

## BAB V

### PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1 Program Dasar Perencanaan

##### 5.1.1 Program Ruang

Sirkulasi/flow area yang digunakan yaitu berdasarkan *Time Saver Standard of Building Type*:

- (a) 5-10 % : standar minimum
- (b) 20% : standar kebutuhan keeluasaan sirkulasi
- (c) 30% : Tuntutan kenyamanan fisik
- (d) 40% : Tuntutan kenyamanan psikologis
- (e) 50% : Tuntutan spesifik kegiatan
- (f) 70-100% : Terkait dengan banyak kegiatan

##### a) Program Ruang Perkantoran

No	Jenis ruang	Kapasitas	Standar	Luas	Total luas ruang	
1	Ruang Kepala Perwakilan	1 orang	25 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>		
	a. Ruang Kerja					30 m <sup>2</sup>
	b. Ruang Rapat					12 m <sup>2</sup>
	c. Ruang Tamu	6 m <sup>2</sup>				
	d. Ruang Istirahat	4 m <sup>2</sup>				
	e. Lavatory					
	Ruang Sekretaris Kepala Perwakilan	1 orang	12 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>		
	a. Ruang Kerja					10 m <sup>2</sup>
	b. Ruang Tunggu					
					<b>99 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bidang Tata Usaha</b>						
2	Ruang Kepala Bagian Tata Usaha	1 orang	12 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>		
	f. Ruang Kerja					12 m <sup>2</sup>
	g. Ruang Rapat					10 m <sup>2</sup>
	h. Ruang Tamu					4 m <sup>2</sup>
	i. Lavatory					
	Ruang Kerja	3 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	12 m <sup>2</sup>		
	Ruang Arsip	1 unit	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>		
					<b>59 m<sup>2</sup></b>	
3	Ruang Kepala Sub Bagian Keuangan	1 unit	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>		
	a. Ruang Kerja					

	b. Ruang Rapat	1 unit	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>	
	c. Ruang Tamu	1 unit	10 m <sup>2</sup> /unit	10 m <sup>2</sup>	
	d. Lavatory	1 unit	4 m <sup>2</sup> /unit	4 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	3 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	12 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip	1 unit	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
					<b>59 m<sup>2</sup></b>
4	Ruang Kepala Sub Bagian Umum & Kepegawaian				
	e. Ruang Kerja	1 unit	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>	
	f. Ruang Rapat	1 unit	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>	
	g. Ruang Tamu	1 unit	10 m <sup>2</sup> /unit	10 m <sup>2</sup>	
	h. Lavatory	1 unit	4 m <sup>2</sup> /unit	4 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	3 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	12 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip	1 unit	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
					<b>59 m<sup>2</sup></b>
5	Ruang Sekretaris Bagian				
	a. Ruang Kerja	3 unit	12 m <sup>2</sup> /unit	36 m <sup>2</sup>	
	b. Ruang Tunggu	3 unit	10 m <sup>2</sup> /unit	30 m <sup>2</sup>	
					<b>66 m<sup>2</sup></b>
6	<b>Bidang IPP</b>				
	Ruang Koordinator Pengawas	1 orang		38 m <sup>2</sup>	
	a. Ruang Kerja		12 m <sup>2</sup> /orang		
	b. Ruang Rapat		12 m <sup>2</sup> /orang		
	c. Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup> /orang		
	d. Lavatory		4 m <sup>2</sup> /orang		
	Ruang Sekretaris	1 orang	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	16 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	64 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip		9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
	Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
					<b>131 m<sup>2</sup></b>
6	<b>Bidang APD</b>				
	Ruang Koordinator Pengawas	1 orang		38 m <sup>2</sup>	
	a. Ruang Kerja		12 m <sup>2</sup> /orang		
	b. Ruang Rapat		12 m <sup>2</sup> /orang		
	c. Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup> /orang		
	d. Lavatory		4 m <sup>2</sup> /orang		
	Ruang Sekretaris	1 orang	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	16 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	64 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip		9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
	Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
					<b>131 m<sup>2</sup></b>
7	<b>Bidang AN</b>				
	Ruang Koordinator Pengawas	1 unit		38 m <sup>2</sup>	
	a. Ruang Kerja		12 m <sup>2</sup> /orang		
	b. Ruang Rapat		12 m <sup>2</sup> /orang		
	c. Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup> /orang		
	d. Lavatory		4 m <sup>2</sup> /orang		

	Ruang Sekretaris	1 orang	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	9 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	36 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip		9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
	Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
					<b>103 m<sup>2</sup></b>
8	<b>Bidang Investigasi</b>				
	Ruang Koordinator Pengawas	1 unit		38 m <sup>2</sup>	
	a. Ruang Kerja		12 m <sup>2</sup> /orang		
	b. Ruang Rapat		12 m <sup>2</sup> /orang		
	c. Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup> /orang		
	d. Lavatory		4 m <sup>2</sup> /orang		
	Ruang Sekretaris	1 orang	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	10 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	40 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip		9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
	Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
					<b>107 m<sup>2</sup></b>
9	<b>Bidang P3A</b>				
	Ruang Koordinator Pengawas	1 unit		38 m <sup>2</sup>	
	a. Ruang Kerja		12 m <sup>2</sup> /orang		
	b. Ruang Rapat		12 m <sup>2</sup> /orang		
	c. Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup> /orang		
	d. Lavatory		4 m <sup>2</sup> /orang		
	Ruang Sekretaris	1 orang	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
	Ruang Kerja	10 orang	4 m <sup>2</sup> /orang	40 m <sup>2</sup>	
	Ruang Arsip		9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
	Ruang Tamu		10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
					<b>107 m<sup>2</sup></b>
<b>Jumlah</b>					<b>921 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30%</b>					<b>276,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>					<b>1.197,3 m<sup>2</sup></b>

b) Program Ruang Penunjang

No	Jenis ruang	Kapasitas	Standar	Luas	Total luas ruang
1	Lobby, Resepsionis, waiting area	100 orang	1,6 m <sup>2</sup> /orang	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
2	Perpustakaan	50 Orang	1.6 m <sup>2</sup> /orang	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
3	Aula	200 orang	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
4	Klinik Konsultasi Mitra Kerja		15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
5	Ruang Ekspos Intern	35 orang		70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
6	Ruang Workshop	100 orang		180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
7	Poliklinik		20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
8	Dharma Wanita		20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
9	Koperasi				90 m <sup>2</sup>
	a. Ruang Pengelola			9 m <sup>2</sup>	

	b. Ruang Tamu c. Ruang fotocopy d. Ruang Penjualan e. Gudang penyimpanan			6 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 30 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup>	
10	Kafetaria a. Ruang makan b. Dapur c. Kasir	100 orang 4 orang 1 orang	1,5 m <sup>2</sup> /orang 20 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> 20 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
11	Sports Area a. Lapangan Tenis b. Fitness Area		30 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Jumlah					1.128 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%					338,4 m <sup>2</sup>
Total					<b>1.466,4 m<sup>2</sup></b>

c) Program Ruang Servis

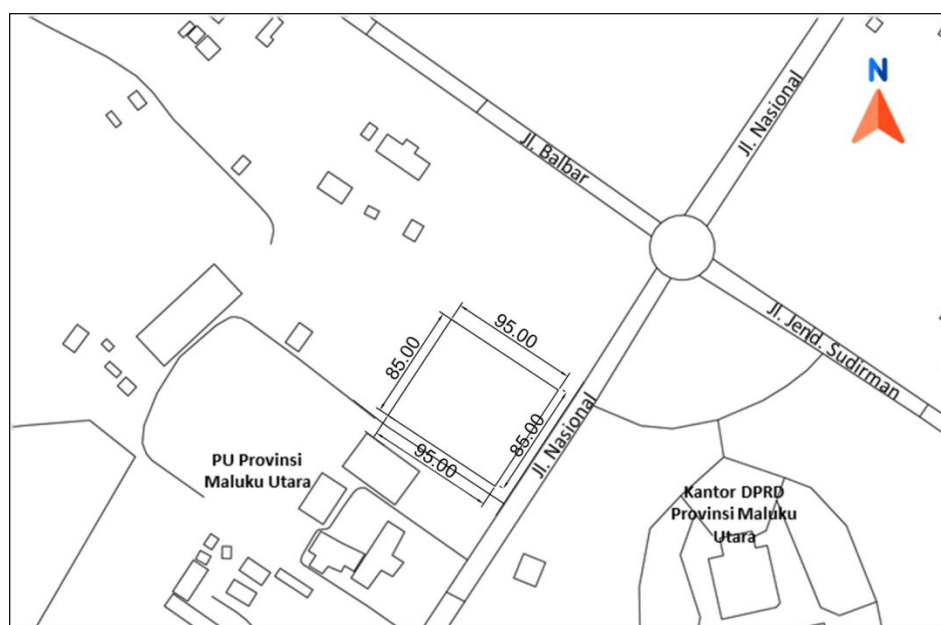
No	Jenis ruang	Kapasitas	Standar	Luas	Total luas ruang
1	Toilet Pria	4 unit 3 lavatory 2 urinoir 3 wastafel	2,7 m <sup>2</sup> /lavatory, 0,8 m <sup>2</sup> /urinoir, 0,9 m <sup>2</sup> /wastafel	8,1 m <sup>2</sup> 1,6 m <sup>2</sup> 2,7 m <sup>2</sup>	20,5 m <sup>2</sup>
2	Toilet Wanita	4 unit 4 lavatory 4 wastafel	2,7 m <sup>2</sup> /lavatory, 0,9 m <sup>2</sup> /wastafel	10,8 m <sup>2</sup> 3,6 m <sup>2</sup>	57,6 m <sup>2</sup>
3	Janitor	1 unit x 4 lantai	3 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
4	Musholla & tempat wudhu	2 unit	20 m <sup>2</sup> 0,8 m <sup>2</sup> /25 orang		40 m <sup>2</sup>
5	Pantry	4 unit x 3 orang	3 m <sup>2</sup> /orang		36 m <sup>2</sup>
6	Lift	2 unit x 4 lantai	2,75 m <sup>2</sup> /unit		22 m <sup>2</sup>
7	Tangga Darurat	1 unit x 4 lantai	9,2 m <sup>2</sup>		36,8 m <sup>2</sup>
8	Gudang ATK	1 unit	15 m <sup>2</sup>		15 m <sup>2</sup>
9	Ruang Server	1 unit	0,02 m <sup>2</sup> x jumlah pegawai		4 m <sup>2</sup>
10	Ruang Panel	1 unit x 4 lantai	4 m <sup>2</sup> /unit		16 m <sup>2</sup>
11	Ruang Genset	1 unit	40 m <sup>2</sup>		40 m <sup>2</sup>
12	Ruang Trafo	1 unit	20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>
13	Ruang Pompa	1 unit	20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>
14	Ruang Mesin Lift	1 unit	6 m <sup>2</sup>		6 m <sup>2</sup>
15	Ruang Mesin AC	1 unit	24 m <sup>2</sup>		24 m <sup>2</sup>
16	Ruang VRV	3 unit	10 m <sup>2</sup> /unit		30 m <sup>2</sup>
17	Pos Satpam	2 unit	10 m <sup>2</sup> /unit		20 m <sup>2</sup>
Jumlah					419,9 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%					125,97 m <sup>2</sup>
Total					<b>545,87 m<sup>2</sup></b>

d) Program Ruang Parkir

No	Jenis ruang	Kapasitas	Standar	Total luas ruang
1	Parkir Mobil	50 mobil	12,5 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>
2	Parkir Motor	100 motor	1,5 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				775 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 100%</b>				775 m <sup>2</sup>
<b>Total luas parkir</b>				<b>1550 m<sup>2</sup></b>

No	Jenis Ruang	Besaran
1	Kegiatan Perkantoran	1.197,3 m <sup>2</sup>
2	Kegiatan Penunjang	1.466,4 m <sup>2</sup>
3	Kegiatan Servis	545,87 m <sup>2</sup>
4	Area Parkir	1.550 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>	<b>4.759,57 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.2 Tapak Terpilih



Sesuai analisa aspek kontekstual, keterangan tapak terpilih adalah sebagai berikut:

Luas Lahan	: 8.075 m <sup>2</sup>
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	: 60%
Jumlah Lantai Bangunan	: dapat diatas 5 lantai dengan persyaratan tertentu
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	: setengah ruang milik jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter

Total Luas lantai dasar yang dapat dibangun : KDB x Luas Lahan  
: 60% x 8. 075 m<sup>2</sup>  
: 4.845 m<sup>2</sup>