

## BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RENTAL OFFICE

### 5.1 Program Dasar Perencanaan

#### 5.1.1 Program Pengguna Kantor Sewa

Berdasarkan pendekatan bab sebelumnya pengguna desain akan memiliki sasaran menurut jenisnya sebagai berikut:

- Penyewa
  - Penyewa usaha tingkat besar hingga 3 usaha
  - Penyewa usaha tingkat menengah hingga 10 usaha
  - Penyewa usaha tingkat kecil hingga 25 usaha
- Pengelola
- Pengunjung

Kemudian dengan variasi dari segi pengguna penyewa dapat diambil spesifikasi pengguna dengan menggunakan tabel sebagai berikut

KAPASITAS PENGGUNA

| JENIS USAHA             | PELAKU                    | JUMLAH |
|-------------------------|---------------------------|--------|
| Usaha Besar             | Direktur/pemimpin         | 1      |
|                         | Kepala Manajer Departemen | 1      |
|                         | Manajer Departemen        | 6      |
|                         | Asisten                   | 8      |
|                         | Sekretaris Departemen     | 6      |
|                         | Staff                     | 78     |
| TOTAL                   |                           | 100    |
| TOTAL PENYEWA (100 X 3) |                           | 300    |
| Usaha Menengah          | Direktur/pemimpin         | 1      |
|                         | Kepala Manajer Departemen | 1      |
|                         | Manajer Departemen        | 4      |
|                         | Asisten                   | 2      |
|                         | Sekretaris Departemen     | 6      |
|                         | Staff                     | 36     |
| TOTAL                   |                           | 50     |
| TOTAL PENYEWA (50 X 10) |                           | 500    |
| Usaha Kecil             | Direktur/pemimpin         | 1      |
|                         | Manajer                   | 2      |
|                         | Asisten                   | 1      |
|                         | Sekretaris                | 2      |
|                         | Staff                     | 14     |
| TOTAL                   |                           | 20     |
| TOTAL PENYEWA (20 X 25) |                           | 500    |
| Pengelola               | Direktur/pemimpin         | 1      |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Kepala Manajer Departemen      | 1         |
| Manajer Departemen             | 4         |
| Asisten                        | 2         |
| Sekretaris Departemen          | 6         |
| Staff (Administrasi informasi) | 36        |
| Staff (Mekanikall Servis)      | 30        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>80</b> |

Tabel 15 Kapasitas dan total pengguna

Dari tabel diatas didapatkan jumlah pengguna kantor sewa akan mencapai 1400 penyewa dengan 80 pengguna pengelola

### 5.1.2 Program Ruang

Berdasarkan dari pendekatan pada bab sebelumnya, maka didapatkan luas total ruang yang dibutuhkan desain. Diharapkan besaran ini menjadi tolak maksimum, dikarenakan lebih dianjurkan untuk mengefisienkan luasan ruang yang akan dibutuhkan oleh kantor sewa. Berikut merupakan akumulasi dari tiap kelompok ruang

| KOD E        | KELOMPOK RUANG                           | VARIABEL                 | LUAS           | LUAS TOTAL  | JUMLAH KELOMPOK | LUAS AKHIR           |        |
|--------------|--|--------------------------|----------------|-------------|-----------------|----------------------|--------|
| A            | Kelompok Ruang Utama (Ruang Sewa Tipe A) | Luas Kelompok            | 1350.5         | 1755.6<br>5 | 3               | 5266.95              |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 405.15         |             |                 |                      |        |
|              | Kelompok Ruang Utama (Ruang Sewa Tipe B) | Luas Kelompok            | 743.5          | 966.55      | 10              | 9665.5               |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 223.05         |             |                 |                      |        |
|              | Kelompok Ruang Utama (Ruang Sewa Tipe C) | Luas Kelompok            | 243.5          | 316.55      | 20              | 6331                 |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 73.05          |             |                 |                      |        |
|              | Kelompok Ruang Utama (Ruang Pengelola)   | Luas Kelompok            | 180            | 234         | 1               | 234                  |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 54             |             |                 |                      |        |
|              | Coworking Space                          | Luas Kelompok            | 340            | 442         | 1               | 442                  |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 102            |             |                 |                      |        |
|              | B  | Kelompok Ruang Pendukung | Luas Kelompok  | 1423        | 1849.9          | 1                    | 1849.9 |
|              |  |                          | Luas Sirkulasi | 426.9       |                 |                      |        |
| C            | Kelompok Ruang Servis                    | Luas Kelompok            | 181            | 199.1       | 1               | 199.1                |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 18.1           |             |                 |                      |        |
| D            | Kelompok Ruang Parkir                    | Luas Kelompok            | 1112.5         | 2225        | 1               | 2225                 |        |
|              |  | Luas Sirkulasi           | 1112.5         |             |                 |                      |        |
| <b>TOTAL</b> |  |                          |                |             |                 | <b>21939.4<br/>5</b> |        |

Tabel 16 Jumlah dan besaran ruang kantor sewa

### 5.1.3 Tapak Terpilih



Tabel 17 Tapak terpilih perancangan

Tapak yang terpilih berada di daerah BWK I yang merupakan zonasi pengembangan Kawasan perdagangan dan jasa tepatnya di Jalan Imam Bonjol, Semarang. Tapak memiliki aksesibilitas yang dapat dijangkau karena terletak dekat dengan pusat kota dan juga diimbangi dengan penempatan halte transportasi umum yang dekat dengan tapak dan stasiun kereta. Tapak memiliki luas  $\pm 9200$  m<sup>2</sup> dan dengan ketentuan KDB 80% luasan dasar yang dapat diletakkan di atas tanah adalah 7360 m<sup>2</sup>. Salah satu kelemahan dari tapak adalah kurangnya view yang memadai dari tapak sehingga dianjurkan untuk menstimulasi view dari desain sendiri.

## 5.2 Program Dasar Perancangan

### 5.2.1 Program Kinerja Bangunan

1. Sistem Pencahayaan
  - Sistem Pencahayaan Alami
  - Sistem Pencahayaan Buatan
2. Sistem Penghawaan
  - Penghawaan alami
  - Penghawaan buatan
3. Sistem Jaringan Air Bersih
  - Sistem Upfeed
  - Sistem Downfeed
4. Sistem Pembuangan Air Kotor
  - Memisahkan graywater dan blackwater, dan pengelolaan graywater kembali agar dapat digunakan lagi
5. Sistem Pembuangan Sampah
  - Pemberian tempat sampah pada titik titik bangunan, dan menempatkan penampungan sementara.
6. Sistem Pencegahan Kebakaran
  - Menggunakan sensor deteksi panas dan asap

- Penempatan Sprinkler
- Pemberian APAR pada bangunan
- 7. Sistem Penangkal Petir
  - Konduktor petir Emisi Early Streamer
  - Menggunakan Sistem Proteksi Petir Sangkar Konduktor
- 8. Sistem Keamanan
  - Penyediaan tim security dan fasilitas ruang security
  - Peningkatan CCTV
- 9. Sistem Sirkulasi Vertikal
  - Tangga
  - Ramp