

BAB II

DESKRIPSI UMUM

1.2 Deskripsi Proyek

Pengertian

Menurut Pusat Bahasa (2011), kantor memiliki fungsi ruangan dimana seseorang Mengatur pekerjaannya atau tempat bekerjanya, sementara menyewakan diartikan sebagai suatu aktivitas yang memungkinkan seseorang untuk menggunakan meminjam sesuatu dengan membayar.

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Tingkat II No. 14 Tahun 1998 tentang Bangunan Gedung, suatu bangunan lystem yang diperuntukkan bagi pengelolaan administrasi atau Perdagangan dan lystem perkantoran sebagai lystem yang terletak pada Sebagian bangunan dimana setiap jenis penghuninya memerlukan lystem alarm otomatis.

Menurut Hunt (1993) Suatu bangunan yang melayani transaksi bisnis secara professional disebut kantor sewa. Fungsi kantor sebagai penyewa pada suatu ruang yang di pakai dimana ruangan di dalamnya terdapat beberapa ruang dengan fungsi yang sama.

Deskripsi Proyek

Judul Proyek	: Perencanaan Kantor Sewa
Jenis Proyek Fiktif	: Fiktif
Peruntukan Lahan	: Barang dan Jasa
Pemilik Protek	: Swasta
Sumber Dana	: Swasta
Lokasi	: Jl. Laswi Kacapiring, Kec. Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat

KDB	: 70%
KLB	: 2.1
KDH	: 20%
GSB	: 15m
Tinggi Maksimal	: 147 m
Luas Lahan	: 10.000m ²
Luas Bangunan	: 7.000
Batas Lahan	
Barat Daya	: Jl. Laswi
Utara	: Jl. Sukabumi
Timur Laut	: Lahan Kosong
Timur	: Lahan Kosong
Selatan	: Lahan Kosong

1.3 Program Kegiatan

Fungsi memiliki 3 Kegiatan sebagai berikut;



Gambar 1.2 Program Kegiatan
Sumber; Doc. Pribadi

Kegiatan Utama

Kegiatan utama dalam kantor meliputi Fungsi dasar seperti

- Kerja
- Rapat

Kegiatan Penunjang

Kegiatan penunjang dalam kantor yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan penyewa Gedung seperti

- Cafe
- Gedung Serba Guna
- ATM
- Kantin

Kegiatan Service

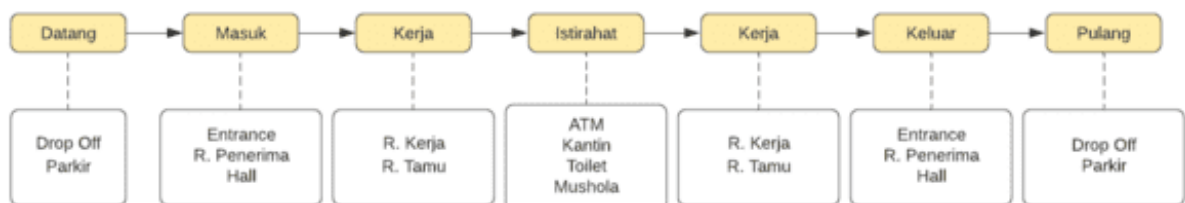
Kegiatan penunjang dalam kantor yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan penyewa Gedung seperti

- Kegiatan Mengelola dan merawat fasilitas Gedung
- Kegiatan mengelola secara administrasi gedung
- Menjaga keamanan dan kebersihan gedung

2.2.1 Alur Aktivitas

Alur kegiatan pertama yang ada pada Kantor Sewa adalah alur kegiatan dari penyewa dan Pengelola Gedung

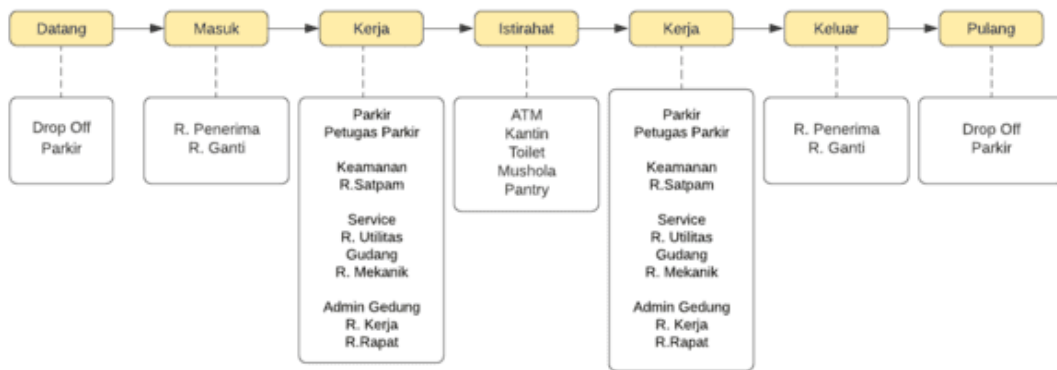
Alur Aktivitas Penyewa



Gambar 2.2 1 Alur Aktivitas Penyewa

Sumber; Doc. Pribadi

Alur Aktivitas Pengelola Gedung



Gambar 2.2 2 Alur Aktivitas Pengelola
Sumber; Doc. Pribadi

Kebutuhan Ruang

Setelah dibuatnya alur kegiatan seperti pada poin sebelumnya, kebutuhan ruang untuk kebutuhan kantor Sewa dapat diurutkan dan dikelompokkan seperti pada poin-poin di bawah ini:

Pengelola		
Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
GM Sekretaris GM Marketing Manager Marketing Staff Accounting Manager Accounting Staff Retail Advertising dan Promotion	Datang	Parkir/Drop off
	Kerja	Ruang GM Ruang Sekertatis Ruang Manager Ruang Staff Ruang Pemasaran Ruang Personalia Ruang Meeting
	Administrasi	Ruang Direktur
	Makan	Kantin/ Food Court
	Ibadah	Mushola
	Marketing	Ruang Pemasaran
	Metabolisme	Lavatory
House Keeping Staff House Keeping	Datang	Parkir
	Mengganti pakaian	R. Ganti, Loker,
	Kerja	Gudang
	Meeting	Taman/R. Meeting
	Makan Minum	Food Court/Kantin
Ibadah	Mushola	

	Metabolisme	Lavatory
Teknisi	Datang	Parkir
Staff Teknisi	Mengganti pakaian	R. Ganti, Loker,
	Kerja	R. utilitas
	Meeting	R. Meeting
	Makan Minum	Food Court/Kantin
	Ibadah	Mushola
	Metabolisme	Lavatory
Keamanan	Datang	Parkir
	Mengganti pakaian	R. Ganti, Loker,
	Kerja	Pos jaga
	Meeting	R. Meeting
	Makan Minum	Food Court/Kantin
	Ibadah	Mushola
	Metabolisme	Lavatory
Pakir Valet	Datang	Parkir
	Mengganti pakaian	R. Ganti, Loker,
	Kerja	Pakir
	Meeting	R. Meeting
	Makan Minum	Food Court/Kantin
	Ibadah	Mushola
	Metabolisme	Lavatory

Table 2.2 1 Kebutuhan Ruang Pengelola
Sumber; Doc. Pribadi

Service		
Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Pegawai/petugas (parkir, Cleeaning Servis, M&E, keamanan)	Datang	Parkir
	Ganti Pakaian	R. Ganti Pakaian
	Bekerja (Cleaning,Parking Valet, Keamanan,Utilitas)	R. Kerja (R.Satpam, house keeping, R. Teknisi)
	Menyimpan Alat	Gudang Janitor R. Genset R. Chiller R. Travo AHU R. Mesin Lift
	Makan Minum	Food Court/ Kantin
	Ibadah	Mushola Tempat Whudu
	Metabolisme	KM/Wc Janitor

Table 2.2 2 Kebutuhan Servie
Sumber; Doc. Pribadi

Penunjang		
Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan ruang
Penyewa dan Pengeloa	Datang	Parkir
	membeli barang,	Retail
	mengambil uang	ATM
	santai	Cafe
	makan minum	Kantin/Food Court
	ibadah	Mushola
	metabolisme	Lavatory

Table 2.2 3 Kebutuhan Ruang Pengunjung
Sumber; Doc. Pribadi

Kedekatan Ruang

Dari banyaknya ruang yang dibutuhkan untuk kebutuhan kantor Sewa, dapat dibuat kedekatan antar ruangan-ruangan tersebut sesuai dengan pengelompokkannya. Kedekatan ruang dapat di simpulkan pada gambar berikut ini:

Zona Penerima



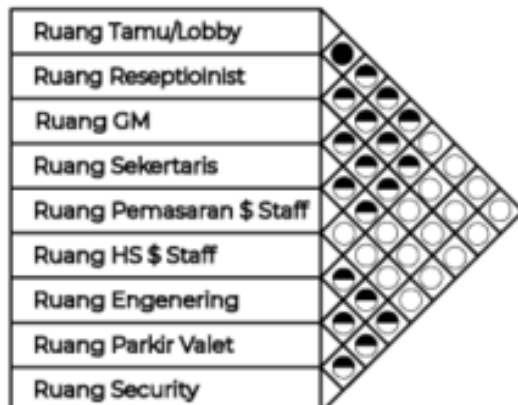
Gambar 2.2 3 Zona Penerima
Sumber; Doc. Pribadi

Zona Akomodasi



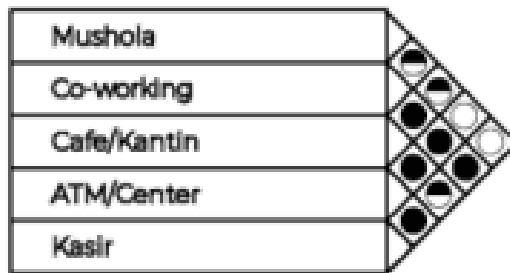
Gambar 2.2 4 Zona Akomodasi
Sumber; Doc. Pribadi

Zona Pengelola



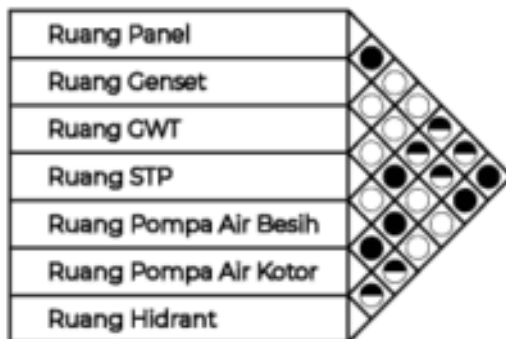
Gambar 2.2 5 Zona Pengelola
Sumber; Doc. Pribadi

Zona Penunjng



Gambar 2.2 6 Zona Pengunjung
Sumber; Doc. Pribadi

Zona Service



Gambar 2.2 7 Zona Service
Sumber; Doc. Pribadi

Besaran Ruang

Setelah dibuatnya daftar dan kedekatan dari kebutuhan ruang hotel dan convention, dibuat juga luas untuk kebutuhan-kebutuhan ruang tersebut. Luas dari kebutuhan hotel dan convention adalah sebagai berikut:

Office

Office							
Fungsi	Ruang	kapasitas	Standart	Luas Kebutuhan m2	Jumlah unit	Luas Real m2	Sumber
Kantor	Unit sewa	6	247m2/Grup	1482	14	20784	PP
Lobby	Hall	100	1,6m2/O	160	1	160	DA
	Receprionist	2	2,m2/U	4	1	4	DA
Meeting Room	Small Room	12	2/m2	24	2	48	DA
	Big Room	24	2m2/O	48	1	48	DA
	Jumlah					21000	
	Sirkulasi 20%					4201	
	Total					25201	

Table 2.2 4 Kebutuhan Ruang Kantor
Sumber; Doc. Pribadi

Pengelola

Fungsi	Ruang	kapasitas	Standart	Luas Kebutuhan m2	Jumlah unit	Luas Real	Sumber
Bekerja	GM	1	13,4m2/O	13.4	1	13.4	DA
	Sekretaris	1	6,7m2/O	6.7	1	6.7	DA
	R. Admin dan Staff	4	9,30 m2/m2	37.2	1	37.2	DA
	R. Pemasaran dan Staff	4	9,30/m2	37.2	1	37.2	DA
	R. Engineer Dan Staff	4	9,30/m2	37.2	1	37.2	DA
	R. Reseptionist	1	2/m2	2	1	2	A
	R. Rapat	10	2m2/O	20	1	20	DA
	R. Lobby dan Tamu	5	4m2/O	20	1	20	DA
	Arsip	5	0,9m2/U	4.5	1	4.5	TSS
	R. Security dan Staff	5	9,30 m2/m2	46.5	1	46.5	DA
	R. House Keeping dan Staff	5	9,30 m2/m2	46.5	1	46.5	DA

	R. Parkir Valet dan Staff	5	9,30 m ² /m ²	46.5	1	46.5	DA
	Gudang	1	5m ²	5	1	5	A
Lavatory	Pantry	1	5,2m ² /O		1		
	Toilet Pria	3Lavatory 3 urinoir 2 watafle	2,7m/Lavatory 0,8m ² /Uri noir 0,9m ² /W astafel	12,3	1	12,3	TSS
	Toilet Wanita	3Lavatory 3Wastafle	2,7m/Lavatory 0,9m ² /W astafel	10,8	1	10,8	TSS
	Jumlah					342.8	
	Sirkulasi 20%					68.56	
	Total					411.36	

Table 2.2 5 Besaran Ruang Pengelola
Sumber; Doc. Pribadi

Penunjang

Fungsi	Ruang	kapasitas	Standart	Luas Kebutuhan m ²	Jumlah unit	Luas Real	Sumber
Retail	Unit Sewa	1	50m ² /U	50	10	500	DA
	Gudang	1	5m ² /O	5	1	5	A
ATM Center	Atm Booth	1	2m ² /U	2	6	12	A
Food Court	Area makan	200	0.6m ² /O	120	1	120	DA
Kafeteria	Area Makan	200	1,5m ² /O	300	1	300	DA
	Gudang	1	5m ² /u	5	1	5	A
CO-Working Space	Sewa Meja	1	4m ² /O	200	1	800	DA
Ibadah	Mushola	10 Orang	2m ² /O	20	1	20	PP
	Jumlah					1762	
	Sirkulasi 20%					352.4	
	Total					21114.4	

Table 2.2 6 Besaran Ruang Pengunjung
Sumber; Doc. Pribadi

Besaran Utilitas

Fungsi	Ruang	kapasitas	Standart	Luas Kebutuhan m2	Jumlah unit	Luas Real	Sumber
Tranpostasi Vertikal	Lift	6	3,4m2/U	20,4m2	1	20,4	THOSI BA
	Lift Kebakaran	2	3,75m2/O	18,4	1	18,4	THOSI BA
Lavatory	Pantry	1	5,2m2/O				
	Toilet Pria	3Lavatory 3 urinoir 2 watafle	2,7m/Lavatory 0,8m2/Urinoir 0,9m2/Wastafel	12,3	1	12.3	TSS
	Toilet Wanita	3Lavatory 3Wastafle	2,7m/Lavatory 0,9m2/Wastafel	10,8	1	10.8	TSS
Utilitas	Ruang AHU	1	12	12	1	12	DA
	Ruang Genset	1	40m2	40	1	40	TSS
	Ruang Pompa	1	20m2	20	1	20	TSS
	Ruang Mesin Lift	1	6m2	6	1	6	SB
	Ruang Mesin AC	2	24m2	48	1	48	SB
	Jumlah					187.9	
	Sirkulasi 20%					37.58	
	Total					225.45	

Table 2.2 7 Besaran Ruang Utilitas
Sumber; Doc. Pribadi

Parkir

Fungsi	Ruang	kapasitas	Standart	Luas Kebutuhan m2	Jumlah unit	Luas Real	Sumber
Parkir	Mobil	140	10,35m2/U	1449m2	1	1449	PTFP
	Motor	70	1,4m2/O	98m2	1	98	PTFP
	Jumlah					1547	
	Sirkualsi20%					309.4	
	Total					1856	

Table 2.2 8 Besaran Ruang Parkir
Sumber; Doc. Pribadi

Kantor	25201
Pengelola	411.36
Penunjang	21115.4
Utilitas	225.45
Parkir	1856
Total	48809.21

Table 2.2 9 Grand Total Besaran
Sumber; Doc. Pribadi

NAD : Neufret Arsitek Data

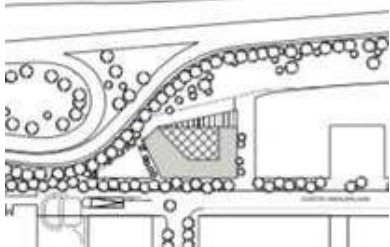

TSS : Times Saver Standard for Building Type, Joseph De Chiara

PD2 : Pedoman Perencanaan dan Penyelenggaraan Fasilitas Parkir

PP : Perhitungan Pribadi

2.4 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi Banding bangunan sejenis di bawah ini perbandingan anatar bangunan kantor The Edge di Amsterdam, Netherlands dengan bangunan Kantor Leeza BEIJING, CHINA

Point	The Edge	Leeza SOHO
Data Umum	Arsitek : PLP Architecture Luas Lahan : 4000m Jumlah lantai : 14 Lt	Arsitek : Zaha Hadid Architects Luas Lahan : 172800 m ² Jumlah lantai : 45 Lt
Lokasi	AMSTERDAM, THE NETHERLANDS	BEIJING, CHINA
Luas & Bentuk Tapak	 Memiliki luas 4000m ² bentuk tapak tranpesium	 Memiliki luas 17280m ² bentuk tapak hamper kotak dengan lengkung an

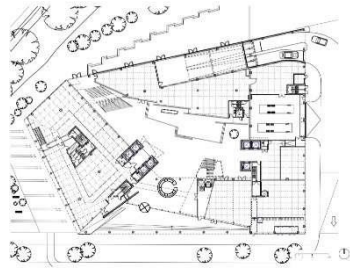

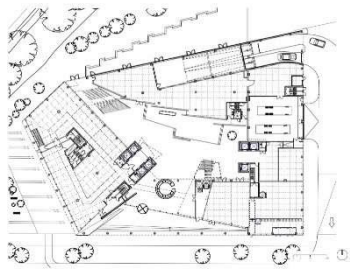
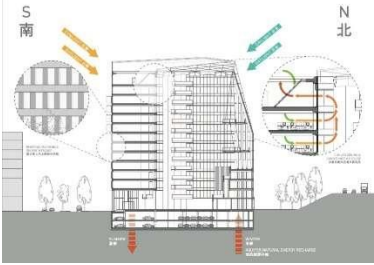
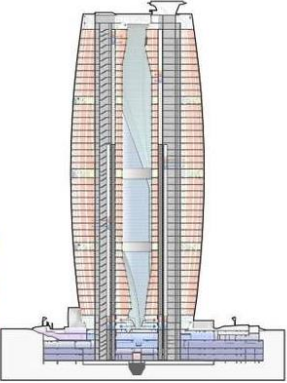

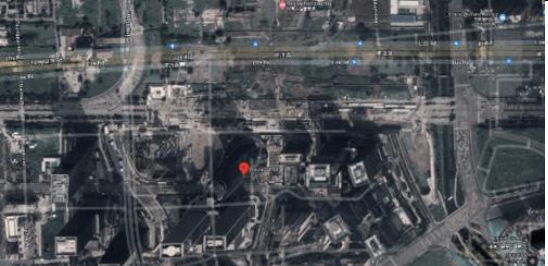
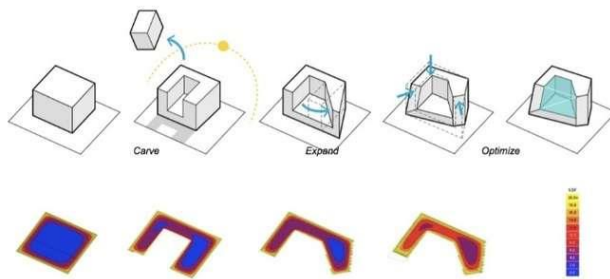
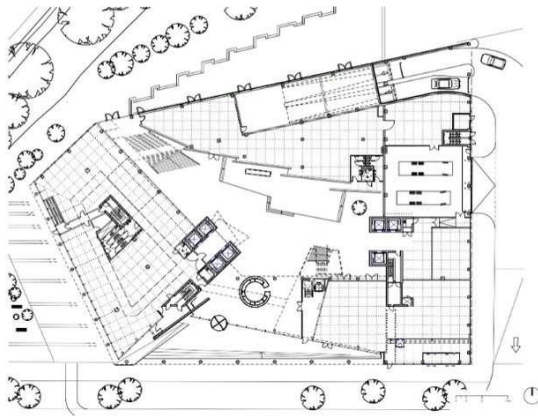
<p>Orientasi bangun</p>	 <p>Orientasi bangunan memanjang timur barat dengan bentuk trapesium</p>	 <p>Bentuk bangunan lingkaran yang terbelah dua dan di putar karena merespon rel kereta di bawahnya dan</p>
<p>Entrance</p>	 <p>Entrance bangunan dapat di akses melalui Jl. Gustav Nahlerlan</p>	
	 <p>zona Akomodasi terdiri dari ruang kantor, Ruang meeting, ruang food court</p>	 <p>Area kantor, Area Refuge, Area Lobby, Area Parking, Area Pariking MEP, Area Retail</p>
<p>Area Sekitar</p>	 <p>The Edge terdapat berada di area pendidikan dan pertokoan</p>	 <p>Berada di Area CBD Beijing China</p>

Table 2 4 Table Studi Banding Proyek Sejenis
Sumber; Doc. Pribadi

The Edge



Gambar 2. 4 1 The Edge
Sumber; archdaily.com

Data Bangunan

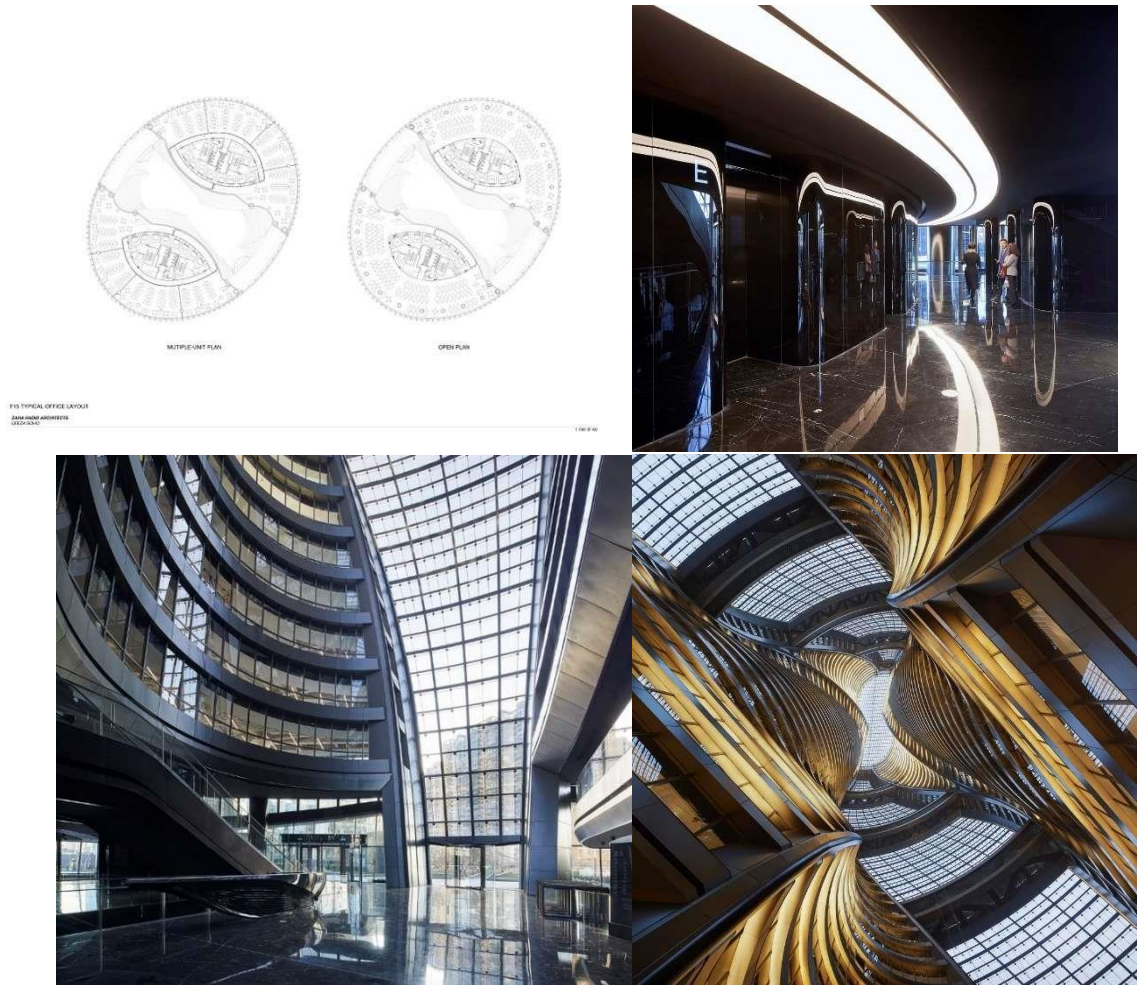
Lokasi : Amsterdam, Netherlands

Arsitek : PLP Architecture

Luas Lahan : 4000m

Jumlah lantai : 14 Lt

Lezaa SOHO



Gambar 2. 4 2 Leeza SOHO
Sumber; archdaily.com

Data Bangunan

- Lokasi : BEIJING, CHINA
- Arsitek : Zaha Hadid Architects
- Luas Lahan : 172800 m²
- Jumlah lantai : 45 Lt