

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 PENGERTIAN JUDUL

Judul : " KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA "

Kantor

- Adalah 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*).¹
-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 dari badan usaha tersebut.²
- Secara umum sebuah kantor/gedung didefinisikan sebagai sesuatu organisasi yang terjadi interaksi antar '*manusia*' dan peralatan yang memproses informasi didalam suatu kegiatan yang memiliki spesifikasi serta sistem tata kerja tersendiri selain dari campur tangan interaksi manusia itu sendiri.³

Kantor Sewa

- Suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Di dalanya terdiri dari ruang-ruang

¹ Guedes, 1979,hal 107.

² Liang Gie, 1974, *Administrasi Perkantoran Modern*.

³ Daniel Mangindaan, 1989, *Intelligent Building*, Kecenderungan Teknologi, *Makalah Seminar Intelligent Building IMA Gunadharma*, Bandung

dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.⁴

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

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

I. 2. Latar Belakang

Secara geografis luas Kota Yogyakarta sekitar 32,5 km² sempitnya wilayah geografis menghambat perkembangan kota, yang cenderung meningkat kegiatan perekonomiannya. Kota Yogyakarta sebagai pusat pelayanan, transportasi dan transito perdagangan di wilayah Propinsi DIY dan Jawa Tengah bagian selatan serta membawa konsekuensi bagi daerah sekitarnya, karena itu perlu disiapkannya kawasan yang cukup luas untuk bisa menampung berbagai macam kegiatan bisnis.⁵

Semakin meningkatnya perekonomian di Yogyakarta dewasa ini memberikan efek yang positif bagi sektor perdagangan, perindustrian dan pariwisata, hal ini dapat dilihat dari 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

⁴ hunt, 1980, hal 381

⁵ RUTRIK, *Yogyakarta tahun 1994-2004*, Pemerintah Kota Dati II Yogyakarta, halaman 15.

Yogyakarta sehingga pertumbuhan kota Yogyakarta menjadi pulih dan berkembang seperti sebelum adanya krisis moneter.

Laju pertumbuhan penduduk mengalami pergeseran dari pertumbuhan positif, yakni 0,43 pada tahun 1980-1990, menjadi negatif -0,39, pada tahun 1990-2000. Kecamatan-kecamatan disekitar pusat kota menunjukkan gejala penurunan jumlah penduduk yang cukup tajam sementara Kecamatan-kecamatan di Bantul dan Sleman yang berbatasan dengan pinggiran kota Yogyakarta justru menunjukkan peningkatan yang signifikan. Hal ini mengindikasikan terdapatnya perpindahan penduduk dari pusat kota ke daerah pinggiran kota. Implikasi dari perkembangan perumahan baru yang dibangun oleh developer di daerah pinggiran kota. Selain itu di kota Yogyakarta mengalami pergeseran mengenai tata guna lahan yang dulunya digunakan sebagai lahan untuk pemukiman kini telah bergeser menjadi area komersial seperti pertokoan, perbankan, mall, perkantoran, restoran dan lain sebagainya.

Tabel Pertumbuhan Penduduk di Kota Yogyakarta

KECAMATAN	POP 1980	POP 1990	POP 2000
Matrijeron	31.561	32.845	32.557
Kraton	26.557	22.807	19.778
Margangsan	32.589	32.188	31.378
Umbulharjo	39.823	58.026	69.269
Kotagede	16.775	23.297	27.900
Gondokusuman	57.014	56.561	48.454
Danurejan	26.246	23.430	19.755
Pakualaman	14.309	12.181	10.593
Gondomanan	20.105	17.659	13.874
Ngampilan	22.403	20.494	17.557
Wirobrajan	25.312	26.975	26.632
Gedongtengen	26.058	22.825	17.875

Jetis	32.669	30.603	25.959
Tegalrejo	26.624	32.168	35.148
Kota Yogyakarta	389.045	412.059	396.711

Table 1.2.1
Pertumbuhan Penduduk di Yogyakarta
Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY

Tabel diatas merupakan pertumbuhan populasi penduduk perkecamatan yang ada di Kota Yogyakarta. Peluang sektor bisnis dan pariwisata yang cukup menjanjikan sekaligus untuk menyongsong diberlakukannya deregulasi dalam berbagai sektor untuk meningkatkan sarana, prasarana, telekomunikasi, transportasi, dan akomodasi di kota-kota yang berpotensi menampung masuknya investor asing untuk kegiatan bisnis dan pariwisata di Yogyakarta.

Sampai dengan tahun 2001 jumlah industri kecil dan menengah yang ada di Yogyakarta adalah 78.547 unit usaha (diluar sektor pertanian)⁶. Perkembangan unit usaha tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 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
JUMLAH	77.772	78.017	78.547

Table 1.2.2
Tabel Perkembangan Unit Usaha Industri Propinsi D. I. Y
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

⁶ Laporan Pelaksanaan TUPOKSI, Disperindag Propinsi D. I. Yogyakarta Th. 2001

perusahaan, dengan jumlah perusahaan 22.889 pada tahun 2001, sehingga diasumsikan jumlah total perusahaan sampai tahun 2010 sebesar 29.288.⁷

Untuk lebih mengetahui gambaran kinerja subsektor perdagangan dalam negeri, berikut ini disajikan beberapa data :

Tabel Jumlah Kumulatif 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
	JUMLAH	21.457	22.168	22.889

Table 1.2.3
Tabel Jumlah Kumulatif SIUP di Prop. DIY

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

⁷ Laporan Pelaksanaan TUPOKSI, Disperindag Propinsi D.I.Y. 2001

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

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 ada⁸. 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. Perusahaan ini pula dipacu oleh *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. Dengan adanya perdagangan bebas memberikan peluang lebih besar bagi perusahaan asing untuk mengembangkan bisnisnya di Yogyakarta.

Trend yang ada di Yogyakarta pada saat ini perusahaan-perusahaan menggunakan rumah pribadi dan toko yang disewa untuk kantor seperti yang ada dikawasan kota baru 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.

⁸ Andrian Putra, *Office Space Strata Title*, Mulai diburu Pembeli, Saatnya mendapat *Capital Gain*, Jakarta, 18 Maret 2002, www.NewsProperti.com



Gambar 1.2.1
Kantor pemasaran GSM
Sumber : survey lapangan 20. 11. 2003

Gambar diatas adalah rumah yang digunakan sebagai kantor pemasaran dan kantor cabang dari salah satu GSM yang digunakan untuk pemasaran dan untuk melayani komplain dari pengguna GSM tersebut.

Selain itu untuk perusahaan jasa seperti jasa penerbangan, kantor pemasaran yang digunakan masih menggunakan kounter-kounter 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 seperti gambar di bawah ini.



Gambar 1.2. 2
Kantor pemasaran BOURAQ AIR LINES
Sumber : survey lapangan 20. 11. 2003



Gambar 1.2. 3
Kantor asuransi jiwa
Sumber : survey lapangan 20. 11. 2003

Dari kondisi dan keadaan yang ada diatas akan lebih baik jika para perusahaan menyewa kantor yang memiliki sarana infrastruktur dan kelengkapan kantor yang dapat mendukung opsional kegiatan kantor, jadi disini dibutuhkan suatu wadah untuk menampung beberapa 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 sekaligus dilakukan.

Tingginya harga tanah membuat kondisi dimana hanya perusahaan yang mempunyai dukungan dana yang kuat dan tinggi, sehingga hal itu bisa mendorong kecenderungan para pengusaha untuk membangun kawasan secara vertikal dengan pertimbangan efisiensi biaya dan efektifitas lahan. Salah satu alternatif pemecahan dari kondisi diatas dengan membuat suatu kantor sewa, dimana perusahaan-perusahaan dapat menyewa kantor sesuai dengan kemampuannya masing-masing untuk menyewa per meter atau per segi luasan lantai yang tersedia. Selain itu dengan bergabungnya dari beberapa unit usaha dari yang menengah sampai yang besar dapat memberikan pengaruh yang baik terhadap unit usaha menengah karena dibangun ini tentu akan menyewa juga usaha yang besar dan bonafit sehingga dapat memeberikan 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 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

yang perlu menjadi bahan pertimbangan lainnya adalah konsumen lebih tertarik untuk memilih gedung perkantoran sewa yang dijadikan sebagai pusat bisnis dimana berdiri bangunan hotel, apartemen, dan pusat perbelanjaan disekitarnya. Dengan adanya kantor sewa maka dapat memberikan keuntungan bagi beberapa pihak antara lain:

Bagi pemilik bangunan:

- Secara finansial pemilik gedung mendapat uang sewa dari para pengguna bangunan.
- Mampu menyediakan fasilitas perkantoran yang sesuai dengan kebutuhan penyewa.

Bagi penyewa gedung:

- Mendapatkan ruang perkantoran yang representatif
- Tersedianya fasilitas yang menunjang jasa usahanya
- Menumbuhkan suasana usaha yang lebih aktif.
- Tidak perlu mencari lokasi kantor dan membangun sendiri kantor yang akan ditempati.
- Dapat menyewa gedung sesuai dengan kebutuhan ruang dari penyewa.

Bagi masyarakat pemakai (pengguna) :

- Kemudahan dalam berhubungan dengan instansi yang dituju.
- Adanya kedekatan langsung antara berbagai fungsi yang berbeda, hal ini mempersingkat jarak sehingga mempermudah pencapaian.
- Dengan berkumpulnya beberapa pengusaha dan industri dalam satu wadah maka masyarakat yang akan melakukan kegiatan bisnis tidak hanya dengan satu jenis usaha maka dapat dilakukan sekaligus.
- Mempermudah masyarakat untuk mencari lokasi kantor karena berada di kawasan *Central Business District* kota Yogyakarta.

Bagi pemerintah :

- Mempermudah pemerintah dalam penataan dan penzoningan wilayah.
- Dari segi finansial pemerintah mendapatkan keuntungan dari pajak kantor yang disewakan.
- Bertambahnya sarana kota yang sesuai dengan peraturan yang ada dan berlaku di daerah ini
- Mengurangi kepadatan bangunan di kota.

Bagi lingkungan :

- Memperbaiki kondisi fisik dan non fisik lingkungan yang bersangkutan
- Merupakan infrastruktur yang berpotensi dan positif
- Merupakan bentuk pengolahan kegiatan komersial yang terencana dan fungsional.
- 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 disolusi 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 besar itu.

Jika dilihat dari industri, perdagangan dan jasa yang ada di kota Yogyakarta terdapat sebanyak 120 unit usaha yang tersebar di kota Yogyakarta, 16 unit diantaranya tergolong usaha besar, sisanya menengah. Tenaga kerja terserap 9.000 pekerja (*trampil dan non trampil*) jenis usaha yang ada antara lain industri kain dan kulit 35 %, industri makanan dan minuman 16 %, percetakan dan kertas 13 %, dan logam sebanyak 9 %. Persebaran industri besar dan menengah tersebar di beberapa wilayah antara lain kecamatan Umbulharjo, Margangsari, Kotagede, Ngampilan dan Jetis.

Perusahaan kecil dan rumah tangga berjumlah kurang lebih sebesar 5.750 unit dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 29.000 pekerja, dengan komposisi jenis sebagai berikut : industri pengolahan hasil pertanian dan kehutanan 39%, industri logam, mesin, dan kimia 24%, dan sisanya industri aneka 37%.⁹

Tabel Pertumbuhan Perekonomian di Yogyakarta dari Tahun 1993-2000

Sektor	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Pertanian	16.389	15.459	15.932	14.921	14.319	12.736	12.058	11.680
Pertambangan	436	443	450	400	366	346	293	290
Industri	111.369	126.093	134.777	146.788	149.846	145.556	148.049	160.930
Listrik, gas dan air	11.921	12.688	13.333	16.156	17.074	17.208	17.316	19.237
Bangunan	97.921	105.100	112.435	121.367	124.692	78.529	78.926	88.729
Perdagangan	203.859	223.343	244.613	268.531	285.906	258.704	260.040	289.765
Komunikasi	161.567	179.020	192.217	207.786	218.359	209.814	212.576	231.728
Keuangan	185.435	196.953	227.619	250.619	263.434	225.756	260.878	275.777
Jasa-jasa	279.643	300.995	333.735	365.147	384.024	347.448	352.126	389.109
Total (harga berlaku)	1.068.540	1.160.094	1.275.361	1.391.715	1.458.020	1.296.097	1.342.962	1.467.245
Penduduk (orang)	407.394	405.851	404.313	402.781	401.255	399.735	389.221	396.711
PDRB perkapita (Rp/Tahun)	2.622.866	2.858.423	3.154.390	3.455.265	3.633.649	3.242.391	3.372.403	3.698.525
Pertumbuhan ekonomi	-	8,57%	9,94%	9,12%	4,76%	-11,11%	3,62%	9,25%

(Dalam Juta Rupiah)

Table 1.2.4

Tabel pertumbuhan perekonomian di Yogyakarta thn 1993-2000

Sumber : Kota Yogyakarta dalam Angka BPS

⁹Laporan Pemerintah Kota Yogyakarta kerja sama dengan Yogyakarta Urban Development Project (YUDP), Mei 2002

Dari data diatas dapat dilihat pertumbuhan perekonomian kota Yogyakarta pada tahun tahun terakhir mengalami peningkatan yang cukup signifikan sehingga dapat mendorong pertumbuhan pada sektor yang lain. Walaupun mengalami penurunan yang cukup drastis dalam tahun 1997-1998 tetapi dapat dengan cepat direcoveri dan pertumbuhan perekonomian dapat pulih seperti sebelumnya.

Struktur ekonomi PDRB (*Pendapatan Daerah Regional Bruto*) Kota Yogyakarta dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2000 ditandahi dengan kecilnya peranan dari tiga sektor yaitu: sektor pertanian, perikanan, perkebunan dan kehutanan (1,09%); sektor pertambangan dan penggalian (0,03%); dan sektor listrik, air dan gas (1,19%). Sementara itu empat sektor yang memberikan kontribusi besar (*leading sectors*) pada perekonomian Kota Yogyakarta adalah : *sektor jasa lain-lain* (26,31%); *sektor perdagangan*, hotel dan restoran (19,46%); sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan (18,04%); dan sektor pengangkutan dan komunikasi (15,42%).¹⁰ Dari data diatas maka bidang usaha yang akan ditampung dalam kantor sewa ini antara lain bidang usaha yang memberikan kontribusi besar bagi perekonomian daerah antara lain: sektor jasa, sektor perdagangan dan jasa.

I. 3. Latar Belakang Masalah

Dalam membuat sebuah kantor sewa, efisiensi merupakan faktor utama yang mendukung berdirinya suatu kantor, efisiensi ini sangat dibutuhkan oleh pemilik kantor dan terutama pengguna kantor sewa, efisiensi dapat dicapai dengan beberapa cara antara lain:

- Pemilihan lokasi yang tepat
Lokasi menjadi sangat penting bagi pemilihan site karena proyek ini merupakan proyek yang berorientasi pada

¹⁰ Laporan Pemerintah Kota Yogyakarta kerja sama dengan Yogyakarta Urban Development Project (YUDP), Mei 2002

keuntungan sehingga dengan pemilihan lokasi yang tepat akan memberikan keuntungan bagi pengusaha baik itu pemilik gedung maupun bagi penyewa kantor, lokasi yang berada di pusat kota dan sudah ada sarana penunjang disekitar site serta aksesibilitas yang mudah akan lebih memeberikan nilai yang positif terhadap kantor sewa yang akan dibangun.

➤ **Fleksibilitas ruangan yang dapat menciptakan efisiensi**

Fleksibilitas mengarah kepada kemampuan untuk mengorganisasi ulang ruang kantor yang bertujuan menanggapi perubahan fungsi. Fleksibilitas menghabiskan uang dan dapat mengorbankan ruang lain. Ini bukanlah kebutuhan di semua proyek walaupun begitu beberapa perusahaan mengklaim mereka telah merubah 30% dari "*rencana tempat kerja terbuka*" mereka pada tiap tahunnya. Kantor hukum mungkin menyisakan bentuk tak berubah selama 10-20 tahun sewa.¹¹

Fleksibilitas dalam ruang kantor dapat diartikan menurut beberapa cara, salah satu pendekatan adalah memaksimalkan standarisasi dari kantor rencana tempat kerja terbuka. Berdasarkan analisa ini perubahan organisasi dapat direalisasikan dengan merubah/menggerakkan personel dengan rekonstruksi dan mengkonfigurasi furnitur secara minimal.

Sebuah strategi terbaik adalah dengan menempatkan keuntungan sebanyaknya dari pengaturan dan pengkonfigurasi ulang dari sekat meja kerja dan sistem tempat kerja terbuka. Setiap perubahan konfigurasi menghasilkan tata ruangan dan penampakan ruang kerja yang baru. Pengaturan terus menerus dapat meminimalkan

¹¹ Peter B. Brandt, AIA, *Office Design*, Librari of Congress Cataloging-In-Publication Data, copyright 1992.

perubahan langit-langit, pencahayaan, distribusi pemasangan instalasi listrik dan telekomunikasi.

- Pemilihan bentuk bangunan yang mampu menghemat energi baik itu cahaya maupun penghawaan yang ada di dalam kantor. Bentuk bangunan disini berhubungan dengan kedalaman ruang, penempatan core, dan sirkulasi, semakin dalam bentuk bangunan maka semakin luas ruangan yang tercipta sehingga cahaya dan aliran udara kurang bisa masuk sampai pada ruangan yang dalam yang diperlukan lebih banyak energi untuk memberikan cahaya dan udara buatan untuk menjaga kenyamanan di dalam ruang. Penempatan core di tengah (*internal core*) akan lebih menguntungkan dari segi kedalaman ruang maupun dari segi struktur.
- Pemilihan furnitur dan bahan penutup bangunan
Furnitur yang digunakan dalam ruang kantor sewa disesuaikan dengan kondisi ruang kantor dan kebutuhan dari penyewa jangan sampai furnitur yang digunakan terlalu besar atau terlalu kecil yang tidak sesuai dengan kebutuhan dari penyewa sehingga menjadi tidak efisien dan efektif. Untuk bahan penutup bangunan disini adalah bahan yang digunakan untuk menutup dinding, lantai dan plafon, pada bangunan penutup bangunan ini perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi lingkungan serta iklim yang ada dimana bangunan ini akan dibangun, selain itu perlu diperhatikan penutup dinding bagian luar yang sesuai dengan fungsi bangunan.
- Pemilihan struktur yang sesuai dengan apa yang diwadahi dan ketinggian bangunan.

Struktur merupakan faktor utama dalam berdirinya suatu bangunan terutama untuk bangunan yang memiliki lantai lebih dari satu, dengan pemilihan struktur yang tepat apakah itu menggunakan struktur kolom balok dari cor beton, menggunakan

rangka baja atau menggunakan gabungan dari baja dengan cor beton akan lebih memberikan efisiensi dalam pembiayaan pembuatan bangunan, karena struktur bangunan menghabiskan biaya yang besar dalam pembuatan bangunan. Dalam pemilihan struktur ini juga perlu diperhatikan apakah bangunan ini menggunakan basement atau tidak karena struktur basement sendiri sudah memerlukan perhitungan dan pelaksanaan yang rumit, selain itu juga diperhatikan struktur yang digunakan pada atap karena penutup atap sendiri bermacam-macam dan memiliki struktur yang berbeda sesuai dengan bahan penutup atap.

Dari beberapa pencapaian efektifitas ruangan kantor diatas, fleksibilitas merupakan penekanan pada proses perancangan kantor sewa ini.

I.4 Rumusan Masalah Kantor Sewa

Adapun masalah yang dihadapi dalam membuat kantor sewa antara lain adalah:

I.4.1 Umum

Bagaimana merancang kantor sewa yang menekankan pada efisiensi ruang ?

Mencari tahu apa itu kantor sewa dan masalahnya yang berkaitan dengan efisiensi ruang (masalah efisiensi ruang sebagai batasan masalah yang luas dalam studi tentang kantor sewa). Bagaimana menciptakan kantor sewa yang dapat memberikan untung bagi pengembang (*developer*) dan memberikan kenyamanan bagi penyewa.

I.4.2 Khusus

Bagaimana konsep perancangan tata ruang yang menekankan pada fleksibilitas ruang yang mendukung operasional kerja yang tetap memperhatikan aspek kenyamanan ?

Mencari pola-pola apa yang membentuk (*form*) sebuah kantor sewa melalui fleksibilitas ruangan berdasarkan studi kasus dan pendekatan arsitektur sehingga diperoleh solusi efisiensi ruang dalam kantor sewa

I.5 Tujuan dan Sasaran

I.5.1 Tujuan:

Merancang suatu bangunan kantor sewa yang mampu mawadahi kebutuhan ruang-ruang kantor sewa yang bersifat fleksibel, serta membentuk keselarasan dengan lingkungan ekologis melalui penataan komponen-komponen interior dan eksterior, sehingga tercapai sebuah kantor sewa yang efisien.

I.5.2 Sasaran

Pemakai Bangunan

- a. Pihak pemilik bangunan (*building owner*) dan penanam modal; Tersedianya fasilitas ruang perkantoran yang lengkap sebagai modal investasi yang menguntungkan.
- b. Penyewa ruang kantor;
Memperoleh wadah yang cocok dengan kebutuhan di lokasi yang strategis
- c. Pengunjung kantor sewa;
Mendapatkan pelayanan yang memuaskan baik dari sisi servis maupun teknis.

I.6 SPESIFIKASI PROYEK

I.6.1 Fungsi Objek

Bangunan sebagai tempat atau sarana yang didalamnya terjadi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional, selain itu bangunan

ini digunakan sebagai wadah untuk menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang sifatnya administratif serta lembaga dalam bentuk usaha komersial. Pengguna bangunan ini adalah mereka yang memiliki industri dan perusahaan menengah keatas dimana kelas menengah keatas adalah kelas yang berjumlah sebanyak 120 industri dimana 16 diantaranya skala besar dan 104 lainnya merupakan industri dan perusahaan menengah.¹² Perusahaan besar dan menengah adalah perusahaan yang dapat menyediakan atau melaksanakan layanan jasa dengan nilai biaya Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) sampai dengan 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) untuk kelas menengah dan diatas 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) untuk perusahaan berskala besar.¹³

Untuk industri yang ditampung adalah pemasaran dari 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 dari hasil industri yang sudah jadi, dengan jalan mengambil sampel dari hasil industri untuk menghemat ruang kantor yang disewa. Sedangkan untuk perusahaan sendiri yang ditampung adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang antara lain :¹⁴

Pemasokan Barang Semua Bidang : - alat/peralatan/suku cadang tulis

- alat/peralatan/suku cadang kantor dan pergudangan
- alat/peralatan/suku cadang mekanikal dan elektrikal
- alat/ peralatan furnitur
- alat/peralatan/suku cadang alat besar
- alat/peralatan/suku cadang komputer

¹² Laporan Pemerintah Kota Yogyakarta kerja sama dengan Yogyakarta Urban Development Project (YUDP), Mei 2002

¹³ Daftar Registrasi Perusahaan (DRP) Penyedia Barang dan Jasa Propinsi DIY tahun 2003, KADIN Yogyakarta

¹⁴ Daftar Registrasi Perusahaan (DRP) Penyedia Barang dan Jasa Propinsi DIY tahun 2003, KADIN Yogyakarta

- Jasa Semua Bidang : - pemeliharaan barang dan peralatan mekanikal, elektrikal dan elektronika.
- Jasa perawatan komputer.
 - Jasa perawatan alat/peralatan elektronika dan telekomunikasi.
 - Jasa internet dan jasa jaringan
 - Jasa penerbangan , jasa asuransi

I.6.2. Pengguna Objek

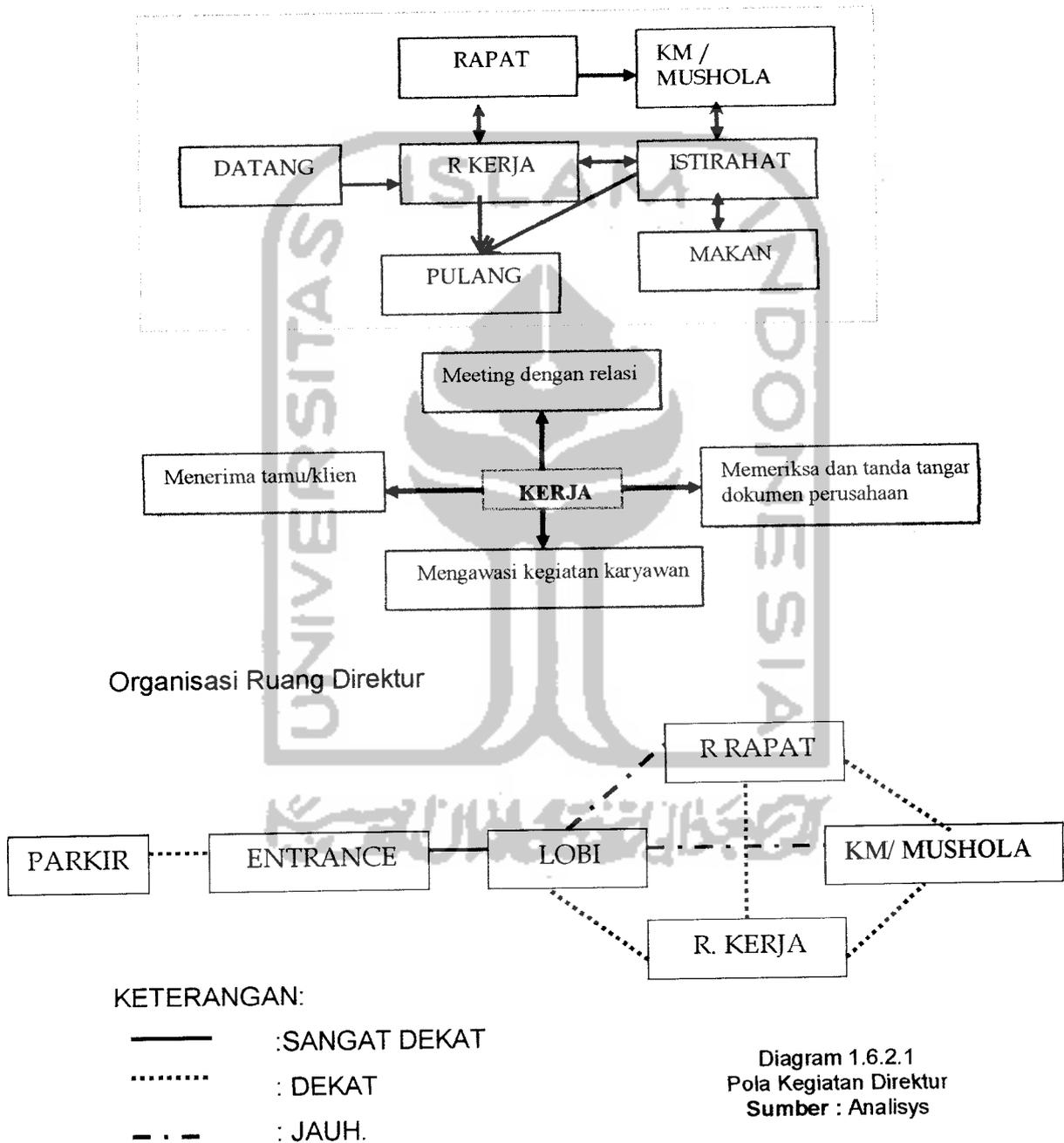
Karena kantor ini merupakan sarana perekonomian untuk beberapa perusahaan yang memiliki kegiatan yang relatif sama, begitu juga dengan sistem organisasi pengelola gedung karena masih dalam satu pengelola sehingga kepengurusan dijadikan satu dan berada di bawah instansi swasta. Pola kegiatan yang ada di dalam gedung ini dibagi berdasarkan pengguna gedung. Karakteristik dari pengguna bangunan ini akan sangat berpengaruh pada pengaturan pola tata ruang dan sirkulasi.

Tipe kepemilikan dari 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 berfikir 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. Untuk pengguna objek ini adalah pengelola kantor dan penyewa kantor untuk pengelola dibagi menjadi: Direktur, Sekertaris, Karyawan, Office boy, Keamanan, Teknisi, Tukang. Untuk penyewa kantor dibagi menjadi : Direktur, Sekertaris, Karyawan. Pengelola dan penyewa berada dalam satu wadah tetapi pengelola hanya menempati sebagian dari kantor sewa untuk lebih mempermudah dalam pengelolaan kantor sewa.

1.6.2.1 DIREKTUR

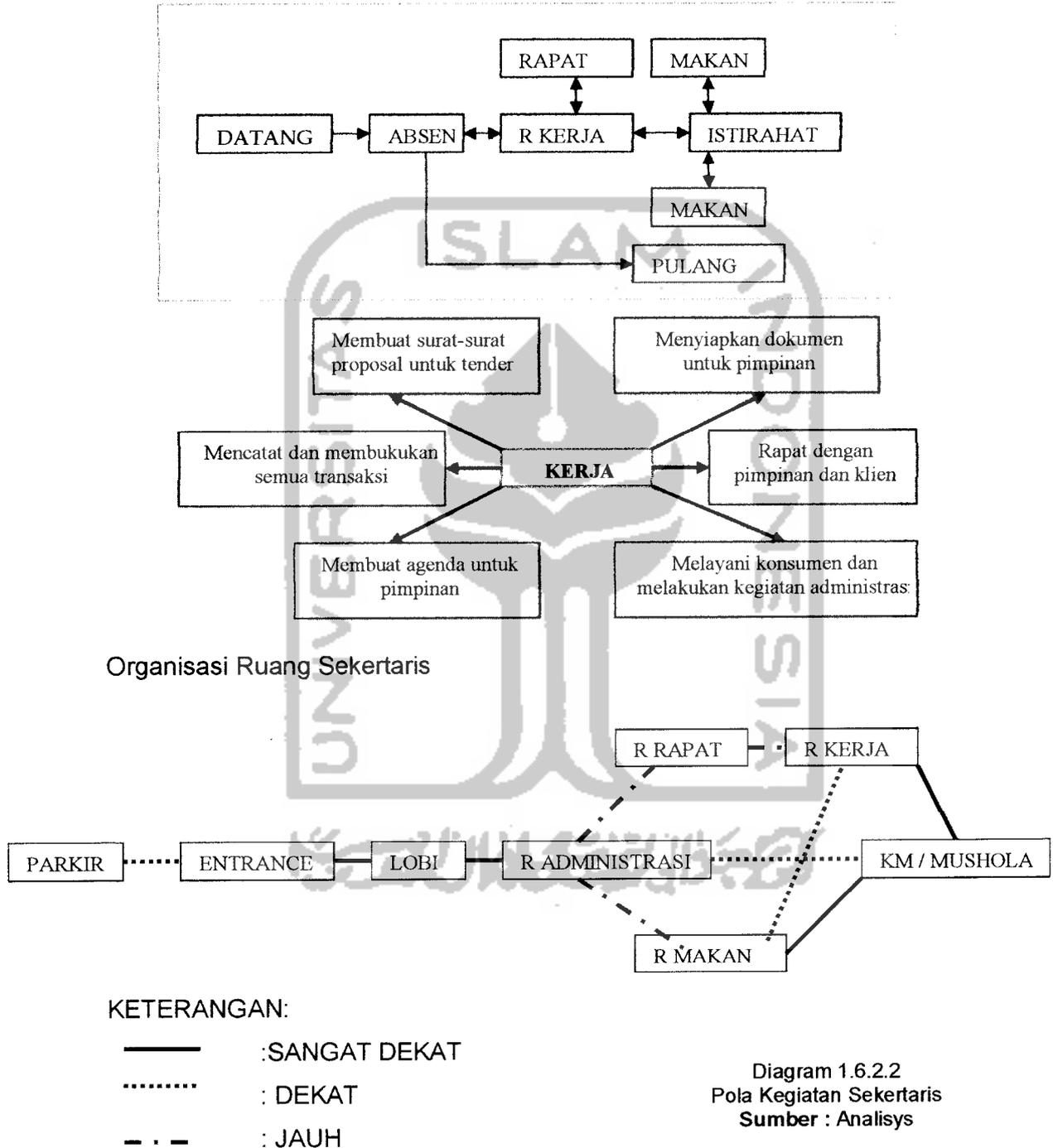
ialah orang yang memimpin suatu organisasi dan bertanggung jawab atas organisasi yang dipimpinya.

Pola kegiatan direktur



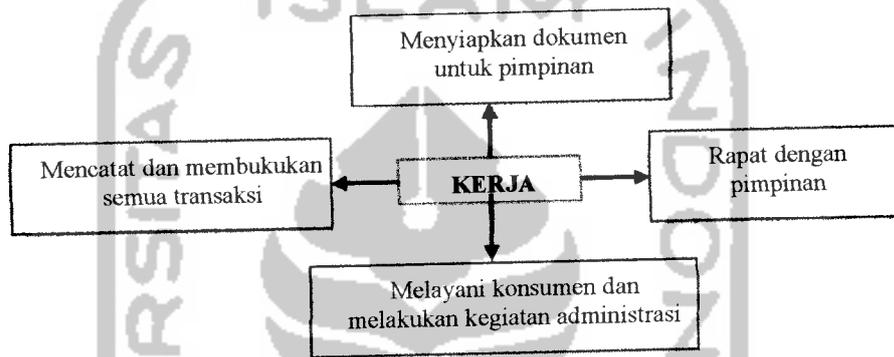
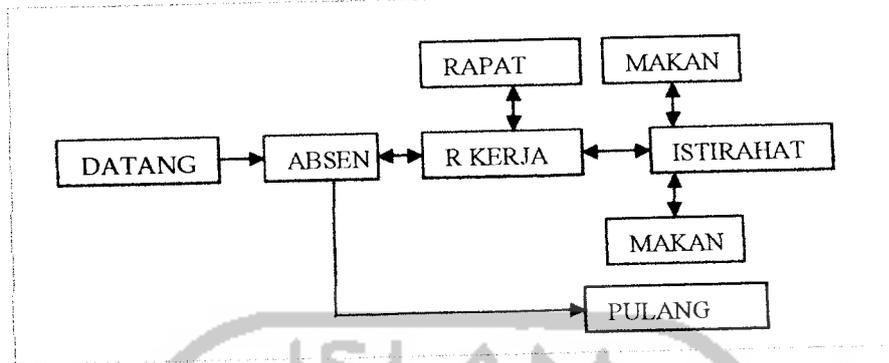
1.6.2.2 SEKERTARIS

ialah pekerja yang membantu pekerjaan direktur dan yang mempersiapkan keperluan direktur dalam hal pekerjaan.

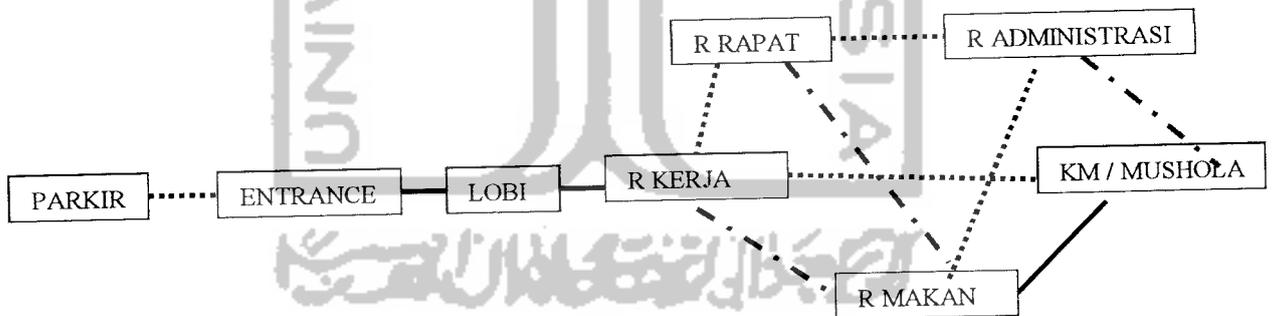


I.6.2.3 KARYAWAN

Karyawan adalah orang yang bekerja dalam kantor sewa ini.



Organisasi Ruang Karyawan



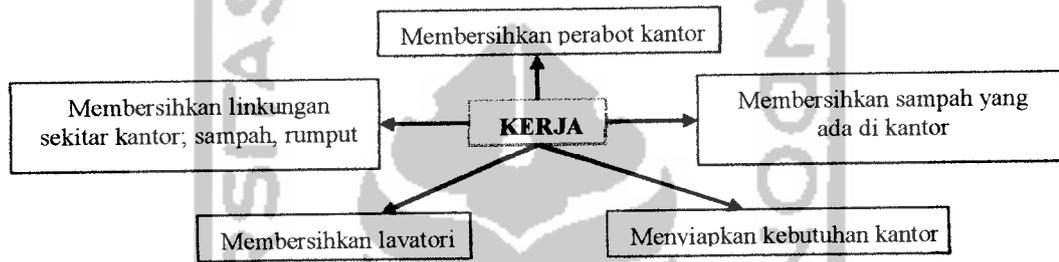
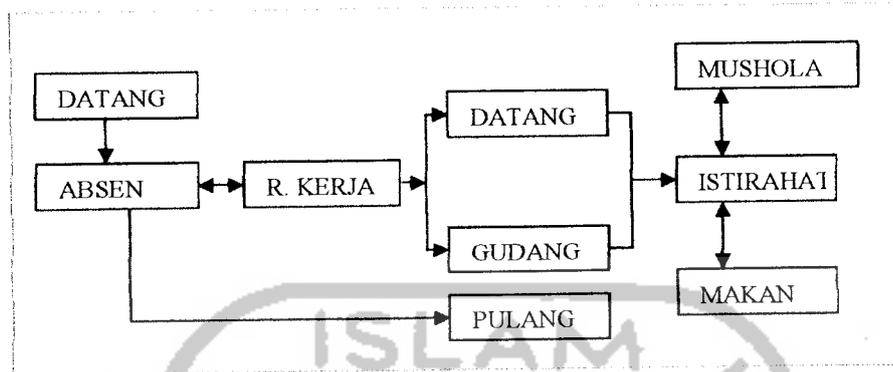
KETERANGAN:

- : SANGAT DEKAT
- : DEKAT
- - - : JAUH

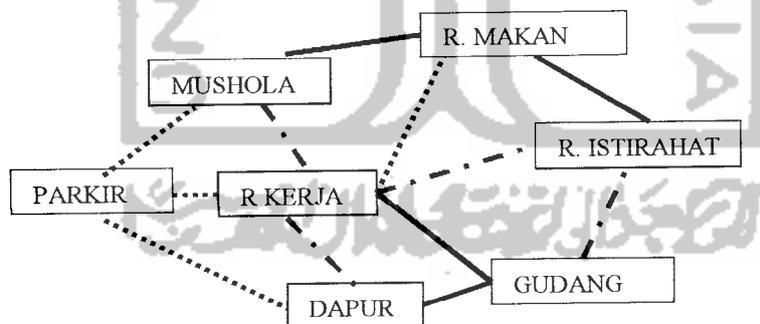
Diagram 1.6.2.3
Pola Kegiatan Karyawan
Sumber : Analisis

1.6.2.4 OFFICE BOY

ialah orang yang bekerja sebagai pembersih kantor dan menjadi resepsionis dalam ruangan kantor



Organisasi Ruang Office Boy



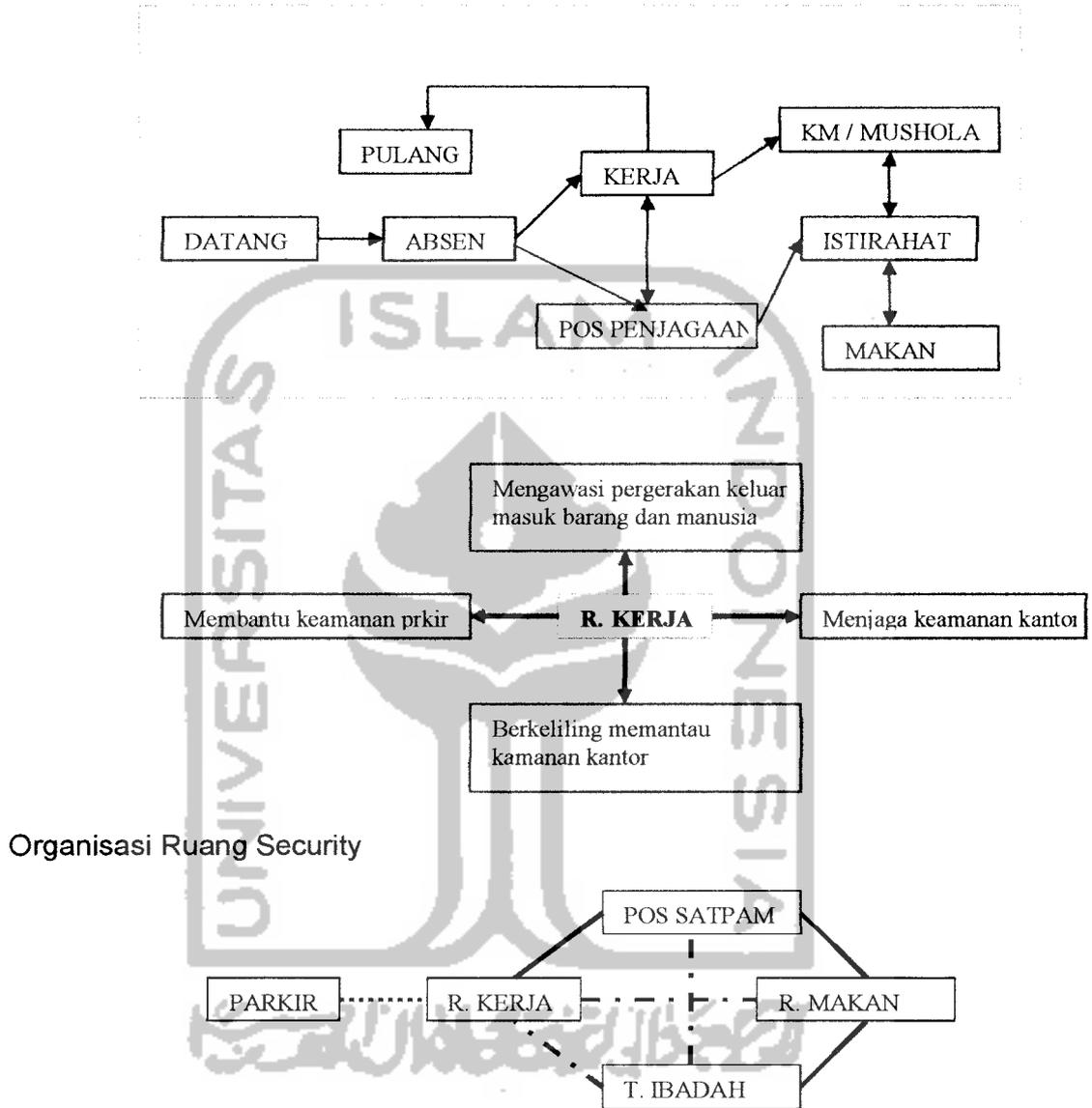
KETERANGAN:

- : SANGAT DEKAT
- : DEKAT
- . - : JAUH

Diagram 1.6.2.4
Pola Kegiatan Office Boy
Sumber : Analisis

I.6.2.5 SECURITY

Yaitu orang atau karyawan yang bertugas untuk menjaga keamanan dikantor sewa



Organisasi Ruang Security

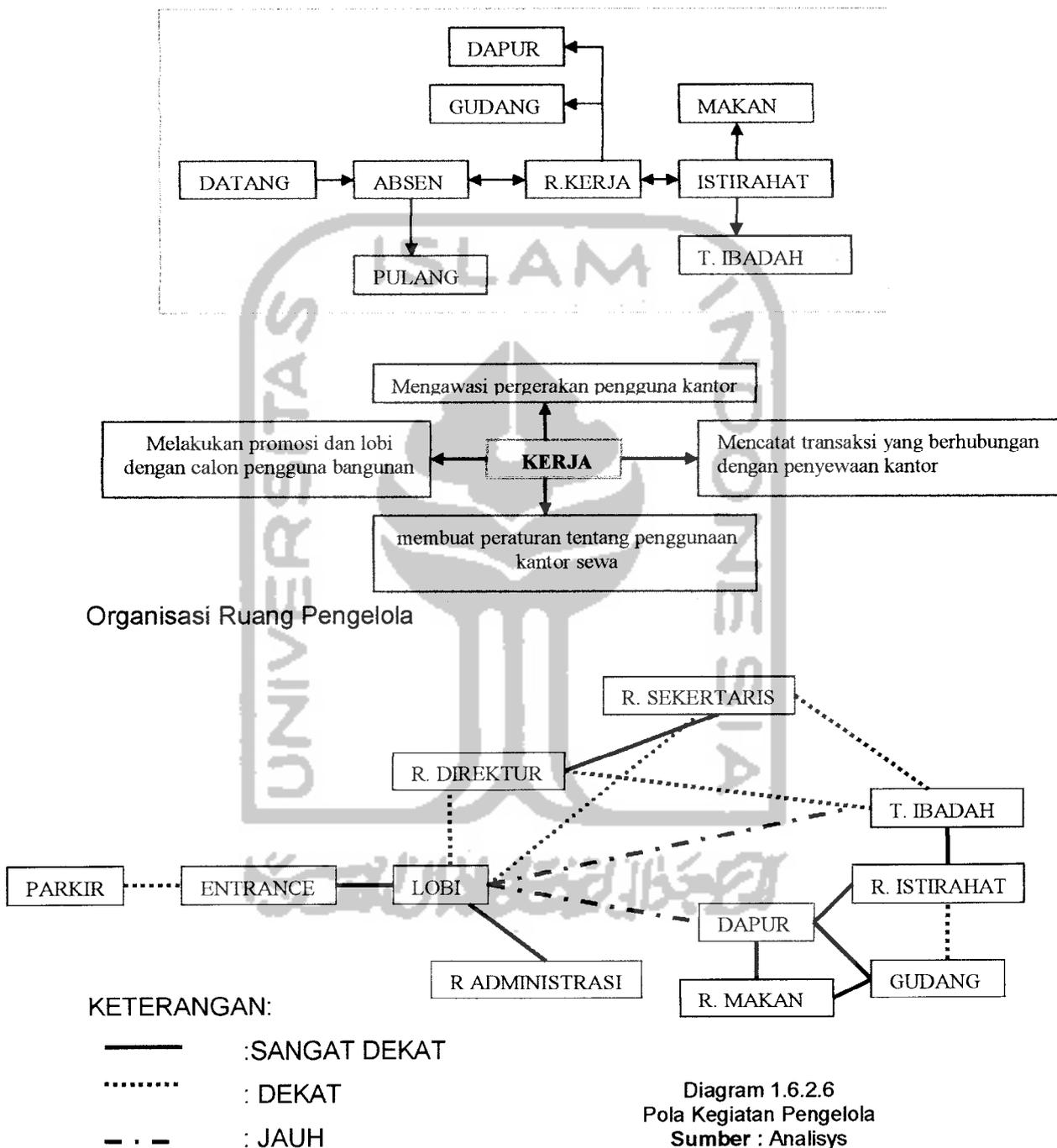
KETERANGAN:

- : SANGAT DEKAT
- : DEKAT
- . - : JAUH

Diagram 1.6.2.5
Pola Kegiatan Security
Sumber : Analisis

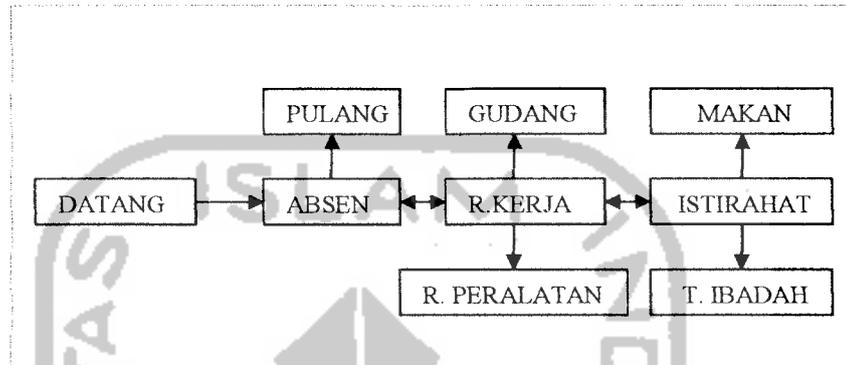
I.6.2.6 PENGELOLA BANGUNAN

Adalah orang atau karyawan yang menjadi pemilik dari kantor sewa dan bertugas di gedung tersebut.

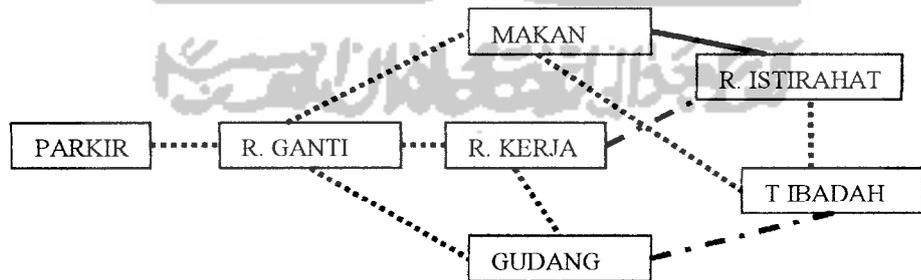


I.6.2.7 TEKNISI

Adalah orang yang bekerja sebagai pengontrol dan yang memperbaiki jika ada yang rusak tentang peralatan listrik, AC, dan pemipaan.



Organisasi Teknisi



KETERANGAN:

- : SANGAT DEKAT
- : DEKAT
- . - : JAUH

Diagram 1.6.2.7
Pola Kegiatan Teknisi
Sumber : Analisis

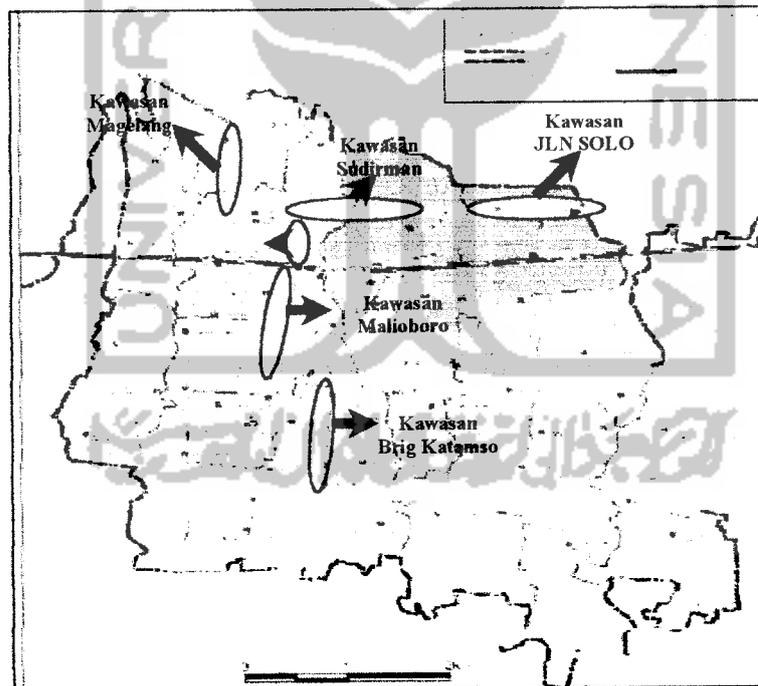


I. 7 Spesifikasi Site

I.7.1 Latar Belakang Site

Dalam pertimbangan pemilihan lokasi kantor sewa didasarkan pada beberapa hal penting yang menunjang pertumbuhan perekonomian, diantaranya lokasi harus dekat dengan pusat pemerintahan, dekat dengan persebaran industri, aksesibilitas yang mudah dan berada pada jalur perekonomian dengan kota-kota lain dan propinsi lain. Oleh sebab itu pemilihan lokasi harus berada di kawasan industri diantaranya adalah kawasan Jalan Magelang, kawasan Jalan Jendral Sudirman dan Kawasan Jalan Solo

Peta Persebaran Perdagangan di Yogyakarta



Gambar 1.7.1
Persebaran perdagangan di kota yogyakarta
Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY



Keterangan Gambar:

Kawasan jalan *Magelang* : dengan jenis usaha antara lain pertokoan dan onderdil mobil dan sepeda motor, dealer mobil dan motor kawasan ini merupakan pintu gerbang masuknya investasi dari Sleman dan wilayah barat lain seperti Muntilan dan Magelang.

Kawasan jalan *Mangkubumi* : dengan jenis usaha antara lain dealer kendaraan bermotor, perkantoran, pertokoan, dan rumah makan.

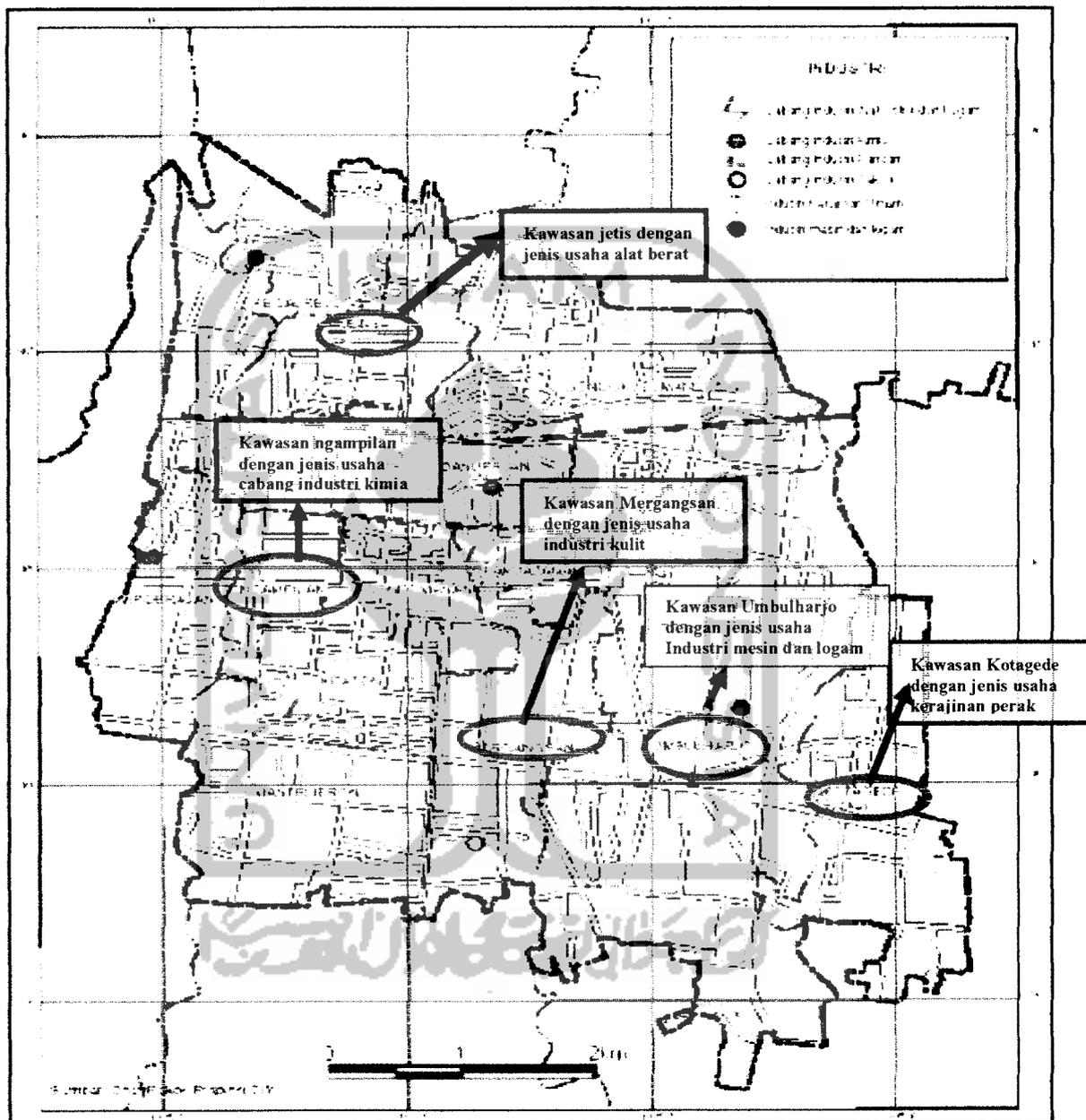
Kawasan jalan *Malioboro* : dengan jenis usaha antara lain retail skala besar dan menengah, hotel, bank, dan rumah makan. Pada kawasan ini hampir sudah tidak ada lahan yang kosong.

Kawasan jalan *Solo* : dengan jenis usaha antara lain pertokoan retail kecil dan menengah, mall, rumah sakit, dan perbankan. Di kawasan ini menghubungkan antara Yogyakarta dengan kota Solo

Kawasan *Brigjen Katamsa* : dengan jenis usaha antara lain bengkel dan pertokoan alat onderdil kendaraan, perkantoran dan bank.



Peta Persebaran Industri di Kota Yogyakarta



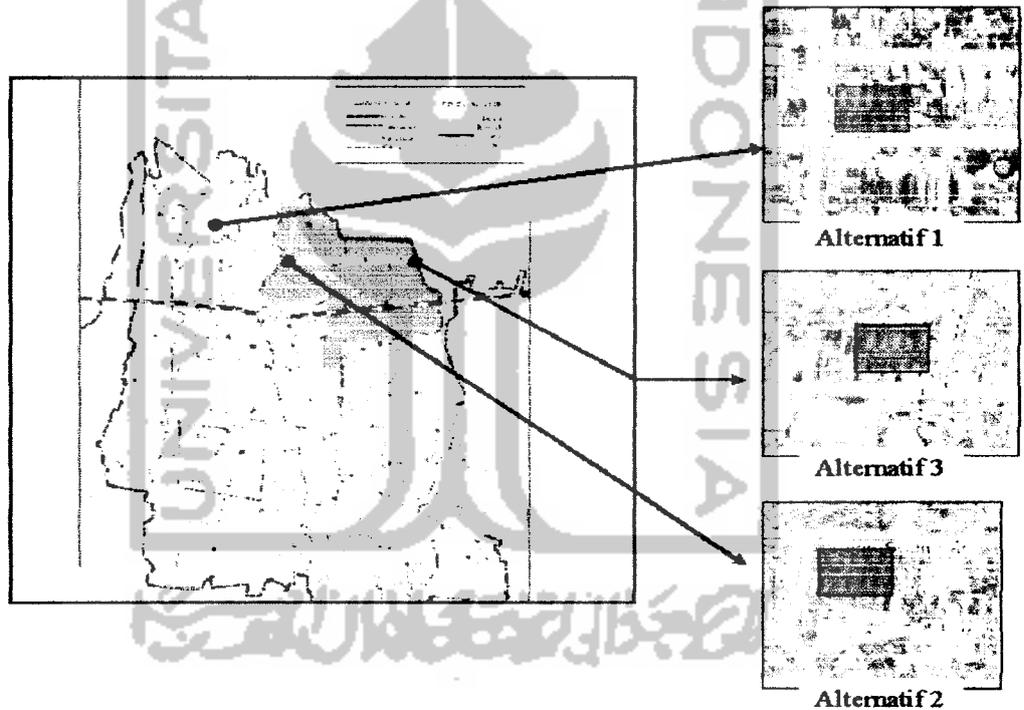
Gambar 1.7.1
Persebaran Industri di Kota Yogyakarta
Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY



Dari persebaran industri dan perusahaan yang ada di Yogyakarta ini maka kawasan yang cocok digunakan sebagai kantor sewa adalah kawasan wilayah Jalan Magelang, kawasan Jalan Jendral Sudirman dan Kawasan Jalan Solo seperti pertimbangan dibawah ini :

Peta Alternatif Site

Lokasi site terletak di daerah kota madya Yogyakarta yang dekat dengan pusat pemerintahan dan pusat perdagangan yang mendukung berdirinya kantor sewa.



Gambar 1.7.2
Persebaran Industri di kota yogyakarta
Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY

Tabel Pemilihan Lokasi Kantor Sewa

No	Variabel Penentu	Jln Magelang	Jln Sudirman	Jln Solo
1	Kedekatan dengan pusat kota	40	50	40
2	Aksesibilitas	50	50	50
3	Sarana infrastruktur	40	40	40
4	Ketersediaan lahan kosong	30	30	40
5	Kebisingan	40	40	50
6	Polusi udara	40	30	40
7	Jenis bangunan disekitar lokasi	20	40	20
8	Sarana transportasi	30	40	30
9	View	30	30	20
10	Harga tanah	30	40	30
Jumlah		350	390	360

Tabel 1.7.2
Pemilihan Lokasi Site
Sumber : Analisis

Keterangan tabel

- 50 : sangat baik
40 : baik
30 : kurang baik
20 : jelek

Pemilihan Lokasi

Memilih lokasi bisnis merupakan salah satu keputusan penting, terutama dalam hubungan potensi perusahaan untuk berkembang pada

masa yang akan datang. Pemilihan lokasi site yang salah akan menghambat kemajuan perusahaan. Kriteria yang digunakan sebagai pertimbangan lokasi:

- Pencapaian mudah (mudah dicapai masyarakat dengan kendaraan umum maupun pribadi).
- Dekat dengan perkantoran lain, termasuk dengan kantor pemerintah.
- Dekat dengan daerah komersial.
- Sesuai dengan perencanaan kota RDTRK(RUTRK).
- Kondisi lalu-lintas pada jalan bersangkutan relatif nyaman.
- Merupakan kawasan pusat bisnis (CBD, primer ataupun sekunder).
- Mudah dikenali masyarakat.
- Tersedia fasilitas infrastruktur (telepon, listrik, air, saluran pembuangan dan jalan yang baik).

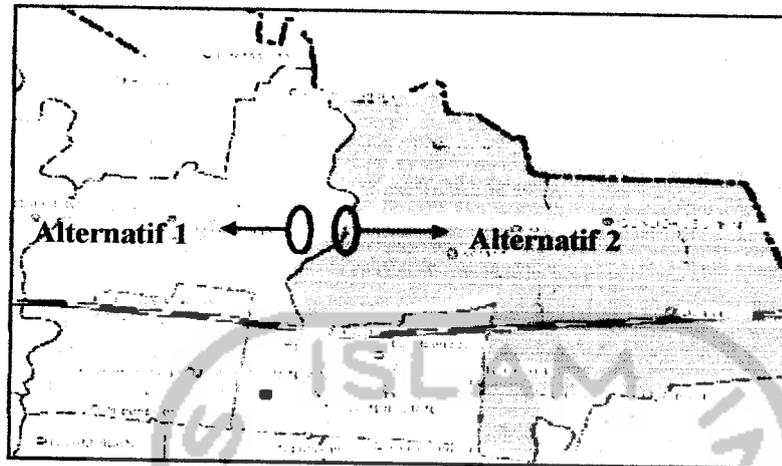
Dari tabel diatas dapat diambil kesimpulan bahwa lokasi yang cocok digunakan sebagai kantor sewa berada di kawasan Jendral Sudirman dengan segala pertimbangan yang ada di tabel diatas.

Kawasan jalan Jendral Sudirman menjadi lokasi pemilihan site sedangkan untuk memilih site perlu diperhatikan beberapa aspek antar lain :

Pertimbangan dalam menentukan site antara lain:

- Site dianggap mengalami degradasi lingkungan sehingga perlu diberi vitalitas baru.
- Dimensi dan luasan lahan tercukupi.
- Daya dukung tanah relatif baik dan kondisi topografi mendukung.
- Pencapaian dari jalan dan menuju tapak mudah.
- Pandangan menuju tapak terbuka site yang dibatasi jalur transportasi terlihat terbuka dari pada site yang berbatasan dengan site lain.
- Berhubungan langsung dengan jalan utama.

Peta Alternatif Lokasi Site



Gambar 1.7.3
Alternative Lokasi Site
Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY

Tabel Pemilihan Lokasi Site

PARAMETER	Alternatif 1	Alternatif 2
Pencapaian	3	2
Ketersediaan lahan	2	3
Sarana infrastruktur	3	3
Ketenangan lokasi	2	3
View dari site	2	3
Jumlah	12	14

Tabel 1.7.3
Pemilihan Lokasi Site
Sumber : Analisis

Keterangan tabel:

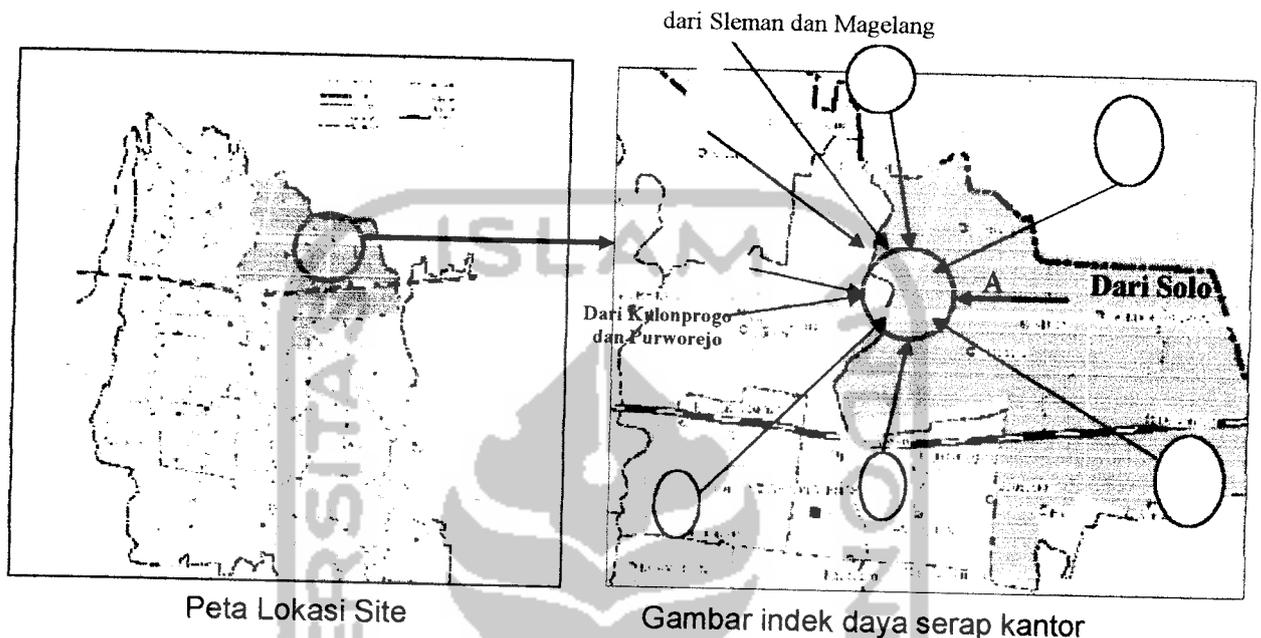
3 : baik

2 : kurang baik

1 : jelek

Dari tabel diatas maka lokasi site terpilih adalah lokasi alternatif 2 yang memiliki kelebihan dibanding dengan lokasi site 1

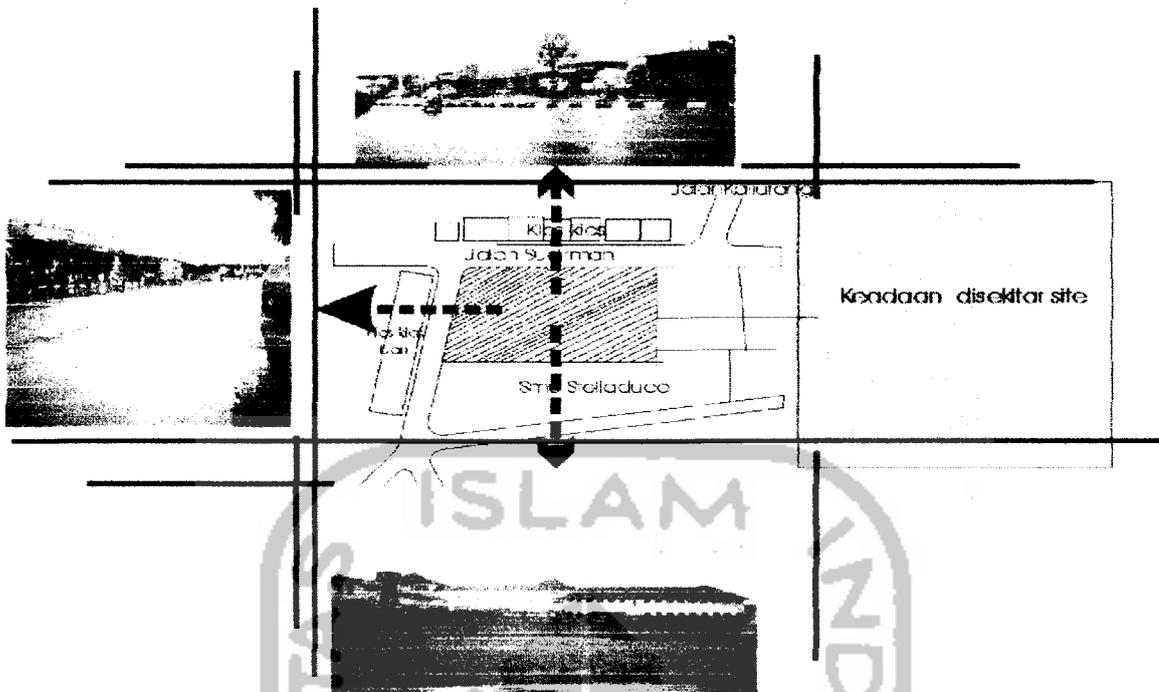
Peta Daya Serap Kantor Sewa



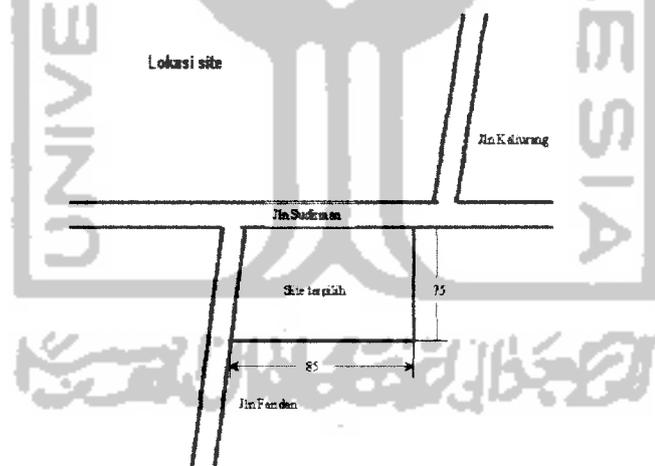
Gambar 1.7.4
Daya Serap Kantor

Sumber : YUDP Triple A, Pemerintah Prop. DIY

Pada gambar diatas menunjukkan lokasi site yang berada di kawasan Jalan Jendral Sudirman, lokasi site pada bagian utara berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman pada sisi kiri berbatasan dengan Apoek, pada bagian barat berbatasan dengan Jalan Faridan M. Noto, sedangkan pada bagian selatan berbatasan dengan SMU Steladuce!



Gambar 1.7.5
Foto lingkungan sekitar site
Sumber : survey lapangan



luas lokasi site terpilih adalah 5320 m^2

Gambar 1.7.6
Luasan site terpilih
Sumber : survey lapangan

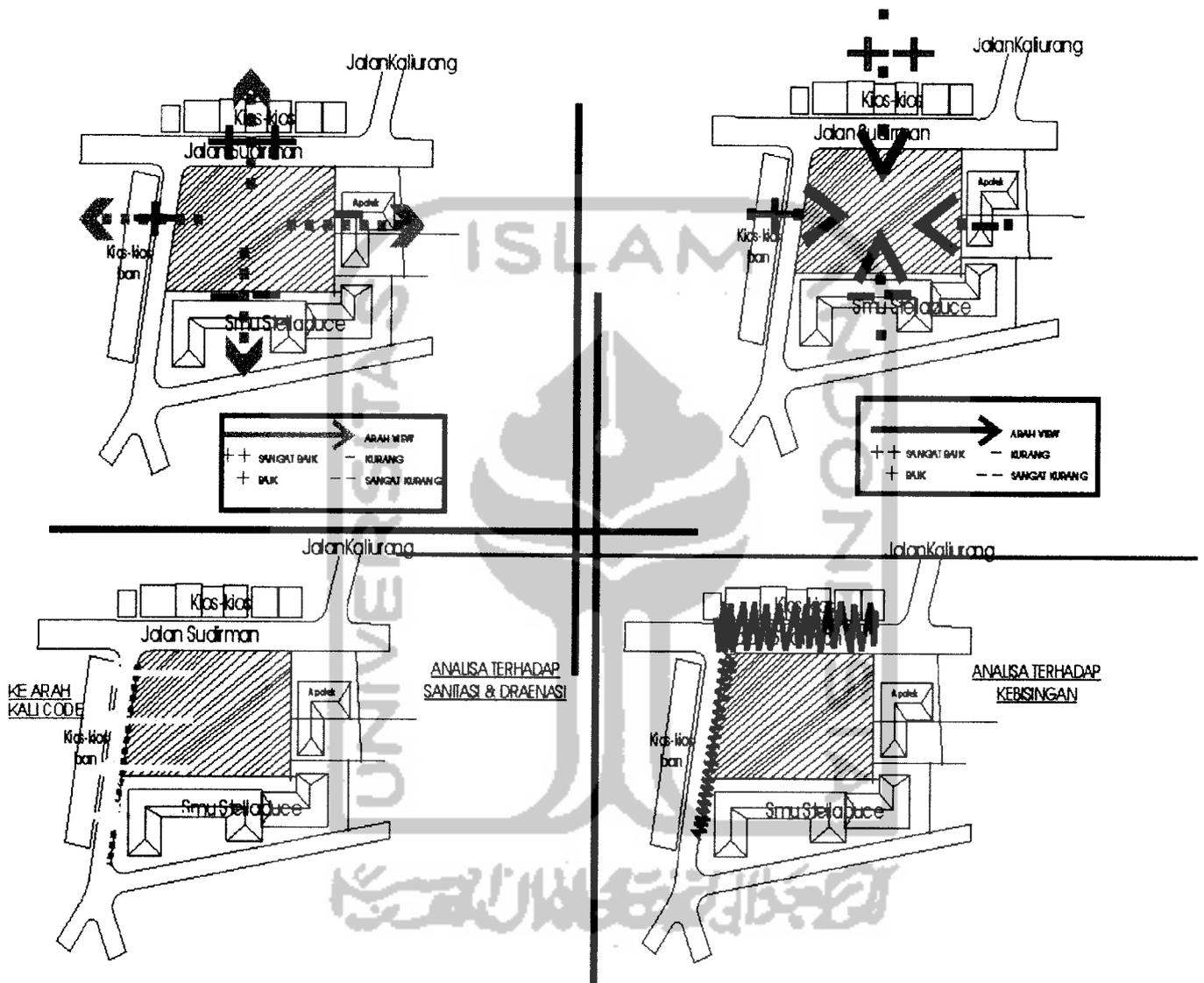
Pemilihan lokasi ini juga berdasarkan atas pembagian wilayah sektor perdagangan yang ada di Yogyakarta seperti dibawah ini:¹⁵

- a. Kawasan Jalan Mangkubumi; dengan jenis usaha antara lain dealer kendaraan, perkantoran (bank dan asuransi), pertokoan, dan rumah makan.
- b. Kawasan Jalan Malioboro-Ahmad Yani-Mataram-Loji Kecil; dengan jenis usaha antara lain retail skala besar dan menengah hotel, bank, dan juga rumah makan.
- c. **Kawasan Jalan Sudirman-Diponegoro** dan sekitarnya; dengan jenis usaha antar lain **perkantoran**, perbankan, pertokoan skala kecil dan pasar tradisional.
- d. Kawasan Jalan Solo-Prof Yohanes-Dr Sutomo (utara Jembatan Layang); dengan jenis usaha antara lain pertokoan/retail skala kecil dan menengah, mall, rumah sakit, perbankan, dan persewaan internet.
- e. Kawasan Brigjen Katamso; dengan jenis usaha bengkel dan pertokoan alat onderdil kendaraan, perkantoran dan bank.

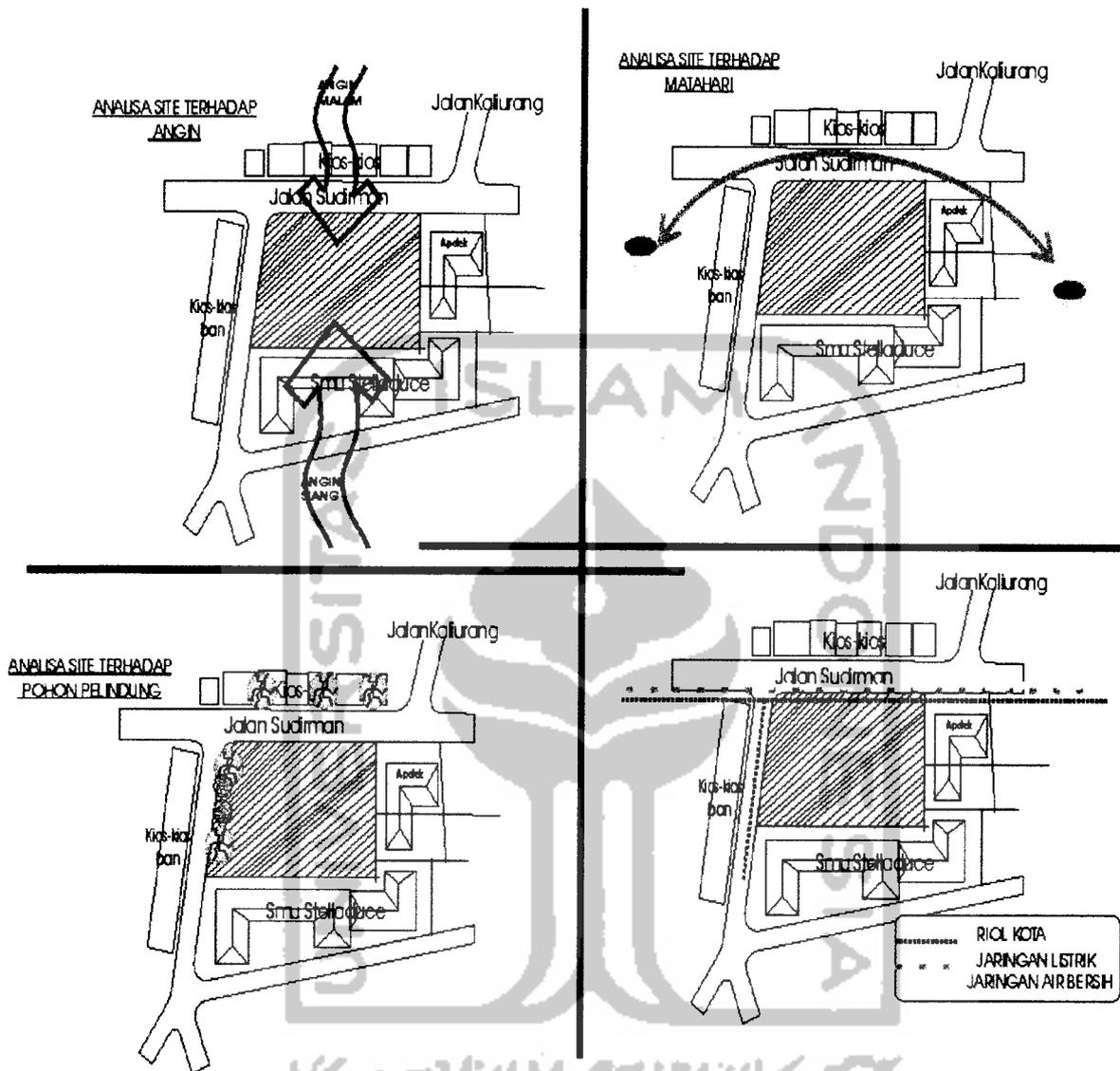
Dari pembagian wilayah usaha yang ada di kota Yogyakarta seperti di atas maka kawasan Jalan Jendral Sudirman cocok digunakan sebagai site untuk pembangunan kantor sewa, selain berada di kawasan perkantoran juga memiliki akses yang mudah dari segala arah sehingga memudahkan pergerakan perdagangan dan pekerja yang ada didalanya selain itu daerah ini tidak telalu jauh dari pusat kota dimana konsentrasi perekonomian berada di pusat kota. Fasilitas penunjang lain juga tidak jauh dari kawasan ini, fasilitas yang sudah ada antara lain seperti: hotel, mall, rumah sakit, rumah makan sehingga dapat mendukung berdirinya kantor sewa selain itu didukung oleh sarana infrastruktur yang sudah memadai.

¹⁵ Laporan Pemerintah Kota Yogyakarta kerja sama dengan Yogyakarta Urban Development Project (YUDP), Mei 2002

Dari beberapa tanggapan site terhadap lingkungan di dapatkan beberapa analisis sebagai berikut :



Gambar 1.7.7
 Analisis Site terhadap view, sanitasi dan drainase, dan kebisingan
 Sumber : survey lapangan, analisa



Gambar 1.7.8
Analisis Site terhadap aliran angin, lintasan matahari,
Pohon pelindung, roil kota.

Sumber : survey lapangan, analisa

I.8 Macam-macam kantor sewa:¹⁶

I.8 1. Menurut tujuan pembangunan/pengelolaan, kantor sewa dapat dibagi menjadi:

- ***Speculative Office Building***

Kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar serta secara spekulatif diharapkan mampu menyerap banyak penyewa. Jenis ini dibangun atas dasar daya saing yang tinggi dengan desain yang lebih bagus dibanding bangunan yang serupa fungsinya. Keuntungan diperoleh dari penyewa ruang-ruang kantor seefektif mungkin hingga mendekati 100%. Struktur bangunan dirancang untuk dapat meminimalkan biaya operasional bangunan dan mampu mendapat hasil sewa yang maksimal

- ***Investment Type of Space Building.***

Bangunan yang pada umumnya dibangun untuk disewakan dengan spesifikasi perusahaan pemakainya merupakan perusahaan khusus dan untuk penyewanya sistem multitenancy floors dengan satu perusahaan menyewa sebagian besar ruang kantor.

I.8 2. Menurut jumlah penyewa:¹⁷

- ***Multi Tenancy Floor*** : yaitu setiap lantai yang disewa dipakai oleh dua atau lebih penyewa. Perhitungan lantai yang disewakan sama dengan lantai pada *Single Tenancy Floor* ditambah koridor umum

I.8 3. Menurut Persewaan :

Dalam perhitungan sewa ruang kantor dikenal istilah sebagai berikut:

- ***Service Floor Area***

¹⁶ Kenneth H. Ripen. *Office Space Administration*, AIA, Mc. Graw Hill, NY. 1074 h:158-159

¹⁷ Kenneth H. Ripen. *Office Space Administration*, AIA, Mc. Graw Hill, NY. 1074 h : 17

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

1.8 4. Menurut pembagian lay out denah:

Kebutuhan dan kegiatan yang menjadi ciri dari suatu kantor mempengaruhi bentuk denah bangunan. Pembagian ruang pada suatu bangunan kantor dapat dikelompokkan :

- *Cellular system* (sel-sel)
Bangunan berbentuk memanjang dengan sirkulasi koridor
- *Garoup space system* (kelompok ruang)
Terdiri dari ruang yang mampu menampung 5-15 pegawai yang bekerja secara bersama.
- *Open plan office system* (ruang terbuka)
Sistem kantor dengan susunan ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakai.

1.8 5. Menurut peruntukannya, kantor sewa dapat dibagi menjadi:

- Kantor sewa fungsi tunggal
Adalah kantor sewa dengan fungsi perkantoran saja. Fasilitas yang ada di dalamnya berfungsi untuk menunjang fungsi perkantoran tertentu.

I.9. STUDI KASUS KANTOR

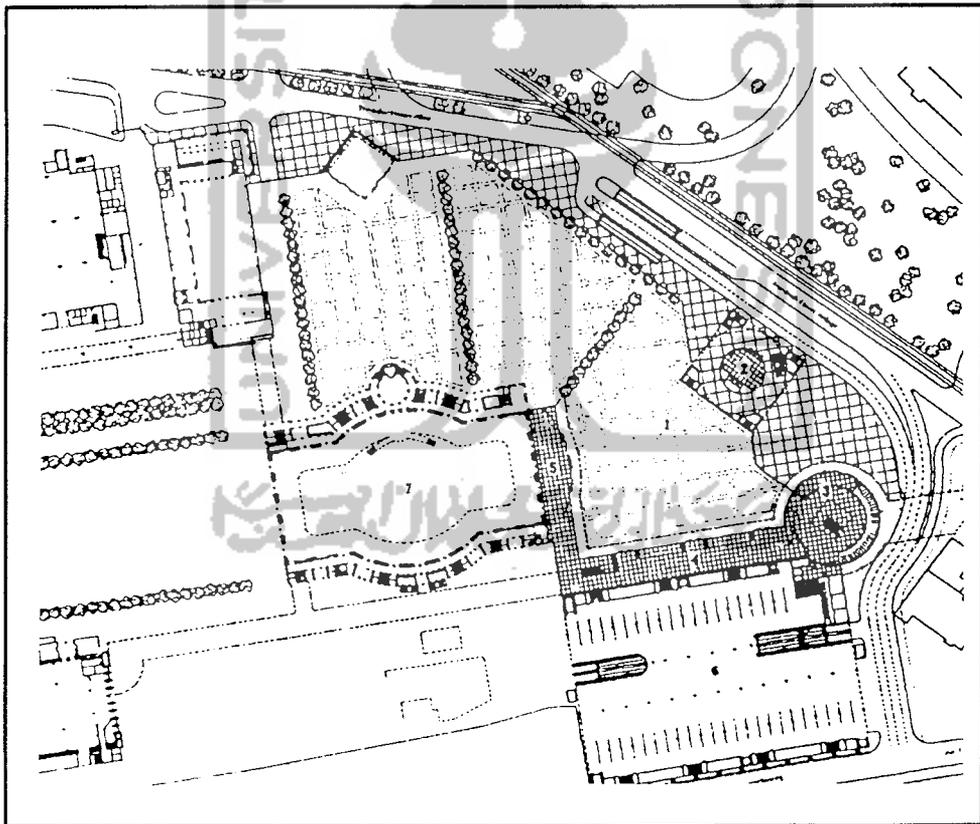
I.9.1. Helmut Jahn : Masse Frankfurt, Jerman.

a. Ruang Kantor

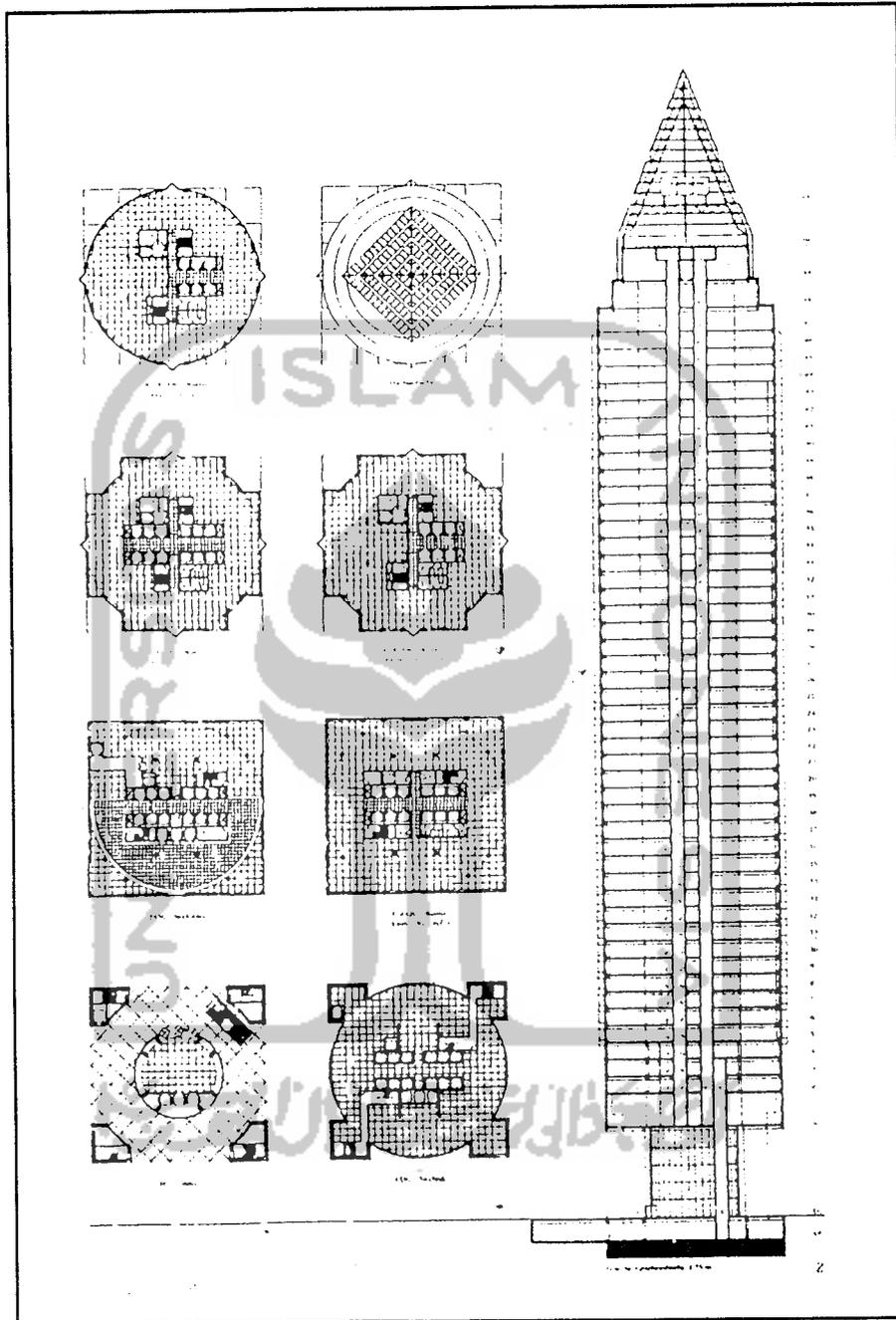
Berbentuk paduan antara lingkaran tabung dan persegi empat, dikurangi oleh ruang-ruang untuk utilitas.

b. Struktur

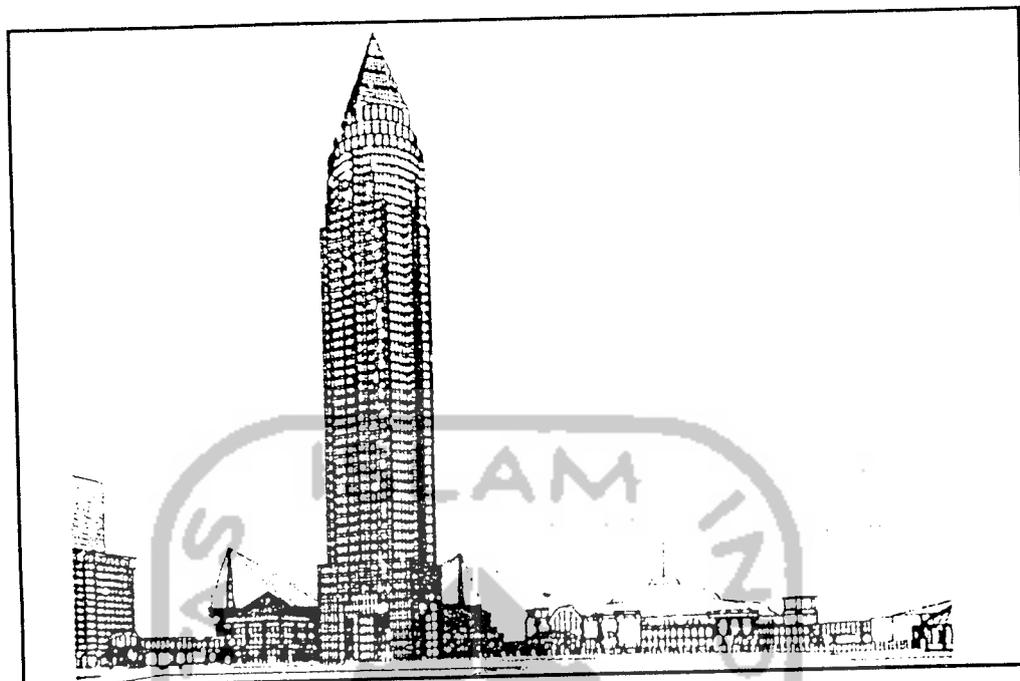
Memakai internal core dengan kolom-kolom memakai sistem grid. Kolom yang terletak dipinggir bangunan berjarak lebih rapat dibanding ditengah bangunan. Hal ini menjadikan ruang kantor tersebut lebih kaku secara struktural dan lebih fleksibel dalam penataan ruangnya.



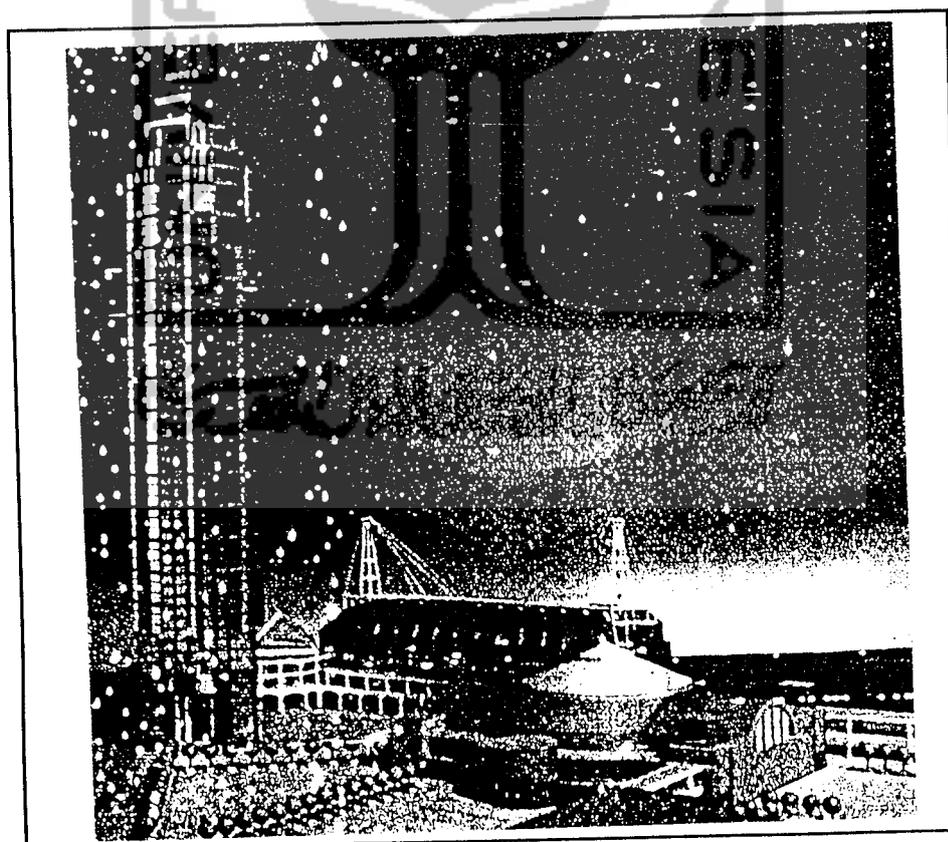
Gambar 1.9.1.1
site Gedung Masse Franfurk, Jerman
Sumber : Helmut Jahn. 1986



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



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



I.9.2. Paul Rudolf : **Wisma Dharmala Sakti**, Jakarta.

Gedung wisma dharmala sakti terletak di jalan Jendral Sudirman kav.32, Jakarta. Dengan luas tapak 7.870 m². Bangunan ini dirancang oleh Paul Rudolf dengan gaya arsitektur tropis tradisional pada tahun 1983 (*kontruksi*) dan mulai dioperasikan tahun 1987.

Terdiri dari 26 lantai tower dan 6 lantai untuk gedung parkir . Infrastruktur yang tersedia adalah telepon network sistem open dan electrical network system open. Sedang untuk utilitas tersedia 6 buah lift penumpang dan 1 lift eksekutif dengan kapasitas 24 orang, AC (cooler), fire control system, telepon 725 lines listrik 3465 kWh dengan genset 60% dan CCTV untuk security.

Fasilitas yang tersedia adalah parkir in-door 200 mobil, out-door 90 mobil, restoran, mushola, dan sistem alarm.

a. Ruang kantor

Bentuk ruang kantor yang disewakan ada dua, yaitu :

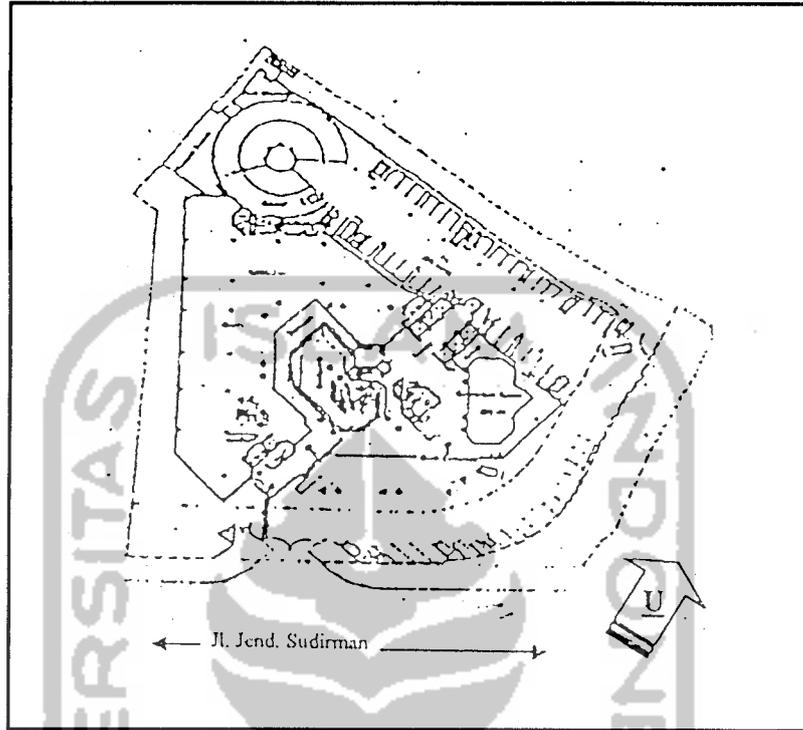
- Mengikuti bentuk *site*-nya, untuk kaki bangunan.
- Berbentuk bujur sangkar dengan penonjolan-penonjolan untuk lantai tipikalnya.

b. Struktur

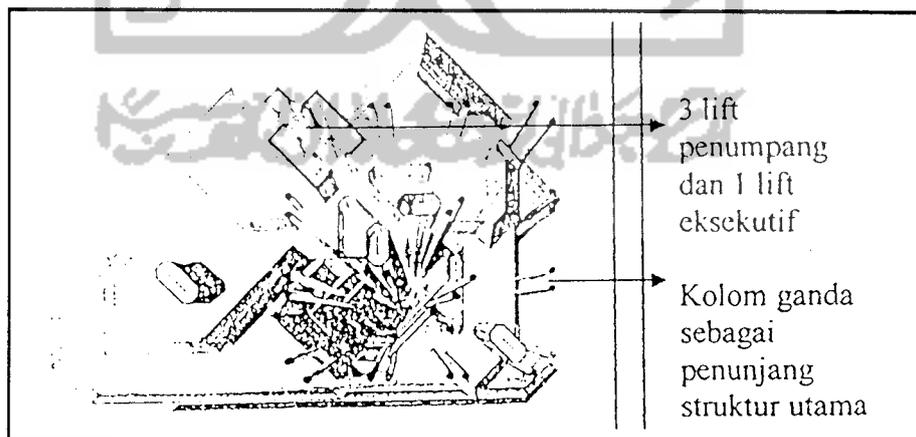
Pada gedung Wisma Dharmala Sakti dipakai sistem semi internal core, serta kolom-kolom yang dibuat double untuk mengurangi besar dimensinya. Sayang hal ini menyebabkan adanya kesulitan bagi penyewa untuk merancang tata ruang (interior) kantornya, karena kolom tersebut masih besar-besar dan jarak antara yang satu dengan yang lainnya hanya 0,60 m. Struktur yang digunakan kolom dan cor beton. Dan daya upaya penghematan energi yang dilakukan melalui desain bangunan yaitu dengan *cantilever slopping* untuk menciptakan daerah bayangan-bayangan yang melindungi kaca/ruang dalam.

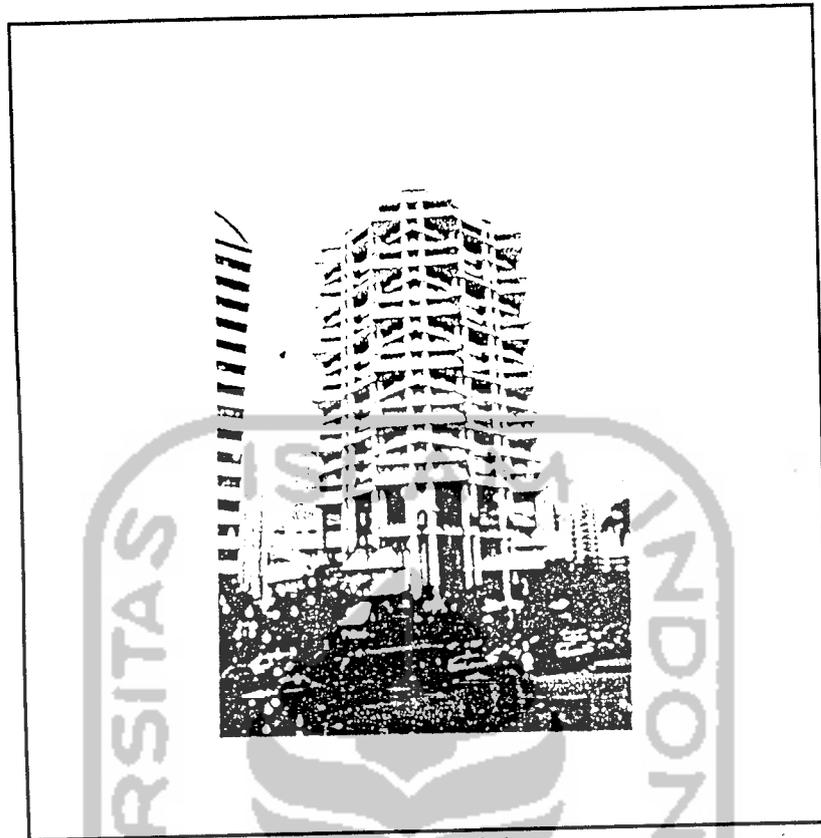
c. Titik servise

Penempatan titik servis berdasarkan grid



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





Gambar 1.9.2.4
Tampak wisma darmala

Sumber : Majalah kontruksi, feb 2001

1.9.3. Wisma Hartono Yogyakarta

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

Batas gedung Wisma Hartono adalah sebagai berikut:

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

Luas Tanah dan BangunanLuas tanah : 6.779 m²

Luas bangunan:

No	LANTAI	GROSS AREA (m ²)	NET AREA (m ²)
1	Lantai Besement	796,80	431,65
2	Lantai Satu	829,44	581,56
3	Lantai Dua	829,44	429,79
4	Lantai Tiga	524,14	368,91
5	Lantai Empat	455,04	219,05
6	Lantai Lima	311,04	240,78
7	Lantai Enam	311,04	105,95
TOTAL		4.056,94	2.377,69

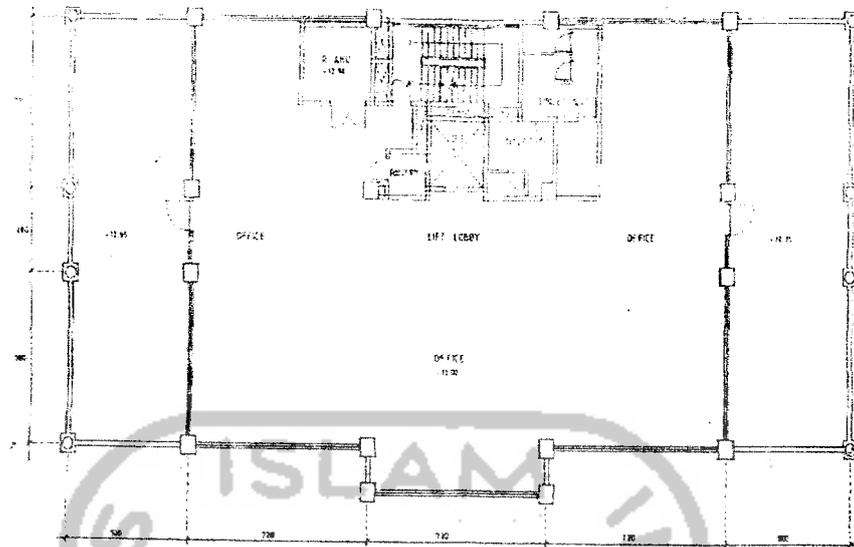
Table 1.9.3.1
Luasan kantor

Sumber : survey lapangan, dokumentasi 2003



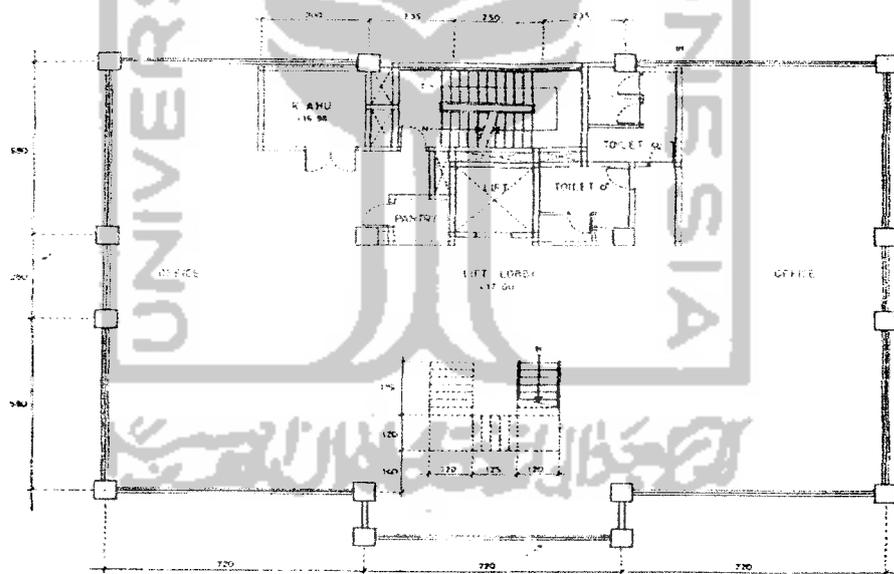
Gambar 1.9.3.1
Denah basement

Sumber : survey lapangan, dokumentasi 2003



Gambar 1.9.3.2
Denah lantai empat

Sumber : survey lapangan, dokumentasi 2003



Gambar 1.9.3.3
Denah lantai lima

Sumber : survey lapangan, dokumentasi 2003



Tampak Depan (selatan)

Tampak Samping (timur)

Gambar 1.9.3.4
Denah lantai empat

Sumber : survey lapangan, dokumentasi 2003

Fasilitas yang tersedia adalah parkir out-door, restaurant, mushola, dan sistem alarm.

a. Pengguna kantor sewa

Bentuk ruang sewa ada beberapa macam sesuai dengan jenis penyewa antar lain:

Lantai satu digunakan sebagai tempat restaurant dan digunakan oleh satu penyewa.

Lantai dua dan lantai tiga digunakan sebagai phone market yang digunakan lebih dari satu penyewa dengan grid kantor sewa 3m x 3m untuk lantai dua dan 3m x 6m untuk lantai tiga.

Lantai empat digunakan sebagai kantor pengelola dan kantor akademi STTKD atau sekolah pramugari

Lantai lima digunakan sebagai ruang kuliah dari STTKD

b. Struktur

Pada gedung Wisma Hartono dipakai sistem struktur kolom dan balok cor beton dengan jarak antar kolom 7,20m dan 8,20m dan ukuran jarak antar kolom tidak sama antara yang satu dengan yang lain, pada bangunan masih menggunakan kolom-kolom yang berukuran besar meskipun demikian dengan jarak antar kolom yang cukup lebar memudahkan dalam penataan ruang dalam. Daya upaya penghematan energi yang dilakukan melalui desain bangunan yaitu menciptakan ruangan yang tidak terlalu dalam sehingga cahaya matahari dan aliran udara dapat masuk kedalam ruangan.

c. Sistem transportasi vertikal

Transportasi vertikal menggunakan dua jenis sistem transportasi yaitu menggunakan lift dan tangga, lift yang ada sebanyak satu buah dengan kapasitas 6 penumpang lift digunakan sebagai alat transportasi yang utama, selain itu digunakan tangga tetapi tangga yang umum hanya digunakan untuk transportasi dari lantai satu menuju lantai dua sedangkan tangga yang lain digunakan sebagai tangga darurat yang menghubungkan dari lantai basement sampai lantai enam yang pada lantai dasar langsung berhubungan dengan luar bangunan.

d. Jumlah penyewa.

Pada bangunan ini penyewanya adalah *single tenancy floors* dan *multi tenancy floors* dimana pada lantai satu disewa oleh satu oleh satu penyewa yaitu disewa oleh KFC, sedangkan untuk lantai di atasnya disewa oleh beberapa penyewa dengan jenis usaha yang sama.