebut sudah memiliki pola sirkulasi yang sudah jelas.

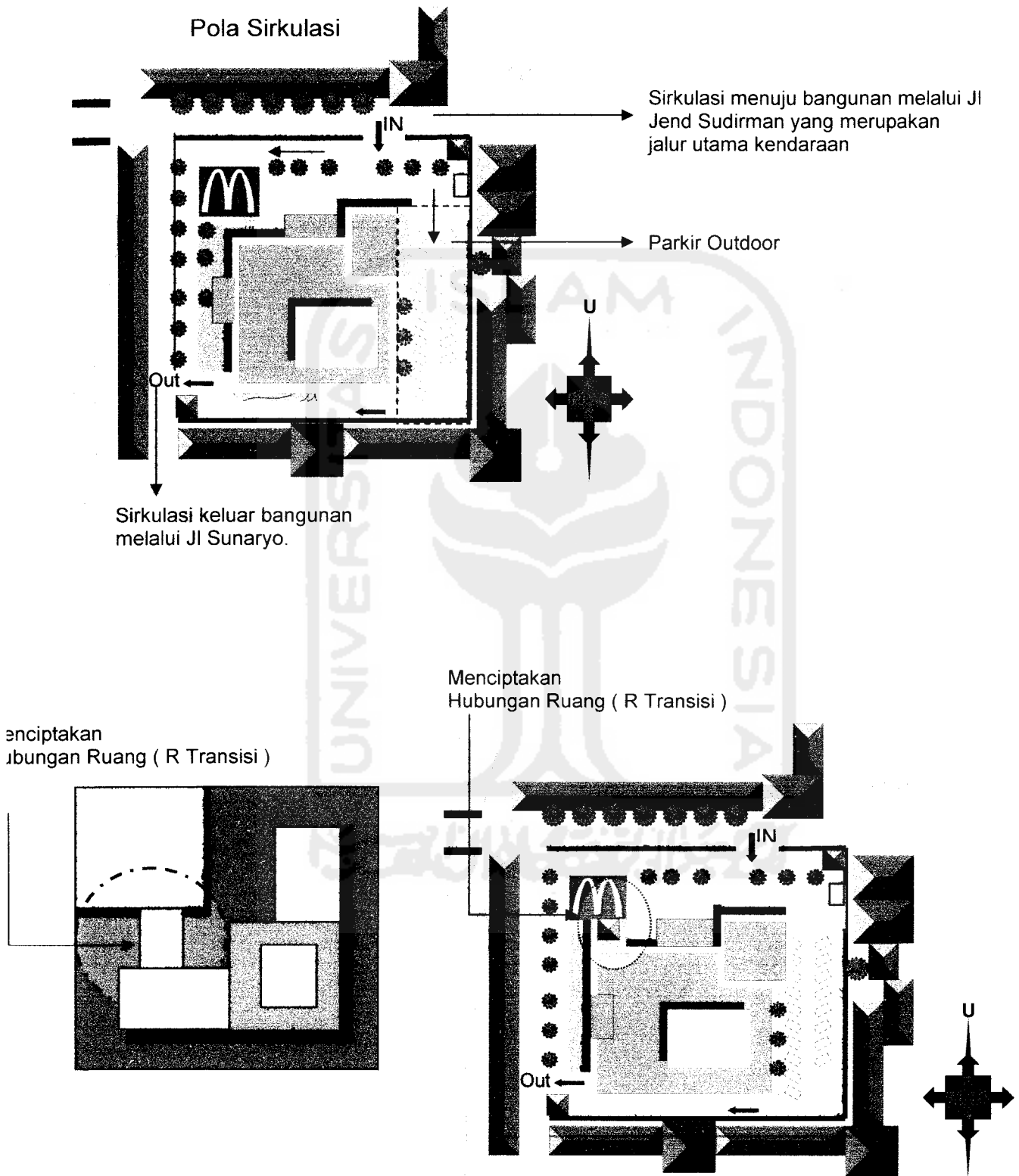
Disini ada beberapa strategi penyelesaian masalah yang akan diterapkan untuk mengatasi masalah sirkulasi yang muncul yaitu dengan cara :

1. Membuat pola sirkulasi baru yang sama sekali berbeda dari bangunan yang telah ada.
2. Membuat pola sirkulasi baru yang menyesuaikan dengan bangunan yang telah ada dengan menyatukan sirkulasi antara kedua bangunan.

3. Membuat pola sirkulasi baru yang menyesuaikan dengan bangunan yang telah ada dengan tetap membuat pemisahan jalur sirkulasi antara bangunan eksisting dengan bangunan yang akan dibangun ( kantor sewa ).
4. Membuat sebuah ruang transisi yang bisa menyatukan kedua bangunan.

Dari beberapa alternatif diatas maka alternatif yang akan dipilih untuk dijadikan solusi dalam menyelesaikan masalah sirkulasi di atas adalah alternatif ke tiga dan keempat yaitu dengan pertimbangan sbb:

- Karena bangunan kantor sewa tersebut merupakan bangunan baru maka dalam membuat pola sirkulasi harus menyesuaikan dengan bentuk sirkulasi yang sudah ada.
- Dengan adanya pola sirkulasi baru yang bentuknya menyesuaikan dengan pola sirkulasi yang sudah ada maka akan meminimalkan kemungkinan terjadinya cross circulation.
- Adanya pemisahan jalur sirkulasi antara bangunan eksisting dengan bangunan yang akan dibangun ( kantor sewa ) akan membuat penataan pola sirkulasi menjadi lebih mudah.
- Adanya ruang transisi akan memberikan hubungan ruang secara langsung antara kedua bangunan.



Gb. I.19. struktur plat lantai  
(Sumber : analisis )

## 1.9. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

- **BAB I. Pendahuluan**

Menguraikan tentang, latar belakang permasalahan (issue), rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, strategi penyelesaian masalah, penyelesaian masalah, sistematika penulisan, keaslian penulisan, kerangka pola pikir.

- **BAB II. Analisa dan Gagasan Rancangan**

Membahas mengenai penyelesaian masalah, pedalaman materi tentang proyek, problematika rancangan dan lampiran gambar ide gagasan rancangan.

- **BAB III. Pengembangan desain**

Pembahasan dari rancangan dengan relevansinya terhadap pemecahan permasalahan guna merujuk dan menjadi dasar dalam perancangan bangunan Kantor Sewa, dan lampiran gambar pra-rancangan

- **BAB IV. Revisi**

Berisikan tentang lampiran beberapa gambar rancangan hasil revisi dari masukan-masukan yang diterima pada saat ujian pendadaran yang kemudian dirujuk dalam bentuk gambar rancangan akhir

## 1.10. KEASLIAN PENULISAN

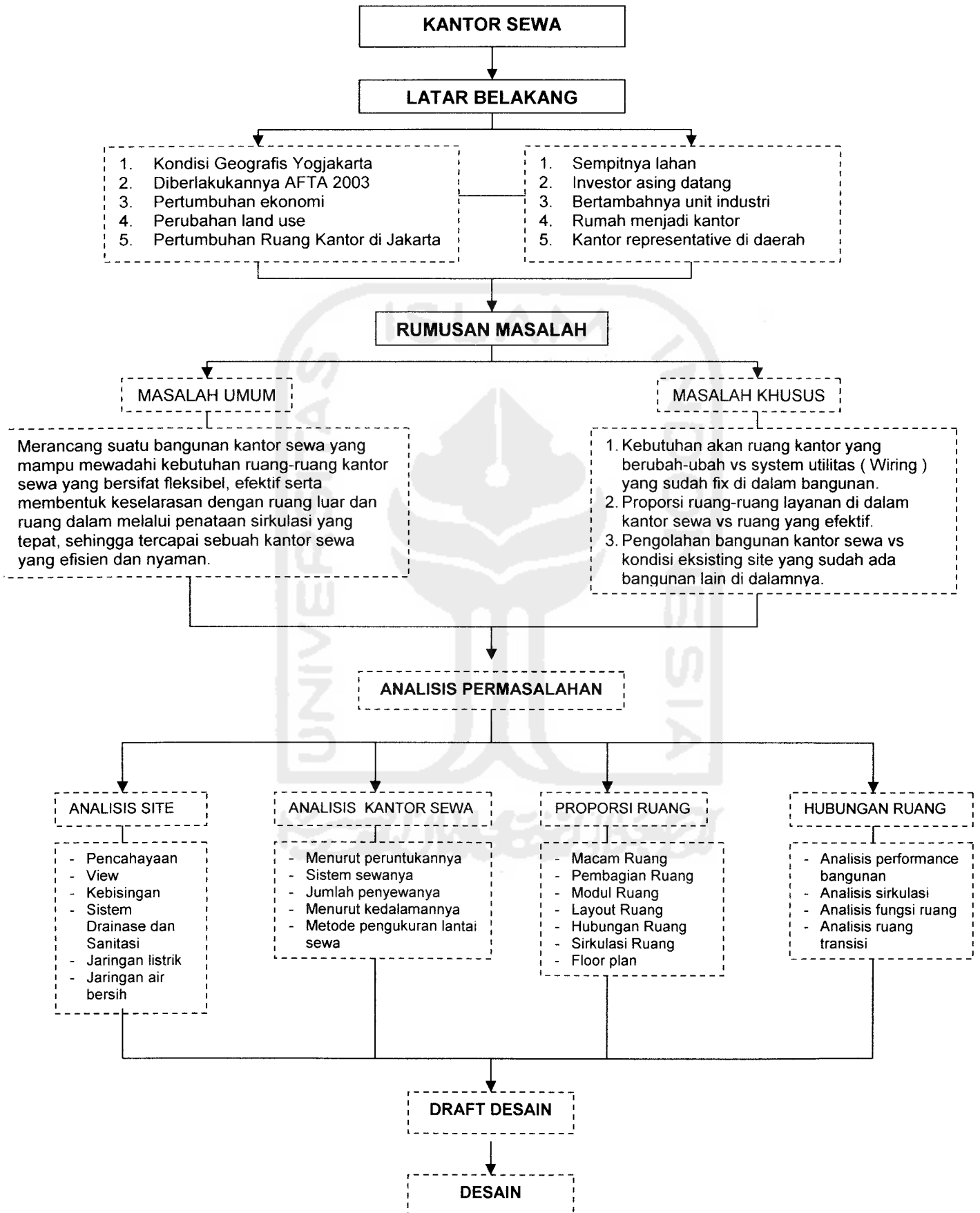
Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan terutama pada penekanan penulisan, maka dengan ini beberapa penulisan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literature dalam penulisan :

1. Kantor Sewa di Yogyakarta, oleh Subandri Sindhu Prabowo No. Mhs: 99512175 /TA UII

Permasalahan : Desain bangunan Kantor Sewa yang menerapkan kaidah arsitektur bioklimatik yang mampu mewadahi kegiatan utama dan pendukung didalamnya.

3. Kantor Sewa di Yogyakarta, oleh Nur Cahya Sutikno, No. Mahasiswa: 99512027

1.11. KERANGKA POLA PIKIR :



# **BAB II**

# **SKEMATIK DESAIN**



**Rental Office in Yogyakarta**



## BAB II

### SKEMATIK DESAIN

#### 2.1. SPESIFIKASI PROYEK

##### 2.1.1. Nama Proyek

Kantor Sewa di Yogyakarta

##### 2.1.2. Lokasi Proyek

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu propinsi dari 29 propinsi di wilayah Indonesia dan terletak di pulau Jawa bagian tengah. Daerah Istimewa Yogyakarta di bagian selatan dibatasi oleh Lautan Indonesia, sedangkan di timur laut, tenggara, barat, dan barat laut di batasi oleh wilayah propinsi Jawa Tengah.



Gb II.1. Peta Yogyakarta  
(Sumber : <http://www.google.com>)

Letak geografis Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara 7' 33' -8' 15' Lintang Selatan dan 110' 5' - 110' 50' Bujur Timur. Luas propinsi DIY 3.185,81 km<sup>2</sup> atau 0.17% dari luas Indonesia. Propinsi DIY terdiri dari 4 kabupaten dan 1 Kotamadya, 75 Kecamatan, 438 Kelurahan/Desa dan 5122 dusun.

Kota Yogyakarta terletak di daerah dataran lereng aliran Gunung Merapi, memiliki kemiringan lahan yang relatif datar dan berada pada ketinggian rata-rata 114 m dpa. Terdapat 3 sungai yang

mengalir dari daerah Utara ke selatan yaitu : sungai Gajahwong, yang mengalir di bagian timur, sungai Code di bagian tengah dan sungai Winongo di bagian Barat kota. Secara administratif kota yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan luas wilayah 32,5 km<sup>2</sup> atau 1,02% dari luas wilayah propinsi D.I.Y

### **2.1.3. Batasan Lokasi**

Lokasi site dibatasi oleh:

- sebelah Utara : Kabupaten Sleman
- sebelah Timur : Kabupaten Gunung Kidul
- sebelah Selatan : Kabupaten Bantul
- sebelah Barat : Kabupaten Kulon Progo

### **2.1.4. Fungsi Proyek**

Bangunan sebagai tempat atau sarana yang didalamnya terjadi transaksi bisnis dengan pelayanan yang professional, selain itu bangunan berkelompok yang sifatnya administratif serta lembaga dalam bentuk usaha komersial. Pengguna bangunan ini adalah perusahaan-perusahaan yang ingin membuka kantor representativenya di yogyakarta dan perusahaan perusahaan lainnya yang berkepentingan dengan kegiatan bisnis dan perdagangan yang ada di yogyakarta

Untuk industri yang ditampung adalah pemasaran dan industri tersebut bukan tempat untuk memproduksi suatu barang, disini bukan sebagai tempat mengolah barang mentah atau barang setengah jadi menjadi barang jadi tetapi untuk pemasaran dan hasil industri yang sudah jadi, dengan jalan mengambil sampel dari hasil industri untuk menghemat ruang kantor yang disewa.

### **2.1.5. Pengguna Proyek**

Karena kantor ini merupakan sarana perekonomian untuk beberapa perusahaan yang memiliki kegiatan yang relatif sama, begitu juga dengan sistem organisasi pengelola gedung karena masih dalam satu pengelola sehingga kepengurusan dijadikan satu dan berada di

bawah instansi swasta. Pola kegiatan yang ada di dalam gedung ini dibagi berdasarkan pengguna gedung. Karakteristik dan pengguna bangunan ini akan sangat berpengaruh pada pengaturan pola tata ruang dan sirkulasi.

Tipe kepemilikan dan kantor sewa yang direncanakan adalah kantor sewa dengan pertimbangan : calon penyewa belum terbiasa dengan kantor yang harus dibeli, maka mereka akan ragu-ragu karena takut tidak cocok. Tetapi jika dapat disewa maka mereka akan berpikir untuk mencobanya. Disamping itu perusahaan—perusahaan asing akan bekerja atau menanamkan modalnya hanya untuk jangka waktu tertentu, maka mereka membutuhkan perkantoran tersebut hanya untuk jangka waktu tertentu.

## **2.2. ANALISA LOKASI DAN SITE**

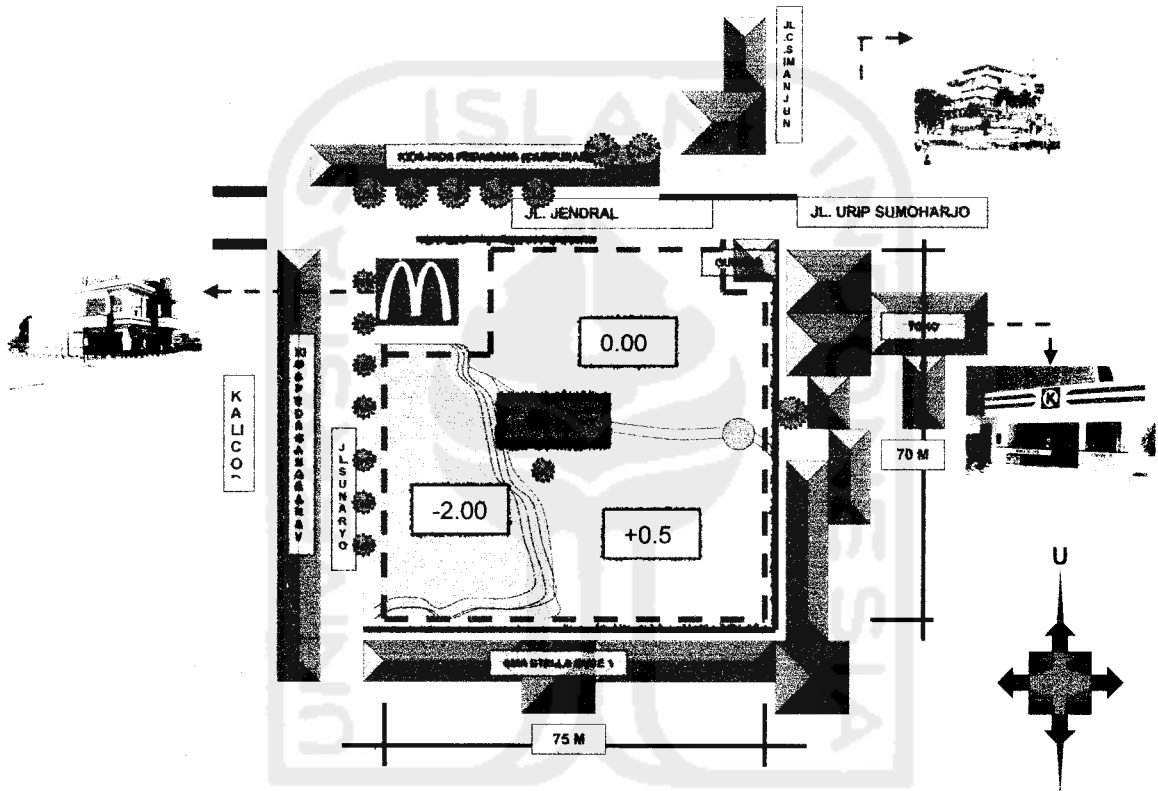
### **2.2.1. Pemilihan Lokasi**

Lokasi site terpilih berada di tengah kota yaitu di kawasan pertigaan antara jalan Jendral Sudirman dengan jalan Sunarya dengan Luasan site kira-kira 4850m<sup>2</sup> dimana batas-batas sitenya bersebelahan dengan Toko Mc Donald pada sebelah baratnya, KFC sebelah utaranya, mini market circle K sebelah timurnya dan sekolah stella duce sebelah selatannya.

Beberapa pertimbangan yang digunakan sebagai pemilihan site sbb :

- Pencapaian mudah (mudah dicapai dengan kendaraan umum maupun pribadi).
- Merupakan kawasan pusat bisnis (CDB primer maupun sekunder ).
- Tersedia fasilitas infrastruktur (telepon, listrik, air, saluran pembuangan dan jalan yang baik).
- Dekat dengan daerah komersil
- Site terletak pada lokasi yang strategis dan berada di tengah-tengah kota dengan tingkat mobilitas dan aksesibilitas yang tinggi.
- Kawasan sekitar site merupakan kawasan perkantoran dan bisnis sehingga lokasi site sesuai dengan karakteristik dari bangunan yang akan dibangun yaitu rental office.

Dari keterangan di atas maka salah satu tujuan utama perencanaan *Kantor Sewa di Yogyakarta* ini adalah bagaimana menciptakan sebuah kantor sewa yang berada di tengah kota dengan memanfaatkan lahan yang sangat potensial dan memiliki nilai jual komersil yang tinggi yang didukung oleh kemudahan akses dalam pencapaian lokasi site sehingga masyarakat bisa lebih mudah dalam mendapatkan segala keuntungan darinya.



Gb. II.2. Lokasi site  
(Sumber : Analisis)

### 2.2.2. Luasan Site

Luasan site terpilih mempunyai luas 5320 m<sup>2</sup>.

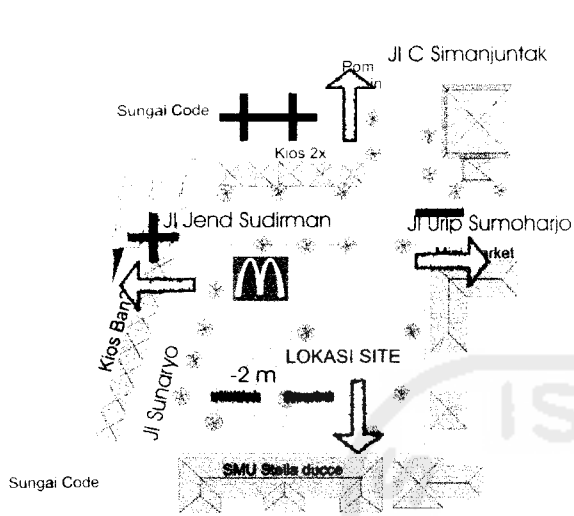
### 2.2.3. Batasan Site

Lokasi site dibatasi oleh:

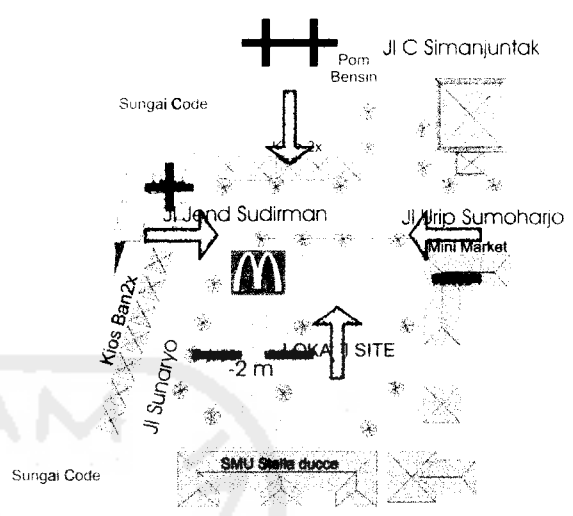
- sebelah utara : Jalan Sudirman, pedagangkios campuran
- sebelah timur : Bangunan toko
- sebelah selatan : SMA Stelladuce
- sebelah barat : Jalan aspal, bengkel



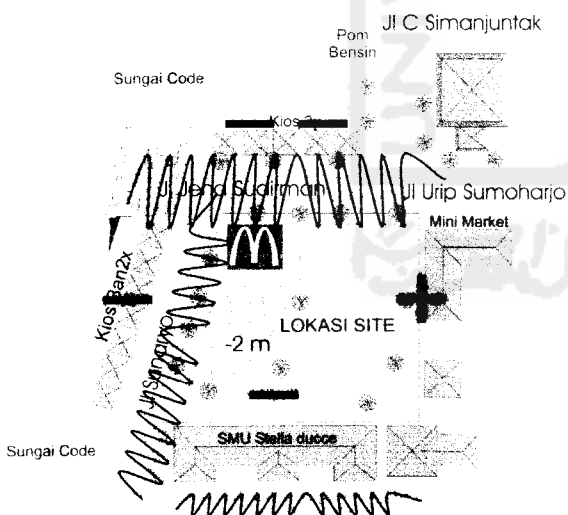
2.2.4. Analisis Site



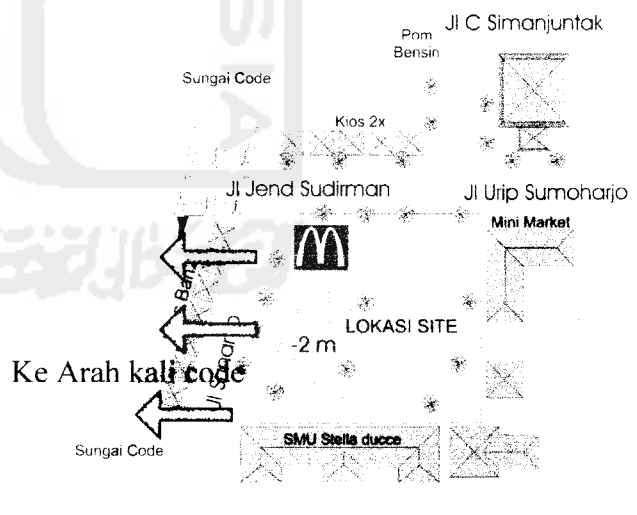
View keluar bangunan  
 ++ Sangat Baik      - Kurang  
 + Baik                      -- Sangat Kurang



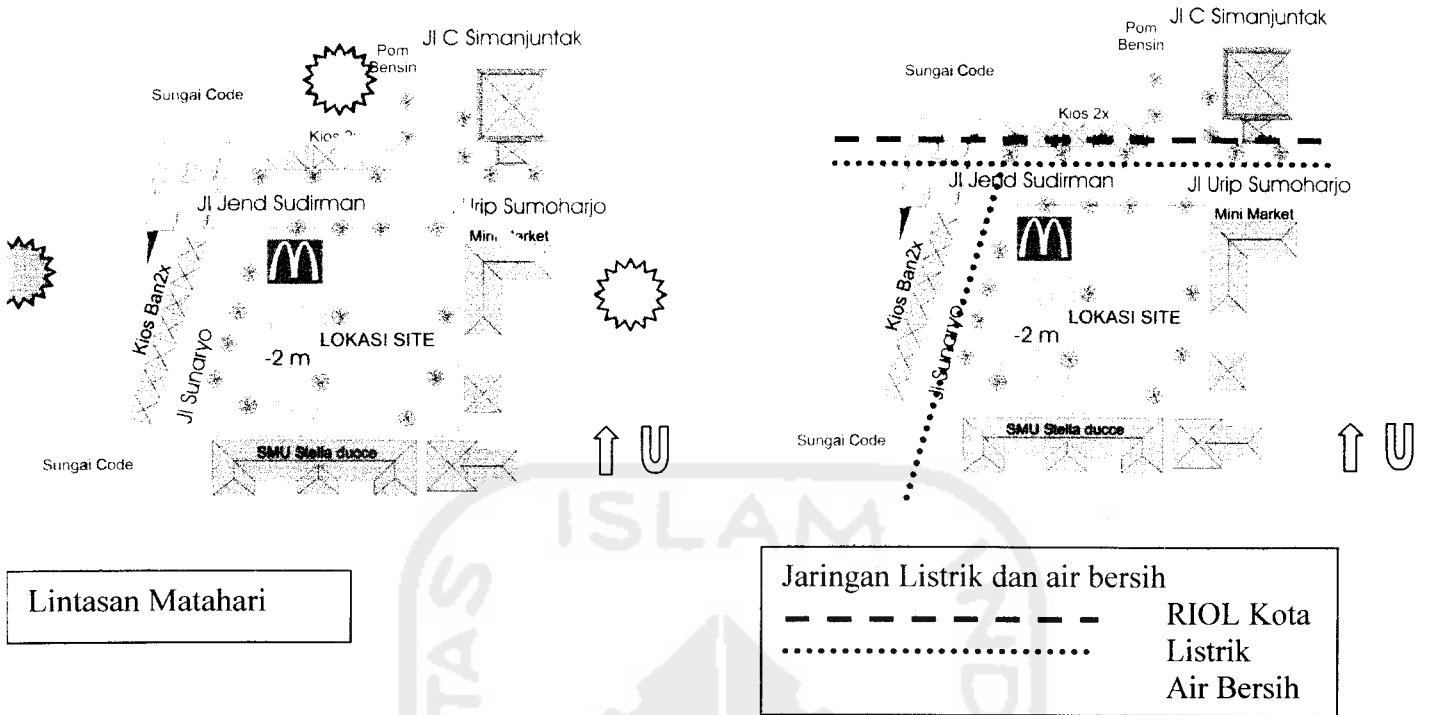
View kedalam bangunan  
 ++ Sangat Baik      - Kurang  
 + Baik                      -- Sangat Kurang



Tingkat Kebisingan  
 ++ Sangat Baik      - Tinggi  
 + Baik                      -- Sangat Tinggi



Drainase dan sanitasi



### 2.3. ANALISA PELAKU DAN KEGIATAN

#### 2.3.1. Kegiatan Pengunjung Kantor

##### A. Pola Kegiatan pengunjung kantor

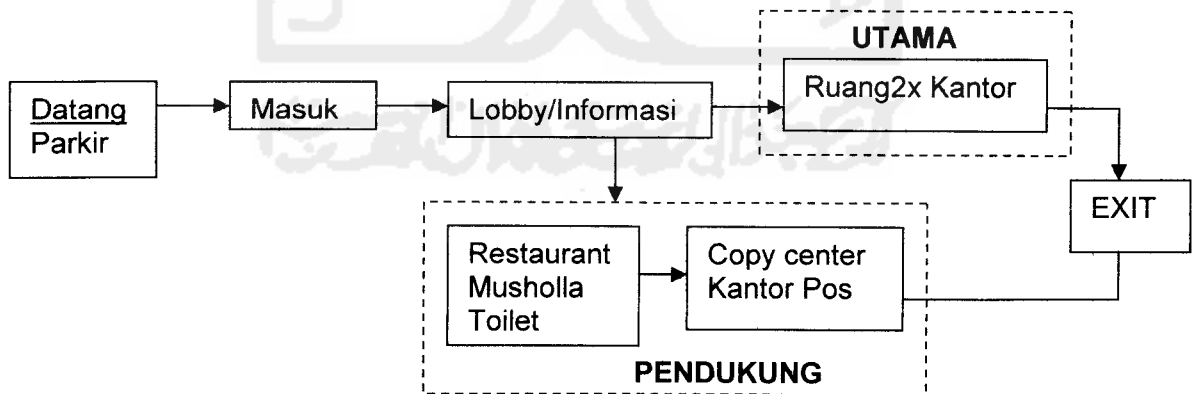


Diagram II.1  
Pola kegiatan pengunjung kantor  
Sumber : Analisis

**B. Pola Kegiatan Penyewa Kantor**

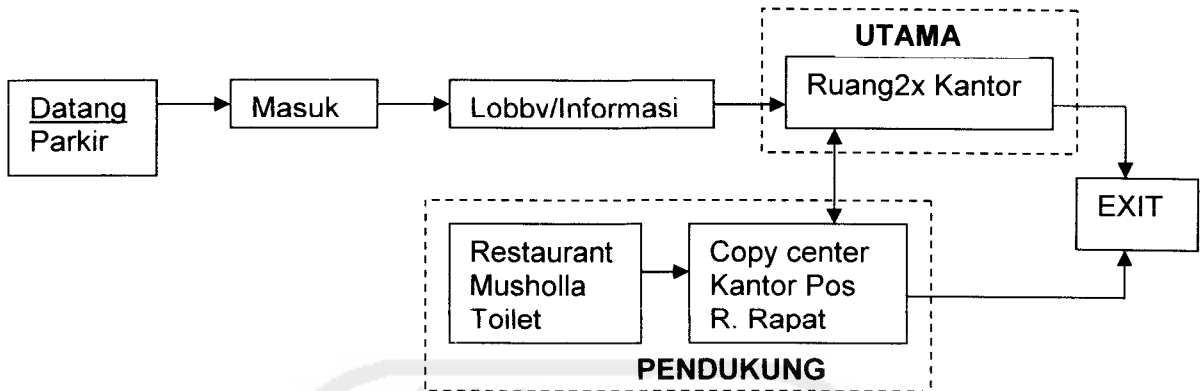


Diagram II.2  
Pola kegiatan penyewa kantor  
Sumber : Analisis

**C. Pola Kegiatan Pengelola Kantor**

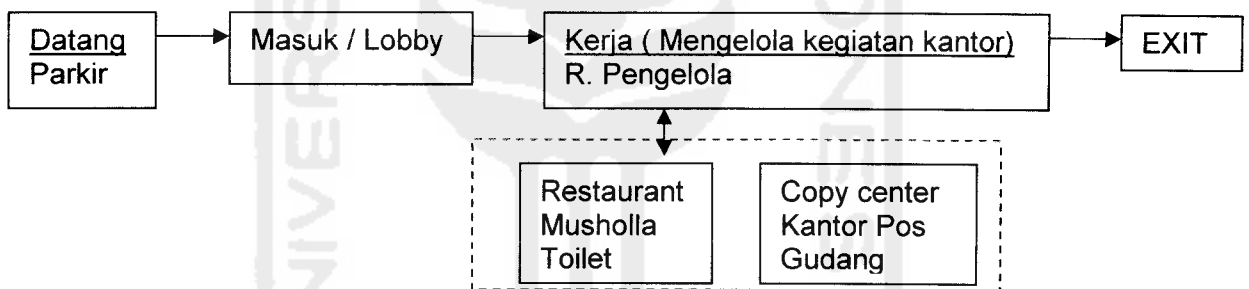


Diagram II.3.  
Pola kegiatan penyewa kantor  
Sumber : Analisis

**D. Pola Alur barang di dalam kantor**

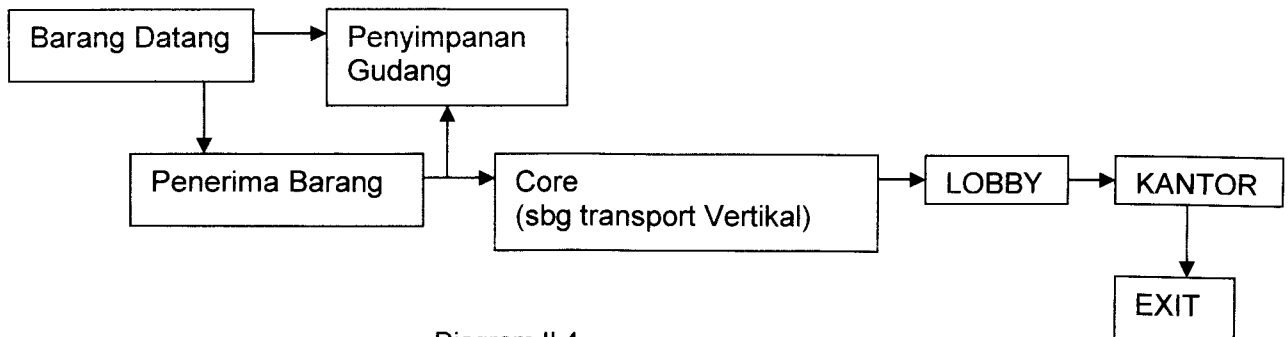


Diagram II.4  
Pola kegiatan pengelola kantor  
Sumber : Analisis

### 2.3.2. Analisa Karakter Kegiatan

#### Karakter kegiatan pada kantor sewa

Klasifikasi	Penyewa Kantor	Fungsi Komersial
Konsentrasi kegiatan	Memusat	Menyebar
Formalitas	Formal	Non formal
Suasana ruang	Tenang	Ramai
pergerakan	Lambat	Cepat
Akses	Terbatas	Bebas
Perubahan	Statis	Dinamis

Tabel II.1  
Karakter kegiatan Kantor Sewa  
Sumber : Analisis

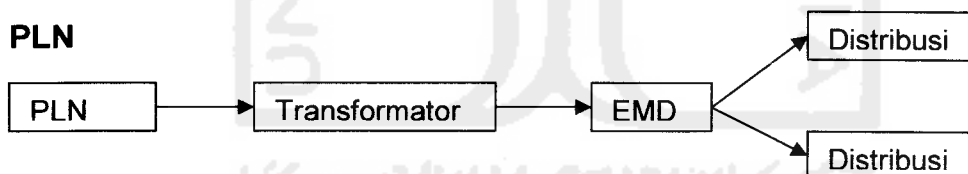
### 2.3.3. Analisis Sistem Utilitas

#### a. Sistem energi Listrik

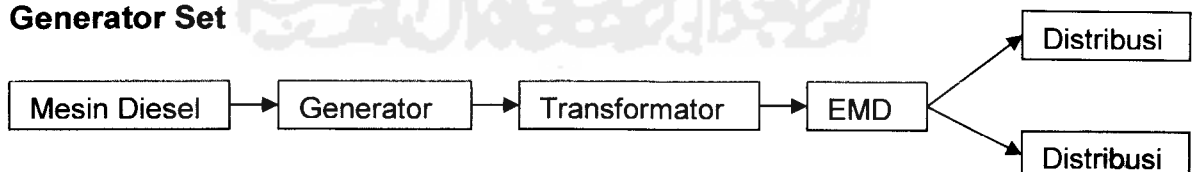
Sumber energi listrik yang utama diambil dari PLN sedangkan untuk cadangan bila listrik dari PLN mati maka diambil dari Generator Set

#### Sistem Kerja

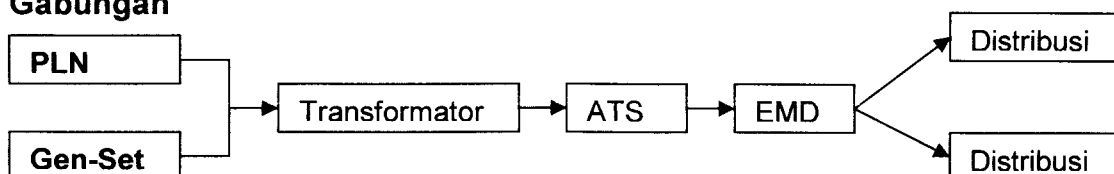
- **PLN**



- **Generator Set**



- **Gabungan**



Keterangan :

- ATS = Automatik Transfer Switch
- EMD = Electrical Main Device

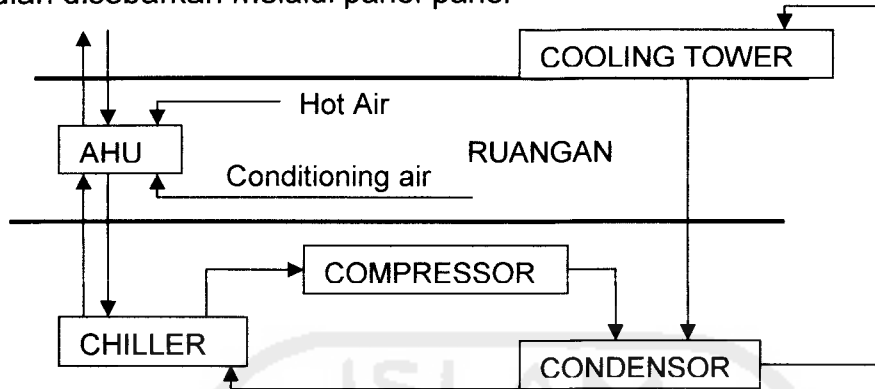
R. Pendukung :

- R. Genset
- Transformator



**b. Sistem Air Conditioning**

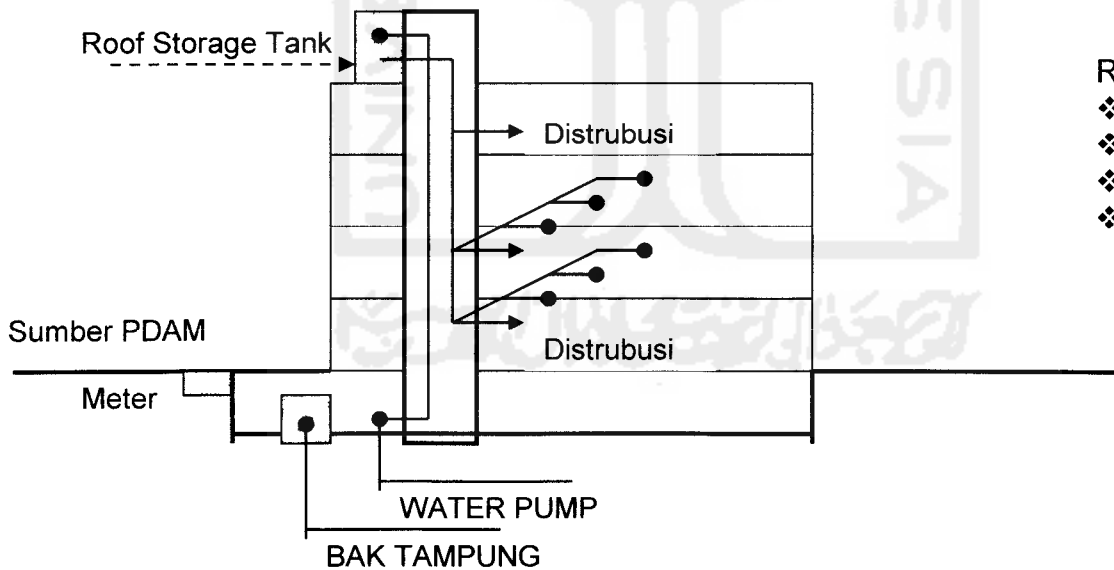
Sistem AC menggunakan AC central dimana mesin AC hanya ada satu kemudian disebarakan melalui panel-panel



- R Pendukung
- ❖ R. AHU
- ❖ R. Chiller
- ❖ Cooling Tower
- ❖ Shaft Ducting

**c. Fire Protection**

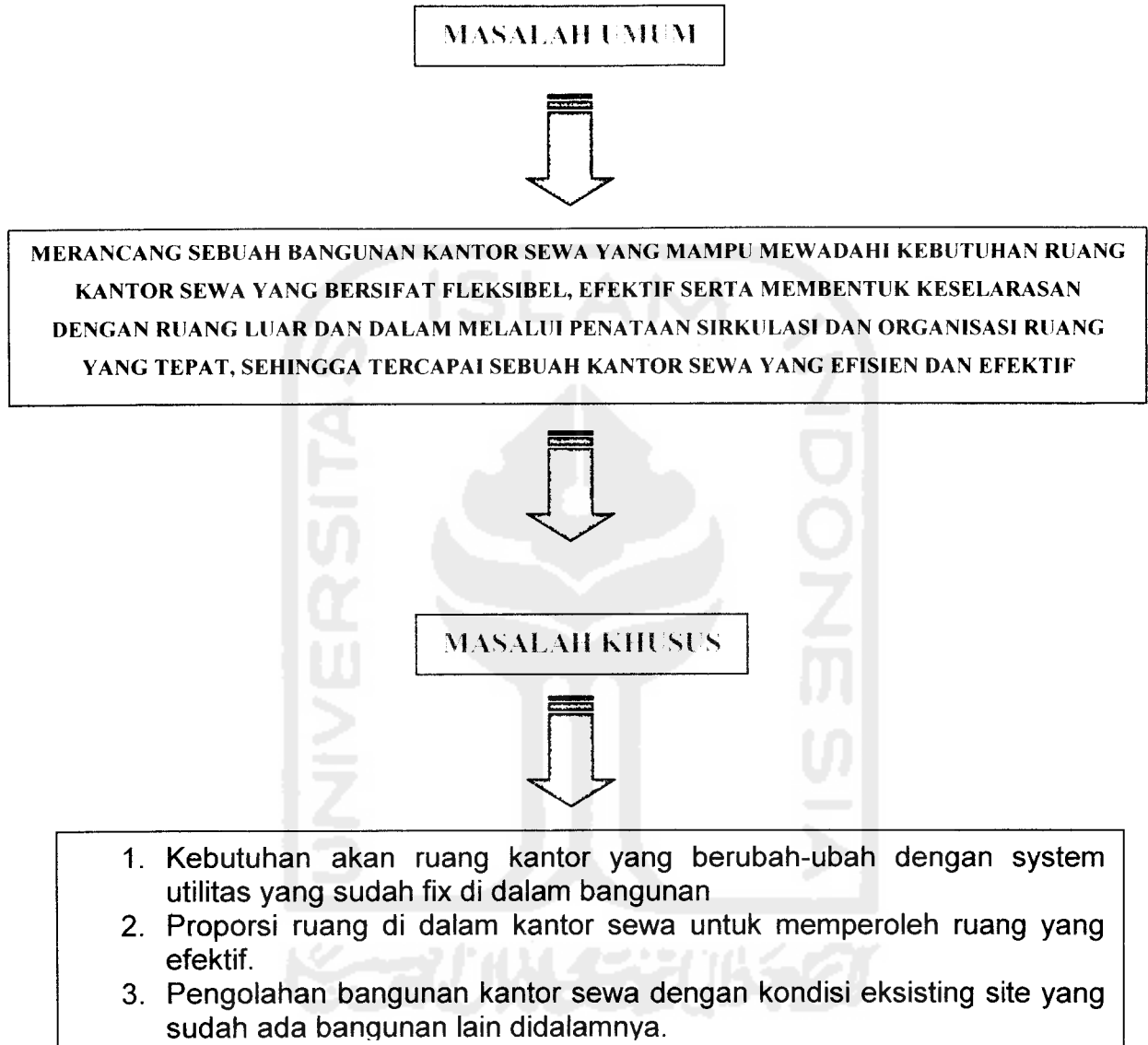
Menggunakan system pipa basah ( wet pipe ) dimana pipa sprinkler selalu berisi air. Karena cairan selalu siap dalam pipa maka system ini lebih responsive apabila terjadi kebakaran.



- R. Pendukung
- ❖ Bak Air
- ❖ R. Mesin
- ❖ Water Tower
- ❖ Shaft Air

## 2.4. PROBLEMATIKA RANCANGAN

### 2.4.1. Tinjauan Masalah

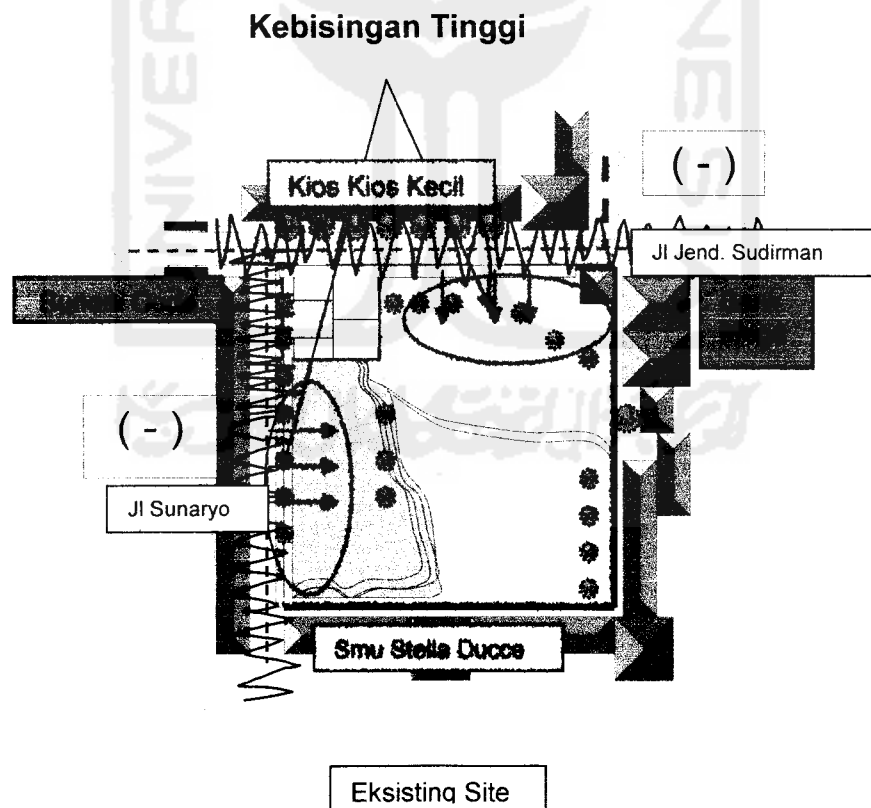


## 2.4.2. Penyelesaian Masalah

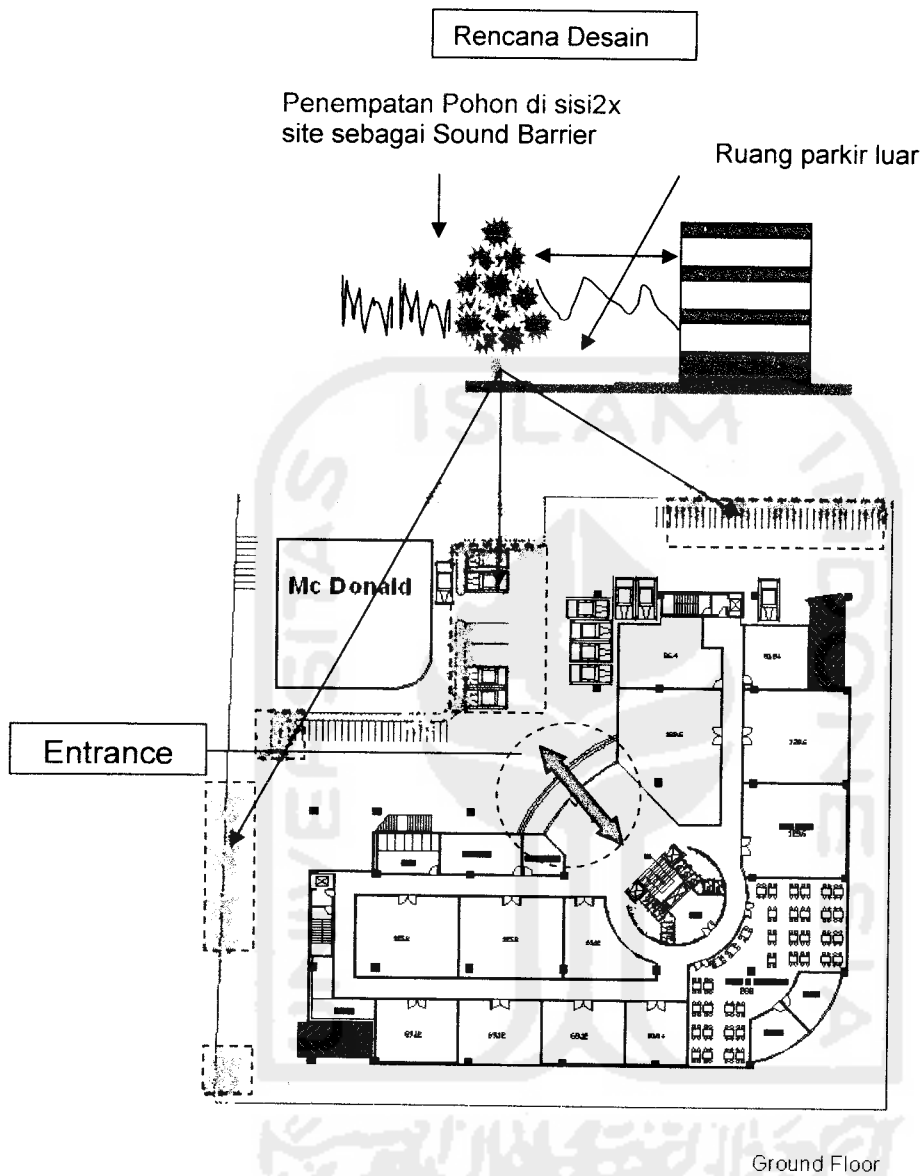
### 2.4.2.1. Pengolahan bangunan kantor sewa dengan kondisi eksisting site yang sudah ada bangunan lain didalamnya.

#### a. Analisa noise ke dalam bangunan

Tingkat kebisingan yang sangat tinggi pada kawasan site sangat berpengaruh terhadap performa bangunan. Hal ini bisa terjadi mengingat site berbatasan langsung dengan jalur jalan raya yang sangat padat terutama pada sisi utara dan barat site sehingga untuk mengatasi ini maka akan direncanakan beberapa usulan desain untuk menanggulangi masalah ini. Adpaun usulan desain yang akan diterapkan untuk memberikan solusi terhadap masalah noise ke dalam bangunan adalah dengan membuat sound barrier berupa pohon-pohon yang ditempatkan di sisi-sisi bangunan yang terdapat noise tinggi.



Gmbr II. 3 Eksisting site  
( Sumber : Skematik Desain )

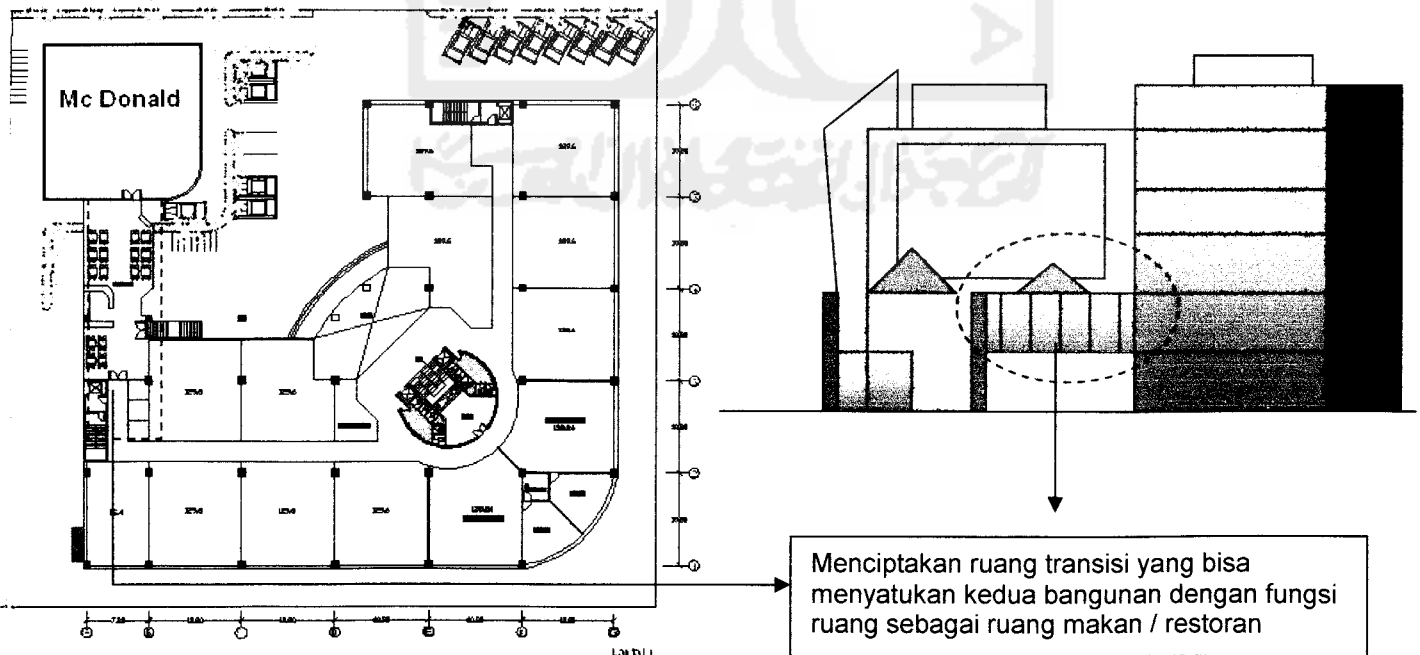
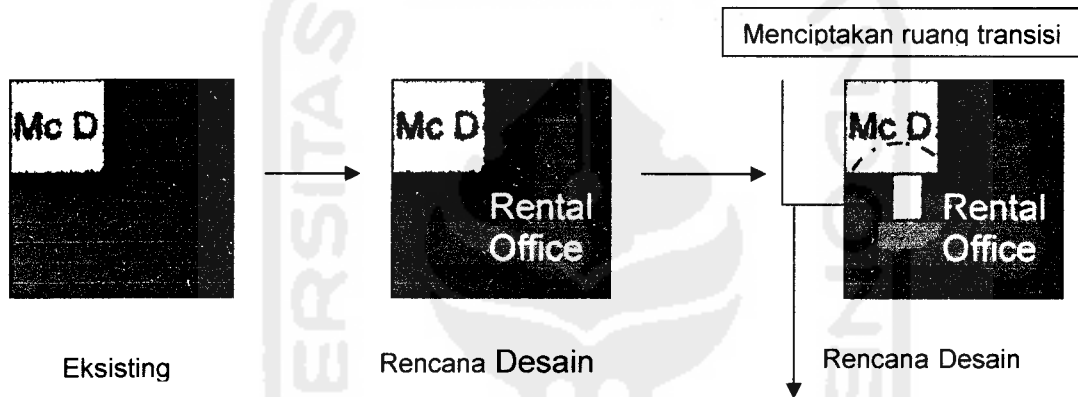


Gmbr II. 4 Ground Floor  
( Sumber : Skematik Desain )

Pada rencana desain Groundfloor pengolahan site berupa penempatan pohon sebagai sound barrier, penempatan ruang parkir luar yang bisa memberikan jarak yang ideal serta penempatan entrance ke dalam bangunan yang berada jauh dari sumber noise merupakan solusi desain yang akan diterapkan untuk mengatasi masalah noise diatas.

**b. Menciptakan Hubungan Ruang ( Ruang Transisi )**

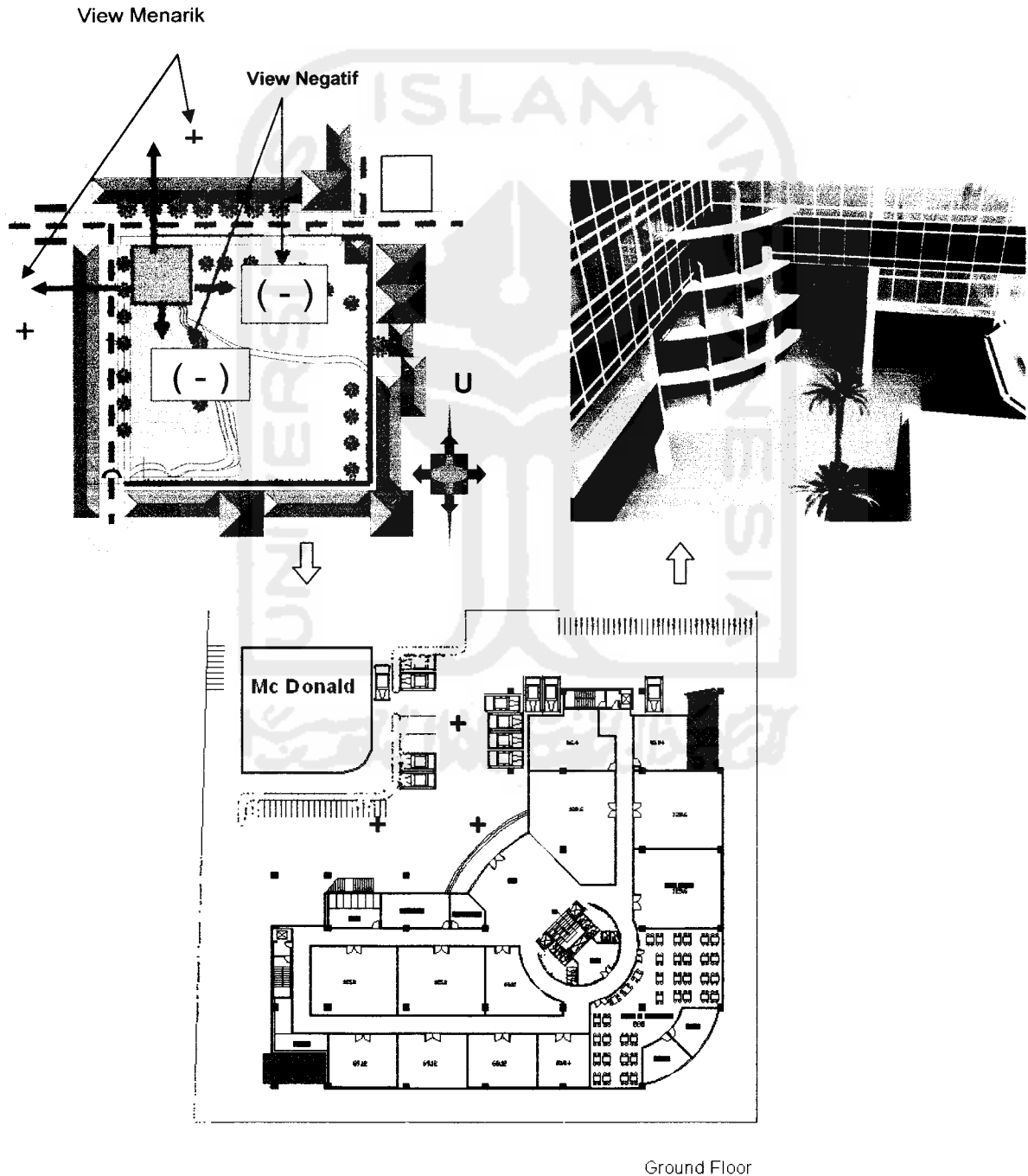
Pada kondisi eksisting site terdapat sebuah bangunan warung makan Mc Donald yang sudah berdiri terlebih dulu dan terletak di dalam satu kawasan site sehingga dalam pengolahan bangunan kantor sewa keberadaan dari bangunan Mc Donald dijadikan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dari bangunan kantor sewa dengan memberikan dan membuat bangunan transisi yang menyatukan kedua bangunan dengan konsep yang jelas dan harmonis.



Gmbr II.5. Denah lantai 1  
( Sumber : Skematik Desain )

**c. Analisi View**

Keberadaan bangunan kantor sewa yang bisa dijadikan sebagai view yang menarik / positif bagi bangunan bangunan Mc D yang pada eksisting sitenya tidak ada view yang menarik di sisi kanan dan belakang dari bangunan Mc D.

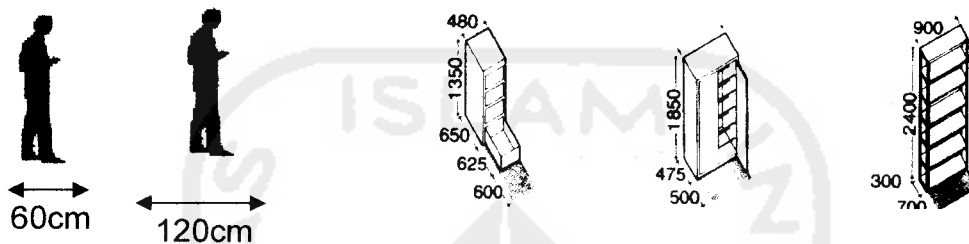


Gmbr II.6. Analisis view  
( Sumber : Skematik Desain )

2.4.2.2. Proporsi ruang layanan di dalam kantor sewa untuk memperoleh ruang yang efektif

A. Menentukan Modul Ruang Kantor Sewa

- a. Ukuran tubuh manusia dan ukuran perabot yang menghasilkan modul aktifitas.



Sirkulasi orang minimal = 60cm,

Ruang gerak aktifitas manusia = 120cm

Beberapa type dan ukuran meja penyimpanan di dalam kantor sewa

- b. Ukuran material atau bahan bangunan yang menghasilkan modul bahan.

Modul Horizontal ialah Ukuran perlengkapan dan peralatan kantor

Ukuran meja kerja 60cm x 100cm / 75cm x 120cm

Ukuran bahan bangunan umum di pasaran

Granit : 60cm x 90cm

90cm x 90cm

60cm x 120cm

120cm x 120cm

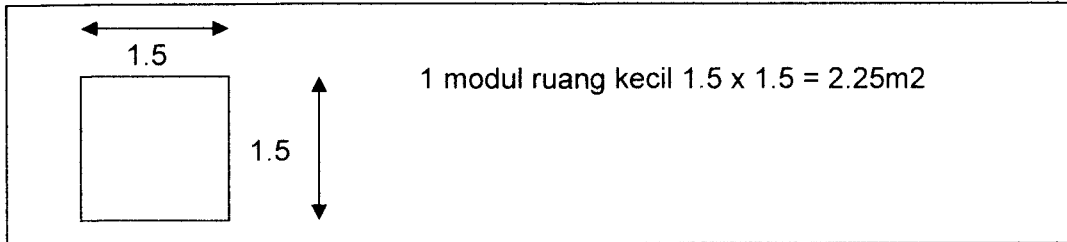
Vinyl : 30cm x 30cm

Marmer : 30cm x 30cm, 30cm x 60cm

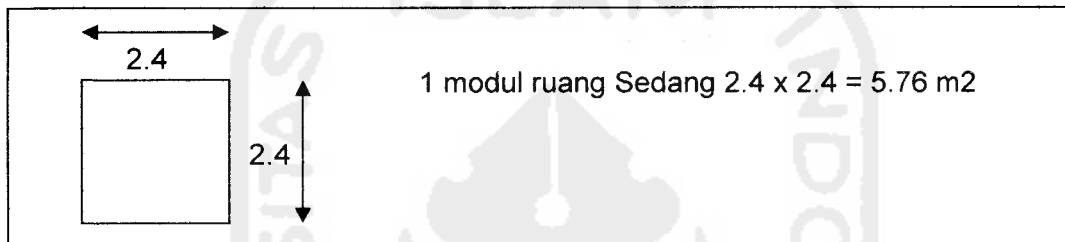
Dari ukuran data data ukuran diatas, diperoleh ukuran bahan bangunan dengan **kelipatan 30cm**

c. 3 Type modul ruang

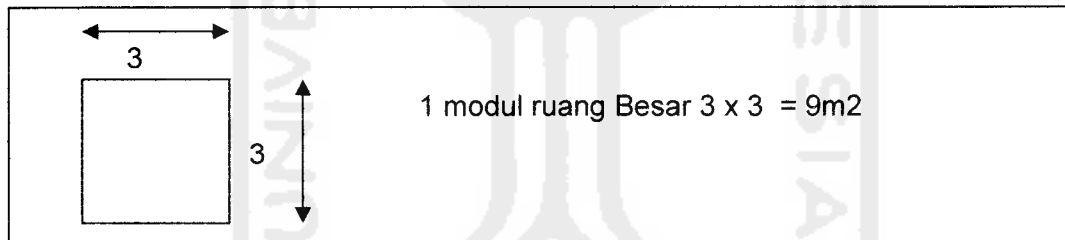
1. Modul Ruang Terkecil dengan luas modul  $1.5 \times 1.5 = 2.25 \text{ m}^2$



2. Modul Ruang Sedang dengan luas modul  $2.4 \times 2.4 = 5.76 \text{ m}^2$



3. Modul Ruang Besar dengan luas modul  $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$

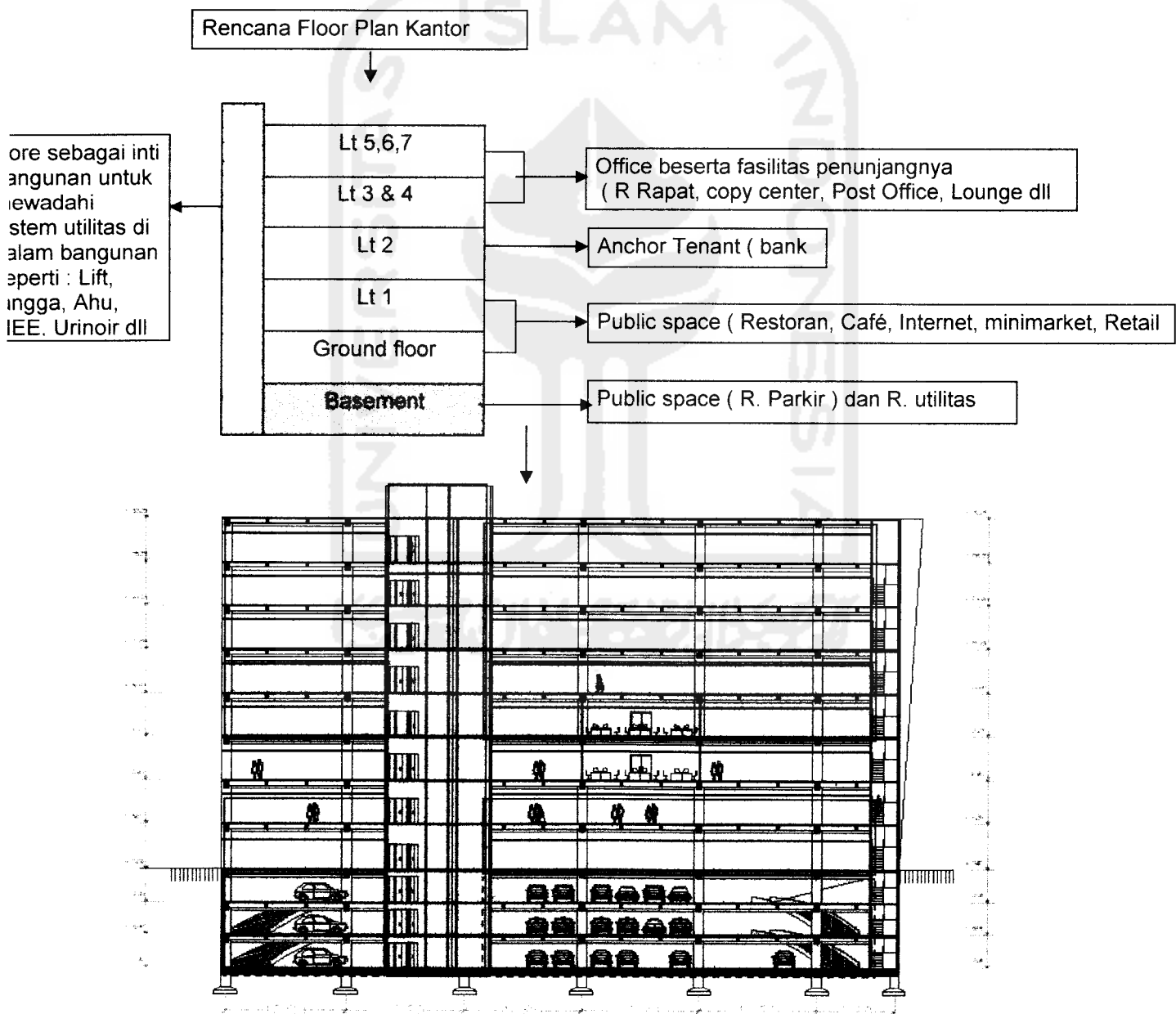


Berdasarkan study dari 3 type modul ruang diatas dengan besaran ruang yang berbeda beda maka modul yang akan diterapkan ke dalam bangunan kantor sewa adalah modul ruang type sedang yaitu modul dengan luas  $2.4 \times 2.4 = 5.76 \text{ m}^2$ . Hal ini dilakukan berdasarkan pertimbangan dari standart ruang yang terdapat di dalam buku data arsitek yaitu standar ruang untuk ruang kerja adalah sebesar  $4 - 6 \text{ m}^2$  sehingga modul type sedang dengan luas  $5.76 \text{ m}^2$  adalah modul yang lebih mendekati ukutan dari standart di dalam buku data arsitek tersebut.



**B. Membuat floorplan dari bangunan kantor sewa.**

Perencanaan floorplan yang benar sangat diperlukan dalam perencanaan pembangunan kantor sewa karena perencanaan tersebut akan sangat berpengaruh terhadap organisasi ruang yang ada di tiap-tiap lantai pada bangunan itu, selain itu berpengaruh juga terhadap sirkulasi, serta penempatan titik-titik servis yang ada di dalam bangunan tersebut. Adapun rencana floorplan yang akan diusulkan pada proses skematik desain ini adalah sebagai berikut :



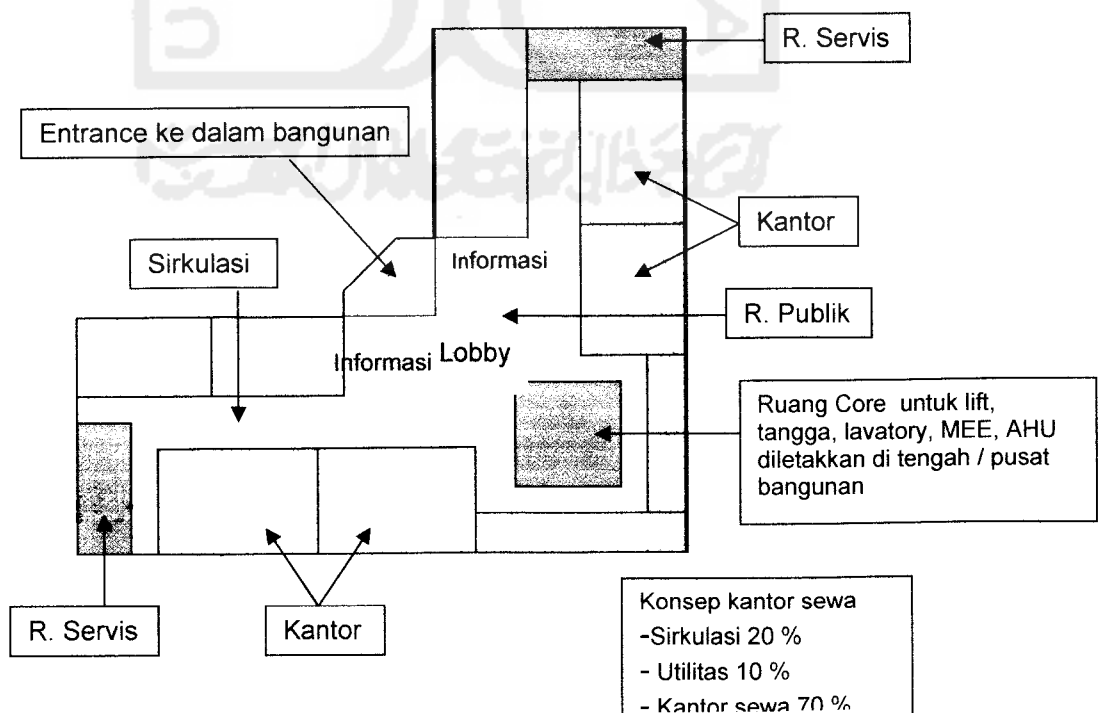
Gmbr II.7. Analisis view  
( Sumber : Skematik Desain )

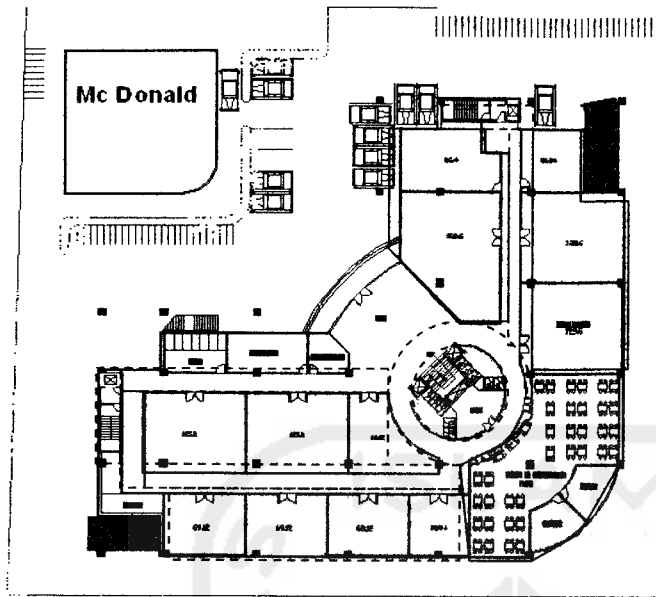
POTONGAN A- A'

- Untuk area basement dipergunakan sebagai public space dan ruang utilitas.
- Area Ground Floor dan lantai 1 direncanakan untuk area public space berupa area komersil.
- Area Lantai 2 direncanakan untuk area anchor tenant yaitu sebuah bank
- Area Lantai 3 - 7 direncanakan untuk ruang kantor beserta ruang penunjangnya.

**C. Membagi kantor sewa ke dalam beberapa zona / area berdasarkan standard bangunan kantor sewa yaitu :**

- Rentable area sebesar 70%, meliputi area yang disewakan dalam kantor.
- Zona main sirkulasi atau sirkulasi utama sebesar 20% dari area kantor sewa ( Koridor / Selasar )
- Zona Servis utility 10% Meliputi area pendukung kebutuhan kantor ( Transportasi vertical, lavatory, Shaft, Ahu dll ).





Keterangan :

Zona Servis

Zona Sirkulasi

Rentable Area

Luas bangunan	= 19200 m <sup>2</sup> .
Rentable Area 70%	= 13440 m <sup>2</sup>
Zona sirkulasi 20%	= 3840 m <sup>2</sup>
Servis utility 10%	= 1920 m <sup>2</sup>

Ground Floor

Gmbr II.8. Analisis zoning  
( Sumber : Skematik Desain )

#### D. Menentukan type kantor sewa

Type Kantor sewa	Grid	Luas ( m <sup>2</sup> )	Jumlah
Type Kecil	5.76 x 12	69.12	54
Type Sedang	5.76 x 24	138.24	44
Type Besar		2688	2
			100

Tabel II.2. Type kantor sewa  
( Sumber : Skematik Desain )

##### a. KANTOR TYPE BESAR ( ANCHOR TENANT )

KARAKTERISTIK RUANG :

1. SEBAGAI ANCHOR TENANT ( BANK MANDIRI & BANK SYARIAH )
2. TERDIRI DARI DUA UNIT @ 2688 m<sup>2</sup>
3. TIAP UNIT MENEMPATI 3 LANTAI YAITU : LANTAI 3,4 DAN 5
4. MEMILIKI RUANG-RUANG SEPerti BANK PADA UMUMNYA SEPerti :
  1. RUANG HALL

2. TELLER
3. CUSTOMER SERVICE
4. R. TUNGGU
5. BAG. UMUM
6. BAG. KREDIT
7. ATM
8. R. KHASANAH
9. R. PIMPINAN
10. R. SEKRETARIS
11. R. RAPAT

**b. KANTOR TYPE SEDANG**

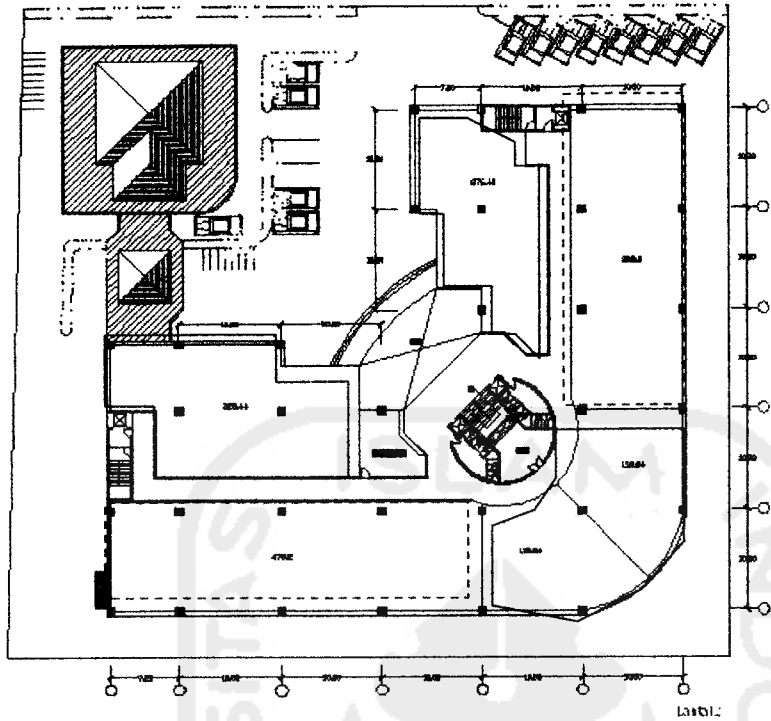
**KARAKTERISTIK RUANG :**

1. TERDIRI DARI KANTOR2X JASA, KANTOR TELEKOMUNIKASI
2. TERDIRI DARI 44 UNIT SETIAP UNIT MEMILIKI LUASAN KRANG LEBIH @ 138.24 m<sup>2</sup>
3. MEMILIKI RUANG-RUANG SEPERTI PADA KANTOR2X JASA SEPERTI :
  1. RUANG LAYANAN / CUSTOMER SERVICE
  2. RUANG PIMPINAN
  3. RUANG SEKRETARIS
  4. RUANG STAFF ( MARKETING, ADMINISTRATIF )
5. RUANG. KONSULTASI.
6. RUANG RAPAT.

**c. KANTOR TYPE KECIL**

**KARAKTERISTIK RUANG :**

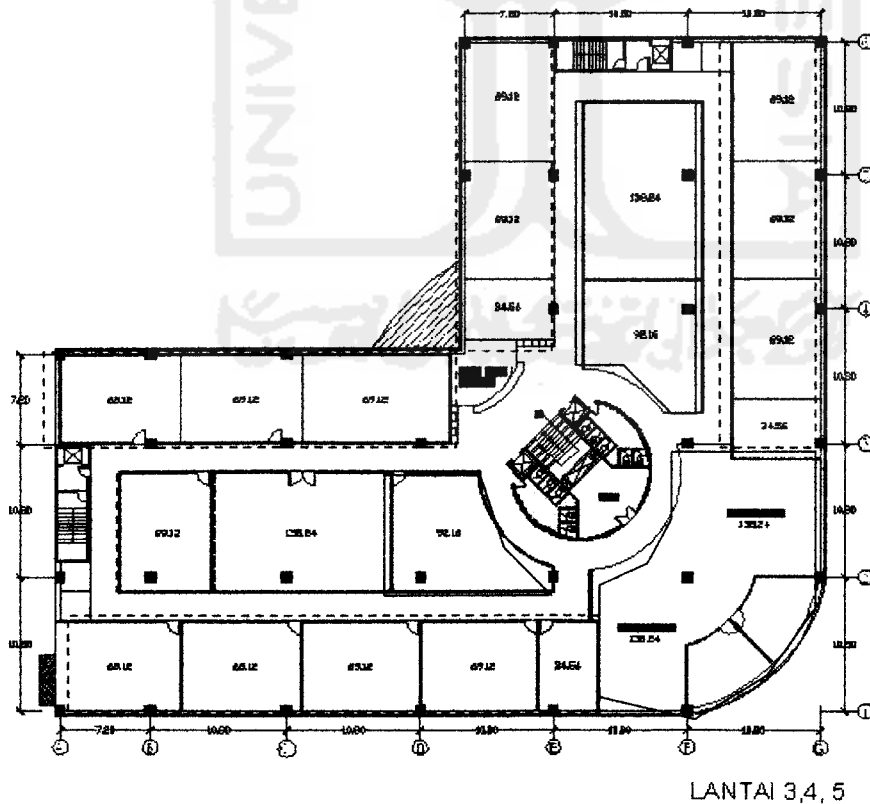
1. UNTUK KANTOR2X YANG HANYA MEMBUTUHKAN RUANG KERJA MINIMUM NAMUN TETAP REPRESENTATIF.
2. TERDIRI DARI 54 UNIT SETIAP UNIT MEMILIKI LUASAN KURANG LEBIH @ 69.12 m<sup>2</sup>
3. MEMILIKI RUANG-RUANG SEPERTI PADA KANTOR2X JASA SEPERTI :
  1. RUANG MANAJER / PIMPINAN
  2. RUANG PROFESIONAL
  3. RUANG ADMINISTRATIF



Keterangan :

Anchor tenant

Gmbr II.9. Anchor tenant  
( Sumber : Skematik Desain )



Keterangan :

Kantor Type Kecil

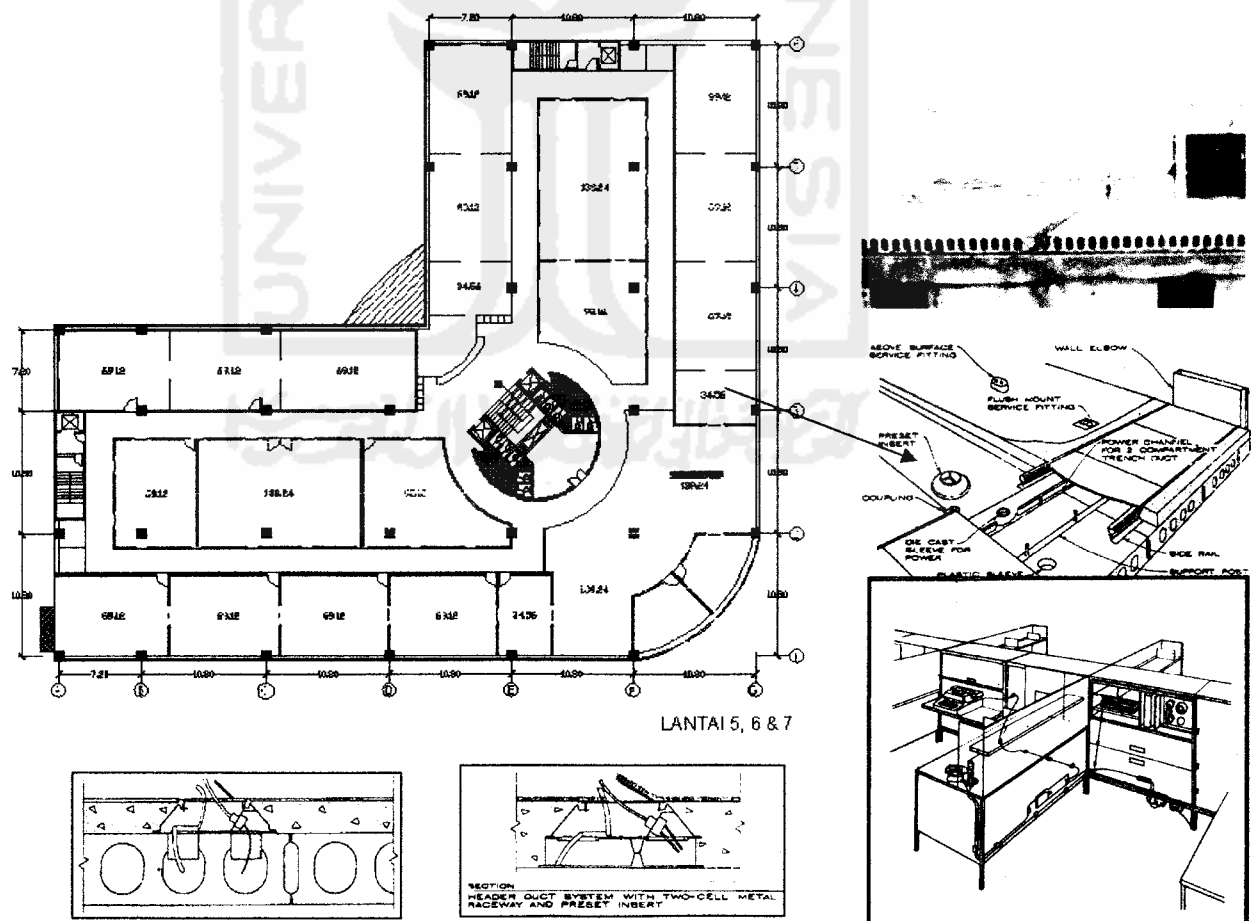
Kantor Type Sedang

Penunjang

Gmbr II.10. kantor type kecil dan sedang  
( Sumber : Skematik Desain )

**2.4.2.3. Adanya kebutuhan akan ruang kantor yang berubah ubah dengan sistem utilitas di dalam kantor sewa yang sudah fix.**

- Merencanakan sistem utilitas di dalam bangunan dengan menggunakan raising floor untuk mewedahi sistem elektrikal yang bisa mengakomodasi kebutuhan akan ruang yang selalu berubah-ubah.
- Pendistribusian jaringan elektrikal yang akan diwadahi adalah jaringan electrical berupa jaringan listrik dan jaringan telepon
- Sistem jaringan utilitas ( wiring ) pada bangunan ini adalah melalui rising floor yang kemudian keluar ke tiap modul ruang melalui Floor Outlet Box ( FOB ).
- Pusat Kontrol jaringan telepon diatur melalui ruang PABX yang berada di tengah bangunan
- Penerapan floor outlet box pada bangunan ditempatkan pada modul2x ruang yang sudah fix sehingga besaran ruang yang berubah2x tidak akan mempengaruhi perletakan FOB



Gmbr II.11. Penerapan FOB

( Sumber : Skematik Desain )

# **BAB III**

# **PENGEMBANGAN DESAIN**



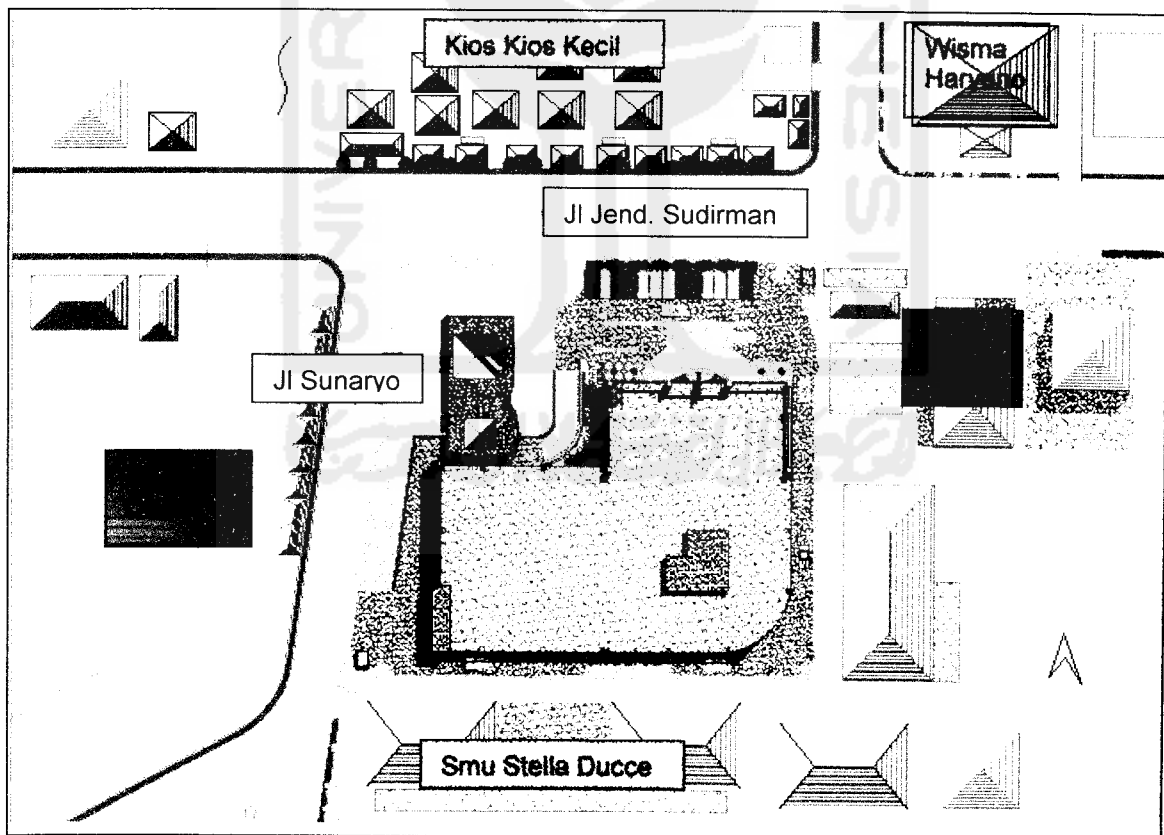
**Rental Office in Yogyakarta**

### BAB III PENGEMBANGAN DESAIN

Pada Tahap pengembangan desain rancangan secara spesifik lebih mengarah pada penyelesaian masalah, baik masalah umum maupun masalah khusus yang ada sebelumnya pada bangunan kantor sewa ini.

Pada kondisi eksisting site terdapat sebuah bangunan warung makan Mc Donald yang sudah berdiri terlebih dulu dan terletak di dalam satu kawasan site sehingga dalam pengolahan bangunan kantor sewa keberadaan dari bangunan Mc Donald dijadikan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dari bangunan kantor sewa dengan memberikan dan membuat bangunan transisi yang menyatukan kedua bangunan dengan konsep yang jelas dan harmonis.

#### 3.1. SITUASI

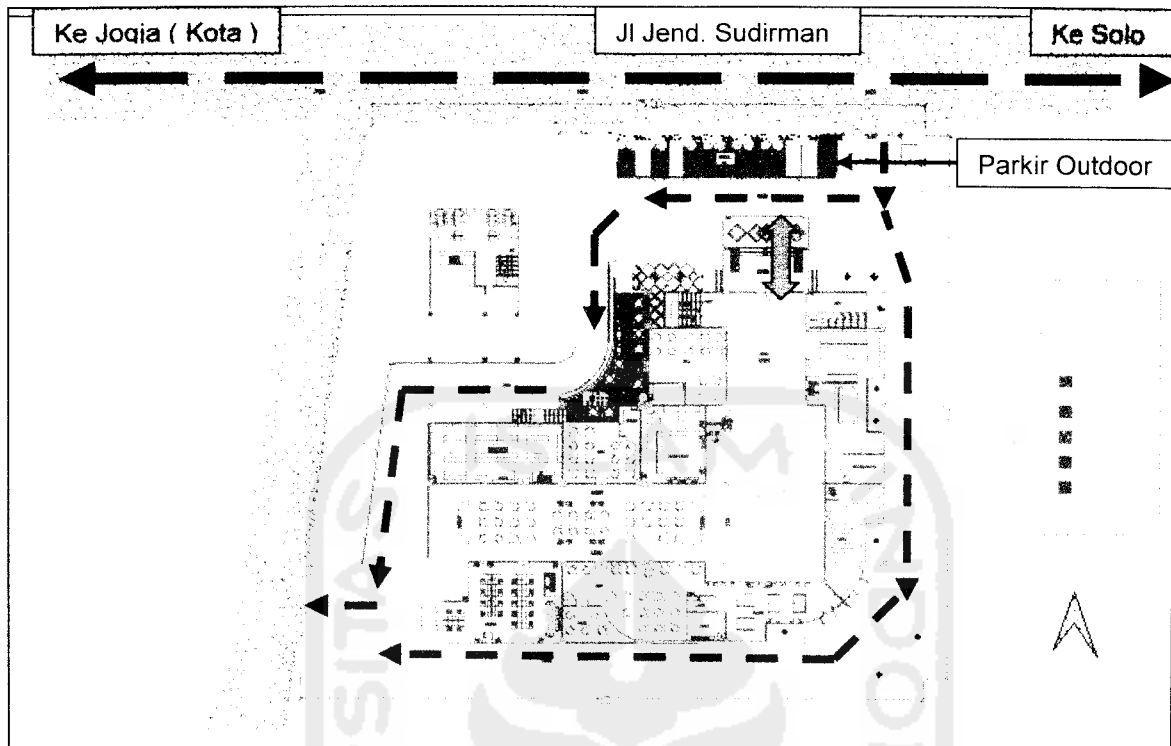


Gmbr III.1. Situasi

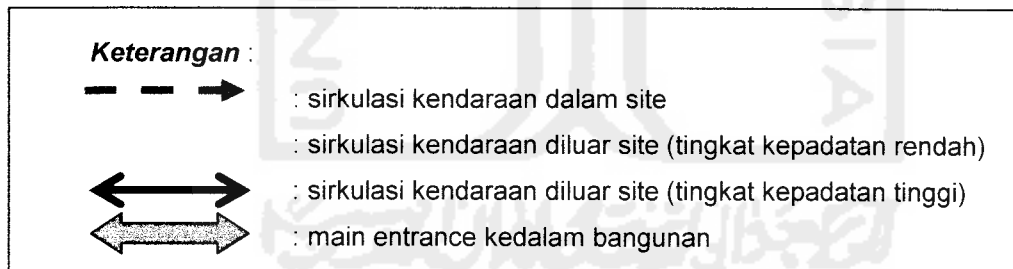
( Sumber : Pengembangan Desain )



3.2. SITEPLAN



Gmbr III.2. Siteplan  
( Sumber : Pengembangan Desain )



Sirkulasi Utama menuju bangunan ini dapat dicapai dari JL Jend Sudirman sedangkan untuk sirkulasi keluar dari bangunan melalui Jl Sunaryo.

Konsep Jalur sirkulasi di dalam bangunan kantor sewa dibuat sesuai dengan jalur sirkulasi yang ada sebelumnya yaitu jalur sirkulasi dari bangunan Mc Donald, namun terdapat pemisahan jalur sirkulasi masuk menuju bangunan antara bangunan Mc D dan Kantor sewa yang dimaksudkan untuk memberikan batasan – batasan site antara kedua bangunan dan juga untuk membedakan jalur sirkulasi bagi pengunjung yang ingin memasuki bangunan

Mc D dan bangunan Kantor sewa sehingga terdapat pemisahan yang jelas di antara keduanya sedangkan untuk jalur sirkulasi keluar dibuat sama yaitu melalui jalan Sunaryo. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jalur sirkulasi 1 arah sehingga tidak terjadi crash antara mobil yang masuk dan mobil yang keluar, selain itu pertimbangan jalur sirkulasi keluar melalui jalan Sunaryo adalah karena jalan tersebut bukan merupakan jalan utama sehingga tingkat kepadatannya rendah.

### 3.3. DENAH

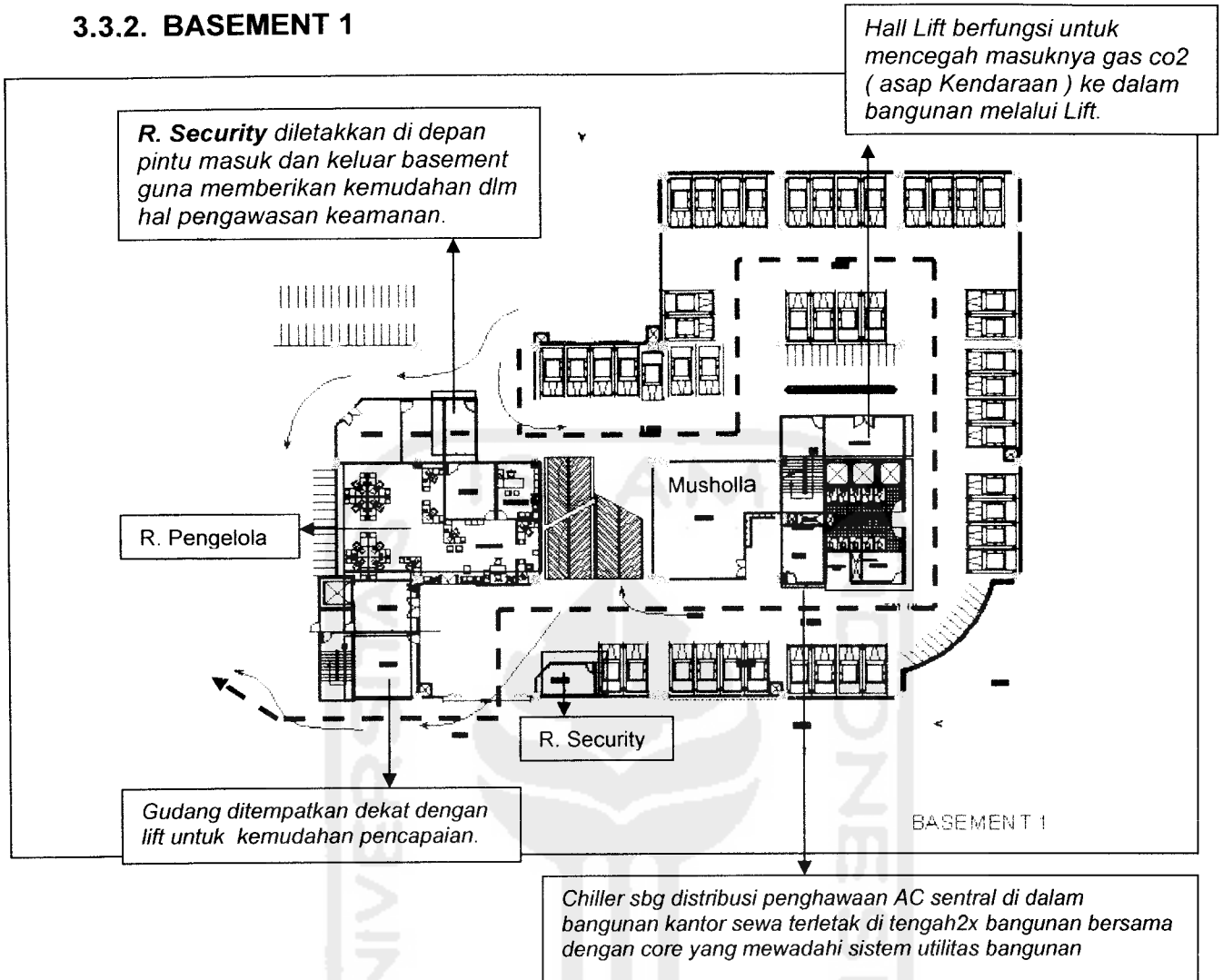
#### 3.3.1. BASEMENT

Pada rental office ini terdapat 3 buah basement yang difungsikan sebagai area servis untuk parkir kendaraan bermotor, R. Security, gudang, musholla hall lift, serta area utilitas bangunan ( Lift, R. Tangga, R.Genset, Chiller, R. MEE, R. Pompa, Bak Tampung, Toilet ). Ketinggian antar basement pada kantor sewa ini adalah 3,5 meter dengan asumsi perhitungan balok yang ada di basement adalah 0.9 m sehingga tinggi basement efektif 2.4 meter. Sedangkan kapasitas parkir mobil yang ada di dalam basement adalah sebanyak 190 mobil. Adapun tabel kapasitas parkir kendaraan di dalam kantor sewa ini dapat dilihat melalui tabel sebagai berikut :

Kapasitas Parkir	Mobil	Motor
Basement 1	45	26
Basement 2	72	26
Basement 3	73	26
Parkir Luar	13	43
Total	203	121

Tabel III.1. Kapasitas Parkir Kendaraan  
( Sumber : Pengembangan Desain )

3.3.2. BASEMENT 1



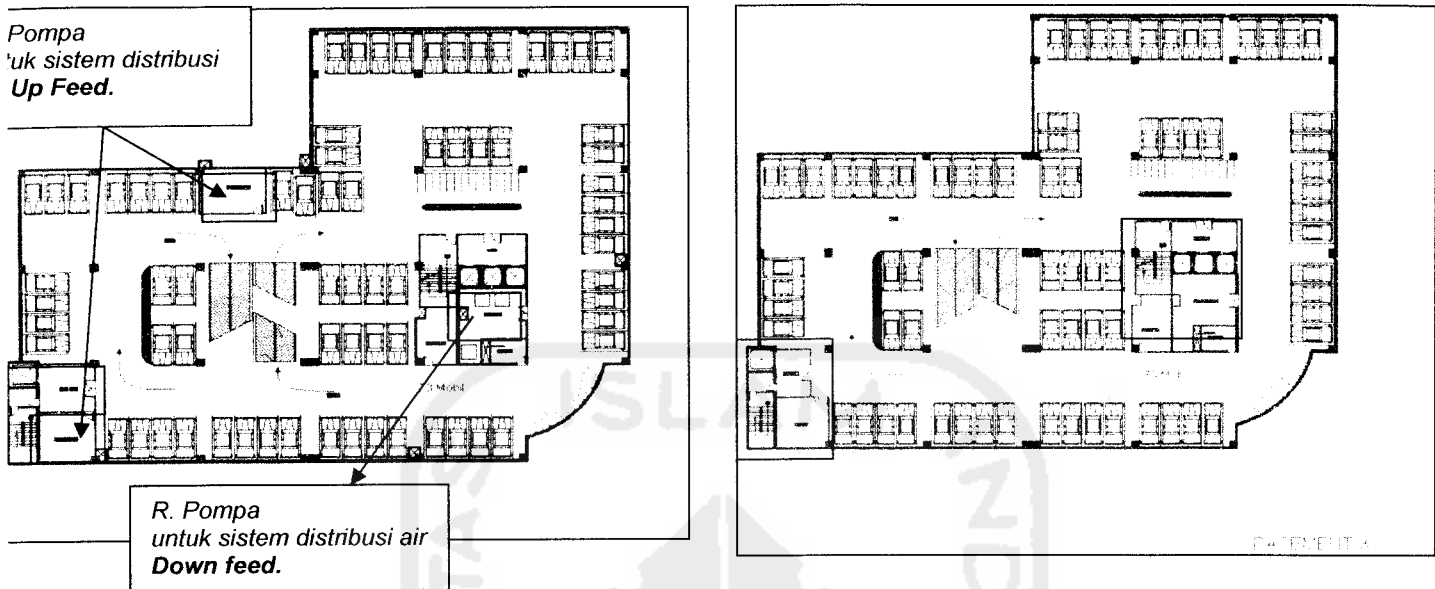
Gmbr III.3. Basement 1

( Sumber : Pengembangan Desain )

Pada Basement 1 Fungsi utama dari Area ini digunakan sebagai area servis yaitu sebagai area parkir kendaraan bermotor, sedangkan kapasitas kendaraan bermotor yang bisa diwadahi adalah sebanyak 45 mobil, untuk fungsi lain pada basement 1 ini terdapat ruang pengelola, ruang CCTV, musholla, ruang satpam, gudang, ruang genset, chiller, serta ruang bak tampung sampah.

Pada basement 1 R. Security diletakkan di depan pintu masuk dan pintu keluar basement, hal ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan bagi pengelola gedung dalam mengawasi dan mengontrol sirkulasi kendaraan yang keluar masuk bangunan yang terkait erat dengan masalah keamanan.

### 3.3.3. BASEMENT 2 & 3



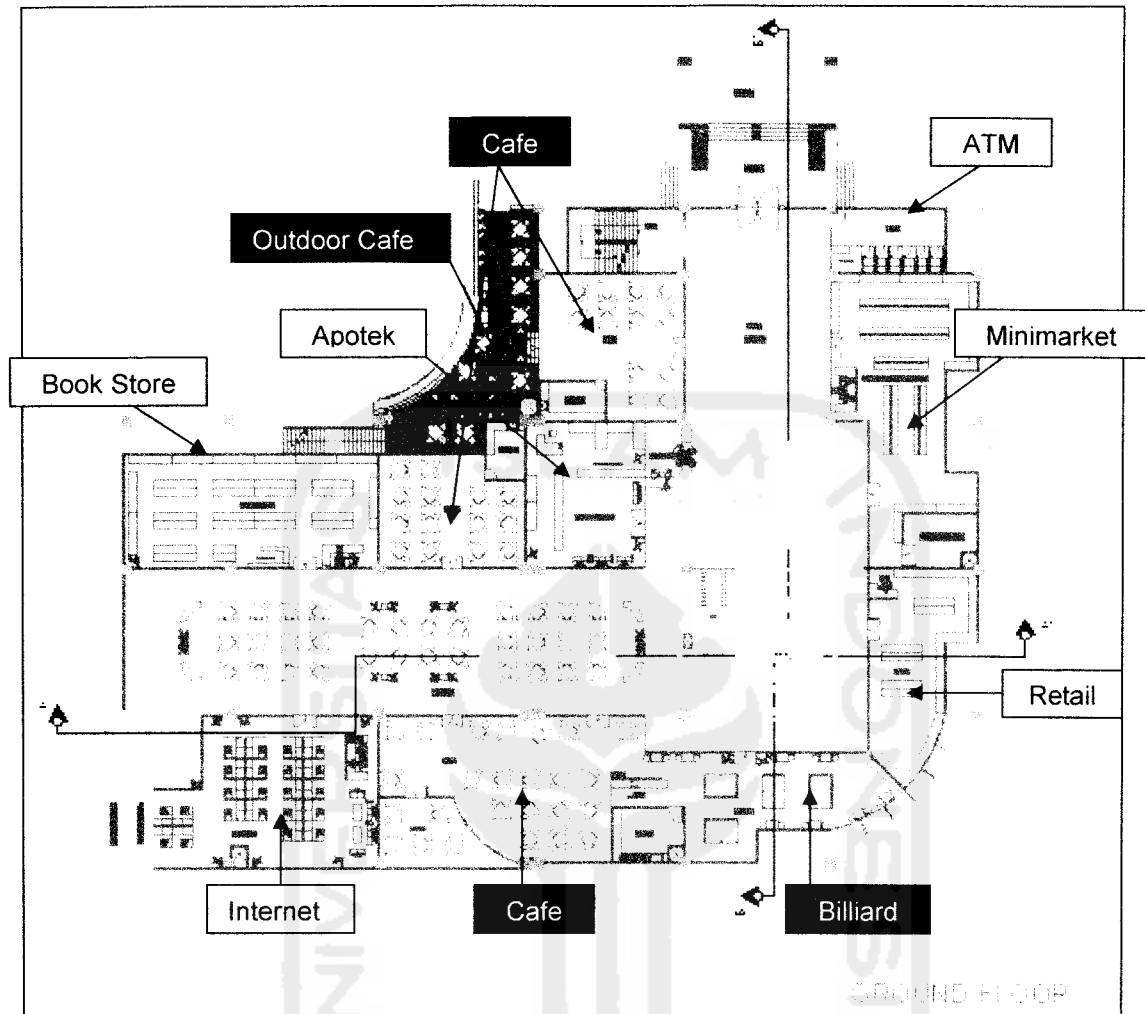
Gmbr III.4. Basement 2 & 3  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Pada area basement 2 & 3 fungsi dan karakteristik ruang yang ada di dalamnya hampir sama dengan area basement 1 dengan fungsi ruang adalah sebagai berikut : Ruang parkir kendaraan bermotor ( Mobil ) yang kapasitasnya lebih besar dari area basement 1 yaitu sebanyak 73 mobil, R. security, Gudang, R. MEE, Ruang pompa, serta bak tampung yang berguna untuk system sanitasi di dalam bangunan.

Ruang pompa yang terdapat pada basement 2 digunakan untuk menyalurkan distribusi air bersih ke dalam bangunan dengan menggunakan 2 macam Sistem Distribusi yaitu :

1. Sistem Up feed
  - Digunakan untuk memwadhahi kebutuhan air bersih pada basement, lantai ground floor dan lantai 1 ( food court )
  - Menggunakan shaft restoran yang tersebar di di sekeliling bangunan ( 5 buah shaft ) dalam pendistribusiannya.
  - Supply air bersih pada lantai 1 ditujukan untuk mensupply kebutuhan air bagi restoran ( Food Court ).
2. Sistem Down Feed
  - Digunakan untuk distribusi air bersih dari lantai 7 – 2 ( Office )

### 3.3.4. Ground Floor

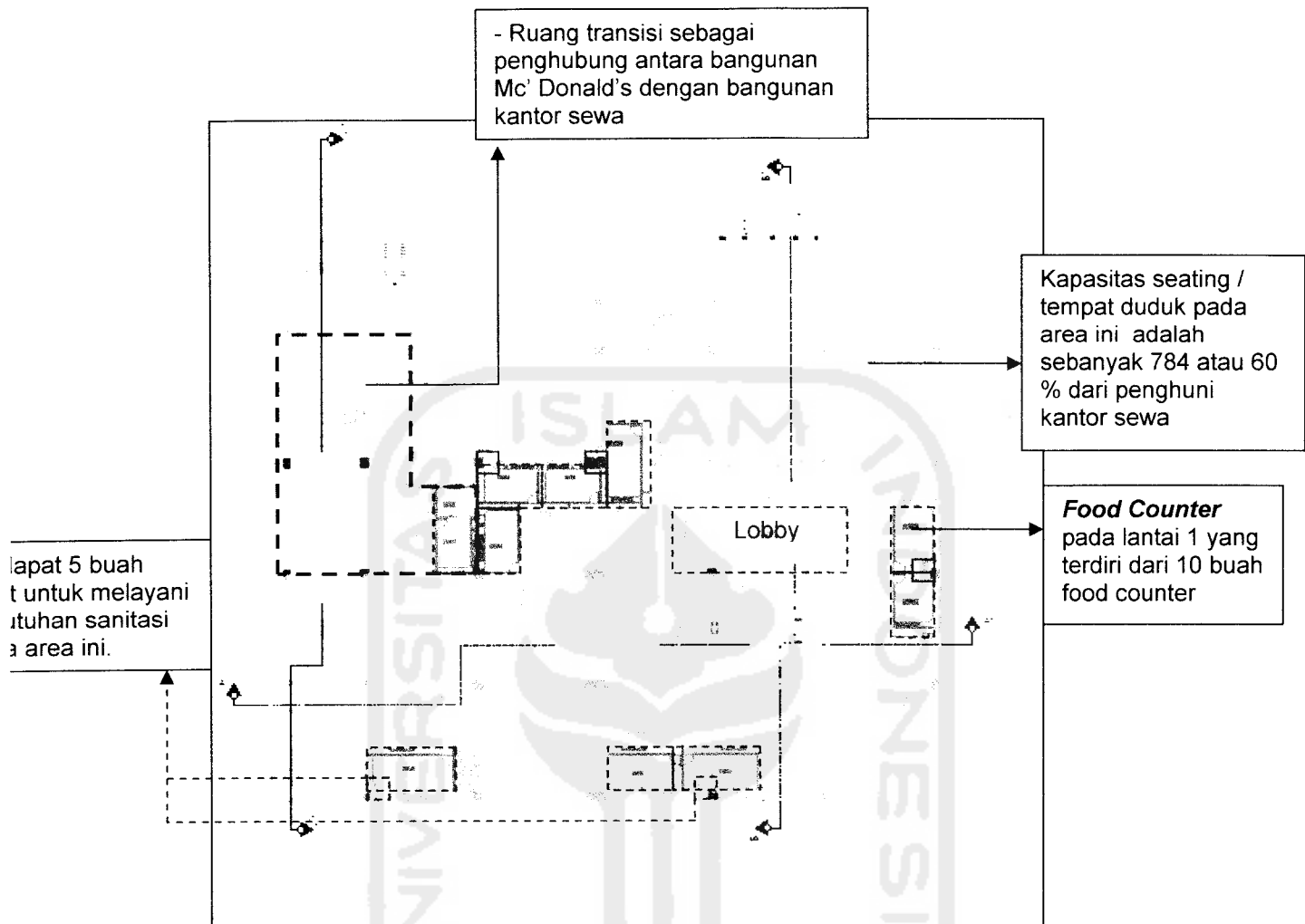


Gmbr III.5. Denah Ground Floor

( Sumber : Pengembangan Desain )

Denah Ground Floor pada bangunan kantor sewa ini difungsikan sebagai public space dengan konsep pelayanan 24 jam sehingga karakteristik dari tenant yang menghuni area ground floor ini disesuaikan dengan konsep tersebut. Adapun organisasi ruang di dalam kantor sewa pada area ground floor ini adalah sebagai berikut : Entrance, Hall, Lobby, R. Informasi, R. ATM, Minimarket, Retail, Café, Apotek, Billiard, BookStore, dan Internet.

### 3.3.5. Denah Lantai 1



Gmbr III.6. Denah lantai 1  
( Sumber : Pengembangan Desain )

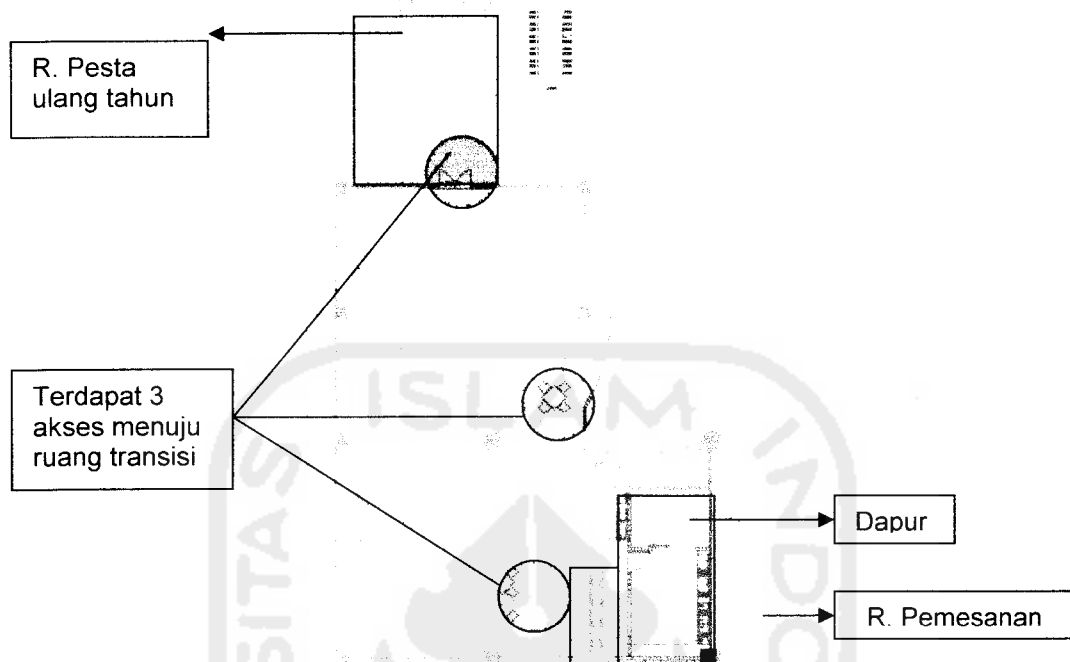
Denah Lantai 1 pada bangunan kantor sewa ini difungsikan sebagai public space yaitu sebagai area foodcourt untuk melayani kebutuhan makan khususnya bagi penghuni kantor sewa dan bagi pengunjung kantor sewa.

- **Konsep** perletakan area foodcourt yang sengaja diletakkan dalam satu kawasan lantai ini adalah dengan pertimbangan dan tujuan sebagai berikut :
  - menyatukan fungsi ruang yaitu sama-sama sebagai ruang publik yang mewadahi kegiatan dan aktifitas yang sama yaitu sebagai ruang makan ( food court ).
  - Memudahkan sistem utilitas di dalam bangunan.

- memberikan kemungkinan untuk terjadinya interaksi antar penghuni kantor sewa karena area food court ini terletak di dalam satu area.
- memberikan alternatif pilihan menu makanan yang beragam bagi penghuni kantor sewa karena ada beberapa counter makanan dalam satu area.
- Memberikan hubungan ruang yang harmonis dengan bangunan sekitar dalam hal ini adalah bangunan Mc Donald dengan adanya ruang transisi pada lantai 1 yang bertujuan menghubungkan kedua bangunan ke dalam fungsi yang sama yaitu sebagai ruang makan ( foodcourt area ) sehingga sesuai dengan konsep dan permasalahan yang ingin dipecahkan yaitu masalah hubungan bangunan kantor sewa dengan eksisting site ( Bangunan Mc Donald ).

Adapun spesifikasi dari FoodCourt yang menempati area lantai 1 pada bangunan kantor sewa ini adalah sebagai berikut :

- Terdiri dari 10 Buah Counter makanan
- Memiliki Occupancy pengunjung sebanyak = 784 pengunjung
- Sedangkan Occupancy penghuni gedung = +\_ 1500 orang
- sehingga food courts di lantai 1 ini bisa memenuhi kebutuhan makan penghuni kurang lebih sebesar 60% dari jumlah penghuni kantor sewa yang ada yaitu sebanyak 1500 orang.



Gmbr III.7. layout r. transisi  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Ruang transisi pada denah lantai 1 ini dibuat sebagai perpanjangan dari restoran Mc D yang ada di seberangnya sehingga kedua bangunan ini bisa menyatu tetapi ruang transisi tersebut tetap menjadi bagian dari bangunan kantor sewa sehingga luasan lantainya yang disewakan pada Mc D, hal ini bisa memberikan keuntungan antara kedua belah pihak.

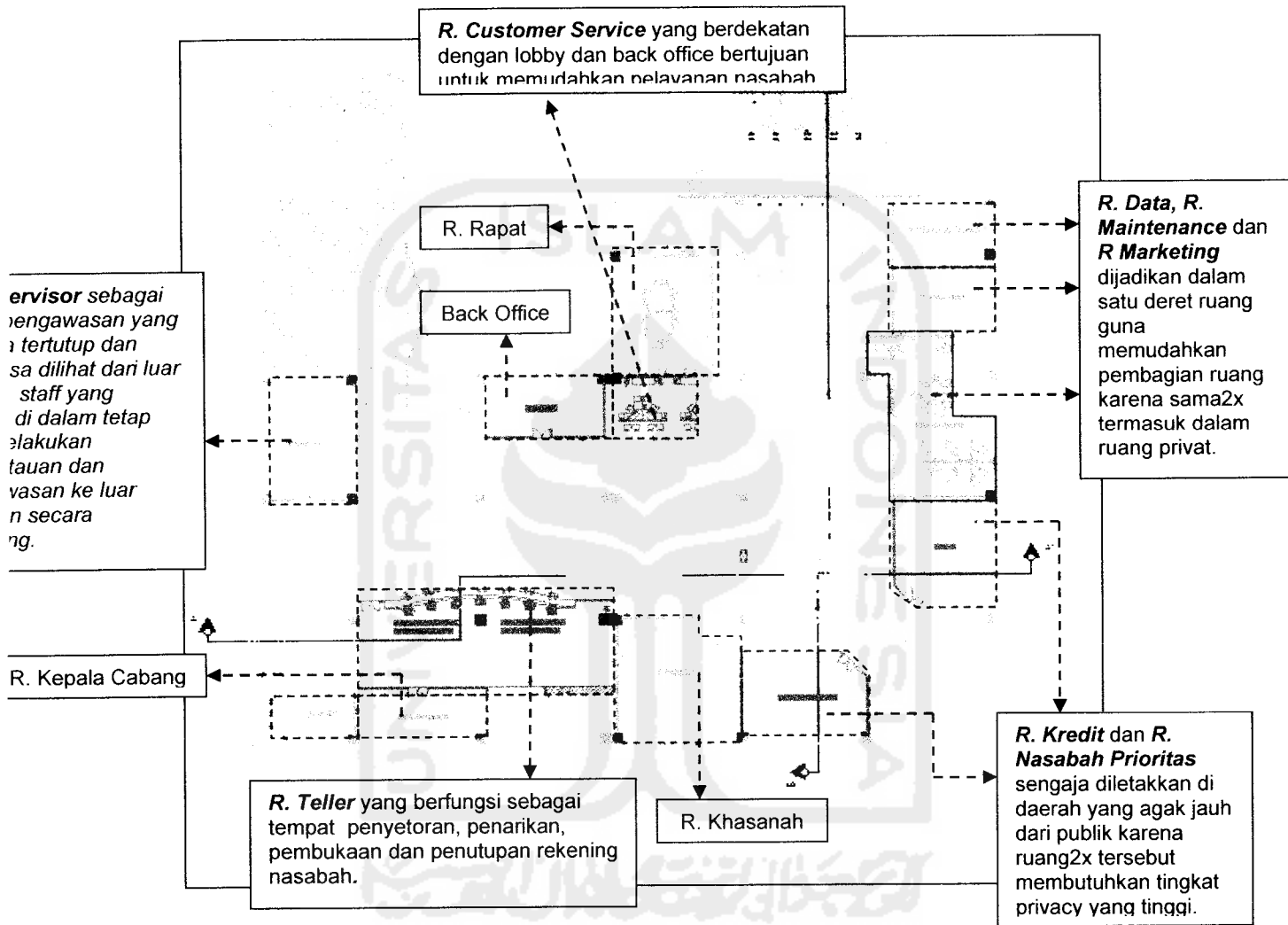
Adapun spesifikasi dari ruang transisi tersebut adalah sebagai berikut :

- Kapasitas Pengunjung \_ + 150 orang
- Akses menuju ruangan dapat dicapai melalui 3 titik sehingga bisa memberikan kemudahan bagi pengunjung.
- Memiliki dapur dan food counter sendiri untuk memberikan pelayanan yang cepat bagi pengunjung karena konsep Mc D sebagai warung cepat saji.
- Hubungan ruang yang harmonis antara kedua bangunan karena pada bangunan Mc D di lantai 2 nya terdapat ruang makan dan ruang untuk pesta ulang tahun sedang pada kantor sewa terdapat food court yang



juga terhubung dengan ruang transisi ini sehingga mempunyai karakteristik dan fungsi ruang yang sama.

3.3.6. Denah Lantai 2



Gmbr III.8. Denah Lantai 2  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Keterangan :	
	: Privat room
	: Publik room ( Ruang layanan publik )

Pada denah lantai 2 kantor sewa ini terdapat sebuah anchor tenant yaitu berupa sebuah BANK, adapun organisasi ruang yang di dalam bank tersebut adalah sebagai berikut :

**Ruang layanan publik**

- R. Informasi
- R. Customer servis
- R. Tunggu
- R. Teller
- R. ATM
- Lounge
- R. Nasabah Prioritas
- R. Kredit.

**Ruang Privat**

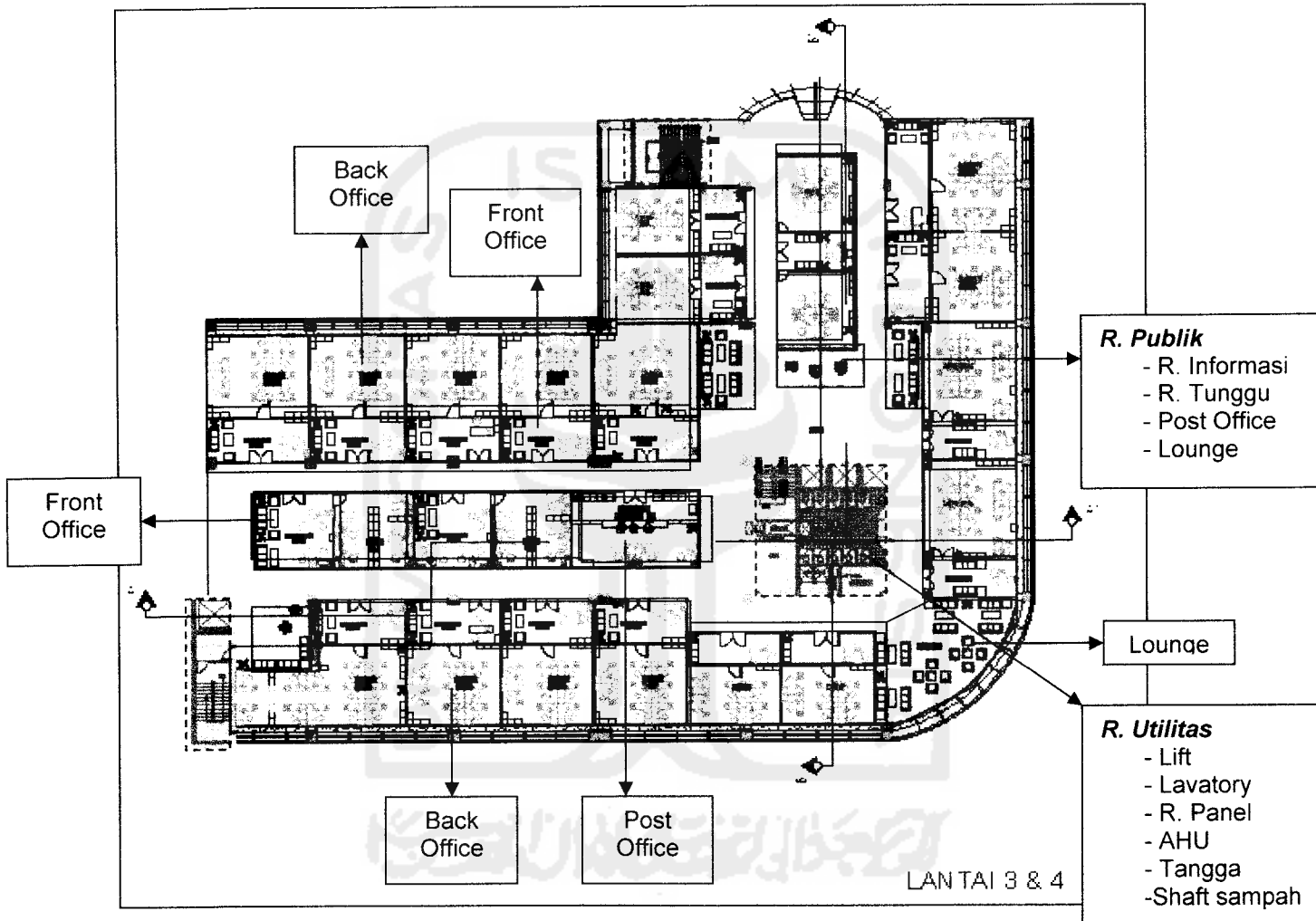
**Back Office** sebagai ruang pendukung dari kegiatan perbankan khususnya dalam hal pelayanan nasabah serta penyediaan blangko dan berkas2x yang dibutuhkan dalam kegiatan tersebut.

- **R. Supervisor** sebagai ruang untuk pengawas dimana konsep di dalam ruangan ini adalah bisa melihat / memantau aktifitas kegiatan dari dalam ruangan namun kegiatan di dalam ruangan tidak bisa terlihat dari luar.
- **R. Rapat** sebagai ruangan untuk rapat bagi staff / karyawan bank
- **R. Kepala Cabang** sebagai ruang pimpinan dari bank yang bersangkutan.
- **R. Security** sebagai ruang bagi staff keamanan dari bank.
- **R. Khasanah** sebagai ruangan tempat penyimpanan uang dan asset2x berharga milik bank. Biasanya ruangan ini terletak jauh dari publik dengan system keamanan yang ketat di dalamnya dan karakteristik ruangnya adalah ruangan yang tahan api.
- **R. Marketing** berfungsi sebagai ruang marketing yang didalamnya terdapat meja – meja kerja khusus bagi divisi marketing dari sebuah bank.
- **R. Maintenance** berfungsi untuk ruang perawatan, perbaikan dan pengelolaan asset asset bank yang berharga yang dalam hal ini berkaitan dengan barang2x elektronik ( mesin ATM, Mesin Kartu Kredit dll ) agar bisa tetap digunakan untuk melayani nasabah dan

kepentingan umum sehingga tidak terjadi kerusakan dan dapat beroperasi dengan baik.

- **R. Data/Komputer** berfungsi sebagai ruang penyimpanan data – data penting dari bank.

### 3.3.7. Denah lantai 3 & 4



Gmbr III.9. Denah Lantai 3 & 4  
( Sumber : Pengembangan Desain )

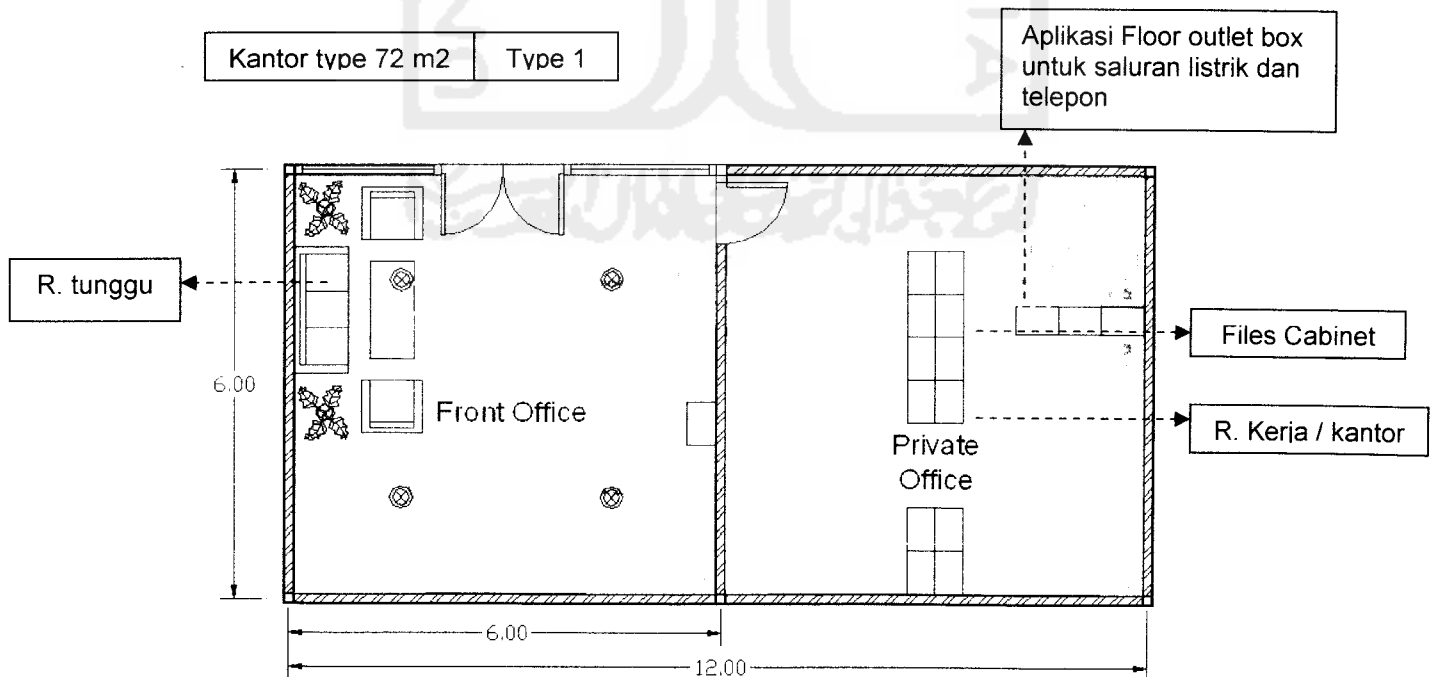
Keterangan :	
	: Publik room ( Ruang layanan publik )
	: Office ( Back Office )
	: Office ( Front Office )
	: R. Utilitas

Denah Lantai 3 & 4 merupakan lantai tipikal yang di dalamnya terdapat ruang2x kantor dan ruang layanan publik yang menunjang kegiatan perkantoran seperti : R. Informasi, R. Tunggu, Post Office dan Lounge. Ruang informasi pada lantai 3 & 4 ini terdapat di 2 tempat yaitu di tengah dan di samping lift bagian barat, hal ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang maksimal bagi penghuni dan pengunjung bangunan kantor sewa.

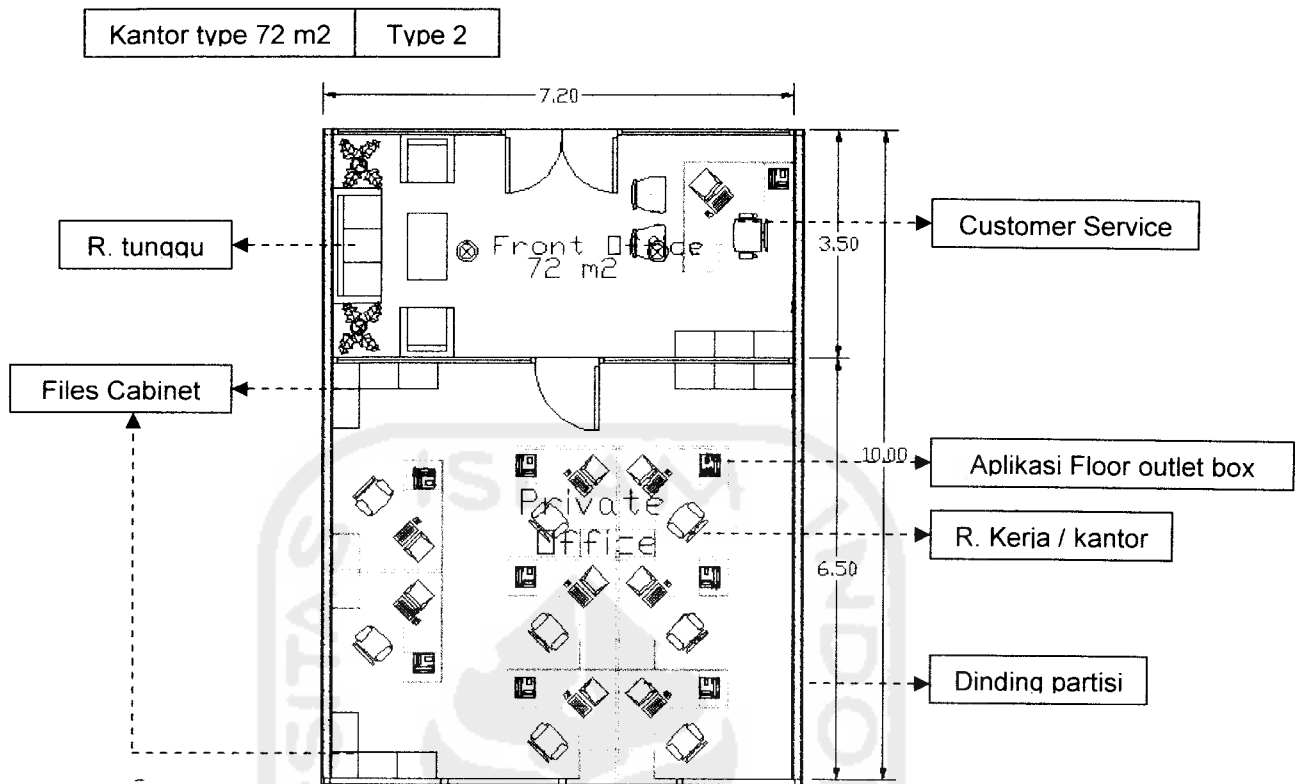
Ruang kantor pada lantai 3 & 4 merupakan ruang kantor type sedang dengan luasan ruang 72m<sup>2</sup> dan terdapat 21 unit kantor. Dinding penyekat antar ruangan kantor menggunakan dinding partisi ( gypsum board ). Untuk ukuran lebar selasar adalah sebesar 2.4 m dan luasan selasar / koridornya sendiri adalah sebesar 495 m<sup>2</sup> atau sebesar 20% dari luas lantai ( 2400 m<sup>2</sup> ) sehingga luasannya masih dalam batasan standart dari ruang kantor pada umumnya dan efektif.

**R. Fungsi Utama ( Office )**

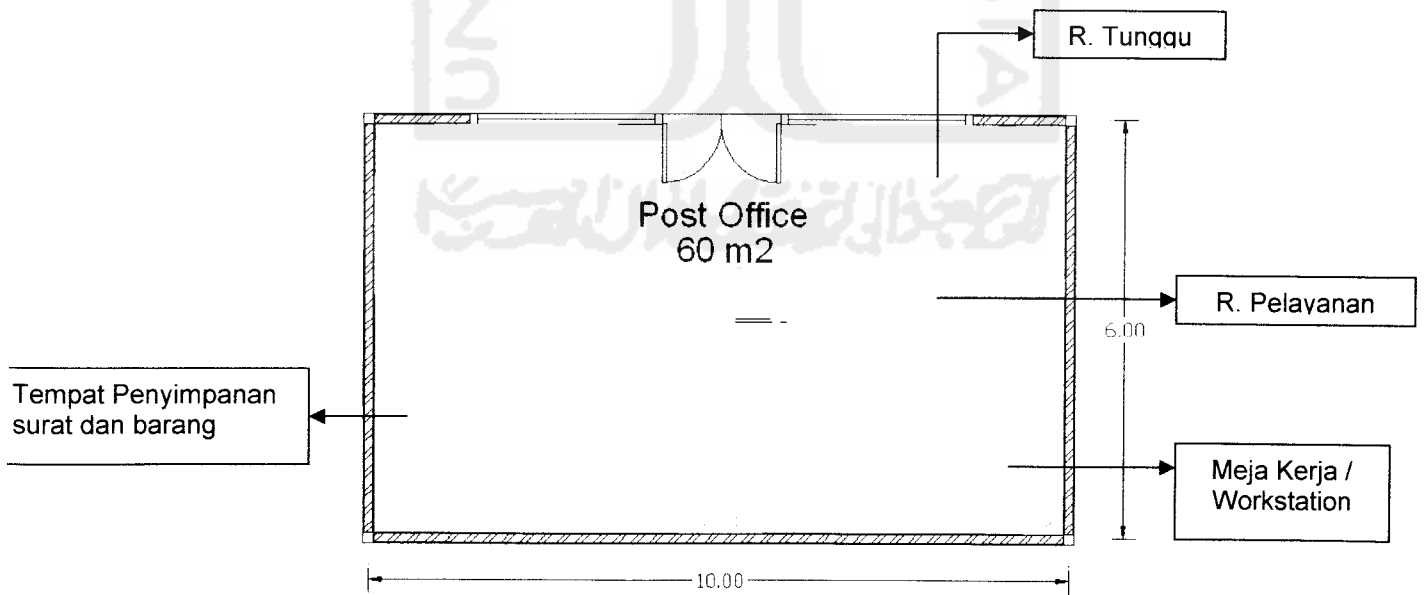
- Type Sedang ( 72 m<sup>2</sup> ).
- Terdapat 22 unit kantor
- Dinding partisi gypsum board
- Jenis Kedalaman :  
Medium depth space  
( 10 x 7.2 m )



Gmbr III.10. Layout office type 72 m<sup>2</sup>  
( Sumber : Pengembangan Desain )

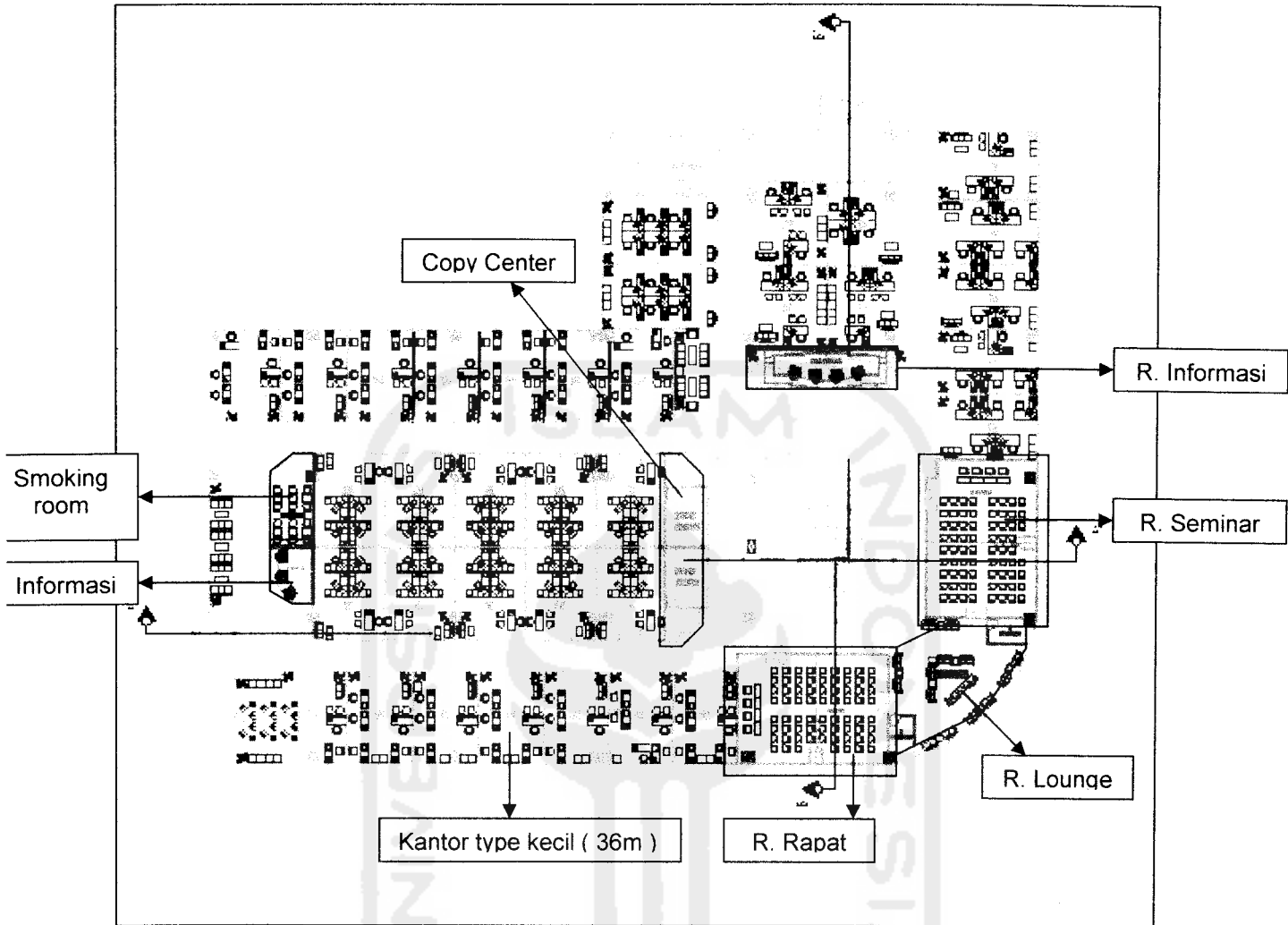


Gmbr III.11. Layout office type 72 m2  
( Sumber : Pengembangan Desain )



Gmbr III.12. Layout post office  
( Sumber : Pengembangan Desain )

3.3.8. Denah Lantai 5, 6 & 7



Gmbr III.13. Denah Lantai 5, 6 & 7

( Sumber : Pengembangan Desain )

Denah Lantai 5, 6 & 7 merupakan lantai tipikal yang di dalamnya juga terdapat ruang2x kantor dan ruang layanan publik yang menunjang kegiatan perkantoran seperti : R. Informasi, R. Tunggu, copy center, smoking room dan Lounge. Ruang informasi pada lantai 5, 6 & 7 ini juga terdapat di 2 tempat yaitu di tengah dan di samping lift bagian barat, hal ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang maksimal bagi penghuni dan pengunjung bangunan kantor sewa.

Pada Denah Lantai 5 – 7 terdapat beberapa ruang fungsi utama dan ruang fungsi servis antara lain yaitu:

**R. Fungsi Servis**

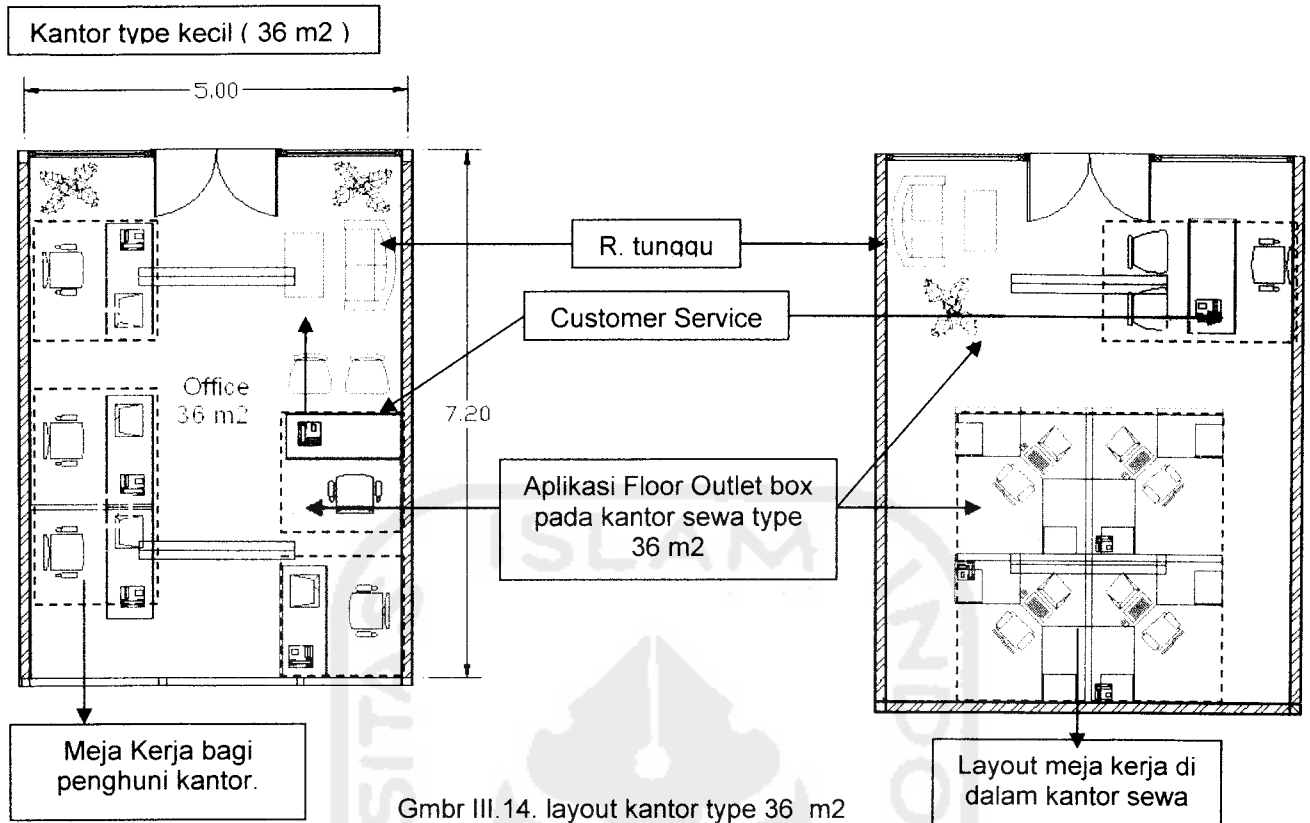
- Lobby
- R. Informasi
- R. Tunggu
- Lounge
- Copy Center
- Smoking Room

**R. Fungsi Utama**

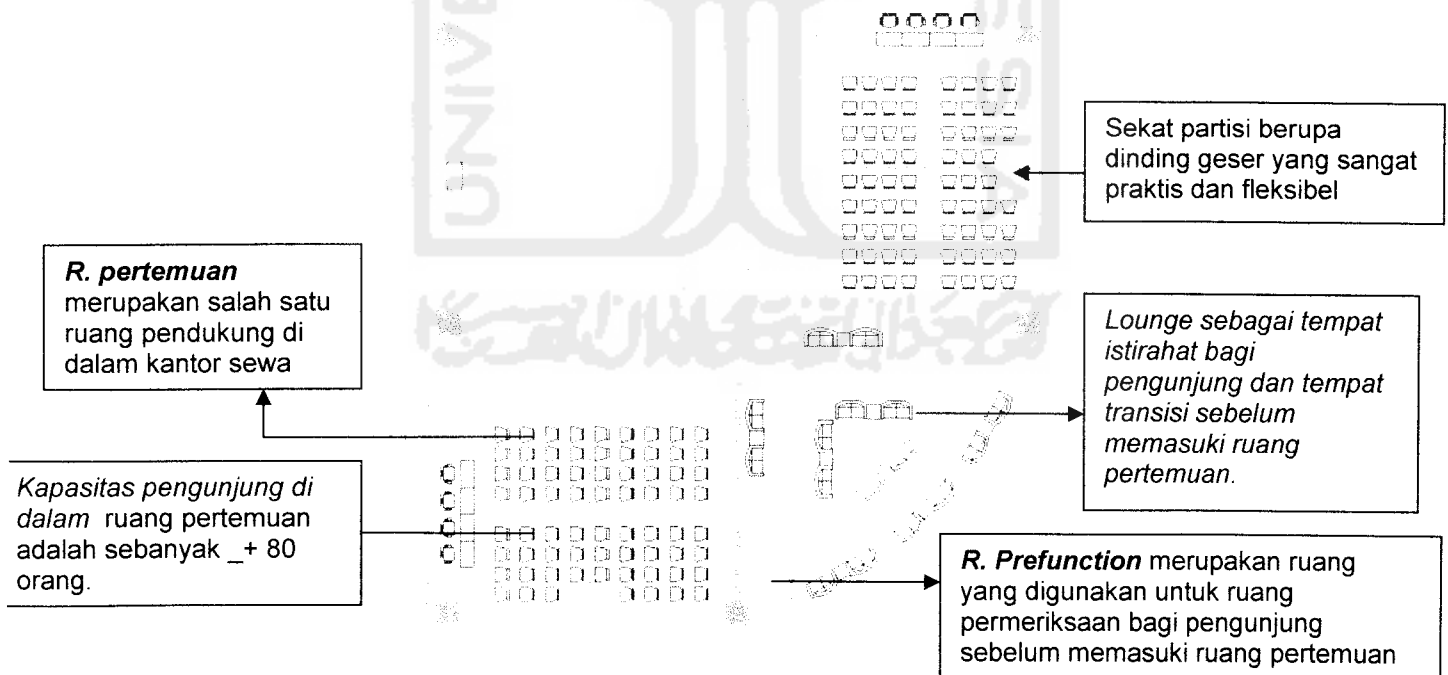
- R. Rapat /R. seminar ( 2 buah )  
Dengan kapasitas tempat duduk sebanyak   + 80 Orang
- Kantor2x sewa type kecil
- Dengan besaran ruang typical adalah 36 m<sup>2</sup>
- Terdapat 35 unit Kantor sewa type kecil
- Selasar ( 20 % dari luas lantai )

Penyelesaian permasalahan pada kantor sewa di lantai ini adalah dengan adanya aplikasi steel deck pada plat lantai di lantai 3 – 7 sehingga plat lantai tersebut bisa digunakan untuk aplikasi pengkabelan ( untuk kabel electrical dan kabel telepon ) di bawah lantai sehingga system floor outlet boxnya merupakan system pengkabelan yang sudah fix / tetap dengan organisasi ruang / besaran kantor sewa yang bisa berubah – ubah namun dengan berdasarkan pada modul yang sudah ditentukan.

Adapun pada lantai 3 & 4 ini modul ruang kantor yang disediakan adalah sebesar 36 m<sup>2</sup> dan terdapat 35 unit pada tiap lantai sehingga unit yang tersedia untuk kantor type 36 m<sup>2</sup> adalah sebanyak 70 unit.

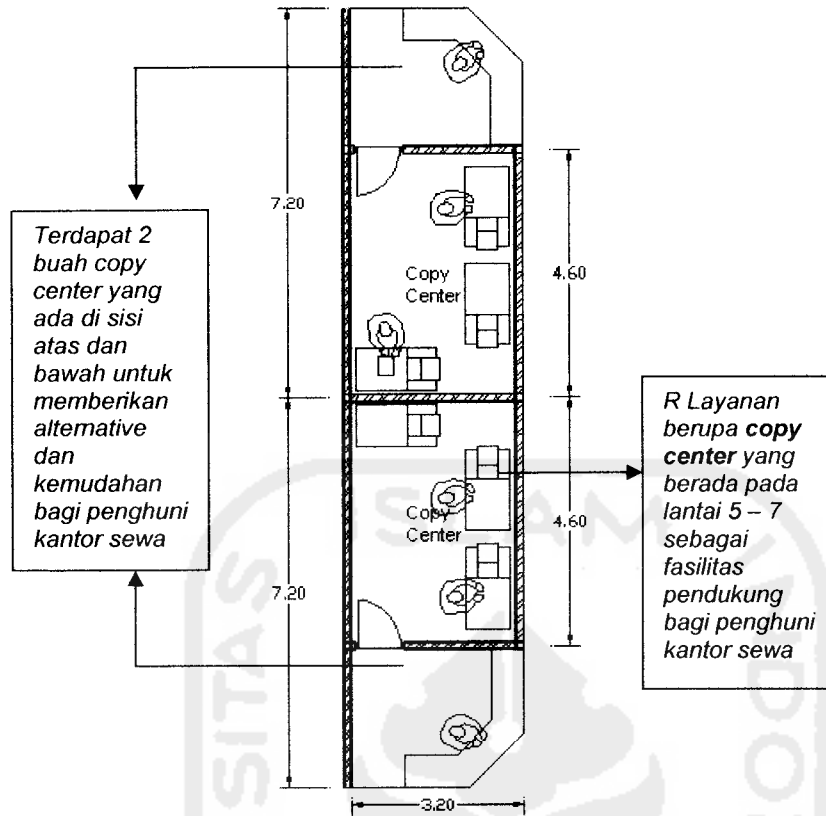


Gmbr III.14. layout kantor type 36 m<sup>2</sup>  
( Sumber : Pengembangan Desain )

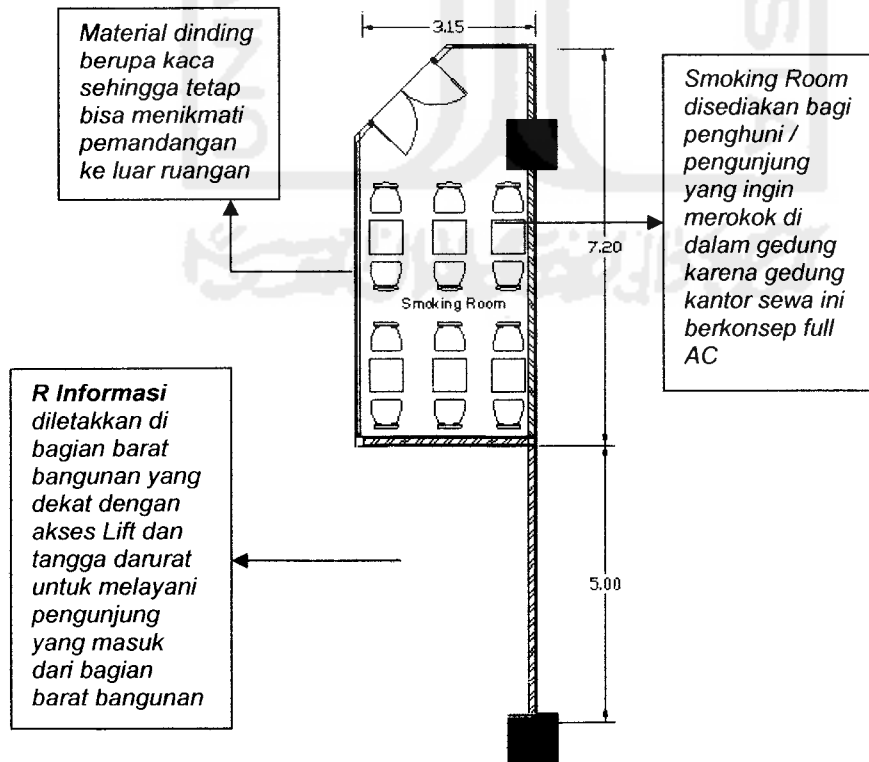


Gmbr III.15. Gambar Layout ruang seminar / pertemuan  
( Sumber : Pengembangan Desain )



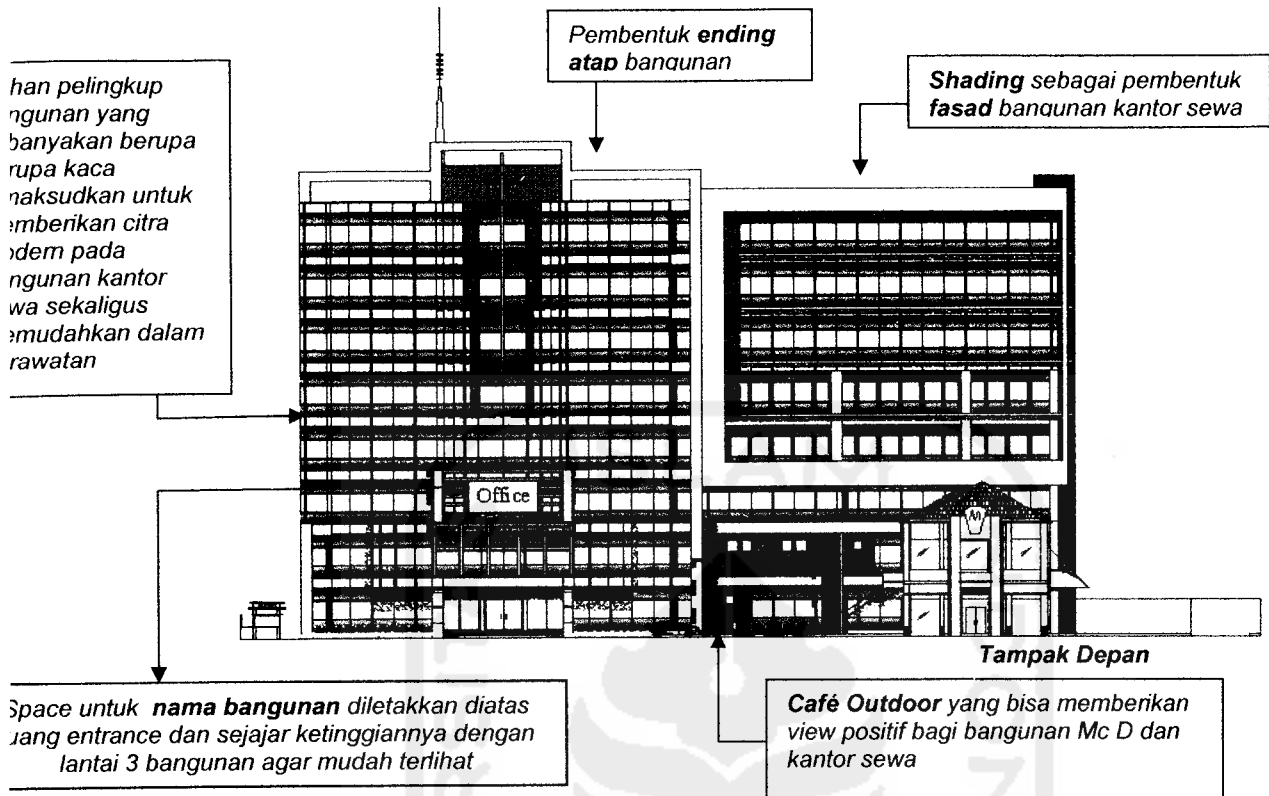


Gmbr III.16. layout copy center  
( Sumber : Pengembangan Desain )

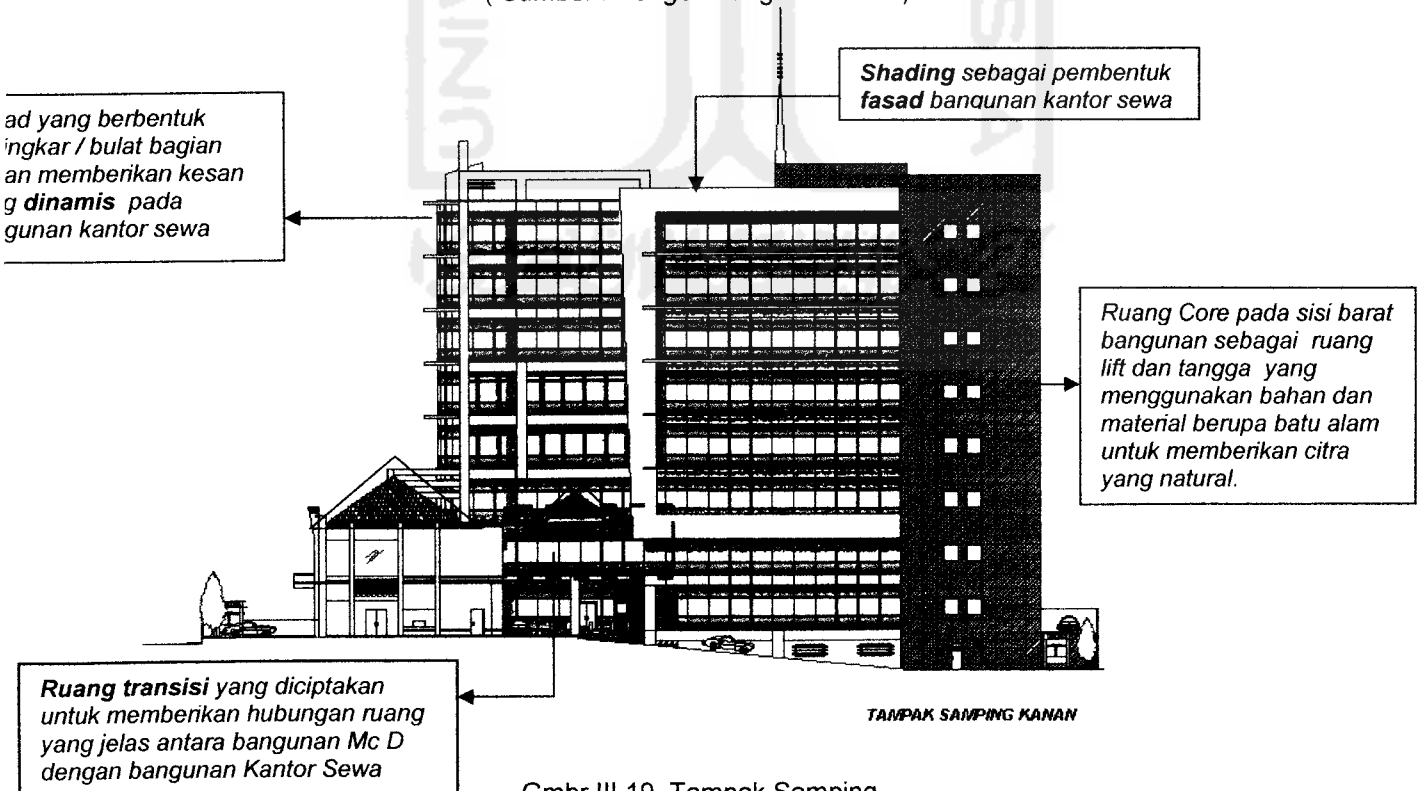


Gmbr III.17. Layout r. informasi dan smoking room  
( Sumber : Pengembangan Desain )

3.4. Tampak Bangunan



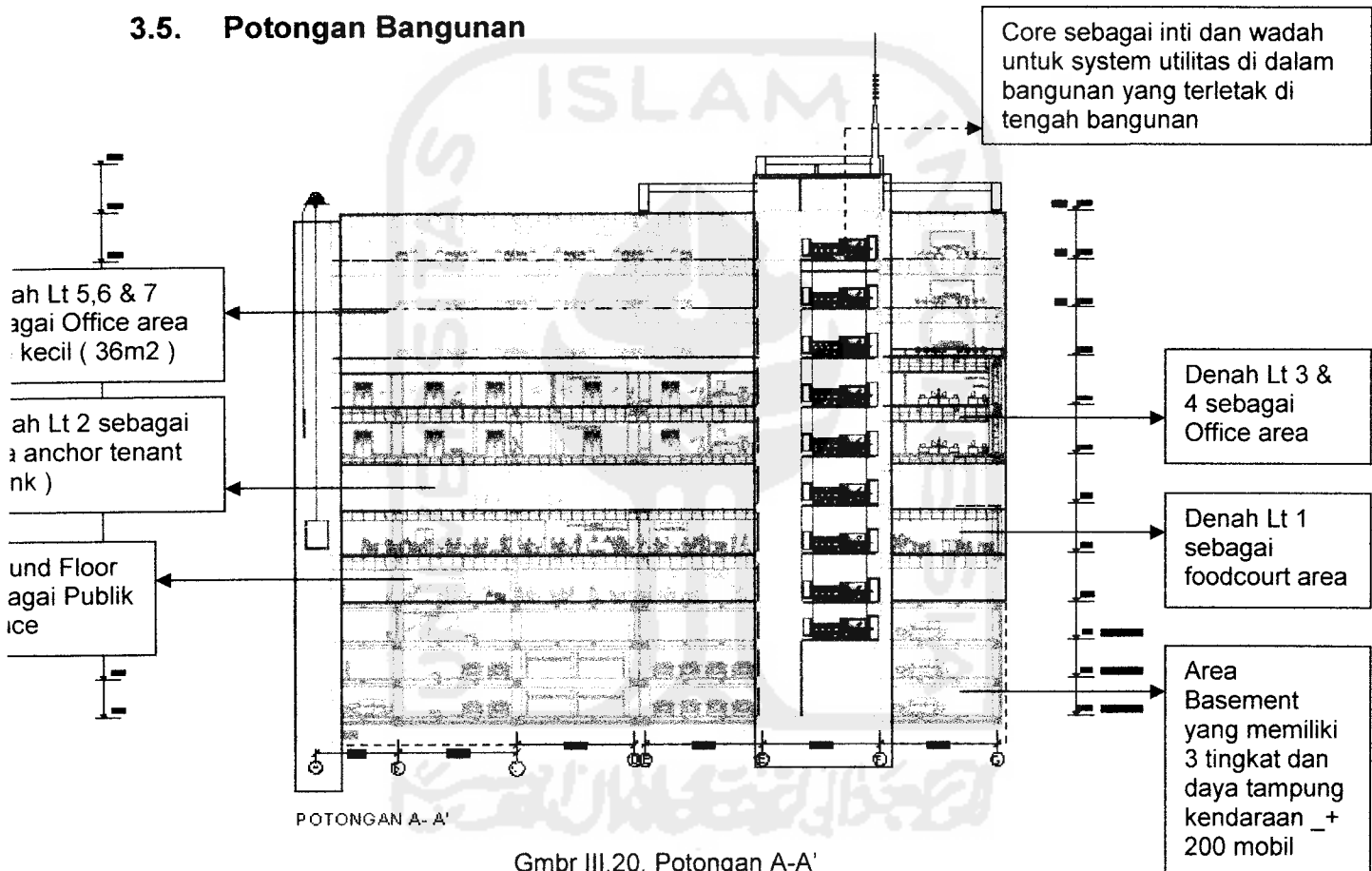
Gmbr III.18. Tampak Depan  
( Sumber : Pengembangan Desain )



Gmbr III.19. Tampak Samping  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Konsep tampak pada bangunan kantor sewa adalah berusaha untuk membentuk citra sebagai bangunan yang modern dengan aplikasi bahan material pelingkup bangunan berupa kaca dengan modul dan lebar tertentu yang disesuaikan dengan kebutuhan kantor sewa. Permainan shading juga digunakan untuk membentuk fasad dari bangunan kantor sewa ini. Space untuk nama bangunan diletakkan diatas ruang entrance dan sejajar ketinggiannya dengan lantai 3 bangunan agar mudah terlihat.

### 3.5. Potongan Bangunan



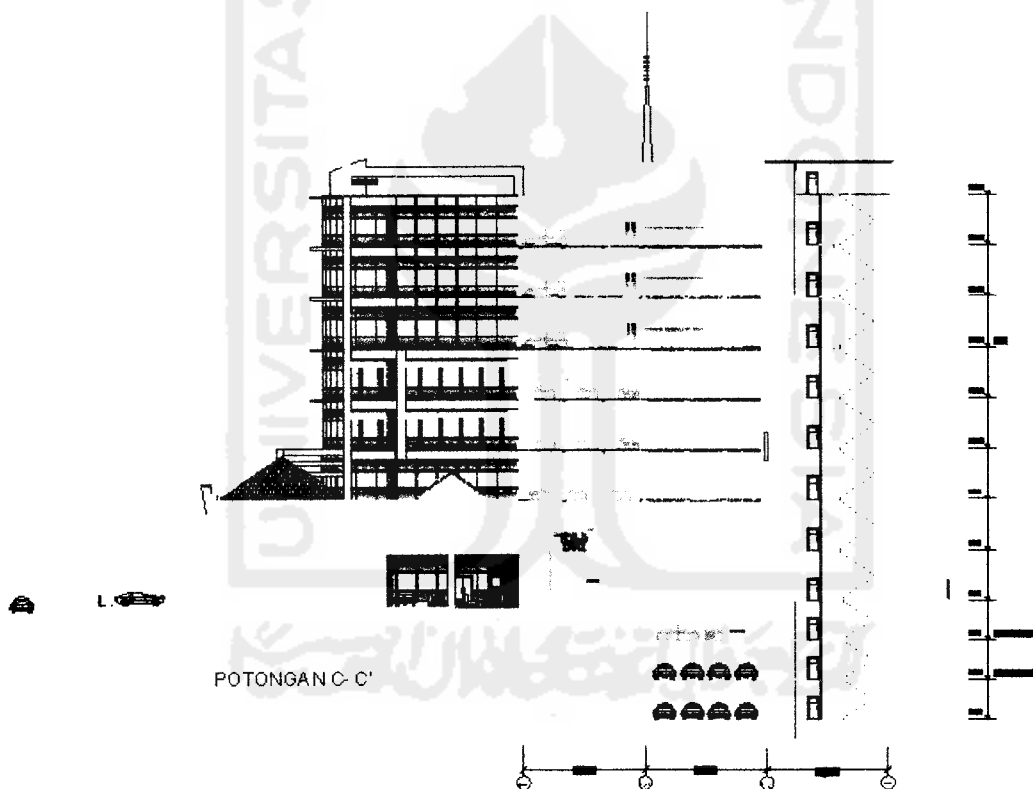
Gmbr III.20. Potongan A-A'

( Sumber : Pengembangan Desain )

**Keterangan :**

- |  |                               |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | : Level Basement              | ( Parkir Mobil & Utilitas )  |
|  | : Level groundfloor           | ( Public space )             |
|  | : Level Denah Lantai 1        | ( Public space foodcourts )  |
|  | : Level Denah Lantai 2        | ( Anchor Tenant Bank )       |
|  | : Level Denah Lantai 3 & 4    | ( Office type sedang 72 m2 ) |
|  | : Level Denah Lantai 5, 6 & 7 | ( Office type kecil 36 m2 )  |
|  | : Core                        | ( Sistem utilitas bangunan ) |

Gambar potongan pada bangunan kantor sewa memperlihatkan system utilitas dan system struktur dari bangunan tersebut. Untuk perletakan struktur inti ( core ) yang berfungsi untuk mawadahi system utilitas bangunan serta sebagai struktur inti dari bangunan yang diletakkan di tengah bangunan. Perletakan struktur inti ( core ) yang berada di tengah bangunan tersebut dengan pertimbangan beberapa hal seperti : bisa memberikan kekuatan pada struktur bangunan, penyebaran system utilitas yang lebih merata karena dimulai dari tengah bangunan, pencahayaan ke dalam bangunan yang tidak terhalang dengan keberadaan core yang terletak di tengah, dll.



Gmbr III.21. Potongan C-C'  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Potongan C-C' dimaksudkan untuk menunjukkan hubungan ruang antara bangunan Mc D dan Kantor sewa dengan fungsi ruang sebagai ruang makan sehingga melalui ruang tersebut pengunjung bisa menikmati view yang menarik dari dalam keluar bangunan

View tersebut didapatkan dari sisi barat dan timur bangunan. Pada sisi barat bangunan terdapat view ke arah jalan raya dan pemandangan kota

jogjakarta sedangkan pada sisi timur terdapat view bangunan kantor sewa itu sendiri, disamping itu pada area groundfloor di sisi timur tersebut juga terdapat sebuah landscape yang diolah menjadi outdoor café sehingga memberikan pemandangan yang bagus dan menarik pada sisi timur tersebut.

Selain itu letak ruang transisi yang melayang yang berada di lantai 1 dari bangunan kantor sewa memberikan kesan yang menarik bagi pengguna jalan yang melintasi kantor sewa dari sisi barat sehingga ruang transisi tersebut bisa dijadikan sebagai daya tarik / kelebihan design yang bisa menyatukan antara bangunan kantor sewa dengan bangunan sekitarnya yang dalam hal ini adalah bangunan Mc Donald.



# **BAB IV**

# **REVISI**



**Rental Office in Yogyakarta**

## **BAB IV REVISI**

### **4.1. Usulan Desain**

Usulan perancangan desain yang termasuk di dalam bab revisi ini adalah usulan perancangan dari hasil proses pendadaran yang diajukan oleh dosen penguji sebagai bahan masukan pada desain perancangan bangunan kantor sewa yang dianggap sangat penting dan untuk diperhatikan atau diselesaikan.

Diantara usulan desain hasil dari proses pendadaran yang akan diaplikasikan ke dalam desain pada bangunan kantor sewa ini adalah sebagai berikut :

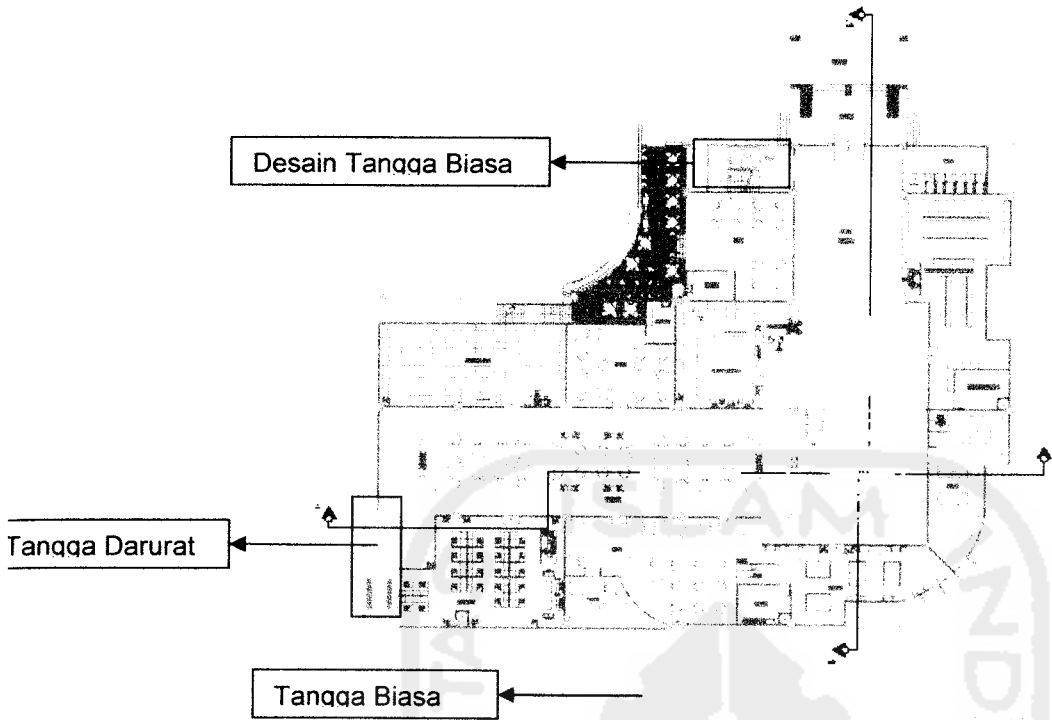
1. Sistem keselamatan bangunan berupa tangga darurat yang hanya terdapat 1 buah tangga darurat pada desain perancangan kantor sewa sehingga kurang efektif.
2. Layout dari denah typical lantai 4, 6 & 7 yang kurang tepat karena terdapat kolom di dalam ruangan sehingga layout ruang tersebut kurang efektif.

### **4.2. Perubahan Desain**

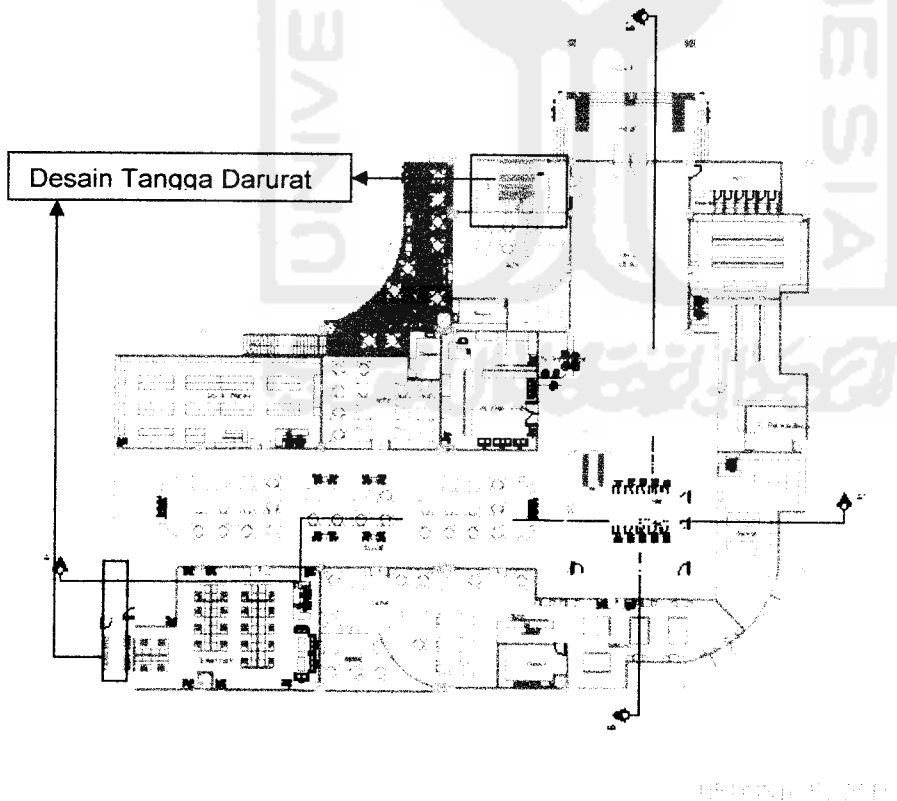
#### **4.2.1. Desain system keselamatan bangunan**

Sistem keselamatan bangunan berupa tangga darurat yang hanya terdapat 1 buah tangga darurat pada desain perancangan kantor sewa sehingga kurang efektif. Hal ini diselesaikan dengan pengubahan fungsi tangga biasa yang terletak pada sisi utara bangunan menjadi tangga darurat yang bisa mengakomodasi kebutuhan tangga darurat di dalam bangunan kantor sewa.

Dengan adanya 2 buah tangga darurat pada dua sisi bangunan ( sisi barat dan utara ) diharapkan system keselamatan bangunan pada kantor sewa bisa lebih meningkat dan sesuai dengan standart perletakan tangga darurat yaitu 1 buah tangga darurat pada bangunan yang mempunyai bentang lebih dari 35 meter.



Gmbr IV.1. Denah Ground Floor  
( Sumber : Pengembangan Desain )

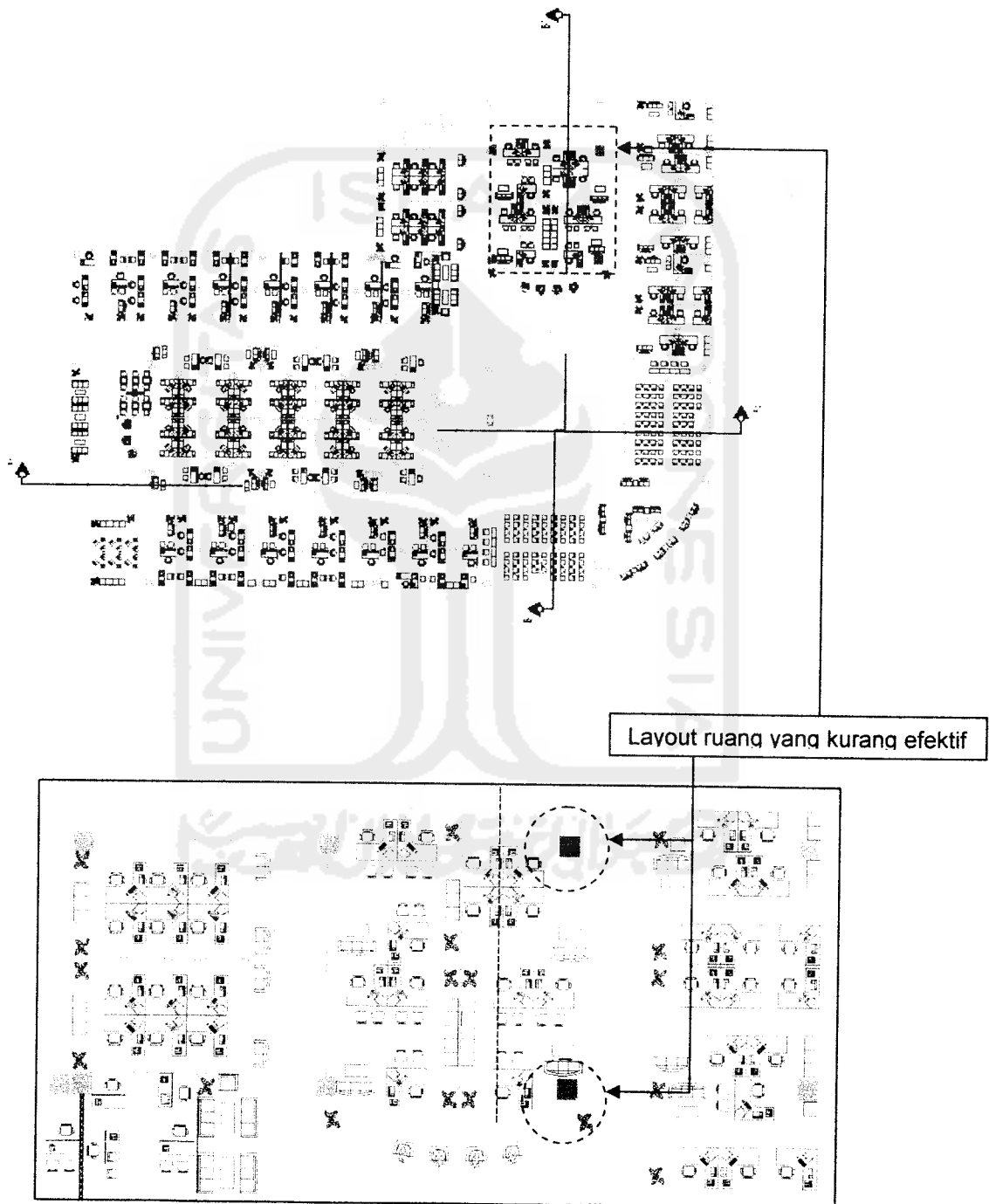


Gmbr IV.1. Denah Ground Floor  
( Sumber : Revisi Desain )



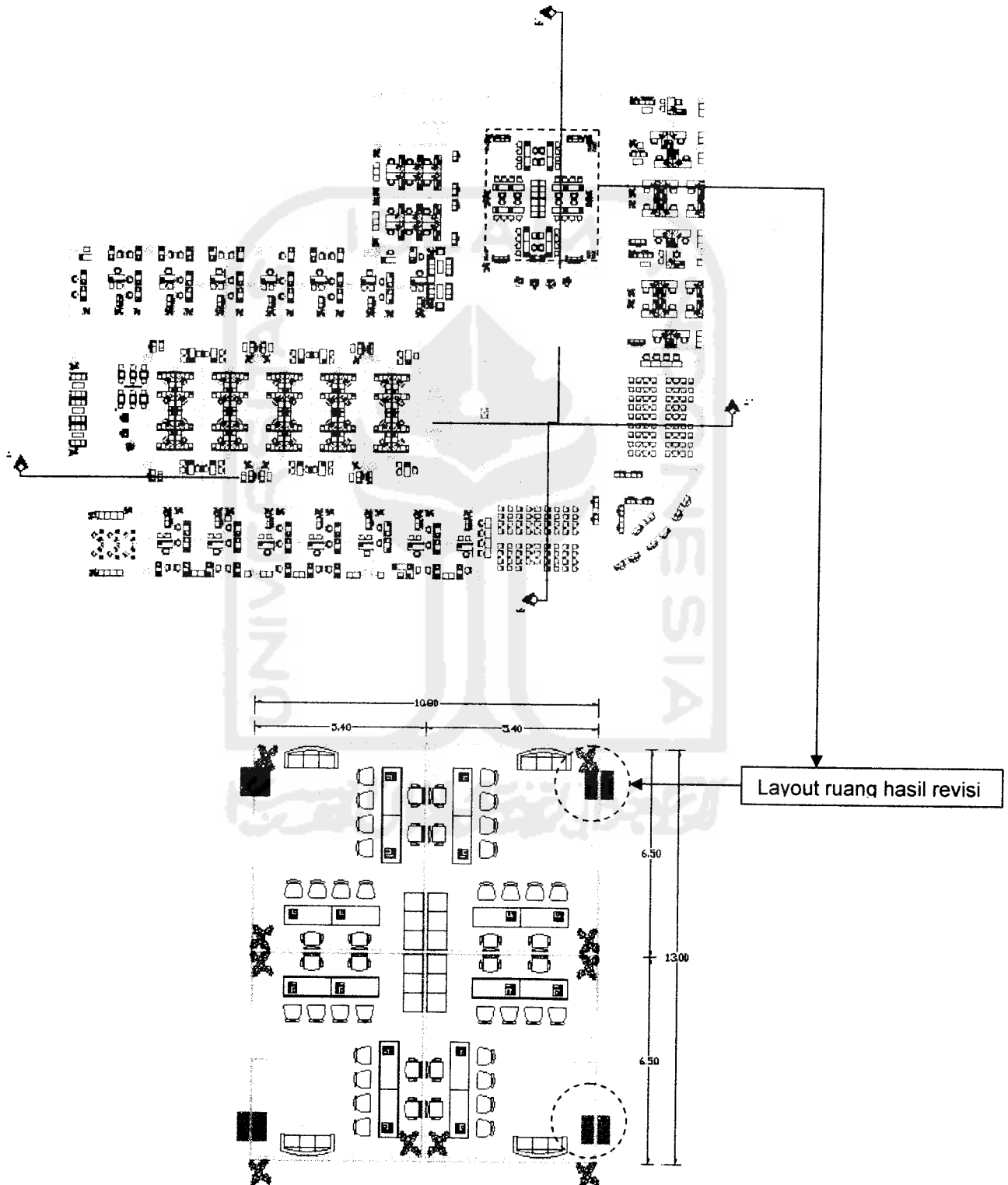
4.2.2. Layout ruang yang kurang tepat.

Layout dari denah typical lantai 4, 6 & 7 yang kurang tepat karena terdapat kolom di dalam ruangan sehingga layout ruang tersebut kurang efektif. Hal ini bisa kita perhatikan pada gambar pengembangan desain berikut ini :



Gmbr IV.1. Denah Lantai 5, 6 & 7  
( Sumber : Pengembangan Desain )

Revisi desain pada layout ruang lantai 5, 6 & 7 ini diselesaikan dengan mendesain ulang layout yang sebelumnya memunculkan ruang yang kurang efektif dengan menempatkan dinding partisi sejajar dengan kolom sehingga letak kolom tidak berada di tengah ruang.

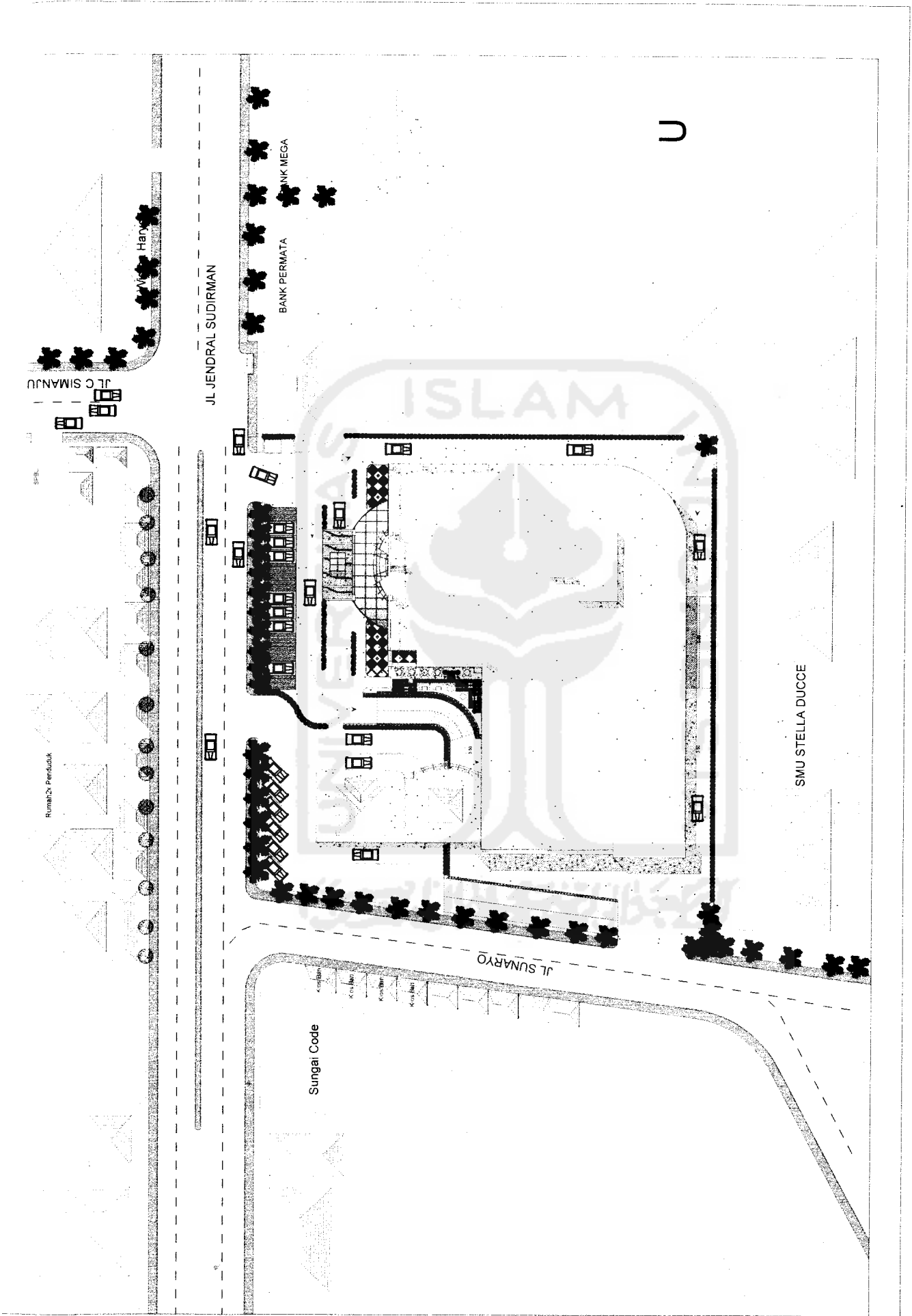


Gmbr IV.1. Denah Ground Floor  
( Sumber : Revisi Desain )

# LAMPIRAN



**Rental Office in Yogyakarta**



**TUGAS AKHIR**

PERODE I  
TAHUN AKADEMIK  
2002/2003

JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

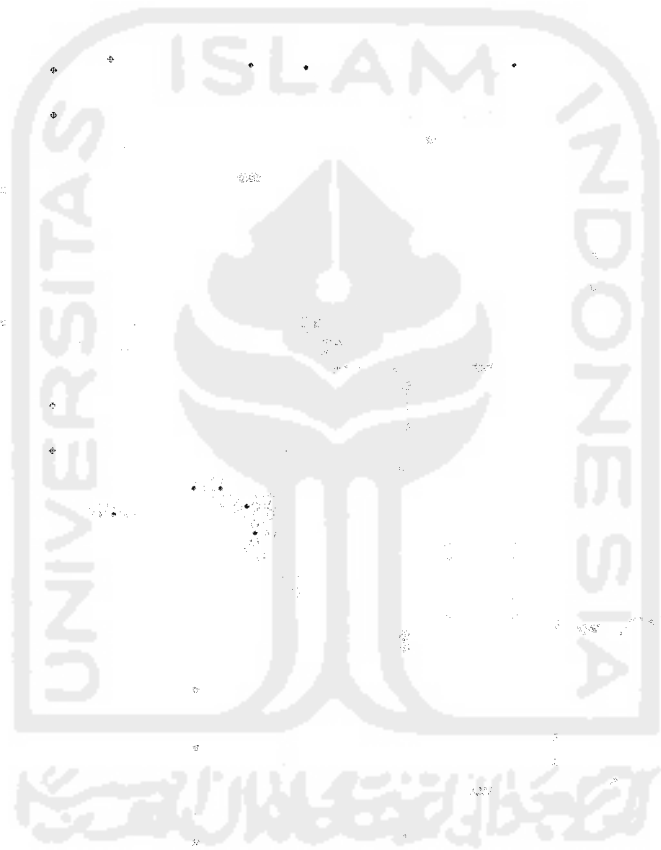
DOSEN PEMBIMBING  
IR. H. AHMAD SYAIFUDDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
NAMA  
NO. MHS  
TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR  
SKALA  
NO. LBR  
JML LBR  
PENGESAHAN

SITUASI  
1 : 200





JL SUNARYO



**TUGAS AKHIR**  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PERIODE IV  
TAHUN AKADEMIK  
2004/2005

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

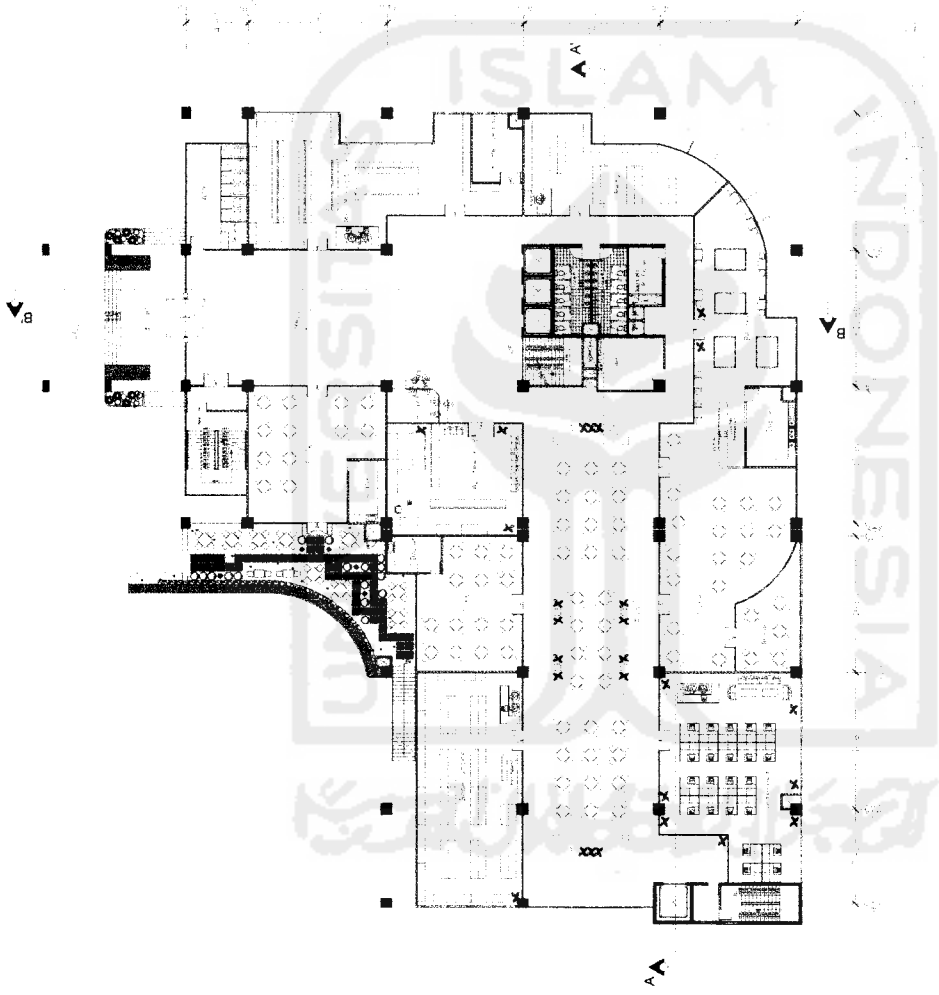
**DOSEN PEMBIMBING**  
IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT

**IDENTITAS MAHASISWA**  
NAMA : M. FAHMI TRI WAHYUDI  
NO. MHS : 01-512-231  
TANDA TANGAN

**NAMA GAMBAR**

**SKALA NO. LBR JML LBR**  
1 : 200

**PENGESAHAN**



**TUGAS AKHIR**  
 JURUSAN ARSITEKTUR  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE IV  
 TAHUN AKADEMIK  
 2004/2005

KANTOR SEWA  
 DI JOGGJAKARTA

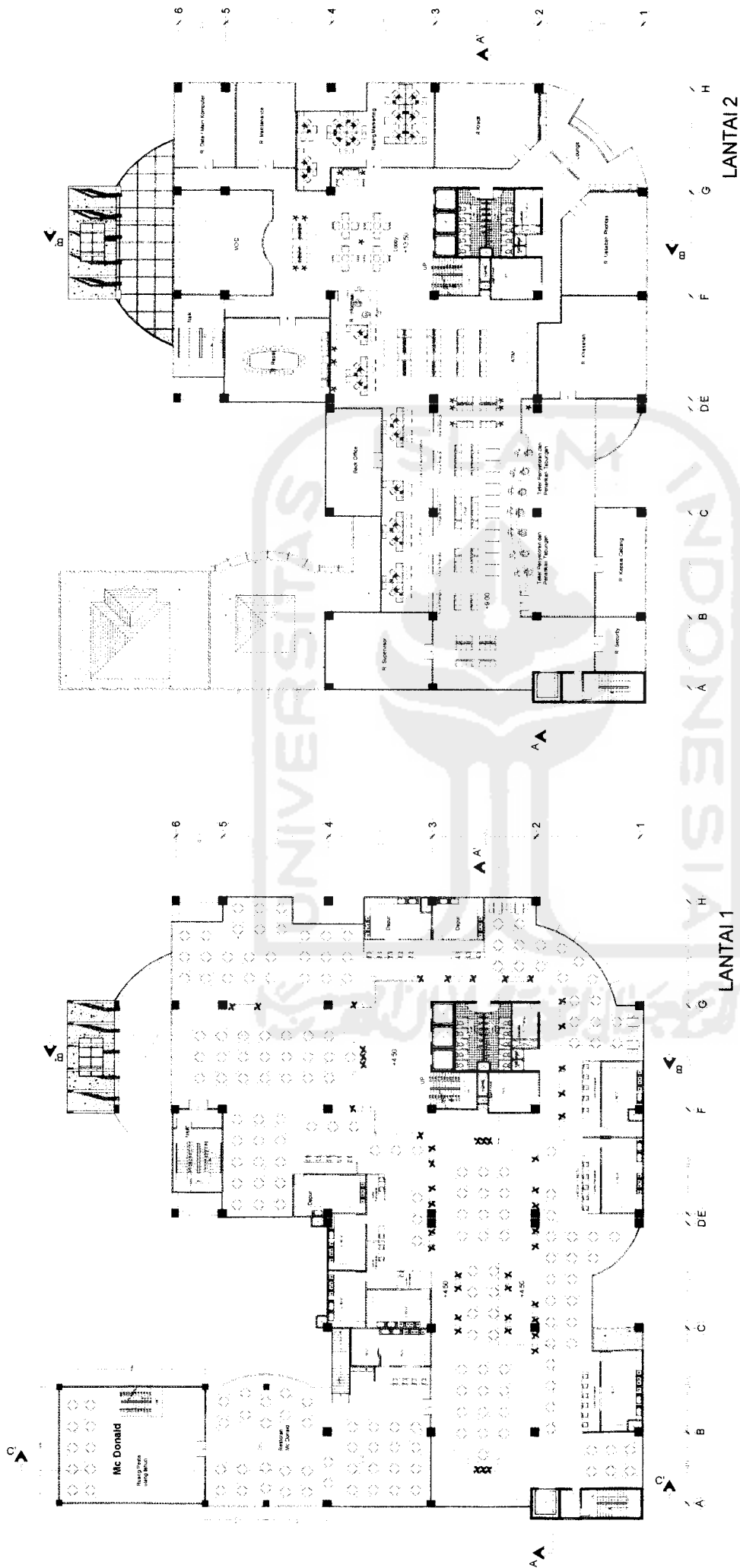
DOSEN PEMBIMBING  
 IR. H. AHMAD SYAFUDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
 NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
 NO. MHS 01-512-231  
 TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR  
 DENAH GROUND FLOOR

SKALA NO. LBR  
 1 : 200

JML LBR  
 PENGESAHAN



**TUGAS AKHIR**  
 JURUSAN ARSITEKTUR  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS BINA SARANA INOVASI

PERIODE IV  
 TAHUN AKADEMIK  
 2005/2006

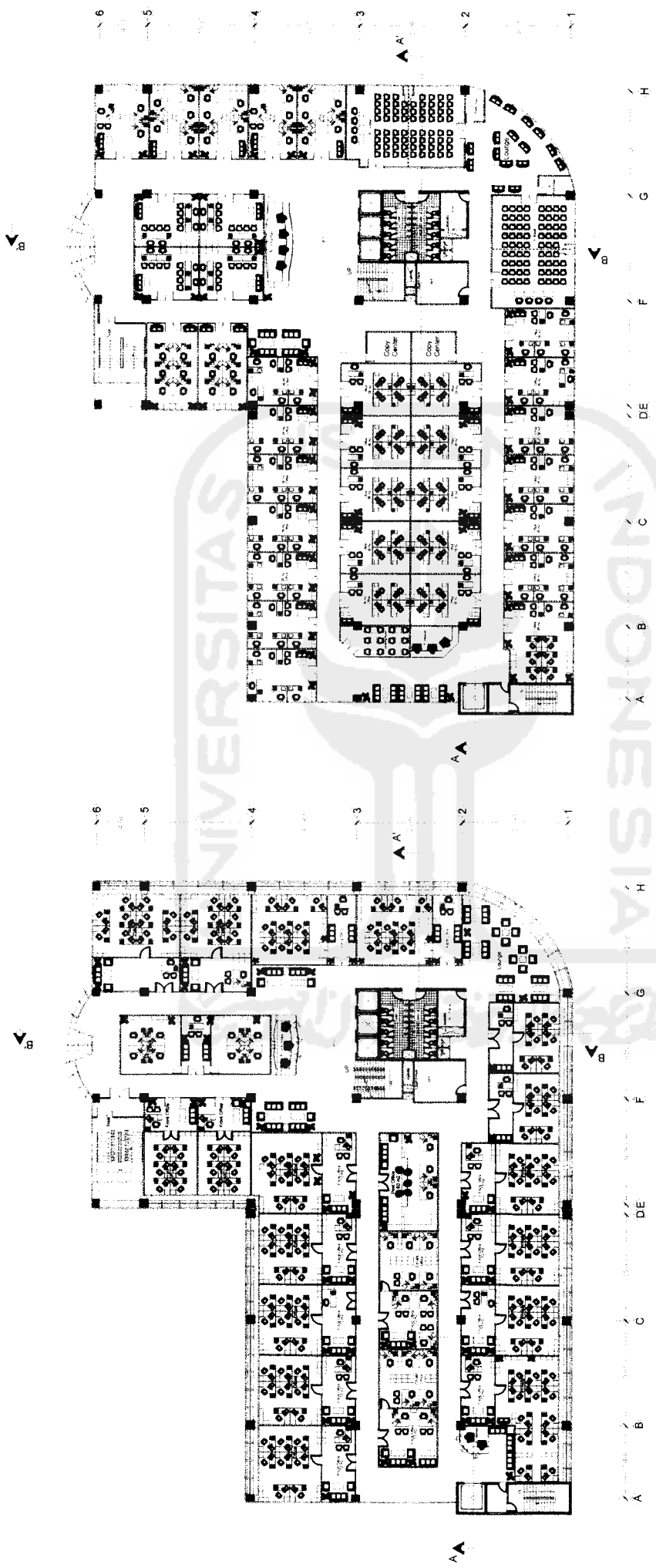
KANTOR SEWA  
 DI JOGGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING  
 IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
 NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
 NO. MHS 01-513-231  
 TANDA TANGAN


NAMA GAMBAR DENAH LANTAI 2 & 3  
 SKALA NO. LBR JML LBR PENGESAHAN  
 1 : 200



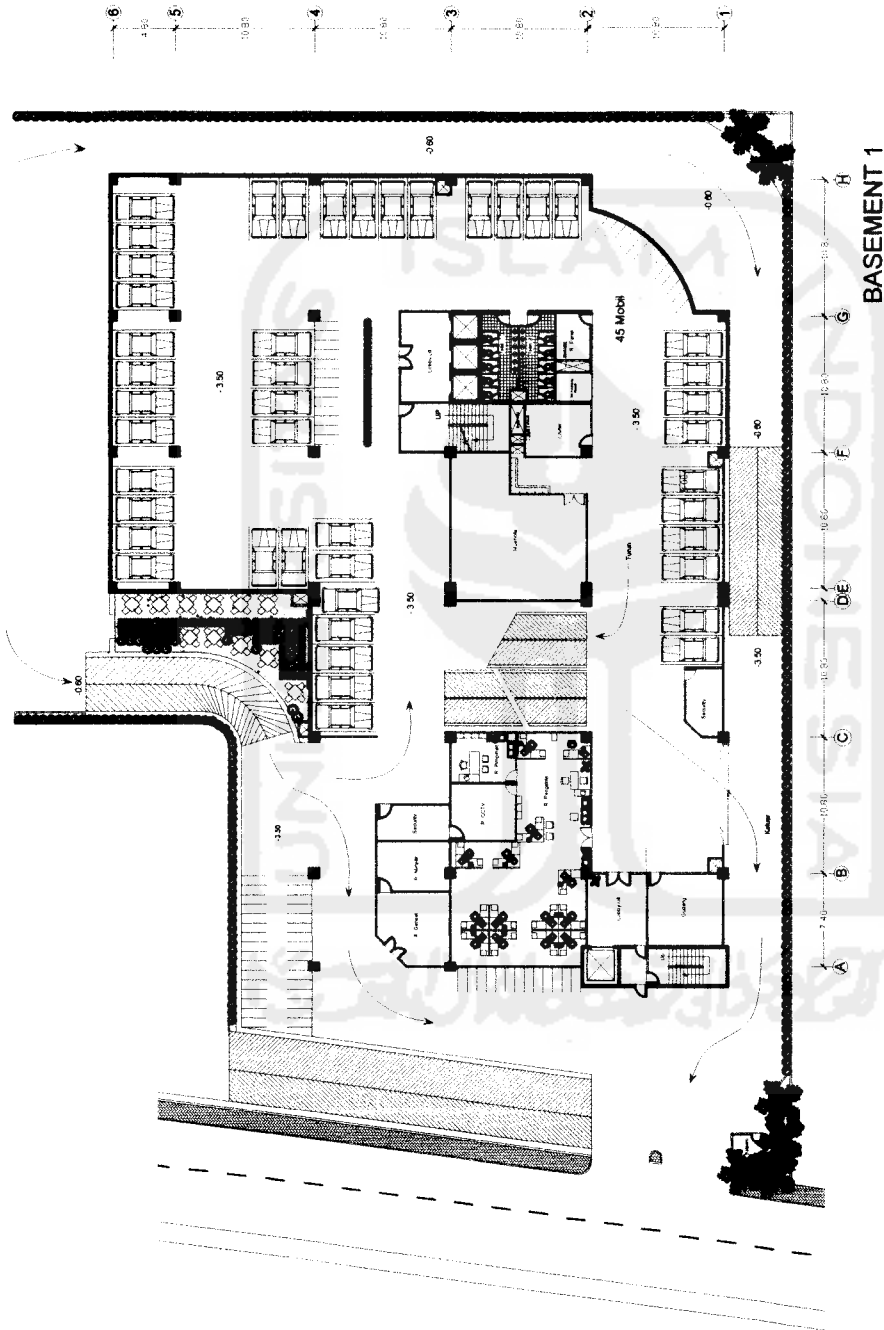


LANTAI 3 & 4

LANTAI 5, 6 & 7

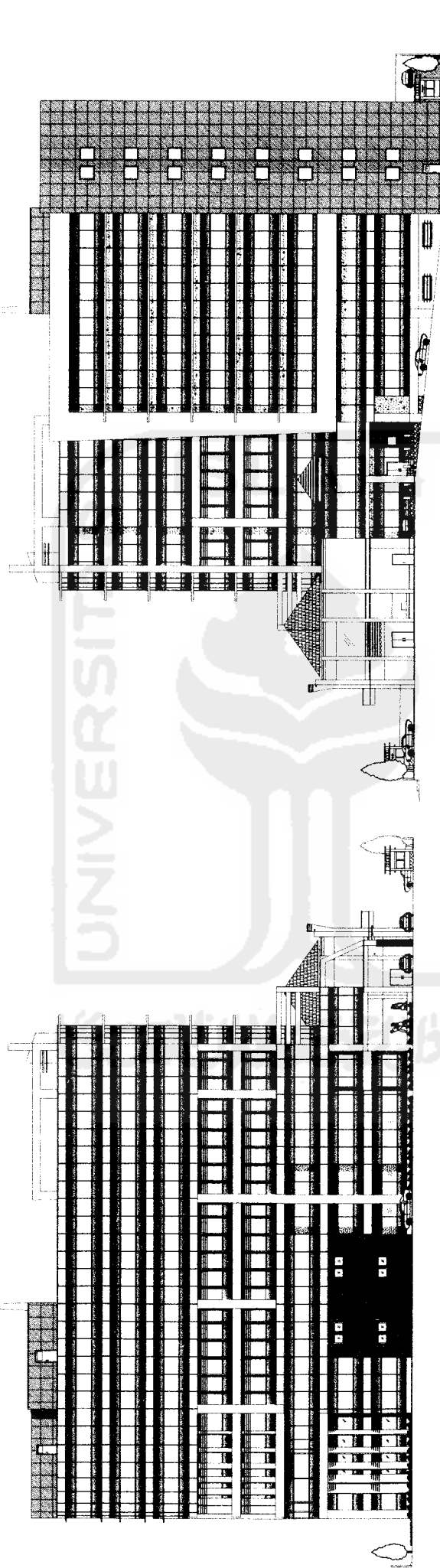
 <p><b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA</p>	<p>PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006</p>	<p>KANTOR SEWA DI JOG-JAKARTA</p>	<p>DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT</p> <p>IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI NO. MHS 01-512-231 TANDA TANGAN</p>	<p>NAMA GAMBAR DENAH LANTAI 3-7</p>	<p>SKALA NO. LBR JML LBR PENGESAHAN 1 : 200</p>
--	--	---------------------------------------	---	---	---






<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	KANTOR SEWA DI JOG-JAKARTA	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA		NAMA GAMBAR DENAH BASEMENT 1	SKALA NO. LBR 1 : 200	PENGESAHAN
				NAMA NO. MHS TANDA TANGAN	M. FAHMI TRI WARYUDI 01-512-231			

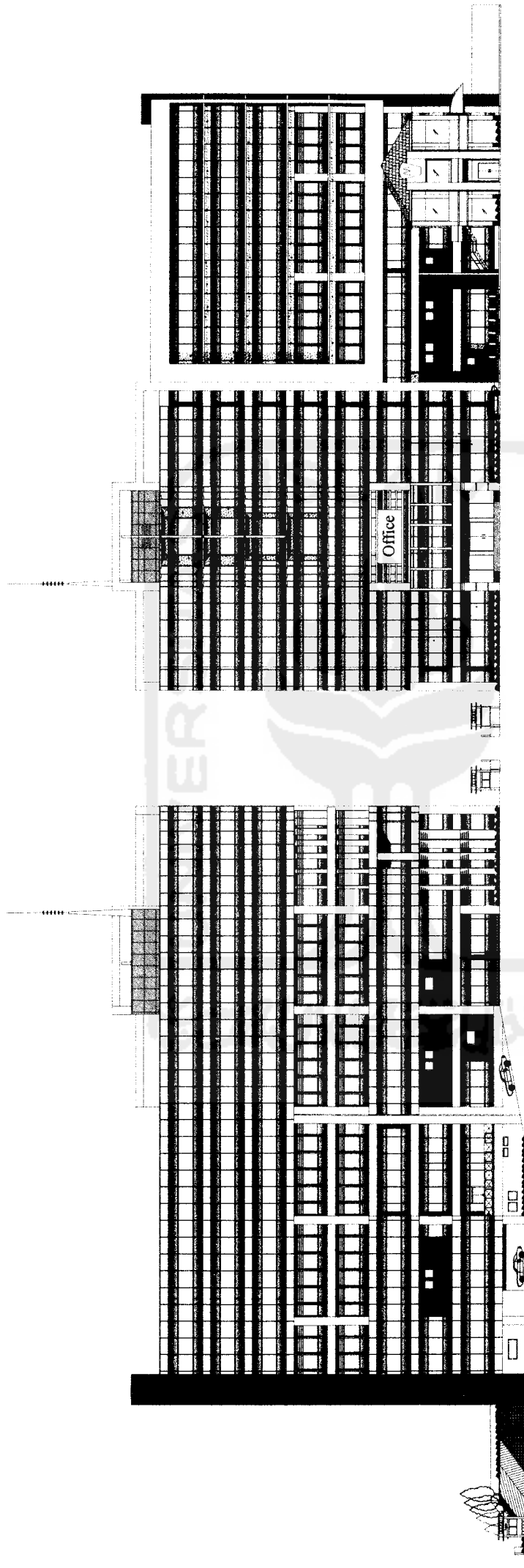




TAMPAK SAMPING KIRI

TAMPAK SAMPING KANAN

 <p><b>TUGAS AKHIR</b>          JURUSAN ARSITEKTUR          FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN          UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA</p>	<p>PERIODE IV          TAHUN AKADEMIK          2005/2006</p>	<p>KANTOR SEWA          DI JOGJAKARTA</p>	<p>DOSEN PEMBIMBING          IR. H. AHMAD SYAFUDDIN, MT</p>	<p>IDENTITAS MAHASISWA          NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI          NO. MHS 01-512-231          TANDA TANGAN</p>	<p>NAMA GAMBAR          TAMPAK SAMPING KIRI          TAMPAK SAMPING KANAN</p>	<p>SKALA : NO. LBR          1 : 200</p>	<p>JML LBR          PENGESAHAN</p>
---	--	---	---	---	---	---	--



TAMPAK DEPAN

TAMPAK BELAKANG



**TUGAS AKHIR**  
 JURUSAN ARSITEKTUR  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE IV  
 TAHUN AKADEMIK  
 2005/2006

KANTOR SEWA  
 DI JOGJAKARTA

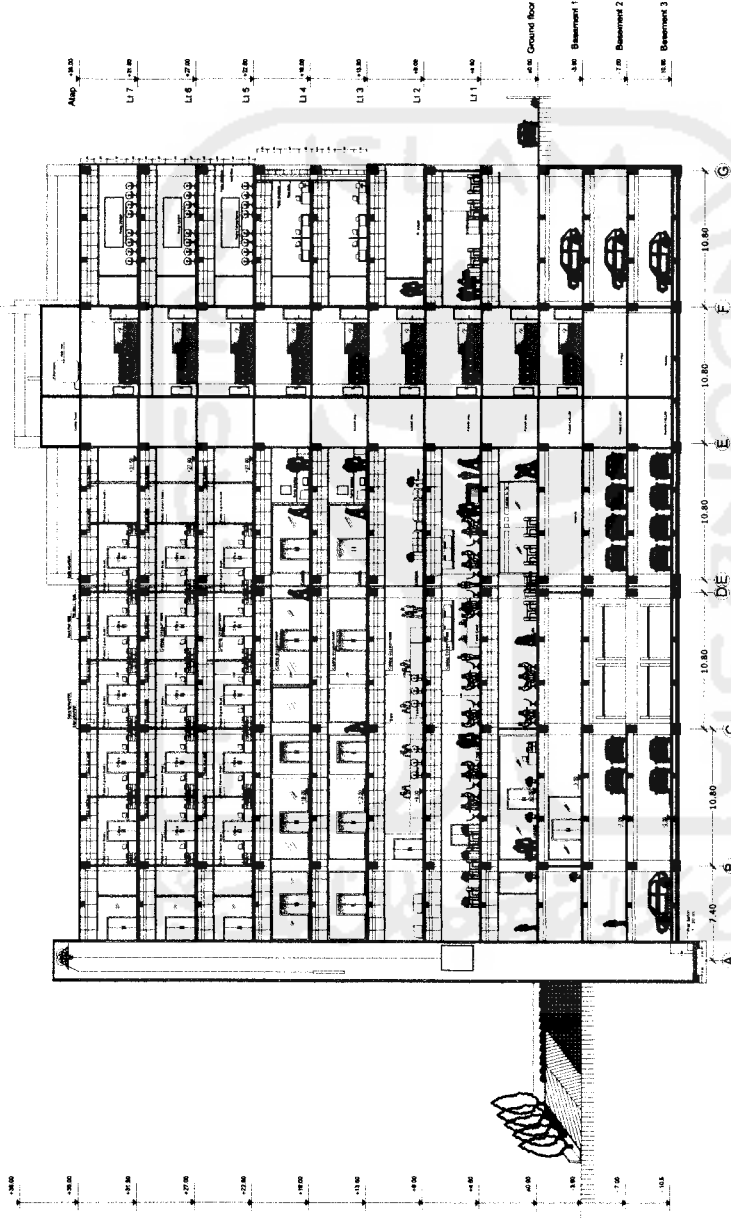
DOSEN PEMBIMBING  
 IR. H. AHMAD SYAIFUDDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
 NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
 NO. MHS 01-512-231  
 TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR  
 TAMPAK DEPAN  
 TAMPAK BELAKANG

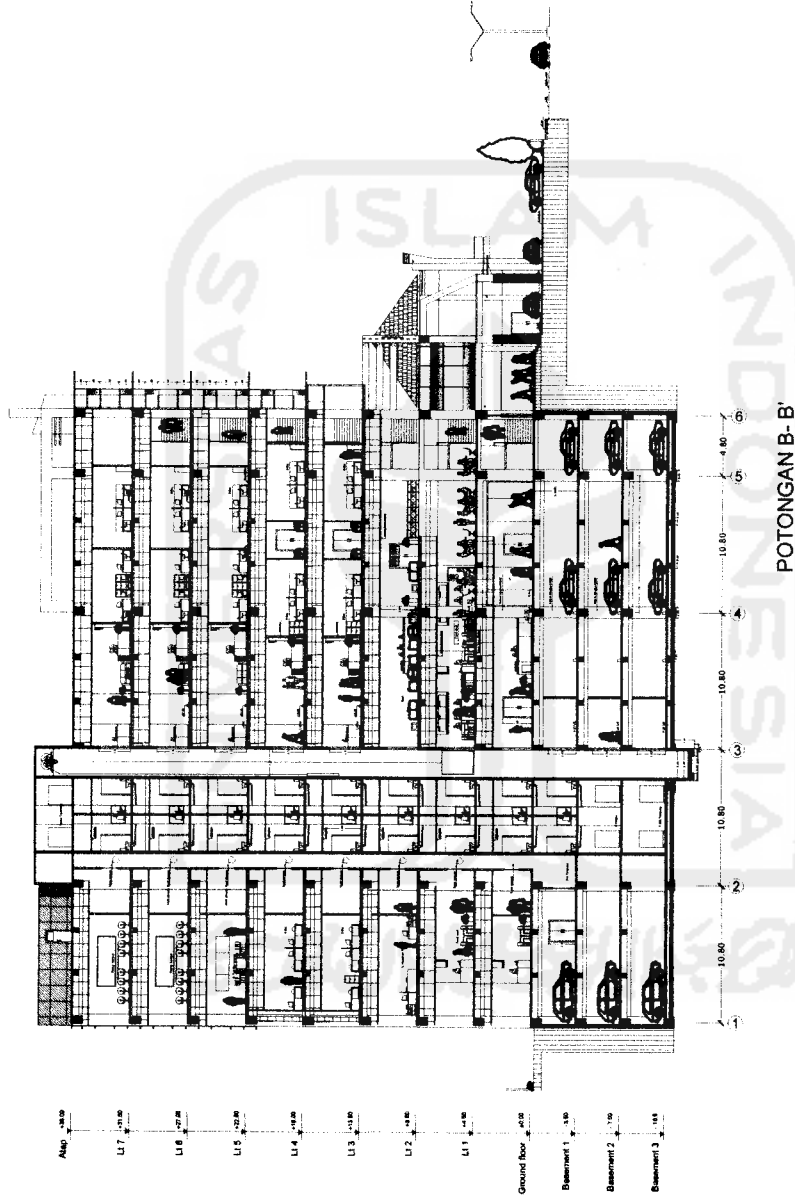
SKALA  
 1 : 200

PENGESAHAN



POTONGAN A-A'

<p><b>TUGAS AKHIR</b>          JURUSAN ARSITEKTUR          FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN          UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA</p>	<p>PERIODE IV          TAHUN AKADEMIK          2005/2006</p>	<p>KANTOR SEWA          DI JOGJAKARTA</p>	<p>DOSEN PEMBIMBING          IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT</p>	<p>IDENTITAS MAHASISWA          NAMA M. FAHMI TRI WARYUDI          NO. MHS 01-512-231          TANDA TANGAN</p>	<p>NAMA GAMBAR          POTONGAN A-A'</p>	<p>SKALA          1 : 200</p>	<p>NO. LBR          JML LBR          PENGESAHAN</p>
---	--	---	---	---	---	-----------------------------------	---



**TUGAS AKHIR**

JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE IV  
TAHUN AKADEMIK  
2005/2006

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING  
IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT

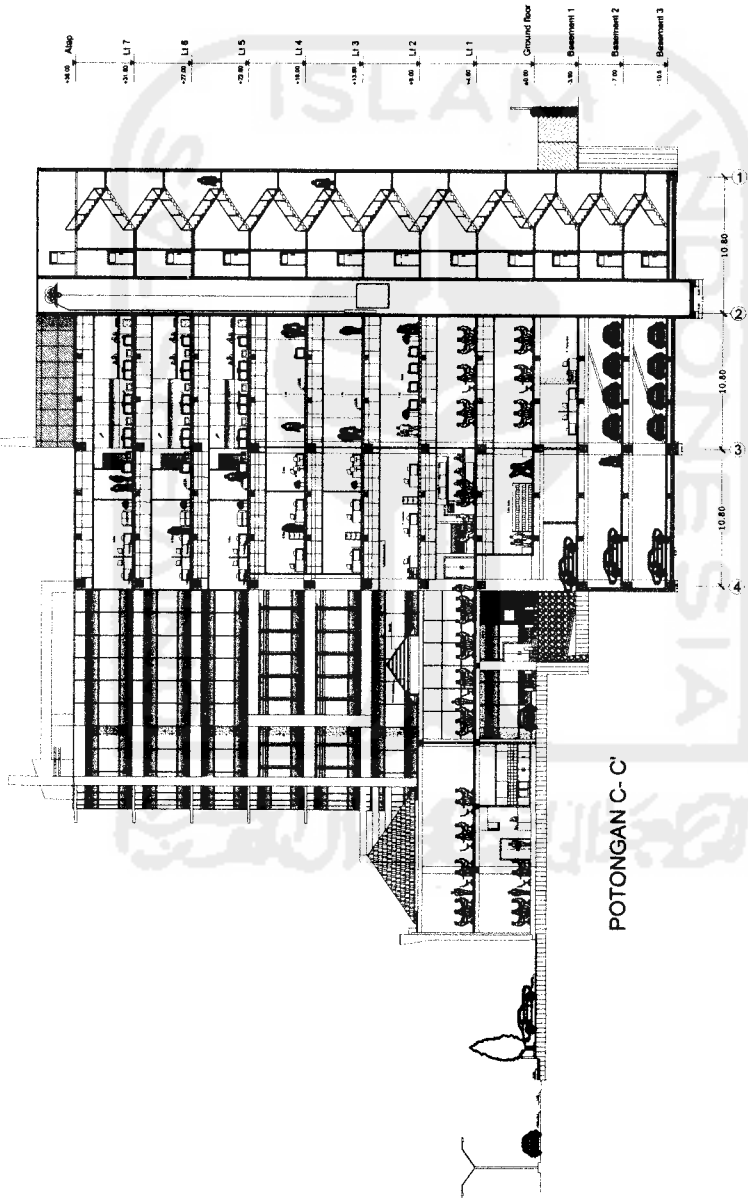
IDENTITAS MAHASISWA  
NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
NO. MHS 01-512-231  
TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR  
POTONGAN B-B'

SKALA  
1 : 200

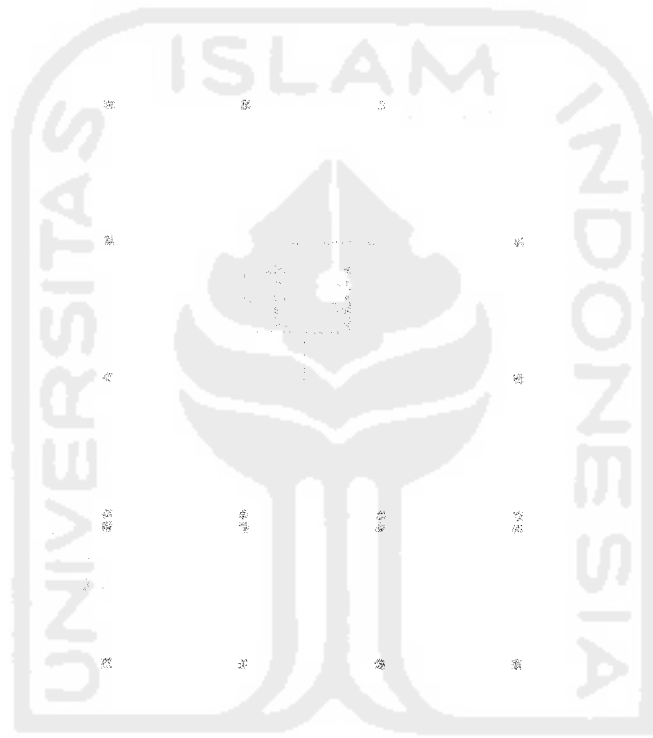
NO. LBR . JML LBR

PENGESAHAN



POTONGAN C-C'

<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	KANTOR SEWA DI JOGJAKARTA	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TR. WAHYUDI NO. MHS 01-512-231 TANDA TANGAN	NAMA GAMBAR POTONGAN B-B'	SKALA NO. LBR JML LBR PENGESAHAN	1 : 200
--	---	------------------------------	--	--	------------------------------	---	---------



**TUGAS AKHIR**  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PERIODE I  
TAHUN AKADEMIK  
2005/2006

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING

IDENTITAS MAHASISWA

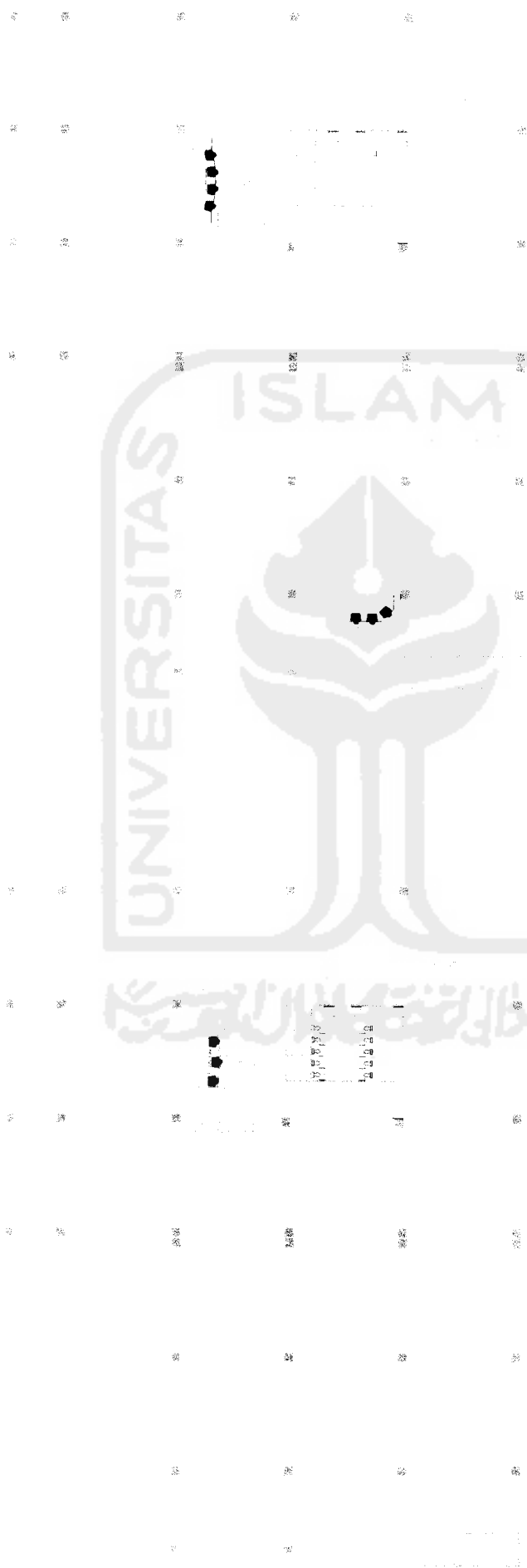
NAMA GAMBAR  
RENCANA POLA LANTAI/  
GROUND FLOOR

SKALA NO. LBR JML LBR PENGESAHAN  
1 : 200

NAMA  
NO. MHS  
TANDA TANGAN

M. FAHMI TRI WAHYUDI  
01-512-231





**TUGAS AKHIR**  
 JURUSAN ARSITEKTUR  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE I  
 TAHUN AKADEMIK  
 2005/2006

KANTOR SEWA  
 DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING  
 IR. H. AHMAD SYAFUDDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
 NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
 NO. MHS 01-512-231  
 TANDA TANGAN

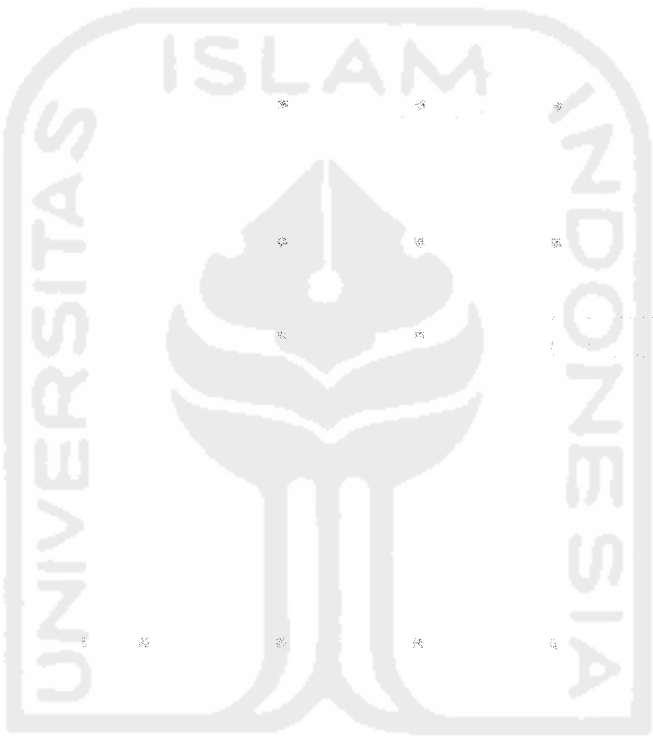
NAMA GAMBAR  
 RENCANA POLA LANTAI

SKALA NO. LBR  
 1 : 200

JML LBR  
 PENGESAHAN

1111

1111



TUGAS AKHIR

JURUSAN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PERIODE I  
TAHUN AKADEMIK  
2005/2006

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA

NO. MHS

TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR

RENCANA POLA LANTAI

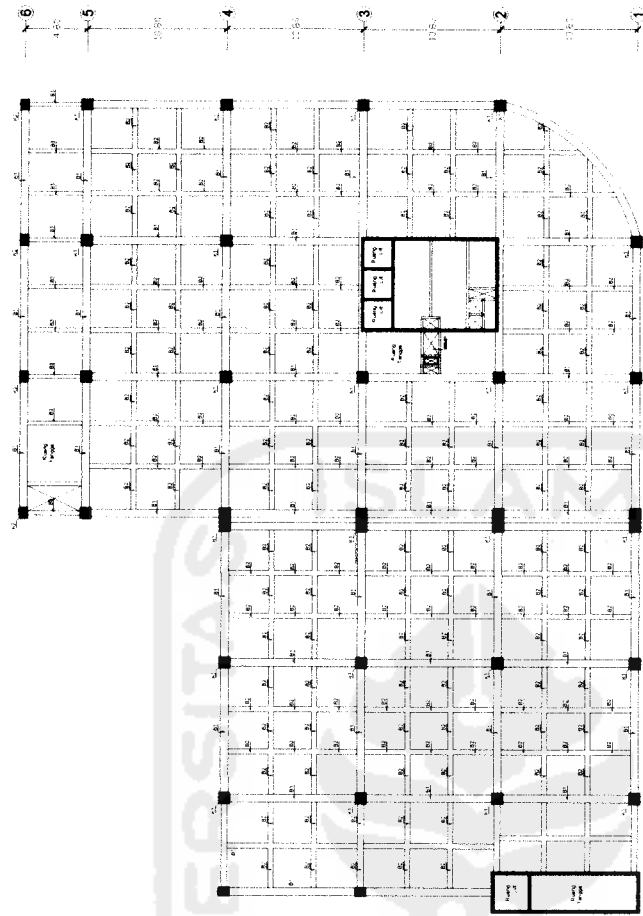
SKALA NO. LBR

1 : 200

JML LBR

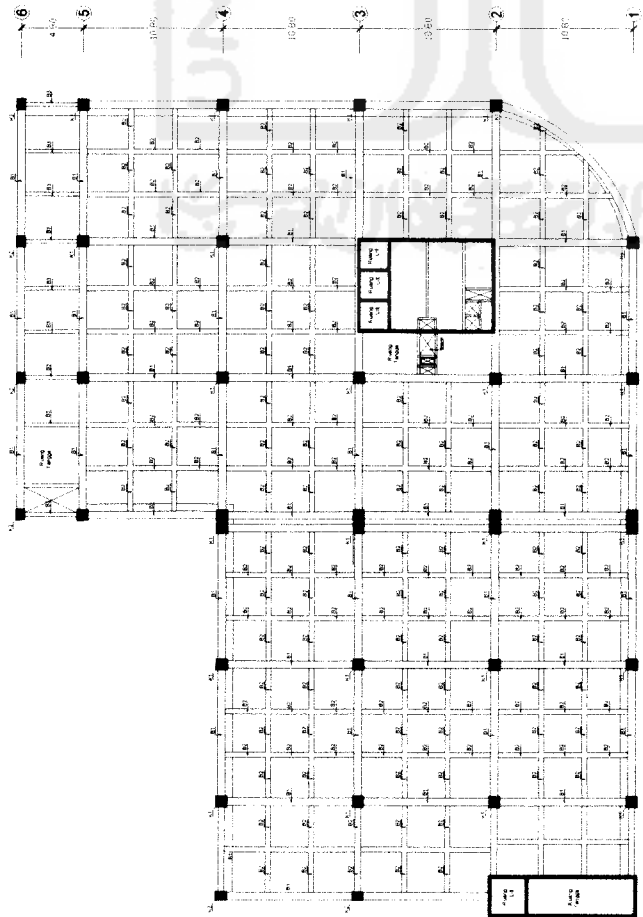
PENGESAHAN






Kolom balok Lt 3-4

KODE BALOK	UKURAN BALOK
B - 1	BALOK 60cm X 90cm ( Balok Induk )
B - 2	BALOK 40cm X 60cm ( Balok Induk )
B - 3	BALOK 30cm X 40cm ( Balok Induk )

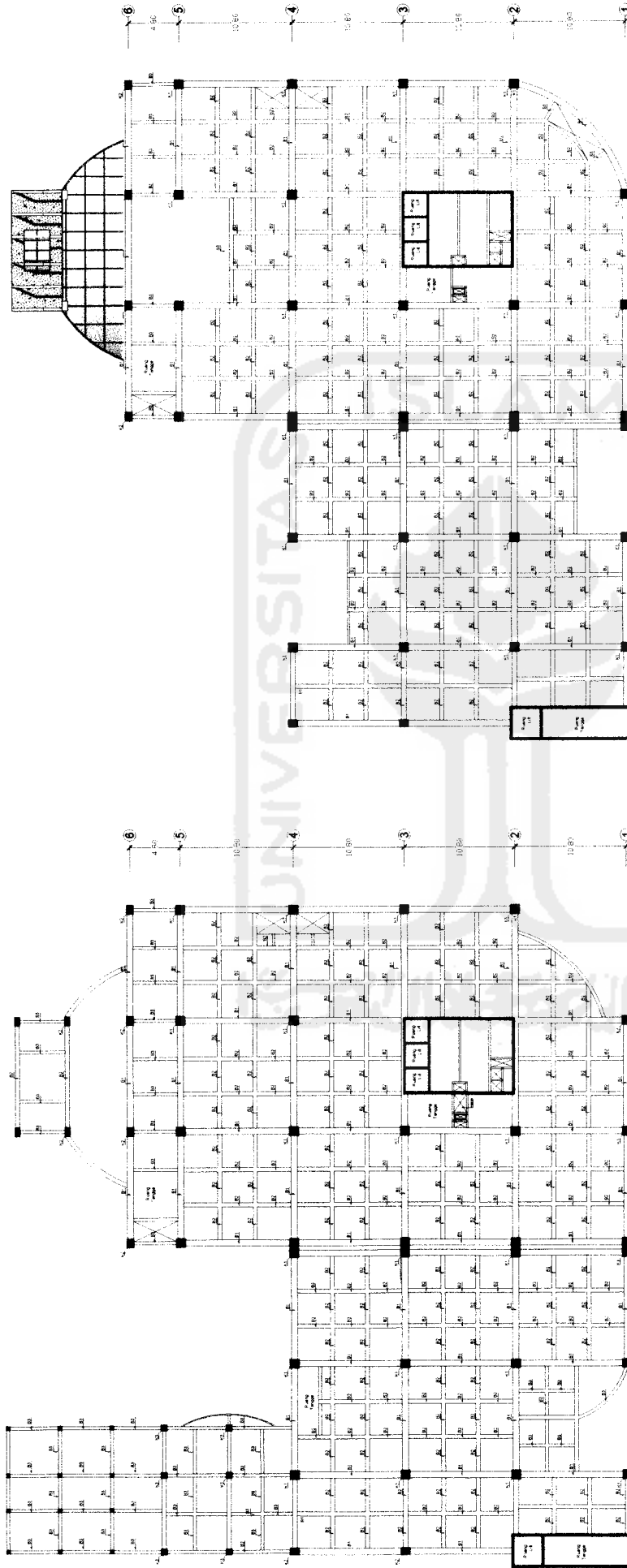


Kolom balok Lt 5-7

KODE KOLOM	UKURAN KOLOM
K - 1	90cm X 90cm ( Balok Induk )
K - 2	70cm X 90cm ( Balok Induk )

 <b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	<b>PERIODE IV</b> <b>TAHUN AKADEMIK</b> <b>2005/2006</b>	<b>KANTOR SEWA</b> <b>DI JOGGJAKARTA</b>	<b>DOSEN PEMBIMBING</b> IR. H. AHMAD SYAFUDIN, MT	<b>IDENTITAS MAHASISWA</b> NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI NO. MHS 01-012-231 TANDA TANGAN	<b>NAMA GAMBAR</b> Kolom balok Lt 3-7	<b>SKALA</b> 1 : 200	<b>NO. LBR</b> 1 : 200	<b>JML LBR</b> 1 : 200	<b>PENGESAHAN</b>
	(Signature area for approval)								






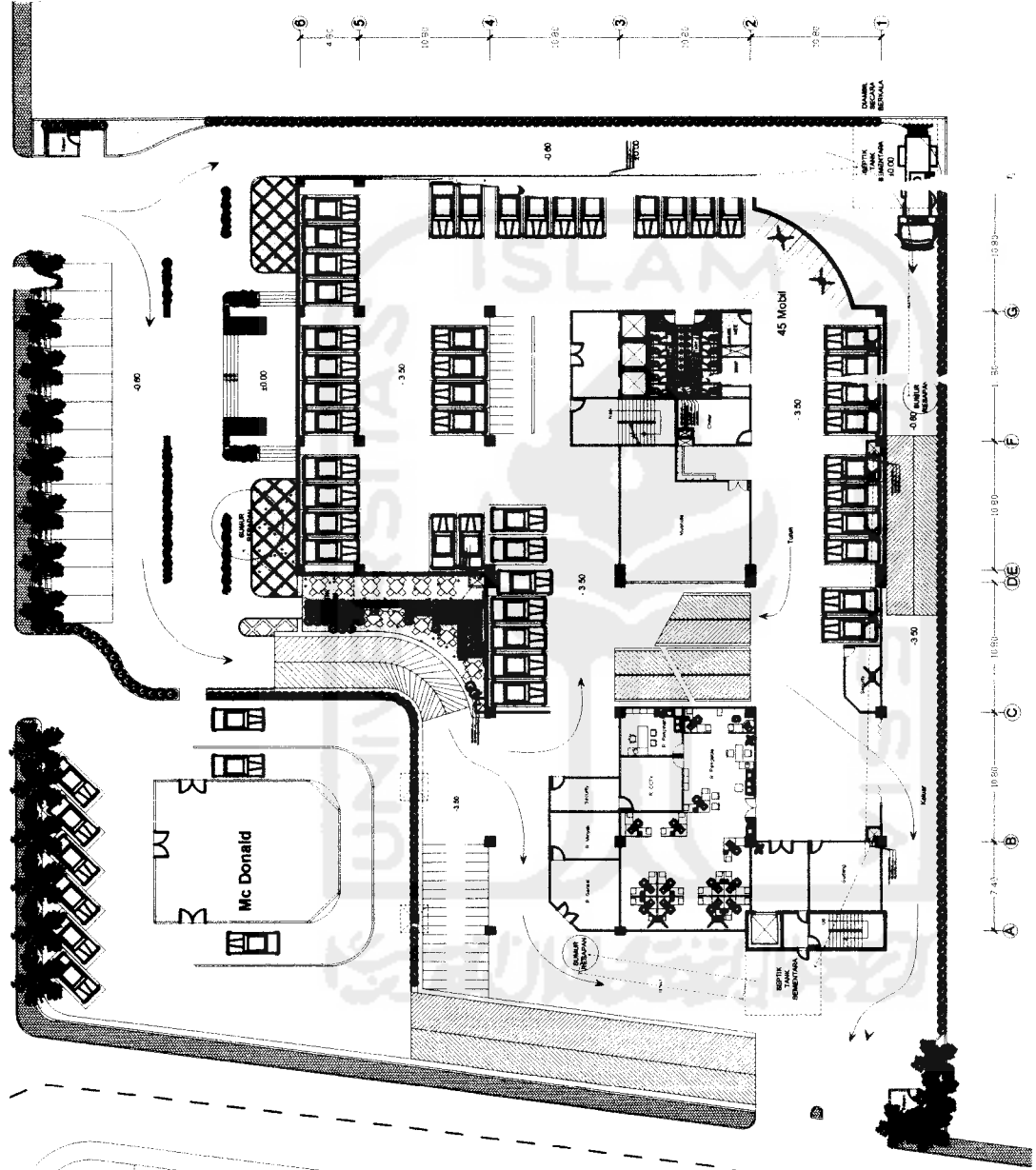
Kolom balok Lt 1

Kolom balok Lt 2

KODE KOLOM	UKURAN KOLOM
K - 1	90cm X 90cm ( Balok Induk )
K - 2	70cm X 90cm ( Balok Induk )
K - 2	60cm X 60cm ( Balok Induk )

KODE BALOK	UKURAN BALOK
B - 1	BALOK 60cm X 90cm ( Balok Induk )
B - 2	BALOK 40cm X 60cm ( Balok Induk )
B - 3	BALOK 30cm X 40cm ( Balok Induk )

 <b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	<b>PERIODE I</b> <b>TAHUN AKADEMIK</b> <b>2005/2006</b>	<b>KANTOR SEWA</b> <b>DI JOGJAKARTA</b>	<b>DOSEN PEMBIMBING</b> IR. H. AHMAD SYAFUDDIN, MT	<b>IDENTITAS MAHASISWA</b> NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI NO. MHS 01-612-231 TANDA TANGAN	<b>NAMA GAMBAR</b> Rencana Kolom balok Lt 3-7	<b>SKALA</b> NO. LBR 1 : 200 <b>JML LBR</b>	<b>PENGESAHAN</b>
--	---	--	---	---	---	---	-------------------



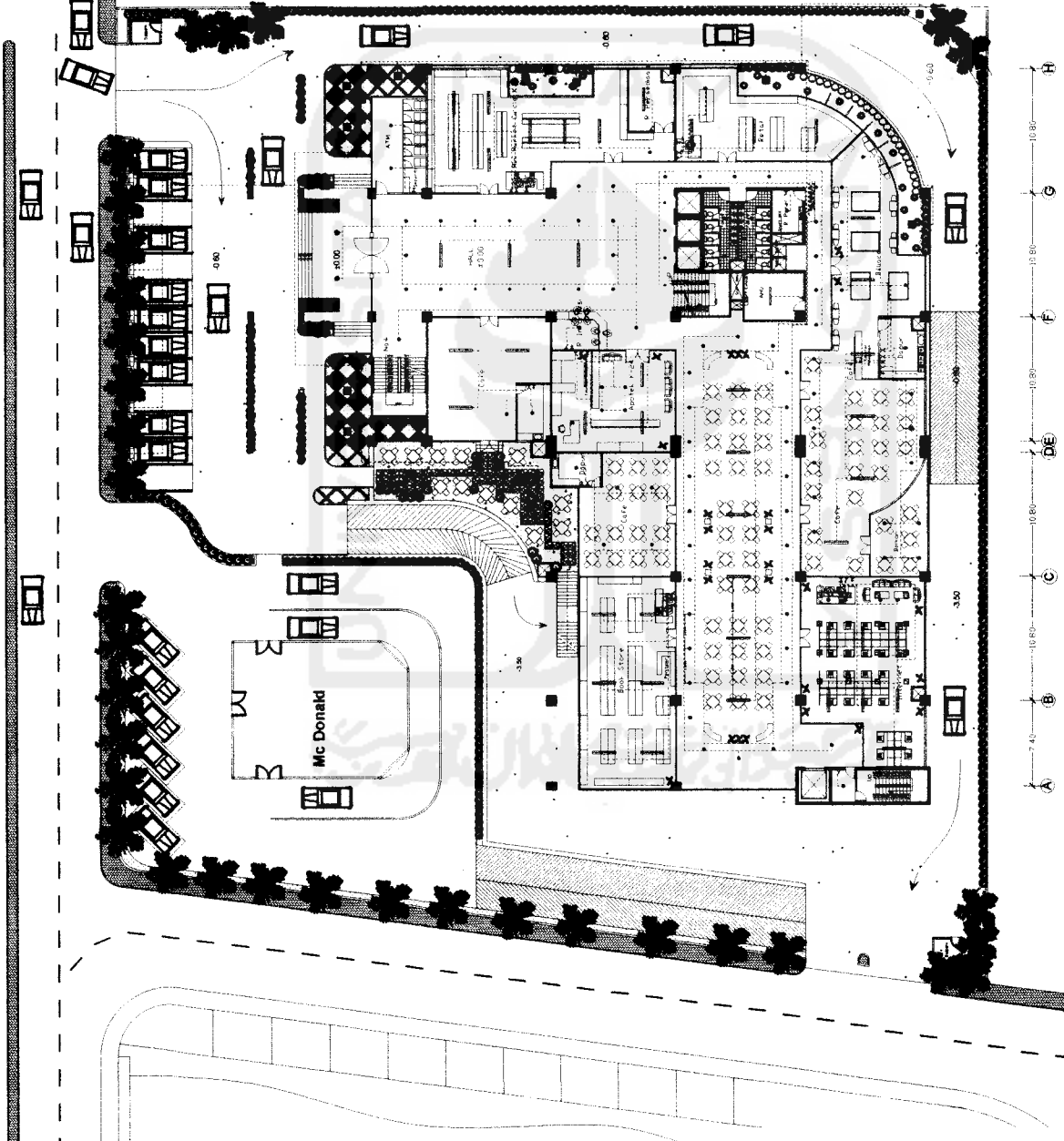
BASEMENT 1

<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAFI'UDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TR. WAHYUDI NO. MHS 01-512-31 TANDA TANGAN	NAMA RENCANA RENCANA BUKU	SKALA 1 : 200	NO. LBR JML LBR PENGESAHAN





JL JENDRAL SUDIRMAN



GROUND FLOOR

**KETERANGAN**

●	LAMPU TAMBUK
○	MEDIA DOUBLE IN EDV
○	LAMPU BERS. LIGHT
△	SARUNG JINGLE
⊗	SANITASI DEBULE
△	STOP KONTRAK
■	PANEL RIGIDU
□	STOP KONTRAK RATA PENYIRAMAN

**TUGAS AKHIR**

JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



PERIODE IV  
TAHUN AKADEMIK  
2005/2006

KANTOR SEWA  
DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING

IR. H. AHMAD SYAFUDDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA  
M. FAHMI TRI WAHYUDI  
NO. MHS  
01-512-231  
TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR

Reencana Tirk Lampung  
GROUND FLOOR

SKALA

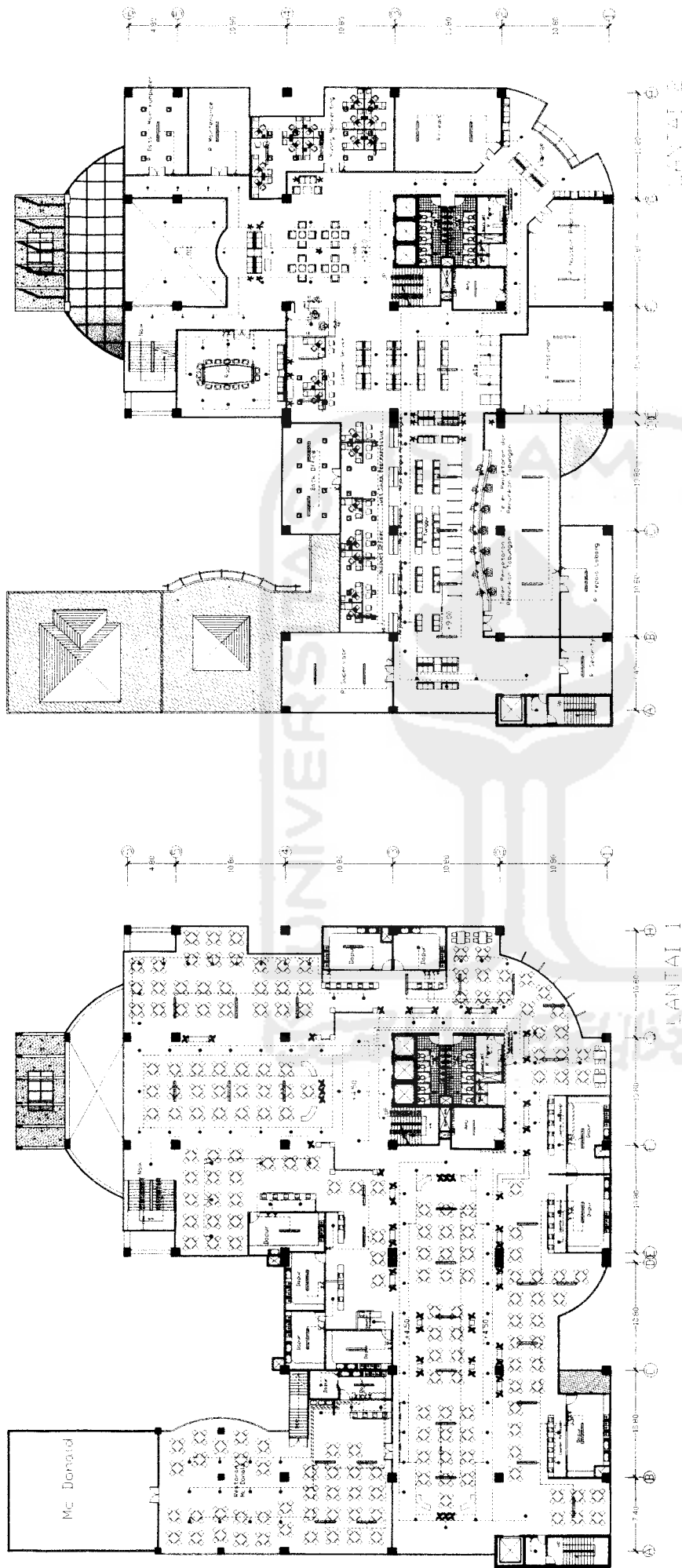
1 : 200

JML LBR

1

PENGESAHAN

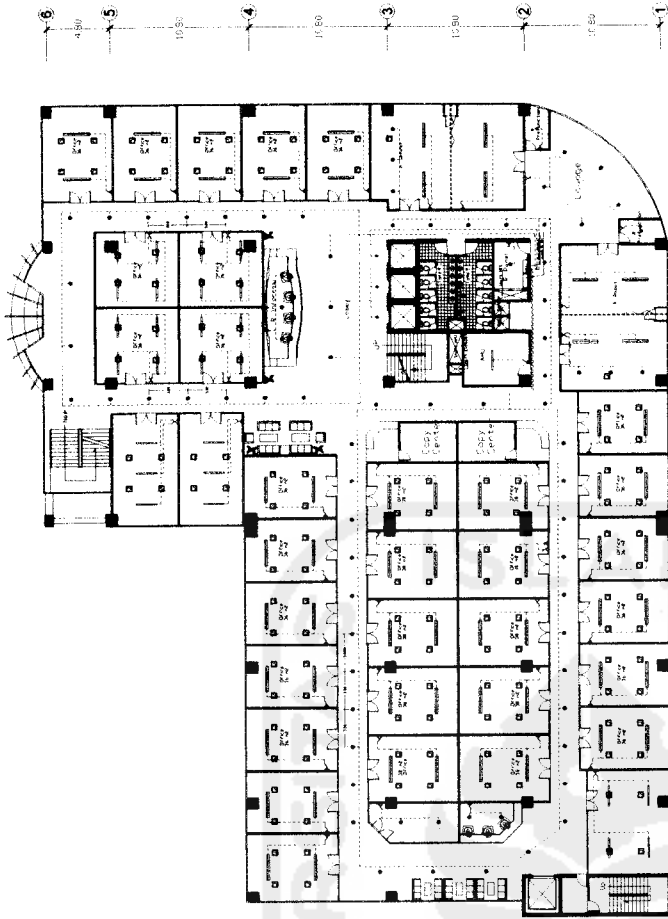




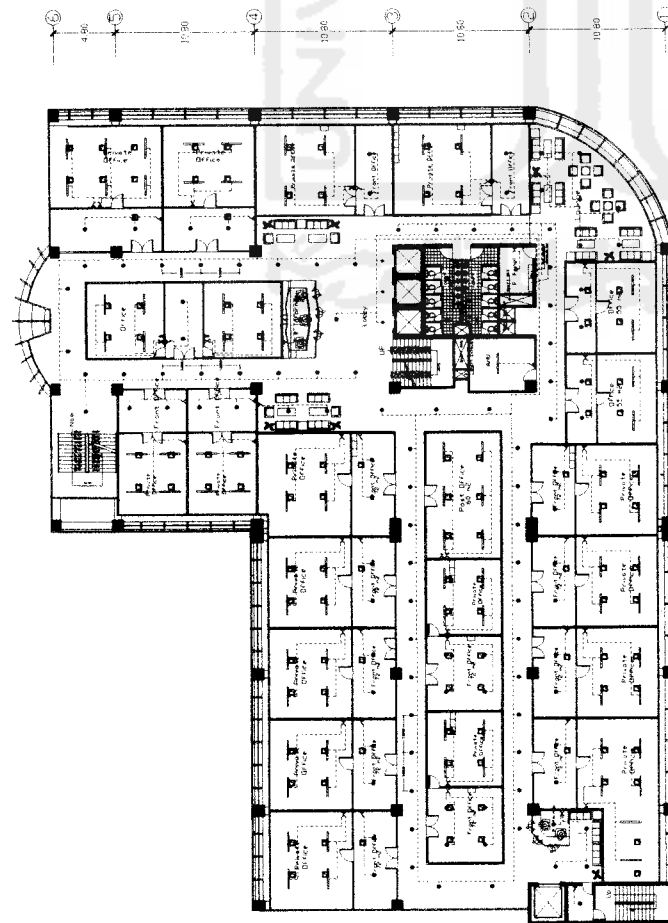
KETERANGAN	
	NET DOUBLE IN BOX
	LAMPU DOWN LIGHT
	SWITCH SINGAL
	DUAL LAMP DOUBLE
	STOP KINTAN
	PANEL BOARD
	TITIK DENTAN KATA PERFORAN (LANTAI)

<b>TUGAS AKHIR</b> JURISAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	KANTOR SEWA DI JOGJAKARTA	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TRI WAPYUDI NO. MHS 01-612-231 TANDA TANGAN	NAMA GAMBAR RENCANA TITIK LAMPU DENAH LANTAI 1 & 2	SKALA 1 : 200	NO. LBR JML LBR	PENGESAHAN
--	---	------------------------------	--	--	--	------------------	--------------------	------------





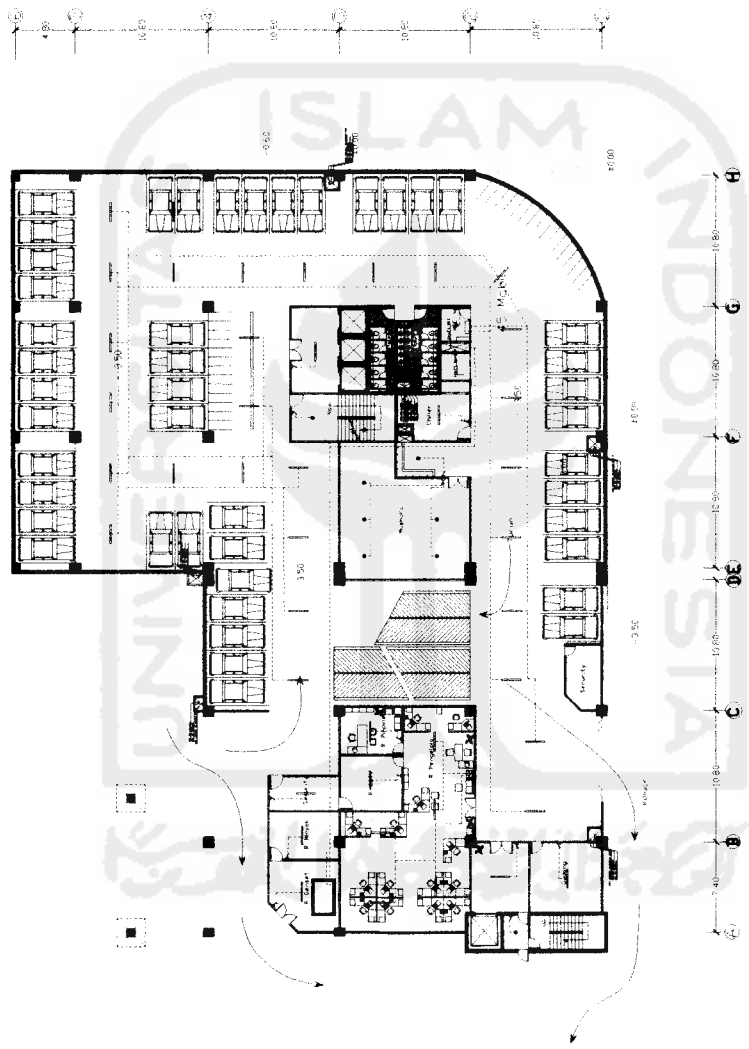
LANTAI 3 & 4



LANTAI 5, 6 & 7

Legenda	□	CEILING
□	NEON DOUBLE IN BOX	
○	LAMPU BOWEN LIGHT	
◇	LAMPU SINGLE	
×	LAMPU DOUBLE	
△	STOP KONTAK	
■	PANEL BOARD	
□	STOP KONTAK RATA PERSEKUAN LANTAI	

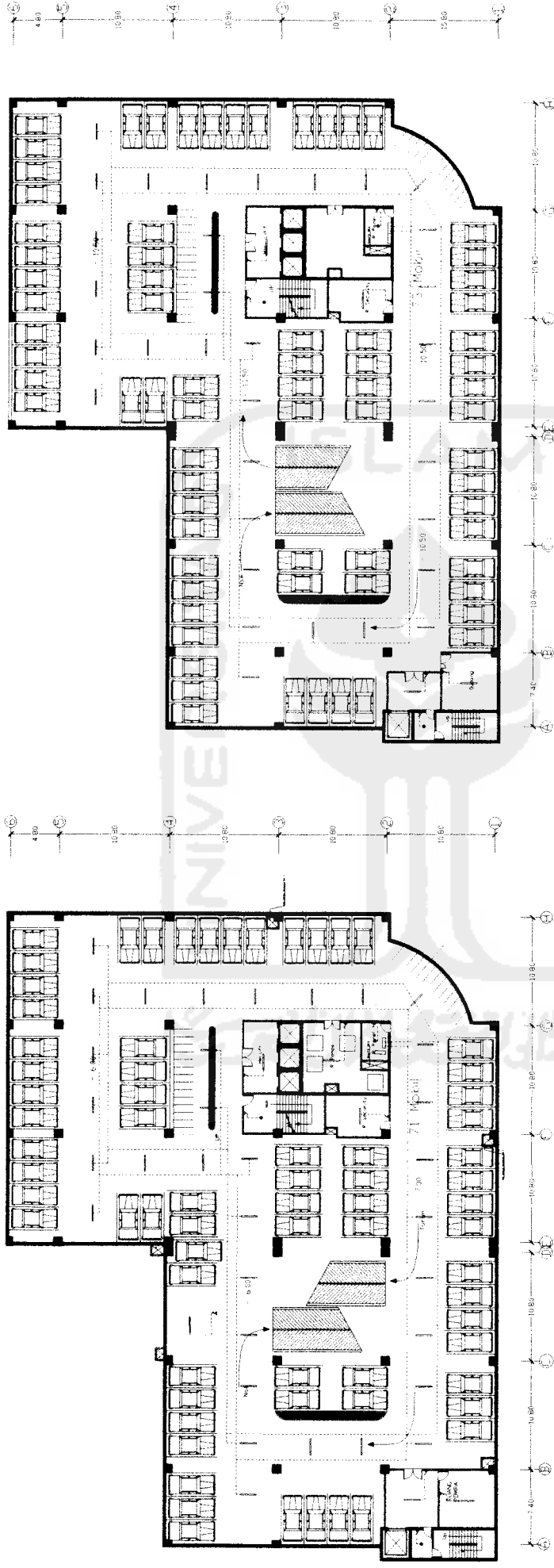
<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	KANTOR SEWA DI JOGJAKARTA	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI NO. NIS 01-512-231 TANDA TANGAN	NAMA GAMBAR RENCANA TITIK LAMPU DENAH LTS-7	SKALA NO. LBR 1 : 200	JML LBR PENGESAHAN
--	---	------------------------------	--	--	---	--------------------------	-----------------------



BASEMENT 1

PELEPERANGAN	
MECH DOUBLE IN ROW	—
LAMPY SOUTH LIGHT	○
SINK/RAIN CHANNEL	∇
CANAL DOUBLE	⊠
STBP KONTAK	⊞
PANEL RUMAH	▬
STATION OF RATA PERUKSIAN LANTAI	□

<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PERIODE IV TAHUN AKADEMIK 2005/2006	KANTOR SEWA DI JOGJAKARTA	DOSEN PEMBIMBING IR. H. AHMAD SYAIFUDDIN, MT	IDENTITAS MAHASISWA NAMA M. FAHMI TRI WARYUDI NO. IMHS 01-512-231 TANDA TANGAN	NAMA GAMBAR RENCANA TITIK LAMPU BASEMENT 1	SKALA 1 : 200	NO. LBR JML LBR	PENGESAHAN



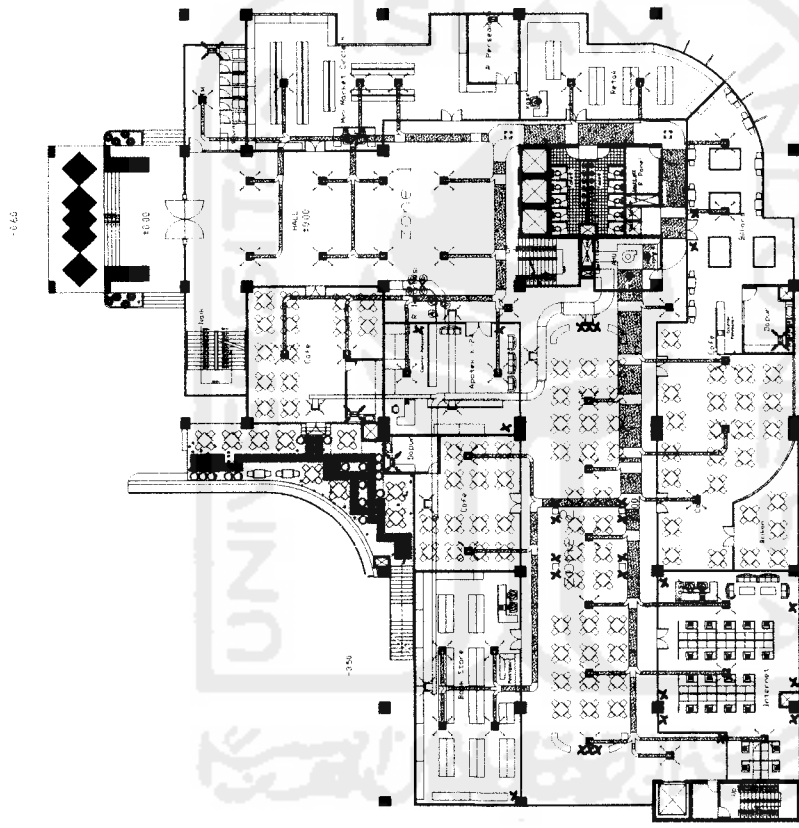
BASEMENT 2

BASEMENT 3

KETERANGAN	SYMBOL
MEDEL DOUBLE IN 10"	○
LAMPU DOWN LIGHT	◐
SWITCER SINGLE	D
SWITCER DOUBLE	DX
TITIK KONTROL	DA
PANEL EDIARD	□
TITIK LANTAI PAKA PERUMAHAN	□

<b>TUGAS AKHIR</b> JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	<b>PERIODE IV</b> <b>TAHUN AKADEMIK</b> 2005/2006	<b>DOSEN PEMBIMBING</b> IR. H. AHMAD SYAFUDIN, MT	<b>IDENTITAS MAHASISWA</b> NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI NO. MHS 01-512-231 TANDA TANGAN	<b>NAMA GAMBAR</b> RENCANA TITIK LAMPU BASEMENT 2 & 3	<b>SKALA</b> 1 : 200	<b>NO. LBR</b>	<b>JML LBR</b>	<b>PENGESAHAN</b>
		(Signature area for approval)						





**TUGAS AKHIR**  
 JURUSAN ARSITEKTUR  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE IV  
 TAHUN AKADEMIK  
 2005/2006

KANTOR SEWA  
 DI JOGJAKARTA

DOSEN PEMBIMBING  
 IR. H. AHMAD SYAFUDDIN, MT

IDENTITAS MAHASISWA  
 NAMA M. FAHMI TRI WAHYUDI  
 NO. MHS 01-512-231  
 TANDA TANGAN

NAMA GAMBAR  
 RENCANA DUCTING AC  
 GROUND FLOOR

SKALA  
 1 : 200

JML LBR  
 JML LBR

PENGESAHAN

ORGANISASI RUANG KANTOR SEWA

Parkir kendaraan bermotor		
No	Basement	Mobil
1	B1	45
2	B2	72
3	B3	73
4	Parkir Luar	13
Total parkir kendaraan bermotor		203

PROGRAM RUANG GROUND FLOOR			
No	Ruang	Type ruang	Luasan (m2)
1	Hall	Umum	285
2	ATM	Umum	40
3	R. Informasi	Umum	16
4	Mini Market	Umum	186
5	Café A	Umum	115
6	Café B	Umum	100
7	Café C	Umum	135
8	Retail	Umum	95
9	Billiard	Umum	95
10	Apotek	Umum	95
11	Internet	Umum	165
12	Toko Buku	Umum	155
			1482

PROGRAM RUANG LANTAI 1					
No	Ruang	Type ruang	Jumlah	Luasan (m2)	Total Luasan (m2)
1	Hall	Umum	1	65	65
2	R. Informasi	Umum	1	16	16
3	Food Counter ( 10 Counter )	Umum	10	35	350
4	Meja Makan 4 orang	Umum	784	1.8	1411.2
				117.8	1842.2

PROGRAM RUANG LANTAI 2 ( Anchor Tenant BANK )					
No	Ruang	Type ruang	Jumlah	Luasan (m2)	Total Luasan (m2)
1	Lobby	Umum	1	265	265
2	R. Informasi	Umum	1	16	16
3	Customer service	Umum	10	6	60
4	R. Tunggu	Umum	1	300	300
5	Lounge	Umum	1	70	70
6	ATM	Umum	6	2	12
7	Teller	Khusus	1	185	185
8	R. Kepala Cabang	Khusus	1	60	60
9	R. Supervisor	Khusus	1	90	90
10	R. Back Office	Khusus	1	65	65
11	R. Security	Khusus	1	30	30
12	R. Khasanah	Khusus	1	115	115
13	R. Nasabah Prioritas	Khusus	1	92	92
14	R. Kredit	Khusus	1	92	92
15	R. Marketing	Khusus	1	115	115
16	R. Maintenance	Khusus	1	55	55
17	R. Data / Komputer	Khusus	1	55	55
18	R. Rapat	Khusus	1	95	95
				1708	1772

PROGRAM RUANG LANTAI TYPICAL ( 3 & 4 )					
No	Ruang	Type ruang	Jumlah	Luasan (m2)	Total Luasan (m2)
1	Lobby	Umum	1	40	40
2	R. Informasi	Umum	2	16	32
4	R. Tunggu	Umum	3	25	75
5	Lounge	Umum	1	70	70
6	Post Office	Umum	1	62	62
7	R. Core ( Utilitas )	Khusus	1	116	116
9	R. Sirkulasi	Umum	1	495	495
10	Office Type Sedang ( 72 m2 )	Umum	21	72	1512
				896	2402

PROGRAM RUANG LANTAI TYPICAL ( 5, 6 & 7 )					
No	Ruang	Type ruang	Jumlah	Luasan (m2)	Total Luasan (m2)
1	Lobby	Umum	1	40	40
2	R. Informasi	Umum	2	38	76
3	R. Tunggu	Umum	2	25	50
4	R. Pertemuan / Rapat	Umum	2	100	200
5	Lounge	Umum	1	70	70
6	Copy Center	Umum	2	24	48
7	Smoking Room	Umum	1	22	22
8	R. Core ( Utilitas )	Khusus	1	116	116
9	R. Sirkulasi	Umum	1	495	495
10	Office Type Kecil ( 36 m2 )	Khusus	35	36	1260
				966	2377



## DAFTAR PUSTAKA

Daniel Mangindan, 1989, *Intelligence Building, Kecenderungan Teknologi, Makalah seminar Intellegence Building IMA Gunadharma*. Bandung

Ernst Neufert. 2002. *Data Arsitek*. Jakarta: Erlangga

French Duffi. *Planning Office Space*, The architecture press Ltd, NY. 1976  
Office Building, Reihold Co. 1962.

Guedes, 1979, hal 107

Kenneth H. Rippen. *Office space administration*, AIA, MC Graw Hill. NY. 1974

Liang Gie, 1974, *Administrasi Perkantoran Modern*

Nur Cahya Sutikno, *Kantor Sewa di Yogyakarta* No. Mahasiswa: 99512027

Sindhu Prabowo Subandri. 2004. *Kantor Sewa di Jogjakarta Penerapan Kaidah Arsitektur Bioklimatik*. TA UII. Yogyakarta

<http://www.google.com> keyword *Rental Office Building*

<http://www.google.com> keyword *Wisma Dharmala Surabaya*