

## **BAB III**

### **DESKRIPSI PROYEK**

#### **3.1. Gambaran Umum**

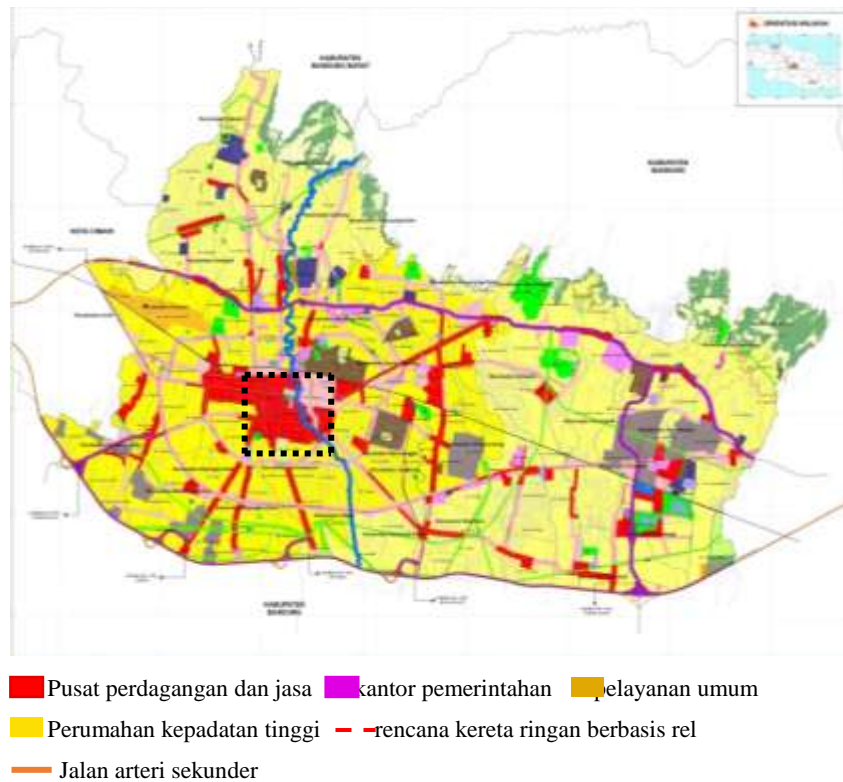
1. Judul Proyek : Kantor Sewa
2. Lokasi : Jalan Naripan-Jalan Tamblong, Kelurahan Kebon Pisang, Kecamatan Sumur Bandung
3. Luas Lahan :  $\pm 8263.61 \text{ m}^2$
4. Luas bangunan :  $\pm 20740 \text{ m}^2$
5. Tinggi Bangunan : 37.5 m
6. Pemilik bangunan : Perusahaan Swasta
7. Sumber Dana : Perusahaan Swasta
8. Jenis Kantor Sewa : Kantor Jasa
9. Jenis Penyewaan : Sistem sewa majemuk
10. Kelengkapan Fasilitas :
  - Ruang pertemuan/ruang rapat
  - Restoran, Café
  - *Smoking Area*
  - *Co-working Space*

#### **3.2. Rona Lingkungan**

##### **3.2.1. Peraturan Daerah**

Lokasi yang tepat untuk mendirikan kantor sewa merupakan lokasi yang terletak di pusat kawasan komersial dalam suatu kota. Lokasi tapak terpilih berada di SWK (Sub Wilayah Kota) Cibeunying. Berdasarkan RDTR Kota Bandung SWK ini memiliki kawasan komersial terbesar diantara SWK lain di Kota Bandung. Luas sebaran Zona Pedagangan adalah sebesar 121,82 Ha, sedangkan sebaran Zona Jasa yakni seluas 498,78 Ha. Kawasan lokasi terpilih berada tepat disisi area PPK (Pusat Pelayanan Kota) Alun-alun Kota Bandung dengan peruntukkan lahan yang rata-rata berfungsi sebagai area komersial, baik zona

perdagangan maupun zona jasa sehingga, menurut RDTR Kota Bandung kawasan ini ditetapkan sebagai kawasan strategis ekonomi Kota Bandung.



Gambar 3.1. Pola Tata Ruang Kota Bandung

(Sumber : RTRW Kota Bandung, 2016)

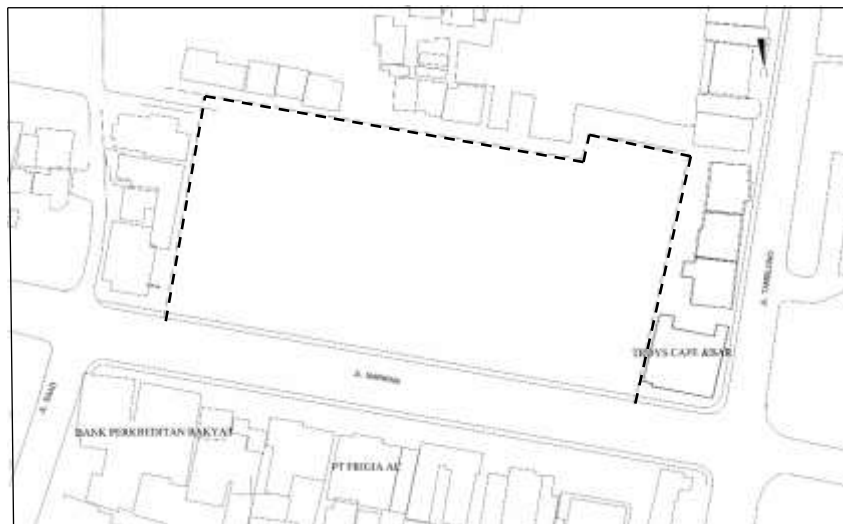
Menurut Marlina (2008) selain berada di pusat kawasan komersial dalam suatu kota, lokasi tapak yang ditetapkan idealnya berada di pusat perkantoran baik perkantoran milik swasta maupun pemerintahan. Hal tersebut dikarenakan adanya jaringan yang harus tercipta dalam hubungan ekonomi dan interaksi bisnis antar perusahaan yang satu dan yang lainnya. Sementara itu, bangunan perkantoran milik swasta di Kota Bandung pada umumnya berlokasi di koridor Asia Afrika.

Dalam pencapaiannya, dibutuhkan lokasi tapak dengan aksesibilitas tinggi, dilintasi angkutan umum dalam kota, serta dikelilingi jalan arteri maupun kolektor. Beberapa jalan arteri dan kolektor pada kawasan yang telah ditentukan adalah Jalan Asia Afrika, Jalan Tamblong, Jalan Gatot Subroto dan Jalan Sunda. Selain itu, untuk mendirikan kantor sewa vertikal, idealnya, lokasi tapak memiliki peraturan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) yang tinggi. Sehingga luas bangunan dapat dimaksimalkan mengikuti jumlah lantainya. Hal ini dimaksudkan untuk

dapat menciptakan bangunan komersial yang dapat memberikan untung yang sebesar-besarnya.

Lokasi terpilih berada di sisi Jalan Tamblong dengan hirarki jalan adalah Jalan Kolektor. Jalan Tamblong dilalui beberapa angkutan umum dalam kota, sehingga pencapaian dari beberapa titik di Kota Bandung dapat dicapai dengan angkutan umum tersebut. Nilai KLB tapak pada sisi jalan ini juga tergolong tinggi, yaitu sebesar 3,6.

Berikut ini adalah lokasi kantor sewa yang dinilai tepat dengan memperhatikan kedekatan antarbangunan kantor sewa yang satu dengan lainnya serta dengan mempertimbangkan pemilihan jalan yang mengelilingi tapak dengan nilai aksesibilitas tinggi.



Gambar 3.2. Lokasi Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan RDTR Kota Bandung untuk bangunan jasa yang berlokasi di pusat pelayanan kota adalah:

KDB maksimal : 70%

KDB yang digunakan : 40% x 8263.61 m<sup>2</sup>

: 3305.4 m<sup>2</sup>

KLB maksimal : 29748-6610

: 23138/1364

: 14.7=15 lantai maksimal

GSB Jalan Naripan : 8 meter

Muhammad Dzikri Fadhilah, 2017

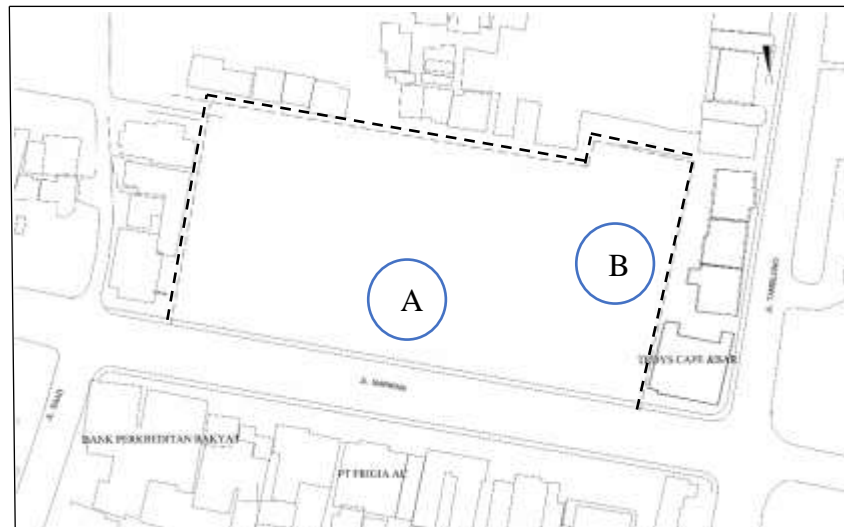
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR SEWA

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

### 3.2.2. View Lokasi

#### a. View ke Dalam Tapak

Lokasi di sekitar tapak merupakan bangunan merupakan bangunan komersial seperti bank, asuransi, kantor, cafe,ruko.



Gambar 3.3. Keyplan View ke Dalam Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)



Gambar 3.4. View A ke Dalam Tapak

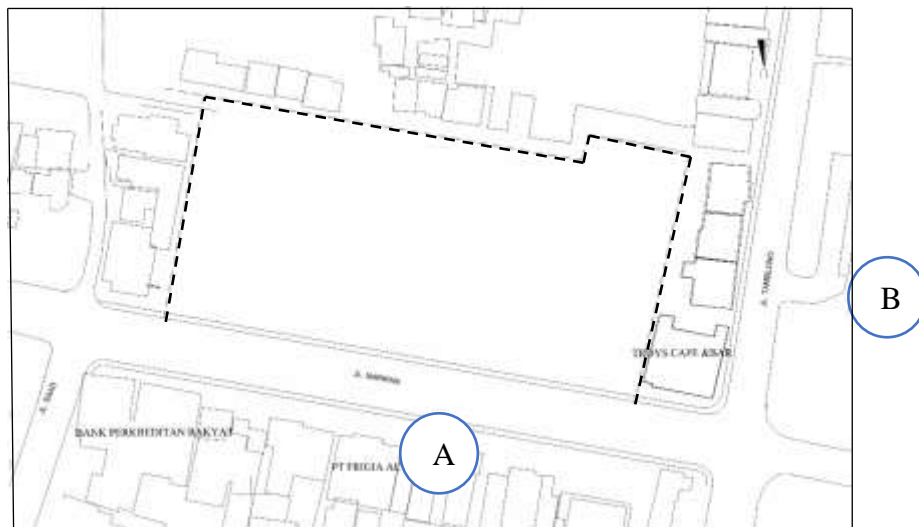
(Sumber: Google Street View, 2017)



Gambar 3.5. View B ke Dalam Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

b. View ke Luar Tapak



Gambar 3.6. Keyplan View ke Luar Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)



Gambar 3.7. View A ke Luar Tapak

(Sumber: Google Street View, 2017)



Gambar 3.8. View B ke Luar Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

### 3.3. Program Kegiatan/Kebutuhan Ruang

#### 3.3.1. Kegiatan Dalam Bangunan

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan di kantor sewa ini secara garis besar dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Aktivitas Utama
  - 1) Bekerja
  - 2) Rapat
  - 3) Interaksi bisnis
- b. Aktivitas Penunjang
  - 1) Makan dan Minum
  - 2) Ibadah
- c. Aktivitas Servis
  - 1) Mengelola administrasi, keuangan dan pemasaran gedung
  - 2) Melakukan pengawasan ketertiban gedung
  - 3) Menyambut tamu
  - 4) Menjaga keamanan gedung
  - 5) Membersihkan dan merawat fasilitas gedung

#### 3.3.2. Pelaku Kegiatan

Menurut pola kegiatan aktivitas yang terjadi pada kantor sewa, maka penggunaannya adalah penyewa yaitu pimpinan perusahaan dan staff perusahaan. Yang kedua adalah pengelola, yaitu bagian administrasi pengelola bangunan dan service. Lalu yang ketiga adalah pengunjung, yaitu pengunjung perusahaan, fasilitas publik, maupun tamu pengelola.

Muhammad Dzikri Fadhilah, 2017

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR SEWA

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



- a. Pelaku dalam Aktivitas Utama
  - 1) Penyewa
  - 2) *Klien* Penyewa
- b. Pelaku dalam Aktivitas Penunjang
  - 1) Penyewa
    - Penyewa yang hendak makan dan minum
    - Penyewa yang melakukan aktivitas peningkatan kesehatan
    - Penyewa yang melaksanakan aktivitas ibadah
    - Penyewa yang menitipkan anak
  - 2) Tamu
    - Tamu yang hendak makan dan minum
    - Tamu yang melakukan aktivitas kesehatan
    - Tamu yang melakukan aktivitas ibadah
    - Tamu yang menitipkan anak
- c. Pelaku dalam Aktivitas Servis
  - 1) *Building Manager*
  - 2) *Wakil Manager*
  - 3) Sekretaris
  - 4) *Front Office*
  - 5) Keuangan
  - 6) Pemasaran
  - 7) *Tennancy*
  - 8) Akuntansi
  - 9) Keamanan
  - 10) HRD
  - 11) *Engineering* (Sipil, Plumbing, Mekanikal dan Elektrikal)
  - 12) Perawatan dan Kebersihan Gedung

Dari kegiatan yang ada pada kantor sewa, program ruang dalam bangunan terbagi menjadi 3 bagian yaitu fungsi bangunan utama, penunjang dan servis. Berikut adalah tabel program ruang dalam bangunan kantor sewa:

FUNGSI	PENGELOLA	PENYEWA	PENGUNJUNG
Utama	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Pengelola</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Kerja Sewa</li> <li>• Co-Working Space</li> <li>• Ruang Pertemuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lobby</li> <li>• Resepsionis</li> </ul>
Penunjang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Tunggu</li> <li>• Ruang Ibadah</li> <li>• Ruang Makan/ Restoran</li> <li>• Smoking Area</li> <li>• ATM Center</li> <li>• Main Entrance</li> <li>• Café/Lounge/Bar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkir</li> <li>• Lift (manusia &amp; barang)</li> <li>• Lobby Lift</li> <li>• Tangga Darurat</li> <li>• Security Pass</li> <li>• Retail Space</li> </ul>	
Servis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Security</li> <li>• Gudang</li> <li>• WC/Toilet</li> <li>• Pantry</li> <li>• Janitor</li> <li>• R. AHU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Panel</li> <li>• Ruang ME</li> <li>• Ruang Mesin Lift</li> <li>• Koker Sampah</li> <li>• Ruang Chiller, Boiler</li> <li>• Ruang Genset</li> </ul>	

Tabel 3.1. Program Ruang  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2017)



### 3.4. Studi Banding Proyek sejenis

#### 1. Wisma HSBC

Wisma HSBC terletak di Jl. Asia Afrika no 116.



Gambar 3.9. Gedung Wisma HSBC  
(Sumber: <http://www.skyscrapercity.com>)

##### a. Tata ruang luar

Ruang luar wisma HSBC terdiri dari pintu masuk dan pintu keluar, pos jaga dan area drop off di bagian sisi utara bangunan.

##### b. Tata Letak bangunan

Tata letak bangunan wisma HSBC menggunakan sistem monolit atau bangunan tunggal dengan fasad utama menghadap ke utara Jalan Asia Afrika.

##### c. Fasilitas

Fasilitas yang diberikan di wisma HSBC oleh pengelola ACA. Terdapat kantin kecil di basement dua dengan kondisi yang kurang layak untuk dijadikan tempat makan, karena berdekatan dengan parkir kendaraan, dan area sistem utilitas pompa air sumur, fasilitas penunjang lainnya yaitu lahan parkir yang kurang karena ketersediaan lahan parkir kendaraan mobil hanya 80 kantung parkir, dan 200 kantung parkir motor, lift, tangga darurat, toilet, *meeting room* merupakan fasilitas penunjang bersama bagi perusahaan-perusahaan yang ada di dalam wisma HSBC.

#### d. Massa dan ruang

Bentuk masa bangunan Wisma HSBC cenderung berbentuk persegi panjang. Bangunan Wisma HSBC memiliki 9 lantai dengan masing masing lantai memiliki fungsi yang berbeda, yaitu:

##### 1) Basement

Basement terdiri dari 2 lantai, dengan fungsi sebagai lahan parkir, Akses sirkulasi vertical lift dan tangga darurat, ruang ruang utilitas.

##### 2) Lantai 1-3

Lantai 1 hingga 3 merupakan bank HSBC sebagai *anchor tenant*. Lantai 1 merupakan zona publik bagi nasabah atau tamu HSBC, lantai 2 dan 3 office bank HSBC yang merupakan kawasan semi private.

##### 3) 4-8

Lantai 4 hingga 8 merupakan perusahaan-perusahaan jasa keuangan yang berasal dari mancanegara dan lokal, pada lantai ini setiap lantai di sewa oleh beberapa jenis perusahaan, sehingga Wisma HSBC merupakan jeni sbangunan kantor sewa dengan sistem sewa majemuk.

##### 4) Lantai 9

Pada lantai 9 digunakan sebagai area servis diperuntukkan bagi ruang-ruang utilitas, berupa rumah lift, roof tank, intake outake sirkulasi udara dalam bangunan, sinyal penguat seluler berupa antenna telkomsel dan xl.

##### 5) Ruang Pengelola

Ruang pengelola terdapat di lantai 6. Pengelola gedung ini merupakan PT Asia Griya Makmur. Pada ruang pengelola haya terdiri area informasi, area building, ruang tamu, satu pantry dan balkon.

#### e. Pelaku Kegiatan

##### 1) Penyewa

Terdapat 17 perusahaan penyewa dengan jenis perusahaan yang berbeda-beda, yang berasal dari luar negeri dan dalam negeri.

##### 2) Pengelola dan Karyawan

Pengelola bangunan dan karyawan di tugaskan untuk mengelola seluruh sistem bangunan mulai dari tamu, hingga maintenance bangunan.

### 3) Pengunjung

#### f. Sistem Sewa

Sistem sewa yang digunakan yaitu dengan sistem net area, dengan perhitungan jumlah luas yang di sewa berdasarkan meter persegi, harga yang diberikan permeter persegi dan harga servis charge yaitu 150 ribu m<sup>2</sup>.

#### g. Sistem utilitas

Sistem utilitas, lift, tangga darurat, *smoke detector*, speaker, sprinkler tersedia di bangunan tersebut, pengolahan limbah air kotor di tampung pada bak SPT yang diolah menjadi air layak pakai untuk menyiram tanaman, air kloset saja. Letak bak SPT terdapat di basement satu, lalu untuk mesin travo listrik terletak di basement satu dengan mesin pembagi dan travo listrik terpisah berjauhan.