

BAB V
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep Dasar Perancangan

Konsep dasar perancangan Rental Office di Grand Kamala Lagoon Bekasi ini bertujuan untuk mewujudkan suatu rancangan fasilitas pusat perkantoran sewa terpadu yang mampu memwadahi kegiatan-kegiatan administrasi perusahaan dan dilengkapi dengan fasilitas penunjang, sehingga perlu aspek yang baik dari tapak hingga fasilitas bangunan. Lokasi Rental Office ini berada di Kawasan Grand Kamala Lagoon, Kalimalang, Bekasi.

Dasar pendekatan yang digunakan dalam menyusun Program Perencanaan dan Perancangan adalah dengan faktor-faktor penentu kebutuhan sarana dan prasarana yang disesuaikan dengan fungsi dan tujuan dari bangunan itu sendiri.

1. Pendekatan Fungsional, menganalisis data termasuk dari kesimpulan, batasan, dan anggapan untuk menentukan pelaku, aktifitas, kebutuhan ruang, hubungan kelompok ruang, standar besaran ruang, dan kapasitas serta sesuai dengan fungsi dan kebutuhan.
2. Pendekatan Kinerja, menganalisa utilitas yang akan digunakan.
3. Pendekatan Teknis, menganalisa struktur dan bahan bangunan yang akan digunakan.
4. Pendekatan Arsitektural, meliputi karakter bangunan dan penekanan desain yang digunakan.
5. Pendekatan Kontekstual, menganalisa keadaan di luar bangunan

5.2 Program Ruang

Tabel 5. 1 Program Ruang

Kelompok Kegiatan Penyewa					
No.	Jenis ruang	Jumlah	Luas ruang	Total luas ruang	Sumber
1	Rental Office Space tipe A	2 unit x 7 lantai = 14 unit	60 m ²	840 m ²	HP
2	Rental Office Space tipe B	1 unit x 7 lantai = 7 unit	300 m ²	2100 m ²	HP
3	Rental Office Space tipe C	5 unit x 7 lantai = 35 unit	150 m ²	5250 m ²	HP
	Jumlah			8100 m ²	
	Sirkulasi 20%			1600 m ²	
	Total			7.700 m²	

Kelompok kegiatan pengelola					
No.	Jenis ruang	Kapasitas	standart	Total luas ruang	Sumber
1	Ruang Direktur	1 orang	27 m ²	27 m ²	DA
2	Ruang Manager	1 orang	10 m ²	10 m ²	DA
3	Ruang Sekertaris	2 unit	6 m ² /orang	12 m ²	DA
4	R. divisi Pemasaran	1 kadir dan 2 staff	9m ² /kadir 5 m ² /staff	19 m ²	DA
5	R. divisi Administrasi & Keuangan	1 kadir dan 2 staff	9m ² /kadir 5 m ² /staff	19 m ²	DA
6	R. divisi Teknik	1 kadir dan 2 staff	9m ² /kadir 5 m ² /staff	19 m ²	DA
7	R. divisi MEP	1 kadir dan 2 staff	9m ² /kadir 5 m ² /staff	15 m ²	DA
8	Ruang rapat	16 orang	2 m ² /orang	32 m ²	POS
9	R. Tamu & Lobby	5 orang	4 m ² /orang	20 m ²	POS
10	R. Arsip	6 filling cabinet	1,5 m ² /orang	9 m ²	POS
11	Resepsionis	1 orang	2 m ² /orang	2 m ²	SB
13	Pantry	3 orang	3 m ² /orang	9 m ²	DA
14	Mushola	8 orang	1 m ² /orang	8 m ²	A
15	Gudang	Peralatan	5 m ²	5 m ²	A
	Toilet pria	2 lavatory, 2 urinoir, 2 wastafel	2,7 m ² / lavatory, 0,8 m ² / urinoir, 0,9 m ² / wastafel	9m ²	TSS

	Toilet wanita	3 lavatory, 3 wastafe l	2,7 m ² / lavatory, 0,9 m ² / wastafel	9m ²	TSS
	Jumlah			224 m ²	
	Sirkulasi 20%			52,8 m ²	
	Total			276,8 m²	

Kelompok kegiatan penunjang					
No.	Jenis ruang	Kapasitas	standart	Total luas ruang	Sumber
1	Lobby, resepsionis, waiting room	100 orang	1,6 m ² / orang	160 m ²	DA
2	Restaurant/cafeteria				
	- R. Makan	100 orang	1,5 m ² / orang	150 m ²	TSS
	- Dapur	4 orang	20m ²		
	- R.kasir	1 orang	3m ²	20m ²	A
				3m ²	DA
3	Minimarket				
	- Area penjualan	30 orang	1 m ² /orang	30 m ²	DA
	- Kasir				
	- Gudang Penyimpanan	1 Meja counter	1,8 x 2m ²	3,6m ²	TSS
	- R. karyawan				
			10% x luas total	3,2m ²	DA
		3	3m ² /orang	9m ²	A
4	Ruang Konferensi	25 orang	50 m ² /unit	200 m ²	TSS
		x 4 unit			

5	Co working space	30 orang	2m ² /orang	60m ²	A
6	Taman/Lounge	100 orang	2m ² /orang	200 m ²	A
7	Entertainment Center	20 orang	1,5m ² /orang	30 m ²	A
8	Coffee shop	30 orang	1,5m ² /orang	45 m ²	A
9	ATM Center	5 unit	6m ² /unit	30m ²	SB
	Jumlah			943 m ²	
	Sirkulasi 20%			188.6 m ²	
	Total			1.131 m²	

Kelompok kegiatan servis

No.	Jenis ruang	jumlah	standart	Total luas ruang	Sumber
1	Toilet pria	5 lavatory, 3 urinoir, 3 wastafel x 10 lantai	2m ² / lavatory, 0,8 m ² / urinoir, 0,9 m ² / wastafel	105,1 m ²	TSS
2	Toilet wanita	5 lavatory, 4 wastafel x 10 lantai	2 m ² / lavatory, 0,9 m ² / wastafel	111,7 m ²	TSS
3	Mushola & Tempat Wudhu	1 unit x 10 lantai	20m ²	100 m ²	A
4	Lift	8 m ² /unit	2,5 m ² /unit	20 m ²	SNI
5	Lift service	1 unit x 10 lantai	1.00 m ² /unit	10 m ²	SNI
6	Tangga darurat	2 unit x 10 lantai	9,2 m ²	184 m ²	DA
	Gudang Peralatan	1 unit x 10 lantai	10m ²	100 m ²	A
	Janitor	1 unit x 10 lantai	3 m ²	30 m ²	A
7	R. Panel listrik	2 unit	4 m ²	4 m ²	TSS
8	R. Genset	1 unit	40 m ²	40 m ²	TSS

9	R. Trafo	1 unit	20 m ²	20 m ²	TSS
10	R. Pompa	1 unit	20 m ²	20 m ²	TSS
11	R. AHU	3 unit	10 m ² / unit	10 m ²	TSS
13	R. Supir	3 unit	10 m ² / unit	30 m ²	A
14	R. satpam	2 unit	10 m ² / unit	20 m ²	A
15	R. Cleaning service	1 unit	10 m ² / unit	10 m ²	A
15	R. Mesin lift	1 unit	6 m ² / unit	6 m ²	SB
	R. Mesin AC	1 unit	24 m ²	24 m ²	SB
	Jumlah			1128m ²	
	Sirkulasi 20%			225 m ²	
	Total			1.353m²	

Tabel 5. 2 Rekapitulasi besaran ruang

1	Kegiatan Utama (unit kantor sewa)	7.700 m²
2	Kegiatan pengelola	276,8 m²
3	Kegiatan Penunjang	1.131 m²
4	Kegiatan servis	1.353m²
5	Area Parkir	3.560 m²
JUMLAH TOTAL LUAS BANGUNAN		13.962 m²

5.3 Tapak terpilih

Berdasarkan analisa , maka tapak yang terpilih adalah tapak Alternatif 1 sesuai yang sudah di rencanakan oleh pihak pengembang GKL seluas 2800 m². Lokasi ini adalah termasuk BWP Pusat kota di Jalan KH Noer Ali, Bekasi dengan peraturan daerah setempat sebagai berikut:

- KLB = 5
- KDB = 60%

- Ketinggian Lantai Max = 10 lantai
- GSB = 8 – 30m



Gambar 5.3 Peta GKL
Sumber : google maps



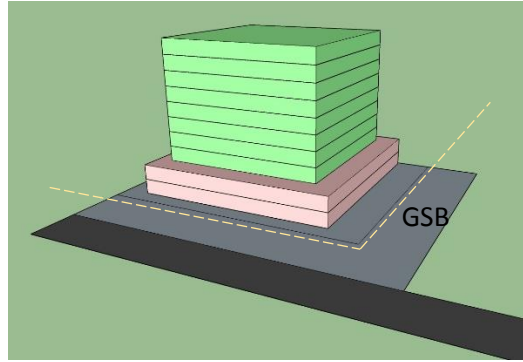
Gambar 5.6 Kondisi Tapak GKL
Sumber : dokumen pribadi



Terletak di area commercial center, Kawasan ini diperuntukan untuk area office, retail, dan perdagangan. Untuk lahan rental office sendiri memiliki luas lahan $\pm 2800 \text{ m}^2$.

- Utara = Lahan kosong untuk kawasan commercial
- Barat = Danau Buatan
- Timur = Jalan Raya
- Selatan = Lahan Kosong

Jika disesuaikan dengan KDB dan GSB maka ilustrasi penempatan massa bangunan pada tapak adalah sebagai berikut :



Gambar 4. 1 Ilustrasi Massa Bangunan

5.4 Penekanan Arsitektural

- **Bentuk Bangunan**

Konsep arsitektur yang diterapkan pada bangunan ini adalah *Green Building*, dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Wujud

Diterapkan melalui fragmentasi massa yang solid sehingga menimbulkan kesan ringan (konsep *lightness & transparency*), mengolah massa mengikuti pola jalan atau pola bangunan fungsi sekitar, metafora terhadap hal yang berkaitan dengan fungsi bangunan, serta memasukkan unsur *green architecture*.

- b. Dimensi

Menyesuaikan dimensi massa bangunan dengan ruang-ruang didalam bangunan sesuai dengan kegiatannya.

- c. Warna

Warna-warna yang dapat mengekspresikan aktivitas di dalamnya.

- d. Tekstur

Kombinasi tekstur material alam dengan modern.

- e. Posisi

Bangunan posisinya relatif memuat dengan komposisi serta konfigurasi massa bangunan diarahkan untuk dapat menciptakan ruang publik.

- f. Orientasi

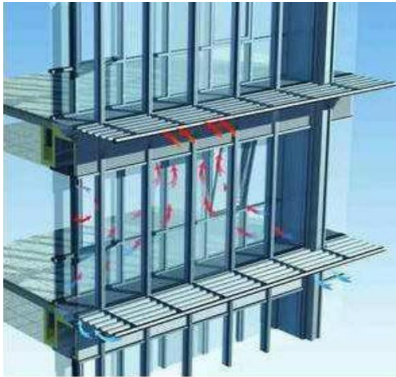
Orientasi bangunan mengikuti akses kota serta orientasi terhadap peredaran matahari sebagai sumber pencahayaan alami.

- **Tampilan Bangunan**

- a. **facade bangunan**

facade bangunan menggunakan *intelligent respiratory curtain wall* dengan *double-layer* terdiri dari dua lapisan *curtain wall*. Jika dibandingkan dengan *curtain wall* konvensional, kelebihan dari facade ini adalah terdapat ventilasi dan pertukaran udara di antara *curtain wall* internal dan eksternal. Berkat aliran udara atau sirkulasi di lapisan pertukaran udara ini, suhu di dinding internal *curtain wall* yang dekat dengan suhu ruangan menurun, sehingga meminimalkan perbedaan suhu

dan menyimpan energi dengan 42,5% -52% untuk pemanasan dan 38% -60% untuk pendinginan dibandingkan dengan curtain wall konvensional. Selain itu, berkat aplikasi curtain wall double-layer, efek kedap suara menjadi meningkat secara substansial



Gambar 4. 2 Curtain Wall
(Sumber : Archdaily)

b. Massa Bangunan

Bangunan mempunyai pengembangan vertikal dengan memperhatikan:

1. Lansekap alamiah.
2. Menyesuaikan bentuk tapak dan di desain terhadap penggunaan bentuk denah, sumbu jalan dan hirarki ruang.
3. Memperhatikan orientasi bangunan terhadap garis edar matahari kaitannya dengan pemecahan iklim tropis.
4. Pemanfaatan daerah hujan untuk memperbaiki iklim mikro di sekitar bangunan dan menjadi pelindung dari panas di daerah pedestrian dan plaza.

c. Penekanan Desain

Salah satu cara yang digunakan untuk menerapkan infrastruktur hijau adalah melalui *green roof* dan *vertical garden*.



Gambar 4. 3 Vertical Garden
(Sumber : Archdaily)