

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep Dasar

Konsep dasar perencanaan dan perancangan gedung kantor sewa di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, meliputi: gedung kantor sewa di Kota Kupang dirancang untuk menyediakan ruang kerja yang fleksibel dan fungsional, mendukung aktivitas bisnis lokal dengan fasilitas pendukung lengkap seperti parkir dan keamanan. Desainnya mengutamakan kenyamanan dan efisiensi energi, menyesuaikan iklim tropis Kupang agar lingkungan kerja tetap optimal. Ini membantu memacu pertumbuhan ekonomi dan memenuhi kebutuhan penyewa dari berbagai jenis usaha.

5.1.1 Konsep Tapak

konsep tapak gedung kantor sewa di Kupang harus strategis, mudah diakses, dan sesuai peraturan zonasi setempat. Tata letak memaksimalkan lahan, ventilasi, dan pencahayaan alami untuk kenyamanan kerja. Selain itu, ruang publik seperti taman dan jalur pejalan kaki penting untuk menunjang fungsi dan estetika gedung.



Area utama bangunan berwarna coklat muda, berbentuk persegi panjang dengan beberapa sayap tambahan.
Jalan akses dan area parkir mengelilingi bangunan, berwarna abu-abu.
Area hijau atau taman di sisi kanan dan kiri tapak, memberikan ruang terbuka dan sirkulasi udara.
Penataan ruang tampak terorganisir dengan baik, memudahkan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki.
Fasilitas pendukung seperti area parkir dan ruang terbuka terpenuhi, mendukung fungsi gedung.

Gambar 5. 1Konsep Tapak
Sumber : Olahan Penulis

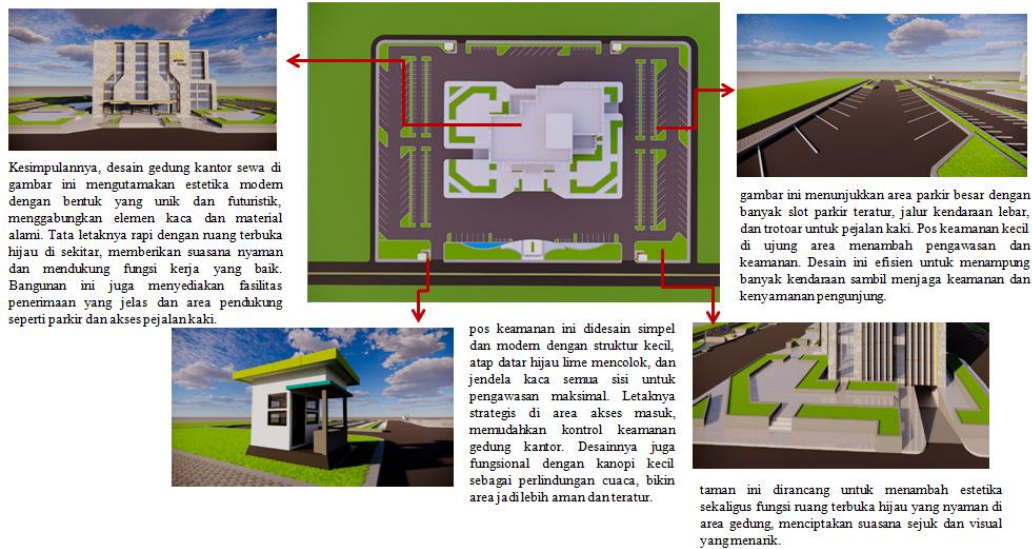
5.1.2 Konsep Zoning

pembagian zona dalam tapak berdasarkan sifat dan area tersebut:

1. Zona publik terdiri dari:
 - Entrance
 - Parkiran Taman
2. Zona semi publik terdiri dari
 - Kantor sewah

3. Zona privat terdiri dari :

- Ruang kerja pribadi atau cubicle karyawan
- Ruang rapat atau meeting room tertutup
- Area manajemen atau kantor pimpinan
- Ruang arsip dan dokumen penting
- Area istirahat khusus staf

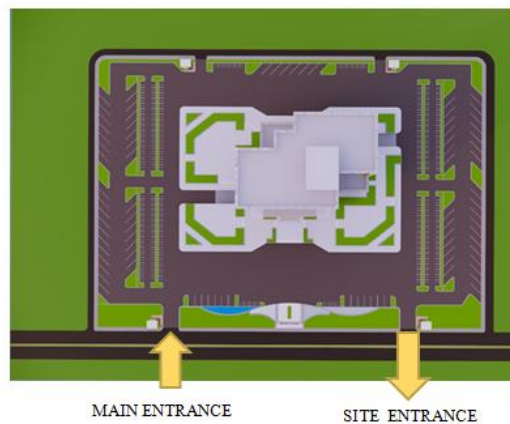


Gambar 5. 2 Konsep Zoning

Sumber : Olahan Penulis

5.1.3 Konsep Entrance

Main entrance (ME), Side Entrance (SE) dibuat satu dengan membuat ukuran jalan yang besar.

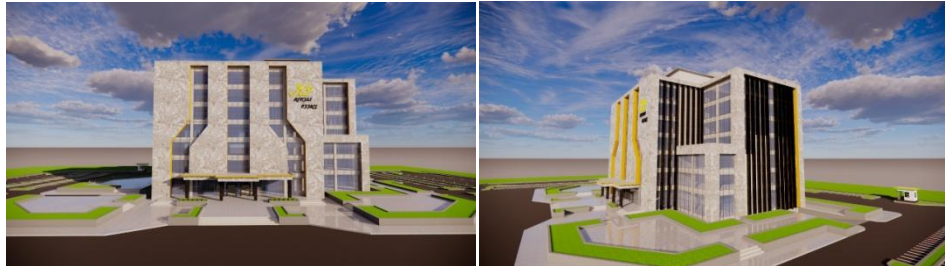


Gambar 5. 3 Konsep Entrance

Sumber : Olahan Penulis

5.1.4 Konsep Tata Massa Bangunan

Konsep tata massa bangunan ini menonjolkan bentuk blok besar yang tegas dengan facade marmer bertekstur, diselingi jendela kaca vertikal memanjang yang memberikan ritme dan penerangan alami. Bangunan terlihat simetris dengan variasi bentuk memotong di sisi kiri dan kanan yang menambah dinamika visual. Area halaman depan luas dengan tangga dan ruang hijau sederhana yang mengedepankan akses terbuka dan estetika bersih.

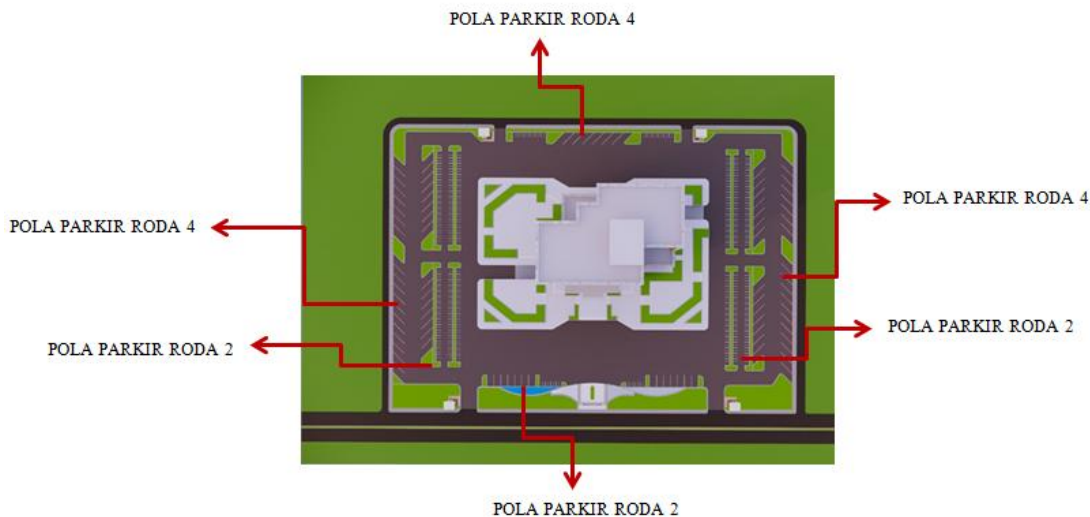


Gambar 5. 4 Konsep Tata Massa Bangunan
Sumber : Olahan Penulis

5.1.5 Konsep Tempat Parkir

1. Konsep Penentuan Letak Parkir

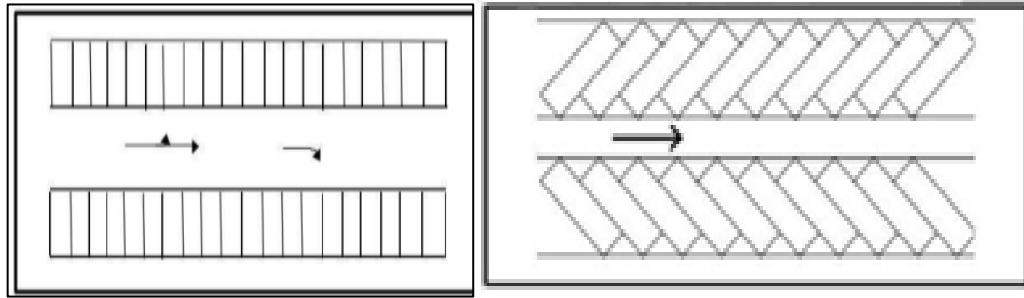
Parkir berada pada beberapa titik yaitu tempat parkir untuk pengunjung, parkir dewan dan parkir pengelola.



Gambar 5. 5 Konsep Tempat Parkir

Sumber : Olahan Penulis

2. pola parkir yang digunakan ialah pola parkir 90^0



Gambar 5. 6 Pola Parkir Tegak Lurus

Sumber : Sugiarto, 2011

5.1.6 Konsep Material Tapak

Pemilihan material tapak yang tepat sangat penting untuk menciptakan tampilan yang estetik dan fungsional pada sebuah bangunan. Dengan mempertimbangkan gaya arsitektur bangunan, kondisi lingkungan, dan anggaran yang tersedia, Anda dapat memilih material yang paling sesuai.



Gambar 5. 7 Konsep Material Tapak

Sumber : Analisa Penulis

5.2. Konsep Bentuk Dan Tampilan Bangunan

Konsep bentuk dan tampilan gedung kantor sewa di Kota Kupang mengusung arsitektur Kontenporer yang menyesuaikan kondisi iklim tropis setempat. Bangunan dirancang dengan massa yang tegas dan simetris, menggunakan fasad kaca dan material lokal untuk pencahayaan alami dan efisiensi energi. Tata ruang dan landscape mendukung fungsi kantor dengan area parkir, taman, dan sirkulasi yang terorganisir

rapi.



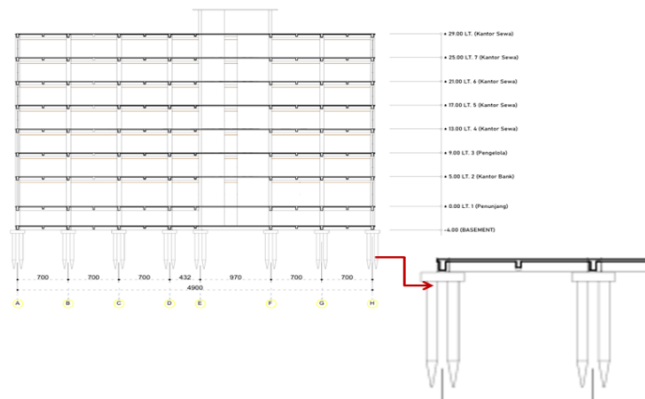
Gambar 5. 8 Konsep Bentuk dan Tampilan Bangunan.

Sumber : Analisa Penulis

5.3. Konsep Struktur Bangunan.

5.3.1 Struktur Bawah(Sub Struktur)

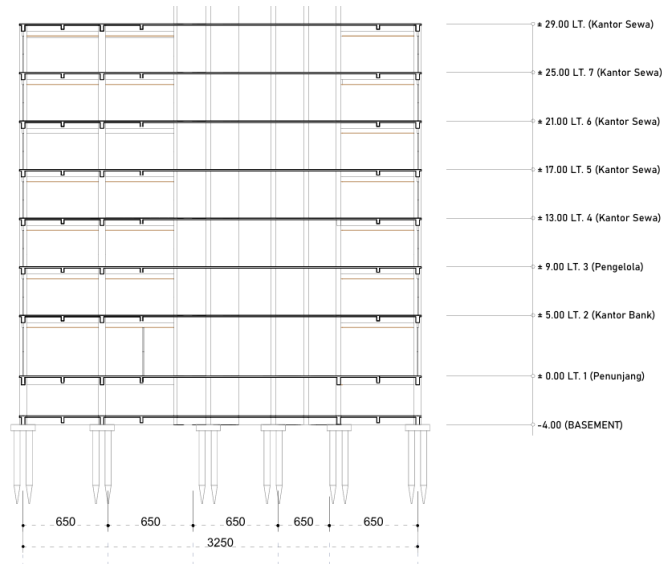
Struktur bawah (Sub Struktur) yang digunakan pada kantor sewah yaitu menggunakan Pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang dapat menyalurkan tiang panjang biasanya dari beton, baja, atau kayu, dipancang ke Struktur Tengah tanah untuk menahan beban bangunan.



Gambar 5. 9 Konsep Sub Struktur
Sumber: Olahan Penulis

5.3.2 Struktur Tengah

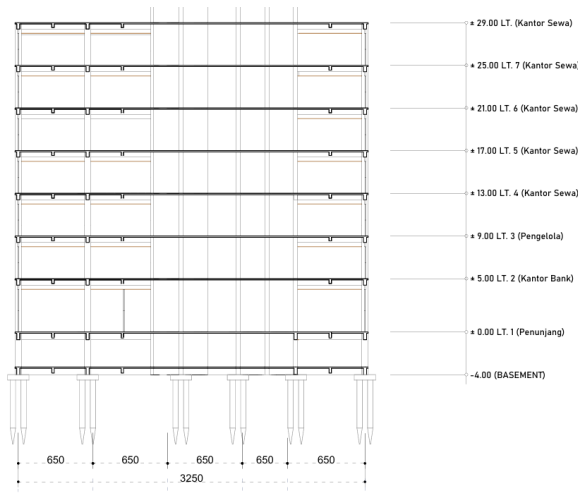
Kolom digunakan untuk struktur perantara (suprastruktur) Kolom berperan penting dalam menopang beban vertikal pada bangunan.



Gambar 5. 10 Konsep Super Struktur
Sumber: Olahan Penulis

5.3.3 Struktur Atas (Upper Struktur)

Struktur Atas (Upper Struktur) truktur atas bangunan ini menggunakan rangka beton bertulang dengan elemen kolom dan balok. Terlihat dari bentuk massif dengan permukaan marmer dan jendela kaca yang terintegrasi pada struktur beton, memberikan kekuatan dan kestabilan yang baik.



Gambar 5. 11 Konsep Struktur Atas
Sumber: Olahan Penulis

5.3.4 Konsep Material Bangunan



Gambar 5. 12 Konsep Material Bangunan

Sumber: Olahan Penulis

5.4. Konsep Utilitas

5.4.1. Sistematisa Penyediaan Air Bersih

Untuk menyuplai air bersih di lokasi, menggunakan PDAM yang menyediakan air bersih dengan relatif mudah. Berdasarkan kondisi lokasi, sistem penyediaan air minum yang digunakan menggunakan reservoir dan cara kerjanya dengan mengumpulkan air terlebih dahulu ke dalam reservoir kemudian dipompa dan didistribusikan ke seluruh area bangunan.

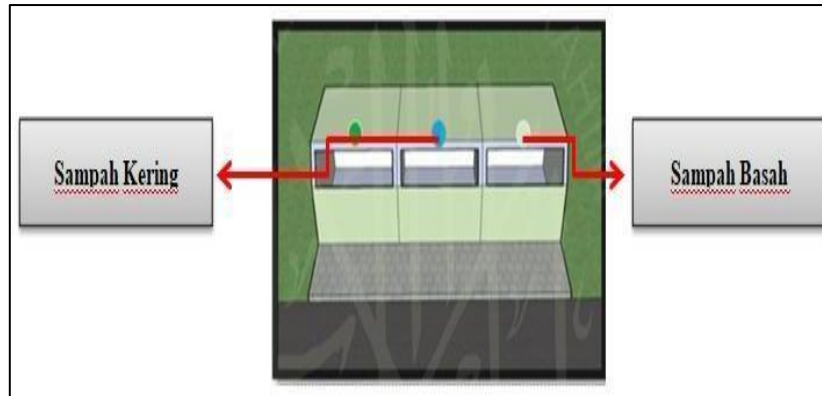
5.4.2. Sistem Pembuangan Air Kotor

Air limbah disaring dan diolah untuk digunakan dalam penyiraman tanaman.

5.4.3. Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pengolahan limbah yang digunakan adalah:

- sampah setiap ruangan dipisahkan menjadi sampah kering, sampah organik basah dikumpulkan di setiap gedung.
- sampah dari pilar ruangan dikumpulkan di wadah sampah pusat dan diangkut ke TPA. sampah organik basah dapat dijadikan pupuk bagi tanaman di sekitarnya, dan sampah kering seperti sampah plastik dapat didaur ulang



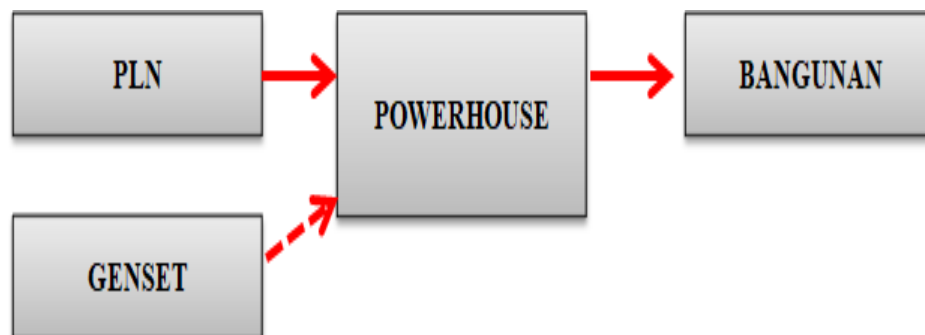
Gambar 5. 13 Sistem Pembuangan Sampah

Sumber: Olahan Penulis

5.4.4. Sistem Elektrikal

Listrik disuplai oleh PLN yang saluran transmisinya tersebar di seluruh properti. Berdasarkan status sistem kelistrikan yang ada di lokasi, sistem kelistrikan yang digunakan adalah:

- Penggunaan saluran listrik dari PLN
- Penggunaan genset sebagai sumber listrik darurat jika terjadi pemadaman listrik dari PLN



Bagan 5. 1 Skema Sistem Elektrikal Bangunan

Sumber: Olahan Penulis