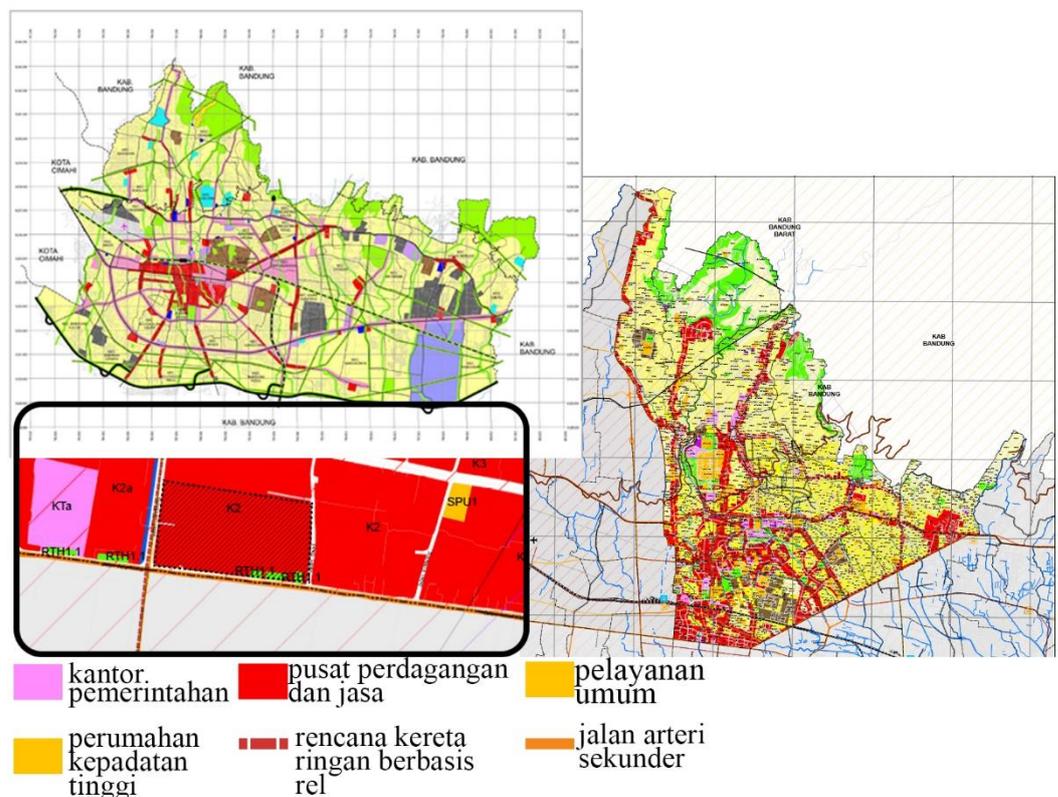


## BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

### 5.1. Analisis perencanaan

#### 1. Tata Guna Lahan

Peruntukkan lahan yang digunakan untuk kantor sewa merupakan lahan yang sebagian kosong yang terletak di pusat kota Bandung (CBD) jalan Asia Afrika, kawasan koridor Asia afrika merupakan kawasan komersial, perdagangan dan jasa.



Gambar 5. 1 Tata guna lahan asia afrika  
Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung, 2017

#### 2. Tapak

##### a. Bentuk dan ukuran tapak

Bentuk tapak memanjang pada sisi utara dan selatan, pada bagian selatan memiliki 133meter dengan kondisi eksisting terdapat bangunan konservasi, dan pada bagian barat memiliki panjang 90m,

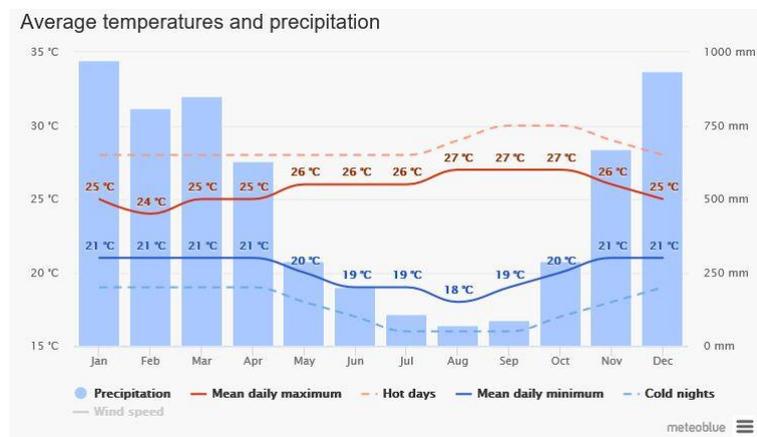
dan disepanjang sisi barat terdapat bangunan konservasi yang akan di alih fungsikan menjadi stasiun monorel.



Gambar 5. 2 Ukuran tapak  
Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

## b. Iklim

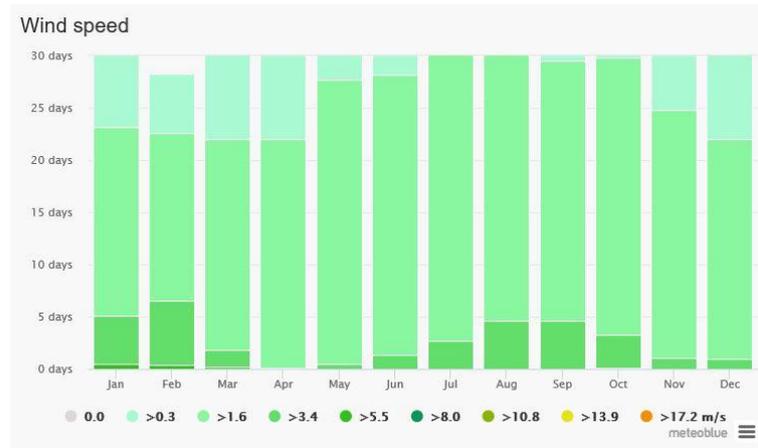
### Rata – rata suhu lokasi tapak



Gambar 5. 3 Suhu rata-rata lokasi tapak  
Sumber: meteoblue web, 2017

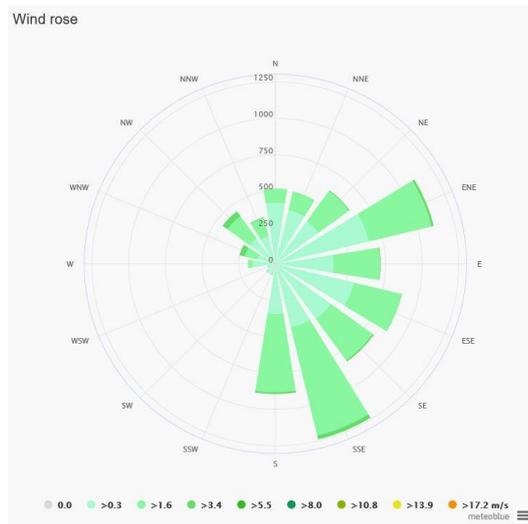
Suhu maximum berada di titik 27<sup>0</sup>C. pada bulan agustus hingga September, dan suhu terendah pada bulan agustus 18<sup>0</sup>C.

Data kecepatan angin pada tapak :



Gambar 5. 4 Kecepatan angin di lokasi tapak  
 Sumber: meteoblue web, 2017

#### Data arah angin pada tapak dalam satu tahun

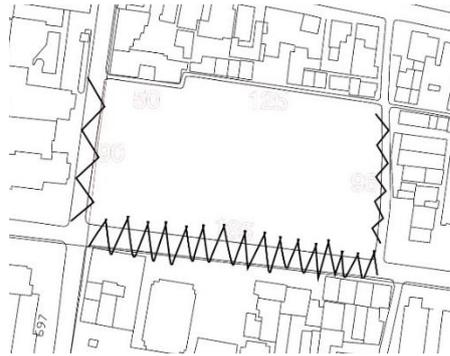


Gambar 5. 5 Arah angin di lokasi tapak  
 Sumber: meteoblue web, 2017

Arah angin terbesar berasal dari arah timur hingga selatan masuk ke dalam tapak.

#### c. Kebisingan

Kebisingan utama yang bersumber pada jalan Asia Afrika, sebagai jalan utama, dan dilalui oleh kendaraan bermotor roda dua empat, dan bus damri.



Gambar 5. 6 kebisingan sekitar tapak  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

Kebisingan terbesar berada di jalan Asia Afrika, intensitas kebisingan terjadi ketika jam pulang kerja, karena volume kendaraan yang melewati tapak meningkat.

d. View dan lingkungan

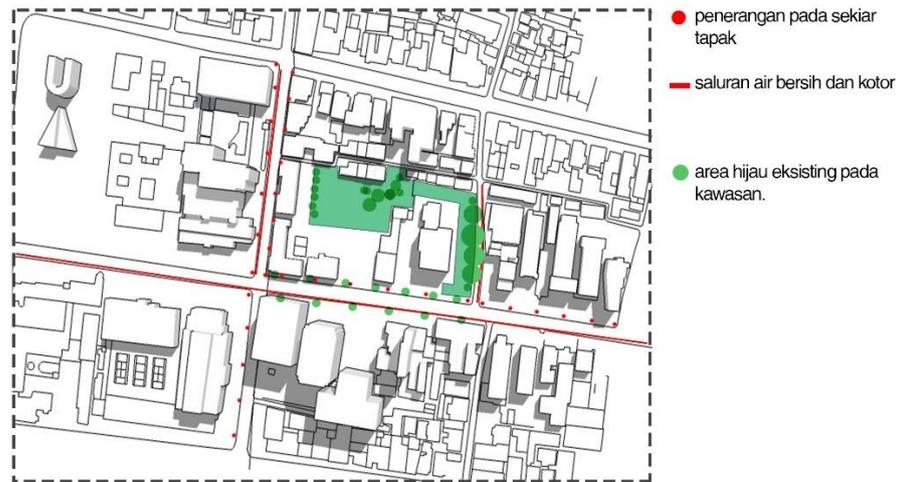
Bangunan yang terletak di sepanjang jalan Asia Afrika merupakan bangunan komersial dan perkantoran, dimanaa muka bangunan menghadap ke jalan utama yaitu jalan Asia Afrika.

Hasil analisis view pada lokasi tapak untuk menentukan fasad utama bangunan yaitu mengarah ke selatan tepatnya menghadap jalan asia afrika.



Gambar 5. 7 View lokasi tapak  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

## e. Utilitas



Gambar 5. 8 Utilitas dan vegetasi sekitar tapak  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

Utilitas di sekitar tapak terdapat tiang lampu telepon di sekelilingnya. Sumber air yang tersedia berasal dari PDAM. Untuk sistem drainase dan saluran limbah sudah ada saluran tertutup yang terletak di bawah trotoar sepanjang jalan asia afrika, jalan saad, dan jalan tamblong.

Dilokasi tapak terdapat beberapa pohon, diantaranya kiara payung, glodogan tiang, yang berfungsi sebagai penyerap polusi dari jalan asia afrika dan tamblong.

## f. Pencapaian



Gambar 5. 9 Pencapaian ke lokasi tapak  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

Pencapaian pada lokasi tapak terdapat titik utama yang menjadikan sarana penunjang akses ke dalam tapak

- 1) Halte Alun- alun : berjarak 350 meter

- 2) Stasiun Bandung : berjarak 2,7 km jangka waktu 10 menit
- 3) Bandara Hussein : berjarak 6 km jangka waktu 16 menit
- 4) Stasiun Cikudapateuh : berjarak 2,5 km jangka waktu 9 menit
- 5) Stasiun Kiaracandong : Berjarak 6,3 km jangka waktu 19 menit
- 6) Term Leuwi Panjang : berjarak 5,3 km jagnka waktu 20 menit

g. Sirkulasi



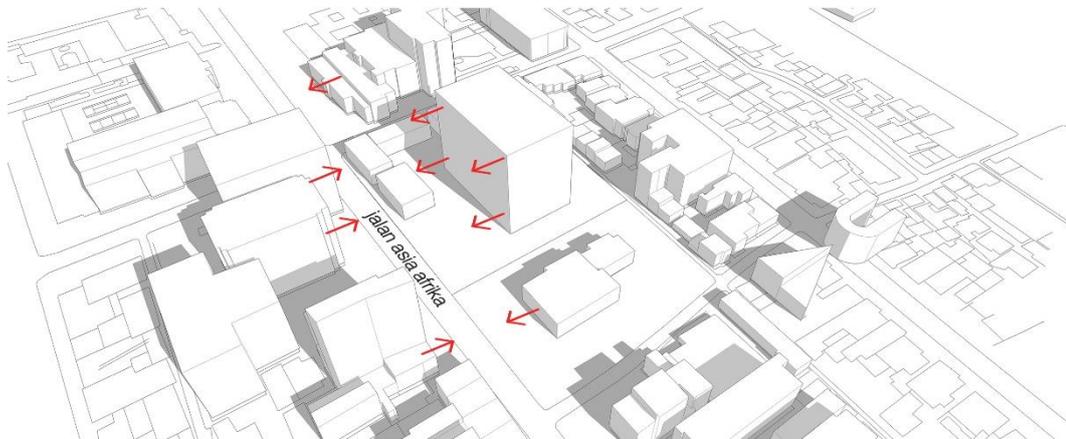
Gambar 5. 10 Sirkulasi dalam tapak  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

Tapak berada di sudut persimpangan jalan asia afrika dan jalan tamblong, masing-masing memiliki tiga jalur kendaraan dan satu arah. Respon yang dihasilkan dari sirkulasi sekitar tapak yaitu menentukan pintu masuk, dan pintu keluar dari dalam tapak. Pintu masuk di buat dari arah jl asia afrika dan jl tamblong dikarenakan kedua jalan tersebut

memiliki satu arah, sehingga memudahkan akses dari jalan tamblong dan asia afrika, untuk pintu keluar terletak di jalan asia afrika, dan jalan tamblong.

#### h. Sistem tata letak bangunan

Sistem tata letak bangunan menghadap pada jalan asia afrika, mengikuti pola ruang bangunan yang menghadap asia afrika, dengan orientasi bidang terpanjang bangunan menghadap utara selatan untuk meminimalisir paparan matahari yang berlebihan.



Gambar 5. 11 Tata letak bangunan di kawasan asia afrika  
Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

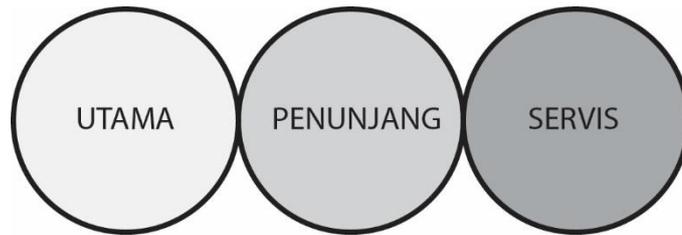
### 3. Sistem utilitas bangunan

Sistem utilitas lingkungan eksisting, terdapat: sumber air bersih yang berasal dari PDAM atau sumur resapan, terdapat drainase saluran air hujan dan saluran pembuangan air kotor, terdapat beberapa titik lampu yang berada di jalan asia afrika, tamblong, dan jalan saad, serta terdapat titik tiang listrik yang dapat dijadikan keuntungan pada lokasi tapak.

## 5.2. Analisis Perancangan

### 1. Kegiatan

Berdasarkan jenisnya, kegiatan di dalam kantor dapat di klasfikasikan menjadi sebagai berikut:



Gambar 5. 12 Jenis kegiatan dalam kantor sewa  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

a. Aktivitas Utama

Aktivitas utama dalam bangunan kantor meliputi fungsi dasar yaitu administrasi, interaksi bisnis antara konsumen dengan produsen, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Mengadakan rapat
- Melakukan interaksi bisnis
- Mengerjakan pekerjaan administrasi

b. Aktivitas Penunjang

Aktivitas penunjang merupakan kegiatan yang memiliki nilai lebih untuk bangunan kantor sewa, dengan kegiatan seperti berikut:

- Restorasi (makan dan minum)
- Konferensi
- Kegiatan penjualan kebutuhan ATK pada kantor sewa
- Kegiatan pengiriman dan penerimaan berkas maupun barang
- Melakukan kegiatan ibadah
- Kegiatan finansial (penarikan uang dalam atm)

c. Aktivitas Pelayanan

Kegiatan yang termasuk dalam aktivitas pelayanan merupakan kegiatan yang bersifat servis dan dilakukan oleh pengelola gedung.

- Mengelola gedung bidang administrasi, keuangan dan pemasaran
- Mengelola dan melakukan pengawasan gedung bidang teknis/ engineering
- Memberi informasi dan menyambut tamu
- Menjaga keamanan gedung
- Membersihkan dan merawat fasilitas gedung

- Kegiatan pengelolaan pada kegiatan pengiriman dan penerimaan barang
- Kegiatan pengelolaan pada kegiatan restorasi
- Kegiatan pengelolaan pada kegiatan peningkatan kesehatan
- Kegiatan pengelolaan pada bagian jual-beli ATK dan kebutuhan perlengkapan administrasi kantor lainnya

## 2. Alur Kegiatan Pengguna

Alur kegiatan pengguna dalam bangunan terbagi menjadi empat bagian yaitu:

- a. Penyewa kantor sewa
- b. Pengelola (building management), pengelola utilitas (engineering)
- c. Tamu
- d. Penyewa ritel

## 3. Pelaku Kegiatan

Menurut pola kegiatan aktivitas yang terjadi di bangunan kantor sewa, penggunaannya ialah penyewa yaitu pemimpin perusahaan dan staff perusahaan. Yang kedua adalah pengelola, yaitu bagian administrasi pengelola bangunan dan servis. Lalu yang ketiga adalah pengunjung, yaitu pengunjung perusahaan, fasilitas publik, maupun tamu pengelola.

- a. Pelaku dalam aktivitas utama
  - Penyewa
  - Klien penyewa
- b. Pelaku dalam aktivitas penunjang
  - Penyewa
  - Tamu
- c. Pelaku dalam aktivitas servis
  - *Building Manager*
  - Wakil Manajer
  - Sekretaris
  - *Front Office*
  - Keuangan
  - Pemasaran

- *Tennancy*
- Akuntansi
- Keamanan
- HRD
- *Engineering* (sipil, plumbing, mekanikal dan elektrikal)
- Perawatan dan Kebersihan Gedung (OB)
- Karyawan Ritel

### 5.3. Program ruang dan bangunan

#### 1. Kebutuhan Ruang Kantor Sewa

Program ruang dalam bangunan kantor sewa terbagi menjadi dua bagian yaitu utama, penunjang dan servis. Berikut adalah tabel program ruang dalam bangunan kantor sewa:

#### 2. Program Ruang Kantor Sewa

Tabel 5. 1 Ruang kantor sewa  
Sumber: Analisis pribadi, 2017

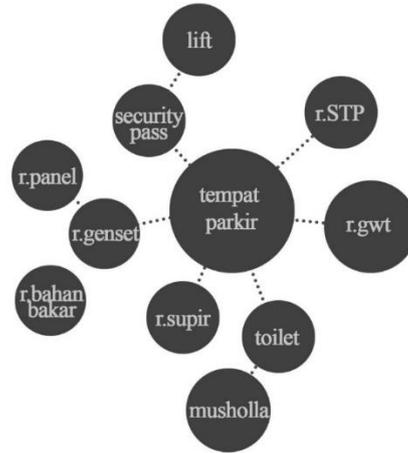
| No | Utama   | Penunjang   | Servis  |
|----|---|---|---|
| 1  | Lobby<br>R. Informasi<br>R. Kerja<br>Resepsionis<br>R. Direksi<br>R. manajer<br>R. Sekretaris<br>R. Tenaga ahli<br>R. arsip<br>R. Rapat | R. Tunggu<br>R. Ibadah<br>R. Makan/ restoran<br>Ritel<br>ATM Center<br>Café/Lounge/Bar<br><i>Child Care</i><br>Parkir<br>Lift<br>Tangga Darurat<br><i>Security Pass</i><br><i>Smoking Area</i><br><i>Public Space</i> | R. CCTV<br>Gudang<br>WC/Toilet<br>Pantry<br>Janitor<br>AHU<br>Ruang Panel<br>Core Lift<br>Ruang ME<br>R. Mesin lift<br>Koker Sampah<br>R. Chiller<br>R. Generator |

Ruang dibagi ke dalam 7 area, pertama area pengelola dan operasional, kedua area penyewa, ketiga area pendukung tambahan fungsi kantor tipikal, keempat area pendukung tambahan fungsi kantor, kelima area fasilitas

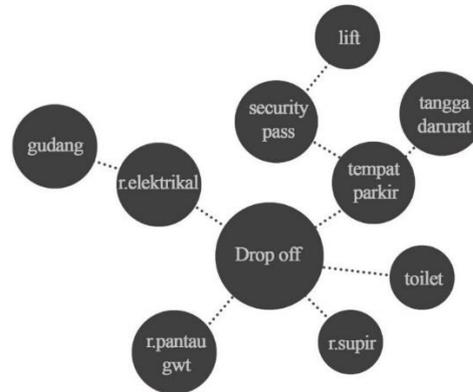
umum dan jasa, keenam area utilitas dan parkir dan terakhir *Public Space Area*.

### 3. Hubungan Ruang Kantor Sewa

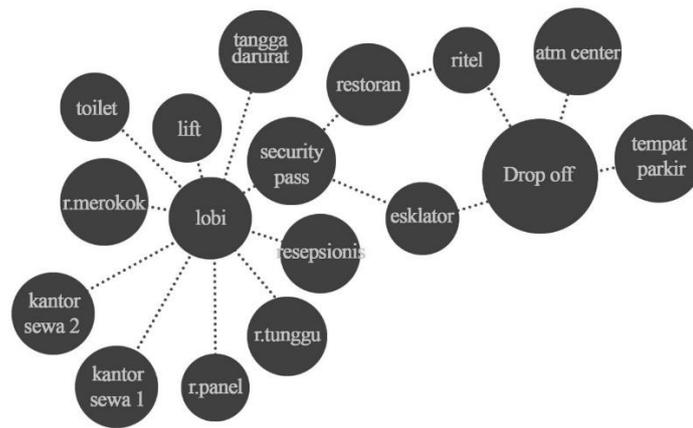
Bubble diagram yang menghubungkan ruang-ruang di dalam kantor sewa



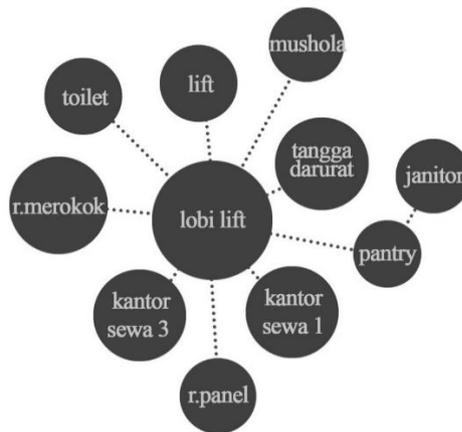
Gambar 5. 13 Bubble diagram basement  
*Sumber: dokumentasi pribadi, 2017*



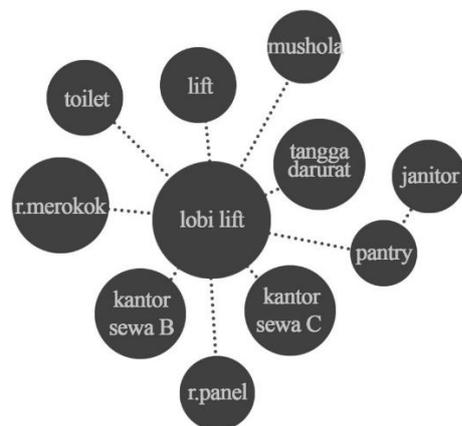
Gambar 5. 14 Bubble diagram lantai dasar  
*Sumber: dokumentasi pribadi, 2017*



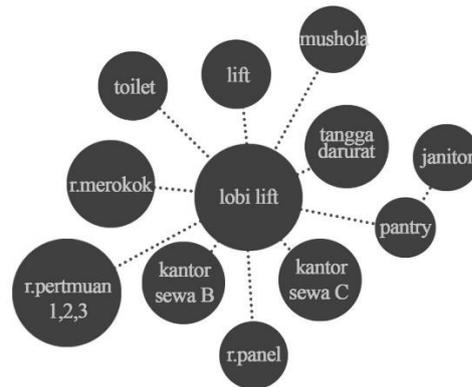
Gambar 5. 15 Bubble diagram lantai 1  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



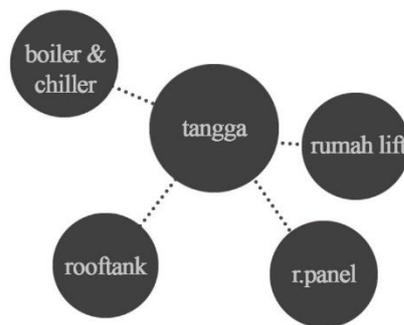
Gambar 5. 16 Bubble diagram lantai 2  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 5. 17 Bubble diagram lantai tipikal  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 5. 18 Bubble diagram lantai 5  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 5. 19 bubble diagram lantai 11  
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

#### 4. Kebutuhan luas ruang kantor sewa

Tabel 5. 2 Kebutuhan luas kantor sewa  
 Sumber: Analisis pribadi : 2017

| I. Area Pengelola dan Operasional |                                    |               |                   |                        |                 |             |                         |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                   | Nama Ruang                         | Standar Ruang | Kapasitas (orang) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>                          | <b>Kelompok Ruang Fungsi Utama</b> |               |                   |                        |                 |             | <b>80.4</b>             |
|                                   | R. Pengelola                       | 13.4          | 5                 | 68.4                   | 17.1            | neufert     | 80.4                    |
|                                   | Sub Total                          |               |                   |                        |                 |             | <b>80.4</b>             |
| II Area Penyewa                   |                                    |               |                   |                        |                 |             |                         |
|                                   | Nama Ruang                         | Standar Ruang | Kapasitas (orang) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>                          | <b>Kelompok Ruang Fungsi Utama</b> |               |                   |                        |                 |             |                         |
|                                   | R. Kerja (open plan)               | 7             | 500               | 3500                   | 700             | neufert     | 4200                    |
|                                   | Co-Working Space                   | 7             | 150               | 1050                   | 210             | Asumsi      | 1260                    |
|                                   | Kantor sewa 2                      | 7             | 20                | 120                    | 30              | asumsi      | 150x18<br>2700          |

|           |   |               |                        |                        |                 |                 |                         |
|-----------|---|---------------|------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
|           | Kantor sewa 3                                 | 7             | 6                      | 40                     | 10              | asumsi          | 50x34<br>1700           |
| Sub Total |   |               |                        |                        |                 |                 | <b>9860</b>             |
| III       | Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor Tipikal |               |                        |                        |                 |                 |                         |
|           | Nama Ruang                                    | Standar Ruang | Kapasitas (orang/unit) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data     | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung</b>        |               |                        |                        |                 |                 | 596.25                  |
|           | Lift  | 3.25          | 5                      | 20                     | -               | neufert         | 16.25                   |
|           | Lif servis                                    | 4             | 1                      | 4                      | -               | Neufert         | 4                       |
|           | Tangga darurat                                | 2             | 10                     | 20                     | 4               | neufeurt        | 24x2x1<br>2=576         |
| <b>b</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>         |               |                        |                        |                 |                 | 36                      |
|           | Pantry  | 8/unit        | 1                      | 8                      | 1.6             | asumsi          | 9.6                     |
|           | Lavatory                                      | 0.44          | 50                     | 22                     | 4.4             | office planning | 26.4                    |
| Sub Total |   |               |                        |                        |                 |                 | 56.25                   |
| x 10 lt   |   |               |                        |                        |                 |                 | <b>1138.5</b>           |
| IV        | Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor         |               |                        |                        |                 |                 |                         |
|           | Nama Ruang                                    | Standar Ruang | Kapasitas (orang)      | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data     | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung Kantor</b> |               |                        |                        |                 |                 | 1325                    |
|           | Lobby utama                                   | 2.8           | 125                    | 345                    | 44.8            | office planning | 389.8                   |
|           | R. Tunggu                                     | 1.4           | 20                     | 28                     | 5.6             | office planning | 33.6                    |
|           | R. Resepsionis                                | 2.4           | 3                      | 7.2                    | 1.44            | office planning | 8.64                    |
|           | Ruang Pertemuan Besar (2)                     | 2             | 100                    | 200                    | 40              | office planning | 240                     |
|           | Ruang Pertemuan Sedang (3)                    | 2             | 60                     | 120                    | 24              | office planning | 144                     |
|           | Rooftop                                       | 7             | 60                     | 408                    | 102             | asumsi          | 510                     |
| <b>b</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>         |               |                        |                        |                 |                 | 45.6                    |
|           | Mushola (kantor)                              | 1.5           | 20                     | 30                     | 6               | neufert         | 36                      |
|           | Ruang Wudhu                                   | 1             | 8                      | 8                      | 1.6             | asumsi          | 9.6                     |
| x 10 lt   |   |               |                        |                        |                 |                 | 456                     |

| Sub Total |   |               |                   |                        |                 |             | 1781                    |
|-----------|---|---------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| V         | Area Fasilitas Umum dan Jasa                    |               |                   |                        |                 |             |                         |
|           | Nama Ruang                                      | Standar Ruang | Kapasitas (orang) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung</b>          |               |                   |                        |                 |             | 319                     |
|           | Lounge  | 2             | 30                | 60                     | 12              | asumsi      | 72                      |
|           | Restoran  | 1.5           | 100               | 150                    | 30              | asumsi      | 180                     |
|           | Restoran Cafeteria                              | 1             | 30                | 30                     | 6               | asumsi      | 36                      |
| <b>b</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Servis</b>             |               |                   |                        |                 |             | 31.5                    |
|           | Dapur Café (3)                                  | 0.45/cover    | 45                | 20.25                  | 4.05            | handbook    | 24.3                    |
|           | Dapur Cafeteria (1)                             | 0.2/cover     | 30                | 6                      | 1.2             | handbook    | 7.2                     |
| Sub Total |   |               |                   |                        |                 |             | <b>319.5</b>            |
| VI        | Area Utilitas dan Servis                        |               |                   |                        |                 |             |                         |
|           | Nama Ruang                                      | Standar Ruang | Kapasitas (orang) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data | Total (m <sup>2</sup> ) |
| <b>a</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Servis Basement</b>    |               |                   |                        |                 |             | 778.8                   |
|           | R. ME   | 300           | 1                 | 300                    | 60              | asumsi      | 360                     |
|           | R. Genset                                       | 200           | 1                 | 200                    | 40              | asumsi      | 240                     |
|           | Waste Treatment                                 | 64            | 1                 | 64                     | 12.8            | asumsi      | 76.8                    |
|           | Gudang  | 40            | 1                 | 40                     | 8               | asumsi      | 48                      |
|           | R. staff, loker                                 | 1.2           | 50                | 43.2                   | 10.8            | asumsi      | 54                      |
|           | Reservoir                                       | 0.1           | 800               |                        | -               | s.b.tinggi  | 24m <sup>3</sup>        |
| <b>b</b>  | <b>Kelompok Ruang Fungsi Lantai Transisi-ME</b> |               |                   |                        |                 |             | 488                     |
|           | R. AHU  | 20            | 1                 | 20                     | 4               | asumsi      | 24                      |
|           | R. Panel  | 20            | 4                 | 80                     | 16              | asumsi      | 24                      |
| <b>c</b>  | <b>Kelompok Ruang Servis Tipikal</b>            |               |                   |                        |                 |             | 480                     |
|           | R. Kontrol panel dan shaft                      | 4             | 1                 | 4                      | 0.8             | asumsi      | 4.8                     |
|           | Shaft   | 2             | 1                 | 2                      | 0.4             | asumsi      | 2.4                     |
|           | R. Cleaning Service                             | 4             | 1                 | 4                      | 0.8             | asumsi      | 4.8                     |
|           | Gudang  | 10/unit       | 1                 | 10                     | 2               | asumsi      | 12                      |
| <b>d</b>  | <b>Kelompok Ruang Servis Komersial</b>          |               |                   |                        |                 |             | 16.2x10<br>=162         |
|           | R. Kontrol panel dan shaft                      | 3             | 1                 | 3                      | 0.6             | asumsi      | 3.6                     |
|           | Shaft   | 9             | -                 | 9                      | -               | asumsi      | 9                       |
|           | R. Cleaning Service dan                         | 3             | 1                 | 3                      | 0.6             | asumsi      | 3.6                     |

|                    |               |               |                   |                        |                 |             |                         |
|--------------------|---------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                    | Gudang        |               |                   |                        |                 |             |                         |
| Sub Total          |               |               |                   |                        |                 |             | <b>1.420</b>            |
| VI<br>I            | Area Parkir   |               |                   |                        |                 |             |                         |
|                    | Nama Ruang    | Standar Ruang | Kapasitas (orang) | Luas (m <sup>2</sup> ) | Sirkulasi (20%) | Sumber Data | Total (m <sup>2</sup> ) |
|                    | Parkir Mobil  | 12.5          | 80                | 1000                   | 200             | neufert     | 1200                    |
|                    | Parkir Motor  | 1.5           | 100               | 150                    | 30              | neufert     | 180                     |
|                    | Parkir Sepeda | 1.2           | 50                | 60                     | 12              | neufert     | 72                      |
| Sub Total          |               |               |                   |                        |                 |             | <b>1352</b>             |
| Total tanpa parkir |               |               |                   |                        |                 |             | 14.600                  |
| TOTAL LUAS LANTAI  |               |               |                   |                        |                 |             | 15.952                  |