

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR DIAGRAM .....	xii
ABSTRAKSI .....	xiii

## BAB I PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN JUDUL .....	1
1.2. Latar Belakang .....	5
1.3. Latar Belakang masalah.....	13
1.4. Rumusan Masalah Kantor Sewa .....	16
1.4.1. Umum .....	16
1.4.2. Khusus .....	16
1.5. Tujuan dan Sasaran .....	17
1.5.1. Tujuan .....	17
1.5.2. Sasaran .....	17
1.6. Spesifikasi Proyek .....	17
1.6.1. Fungsi Objek .....	17
1.6.2. Pengguna Objek .....	17
1.6.2.1. Direktur .....	20
1.6.2.2. Sekertaris .....	21
1.6.2.3. Karyawan .....	22
1.6.2.4. Office Boy .....	23
1.6.2.5. Security .....	24
1.6.2.6. Pengelola Bangunan .....	25
1.6.2.7. Teknisi .....	26

<b>1.7. Spesifikasi Site</b> .....	<b>27</b>
1.7.1. Latar Belakang Site .....	27
<b>1.8. Macam- macam Kantor Sewa</b> .....	<b>39</b>
1.8.1. Menurut Tujuan Pembangunan .....	39
1.8.2. Menurut Jumlah Penyewa .....	39
1.8.3. Menurut Persewaan .....	39
1.8.4. Menurut Pembagian lay Out Denah.....	40
1.8.5. Menurut Peruntukannya .....	40
<b>1.9. Studi Kasus Kantor</b> .....	<b>41</b>
1.9.1. Helmut Jahn : Masse Frankfurt, Jerman .....	41
1.9.2. Paul Rudolf : Wisma Darmala Sakti, Jakarta .....	44
1.9.3. Wisma Hartono Yogyakarta .....	46
 <b>BAB II ANALISA</b>	
<b>2.1. Analisa Kegiatan</b> .....	<b>51</b>
2.1.1. Kegiatan Pengunjung Kantor .....	51
2.1.1.1. Pola Kegiatan Pengunjung Kantor .....	51
2.1.1.2. Komponen Pengunjung Kantor .....	51
2.1.1.3. Hubungan Ruang Pengunjung Kantor .....	52
2.1.2. Kegiatan Penyewa Kantor .....	52
2.1.2.1. Komponen Fungsi Kantor .....	52
2.1.2.2. Pola Hubungan Ruang Kantor .....	53
2.1.2.3. Alur Barang Untuk Kantor .....	53
2.1.3. Kegiatan Pengelola Kantor .....	54
2.1.3.1. Pola Kegiatan Pengelola Kantor .....	54
2.1.3.2. Komponen Fungsi Pengelola Kantor .....	54
2.1.3.3. Kegiatan Pengelola .....	55
<b>2.2. Organisasi Keseluruhan</b> .....	<b>55</b>
<b>2.3. Karakter Kegiatan.....</b>	<b>56</b>
2.3.1. Karakter Kegiatan Pada Kantor Sewa .....	56
2.3.2. Karakter Kegiatan Pada Pengelola Kantor Sewa .....	56

<b>2.4. Studi Modul dan Besaran ruang .....</b>	<b>57</b>
2.4.1. Ruang Fungsi Utama .....	57
2.4.2. Ruang Bersama .....	57
2.4.3. Kelompok Ruang Fungsi Pengelola .....	57
2.4.4. Kelompok Ruang Fungsi Service .....	58
<b>2.5. Modul Ruang Kantor Sewa .....</b>	<b>58</b>
2.5.1. Ukuran Tubuh Manusia .....	59
2.5.2. Modul Horisontal .....	60
2.5.3. Besaran Kendaraan Bermotor .....	60
2.5.4. Besaran Alat Kantor.....	61
<b>2.6. Besaran Kantor Sewa .....</b>	<b>61</b>
2.6.1. Modul Besaran Ruang .....	61
2.6.2. Tipe-tipe Besaran Kantor Sewa .....	62
2.6.3. Kapasitas Kantor Sewa .....	63
2.6.4. Besaran Parkir Kendaraan Bermotor .....	65
<b>2.7. Studi Modul Ruang .....</b>	<b>66</b>
<b>2.8. Besaran Ruang .....</b>	<b>68</b>
2.8.1. Besaran Ruang Penunjuang Komersial .....	68
2.8.1.1. Mini Market .....	69
2.8.1.2. Copy Center .....	70
2.8.1.3. Wartel .....	70
2.8.1.4. Restaurant .....	70
2.8.2. Ruang Penunjang Non Komersial .....	71
2.8.2.1. Kelompok Ruang Pengelola .....	72
2.8.2.2. Ruang Fungsi Service .....	72
2.8.2.1. Ruang fasilitas Pelengkap .....	73

## **BAB III KONSEP PERANCANGAN**

<b>3.1. Konsep Fleksibilitas Ruang</b> .....	74
3.1.1. Fleksibilitas Ruang .....	74
3.1.2. Sirkulasi .....	75
<b>3.2. Konsep Bentuk</b> .....	76
3.2.1. Gagasan Bentuk Dasar.....	76
3.2.2. Komposisi Bentuk .....	77
3.2.3. Alternatif Bentuk .....	78
3.2.4. Tanggapan Terhadap Site .....	80
3.2.5. Zonasi Ruang Terhadap Site.....	82
3.2.6. Sistem Utilitas.....	84
3.2.6.1. Sistem Air Bersih .....	84
3.2.6.2. Sistem Energi Listrik .....	85
3.2.6.3. Sistem Air Conditioning .....	86
3.2.6.4. Sistem Fire Protection .....	87
3.2.6.5. Tangga Darurat .....	87
3.2.6.6. Sistem Struktur .....	88
3.2.6.7. Fleksibilitas Ruang .....	89

## **BAB IV DESIGN DEVELOPMENT**

<b>4.1. Konsep Bentuk Massa Bangunan</b> .....	91
<b>4.2. Konsep Bentuk dan Ruang</b> .....	94
4.2.1. Lantai Ground Floor .....	94
4.2.2. Lantai Basement .....	95
4.2.3. Lantai 1 dan 2 .....	96
4.2.4. Lantai 3&4 dan 5&6 .....	98
<b>4.3. Perubahan Desain</b> .....	102

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

▪ <b>Gambar 1.2.1</b>	: Kantor Pemasaran GSM .....	7
▪ <b>Gambar 1.2.2</b>	: Kantor Pemasaran Bouraq Air Lines .....	8
▪ <b>Gambar 1.2.3</b>	: Kantor Asuransi Jiwa .....	8
▪ <b>Gambar 1.7.1</b>	: Persebaran Perdagangan Di Yogyakarta.....	27
▪ <b>Gambar 1.7.2</b>	: Persebaran Industri di Yogyakarta .....	29
▪ <b>Gambar 1.7.3</b>	: Alternatif Site .....	30
▪ <b>Gambar 1.7.4</b>	: Alternatif Lokasi Site .....	33
▪ <b>Gambar 1.7.5</b>	: Daya Serap Kantor .....	34
▪ <b>Gambar 1.7.6</b>	: Foto Lingkungan Site .....	35
▪ <b>Gambar 1.7.7</b>	: Analisis Site Terhadap View .....	37
▪ <b>Gambar 1.7.8</b>	: Analisis Site Terhadap Angin .....	38
▪ <b>Gambar 1.9.1.1</b>	: Site Gedung Masse Franfrurk, Jerman .....	41
▪ <b>Gambar 1.9.1.2</b>	: Denah dan Potongan Gedung Masse Franfrurk	42
▪ <b>Gambar 1.9.1.3</b>	: Tampak Gedung Masse Franfrurk, Jerman .....	43
▪ <b>Gambar 1.9.2.1</b>	: Denah Wisma Darmala .....	45
▪ <b>Gambar 1.9.2.2</b>	: Tampak Wisma Darmala .....	46
▪ <b>Gambar 1.9.3.1</b>	: Denah Basement Wisma Hartono .....	47
▪ <b>Gambar 1.9.3.2</b>	: Denah Lt 4 Wisma Hartono .....	48
▪ <b>Gambar 1.9.3.3</b>	: Denah Lt 5 Wisma Hartono .....	48
▪ <b>Gambar 1.9.3.4</b>	: Tampak Wisma Hartono .....	49
▪ <b>Gambar 2.5.3.1</b>	: Ukuran Parkir Kendaraan Bermotor .....	60
▪ <b>Gambar 2.5.4.1</b>	: Ukuran Perabot Kantor .....	61
▪ <b>Gambar 3.2.1.1</b>	: Gagasan Bentuk Dasar .....	76
▪ <b>Gambar 3.2.1.2</b>	: Gagasan Bentuk Dasar Fasilitas Komersial.....	77
▪ <b>Gambar 3.2.2.1</b>	: Komposisi Bentuk .....	77
▪ <b>Gambar 3.2.3.1</b>	: Alternatif Bentuk .....	78
▪ <b>Gambar 3.2.3.2</b>	: Alternatif Satu.....	79
▪ <b>Gambar 3.2.3.3</b>	: Alternatif Bentuk .....	79

- **Gambar 3.2.3.4** : Alternatif Bentukan ..... 80
- **Gambar 3.2.4.1** : Pola Sirkulasi Kendraan ..... 81
- **Gambar 3.2.5.1** : Zonasi Horizontal ..... 82
- **Gambar 3.2.5.2** : Zonasi Vertikal..... 83
- **Gambar 3.2.5.3** : Zonasi Terhadap Site ..... 84
- **Gambar 3.2.6.1.1** : Sistem Air Bersih..... 85
- **Gambar 3.2.6.2.1** : Sistem Energi Listrik..... 86
- **Gambar 3.2.6.3.1** : Sistem AC ..... 86
- **Gambar 3.2.6.4.1** : Sistem Fire Protection ..... 87
- **Gambar 3.2.6.5.1** : Sistem Tangga darurat..... 88
- **Gambar 3.2.6.6.1** : Sistem Struktur..... 89



## DAFTAR DIAGRAM

▪ Diagram 1.6.2.1	: Pola Kegiatan Direktur .....	20
▪ Diagram 1.6.2.2	: Pola Kegiatan Sekertaris .....	21
▪ Diagram 1.6.2.3	: Pola Kegiatan Karyawan .....	22
▪ Diagram 1.6.2.4	: Pola Kegiatan Office Boy.....	23
▪ Diagram 1.6.2.5	: Pola Kegiatan Security .....	24
▪ Diagram 1.6.2.6	: Pola Kegiatan Pengelola .....	25
▪ Diagram 1.6.2.7	: Pola Kegiatan Teknisi.....	26
▪ Diagram 2.1.1.1	: Pola Kegiatan Pengunjung Kantor.....	51
▪ Diagram 2.1.1.2	: Hubungan Ruang Pengunjung Kantor.....	52
▪ Diagram 2.1.2.1	: Pola Hubungan Ruang Kantor.....	53
▪ Diagram 2.1.2.2	: Alur Barang.....	53
▪ Diagram 2.1.3.1	: Pola Kegiatan Pengelola Kantor.....	54
▪ Diagram 2.1.3.2	: Kegiatan Pengelola Kantor .....	55
▪ Diagram 2.2.1.	: Organisasi Keseluruhan .....	55

