

BAB IV
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
RENTAL OFFICE DI BSB CITY SEMARANG

4.1. Konsep Dasar

Rental Office di BSB City Semarang ini direncanakan untuk mengembangkan masterplan CBD BSB City pada area commercial office dengan mengedepankan guideline atau masterplan yang telah disusun oleh pihak BSB City serta menyesuaikan dengan trend desain perkantoran sekaligus menghadirkan ruang – ruang arsitektur yang bersifat informal untuk menghidupkan aktifitas sosial pelaku kegiatannya. Rental office ini direncanakan untuk memberikan model atau gambaran bentuk rental office yang nantinya akan dikembangkan secara nyata oleh BSB City.

4.2. Program Ruang

1. Ruang Kegiatan Utama

Tabel 4.1 Program Ruang Kegiatan Utama

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1.	Unit – Unit Ruang Sewa	
	Tipe I (8 unit) @ 600 m ²	4.800
	Tipe II (24unit) @ 300 m ²	7200
	Jumlah	12000
	Sirkulasi 10%	1200
	TOTAL	13200

Sumber : Analisa

2. Ruang Kegiatan Pengelola

Tabel 4.2 Program Ruang Kegiatan Pengelola

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1.	R. Manajer	12
2.	R. Wakil Manajer	9
3.	R. Sekretaris	7
4.	R. Divisi Teknik	78
5.	R. Divisi Umum	23
6.	R. Div Customer Service	32
7.	R. Div Administrasi & Keuangan	32
8.	R. Rapat	30
9.	R. Tamu dan Lobby	15
10.	Toilet Pria	15,6
11.	Toilet Wanita	14,4
12.	Pantry	20
13.	R.Makan	35
14.	Gudang	9
	Jumlah	332
	Sirkulasi 30%	99,6
	TOTAL	431

Sumber : Analisa

3. Ruang Kegiatan Pelengkap

Tabel 4.3 Program Ruang Kegiatan Pelengkap

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1.	Lobby Resepsionis dan Ruang Duduk	80
3.	Restaurant dan Cafeteria	1240
4.	Retail	221
5.	Minimarket	84
6.	ATM Center	48
Jumlah		1.573
TOTAL		1.573

Sumber : Analisa

4. Ruang Kegiatan Servis

Tabel 4.4 Program Ruang Kegiatan Servis

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1.	Pelayanan Servis	524
2.	Pelayanan Servis Tiap Lantai	1460
3.	Musholla	78
4.	Toilet Umum	20
Jumlah		2082
TOTAL		2082

Sumber : Analisa

5. Luas Total Kebutuhan Ruang

Tabel 4.6 Luas Total Kebutuhan Ruang

No.	Jenis Ruang	Luas (m ²)
1.	Kegiatan Utama	13.200
2.	Kegiatan Pengelola	431
	Kegiatan Pelengkap	1.573
	Kegiatan Service	2.082
TOTAL		17.286

Sumber : Analisa

Jadi luas total kebutuhan ruang adalah 17.394 m². Lebih kecil dari ketentuan luas lantai bangunan pada Guideline BSB City yakni 17.526 m².

4.3. Ruang Komunal dan Plaza

Dalam perkembangan arsitektur masa kini ruang – ruang arsitektur dituntut untuk mampu mengundang masyarakat ke objek atau bangunan arsitektur itu sendiri sekaligus menjadi ruang interaksi yang efektif bagi masyarakat.



Gambar 4.1. Ruang – Ruang Komunal
Sumber : Google.com

Kegiatan sosial masyarakat salah satunya dipengaruhi oleh ruang – ruang pembentuknya. Oleh karena itu ruang pemacu kegiatan sosial perlu dihadirkan dalam area Rental Office ini yakni berupa Ruang Komunal.

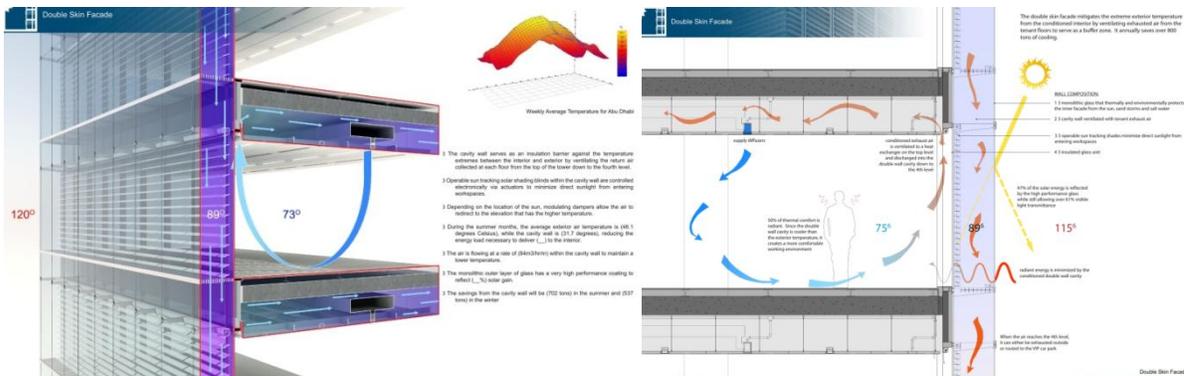
Tidak adanya akses kendaraan di tapak maka memudahkan pejalan kaki untuk mengeksplor tapak secara menyeluruh. Untuk itu Plaza digunakan sebagai area penerima dalam tapak sekaligus perantara antara ruang luar dan ruang dalam. Keberadaan plaza juga bermanfaat sebagai area berkumpul /meeting point sebelum menuju area office dan penunjang lainnya.



Gambar 4.2. Plaza
Sumber : Google.com

4.4. Fasade dan Citra Bangunan

Kesan Modern menjadi citra yang akan ditampilkan. Isu – isu global yang merujuk pada bangunan ramah lingkungan juga menjadi perhatian dalam konsep rental office yang akan dibentuk. Kota Semarang sendiri berada pada negara beriklim tropis yang tentu memperoleh banyak paparan sinar matahari. Oleh karena dalam konsep rental office ini, masalah sinar matahari ditangani melalui penerapan sistem double skin facade untuk memberikan penghalauan yang optimal pada bangunan.



Gambar 4.3. Konsep Double Skin Facade
Sumber : Google.com

Sistem ini diadaptasi dari bangunan serupa di Dubai yakni Sowwah Square dimana berada pada kota yang intensitas terpaan sinar mataharinya lebih tinggi dari Indonesia. Sistem ini menciptakan ruang tambahan diantara skin facade yang mampu mengurangi panas matahari yang akan masuk ke dalam bangunan.