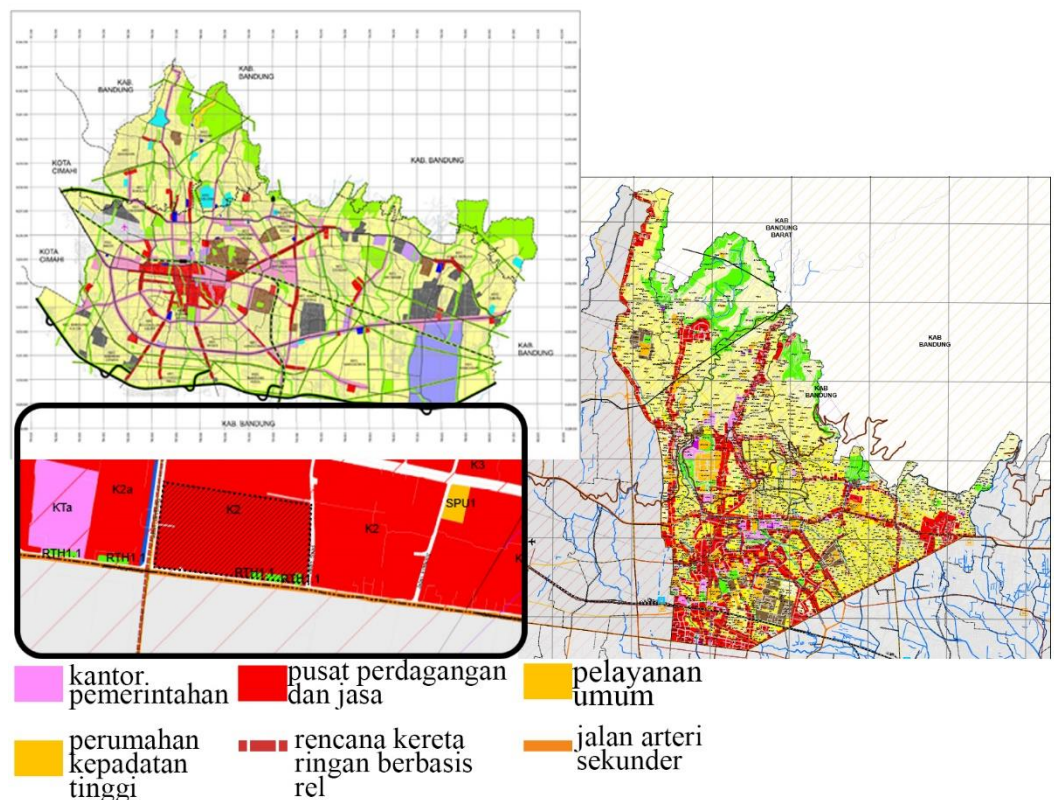


BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

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.



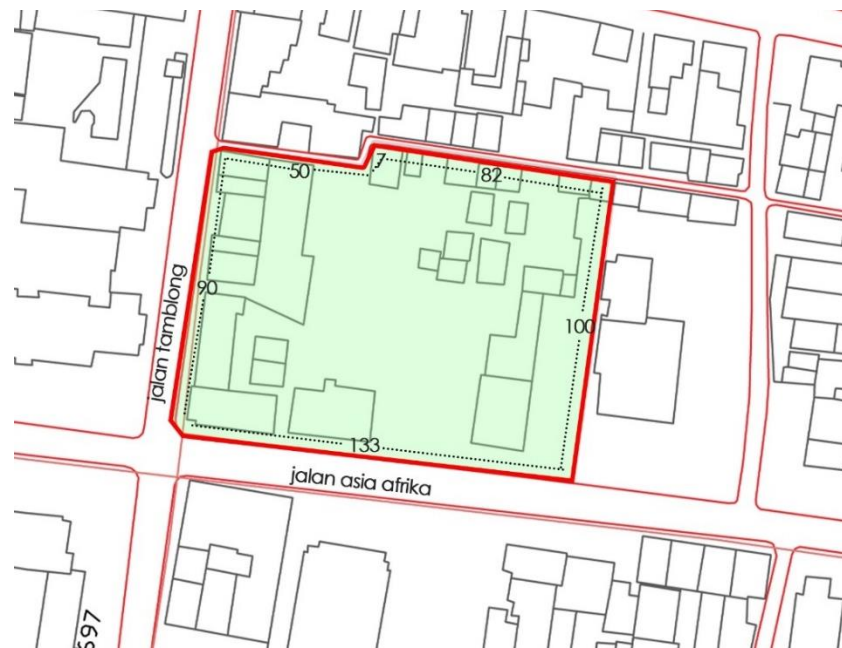
Gambar 5. 1 Tata guna lahan asia afrika
Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung, 2017

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,

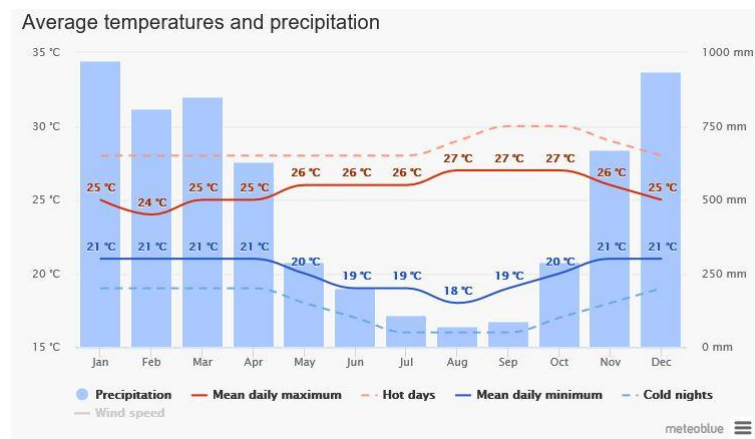
dan disepanjang sisi barat terdapat bangunan konservasi yang akan di alih fungsikan menjadi stasiun monorel.



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

b. Iklim

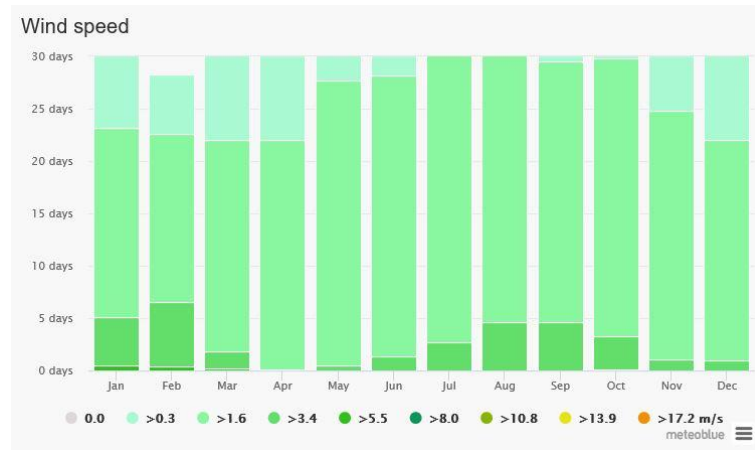
Rata – rata suhu lokasi tapak



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

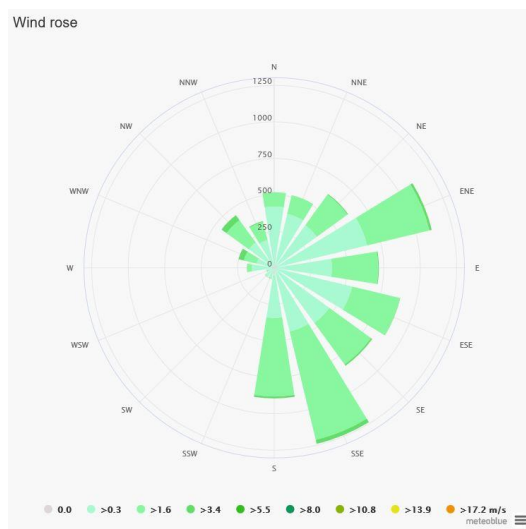
Suhu maximum berada di titik 27⁰C. pada bulan agustus hingga September, dan suhu terendah pada bulan agustus 18⁰C.

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

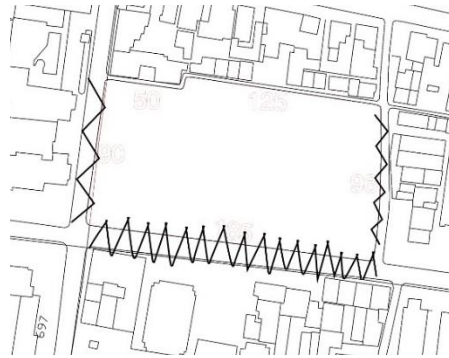


Gambar 5. 5 Arah angin di lokasi tapak
 Sumber: meteoblue web, 2017

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

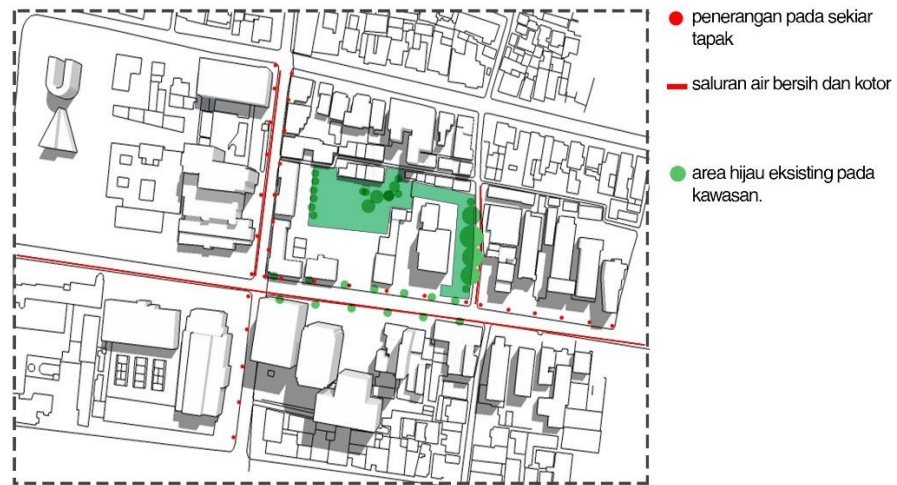
Bangunan yang terletak di sepanjang jalan Asia Afrika merupakan bangunan komersial dan perkantoran, dimanaa muka bangunan menghadap ke jalan utama yaitu jalan Asia Afrika.

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



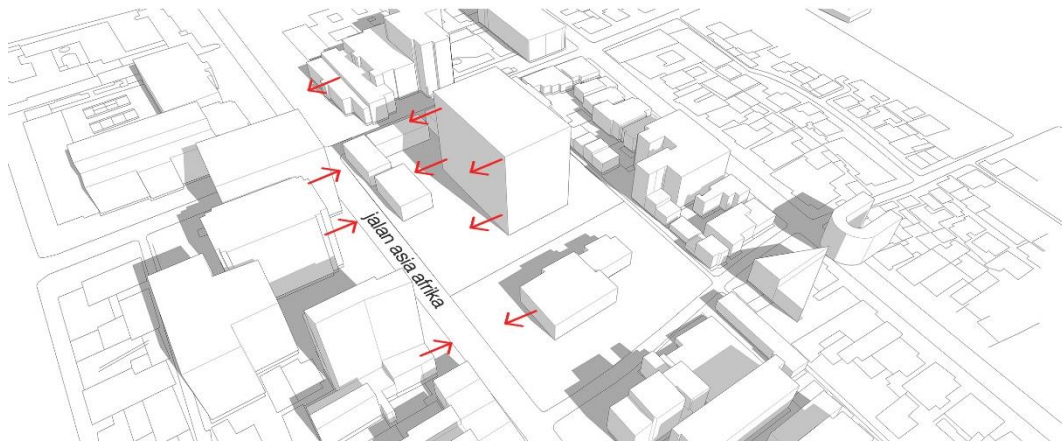
Gambar 5. 10 Sirkulasi dalam tapak
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017

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

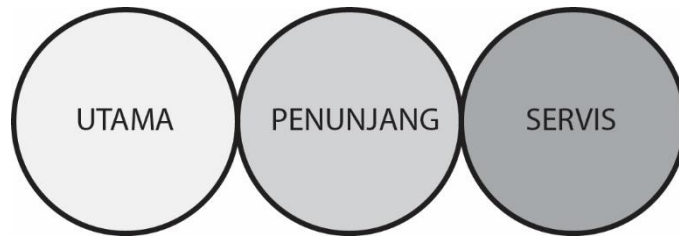
3. Sistem utilitas bangunan

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 elektrik)
- 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

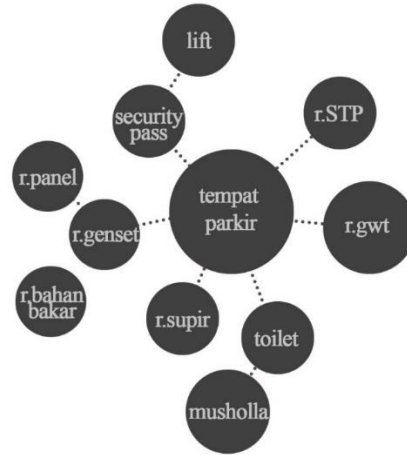
No	Utama	Penunjang	Servis
1	Lobby R. Informasi R. Kerja Resepsionis R. Direksi R. manajer R. Sekretaris R. Tenaga ahli R. arsip R. Rapat	R. Tunggu R. Ibadah R. Makan/ restoran Ritel ATM Center Café/Lounge/Bar <i>Child Care</i> Parkir Lift Tangga Darurat <i>Security Pass</i> <i>Smoking Area</i> <i>Public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

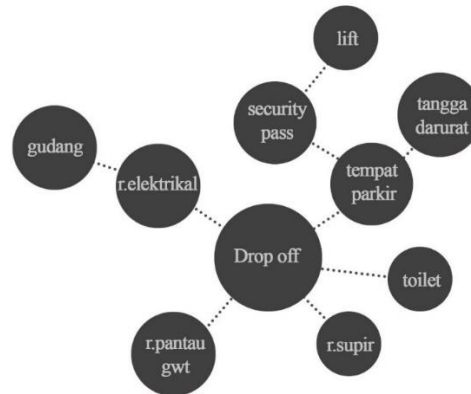
umum dan jasa, keenam area utilitas dan parkir dan terakhir *Public Space Area*.

3. Hubungan Ruang Kantor Sewa

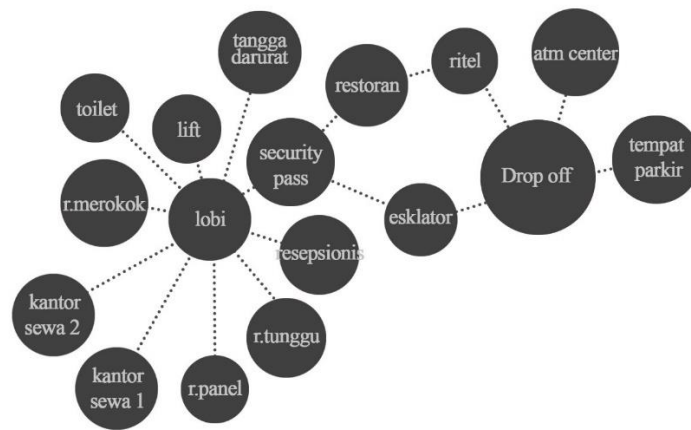
Bubble diagram yang menghubungkan ruang-ruang di dalam kantor sewa



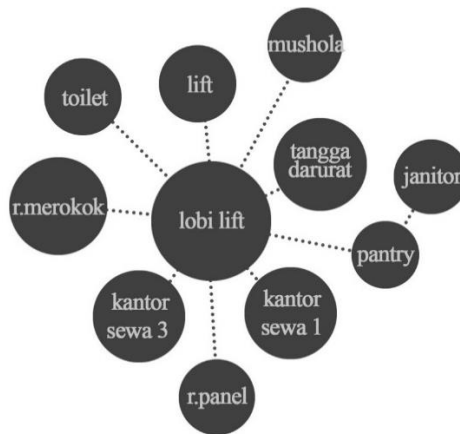
Gambar 5. 13 Bubble diagram basement
Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



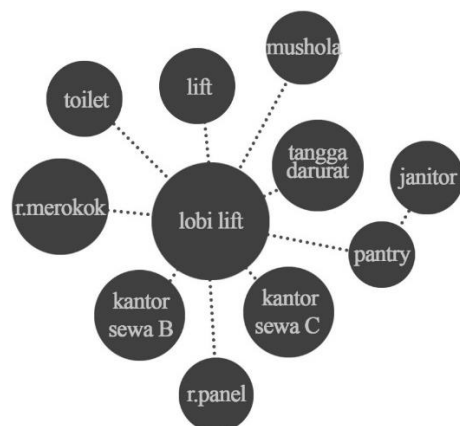
Gambar 5. 14 Bubble diagram lantai dasar
Sumbe: dokumentasi pribadi, 2017



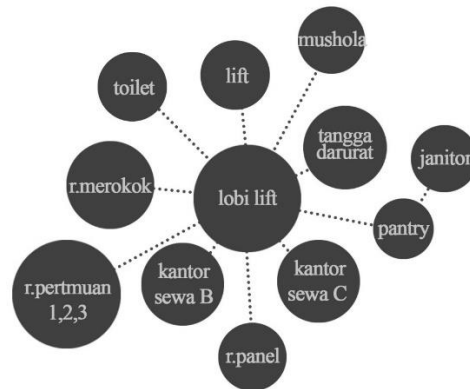
Gambar 5. 15 Bubble diagram lantai 1
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



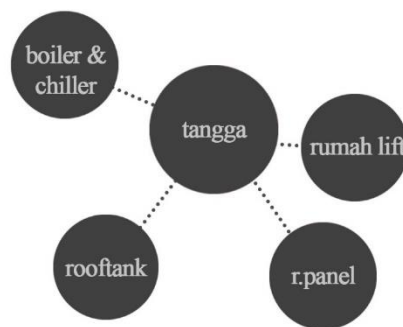
Gambar 5. 16 Bubble diagram lantai 2
 Sumber: dokumentasi pribadi, 2017



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 ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Utama						80.4
	R. Pengelola	13.4	5	68.4	17.1	neufert	80.4
	Sub Total						80.4
II Area Penyewa							
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Utama						
	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 2700

	Kantor sewa 3	7	6	40	10	asumsi	50x34 1700
Sub Total							9860
III	Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor Tipikal						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang/unit)	Luas (m ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Pendukung						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 2=576
b	Kelompok Ruang Fungsi Tambahan						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							1138.5
IV	Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Pendukung Kantor						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	Kelompok Ruang Fungsi Tambahan						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 ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Pendukung						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	Kelompok Ruang Fungsi Servis						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							319.5
VI	Area Utilitas dan Servis						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
a	Kelompok Ruang Fungsi Servis Basement						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 ³
b	Kelompok Ruang Fungsi Lantai Transisi-ME						488
	R. AHU	20	1	20	4	asumsi	24
	R. Panel	20	4	80	16	asumsi	24
c	Kelompok Ruang Servis Tipikal						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
d	Kelompok Ruang Servis Komersial						16.2x10 =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							1.420
VI I	Area Parkir						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m ²)	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m ²)
	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							1352
Total tanpa parkir							14.600
TOTAL LUAS LANTAI							15.952