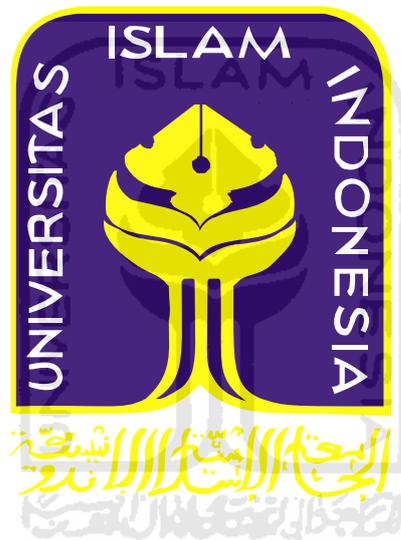


**TUGAS AKHIR**  
**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER DI KAWASAN**  
**SETURAN YOGYAKARTA**

*MENYATUKAN AKTIFITAS KOMERSIAL DALAM SATU BANGUNAN DENGAN  
PENDEKATAN MIXED USE*

**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER IN SETURAN**  
**YOGYAKARTA**

*INTEGRATING COMMERCIAL ACTIVITY IN ONE BUILDING USING A MIXED USE  
APPROACH*



**Disusun Oleh:**

**BAGUS WIBAWA**

**05512067**

**Dosen Pembimbing:**

**HANIF BUDIMAN, IR, MT.**

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

**2012**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER DI KAWASAN  
SETURAN YOGYAKARTA**

**MENYATUKAN AKTIFITAS KOMERSIAL DALAM SATU BANGUNAN DENGAN  
PENDEKATAN MIXED USE**

**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER IN SETURAN  
YOGYAKARTA**

**INTEGRATING COMMERCIAL ACTIVITY IN ONE BUILDING USING A MIXED USE  
APPROACH**

Disusun Oleh :

**BAGUS WIBAWA**

05 512 067

Yogyakarta, 9 Februari 2012

Mengesahkan,

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing

Menyetujui,  
Dosen Penguji

Ir. Hanif Budiman, MT

Ir. H. A. Saifudin M, MT

Mengetahui,

Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan



DR. Ing. Ir. Ilya Fajar Maharika, IAI

## CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Berikut adalah penilaian buku laporan akhir:

Nama Mahasiswa : Bagus Wibawa

Nomor Mahasiswa : 05 512 067

Judul Tugas Akhir :

COMMERCIAL COMMUNITY CENTER DI KAWASAN  
SETURAN YOGYAKARTA  
*MENYATUKAN AKTIFITAS KOMERSIAL DALAM SATU BANGUNAN DENGAN  
PENDEKATAN MIXED USE*

Kualitas buku laporan akhir: sedang baik sekali <sup>\*)</sup> mohondicoret  
yang tidak perlu

sehingga,

Direkomendasikan/tidak direkomendasikan

\*) mohondicoret yang tidak perlu

Untuk menjadi acuan produk tugas akhir

Yogyakarta, 9 Februari 2012  
Dosen Pembimbing

(IR.HANIF BUDIMAN, MT)



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam laporan akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 09Februari 2012

**Bagus Wibawa**



## PRAKATA

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Bismillahirrohmaanirrohiim, dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang, Segala Puji bagi Allah Tuhan Semesta Alam. Shalawat dan Salam senantiasa teriring bagi Nabi Besar Muhammad SAW. Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul "Community Commercial Center Dikawasan Seturan Yogyakarta, Menyatukan Aktifitas Komersial Dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use" dengan baik dan lancar. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana strata satu Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

Dengan segala usaha dan keterbatasan kemampuan, penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis juga menghaturkan penghargaan tinggi dan mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang selalumencurahkansegalarezekisertahidayah-Nyadariawalsampaiberakhirnya proses tugasakhirandhinggaseterusnya.
2. Ayahnda H.Bambang Sudirman S.SosdanibundaHj. Tuti Herwati yang telahmemberikandoa, dorongandandukunganterbaik yang tidakdapatdiberikanolehsiapapunjuga, hinggatugasakhiriniselesai.
3. Saudarikutercinta, Sabrina&Aulia yang telahmemberikancinta, doadandukungansertakeakraban yang terjalin.
4. Prof. Dr. Edi Suandi Hamid, M.EcsolakuRektorUniversitas Islam Indonesia.
5. Ir. M. Teguh, MSCE, Ph.DselakudekanFakultasTeknikSipildanPerencanaanUniversitas Islam Indonesia.

6. Dr. Ing. Ilya Fadjar Maharika, IAI selaku ketua Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
7. Ir. Hanif Budiman, MT selaku dosen pembimbing. Semua bimbingan yang bapak berikan dan pesan-pesan Insya Allah akan selalu bermanfaat untuk kehidupan saya.
8. Ir. H. A. Saifudin M, MT selaku dosen penguji. Segala masukan dan teori-teori yang bapak berikan sangat menambah referensi saya tentang ilmu arsitektur.
9. Staf pengajar Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia. Terima kasih atas ilmu hidup dan ilmu arsitekturnya.
10. Ir. H. Revianto Budi Santosa, M. Arch selaku dosen yang memberikan semangat dan doanya yang selalu mendorong untuk terus maju.
11. Putu Ayu P. Agustiananda, ST. MA dan Pak Sarjiman, selaku panitia yang telah menyelenggarakan tugas akhir ini. Terima kasih sekali.
12. Sherly Aztri S. Psi yang selalu mendukung, mendoakan dan atas perhatiannya hingga saat ini.
13. Teman-teman satu periode tugas akhir, Enjelika, Aprodita, Desy, Mas Robby Hasibuan, Kunto Aji, dsb. terima kasih buat info, nyan dan waktu buat berjuang dan sharing bersama, sehingga tugas akhir ini jadi sangat menyenangkan.
14. Teman-teman sepermainan, Mas Yoga, Yudha Prawira, M. Trendo, N.B. Tito, Suliantoro, Sulistianto, Gamal Mahdi Reza, alm. Hendra Rosadi, Kris, dll. Don't give up, keep fight, because never ending road to victory.
15. Teman – teman futsal, Aji, Teguh, Yoga, Arief, Mas Bram, Yusuf, Adit, Hendri, Nugie, Ari, Zulkhairi, yang telah mengisi waktu luang dengan olahraga.
16. Mas Dian Kurniawan, Mbak Olivia Ruben, Bendro, Memet, yang telah membantu dalam menyelesaikan masalah selama tugas akhir ini.
17. Keluarga besar Arsitektur 2005, yang telah mengisi hari-hari, memberikan banyak pengalaman dan pelajaran yang berarti takkan pernah terlupakan.

18. KeluargabesarArsitektur Ull, yang sangat bersahabat, saling mendukung agar silaturahmi kita selalu selamanya.

19. Semuapihak yang telah banyak membantudantidakdapatpenulissebutkansatupersatu.

Atasseluruhbantuannya, semoga Allah SWT memberikan pahala yang berlipatganda. Amin yaRobbalAlamiin. Besarharapanpenulis, semogatugasakhirinidapatbermanfaatbagisemuapihak. Amiiin ya Robbal Alamin.

WalaikumussalamWr. Wb



Yogyakarta, 09 Februari 2012

Bagus Wibawa



## ABSTRAK

Dalam beberapa kurun waktu terakhir kebutuhan akan ruang kantor semakin meningkat, terutama untuk daerah Yogyakarta. Hal itu disebabkan semakin berkembangnya dunia kewirausahaan atau yang sering disebut *entrepreneur*, yang menjadi suatu trend positif bagi perkembangan ekonomi saat ini. Dengan ruang kantor yang bersifat sementara akan meringankan bagi para penyewa dalam mengatur kebutuhan biaya akan tempat, sehingga para penyewa tidak perlu lagi memikirkan ruang kantor dengan biaya tinggi apabila mereka membeli ruang kantor sendiri. Selain itu ruang kantor yang memiliki banyak penyewa akan memudahkan mereka mendapatkan hubungan antar kantor yang luas dalam satu bangunan. Penyewa yang menjadi sasaran pada ruang kantor ini mulai dari mahasiswa yang ingin mengembangkan kegiatan usahanya sampai kepada perusahaan–perusahaan besar serta pemerintahan (BUMN), sehingga dalam suatu bangunan ruang kantor ini memiliki dinamika kegiatan aktifitas komersial yang beragam.

Ruang kantor itu sendiri juga akan merespon kebutuhan kawasan akan ruang aktifitas komunitas yang berada dikawasan Seturan, yang didalamnya terdapat komunitas–komunitas mahasiswa yang sangat menarik, terutama komunitas yang sedang hangat saat ini, antara lain : komunitas stand up comedy, komunitas klub sepakbola, komunitas musik, dsb. Ruang bagi komunitas ini akan menjadi nilai tambah bagi bangunan komersial dan kantor sewa tersebut. Selain itu ruang tersebut dapat digunakan atau disewa untuk acara–acara penyewa kantor sehingga tidak perlu lagi mencari tempat lain untuk mengadakan acara kantor.

Bangunan komersial tentu tidak terlepas dari ruang periklanan sebagai media promosi bagi aktifitas komersial, tetapi disisi lain juga diharapkan tidak mengganggu atau menutupi penampilan bangunan, pada bangunan ini akan memberikan ruang khusus bagi ruang iklan agar tetap mudah dilihat dan menarik perhatian (point of interest), sehingga nantinya pada penampilan bangunan juga akan mempertimbangkan ruang media periklanan.

**Kata kunci : kantor sewa, komunitas, ruang iklan.**

## ABSTRACT

*In a recent period of office space needs will increase, especially for the Yogyakarta area. This was due to the growing world of entrepreneurship or entrepreneur who is often called, who became a positive trend for the present economic developments. With temporary office space for the tenants would alleviate the need to regulate the cost will be a place, so the tenants do not need to think about the high cost of office space when they buy their own office space. Besides the office space that has a lot of tenants will allow them to get the relationship between the large office in one building. Tenants who were targeted in this office space ranging from students who wish to develop their business activities to the companies and government (Stateowned Enterprises), so in an office building it has the dynamics of the diverse activities of commercial activity. Office space itself will also respond to the needs of the region will be a community activity space Seturan region, in which there is community a very interesting student community, particularly communities that are warm today, such as: community stand up comedy, community football clubs, community music, etc.. Space for this community would be a plus for komersial buildings and office rental. In addition the chamber can be used or rented for the events that the office tenants do not need to find another place to hold the office. Commercial building is certainly not free of advertising space as a medium for the promotion of commercial activity, but on the other hand are also expected not to interfere with or cover the appearance of the building, the building will provide dedicated space for advertising space in order to remain easily visible and attract attention (point of interest), so that later on the appearance of the building will also consider advertising media space.*

**Keywords :office rent, community, advertising space.**

## DESAIN PREMIS

Untuk merespon kebutuhan akan ruang usaha atau kantor yang berkembang akhir–akhir ini dan kebutuhan akan ruang bagi aktifitas komunitas dikawasan Seturan menjadi pertimbangan penting dalam menentukan membangun sebuah Commercial Community Center. Dengan fungsi utama sebagai kantor sewa dan beberapa penekanan penting dalam mengambil keputusan desain yang menitikberatkan pada ruang iklan serta merupakan bagian dari fungsi komersial, selain itu dengan pertimbangan ruang komunitas yang diletakkan dalam bangunan komersial agar dapat saling mendukung dan menjadi nilai tambah bagi bangunan ini.

Penekanan pada ruang komunitas yang diletakkan didalam bangunan ini seperti meletakkan ruang luar kedalam bangunan agar dapat menampung berbagai aktifitas komunitas yang beragam, yang juga dapat difungsikan sebagai tempat makan (food court) jika tidak terdapat aktifitas komunitas yang sedang berlangsung. Selain itu juga ruang ini juga dapat berfungsi sebagai ruang pendukung bagi acara–acara penyewa kantor atau bahkan acara–acara luar sekalipun. Sedangkan penekanan pada ruang bagi periklanan diarahkan pada fasad dengan arah sirkulasi yang ramai agar dapat ditampilkan dengan baik. Dengan didukung teknologi LCD outdoor saat ini, akan menjadi lebih menarik dan atraktif. Sesuai dengan namanya Commercial Community Center bangunan ini dilengkapi dengan fasilitas komersial pendukung lainnya.

Selain kantor sewa (rental office) dan ruang komunitas bangunan Commercial Community Center ini memiliki beberapa fasilitas komersial lain dengan beberapa retail, ATM, juga terdapat cafe atau coffee shop, sehingga akan memudahkan bagi penyewa kantor atau pengunjung yang hanya ingin menikmati bersantai di cafe. Dengan perencanaan dan perhitungan yang baik diharapkan para investor lebih tertarik menanamkan modalnya dan kembali dalam jangka waktu yang tepat.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
CATATAN DOSEN PEMBIMBING .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN .....	v
PRAKATA .....	vi
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DESAIN PREMIS .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. PENGERTIAN .....	1
1.2. LATAR BELAKANG .....	1
1.2.1. Kawasan Seturan dan Komunitas Didalamnya .....	1
1.2.2. Pangsa Pasar dan Potensi Komersial .....	2
1.2.3. Kebutuhan Mixed Use Rental Office dan Cafe Center .....	4
1.2.4. Mixed Use Dalam Berbagai Jenis Usaha.....	4
1.2.5. Penampilan Bangunan .....	5
1.2.6. Ruang Luar .....	6
1.2.7. Lokasi Site .....	7
1.3. MASTER BUDGET .....	8
1.3.1. Besaran Ruang .....	8
1.3.2. Nilai Investasi Proyek .....	9
1.4. RUMUSAN MASALAH .....	12
1.5. TUJUAN DAN SASARAN .....	12
1.5.1. Tujuan .....	12
1.5.2. Sasaran .....	12
1.6. KEASLIAN PENULISAN .....	13
1.7. STUDI PUSTAKA .....	13
1.8. METODA PENYELESAIAN MASALAH .....	15

1.9. LINGKUP PEMBAHASAN .....	15
1.10. SISTEMATIKA PENULISAN .....	15
1.11. KERANGKA POLA PIKIR .....	17

## BAB II KAJIAN TEORI

2.1. TINJAUAN BANGUNAN MIXED USE .....	18
2.1.1. Prinsip Tatahan Arsitektural .....	19
2.1.2. Aspek – Aspek Perencanaan Bangunan Multifungsi .....	20
2.2. TINJAUAN RENTAL OFFICE DAN CAFE .....	21
2.2.1. Klasifikasi Kantor Sewa .....	21
2.2.2. Sistem Persewaan (Rent System) .....	22
2.2.3. Pengertian Cafe .....	25
2.3. TINJAUAN PENAMPILAN BANGUNAN (FASADE) .....	25
2.4. TINJAUAN RUANG LUAR .....	27
2.4.1. Klasifikasi Ruang Terbuka .....	28
2.5. TINJAUAN PARKIRAN .....	30
2.5.1. Tata Cara Berparkir .....	32
2.5.2. Tata Letak Parkir Serong .....	35
2.6. TINJAUAN DOUBLE FASAD .....	36

## BAB III ANALISA PERANCANGAN

3.1. ANALISA FUNGSI BANGUNAN .....	39
3.2. ANALISA SITE .....	40
3.2.1. Beberapa Pertimbangan Dalam Pemilihan Site .....	42
3.2.2. Peraturan Bangunan Pada Site .....	43
3.3. ANALISA KEBISINGAN .....	44
3.4. ANALISA ARAH ANGIN DAN MATAHARI .....	48
3.5. ANALISA PENGGUNA BANGUNAN .....	48
3.6. ANALISA KEBUTUHAN RUANG .....	50
3.7. ANALISA INVESTASI BANGUNAN .....	52
3.8. ANALISA RUANG – RUANG IKLAN .....	57
3.9. ANALISA PENAMPILAN CCC .....	59
3.10. ANALISA RUANG LUAR TERHADAP NILAI JUAL .....	61
3.11. ANALISA RUANG DAN MASSA PADA BANGUNAN .....	63

#### BAB IV KONSEP PERANCANGAN

4.1. KONSEP FUNGSI BANGUNAN .....	64
4.2. KONSEP LOKASI DAN SITE .....	64
4.3. KONSEP TATA MASSA BANGUNAN .....	65
4.4. KONSEP RUANG IKLAN .....	66
4.5. KONSEP SHADING .....	67
4.6. KONSEP PARKIRAN .....	67
4.7. KONSEP SISTEM STRUKTUR .....	69
4.8. KONSEP UTILITAS BANGUNAN .....	69
4.9. KONSEP MATERIAL BAJA .....	71

#### BAB V PENGEMBANGAN PERANCANGAN

5.1. SITUASI .....	72
5.2. SITEPLAN .....	72
5.3. DENAH .....	73
5.4. TAMPAK .....	74
5.5. POTONGAN .....	75
5.6. TIGA DIMENSI .....	77

DAFTAR PUSTAKA .....	81
----------------------	----

## DAFTAR GAMBAR

Gb. 1.1. Lokasi site .....	7
Gb. 1.2. Office park MT. Haryonosquare .....	13
Gb. 2.1. Double fasade .....	27
Gb. 2.2. Plaza sebagai ruang terbuka .....	28
Gb. 2.3. Pedestrian sebagai ruang terbuka .....	28
Gb. 2.4. Parkir pararel .....	32
Gb. 2.5. Parkir berjajar .....	33
Gb. 2.6. Parkir serong .....	34
Gb. 2.7. Acuan dimensi pelataran parkir serong .....	35
Gb. 2.8. Ilustrasi penerapan teknik DSF .....	37
Gb. 2.9. Teknik peletakan barrier penghalang suara bising .....	38
Gb. 3.1. Peta site .....	41
Gb. 3.2. Foto eksisting site .....	42
Gb. 3.3. Analisa kebisingan .....	45
Gb. 3.4. Posisi peletakan barrier .....	46
Gb. 3.5. Pola sirkulasi ruang luar .....	47
Gb. 3.6. Analisa arah angin dan matahari .....	48
Gb. 3.7. Alur kegiatan penyewa kantor .....	48
Gb. 3.8. Alur kegiatan komunitas .....	49
Gb. 3.9. Alur kegiatan pengunjung .....	49
Gb. 3.10. Alur kegiatan pengelola .....	50
Gb. 3.11. Alur pandangan mata .....	59
Gb. 3.12. Analisa penampilan .....	59
Gb. 3.13. Penampilan bangunan yang tertutupi ruang iklan .....	60

Gb. 3.14.Fasilitas untuk ruang iklan .....	60
Gb. 3.15.Ruang iklan yang terpisah dan menyatu .....	61
Gb. 3.16.Ruang iklan pada sisi utara bangunan .....	61
Gb. 3.17.Acara komunitas fans club sepakbola .....	62
Gb. 3.18.Acara komunitas standup comedy .....	62
Gb. 3.19.Analisis massa bangunan .....	63
Gb. 4.1.Peta site .....	65
Gb. 4.2.Konsep bentuk .....	66
Gb. 4.3.Massa bangunan .....	66
Gb. 4.4.Penggunaan LCD .....	67
Gb. 4.5.Konsep shading .....	68
Gb. 4.6.Sistem parkir .....	68
Gb. 4.7.Sistem struktur rangka .....	69
Gb. 4.8.Tangki penampungan air .....	70
Gb. 4.9.Sistem AC .....	70
Gb. 4.10.Lift .....	71
Gb. 4.11.Struktur baja .....	72
Gb. 5.1.Denah lantai ground floor .....	74
Gb. 5.2.Denah typical floor .....	74
Gb. 5.3.Denah basement .....	75
Gb. 5.4.Tampak depan .....	75
Gb. 5.5.Tampak samping .....	75
Gb. 5.6.Potongan A – A .....	76
Gb. 5.7. Potongan B – B .....	76

## DAFTAR TABEL

Tabel1.1. Besaran ruang	8
Tabel2.1. SRP menurut jenis mobil	30
Tabel2.2. Besar kebutuhan ruang parkir berdasarkan jenis bangunan	31
Tabel2.3. Dimensi parkir serong	35
Tabel3.1. Tata guna lahan	43
Tabel3.2. Properti size	50
Tabel3.3. Pendapatan	56
Tabel3.4. Pengeluaran	56



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Pengertian Judul

##### **COMMERCIAL COMMUNITY CENTER DI SETURAN YOGYAKARTA**

**Menyatukan aktifitas komersial dalam satu bangunan dengan  
pendekatan *mixed use***

Bangunan komersial yang terdiri dari rental office dan cafe center yang juga mewadahi ruang untuk komunitas di kawasan Seturan agar dapat saling berinteraksi dengan baik, dengan pendekatan *mixed use*.

#### 1.2. Latar Belakang

##### 1.2.1. Kawasan Seturan dan Komunitas Didalamnya

Caturtunggal adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Desa Caturtunggal terletak pada 7°46'48" LS, dan 110°23'45" BT, dengan luas wilayah 11.070.000 m<sup>2</sup> dan didiami oleh 57.228 jiwa. Sebagai daerah dengan perguruan tinggi terbanyak, maka daerah ini hampir seperempatnya dihuni oleh mahasiswa. Banyak terdapat lokasi indekos (kos – kosan) dan penginapan. ([http://id.wikipedia.org/wiki/Caturtunggal, Depok, Sleman](http://id.wikipedia.org/wiki/Caturtunggal,_Depok,_Sleman))

Kawasan Seturan merupakan salah satu pedukuhan di Kecamatan Depok, Sleman tersebut, dengan memiliki banyak perguruan tinggi sehingga akan menjadikan kawasan Seturan berkembang menjadi kawasan komersial sebagai penyedia kebutuhan penghuni kawasan yang sebagian besar adalah mahasiswa. Seiring berkembangnya kawasan dan teknologi mahasiswa atau penghuni kawasan Seturan memiliki banyak kegiatan yang dilakukan secara bersama – sama teman atau kelompoknya yang biasa disebut dengan komunitas.

Kegiatan komunitas pada kawasan Seturan yang kebanyakandidominasi oleh komunitas mahasiswa memiliki berbagai macam kegiatan/akifitas yang sangat beragam, yang biasanya mereka berkumpul dan berkelompok membangun komunitas berdasarkan hobi yang sama antara satu sama lain sehingga akan meningkatkan intensitas komunikasi pengetahuan hobi antar sesama. Komunitas akan selalu berkembang seiring berkembangnya teknologi, akan ada hal – hal baru yang memacu munculnya suatu komunitas. Beberapa jenis komunitas yang sering dijumpai akhir – akhir ini, antara lain : komunitas sepeda, komunitas club sepakbola, komunitas fotografi dan beberapa komunitas lainnya.

### **1.2.2. Pangsa Pasar dan Potensi Komersial**

#### **a. Kebutuhan Pulsa**

Pada saat ini pulsa menjadi kebutuhan pokok hampir setiap lapisan masyarakat sehingga bisnis pulsa merupakan bisnis yang akan terus menerus dicari dan digunakan oleh pengguna telepon seluler untuk berkomunikasi, sehingga akan berkembang secara signifikan selama masyarakat masih menggunakan alat komunikasi. Tidak hanya itu, pada saat ini provider mengembangkan alat untuk berinternet (modem) dengan menggunakan pulsa pula sebagai biaya penggunaan internet tersebut.

#### **b. Kebutuhan Transportasi**

Yogyakarta yang merupakan kota wisata dan pelajar yang akan sangat membutuhkan transportasi yang memadai, penyedia jasa transportasi udara (pesawat) dan darat (kereta api) menjadi semakin memiliki peluang yang besar dengan banyaknya pengguna jasa transportasi tersebut. Terutama pada perayaan hari – hari besar dan liburan akan terjadi peningkatan yang signifikan, dikarenakan begitu banyak pelajar yang berasal dari luar daerah ingin kembali ke daerah asalnya semasa liburan yang akan sangat membutuhkan jasa transportasi ini. Begitu juga dengan pariwisata, Yogyakarta menjadi daerah tujuan wisata dari dalam maupun luar negeri, dengan memiliki banyak tempat wisata dengan wisata budayanya menjadikan penyedia jasa transportasi mendapatkan banyak permintaan.

c. Kebutuhan Media Periklanan

Semakin berkembangnya teknologi, media promosi saat ini pun menjadi lebih berkembang. Internet dapat menjadi media yang sangat baik untuk mempromosikan produk apapun sehingga dibutuhkan fasilitas wadah periklanan untuk memudahkan bertemunya antara penjual dan pembeli dalam dunia maya. Dalam hal ini properti menjadi salah satu target pasar yang baik dikarenakan belum banyaknya wadah yang tersedia sehingga persaingannya pun menjadi lebih sehat. Kebutuhan properti di Yogyakarta sendiri sangat dinamis dan banyak peminat, dikarenakan banyak pelajar yang membutuhkan kos – kosan, kontrakan atau bahkan tidak jarang ada yang membeli rumah dan dijual kembali setelah lulus, yang secara tidak langsung membutuhkan tempat untuk memasang pengumuman atau iklan.

d. Kebutuhan Sarana Berkumpul

Untuk dapat memenuhi kebutuhan aktifitasnya setiap komunitas akan membutuhkan tempat untuk berkumpul atau yang biasa disebut *gathering*, berkumpulnya komunitas ini merupakan aktifitas yang wajib bagi setiap komunitas untuk lebih mengenal antar anggota komunitas tersebut. *Gathering* tidak hanya dilakukan oleh komunitas dunia nyata saja tetapi juga sangat dibutuhkan oleh komunitas dunia maya, komunitas dunia maya yang hanya saling menyapa lewat internet akan sangat memerlukan *gathering* ini untuk dapat melihat orang yang sebenarnya sehingga lebih mengenal dan dapat meningkatkan silaturahmi antar anggota komunitas. *Gathering* atau yang dulu disebut kopi darat (kopdar) yaitu bertemunya para pengguna radio HT (*handy talky*) seiring berkembangnya teknologi istilah *gathering* lebih sering digunakan dengan perkembangan pada dunia komunikasi. Dalam dunia maya ada beberapa komunitas antara lain : komunitas game online, komunitas jejaring sosial, komunitas blog dan beberapa komunitas lain.

Komunitas dunia maya begitu besar apalagi dunia nyata komunitas dengan memiliki hobi yang sama misalnya akan menyalurkan hobinya secara bersama dengan komunitasnya, antara lain : komunitas club bola, komunitas musik, komunitas fotografi dan beberapa komunitas lainnya.

### **1.2.3. Kebutuhan *Mixed Use* Rental Office dan Cafe Center**

Kebutuhan kantor akan suatu tempat terpadu yang akan memudahkan manajemen melakukan pengontrolan terhadap tiap – tiap cabang bidang usaha, yang akan menghemat waktu dan tenaga dalam pencapaiannya. Juga sebagai media pencitraan agar lebih dikenal karena perusahaan ini memiliki banyak bidang usaha yang luas. Selain menggunakan *mixed use* dalam mengolah fungsi kantor juga akan digunakan untuk menambahkan kafe didalam site, sehingga akan tercipta juga *mixed use* antara kantor dan kafe. Kafe disini juga berfungsi sebagai pendukung dan penarik minat pengunjung agar mengetahui dan mengenal kantor tersebut. Juga diharapkan penggunaan *mixed use* ini akan mengurangi pengeluaran perusahaan untuk biaya operasional tiap bulannya.

Rental office dibutuhkan bagi kantor yang memiliki sasaran mahasiswa yang sesuai untuk lokasi kawasan Seturan, sehingga memudahkan pengembangan kantor tersebut. Karena harga tanah yang sangat mahal untuk perkantoran dikawasan Seturan dapat diperkirakan rental office merupakan solusi yang efektif, dengan digabungkan (*mixed*) dengan ruang komunitas dengan fasilitas cafe center (food court).

Cafe disini menjadi daya tarik tersendiri bagi kawasan Seturan, cafe juga menjadi fasilitas berkumpulnya suatu komunitas untuk memenuhi kebutuhan makanan dan minuman penunjang, dengan sistem terpadu dalam tiap unit diharapkan memiliki banyak pilihan bagi pengunjung.

### **1.2.4. *Mixed Use* Dalam Berbagai Jenis Usaha**

Dalam konteks urban, bangunan tinggi multi fungsi, dikenal dengan istilah '*mixed use building*' adalah suatu bangunan yang mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus, umumnya fasilitas komersial yang meliputi mall, perkantoran, perbankan, perhotelan, kondominium, rekreasi, auditorium, sineplex, studio radio/TV, ruang observasi, dan restoran. Kesemua fungsi tadi disusun secara vertical dalam wujud suatu bangunan tinggi untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, menciptakan citra (*image*) dan identitas spesifikasi

serta intergrasi maksimal semua elemen system dalam bangunan (Jimmy Priatman, 2005).

*Mixed use* atau biasa disebut dengan bangunan multifungsi merupakan sebuah bangunan yang terdiri dari beberapa fungsi dan aktifitas berbeda, dengan memaksimalkan space yang digunakan sesuai pada kawasan urban yang memiliki harga lahan yang tinggi dan space terbatas. Bangunan multifungsi menjadi lebih produktif karena pencapaian yang mudah, pada saat ini Mall atau Plaza dapat dikatakan berhasil ketika bangunan tersebut dapat menampung semua kebutuhan rekreasi yang diinginkan oleh pengunjung.

#### **1.2.5. Penampilan Bangunan**

Penampilan bangunan yang diwakili oleh fasad bangunan menjadi sangat penting pada karya – karya arsitektur. Fasad menjadi gambaran tentang fungsi bangunan, kegiatan didalamnya, serta kondisi sosial masyarakat tempat bangunan tersebut berada. Terlebih dilingkungan kota yang semakin majemuk, serta arus informasi yang mampu mengalir cepat dan luas, bangunan berusaha menampilkan dirinya sesuai dengan citra komunitas yang menggunakannya. Citra bangunan menjadi penting, karena itu banyak cara yang digunakan oleh para arsitek masa kini, juga dengan memaksimalkan penggunaan teknologi untuk membuat bangunannya memiliki nilai estetis yang tinggi, memiliki sentuhan khas arsiteknya, serta mengubah lingkungan sesuai dengan konsep yang diinginkannya.

Seringkali penampilan bangunan yang sewajarnya menjadi identitas bangunan tertutupi oleh penuhnya iklan yang menghiasi dan menjamuri penampilan bangunan ini, hampir diseluruh bangunan terutama bangunan komersial tentu tidak lepas dari periklanan yang terkadang menjadi tanda bahwa itulah bangunan komersial. Sehingga diperlukan penempatan ruang khusus hanya untuk periklanan yang tidak mengganggu penampilan sebagai identitas bangunan tersebut.

#### **1.2.6. Ruang Luar**

Iklan ruang luar merupakan unsur yang cukup berperan dalam menunjang wajah lanskap suatu tatanan urban. Peranan iklan ini antara lain memajukan pesan kepada masyarakat, merupakan sarana berorientasi dalam lingkungan yang padat pesan, berlaku sebagai landmark sosial dan tampil sebagai ekspresi budaya. Lepas dari eksplorasi para perancang urban yang memberi peran kapitalisasi *signs* dalam tindakan perancangan namun iklan ruang luar dapat mempengaruhi terbentuknya *sense of place* ruang kota.

Penempatan reklame di ruang luar memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap wajah perkotaan karena media reklame tersebut seringkali memiliki orientasi lokasi pada jalan – jalan utama perkotaan karena terdapat banyak keuntungan antara lain : lokasi strategis, mudah dijangkau, aglomerasi kegiatan, kelengkapan sarana/fasilitas sosial dan ekonomi dan kesiapan infrastruktur. Sebagai akibat adanya keinginan untuk menonjol agar informasi yang disampaikan semakin efektif. Iklan dengan segala karakteristiknya secara visual memiliki kontribusi utama terhadap kesan suatu lingkungan.

Salah satu unsur penunjang kegiatan perdagangan adalah promosi yaitu berupa reklame yang berada diluar ruang dan digunakan oleh pengiklan nasional serta lokal untuk menjual barang atau jasa kepada wisatawan, orang – orang yang berlalu – lalang dan masyarakat setempat, sehingga dalam koridor tersebut menjadi lahan yang strategis untuk penempatan reklame luar ruang. Reklame tersebut akan cenderung mengambil ruang terbuka kota yang dianggap strategis sehingga pesan yang disampaikan akan lebih mudah dilihat oleh warga kota. Tempat – tempat yng strategis tersebut meliputi persimpangan jalan ( Wardana, 2006).

Bagi pengusaha pembuat reklame atau biro periklanan belum ada ketentuan lebih rinci yang bisa digunakan sebagai pegangan dasar penempatan reklame yang sesuai dengan lahan atau tapak dimana reklame tersebut ditempatkan, sehingga tidak terjadi kompetisi antar reklame dalam hal ukuran, ketinggian, maupun lokasinya. Penempatan papan reklame merupakan salah satu aspek dari penataan wajah kota yang sangat berpengaruh pada tampilan visual kawasan perkotaan. Oleh karena itu, dalam penempatannya perlu diperhatikan

kесerasian dengan bangunan sekitarnya, serta keseimbangan terhadap lingkungan sekitarnya ( Jawa Pos, Oktober 2005 )

**1.2.7. Lokasi Site**

Penentuan lokasi menjadi sangat penting ketika mengolah bangunan komersial yang akan sangat menentukan keberhasilan bangunan komersial tersebut. Daerah Babarsari/Seturan dipilih karena memiliki kawasan yang memiliki 2 kampus besar sehingga menjadi magnet bagi bangunan komersial yang memiliki sasaran pasar mahasiswa, tetapi semakin mahal pula harga tanahnya sehingga harus memaksimalkan pengolahan pada site.

Lokasi site berada di daerah jalan Raya Seturan Yogyakarta.



Gambar 1.1 Lokasi Site

Sumber : <http://maps.google.co.id>

Kriteria Umum Pemilihan site :

- Berdekatan dengan 2 kampus besar yaitu : YKPN dan UPN.
- Berada pinggir jalan yang ramai.
- Berada dikawasan pertokoan.

Tetapi memiliki harga tanah yang tinggi.

**1.3. Master Budget**

**1.3.1. Besaran Ruang**

Tabel 1.1. Besaran Ruang

No.	Jenis dan Nama Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )	Jumlah Unit	Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )
-----	----------------------	------------------------	-------------	-------------------------------

**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER***Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

1.	a) Kantor			
	– Ruang Graha Pulsa	36	1	36
	– Ruang Graha Properti	36	1	36
	– Space Graha Tour	12	1	12
	– Meeting Room	108	1	108
	– Pantry	9	1	9
	– Toilet	18	1	18
				219
	b) Cafe			
	– Space 64 orang	5,2	16	84
	– Toilet/Lavatory	18	2	36
	– Dapur	18	1	18
	– R.Karyawan/Gudang	18	1	18
				156
	c) Pengelola			
	– Ruang Manager	12	1	12
	– Lobby/Tamu	18	1	18
	– Resepsionis	5	1	5
	– Janitor	9	1	9
	– Security	15	1	15
				59
	d) Penunjang			
	– R. Genset	24	1	24
	– Mushola	36	1	36
	– Parkir	125	1	125
	– Taman	75	1	75
				260
		Total		694

Sirkulasi : 30%

Kebutuhan Ruang efektif (m<sup>2</sup>) : 494 + (30% x 494) = **642**

### 1.3.2. Nilai Investasi Proyek

#### 1. Building Cost

Building Cost adalah kavling efektif atau kavling terbangun di kalikandenganhargastandartkonstruksi

**Kavling Efektif x Standart Konstruksi =**

**642 x Rp. 4.000.000,- = Rp. 2.568.000.000,-**

#### 2. Fix Equipment

Fix Equipment adalah suatu komponen yang di instalasikan pada saat bersama dengan konstruksi bangunan, dalam hal ini Fix Equipment yang di pasang antara lain berupa :

1. Utilitas Bangunan
2. MEE

Acuan untuk menghitung fix equipment adalah di hitung berdasarkan standart *American Institute of Architect and HOK*, dengan range antara 7% - 30%. Dengan perhitungan Cost Building x (7% - 30%). Dengan perhitungan sebagai berikut :

**(7% x Building Cost) = (7% x Rp. 2.568.000.000,-)**

**= Rp. 179.760.000,-**

#### 3. Total Construction Cost

Total Construction Cost ini adalah jumlah Building Cost ditambah dengan Fix Equipment, dengan perhitungan sebagai berikut :

**Rp. 2.568.000.000,- + Rp. 179.760.000,-**

**= Rp. 2.747.760.000,-**

#### 4. Moveable Equipment

Moveable Equipment adalah peralatan yang di

pasang setelah pekerjaan konstruksi selesai. Dalam hal ini seperti Furniture, ornament, sculpture, lukisan, dll. Berdasarkan perhitungan American Institute of Architect and HOK, persentase dari Moveable Equipment ini berada pada 15% - 20% dari Building Cost. Dengan perhitungan sebagai berikut :

**15% x Building Cost =**

**15% x Rp. 2.568.000.000,- = Rp. 385.200.000,-**

### **5. Akuisisi Lahan**

Luas Lahan yang akan mewadahi kantor kafe ini nantinya  $\pm$  1.200 m<sup>2</sup> dengan harga sewa per tahun Rp. 20.000.000,-

Maka biaya akuisisi lahan untuk kantor kafe ini adalah :

**Lama Sewa x Harga Sewa (per tahun) =**

**10 x Rp. 20.000.000,- = Rp. 200.000.000,-**

Kemudian ditambah dengan biaya Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang mencapai 5%, serta pajak pertambahan nilai sebesar 10% dari Harga Akuisisi Lahan.

Maka diperoleh perhitungan sebagai berikut :

**5% x Rp. 200.000.000,- = Rp. 10.000.000,-**

**10% x Rp. 200.000.000,- = Rp. 20.000.000,-**

Maka Total Akuisisi lahan secara keseluruhan adalah :

**Rp. 200.000.000 + Rp. 10.000.000 + Rp. 20.000.000 =**

**Rp. 230.000.000,-**

### **6. Professional Fees**

Professional Fees adalah jasa konsultan yang membantu menyelesaikan seluruh kegiatan pelaksanaan legalitas keseluruhan perancangan bangunan. Berdasarkan standar dari American Institute of Architect and HOK untuk sebuah bangunan Kantor Kafe mencapai 5% - 15%.

Maka diperoleh perhitungan sebagai berikut :

$$5\% \times \text{Rp. 2.747.760.000,-} = \text{Rp. 137.388.000,-}$$

#### 7. Administrative Cost

Administrative Cost adalah biaya pengeluaran kepada pemerintah, persentase pengeluaran ini mencapai antara 1% - 10%, tapi dalam kasus ini, persentase yang diambil adalah 1% dari Total Construction Cost, dengan perhitungan sebagai berikut :

$$1\% \times \text{Total Construction Cost} = 1\% \times \text{Rp. 2.747.760.000,-}$$
$$= \text{Rp. 27.477.600,-}$$

#### 8. Total Master Budget

Total Master Budget adalah jumlah keseluruhan biaya yang dikeluarkan, meliputi Total Construction Cost + Moveable Equipment + Total Akuisisi lahan + Profesional Fees + Administrative Cost = **Rp. 3.527.825.600,-**

#### Pendapatan Bersih (Per Tahun) Perusahaan

Graha Pulsa	:	<b>Rp. 180.000.000,-</b>
Graha Tour	:	<b>Rp. 72.000.000,-</b>
Graha Properti	:	<b>Rp. 48.000.000,-</b>
Cafe	:	<b>Rp. 216.000.000,-</b>
<b>TOTAL</b>	:	<b>Rp. 516.000.000,-</b>

$$\text{Payback Period} = \text{Rp. 3.527.825.600,-} \div \text{Rp. 516.000.000,-}$$
$$= 6,8 \text{ Tahun atau } 7 \text{ Tahun}$$

#### 1.4. Rumusan Masalah

- Bagaimana mengolah ruang luar dengan tetap memberikan nilai jual bagi rental office sebagai fungsi utama agar sesuai (compatible) dengan berbagai macam aktifitas komunitas (musik, sepeda, football fans club) dikawasan Seturan.
- Bagaimana merancang penampilan bangunan commercial community center dengan tetap memberikan ruang (*space*) bagi periklanan.

## **1.5. Tujuan dan Sasaran**

### **1.5.1 Tujuan**

Merancang bangunan rental office dan community center yang saling mendukung, dengan mengolah ruang luar yang sesuai untuk memwadah berbagai macam komunitas dikawasan Seturan dan mendapatkan penampilan bangunan commercial community center yang memberikan ruang bagi periklanan.

### **1.5.2 Sasaran**

- Mendapatkan ruang luar dengan tetap memberikan nilai jual agar sesuai (compatible) dengan berbagai macam aktifitas komunitas dikawasan Seturan.
- Mendapatkan rancangan penampilan bangunan komersial tetapi tetap memberikan ruang bagi periklanan.

## **1.6. Keaslian Penulisan**

Judul : Hotel dan Rental Office Building Mixed Use Building Sebagai Pendukung Kegiatan Bisnis dan Investasi di Kota Pekanbaru.

Penulis : Irwan Dwi Putra 06 512 067. TA UII 2010

Judul : Jogja Autocare Center

Pencitraan Bentuk Bangunan Dengan Aspek Landmark Sebagai Penentu Rancangan.

Penulis : Ricky Irawan 05 512 023. TA UII 2011

## **1.7. Studi Pustaka**

**Office park MT. Haryono square**



- Terletak di **Gerbang Timur** yang berkembang pesat, tepat di Gerbang Jakarta.
- Dekat dengan Central Bisnis Distrik (CBD).
- Dikelilingi **Perkantoran, Bank dan Multinational Company**, seperti:
  - PP, WIKA, Adhikarya, Waskita dan Nindya Karya.
  - Holcim, Medco Oil Company, Surveyor Indonesia, Indonesia Power, Krakatau Steel, Indomobil, Ford Indonesia, Nissan, Audi, Telkomsel dan Mustika Ratu.
  - BCA, BNI, BII, Bank Danamon, Bank Mandiri dan Bank Panin.
- Area Rumah Sakit, dan Universitas.
- Bebas 3 in 1.
- Akses langsung Masuk/Keluar Tol Dalam dan Luar Kota.
- Tersedia Sarana Transportasi Modern (BUS WAY) dan Transportasi Umum (Terminal Bis & Stasiun KRL) menuju ke segala arah.

**Fasilitas:**

- Meeting Room
- Cafe and Resto
- Function Hall
- Shopping Arcade
- Fitness Center

- Valet Parking

**Spesifikasi:**

- Eksklusif hanya terdiri dari 5 lantai.
- Bersertifikat Strata Title.
- Bebas biaya overtime.
- Service Charge sangat ekonomis.
- Tersedia Lift Passanger dan Lift Service.
- Area parkir luas, terdiri dari 2 lantai basement.
- Floor to floor 3 m.
- Tersedia tempat outdoor unit AC.
- Tersedia saluran akses internet dan telephone.
- Tersedia jaringan TV Kabel.
- 24 hours security dengan CCTV.
- Back up generator.

**1.8. Metoda Penyelesaian Masalah**

- a. Pengumpulan data.

Data primer diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara kepada beberapa sumber.

Data sekunder diperoleh melalui study literatur dengan pembahasan terkait.

- b. Analisa.

Menganalisis data – data yang telah diperoleh sehingga dapat membantu memperoleh pemecahan masalah.

- c. Konsep perencanaan dan perancangan.

Hasil yang diperoleh setelah pengolahan data sebagai penyelesaian masalah.

### **1.9. Lingkup Pembahasan**

Bidang arsitektural melingkupi : fungsi antar bangunan *mixed use*, hubungan antar ruang, penampilan bangunan dan pengolahan ruang luar.

Bidang non-arsitektural meliputi hal – hal yang melatarbelakangi dan mendasari perencanaan serta asumsi investasi dan bisnis sebagai informasi pendukung.

### **1.10. Sistematika Penulisan**

#### **BAB I : Pendahuluan**

Berisikan tentang pengertian judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, keaslian penulisan, master budget, metoda penyelesaian masalah, sistematika penulisan dan kerangka pola pikir.

#### **BABII :TinjauanUmum**

Menjelaskan tentang teori sebagai bahan kajian.

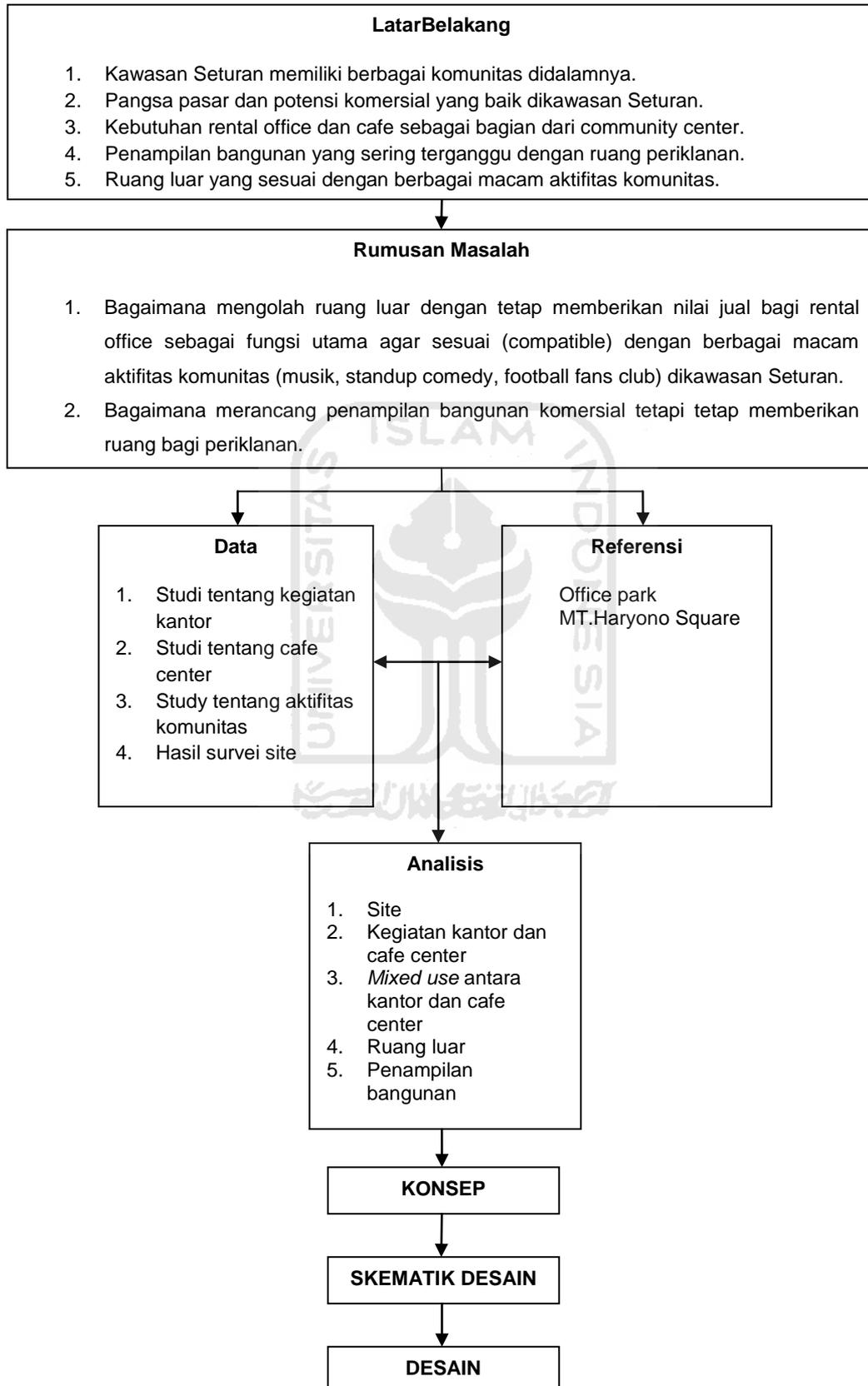
#### **BABIII :Analisa**

Berisi pemahaman, amatan pendeskripsian data yang diolah menjadi informasi untuk melakukan pendekatan konsep.

#### **BABIV :KonsepPerencanaandanPerancangan**

Berisi hasil analisa yang ditarik menjadi suatu guide line dalam konsep perencanaan dan perancangan.

**1.11. Kerangka Pola Pikir**





## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **2.1. Tinjauan Bangunan *Mixed Use***

Mixed Used Building adalah Praktek atau usaha untuk menyediakan beberapa tipe kegunaan atau fungsi dalam satu bangunan ( id.wikipedia.org ). Konsep mixed used building ini merupakan salah satu dai bentuk mixed used development. Merupakan proyek real estate dengan perencanaan integrasi dari beberpa fungsi bangunan, seperti : retail, office, residensial, hotel, rekreasi atau fungsi lainnya. Dalam pendekatannya konsep ini memaksimalkan space yang digunakan, fasilitas dan ekspresi arsitektural. Pengetian mixed used building development ini kontras dengan Multi-Use Development yang memanfaatkan 2 atau lebih lahan dalam satu site tetapi tidak memiliki tingkat perencanaan proyek dan menggemukkan integrasi untuk sebuah mixed use development ( NAIOP Research Foundation 2007 ).

*Mixed Use Building* atau *Vertical MXD* dalam konteks urban disebut juga bangunan multifungsi adalah suatu bangunan yang mengakomodasi dari beberapa fungsi sekaligus, umumnya fasilitas komersial yang meliputi mall, perkantoran, perbankan, perhotelan, kondominium, rekreasi, auditorium, sineplek, studio radio/TV, ruang observasi dan restoran. Kesemua fungsi tadi disusun secara vertical dalam wujud suatu bangunan tinggi untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia sehari-hari, menciptakan citra dan identitas spesifik serta integrasi maksimal semua elemen system dalam bangunan.

Tujuan utama dari mixed use building ini adalah menuju *Bangunan Tinggi sebagai Sinergi antar Multi Fungsidi*mana semua fasilitas yang dirancang sebagai sumber pendapatan harus saling mendukung dan melengkapi dengan menghindari kompetisi antar fasilitas sehingga secara kolaboratif dapat memberikan kontribusi pendapatan yang baik.

### **2.1.1. Prinsip Tataan Arsitektural**

Tataan arsitektural – fungsional dalam pengembangan suatu fasilitas multifungsi terdiri dari tiga prinsip pokok yaitu :

a) Pendekatan perencanaan dan perancangan tiga dimensional

Cara pandang ini dilihat dari sisi interelasi antar ruang dan layanan yang bekerja sama secara horizontal dan vertical. Disamping memperhatikan berbagai fungsi yang harus dipenuhi berdasarkan karakteristiknya seperti :

a. *Fungsi manusiawi primer*

Seperti fungsi hunian, pendidikan, kultural, hiburan pengisi waktu senggang, olahraga dan lain lain.

b. *Hubungan – hubungan manusiawi primer*

Yang meliputi area Pedestrian dan komunikasi vertical

c. *Fungsi – fungsi pendukung sekunder*

Yang meliputi : transportasi publik, transportasi barang, transportasi individual, pengolahan dan pembuangan limbah.

b) Penggunaan lahan secara multi fungsi

Pemilihan fungsi dalam suatu lahan agar sanggup berinteraksi dengan baik, contohnya adalah :

a. Hunian

b. Pemerintahan

c. Perkantoran

d. Perdagangan

e. Kebudayaan dan seni

c) Prinsip bidang datar (The Platform Principle)

Prinsip ini memberikan arahan pertimbangan mengenai kesesuaian fungsi – fungsi menurut lantainya. Area suatu fasilitas dapat digolongkan berdasarkan kemampuannya seperti :

a. *Area yang menghasilkan keuntungan*

Yaitu area yang dapat dijual atau disewakan oleh developer kepada pembeli atau penyewa

---

b. *Area yang menghasilkan pemasukan*

Area yang menghasilkan pemasukan namun tidak diharapkan mengembalikan modal awal yang telah dikeluarkan, misalnya : toilet umum, ruang pertemuan, ruang serbaguna dan lain – lain.

c. *Area tidak produktif*

Area yang dibangun sebagai pendukung kepuasan para pengunjung, tetapi tidak menghasilkan pemasukan. Misalnya : pedestrian, plaza, teras, serta fungsi fungsi servis seperti ruang mekanikal elektrikal.

### **2.1.2. Aspek – Aspek Perencanaan Bangunan Multifungsi**

- **External design**

1. Luas tanah, tingkat kepadatan dan harga tanah
2. Topografi dan kondisi site
3. Iklim
4. Komunitas sekeliling

- **Internal design**

1. *Hubungan internal dan identitas komponen*

Dikarenakan fungsi dan strata kegiatan bangunan yang berbeda, maka diperlukan sebuah ciri atau identitas bagi masing masing ruang yang ternaungi dalam satu ruang lingkup bangunan. Hal tersebut bertujuan untuk memperjelas fungsi bangunan sehingga pengguna tidak merasa bingung.

2. *Sirkulasi internal dan visual connection*

Jalur yang menghubungkan penggunan dari satu ruang menuju ke ruang lainnya. Jalur yang ada akan mempermudah pengguna ketika akan berpindah dari ruang satu ke ruang yang lainnya.

3. *People oriented space*

Space yang berorientasi pada manusia dan berfungsi untuk menarik konsumen serta menciptakan image tertentu. Dengan kata lain space ini berfungsi sebagai fokus utama dimana penggunan merasa senang didalamnya.

#### 4. Parkir

Ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan, yaitu :

- Parkir yang akan direncanakan apakah berbentuk structured parking atau surface parking atau kombinasi keduanya
- Desain serta kapasitas entrance dan exit.
- Desain sistem sirkulasi internal dan stan – stan.
- Desain sistem pejalan kaki, termasuk akses ke masing – masing

Komponen

- Penunjuk jalan
- Keamanan termasuk lighting dan sistem kontrol parkir
- Material dan desain eksterior

(Ebenhard.H.Ziedler ; 1985).

## **2.2. Tinjauan Rental Office dan Cafe**

Tempat suatu badan usaha dimana dilaksanakan kegiatan mengumpulkan, mencatat, mengolah, mengirim, penyimpanan bahan, keterangan yang dibutuhkan untuk melayani pekerjaan utama dari badan usaha. (The Liang Gie, 1974).

Kantor sewa merupakan tempat untuk mewadahi kegiatan usaha perkantoran dengan membayar sewa untuk jangka waktu tertentu.

### **2.2.1. Klasifikasi Kantor Sewa :**

1. Pemilik Kantor Sewa :
  - a. Modal “Joint Venture” atau modal yang didapat dari patungan dalam negeri dan luar negeri.
  - b. Modal dalam negeri yang berbentuk modal perseorangan atau modal gabungan.
2. Tingkat Kegiatan :
  - a. Kantor pusat.
  - b. Kantor cabang.
  - c. Kantor perwakilan.

3. Jenis Usaha :
  - a. Perusahaan sejenis.
  - b. Perusahaan tidak sejenis.
4. Menurut Peruntukannya :
  - a. *Tenant Owned Office Building.*

Direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang biasanya tergabung dalam yayasan atau institusi untuk dipergunakan oleh perusahaan yang dibawah, dilindungi atau memiliki hubungan dan disewakan kepada siapa saja yang membutuhkan.
  - b. *Investment Type Office Building.*

Didesain dan dibangun oleh perusahaan yang biasanya adalah pengembang untuk disewakan pada beberapa penyewa, salah satunya menempati sebagian besar ruang.
  - c. *Speculative Office Building.*

Direncanakan dan dibangun oleh perusahaan untuk disewakan secara spekulatif kepada yang berminat.
  - d. *Custom – Built Office Building.*

Bangunan kantor yang direncanakan dan dibangun berdasarkan pesanan dari pihak yang membutuhkan.

### **2.2.2. Sistem Persewaan (Rent System).**

Perhitungan sewa kantor meliputi :

- a. Service Floor Area.

Area yang tidak disewakan tetapi merupakan bentuk pelayanan terhadap penyewa. Meliputi : elevator, eskalator, tangga, lift, AC sentral, dll.
- b. Rentable Floor Area.

Dibagi menjadi 2 bagian, yaitu :

1. Usable floor area, merupakan area yang dapat disewa dan dipergunakan penyewa untuk kegiatan kantornya.
2. Common floor area, merupakan area umum bagi semua penyewa atau pengguna bangunan. Meliputi : Hall, koridor, lounge, ruang tamu, dll.  
Harga sewa per m<sup>2</sup> berdasarkan rentable floor area.

**A. Berdasarkan Jumlah Penyewa.**

1. *Single Tenancy Building.*

Bangunan kantor yang dapat disewa kepada satu penyewa dengan jangka waktu tertentu.

2. *Single Tenancy Floor.*

Luas kotor ruang satu lantai bangunan dikurangi area servis (*service floor area*) yang disewa oleh satu penyewa.

3. *Multi Tenancy Floor.*

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

**B. Berdasarkan Pembagian Lay-Out Denah.**

1. Cellular System.

Pada umumnya bangunan berbentuk memanjang dengan koridor panjang sejajar dengan panjang bangunan. Sistem ini memiliki ruang privasi yang tinggi.

2. Group Space System.

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

3. Open Plan Office System.

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

### **C. Berdasarkan Kedalamannya.**

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.

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 11 – 19m dan dapat untuk kedalaman 15m, pada double zon space mencapai 32m.

4. *Very Deep Space.*

Kedalaman ruang > 20m susunan yang baik dan diperoleh melalui kombinasi antara ruang dangkal dengan ruang kedalaman sedang.

### **D. Metode Pengukuran Lantai Sewa.**

1. *Gross Floor Area.*

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 yang

---

biasa disebut net carpet area. Sedangkan system US biasa digunakan oleh perusahaan – perusahaan besar, sama dengan aturan UK tetapi memasukkan koridor.

3. *Service Area.*

Yang termasuk dalam area service adalah lift, tangga, ruang MEE, fasilitas perawatan bangunan, koridor publik yang menghubungkan faslitas ini.

**2.2.3. Pengertian Cafe**

Cafe berasal dari kata *caffeine* atau kafein yaitu zat psikoaktif (obat perangsang) yang ditemukan dalam kopi dan teh yang biasa kita konsumsi, sehingga tempat yang menjual kopi dan teh yang dulu lebih dikenal dengan kedai kopi saat ini berubah menjadi yang lebih dianggap modern yaitu *cafe*.

Cafe dapat juga diartikan sebagai tempat aktifitas bersantai dengan kopi atau teh sebagai minumannya bahkan dengan iringan musik.

Beberapa aktifitas yang sering kita temukan dicafe :

- Tempat melepas penat/bersantai setelah bekerja.
- Tempat untuk berinteraksi dalam hal penting maupun hanya obrolan saja.
- Tempat menikmati kesendirian, dengan laptop atau hanya sekedar duduk.

**2.3. Tinjauan Penampilan Bangunan ( Fasade )**

Bagian muka, depan, wajah bangunan atau yang dalam istilah arsitekturnya dikenal sebagai fasade merupakan ”wajah” bangunan. Tampilan fasade mewakili ekspresi ruang dalam bangunan. Karena itu, fasade yang baik terbentuk dari olahan program ruang yang ada di dalam bangunan itu sendiri. Misalnya, jika pemilik rumah menginginkan pandangan yang leluasa ke luar, maka fasade bangunan rumahnya otomatis bersifat bening dan transparan. Sebaliknya, jika ia menginginkan privasi dan tertutupan, maka fasade yang sesuai adalah yang berkesan masif dan introvert.

Selain program ruang, fasade juga terbentuk dari elemen-elemen arsitektur lain, seperti pintu, jendela, material bangunan serta finishing dan warna. Mengingat besarnya pengaruh desain fasade terhadap produk akhir arsitektur, sudah semestinya para pemilik rumah tinggal mengenal lebih dalam tentang elemen bangunan yang satu ini. (Imelda Akmal, 2007)

Citra Bangunan adalah sebuah kesan/image yang bisa ditangkap pengamat ketika memandang sebuah sumber. Citra atau image ini bisa merupakan sebuah pesan/filosofi atau bahkan sebuah cerminan kegiatan yang ada dalam sebuah bangunan.

*Fasade adalah wajah bangunan. Sebagai wajah, ia mewakili penampilan bangunan dari luar yang dinikmati oleh pengamat yang ada disekitarnya atau yang melewati bangunan tersebut. (Imeda Akmal: Rumah Ide 2002)*

Sesungguhnya, di balik wajah tersebut terdapat dua pemahaman perancangan fasade.

Pertama, pemahaman bahwa fasade adalah kulit. Artinya bisa berdiri sendiri sebagai sebuah permukaan terluar bangunan yang terpisah dari sisi bangunan. Pemahaman ini bisa mengelolah fasade dengan bebas tidak terikat dengan sisi bangunan. Filosofi dan fungsi dalam bangunan dilupakan, sementara “kulit”-nya diolah sedemikian rupa dalam ekspresi. Pemilihan warna dan material, juga metode yang begitu eksploratif, lebur dalam berbagai eksperimen inovatif.

Pemahaman kedua, wajah bangunan atau fasade adalah sesuatu yang lahir dari dalam, dengan demikian ia tidak bisa lepas dari fungsi secara filosofi ruang dan baliknya. Dengan kata lain, tampilan luar adalah hasil eksekusi dari apa yang di baliknya.



(<http://solusiarsitek.wordpress.com/2011/07/05/citra-bangunan/>)

#### **2.4. Tinjauan Ruang Luar**

Ruang luar adalah :

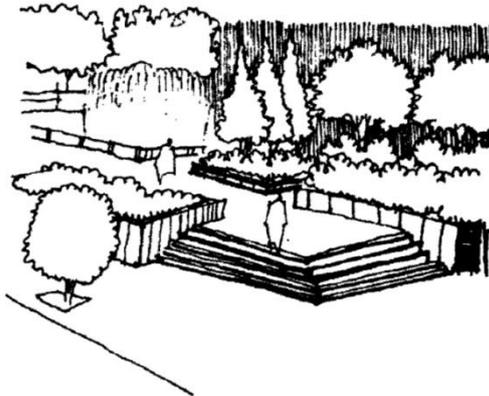
- Ruang yang terjadi dengan membatasi alam hanya pada bidang alas dan dindingnya, sedangkan atapnya dapat dikatakan tidak terbatas.
- Sebagai lingkungan luar buatan manusia, yang mempunyai arti dan maksud tertentu dan sebagai bagian dari alam.
- Arsitektur tanpa atap, tetapi dibatasi oleh dua bidang : lantai dan dinding atau ruang yang terjadi dengan menggunakan dua elemen pembatas. Hal ini menyebabkan bahwa lantai dan dinding menjadi elemen penting didalam merencanakan ruang luar.

Ruang terbuka pada dasarnya merupakan suatu wadah yang dapat menampung kegiatan aktifitas tertentu dari manusia baik secara individu atau secara berkelompok. Bentuk dari ruang terbuka ini sangat tergantung pada pola dan susunan massa bangunan.

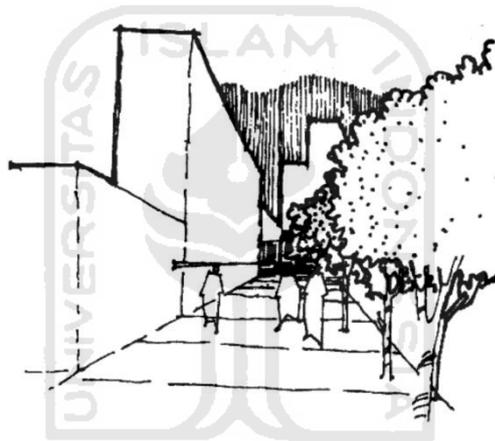
Batasan pola ruang umum terbuka adalah :

- Bentuk dasar dari ruang terbuka diluar bangunan.
- Dapat digunakan oleh setiap orang.
- Memberi kesempatan untuk berbagai macam kegiatan.

Contoh ruang terbuka : pedestran, taman, plaza, lapangan olahraga, alun – alun, dll.



Plaza sebagai ruang terbuka



Pedestrian sebagai ruang terbuka

#### **2.4.1. Klasifikasi Ruang Terbuka.**

Berdasarkan Kegiatannya.

1. Ruang terbuka aktif, yaitu ruang terbuka yang mengandung unsur – unsur kegiatan didalamnya.
2. Ruang terbuka pasif, yaitu ruang terbuka yang didalamnya tidak terdapat kegiatan manusia, seperti : taman/penghijauan sebagai sumber udara lingkungan, taman sebagai jarak terhadap rel kereta api, dll.

Berdasarkan Bentuknya.

1. Bentuk memanjang, umumnya hanya memiliki batas – batas pada sisi – sisinya, misal : pedestrian, sungai, dll.
2. Bentuk mencuat (melingkup), merupakan ruang terbuka yang memiliki batas – batas di sekelilingnya, misal bundaran, lapangan, taman, dll.

Berdasarkan Sifatnya.

1. Ruang terbuka lingkungan, merupakan ruang terbuka yang terdapat pada suatu lingkungan dan sifatnya umum. Adapun tata penyusunan ruang – ruang terbuka dan ruang lainnya akan mempengaruhi keserasian lingkungan.
2. Ruang terbuka bangunan, yang terbentuk melalui dinding dan lantai halaman bangunan. Ruang terbuka ini dapat bersifat privasi sesuai dengan fungsi ruang tersebut.

Fungsi ruang terbuka secara umum :

- Tempat bermain dan berolah raga.
- Tempat bersantai.
- Tempat interaksi sosial.
- Tempat peralihan dan menunggu.
- Untuk mendapatkan udara segar dengan lingkungan.
- Sarana penghubung antara suatu tempat dengan tempat lainnya.
- Sebagai pembatas/jarak diantara massa bangunan.

Fungsi ruang terbuka secara ekologis :

- Penyegaran udara.
- Penyerapan air hujan untuk pengendalian banjir.
- Memelihara ekosistem tertentu.

- Pelembut suatu bangunan.

## 2.5. Tinjauan Parkiran

Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang bersifat sementara karena ditinggalkan oleh pengemudinya. Secara hukum dilarang untuk parkir di tengah jalan raya, namun parkir di sisi jalan umumnya diperbolehkan. Fasilitas parkir dibangun bersama-sama dengan kebanyakan gedung, untuk memfasilitasi kendaraan pemakai gedung. Termasuk dalam pengertian parkir adalah setiap kendaraan yang berhenti pada tempat-tempat tertentu baik yang dinyatakan dengan rambu lalu lintas ataupun tidak, serta tidak semata-mata untuk kepentingan menaikkan dan atau menurunkan orang dan atau barang. ([www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com))

Satuan ruang parkir merupakan ukuran luas efektif untuk meletakkan satu buah kendaraan (mobil, truck, bus, ataupun sepeda motor). Di dalamnya sudah termasuk ruang bebas dikiri dan dikanan kendaraan dengan pengertian pintu mempunyai ruang cukup untuk dibuka dan ditutup dengan tujuan naik turunnya penumpang atau barang dari kendaraan. Khusus untuk parkir kendaraan bagi penderita cacat, ruang gerak bebas harus cukup untuk naik turun kursi roda. ([www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com))

Sesuai dengan SRP ( Satuan Ruang Parkir ) dapat digolongkan dalam beberapa golongan kendaraan, yaitu :

**Tabel.2.5.** SRP Menurut Jenis Mobil

No.	Jenis Kendaraan	Dimensi SRP (m)
1a	Mobil Penumpang Gol I	2,3 x 5
1b	Mobil Penumpang Gol II	2,5 x 5
1c	Mobil Penumpang Gol III	3,0 - 3,6 x 5

2	Bus / Truck	3,4 x 12,5
3	Sepeda Motor	0,75 x 2,0

**Sumber** : Dirjen. Perhubungan Darat, 1996

Dalam menentukan kebutuhan jumlah parkir dapat dilakukan dengan beberapa metode, diantaranya ialah :

- Metode menitik beratkan pada luas lantai atau banyaknya unit. cara ini umum dipakai pada bangunan kantor, berdasarkan dengan jumlah unit.
- Luas area parkir berdasarkan ratio luas lantai dan penggunaan bangunan. Metode ini biasa digunakan untuk bangunan yang berfungsi sementara, misalnya gedung pameran.

**Tabel.2.6.**

Besar kebutuhan ruang parkir berdasarkan jenis bangunan

Peruntukan	SRP Mobil Pnp	Kebutuhan SRP
Pasar	SRP / 100m <sup>2</sup>	3,5 – 7,5
Kantor	SRP / 100m <sup>2</sup>	1,5 – 3,5
Sekolah	SRP / Siswa	0,2 – 1,0
Hotel	SRP / Kamar	0,2 – 1,0
Rumah Sakit	SRP / Tempat tidur	0,2 – 1,3

**Sumber** : Dirjen Perhubungan, 1996

Dari data diatas dapat diambil kesimpulan bahwa jumlah kebutuhan ruang parkir pada bangunan hotel ialah 20 – 100% dari jumlah kamar hotel.

Besarnya ruang parkir yang di butuhkan ini belum termasuk penggunaan lainnya seperti misalnya pengelola dan supplier.

### **2.5.1 Tata Cara Berparkir**

Bagi sebagian besar kendaraan bermotor, terutama yang beroda 4 atau lebih ada tiga cara parkir yang paling sering di lakukan, yaitu parkir Paralel, parkir Berjajar, dan parkir Serong. (<http://mametz4.blogspot.com/2009/05/tata-cara-berparkir.html>)

#### **Paralel**

Parkir Paralel adalah cara parkir kendaraan secara paralel ditepian atau di badan jalan yang sudah di tentukan, umumnya fasilitas parkir seperti ini biasanya diterapkan dipusat kota, ataupun di pemukiman kota yang tidak memiliki garasi.



#### **Berjajar / Tegak Lurus**

Dengan cara ini mobil diparkir tegak lurus, berdampingan, menghadap tegak lurus ke lorong/gang, trotoar, atau dinding. Jenis mobil ini parkir lebih terukur daripada parkir paralel dan karena itu biasanya digunakan di tempat di pelataran parkir parkir atau gedung parkir. Sering kali, di tempat parkir mobil menggunakan parkir tegak lurus, dua baris tempat parkir dapat diatur berhadapan depan dengan depan, dengan atau tanpa gang di antara keduanya. Bisa juga parkir tegak lurus dilakukan dipinggir jalan sepanjang jalan dimana parkir

ditempatkan cukup lebar untuk kendaraan keluar atau masuk ke ruang parkir. (<http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir>)



**Gambar 2.2.** Parkir Berjajar

Sumber :  
(<http://mametz4.blogspot.com>)

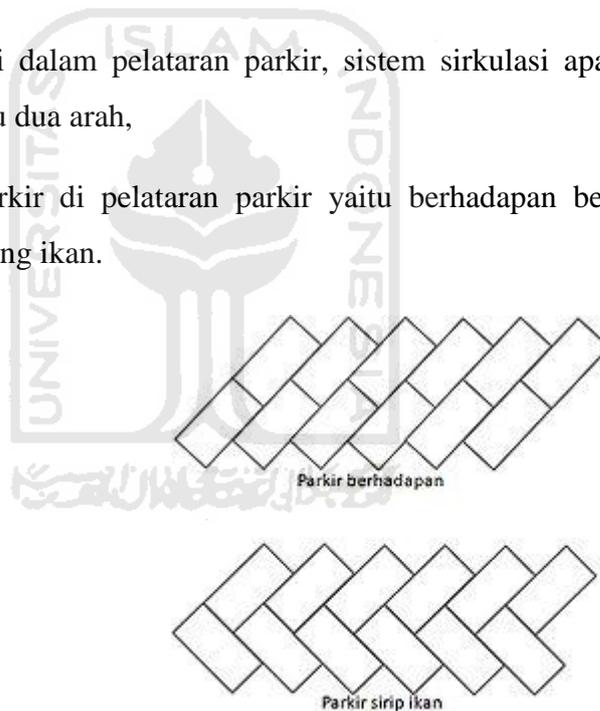
### **Serong**

Salah satu cara parkir yang banyak digunakan dipinggir jalan ataupun di pelataran maupun gedung parkir adalah parkir serong yang memudahkan kendaraan masuk ataupun keluar dari ruang parkir. Pada pelataran ataupun gedung parkir yang luas, diperlukan gang yang lebih sempit bila dibandingkan dengan parkir tegak lurus. ([http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir\\_serong](http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir_serong))

Aspek yang perlu diperhatikan dalam mendisain ruang parkir adalah:

1. luas lahan yang dimiliki atau besarnya arus lalu lintas yang melalui jalan yang ada ruang parkirnya,

2. Sudut parkir apakah  $30^{\circ}$ ,  $45^{\circ}$ ,  $60^{\circ}$ ,
3. Jenis kendaraan yang diparkir, apakah sedan, bus ataupun truk,
4. Cara masuk atau keluar ruang parkir, apakah masuk kepala yang mempunyai kemudahan untuk masuk ruang parkir tetapi keluarnya lebih sulit karena pandangan pengemudi terhalang sehingga peluang terjadinya kecelakaan kendaraan yang keluar dari ruang parkir tinggi atau masuk ruang parkir mundur yang masuk keruang parkirnya lebih sulit tetapi keluar dari ruang parkir lebih gampang sehingga lebih aman untuk diterapkan.
5. Sirkulasi dalam pelataran parkir, sistem sirkulasi apakah satu arau atau dua arah,
6. Cara parkir di pelataran parkir yaitu berhadapan berhadapan atau tulang ikan.

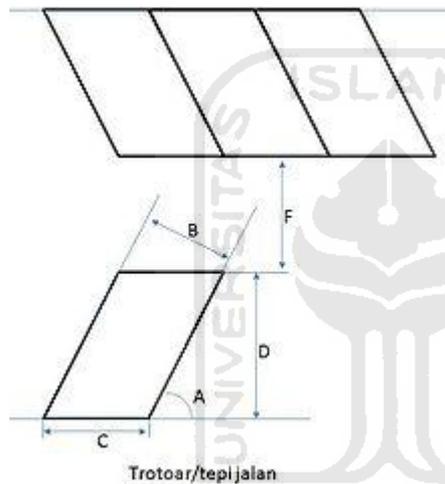


**Gambar.2.3.** Beberapa jenis Parkir Serong

Sumber:([www.id.wikipedia.org/wiki/ParkirSerong](http://www.id.wikipedia.org/wiki/ParkirSerong))

**2.5.2. Tata Letak Parkir Serong**

Tata letak parkir serong sangat tergantung kepada bentuk lahan yang akan digunakan untuk tempat parkir, semakin luas lahan yang akan digunakan untuk tempat parkir semakin mudah untuk mendapatkan jumlah ruang parkir. Pada lahan yang sempit digunakan biasanya digunakan sudut serong yang kecil atau bahkan diatur secara parkir paralel, semakin lebar lahan yang dimiliki semakin memungkinkan untuk membuat ruang parkir yang tegak lurus.



**Gambar 2.4.** Acuan dimensi pelataran parkir serong.

Sumber :  
([http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir\\_serong](http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir_serong))

Dimensi yang digunakan pada parkir serong ditunjukkan dalam gambar berikut, dinyatakan dalam m:

**Tabel.2.7.** Dimensi Parkir Serong ( m )

Sudut Parkiran A	Lebar B	Lebar C	Panjang D	Lebar gang 1 arah F	Lebar gang 2 arah F
0	2,4	6,0	2,4	3,5	6
30	2,4	4,8	4,5	3,0	6
45	2,4	3,5	5,0	3,5	6
60	2,4	3,0	5,4	5,4	6
90	2,4	2,4	4,8	6,6	6,6

Sumber :([http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir\\_serong](http://id.wikipedia.org/wiki/Parkir_serong))

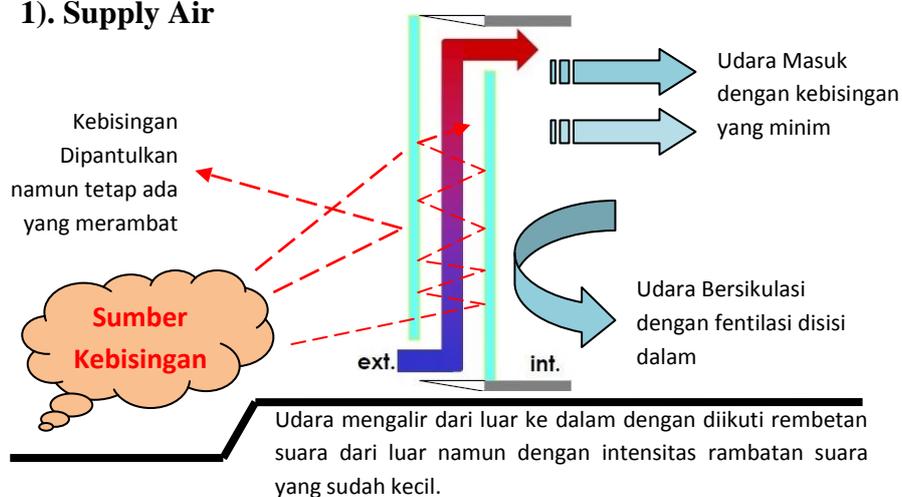
Sudut parkir yang berbeda dapat diterapkan guna menyesuaikan dengan luasan yang diperuntukkan untuk pelataran parkir, demikian juga halnya dengan dimensi ruang parkir. Bila digunakan dimensi yang lebih kecil dari standar sebagaimana dalam tabel tersebut di atas, akan mempersulit manuver kendaraan yang keluar atau masuk ke ruang parkir, dan sering mengakibatkan kendaraan yang bersenggolan pada saat keluar atau masuk ruang parkir serta waktu yang dibutuhkan untuk memarkirkan kendaraan makin lama dengan semakin kecilnya ruang parkir.

## 2.6. Tinjauan Double Fasad

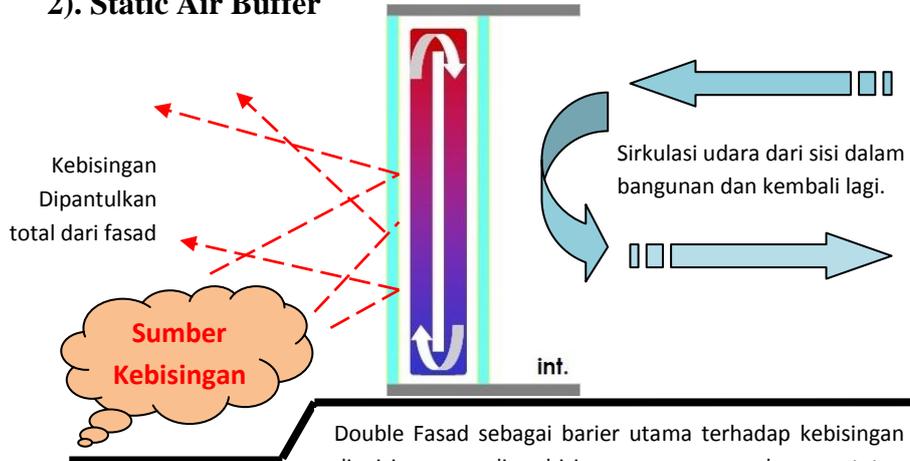
Penggunaan Double Fasad pada rancangan rental office ini di tekankan untuk mengatasi masalah dalam pemafaatan ruang – ruang iklan juga sebagai pada perancangan rental office tengah kota, seperti kebisingan dan hawa panas yang diakibatkan sinar matahari langsung. Double Skin Fasad ( DSF ) ini nantinya akan ditekankan pada sisi-sisi bangunan yang paling banyak terpengaruh kebisingan dan cahaya matahari berlebihan.

Beberapa penerapan yang akan dilakukan dalam teknik DSF adalah :

### 1). Supply Air

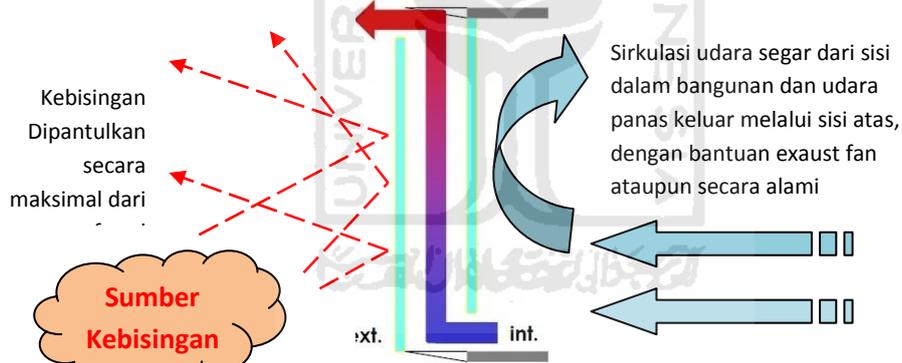


**2). Static Air Buffer**



Double Fasad sebagai barrier utama terhadap kebisingan di sisi yang paling bising, namun pencahayaan tetap maksimal, dan penghawaan dari sisi dalam bangunan.

**3). Exhaust Air**

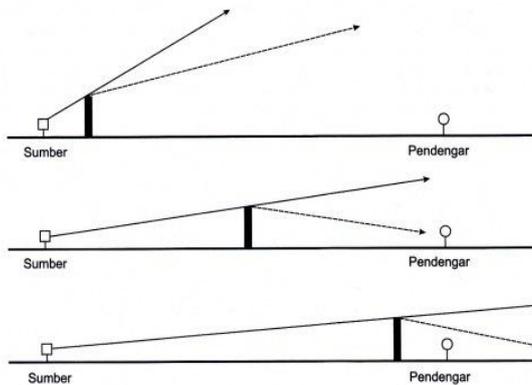


Double Fasad sebagai pengalir udara panas, dan memperlancar tekana udara segar dari sisi dalam bangunan.

**Gambar 2.6.** Ilustrasi Penerapan Teknik DSF

Sumber : (olahan dari teoriDr. Alex Amato, september 2006)

Selain penerapan DSF sebagai peredam kebisingan dari lingkungan sekitar, teknik lain yang dipakai adalah teknik peletakan barrier, seperti :



**Gambar 2.7.** Tehknik peletakan Barrier penghalang suara bising.

**Sumber :** ([www.google.co.id](http://www.google.co.id))



## **BAB III**

### **ANALISA PERANCANGAN**

#### **3.1. Analisa Fungsi Bangunan**

Di kawasan Yogyakarta khususnya daerah Seturan dengan sebagian besar masyarakatnya adalah mahasiswa yang memiliki berbagai macam komunitas yang ada didalamnya, sehingga akan sangat membutuhkan wadah/tempat untuk komunitas – komunitas tersebut saling berinteraksi (gathering).

Karena adanya aktifitas tersebut perlu adanya sarana pendukung yang memadai bagi komunitas tersebut, salah satunya berupa cafe center. Cafe center akan diharapkan dapat lebih mendapatkan banyak transaksi dengan adanya aktifitas dari komunitas tersebut. Selain itu dengan mengamati kawasan Seturan yang ramai, belum memiliki rental office.

Untuk kawasan strategis seperti kawasan Seturan, rental office akan menjadi sebuah solusi yang baik bagi perintis usaha untuk mengembangkan usahanya, terutama yang memiliki sasaran atau target usaha mahasiswa. Sehingga bangunan ini nantinya akan di mixed use berupa community center, cafe center, dan rental office.

Fungsi utama dari Commercial Community Center :

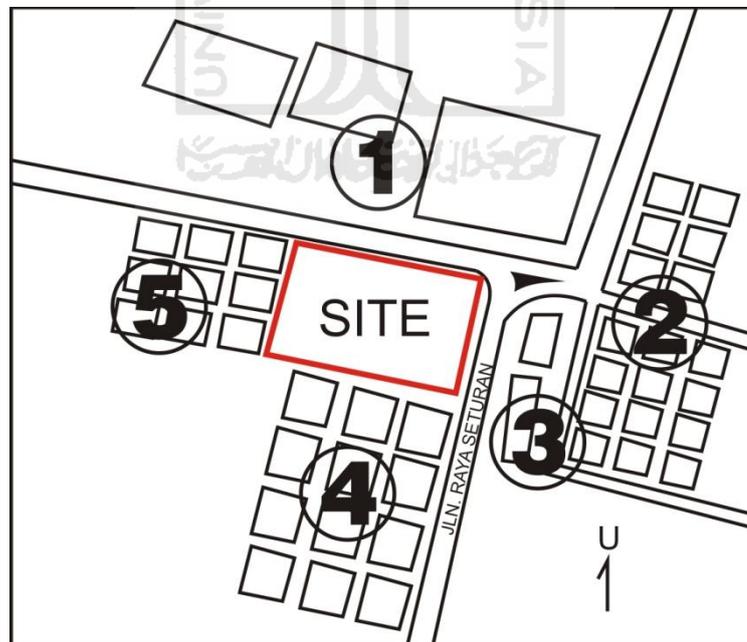
1. Rental Office.  
Menyediakan unit – unit yang disewakan sebagai kantor.
2. Cafe Center (food court).  
Menyediakan unit – unit yang disewakan untuk menjual berbagai macam makanan dan minuman.
3. Community Center (open space).  
Tempat bagi komunitas untuk saling berinteraksi, dapat menampung/mewadahi beberapa aktifitas komunitas.
4. Retail.  
Menyediakan unit – unit yang disewakan untuk penjualan (toko) yang berbeda dengan fungsi kantor sewa.

### 3.2. Analisa Site

Lokasi Site dari bangunan Commercial Community Center ini terletak di jalan Seturan daerah Babarsari Yogyakarta. Site yang terletak dipusat pendidikan dan perdagangan yang berdekatan dengan kampus UPN dan YKPN menjadikan lokasi ini strategis, dengan adanya mahasiswa yang memiliki berbagai macam komunitas akan sangat membantu kegiatan komunitas tersebut.

Dengan memenuhi kebutuhan fasilitas mahasiswa untuk komunitasnya, dengan site yang sangat dekat dengan kawasan kampus ini akan memudahkan bagi komunitas untuk melakukan aktifitasnya. Disamping itu terdapat rental office yang akan disewakan dengan target usaha yaitu mahasiswa dan komunitasnya, dengan cafe center (foodcourt) sebagai fasilitas pendukung komersial bagi komunitas dan rental office tersebut.

Karena lokasi site yang berada di kawasan strategis sehingga membuat harga lahan disini cukup mahal, sekitar 2 – 4 juta rupiah/m<sup>2</sup> dengan ukuran yang tidak begitu luas sekitar ± 1500m<sup>2</sup>.



**Gambar.** Peta Site (Olahan Pribadi)

1. UPN “Veteran”

2. Pemukiman (kosan mahasiswa)
3. Pertokoan
4. Pertokoan dan pemukiman
5. Pemukiman (kosan mahasiswa)



**Gambar.**Foto Eksisting Site (data survei pribadi)

### **2.2.1. Beberapa Pertimbangan Dalam Pemilihan Site.**

1. Aksesibilitas  
Terletak pada lokasi strategis pada tepi jalan utama kawasan Seturan, sehingga mudah diakses untuk menuju lokasi. Juga terletak di tepi jalan yang menghubungkan 2 kampus besar, UPN dan YKPN.
2. Kecukupan Lahan

Dengan luas site  $\pm 1500\text{m}^2$ , di harapkan akan cukup dan optimal dalam mewadahi luasan dan aktifitas bangunan.

3. **Infrastuktur dan Utilitas**

Fasilitas jaringan listrik dan telepon dengan infrastruktur lainnya serta jaringan air bersih dan utilitas kota, yang ada akan sangat mendukung fasilitas bangunan.

4. **Lingkungan Masyarakat**

Kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat sekitar site akan menerima berdirinya Commercial Community Center ini sebagai dukungan untuk kegiatan lingkungan masyarakat sekitar.

### 2.2.2. Peraturan Bangunan Pada Site

Daerah ini merupakan daerah yang masuk dalam fungsi Perdagangan dan Jasa, dan ini merujuk pada peta pemanfaatan lahan.

Peraturan Bangunan menurut peta tata guna lahan:

Tabel Tata Guna Lahan

<b>LT</b>	<b>TB</b>	<b>LB</b>	<b>BC</b>	<b>F</b>
40 - 100	18	3	90	2,7
101 - 200	20	4	90	3,2
201 - 400	20	4	80	3,0
401 - 1000	20	4	80	3,0
> 1000	26	6	80	3,9

Keterangan :

LT : Luas Tanah ( $\text{m}^2$ )

TB : Tinggi Bangunan (m)

LB : Lantai Bangunan

BC : Koefisien Dasar Bangunan

F : Koefisien Lantai Bangunan

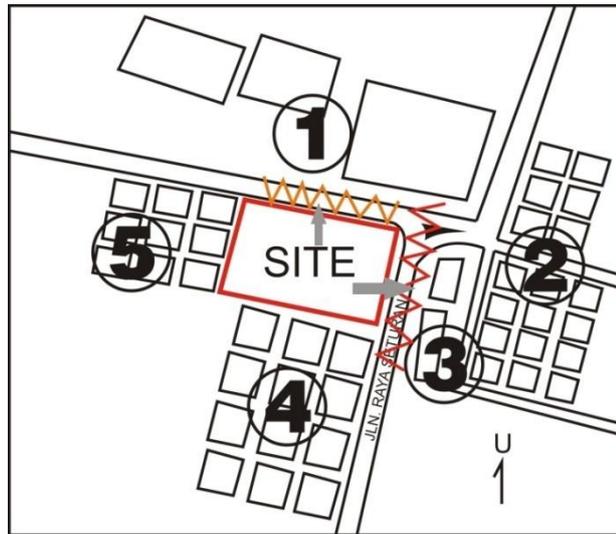
*Sumber : (Peta Informasi Tata Ruang)*

Peraturan – peraturan bangunan yang berlaku dan harus dipenuhi antara lain (RUTRK Yogyakarta) :

1. Jumlah lantai 2 – 4 lantai, tinggi puncak 10 – 16m, dengan jarak bebas minimal depan pagar 15m, depan muka 22m, belakang 3m dengan klasifikasi bangunan perdagangan atau komersil dengan wilayah dijalan utama dan lebar jalan  $\pm 20$ m.
2. Koefisien dasar bangunan (KDB) 60% – 80%, koefisien lantai bangunan (KLB) 2,4 – 4,8.
3. Garis sepadan bangunan (GSB) minimal 29m dari as jalan utama.

### **3.3. Analisa Kebisingan**

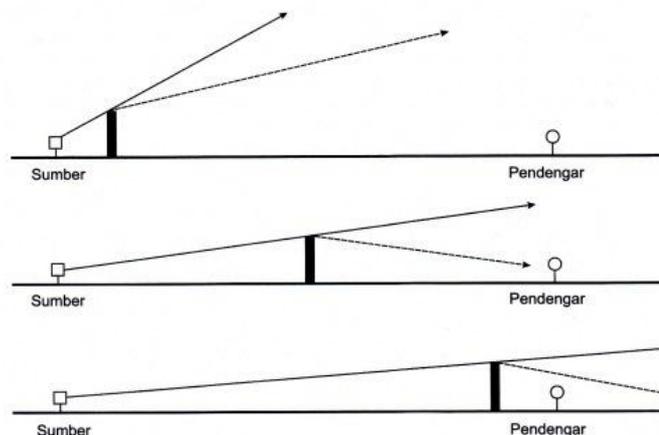
Sumber kebisingan pada site paling besar terletak pada sisi Timur site yang merupakan jalan utama kawasan Seturan. Pada sisi Utara site kebisingan yang ditimbulkan tidak begitu mengganggu disebabkan dengan jalannya yang kecil. Untuk daerah lain sekitar, kebisingan relatif kecil pada kawasan perumahan dan pertokoan.



**Gambar.**Analisa Kebisingan

Cara yang paling baik meredam suara atau memfilter suara adalah dengan menempatkan vegetasi sebagai *Barrier* (pelindung) dari kebisingan dan dengan meletakkan bangunan/massa utama ditengah-tengah site dengan terlebih dahulu menggunakan taman sebagai *open space*.

Selain peletakkan massa bangunan, peletakkan posisi barrier atau pelindung juga berpengaruh besar dalam filterasi suara yang masuk ke area site, bahkan ke dalam bangunan.



**Gambar** Posisi Peletakan Barrier

Sumber : ([www.google.com](http://www.google.com))

### **Pola Sirkulasi Ruang Luar**

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi ruang luar adalah pergerakan atau pencapaian manusia dan kendaraan dalam lokasi bangunan. Pergerakan dan perpindahan kendaraan berdasarkan pemakaian kendaraan di bedakan menjadi :

- Mobil Pribadi
- Mobil Penumpang (Taxi, Bus, dll)
- Mobil angkutan barang
- Sepeda Motor

Semua jenis kendaraan ini merupakan sarana transportasi yang membutuhkan pola pergerakan dan ruang berupa jalan lingkungan (drive away) dan area parkir yang memadai, baik pola susunan maupun luasan.

Pola Susunan Parkir dibedakan menjadi :

- Pola Parkir Paralel ( $180^{\circ}$ ), dengan spesifikasi :
  - Penempatan ke posisi parkir mudah
  - Kebutuhan ruang relatif besar
  - Sering terjadi krosing antara kendaraan dengan penumpang.
- Pola Berjajar ( $90^{\circ}$ ), dengan spesifikasi :
  - Penempatan ke posisi parkir sulit
  - Kebutuhan ruang relatif kecil
  - Pencapaian ke kendaraan mudah
- Pola Serong ( $45^{\circ}$ ), dengan spesifikasi :
  - Penempatan ke posisi parkir mudah
  - Kebutuhan ruang relatif kecil
  - Pencapaian ke kendaraan mudah

Dasar Pertimbangan pemilihan pola parkir :

- Penempatan ke posisi parkir mudah
- Pencapaian ke kendaraan mudah

- Kebutuhan ruang sekecil mungkin
- Sesuai dengan kondisi jalan

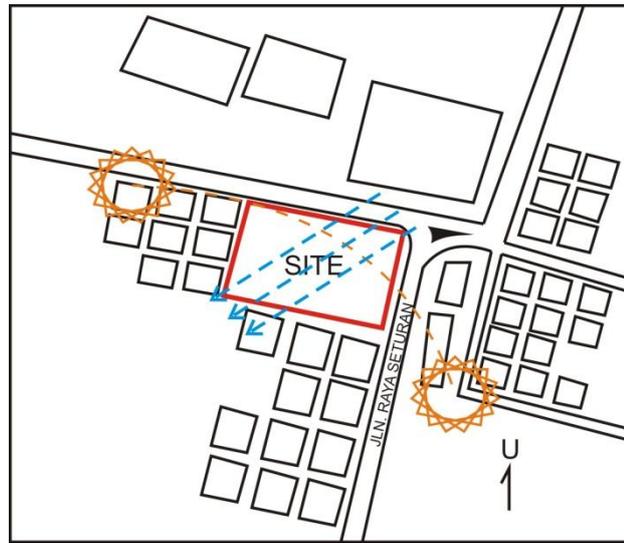
Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dipilih pola parkir Serong dan pola parkir Berjajar.



Gambar. Pola Sirkulasi Ruang Luar

Akses sirkulasi menuju site melalui arah Timur dengan jalan utama yang berada pada sisi Timur site, untuk mempermudah bagi pengendara kendaraan pada jalur kiri, kemudian keluar site melalui sisi utara site. Sirkulasi dalam site mengikuti sirkulasi menuju site arah Timur, untuk mempermudah sirkulasi dalam site.

### **3.4. Analisa Arah Angin dan Matahari**

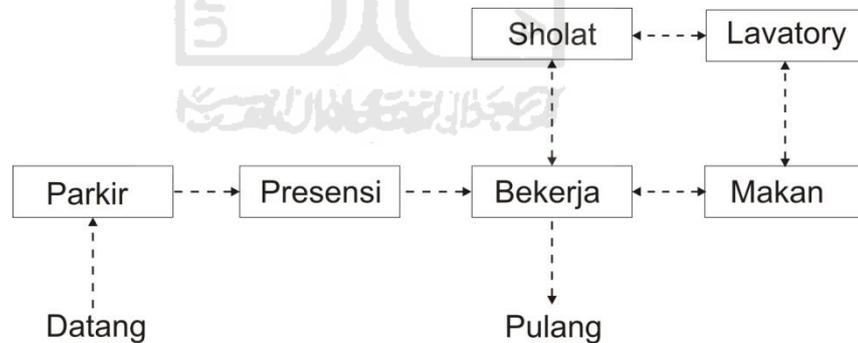


Gambar. Analisa arah angin dan matahari

### 3.5. Analisa Pengguna Bangunan

#### 1. Penyewa Kantor

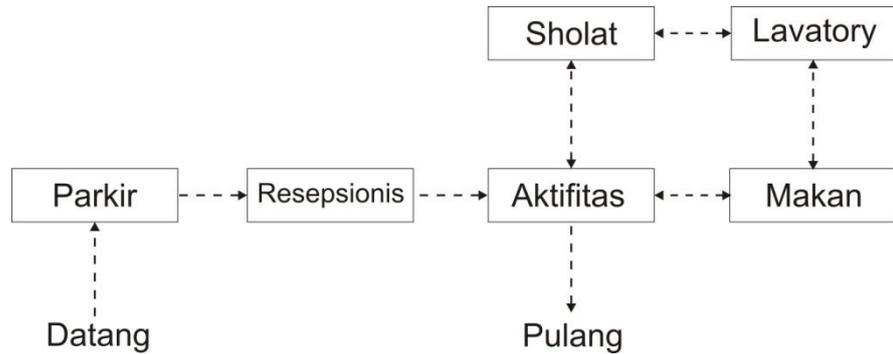
Penyewa dari kantor sewa ini merupakan pengguna bangunan yang akan sering melakukan aktifitasnya, sehingga fungsi bangunan akan diutamakan untuk penyewa kantor.



Alur kegiatan penyewa kantor

#### 2. Komunitas

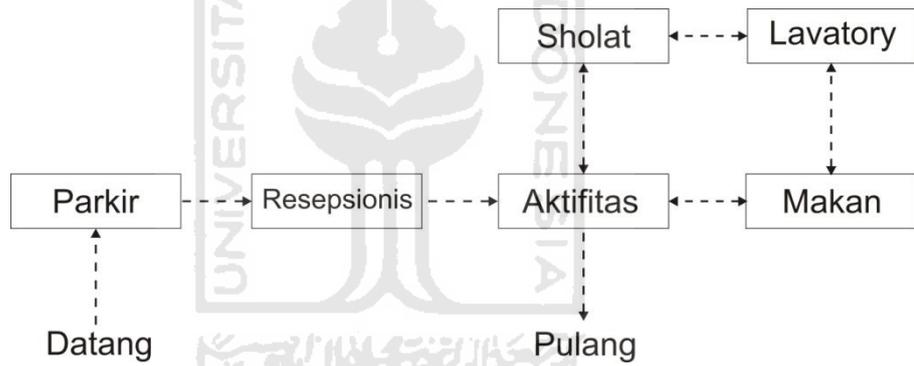
Commercial community center sebagai penyedia fasilitas aktifitas komunitas akan memberikan ruang terbuka agar dapat memberikan wadah yang luas bagi komunitas tersebut.



Alur kegiatan komunitas

### 3. Pengunjung Umum Cafe Center

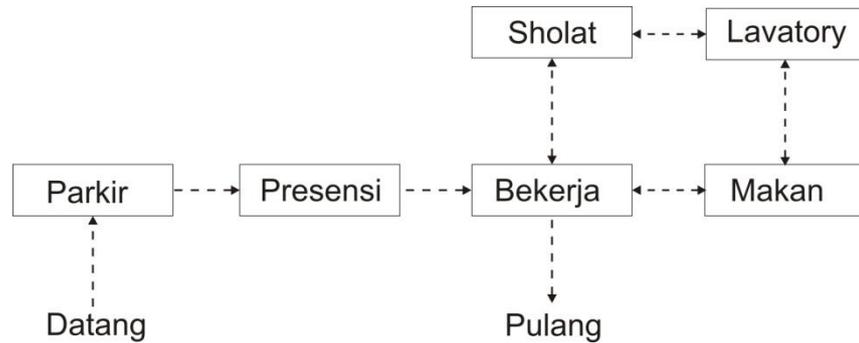
Pengunjung umum merupakan pengunjung yang hanya ingin menikmati cafe center (food court), yang hanya makan atau bahkan sekedar duduk menikmati cafe yang ada.



Alur kegiatan pengunjung

### 4. Pengelola

Pengelola bertanggung jawab atas seluruh kegiatan dalam bangunan Commercial community center ini, baik manajemen aktifitas maupun maintenance bangunan.



Alur kegiatan pengelola

**3.6. Analisa Kebutuhan Ruang**

Tabel. Property Size

Lantai	Keterangan	Ukuran (m)	Luas (m <sup>2</sup> )
<b>Basement</b>			
R.Parkir	Mobil 15	2,5 x 5	187,5
	Motor 30	1 x 2	60
R. Pompa		4,5 x 2,6	11,7
R. Genset			28
Gudang Umum		5,5 x 8,5	46,75
R. Kontrol Panel		3 x 5,5	16,5
Toilet		4 x 2,2	8,8
R. Panel dan Travo			42
Lift orang	5 lantai	2,55 x 2,30	29,3
Tangga	5 lantai	2,8 x 4,56	63,84
<b>Jumlah</b>			<b>521,69</b>
Sirkulasi Transportasi			208,68 (40%)
<b>Luas Total</b>			<b>730,36</b>

<b>Lantai 1</b>			
Coffe Shop	3 Unit	6 x 6	108
Retail	2 Unit	6 x 3	36

**COMMERCIAL COMMUNITY CENTER***Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

Lavatory		4,5 x 5	22,5
Janitory		3 x 3	9
Office 1	1 Unit	12 x 12	144
Lobby		6 x 3	36
Cafe Center	8 Unit	3 x 3	72
Mushola		6 x 6	36
Ruang Terbuka		15 x 12	180
<b>J u m l a h</b>			<b>463,5</b>
Sirkulasi			92,7(20%)
<b>Luas Total</b>			<b>556.2</b>
<b>Lantai 2</b>			
Office 2	1 Unit	18 x 18	324
Office 2	1 Unit	18 x 12	216
Meeting Room		6 x 4	64
Lavatory		4,5 x 5	22,5
Mushola		6 x 6	36
Janitory		3 x 3	9
<b>J u m l a h</b>			<b>671,5</b>
Sirkulasi			134,3 (20%)
<b>Luas Total</b>			<b>805,8</b>
<b>Lantai 3</b>			
Office 3	1 Unit	18 x 18	324
Office 3	1 Unit	18 x 12	216
Meeting Room		6 x 4	64
Lavatory		4,5 x 5	22,5
Mushola		6 x 6	36
Janitory		3 x 3	9
<b>J u m l a h</b>			<b>671,5</b>
Sirkulasi			134,3 (20%)

<b>Luas Total</b>			<b>805,8</b>
<b>Lantai 4</b>			
Office 4	1 Unit	18 x 18	324
Office 4	1 Unit	18 x 12	216
Meeting Room		6 x 4	64
Lavatory		4,5 x 5	22,5
Mushola		6 x 6	36
Janitory		3 x 3	9
<b>J u m l a h</b>			<b>671,5</b>
Sirkulasi			134,3 (20%)
<b>Luas Total</b>			<b>805,8</b>

Luas Total Lantai Gedung (sudah termasuk Sirkulasi) :

$$730,36 + 556,2 + 805,8 + 805,8 + 805,8 = 3703,96 \text{ m}^2$$

### 3.7. Analisa Investasi Bangunan

#### 1. Building Cost

Building Cost adalah kavling efektif atau kavling terbangun di kalikan dengan harga standart konstruksi.

**Kavling Efektif x Standart Konstruksi =**

$$3703,96 \times \text{Rp. } 2.500.000,- = \text{Rp. } 9.259.900.000,-$$

#### 2. Fix Equipment

Fix Equipment adalah suatu komponen yang di instalasikan pada saat bersamaan dengan konstruksi bangunan, dalam hal ini Fix Equipment

yang di pasang antara lain berupa :

1. Utilitas Bangunan
2. MEE

Acuan untuk menghitung fix equipment adalah di hitung berdasarkan standart *American Institute of Architect and HOK*, dengan range antara 7% - 30%. Dengan perhitungan  $\text{Cost Building} \times (7\% - 30\%)$ . Dengan perhitungan sebagai berikut :

$$(15\% \times \text{Building Cost}) = (15\% \times \text{Rp. 9.259.900.000,-})$$

$$= \text{Rp. 1.388.985.000,-}$$

### 3. Total Construction Cost

Total Construction Cost ini adalah jumlah Building Cost ditambah dengan Fix Equipment, dengan perhitungan sebagai berikut :

$$\text{Rp. 9.259.900.000,-} + \text{Rp. 1.388.985.000,-}$$

$$= \text{Rp. 10.648.885.000,-}$$

### 4. Moveable Equipment

Moveable Equipment adalah peralatan yang di pasang setelah pekerjaan konstruksi selesai. Dalam hal ini seperti Furniture, ornament, sculpture, lukisan, dll. Berdasarkan perhitungan *American Institute of Architect and HOK*, persentase dari Moveable Equipment ini berada pada 15% - 25% dari Building Cost. Karena rental office membutuhkan equipment yang baik maka akan diambil perhitungan

maksimal, 25% dari Building Cost. Dengan perhitungan sebagai berikut :

$$25\% \times \text{Building Cost} =$$

$$25\% \times \text{Rp. 9.259.900.000,-} = \text{Rp. 2.314.975.000,-}$$

### **5. Akuisisi Lahan**

Luas Lahan yang akan mewadahi CommercialCommunity Center ini nantinya  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  dengan harga sewa (per meter/tahun) adalah Rp. 17.000,- dengan lama sewa 30 tahun.

Maka biaya Akuisisi lahan untuk Commercial Community Center ini adalah :

$$\text{Luas Lahan} \times \text{Harga Sewa (per meter/tahun)} =$$

$$1500 \times \text{Rp. 17.000,-} = \text{Rp. 25.500.000,-}$$

$$\text{Harga Sewa Lahan} \times \text{Lama Sewa} =$$

$$\text{Rp. 25.500.000,-} \times 30 \text{ tahun} = \text{Rp. 765.000.000,-}$$

Kemudian ditambah dengan biaya Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang mencapai 5%, serta pajak pertambahan nilai sebesar 10% dari Harga Akuisisi Lahan.

Maka diperoleh perhitungan sebagai berikut :

$$5\% \times 765.000.000 = \text{Rp. 38.250.000,-}$$

$$10\% \times 765.000.000 = \text{Rp. 76.500.000,-}$$

Maka Total Akuisisi lahan secara Keseluruhan adalah :

$$\text{Rp. 765.000.000,-} + \text{Rp. 38.250.000,-} + \text{Rp. 76.500.000,-} =$$

$$\text{Rp. 879.750.000,-}$$

### **6. Profesional Fees**

Profesional Fees adalah Jasa konsultan yang membantu

---

menyelesaikan seluruh kegiatan pelaksanaan legalitas keseluruhan perancangan bangunan. Berdasarkan standart dari American Institute of Architect and HOK untuk sebuah bangunan Rental Office mencapai 5% - 15%. Maka diperoleh perhitungan sebagai berikut :

$$5\% \times \text{Rp. } 10.648.885.000,- = \text{Rp. } 532.444.250,-$$

#### **7. Administrative Cost**

Administrative Cost adalah biaya pengeluaran kepada pemerintah, persentase pengeluaran ini mencapai antara 1% - 10%, tapi dalam kasus ini, persentase yang di ambil adalah 1% dari Total Construction Cost, dengan perhitungan sebagai berikut :

$$1\% \times \text{Total Construction Cost} = 1\% \times \text{Rp. } 10.648.885.000,-$$
$$= \text{Rp. } 106.488.850,-$$

#### **8. Total Master Budget**

Total Master Budget adalah jumlah keseluruhan biaya yang di keluarkan, meliputi Total Construction Cost + Moveable Equipment + Total Akuisisi lahan + Profesional Fees + Administrative Cost =

$$\text{Rp. } 14.482.543.100,-$$

## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use

Tabel. Pendapatan

Keterangan	Unit	Harga Jual Satuan (Rp)	Penjualan / bulan (Rp)	Penjualan / tahun (Rp)
Office 1	144	140.000 /m <sup>2</sup>	20.160.000	241.920.000
Office 2	540	135.000/m <sup>2</sup>	72.900.000	874.800.000
Office 3	540	130.000/m <sup>2</sup>	70.200.000	842.400.000
Office 4	540	125.000/m <sup>2</sup>	67.500.000	810.000.000
Coffe Shop	2	5.000.000	10.000.000	120.000.000
Retail	4	2.500.000	10.000.000	120.000.000
Food Court	6	1.500.000	9.000.000	108.000.000
ATM	3	3.000.000	9.000.000	108.000.000
Parkir	1	100.000	3.000.000	36.000.000
Ruang Terbuka	1	200.000	1.600.000	19.200.000
<b>Total Pendapatan Kotor</b>			<b>273.360.000</b>	<b>3.280.320.000</b>

Tabel. Pengeluaran

Operasional Rutin	Persentase pengeluaran	Pendapatan Kotor / bulan (Rp)	Pengeluaran / bulan (Rp)	Pengeluaran / tahun (Rp)
SDM	25%	273.360.000	68.340.000	820.080.000
Pajak	11%	273.360.000	30.069.600	360.835.200
Asuransi	5%	273.360.000	13.668.000	164.016.000
Listrik dan Air	3%	273.360.000	8.200.800	98.409.600
Management Fee	5%	273.360.000	13.668.000	164.016.000
Marketing Overhead	1%	273.360.000	2.733.600	32.803.200
Biaya Tak Terduga	2,5%	273.360.000	6.834.000	82.008.000
<b>Total Pengeluaran</b>			<b>143.514.000,-</b>	<b>1.722.168.000,-</b>

### Kesimpulan :

Total Investasi : **Rp.14.482.543.100,-**

Surplus / Tahun : (Pendapatan kotor / tahun) – (Pengeluaran / tahun)

$$= (\text{Rp.}3.280.320.000,-) - (\text{Rp.} 1.722.168.000,-)$$

$$= \text{Rp. } 1.558.152.000,-$$

Pay Back Periode :  $(\text{Rp. } 14.482.543.100,-) \div (\text{Rp. } 1.558.152.000,-)$

9,29 Tahun atau **9 Tahun**

### **3.8. Analisa Penampilan Bangunan Terhadap Ruang – Ruang Iklan.**

Prinsip dalam penampilan iklan.

1. Kesatuan (unity)

Kesatuan merupakan salah satu prinsip dasar tata rupa yang sangat penting. Tidak adanya kesatuan dalam sebuah karya rupa akan membuat karya tersebut terlihat cerai-berai, kacau-balau yang mengakibatkan karya tersebut tidak nyaman dipandang. Prinsip ini sesungguhnya adalah prinsip hubungan. Jika salah satu atau beberapa unsur rupa mempunyai hubungan (warna, raut, arah, dll), maka kesatuan telah tercapai.

2. Keseimbangan (balance)

Karya seni dan desain harus memiliki keseimbangan agar nyaman dipandang dan tidak membuat gelisah. Dalam bidang seni keseimbangan ini tidak dapat diukur tapi dapat dirasakan, yaitu suatu keadaan dimana semua bagian dalam sebuah karya tidak ada yang saling membebani.

3. Proporsi (proportion)

Proporsi termasuk prinsip dasar tata rupa untuk memperoleh keserasian. Untuk memperoleh keserasian dalam sebuah karya diperlukan perbandingan –perbandingan yang tepat. Pada dasarnya proporsi adalah perbandingan matematis dalam sebuah bidang. bidang desain proporsi ini dapat kita lihat dalam perbandingan ukuran kertas dan layout halaman.

4. Irama (rhythm)

Irama adalah pengulangan gerak yang teratur dan terus menerus. Dalam bentuk –bentuk alam bisa kita ambil contoh pengulangan gerak pada ombak laut, barisan semut, gerak dedaunan, dan lain-lain. Prinsip irama sesungguhnya adalah hubungan pengulangan dari bentuk –bentuk unsur rupa.

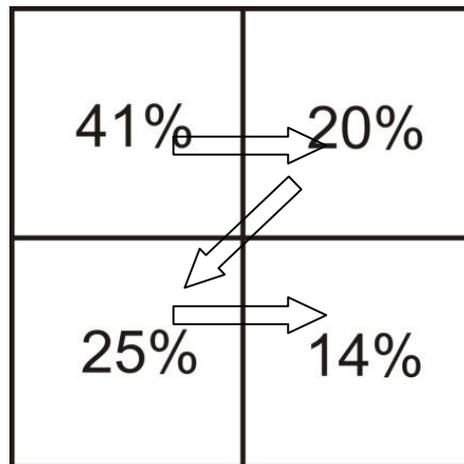
5. Dominasi (domination)

Dominasi merupakan salah satu prinsip dasar tatarupa yang harus ada dalam karya seni dan desain. Dominasi berasal dari kata Dominance yang berarti keunggulan . Sifat unggul dan istimewa ini akan menjadikan suatu unsure sebagai penarik dan pusat perhatian. Dalam dunia desain, dominasi sering juga disebut Center of Interest, Vocal Point dan Eye Catcher. Dominasi mempunyai beberapa tujuan yaitu untuk menarik perhatian, menghilangkan kebosanan dan untuk memecah keberaturan.

6. Kejelasan (Clarity)

Prinsip kejelasan diperlukan untuk memberikan kemudahan dalam menafsirkan isi pesan.Semua elemen gambar yang disusun menjadi satu kesatuan harus dapat dilihat dengan mudah dan bisa dimengerti cukup jelas oleh khalayak, baik masing-masing elemen gambar maupun secara keseluruhan.(Sadjiman,2005)

Dengan asumsi bahwa alur pandangan mata biasanya dimulai dari atas ke bawah dan arah membawa adalah dari kiri ke kanan. Oleh sebab itu, ada anggapan bahwa proporsi besar perhatian khalayak ketika melihat tampilan iklan secara visual dapat dibagi menjadi empat bidang sebagai berikut :



Gambar. Alur

(Hardianto, 2009)

### 3.9. Analisa Penampilan Community Commercial Center.



Gambar. Analisa

Penampilan bangunan (fasade) commercial community center yang mewakili ekspresi aktifitas dalam bangunan, yang akan menarik perhatian dan penilaian pertama kali orang melihatnya. Oleh karena itu penampilan bangunan komersial selama ini sering kali tertutupi oleh ruang – ruang iklan yang tidak teratur dan tidak pada tempatnya sehingga akan menutupi identitas bangunan yang ingin diperoleh melalui penampilan bangunan tersebut.

## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use

---



Gambar. Penampilan bangunan yang tertutupi ruang iklan

Dengan permasalahan yang demikian maka pada penampilan bangunan (fasade) Commercial Community Center akan menggunakan :

1. Fasilitas yang ada.

Fasilitas yang sering kita temui tanpa kita sadari dapat dijadikan ruang untuk iklan, dengan tidak mengurangi fungsi fasilitas tersebut. Sebagai contoh fungsi halte bis dapat digunakan untuk ruang iklan.



Gambar. Fasilitas untuk ruang iklan

Dengan fasilitas apapun akan bisa diolah yang tentunya harus tetap didasari konsep yang kuat, agar pesan iklan pun dapat tersampaikan.

2. Double Skin Fasad (DSF).

Penampilan bangunan akan memiliki ruang (skin) tersendiri yang terpisah dengan dinding utama bangunan, tetapi tidak mengganggu penampilan bangunan utama. Sehingga *double skin fasad* dapat terpisah bahkan menyatu dengan fasade utama bangunan.



Gambar. Ruang iklan yang terpisah (kiri) dan menyatu (kanan)



Gambar. Ruang iklan pada sisi utara bangunan

Pada sisi utara bangunan yang merupakan bagian samping bangunan menjadi sisi yang baik bagi ruang iklan karena langsung berhadapan dengan jalan, sehingga orang yang lewat akan dengan mudah melihatnya.

### **3.10. Analisa Ruang Luar Terhadap Nilai Jual.**

Ruang luar yang biasanya dianggap sebagai ruang publik (non komersial), pada bangunan commercial community center ini ruang luar diharapkan menjadi nilai lebih dari bangunan ini, selain dapat menampung berbagai kegiatan komunitas. Ruang luar akan dimanfaatkan seefektif mungkin sebagai ruang komersial juga.

Beberapa analisa fungsi ruang luar :

1. Acara nonton bareng bagi komunitas fans club sepakbola.

## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

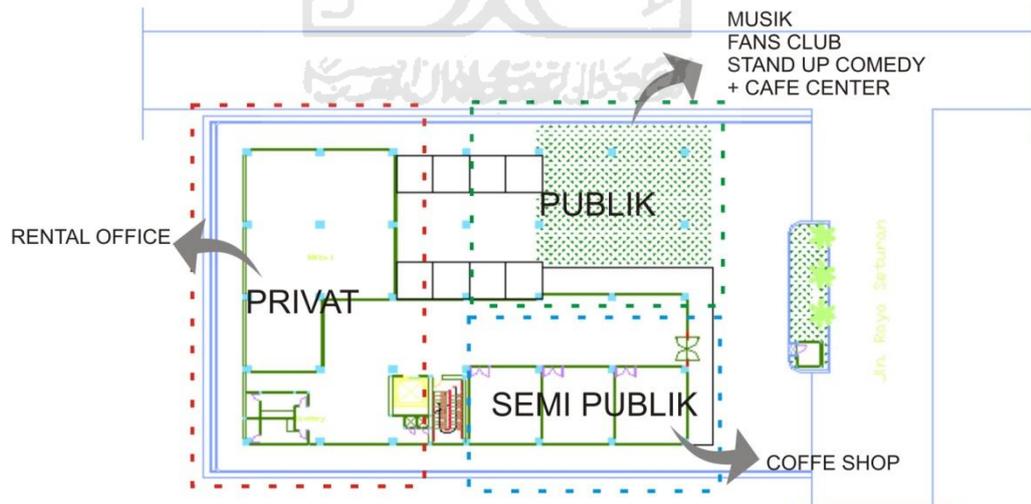
Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use



2. Acara stand up comedy bagi komunitas komedi.



### 3.11. Analisis Ruang Dan Massa Pada Bangunan



Gambar. Analisis

Pada zoning ruang, bangunan dibagi menjadi 3 area yaitu :

1. Area Publik, yaitu area yang akan diletakkan ruang – ruang dengan aktifitas saling berinteraksi, yaitu : Cafe center dan ruang aktifitas komunitas.
2. Area Semi Publik, yaitu area yang akan ditempatkan ruang – ruang dengan aktifitas santai tanpa banyak interaksi, yaitu : coffee shop, retail dan ATM.
3. Area Privat, yaitu area yang membutuhkan ketenangan baik dari interaksi maupun gangguan kebisingan lain, yaitu dengan meletakkan office pada bagian ini.



## **BAB IV**

### **KONSEP PERANCANGAN**

#### **4.1. Konsep Fungsi Bangunan**

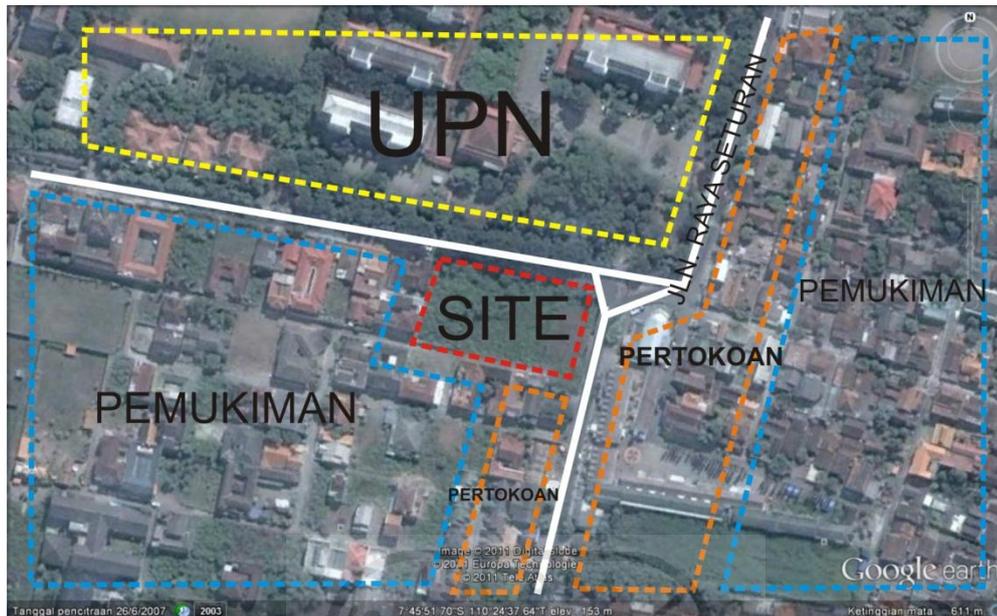
Bangunan CCC (Commercial Community Center) merupakan rental office yang di mixed use dengan bangunan komersial lainnya agar dapat saling mendukung setiap aktifitas didalam bangunan tersebut.

Beberapa fungsi bangunan CCC (Commercial Community Center) :

1. Rental Office menyewakan ruang (space) untuk aktifitas perkantoran.
2. Open Space atau Community Center berfungsi untuk memwadhahi komunitas kawasan Seturan yang sebagian besar mahasiswa. Yang dikonsepsikan untuk dapat menampung beberapa komunitas yaitu : komunitas musik, komunitas fans club dan komunitas stand up comedy.
3. Coffee Shop akan menjadi pendukung dari kegiatan perkantoran dan bagi mahasiswa kawasan Seturan yang ingin menghabiskan waktu disini.
4. Retail akan menyediakan kebutuhan bagi perkantoran dan bagi mahasiswa dikawasan Seturan.

#### **4.2. Konsep Lokasi dan Site**

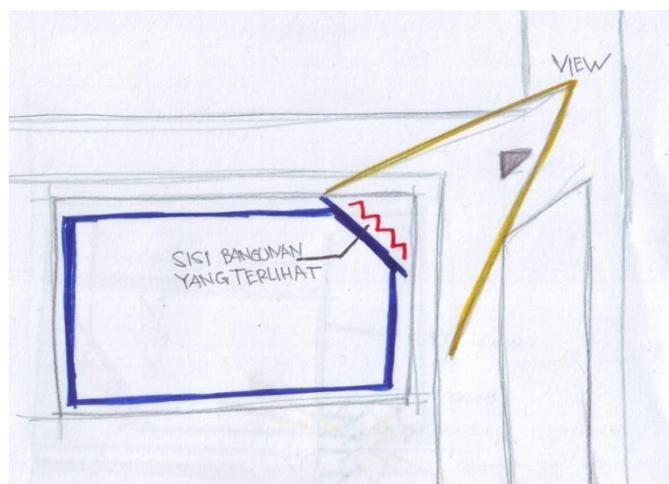
Yogyakarta merupakan kota pelajar yang memiliki banyak aktifitas bisnis didalamnya sehingga dalam tiap tahun kebutuhan akan ruang bisnis selalu meningkat. Oleh karena itu rental office akan menjadi properti yang akan selalu dibutuhkan. Kawasan Seturan menjadi tempat yang strategis untuk kebutuhan kantor karena berada kawasan bisnis yang ramai, begitu juga dengan aktifitas komunitas mahasiswa karena berada dikawasan kampus besar yaitu UPN dan YKPN, yang akan difasilitasi oleh community center tersebut.



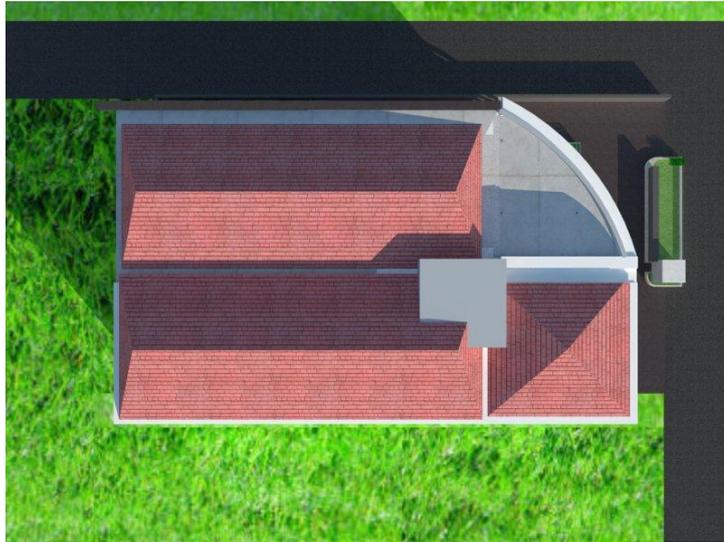
**Gambar Peta Site**

#### **4.3. Konsep Tata Massa Bangunan**

Massa Bangunan pada Commercial Community Center menggunakan sistem bertingkat, yang disebabkan karena lahan yang sempit sehingga pengembangan bangunan akan kearah vertikal. Bentuk massa bangunan cenderung kotak agar efektifitas fungsi ruang dapat tercapai maksimal, dengan pertimbangan ruang iklan pada sudut massa bangunan akan memaksimalkan view fasad dari sirkulasi luar massa bangunan.



**Gambar. Konsep Bentuk**



**Gambar Massa Bangunan**

#### **4.4. Konsep Ruang Iklan**

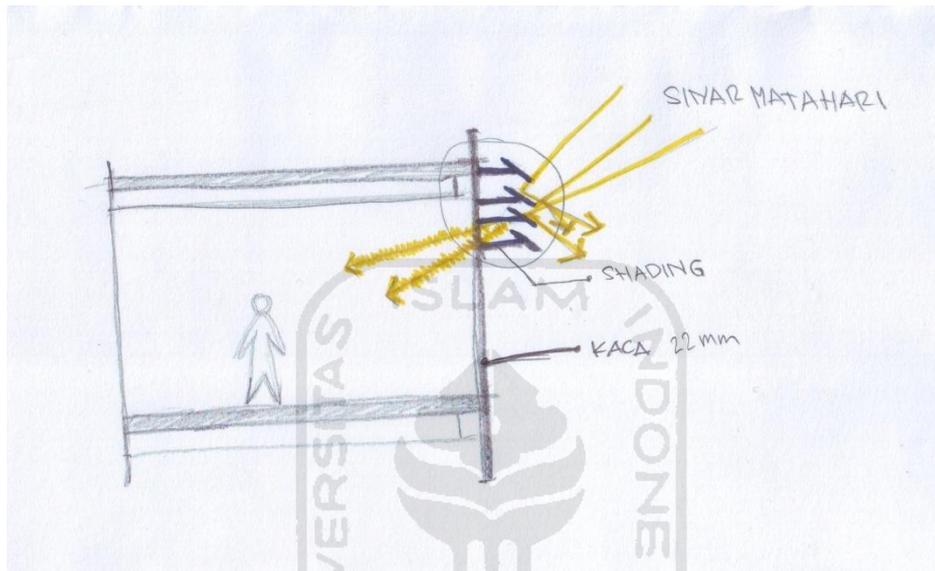
Ruang iklan yang ditempatkan pada fasad bangunan merupakan bagian yang akan menyatu dengan bangunan, dengan menggunakan teknologi LCD (Liquid Crystal Display) sebagai media iklan pada bangunan akan memberikan penampilan bangunan yang menarik.



**Gambar Penggunaan LCD**

#### **4.5. Konsep Shading**

Fasad bangunan yang langsung menghadap Timur merupakan arah datang cahaya matahari pada pagi hari yang memaksa menggunakan pengatur cahaya yang datang dengan shading pada fasad bangunan, shading tersebut akan mengatur cahaya yang tetap masuk sebagai pencahayaan alami.



**Gambar. Konsep Shading**

#### **4.6. Konsep Parkiran**

Konsepruangparkir yang direncanakan tentunya berbentuk rektangulardengan penataan parkir anatacarab erparkir menggunakan jenis paralel (180°) dan sejajar (90°). Hal ini didasarkan oleh pertimbangan efisiensi ruang parkir yang sangat terbatas.



**Gambar Sistem Parkir**

#### **4.7. Konsep Sistem Struktur**

Dengan mempertimbangkan beberapa hal seperti :

- Kemudahan pemasangan
- Kekuatan terhadap gempa/stabilitas
- Daya tahan terhadap beban

Maka sistem struktur yang di gunakan adalah sistem rangka, yang merupakan kombinasi antara rangka beton bertulang dan rangka baja pada beberapa sisi bangunan dan tanpa core yang permanen. Pertimbangannya karena bentang bangunan yang tidak lebar dan tinggi bangunan yang hanya 4 lantai + 1 basement.



## **Gambar Sistem Struktur Rangka**

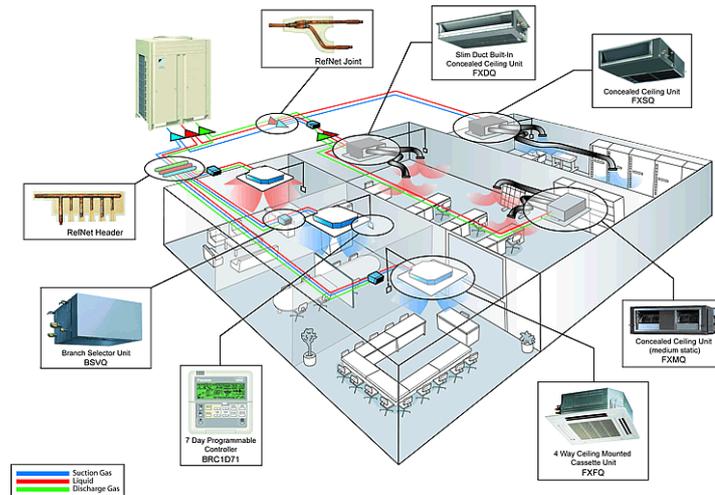
### **4.8. Konsep Utilitas Bangunan**

Bangunan ini menggunakan sistem transportasi vertikal berupa lift dan tangga. Untuk sistem pasokan air bersih menggunakan sistem downfeed, yaitu air yang disuplai dari PDAM dinaikkan ke roof tank, untuk kemudian di alirkan lagi keruang – ruang yang membutuhkan air bersih. Dan air yang didistribusikan ini nantinya juga untuk keperluan Hydrant dan Springkler pada setiap lantai bangunan guna mengantisipasi kemungkinan kebakaran.



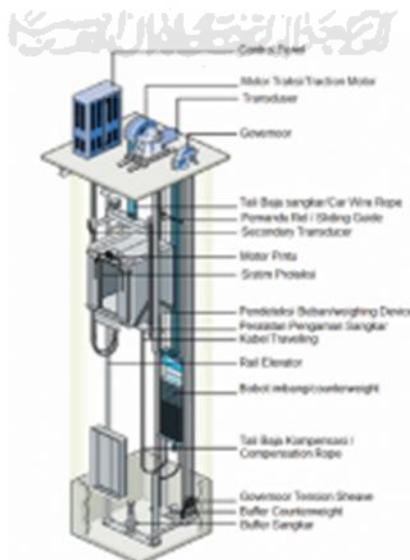
**Gambar Tangki Penampungan Air**

Sistem penghawaan buatan menggunakan AC jenis VRV (Variable Refrigerant Volume) dimana AC ini didistribusikan ke ruang – ruang pada posisi tengah bangunan dan ruang-ruang umum yang berupa ruang fasilitas publik seperti Coffee Shop dan Retail.



Gambar Sistem AC

Untuk sistem sanitasi, kamar mandi yang ada pada bangunan menggunakan shaft yang dibagi bagi dengan jarak yang masih memungkinkan. Namun karena lantai satu terdapat banyak ruangan yang tidak memungkinkan shaft menerus kebawah, maka jalur sanitasi akan di arahkan ke shaft inti yang kemudian diteruskan ke septiktank dan sumur peresapan yang terdapat pada lantai semi basement. Sistem sirkulasi transportasi dalam gedung menggunakan lift dan tangga.



Gambar Lift

#### **4.9. Konsep Material Baja**

Konsep material baja pada bangunan rental office digunakan pada bagian timur bangunan, dimana terletak ruang terbuka. Hal ini bertujuan untuk mendukung penggunaan material kaca dengan bentang bukaan lebar pada sisi-sisi tersebut agar tidak terlihat kaku dan biasa. Karena dengan penggunaan baja, bentukan-bentukan yang tidak lazim sangat mungkin untuk di wujudkan. Baja lebih fleksibel terhadap guncangan, kuat terhadap gaya tarik dan tekan serta cepat dan efisien dalam proses pemasangannya.

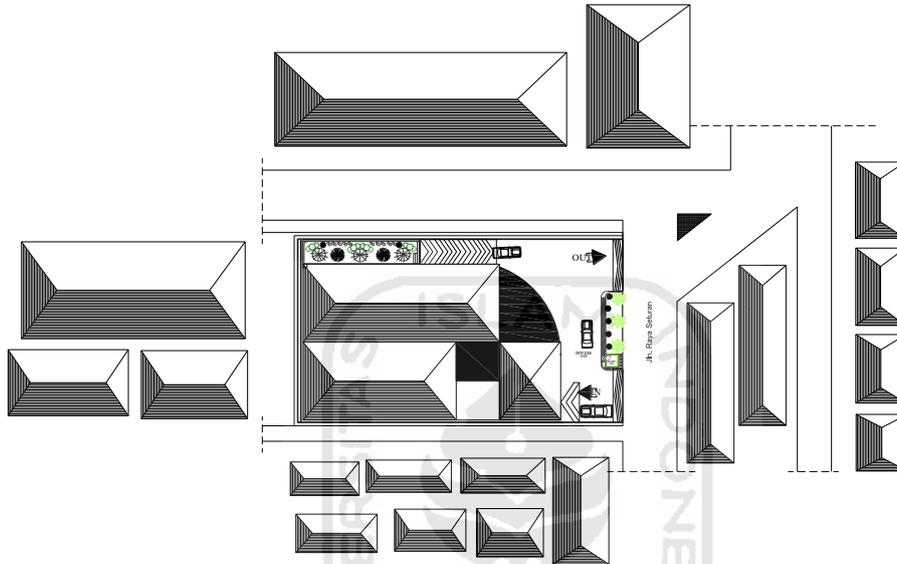


Gambar Struktur Baja

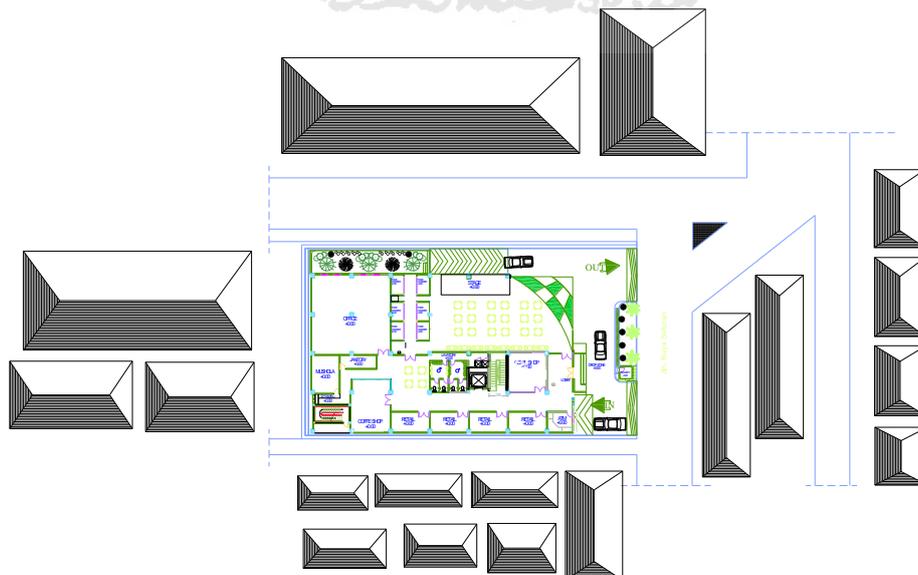
## BAB V

### PENGEMBANGAN PERANCANGAN

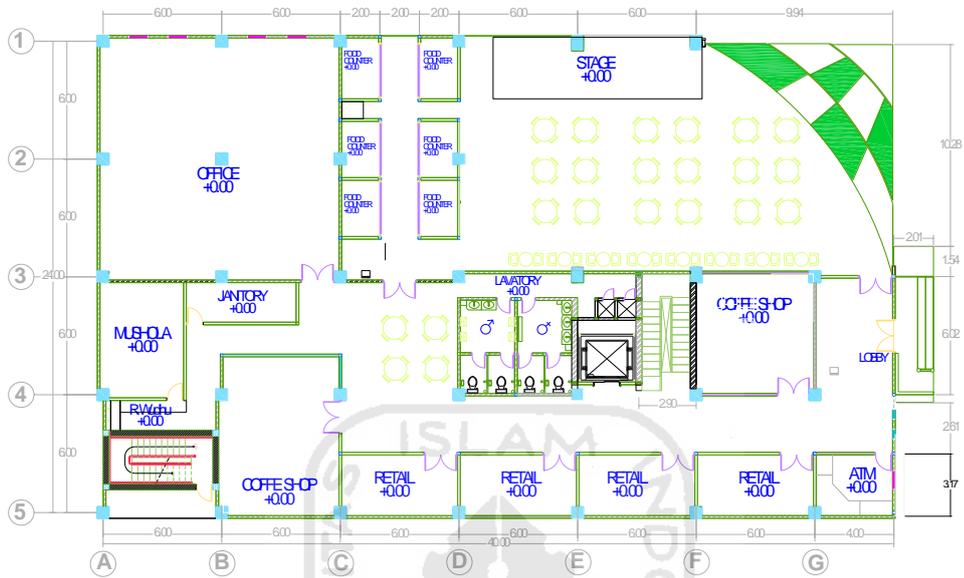
#### 5.1. Situasi



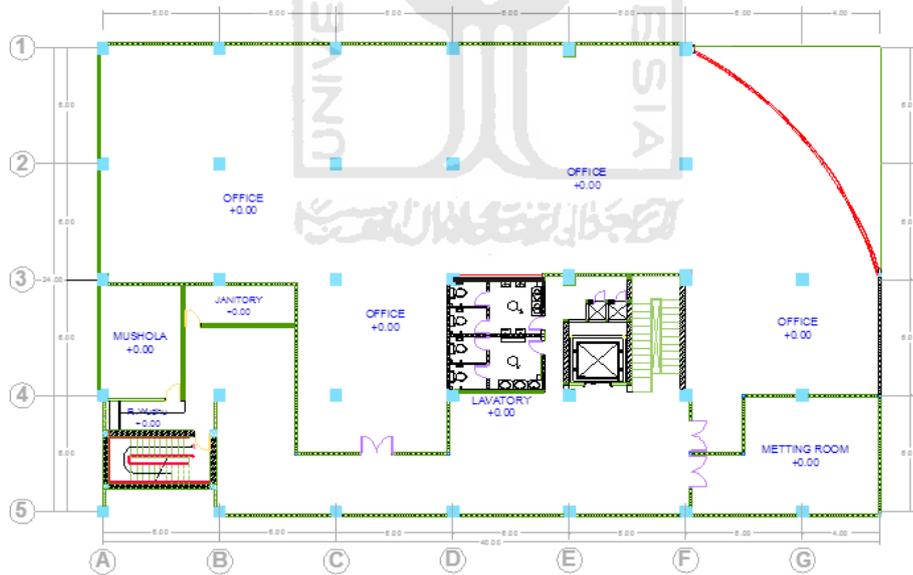
#### 5.2. Siteplan



**5.3. Denah**



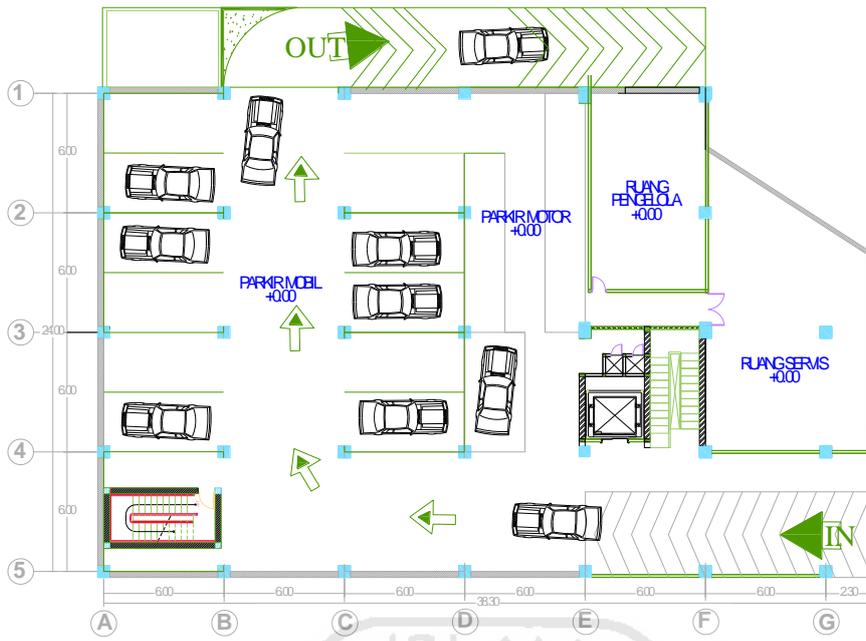
**Denah Lantai Ground Floor**



**Denah Lantai 1st, 2nd, 3rd Floor**

# COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use

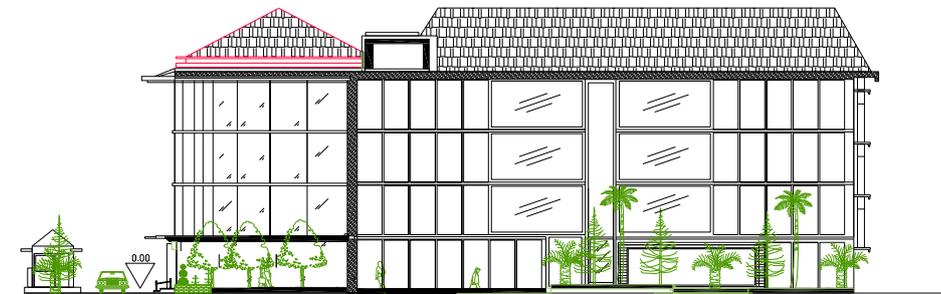


Denah Basement

## 5.4. Tampak



Tampak Depan



Tampak Samping

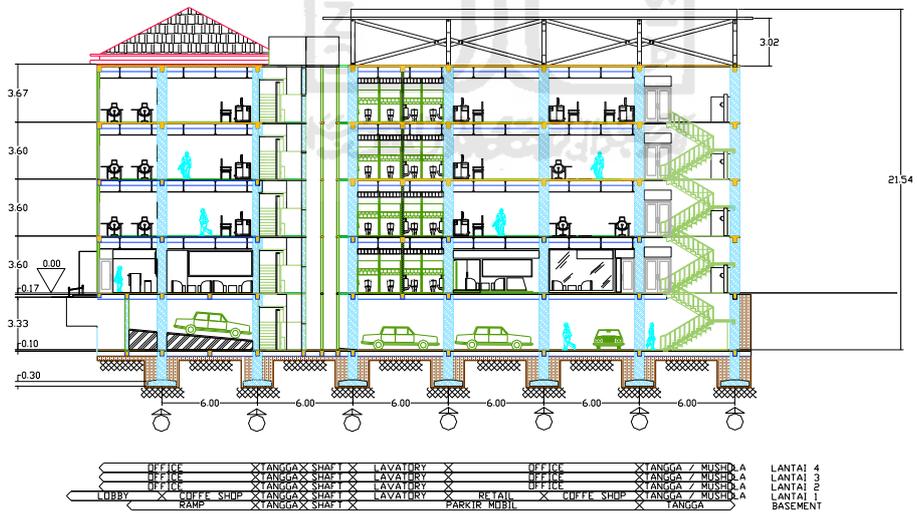
**5.5. Potongan**

POTONGAN A - A



**Potongan A - A**

POTONGAN B - B



**Potongan B - B**

## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

*Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

---

### 5.6. Tiga Dimensi



## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

*Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

---



## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

*Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

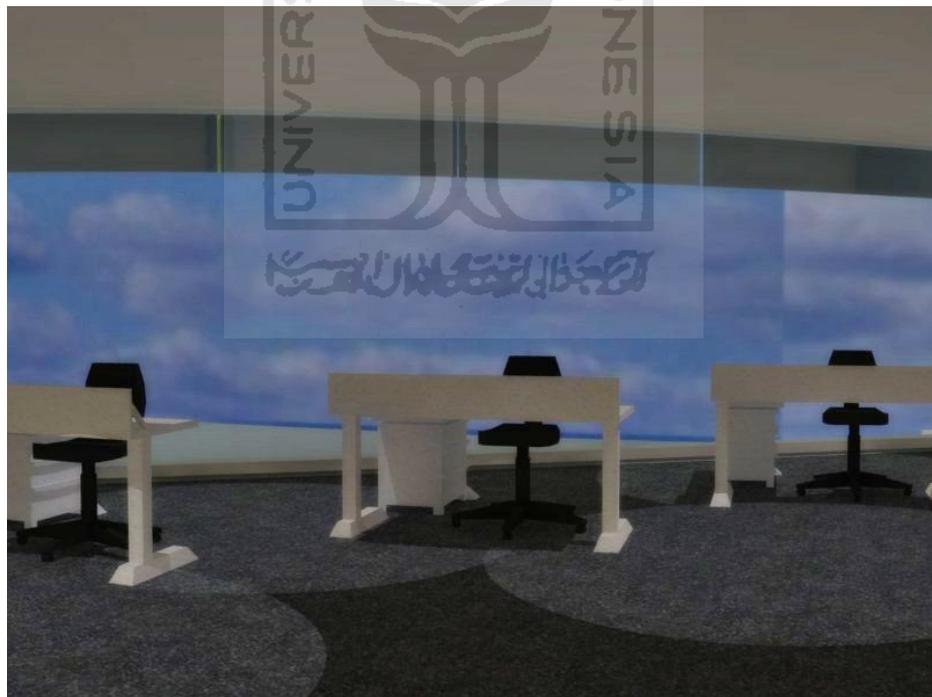
---



## COMMERCIAL COMMUNITY CENTER

*Menyatukan Aktifitas komersial dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*

---



## DAFTAR PUSTAKA

Ching, Francis D.K. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang, dan Tataan, Edisi Kedua.* , Jakarta: Erlangga.

Mangunwijaya, Y.B. 1995. *Wastu Citra.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial.* Yogyakarta: Andi.

Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek, edisi kedua.* Jakarta: Erlangga.

Priatman, Jimmy. 2005. "Bangunan Tinggi Multi Skripsi, Fungsisebagai sintesis arsitektur dan struktur". tidak dipublikasikan. Surabaya : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Kristen Petra Surabaya.

Soetiadi, S, Setyo. 1986. *Anatomi Utilitas.* Jakarta: Djambatan.

Sugini. *Hand Out Rekayasa Thermal Bangunan.* Yogyakarta: Arsitektur, UII.

Supriyanta. *Hand Out Rekayasa Akustik Dan Pencahayaan.* Yogyakarta: Arsitektur, UII

Todd, Kim. W. *Site, Space and Structure.* Bandung: Intermatra.

Anonim. 2007. *CONCEPT ANNUAL 2007.* Ca Press

Anonim. 2009. *Architecture@09. Indonesia Edition*

Anonim. 2011. *FUTURARC 4th quarter volume 23. Indonesia*

<http://idea.online.co.id>.

<http://elcom.umy.ac.id>.

<http://idshvoong.com>.

<http://modulsolarcell Surya.blogspot.com>.

<http://id.wikipedia.org>

<http://maps.google.co.id>

<http://solusiarsitek.wordpress.com>

<http://mametz4.blogspot.com>

