

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1 Konsep Lokasi dan Site

4.1.1 Konsep Lokasi

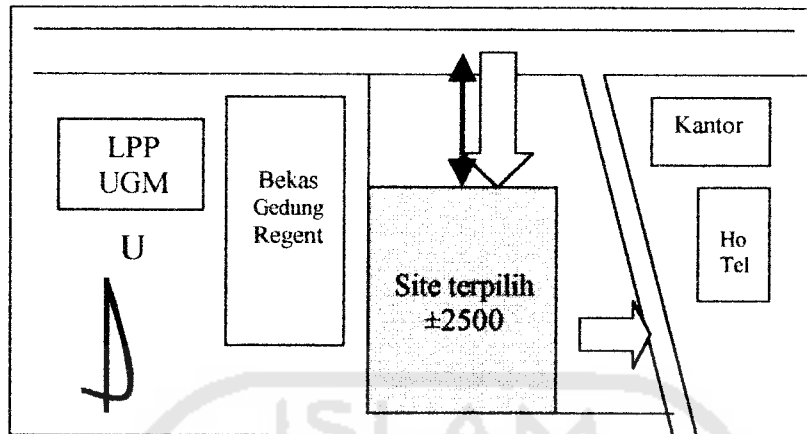
Lokasi terpilih pada Jl. Solo/Jl. Urip Sumoharjo dengan beberapa kelebihan, yaitu :

1. Terletak di kawasan komersial perdagangan sehingga sesuai dengan fungsi bangunan.
2. Termasuk jalur utama transportasi kota.
3. Tidak termasuk kawasan cagar budaya dengan nilai corak Yogyakarta, sehingga bentuk bangunan tidak terpaku pada nilai budaya tetapi dapat dikembangkan sesuai dengan bentuk yang dapat mendukung fungsi bangunan.
4. Mempunyai tingkat aksesibilitas yang baik.
5. Didukung dengan sarana utilitas lingkungan yang memadai.

4.1.2 Konsep Site

Site terpilih terletak di Jalan Urip Sumoharjo. Disini tersedia lahan yang masih cukup luas dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 80 % dengan batasan sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan Urip Sumoharjo
Batas Selatan : Perumahan penduduk
Batas Timur : Jl. Tribrata (Hotel dan kantor asuransi)
Batas Barat : Bekas gedung film Regent dan LPP UGM



Site terpilih

Sumber : Kondisi existing dan pemikiran

4.2 Konsep Efektifitas kegiatan dan efisiensi fungsi ruang luar dan dalam

4.2.1 Konsep Efektifitas Kegiatan

Kegiatan-kegiatan yang mempunyai kesamaan pelaku, alat dan kebutuhan ruang yang sama dipadukan secara terjadwal. Adapun yang mempunyai kesamaan adalah sebagai berikut :

1. Kesamaan pelaku

Tabel 15. Kesamaan Pelaku

Pelaku	Kegiatan	
	Produksi	Promosi dan transaksi
Musisi	Terlibat dalam setiap kegiatan	Terlibat dalam promo album
Staf produksi	Terlibat dalam setiap kegiatan	Terlibat dalam publikasi album
Operator	Terlibat dalam proses rekaman	Terlibat dalam promo album
Staf gudang	Terlibat dalam penyimpanan hasil	Terlibat dalam proses transaksi
Staf administrasi	Terlibat dalam adm produksi	Terlibat dalam setiap kegiatan

2. Kesamaan alat

Tabel 16. Kesamaan Alat

Alat	Kegiatan	
	Produksi	Promosi dan transaksi
Komputer	Dipakai dalam proses rekaman	Dipakai dalam transaksi
Satu set alat musik	Dipakai dalam proses rekaman	Dipakai dlm promo dan transaksi
Peralatan kantor	Dipakai dalam music law	Dipakai dlm promosi dan transaksi
Alat angkut	Dipakai dalam penyimpanan	Dipakai dalam promo dan transaksi

3. Kesamaan ruang

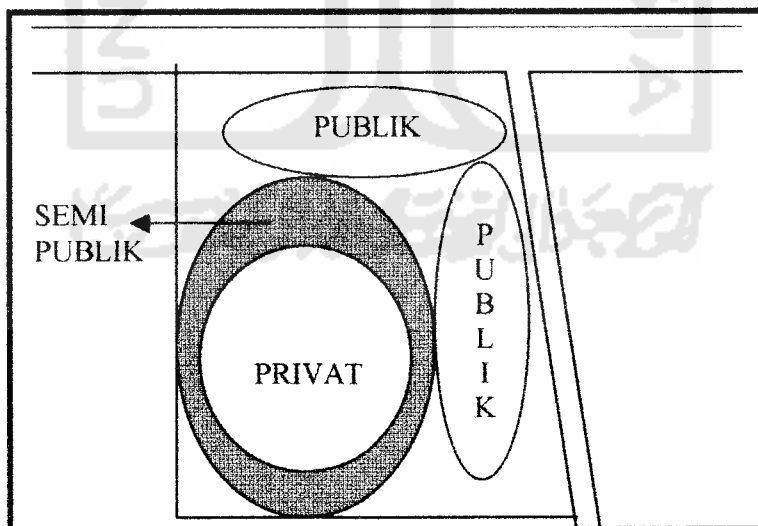
Tabel 17. Kesamaan Ruang

Ruang	Kegiatan	
	Produksi	Promosi dan transaksi
Studio	Proses rekaman	Persewaan studio
Ruang operator	Proses rekaman dan editing	Persewaan studio
Gudang	Penyimpanan hasil	Penyimpanan alat
Lobby	Sebagai ruang transit	Sebagai ruang transit
Ruang meeting	Sebagai ruang rapat	Sebagai ruang pertemuan
Ruang pengelola	Sebagai ruang staf produksi	Sebagai ruang staf administrasi
Servis	Sebagai fasilitas	Sebagai fasilitas
Restoran	Sebagai fasilitas	Tempat promosi dan transaksi
Mushola	Sebagai fasilitas	Sebagai fasilitas
Ruang tamu	Sebagai fasilitas	Sebagai fasilitas

4.2.2 Konsep Efisiensi Fungsi Ruang luar

4.2.2.1 Konsep Zoning Site

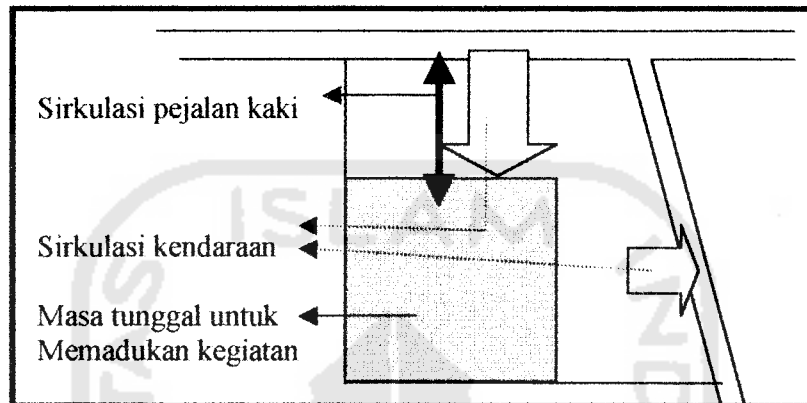
Ruang luar dibedakan menjadi dua bagian, yaitu : zona publik yang merupakan area umum untuk parkir yang diletakkan disebelah utara bangunan dan dilantai basement. Untuk zona semi publik berupa area untuk pameran dan untuk ajang promosi berupa live musik pada café atau restaurant. Untuk ruang dalam dibagi atas tiga bagian, yaitu : zona publik berupa lobby atau entrance bangunan, zona semi publik berupa fasilitas promosi dan transaksi dari hasil produksi, zona privat berupa fasilitas produksi musik.



Konsep zoning
Sumber : Pemikiran

4.2.2.2 Konsep Jumlah dan Bentuk Massa

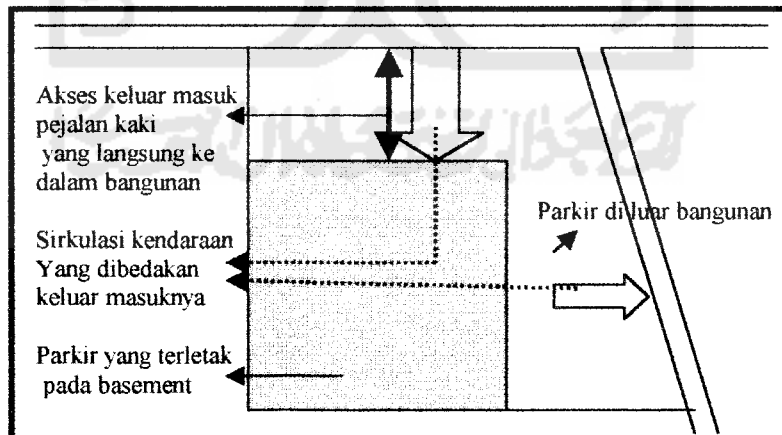
Pola bentuk massa yang digunakan adalah segi empat yang ditambah dan dikurangi dengan variasi garis lengkung dan disesuaikan dengan kebutuhan. Untuk jumlah massa yang digunakan adalah massa tunggal.



Konsep jumlah dan bentuk massa
Sumber : pemikiran

4.2.2.3 Konsep Sirkulasi dalam Site

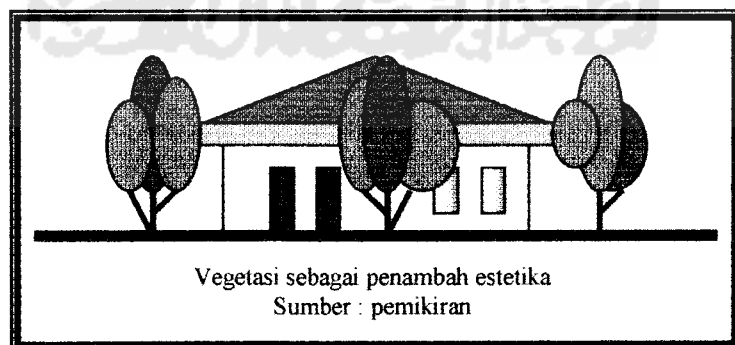
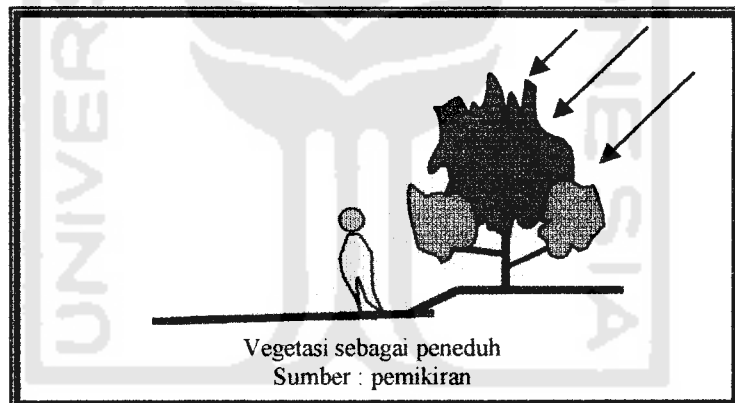
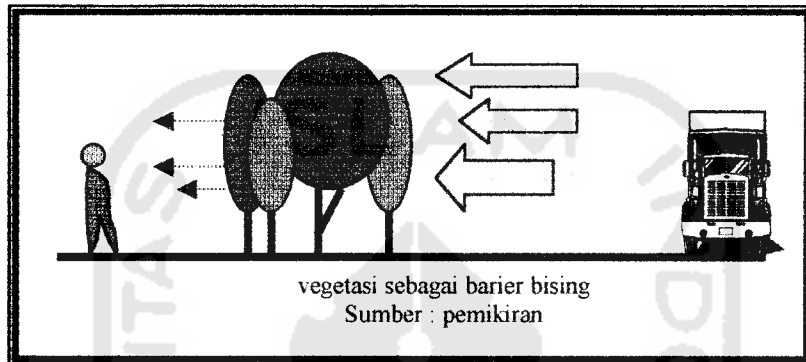
Untuk sirkulasi keluar masuk kendaraan dibedakan letaknya, untuk entrance terletak pada jalan utama (jalan Urip Sumoharjo) dan untuk exit terletak pada jalan arteri disamping site, hal ini untuk menghindari terjadinya crossing pada area parkir. Untuk jalur pejalan kaki diletakkan bersebelahan dengan jalur kendaraan dengan akses langsung ke bangunan.



Konsep sirkulasi dalam site
Sumber : pemikiran

4.2.2.4 Konsep Vegetasi dalam Site

Pemberian vegetasi pada site sebagai peneduh, sebagai barrier bising dan sebagai penambah estetika bangunan, hal ini karena mengingat keterbatasan luas lahan dan KDB bangunan yang mencapai 80%. Untuk itu pemanfaatan lahan untuk bangunan dimaksimalkan. Pemilihan jenis tanaman disesuaikan dengan kebutuhan dengan pertimbangan utama sebagai barrier bising dan peneduh.



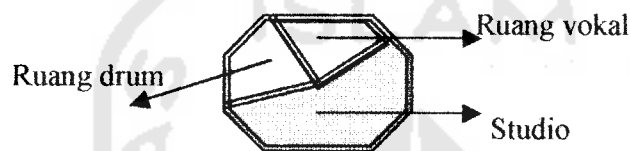
4.2.3 Konsep Efisiensi fungsi ruang dalam

4.2.3.1 Konsep Hubungan Ruang

Hubungan ruang yang terjadi didasarkan pada keekatan atau kesamaan antar pelaku, karakter dan suasana ruang dan kebutuhan pada ruang yang sama, terbagi dalam :

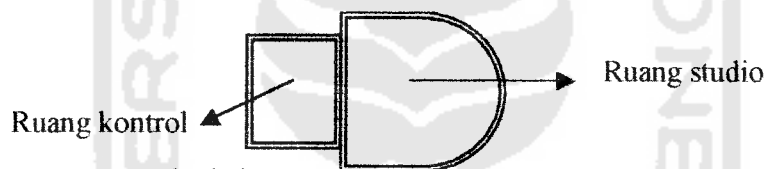
- Ruang dalam ruang

Mempunyai hubungan yang sangat erat, terjadi pada ruang studio rekaman dengan ruang drum dan vokal



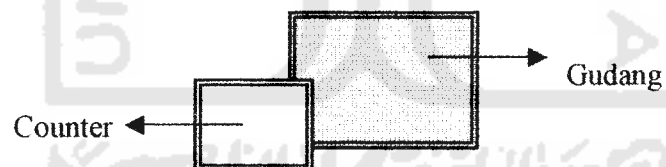
- Ruang bersebelahan

Hubungan sangat erat, terjadi pada ruang kontrol dengan ruang studio



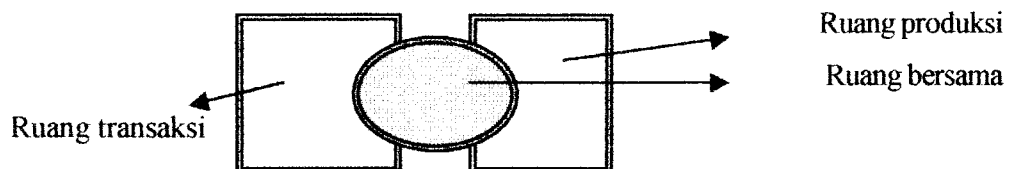
- Ruang yang berkaitan

Hubungan cukup erat, terjadi pada ruang transaksi dengan gudang penyimpanan hasil produksi.



- Ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama

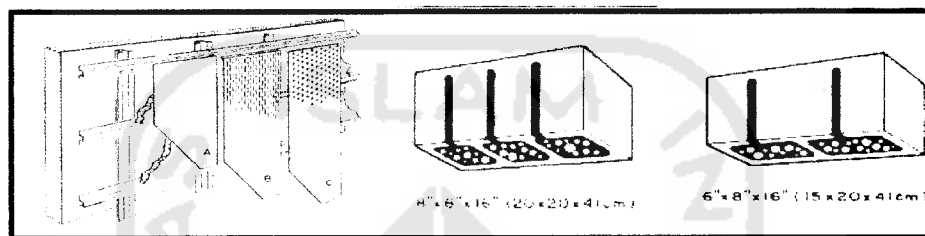
Mempunyai hubungan yang kurang erat, terjadi pada ruang produksi dengan ruang promosi.



4.2.3.2 Konsep Akustik Ruang

Pada ruang studio latihan, studio rekaman, ruang kontrol, ruang edit, ruang mastering maupun ruang penggandaan memerlukan perlakuan khusus untuk akustik ruangnya. Penanganan akustiknya melalui dua cara, yaitu :

1. Menggunakan bahan material penyerap suara.
2. Membentuk atau merancang ruang studio dengan bentuk yang tidak beraturan.



Bahan penyerap suara

4.2.3.3 Konsep Sirkulasi dalam Bangunan

Sistem sirkulasi pada bangunan ini diarahkan untuk mempermudah gerak bagi pengguna bangunan menuju unit-unit ruang yang dikehendaki. Sistem sirkulasi yang digunakan dibedakan menjadi dua sistem yaitu :

1. Sirkulasi Horizontal

Sirkulasi horizontal dengan memanfaatkan hall dan koridor.

2. Sirkulasi Vertikal

Sirkulasi Vertikal untuk menghubungkan antar lantai dengan menggunakan sarana sebagai berikut :

- Tangga dan ramp
Tangga diletakkan di bagian luar bangunan terutama untuk tangga darurat dengan pertimbangan untuk memudahkan evakuasi bila terjadi kebakaran.
- Eskalator
Perletakan tangga berjalan harus mudah dilihat pengunjung dan mudah dijangkau dari unit-unit ruang pengunjung.

4.2.3.4 Konsep Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan yang dipakai adalah :

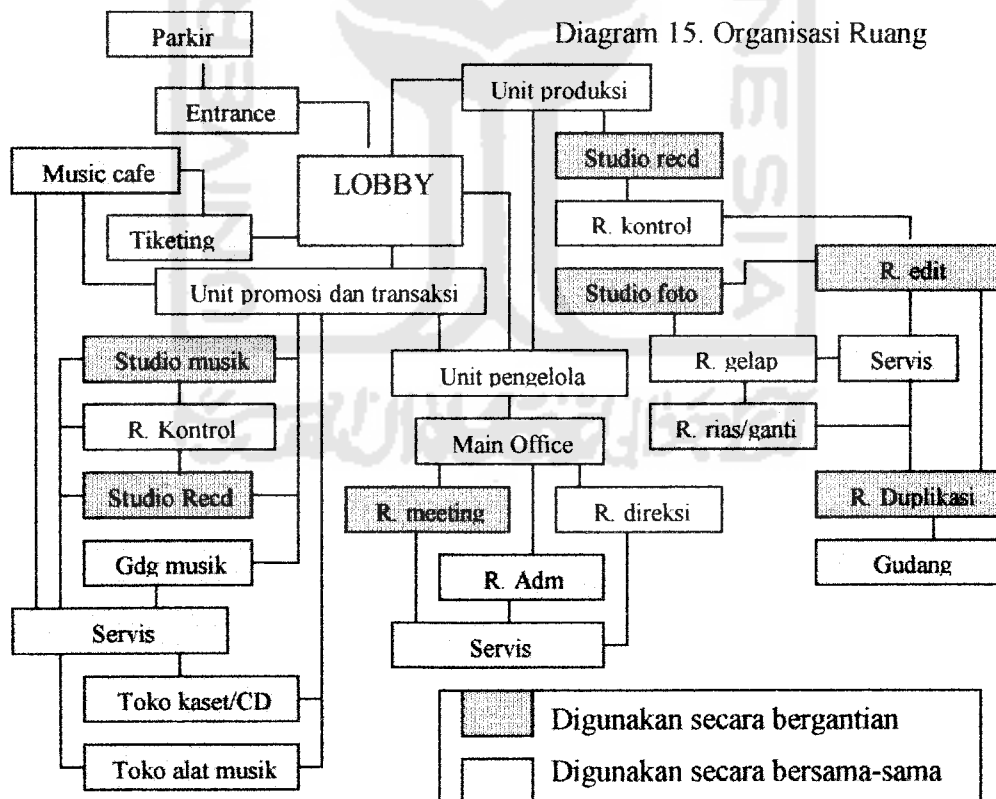
1. Pencahayaan alami, dengan pemberian bukaan pada dinding dan tranparansi pada atap.
2. Pencahayaan buatan, pemanfaatan lampu sebagai penerang merata, sebagai pengarah dan sebagai estetika bangunan pada malam hari.

4.2.3.5 Konsep Pengkondisian Udara

Mengoptimalkan sirkulasi udara dalam ruang dengan jalan :

1. Penghawaan alami, yaitu dengan pemberian bukaan pada dinding berupa jendela.
2. Penghawaan buatan, pengaturan udara dalam ruang dengan pemberian AC.

4.2.3.6 Konsep Organisasi Ruang



4.2.3.7 Konsep Kebutuhan dan Besaran Ruang

Tabel 18. Kebutuhan Ruang

Jenis ruang	Jml ruang	Luas
Produksi		
Studio besar	2	±200
Studio kecil	2	±90
Ruang kontrol	1	±50
R. ktl kecil	1	±20
R. komputer	1	±35
Setting	1	±40
Quality kotl	1	±35
R. Audisi	1	±20
Duplikasi		
Dup kaset, cd	1	±100
Photography		
Studio foto	1	±100
R. gelap	2	±24
R. rias	1	±40
R. ganti	1	±30
Pengelolaan		
Dir. Utama	1	±20
Manj prod	1	±15
Adm	1	±50
Tim prod	4	±60
Rapat	1	±120
R. duduk	1	±45
G. properti	1	±42
G. setting	1	±20
Rental studio/alat musik		
Studio musik	4	±180
R. ktl kecil	2	±40
G. alat musik	1	±100
Promosi		
R. manajer	1	±24
Staf	2	±48
R. pengelola	1	±24
Gudang	1	±30
R. pameran	1	±150
R. makan	1	±250
Karyawan	1	±35
Panggung	1	±18
R. Informasi	1	±12
Kasir	1	±5

UIN Ar-Raniry, 2019. *Perencanaan dan Desain Fasilitas*. Bandung: Alfabeta.

Dapur	1	±150
Gudang	1	±17
Lavatory	2	±20
Transaksi		
C. kaset/cd	1	±150
C. alat musik	1	±120
Kasir	1	±5
Penunjang		
Lobby	1	+100
Security	4	±40
R. istirahat	1	±24
Mushola	1	±36
Lavatory	8	±80
R. MEE	1	±100
Parkir	1	±2000
Jumlah		±4814

Sumber : pemikiran

4.3 Konsep Penampilan Bangunan

Pencerminan karakter bangunan komersial sebagai wadah dari produksi, promosi dan transaksi musik pada penampilan bangunan melalui cara sebagai berikut :

1. Banyak menggunakan dinding transparan pada penampilan bangunan.
2. Pemilihan warna dinding menggunakan warna terang.
3. Pencahayaan pada malam hari menggunakan lampu spot untuk memberikan efek yang dapat menarik terhadap penampilan bangunan.
4. Menggunakan simbol metaphor yang diambil dari komponen-komponen alat musik.
5. Pemilihan bahan dan pengaturan elemen penampilan bangunan yang tepat dan dapat menciptakan kesan menarik.
6. Masa-masa bangunan disusun menjadi suatu bentuk gubahan yang menarik dengan permainan ketinggian lantai dan ketinggian bangunan.
7. Bangunan dibuat dengan penampilan yang memiliki kemencolokan, mempunyai nilai lebih dan berbeda dengan bangunan di sekitarnya.

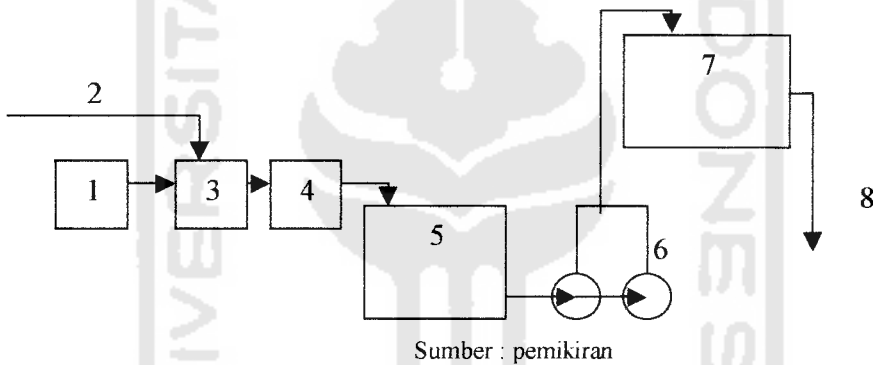
4.4 Konsep Sistem Utilitas

4.4.1 Konsep Sistem Sanitasi Drainasi

Distribusi air bersih menggunakan sistem down feed, dimana air dari sumber PAM dan sumur ditampung dalam tangki bawah setelah diadakan treatment agar kualitas air terjaga. Kemudian dipompa ke tangki atas, dari tangki atas air didistribusikan ke penjurur bangunan.

Untuk pembuangan air kotor dialirkan ke pengolahan limbah kemudian dialirkan ke sumur peresapan atau ke riol kota. Sedangkan untuk kotoran, dari pengolahan limbah dialirkan ke septictang kemudian ke sumur peresapan.

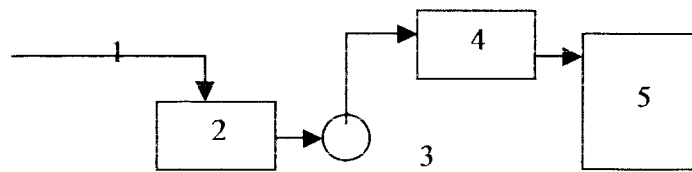
Konsep prinsip sistem distribusi air bersih



Keterangan :

- 1. Sumur
- 2. Air PDAM
- 3. Treatment
- 4. Filter
- 5. Tangki bawah
- 6. Pompa
- 7. Tangki atas
- 8. Distribusi

Konsep prinsip sistem pembuangan air kotor



Sumber : pemikiran

Keterangan :

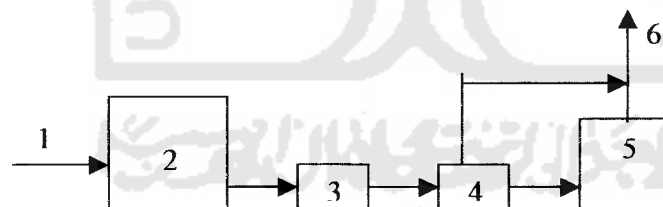
- | | |
|---------------|----------------------|
| 1. Sumber | 4. Pengolahan limbah |
| 2. Septictank | 5. Sumur peresapan |
| 3. Pompa | |

4.4.2 Konsep Jaringan Listrik dan Telepon

Jaringan listrik menggunakan sumber dari PLN dan dari generator sebagai cadangan. Perletakan genset diletakkan terpisah dari bangunan, karena untuk menghindari kebisingan yang akan mengganggu proses produksi.

Untuk jaringan telepon disesuaikan dengan RDTRK kodya Yogyakarta, yaitu diambil dari jaringan pipi tranmisi yang ditampung oleh gardu utama diteruskan ke gardu pembagi, dari gardu pembagi baru didistribusikan.

Konsep prinsip sistem jaringan listrik

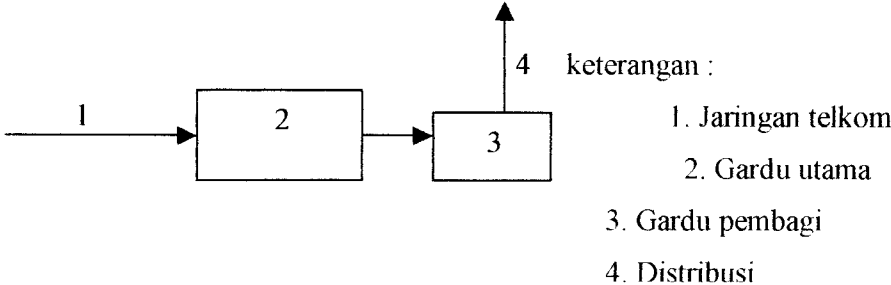


Sumber : pemikiran

Keterangan :

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. Sumber PLN | 4. Panel |
| 2. Trafo | 5. Genset |
| 3. Saklar utama | 6. Distribusi |

Konsep prinsip jaringan telepon

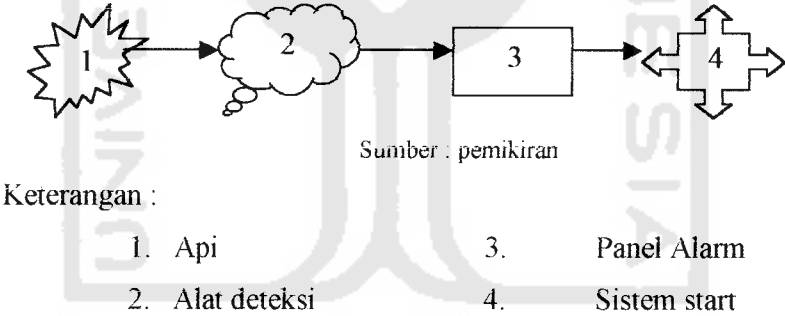


Sumber : pemikiran

4.4.3 Konsep Fire Protection

Sistem fire protection menggunakan splinkler dan hose rack sebagai distribusi air dalam bangunan, untuk diluar bangunan dipakai siamese sebagai katup penghubung dengan suplai air dari luar ketika air dalam bangunan habis.

Konsep prinsip sistem fire protection



4.4.4 Konsep Pengolahan Sampah

Kewajiban pemilik bangunan adalah membuang sampah sampai ke TPS (tempat pembuangan sementara), dari TPS diambil oleh petugas dari dinas kebersihan kota yang akan dibuang ke TPA (tempat pembuangan akhir).

4.5 Konsep Material Bangunan

Material yang digunakan adalah :

Tabel 19. Konsep Penggunaan Material

Material	Kesan penampilan
Kayu	Hangat . lunak, alamiah, menyegarkan
Batu bata	Praktis
Semen (Stucco)	Dekoratif
Batu Alam	Berat / kasar, Alamiah, Sederhana, Informil
Batu kapur	Sederhana, Kuat (jika digabung dengan bahan lain)
Marmer	Mewah, kuat, Formil, Agung
Beton	Formil, Keras, Kaku, Kokoh
Baja	Keras, Kokoh, Kasar
Metal	Ringan, Dingin
Kaca	Ringkih, Dingin dinamis
Plastic	Ringan, Dinamis, informil
Gypsum	Indah, dekoratif

Sumber : Pemikiran

4.6 Konsep Sistem Struktur

Sistem struktur yang digunakan adalah gabungan antara sistem struktur rangka dengan dinding pemikul. Untuk pembatasan ruang digunakan dinding bata, partisi dan dinding gypsum dengan diberi material penyerap bunyi untuk ruang-ruang yang memerlukan perlakuan khusus.

DAFTAR PUSTAKA

David Henri, *Pusat Pelatihan dan Pertunjukan Seni Musik di Yogyakarta*, UII Yogyakarta, 2001

Denni Taufik H, *Pusat Industri Pementasan dan Rekaman di Yogyakarta*, UII Yogyakarta, 2000

Doelle Leslie, *Akustik Lingkungan*, Erlangga Jakarta, 1996.

Ernist Neufert, *Data Arsitek Jilid 2*, Erlangga Jakarta.

John Hancock Callender, *Time Saver Standards for Arsitektural Design Data*, Mc. Graw Hill Book Company, 1974.

Nishfa Yulia Aryani, *Rumah Produksi Musik dan Video di Yogyakarta*, UII Yogyakarta, 2002.

Poerwodarminta, WJS. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, 1982.

Prima Diyatmiko, *Pusat Industri Musik*, UII Yogyakarta, 1999.

Stanley R. Alten, *Audio In Media*, Wadsworth Publishing Company, 1986.

Suharto, Drs., Tata Iryanto, Drs., *Kamus Bahasa Indonesia Terbaru*, Penerbit Indah Surabaya, 1989.

www.westlakeaudio.com

www.acentech.com

www.panhandlestudio.com

DAFTAR WAWANCARA

Batas Musik Studio, Jl. Alamanda Yogyakarta, 2002

Geronimo FM, *Indikasi Program Radio Ajang Musikal dan Distribusi Album Rekaman*, 2002.

Swara Gajah Mada FM, *Indikasi Program Jogjakarya*, 2002.

Track Musik Studio Yogyakarta, 2002.

LAMPIRAN

Tabel 1
Jumlah Organisasi Kesenian di Propinsi Yogyakarta tahun 1997

No	Jenis Kegiatan	Jumlah Organisasi/Group	Prosentase
1	Seni Musik	1836	56,89
2	Seni Tari	697	21,59
3	Seni Teater	645	19,98
4	Seni Rupa	49	1,54
	Jumlah	3227	100

Sumber : Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Yogyakarta, 1997.

Tabel 2
Data Jenis Musik yang Dipentaskan Berdasarkan Frekwensi dan Jumlah Penonton pada Tahun 1997 di Gedung Purna Budaya

No	Tahun	Jenis Aliran Musik							
		Klasik		Tradisional		Kontemporer		Modern Pop	
		Frek	Pengunj	Frek	Pengunj	Frek	Pengunj	Frek	Pengunj
1	1994	1	300	16	16.780	27	34.980	22	25.635
2	1995	2	673	19	18.736	29	37.635	18	21.238
3	1996	1	467	22	22.780	33	43.967	20	23.472
4	1997	2	1.254	9	9.380	19	12.949	15	18.874

Sumber : Gedung Kesenian Purna Budaya, 1998.

Tabel 3
Daftar nama studio musik di Yogyakarta

No	Nama studio	Alamat studio	Latihan/rekaman	Akustik ruang
1	Batas	Jl. Alamanda	#/+	1
2	Class	Jl. Ring road utara	#/+	1
3	Shaka	Jl. Samirono	#/+	1
4	Track	Jl. Seturan	#/*	1
5	Sangtayan	Jl. Demangan baru	#/+	1
6	Columbia	Jl. Selokan mataram	#/x	2
7	Rodes	Jl. Kaliurang	#/+	1

8	Mafear	Jl. Kaliurang	#/x	1
9	Chorus	Jl. Gejayan	#/+	1
10	Rixx	Jl. Kaliurang	#/x	2
11	Senada	Jl. Timoho	#/+	1
12	Mafear	Jl. Gejayan	#/x	1
13	Pelangi	Jl. Wahid Hasyim	#/+	1
14	Fresh	Jl. Kaliurang	#/x	1
15	Sawah	Sonosewu	#/+	1
16	Blass	Jl. Batikan	#/*	1
17	White House	Jl. Pandega	#/x	1
18	FB	Jl. Tentara Pelajar	#/+	1
19	FB	Bulak Sumur	#/+	1

Sumber : Hasil survai, 2002

Keterangan :

- # : Bisa untuk latihan
 + : Bisa untuk rekaman sistem take dengan media komputer
 * : Bisa untuk rekaman sistem track
 x : Tidak bisa untuk rekaman
 1 : Akustik ruang menggunakan matras dilapisi karpet pada tembok dan karpet pada lantai, belum sepenuhnya kedap suara.
 2 : Akustik ruang menggunakan bahan seadanya, seperti : sisa tempat telur, karpet yang sudah bekas, ruang tidak kedap suara.

Tabel 4
Rencana Potensi Fungsional Per Bagian Wilayah Kota

Batas Wilayah Kota	Sektor Kegiatan										
	Perumahan	Perdagangan	Parkiran	Industri	Rekreasi	Kebersihan	Kesehatan	Pemukondatan	Transportasi	Pariwisata	Ruang Terbuka
I		1	1	2	3	1	3	2	2	1	1
II	1	2	2		3	3	3	3	3	3	3
III	1	2	3		2		3		3	2	3
IV	1	1	3	2	2	2	3	3	2	1	3
V	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3

(Sumber : RDTRK Kodya Yogyakarta, 1990-2010)

Keterangan : 1, 2, 3 = Urutan Prioritas

No	Pemanfaatan Lahan	Intensitas												Keterangan					
		Rendah			Sedang			Agak Tinggi			Tinggi								
		LT	TB	LB	BC	F	TB	LB	BC	F	TB	LB	BC		F				
1.	Perumahan	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	LT : Luas Tanah (m ²) TB : Tinggi Bangunan (m) LB : Lapis Bangunan BC : Koefisien Dasar Bangunan (%) F : Koefisien Lantai Bangunan
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	3,0	
2.	Budaya	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
3.	Rekreasi dan Olah Raga	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	3,0	
4.	Pariwisata dan Jasa F2.1	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
5.	Pendidikan dan Jasa F2.1	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
6.	Perkantoran dan Jasa F2.1	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
7.	Perdagangan dan Jasa F2.2	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
8.	Perdagangan dan Jasa F2.1	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
9.	Perdagangan dan Jasa F1	40-100	12	1	90	0,9	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	16	2	90	1,8	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	
		401-1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	26	6	80	3,9	
		>1000	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	32	8	80	4,8	
10.	Stasiun / Terminal	40-100	-	-	-	-	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	-	-	-	-	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	-	-	-	-	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	24	5	80	3,0	
		401-1000	-	-	-	-	20	4	80	3,0	24	5	80	3,0	24	5	80	3,5	
		>1000	-	-	-	-	20	4	80	3,0	24	5	80	3,5	26	6	80	3,9	
11.	Industri	40-100	-	-	-	-	16	2	90	1,8	18	3	90	2,7	18	3	90	2,7	
		101-200	-	-	-	-	16	2	90	1,8	20	4	90	3,2	20	4	90	3,2	
		201-400	-	-	-	-	18	3	80	2,4	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	-	-	-	-	20	4	80	3,0	24	5	80	3,0	24	5	80	3,0	
		>1000	-	-	-	-	20	4	80	3,0	24	5	80	3,0	24	5	80	3,0	

No	Pemanfaatan Lahan	Intensitas												Keterangan					
		Rendah			Sedang			Agak Tinggi			Tinggi								
		LT	TB	LB	BC	F	TB	LB	BC	F	TB	LB	BC		F				
1.	Perumahan	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	LT : Luas Tanah (m ²)
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	TB : Tinggi Bangunan (m)
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	LB : Lapis Bangunan
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	BC : Koefisien Dasar Bangunan (%)
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	F : Koefisien Lantai Bangunan
2.	Budaya	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
3.	Rekreasi dan Olah Raga	40-100	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		401-1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
		>1000	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	
4.	Pariwisata dan Jasa F.2.1	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
5.	Pendidikan dan Jasa F.2.1	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	15	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
6.	Perkantoran dan Jasa F.2.1	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
7.	Perdagangan dan Jasa F.2.2	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
8.	Perdagangan dan Jasa F.2.1	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
9.	Perdagangan dan Jasa F.1	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
10	Stasiun / Terminal	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	
11	Industri	40-100	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		101-200	16	2	80	1,6	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	18	3	80	2,4	
		201-400	16	2	80	1,6	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	20	4	80	3,0	
		401-1000	18	3	80	2,4	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	26	6	80	3,9	
		>1000	20	4	80	3,0	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	32	8	80	4,2	