

## **BAB 2**

### **TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING**

#### **2.1 Tinjauan Teori**

##### **2.1.1 Definisi Bangunan Gedung Negara**

Bangunan Perkantoran merupakan tempat untuk melakukan aktivitas perekonomian yang berhubungan dengan negara. Pekerjaan dalam perkantoran yang utama adalah manajemen, menangani informasi, dan mengambil keputusan berdasarkan informasi tersebut. Sehingga ukuran kantor berdasarkan manajemen, struktur organisasi dan teknologinya bervariasi.

Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang didalamnya mengatur keperluan dinas yang akan menjadi kekayaan milik negara dan dibangun dengan sumber pembiayaan dari dana APBN, dan perolehan lainnya yang sah, antara lain seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain. Gedung Negara dengan layanan dan fasilitas pendukungnya. Oleh karena itu dalam merencanakan gedung negara perlu perencanaan yang matang ditinjau dari segi keamanan, biaya, kegunaan, bentuk, arsitektur, struktur maupun jasa yang tersedia.

(Sumber: Dikutip dan diolah dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/Prt/M/2018. Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara)

##### **2.1.2 Klasifikasi Bangunan Gedung Negara**

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2018 telah diatur mengenai Pembangunan Bangunan Gedung Negara, sebagai berikut.

Bangunan Gedung Negara dalam memenuhi klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dikelompokkan menjadi: a. bangunan gedung kantor, b. Rumah Negara, dan c. Bangunan Gedung Negara lainnya. Klasifikasi Bangunan Gedung Negara Berdasarkan Tingkat Kompleksitas dapat dilihat pada **Tabel 2.1**.

**Tabel 2.1 Klasifikasi Bangunan Gedung Negara Berdasarkan Tingkat Kompleksitas**

Klasifikasi Bangunan	Pengertian
Bangunan Sederhana	Bangunan gedung negara dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Sederhana, antara lain: gedung kantor yang sudah ada disain prototipenya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai dengan luas sampai dengan 500 m <sup>2</sup> ; bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat; gedung pelayanan kesehatan: puskesmas; gedung pendidikan tingkat dasar dan/atau lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai.
<b>Bangunan Tidak Sederhana</b>	Bangunan gedung negara dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Tidak Sederhana, antara lain: gedung kantor yang belum ada disain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas di atas dari 500 m <sup>2</sup> , atau gedung kantor bertingkat lebih dari 2 lantai; bangunan rumah dinas tipe A dan B; atau rumah dinas C, D, dan E yang bertingkat lebih dari 2 lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun; gedung Rumah Sakit Klas A, B, C, dan D; gedung pendidikan tinggi universitas/akademi; atau gedung pendidikan dasar/lanjutan bertingkat lebih dari 2 lantai.
Bangunan Khusus	Bangunan gedung negara yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Khusus, antara lain: Istana negara dan rumah jabatan presiden dan wakil presiden; wisma negara; gedung instalasi nuklir; gedung instalasi pertahanan, bangunan POLRI dengan penggunaan dan persyaratan khusus; gedung laboratorium; gedung terminal udara/laut/darat; stasiun kereta api; stadion olah raga; rumah tahanan; gudang benda berbahaya; gedung bersifat monumental; dan gedung perwakilan negara R.I. di luar negeri.

(Sumber: Dikutip dan diolah dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/Prt/M/2018. Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara)

Jumlah lantai Bangunan Gedung Negara, ditetapkan paling banyak 8 (delapan) lantai. Dalam hal Bangunan Gedung Negara yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri dengan mempertimbangkan: a. kebutuhan; b. peraturan daerah setempat terkait ketinggian bangunan atau jumlah lantai; dan c. koefisien perbandingan antara nilai harga tanah dengan nilai harga bangunan gedung. Dalam hal Bangunan Gedung Negara dibangun di basemen, jumlah lapis paling banyak 3 (tiga).

Pembiayaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara meliputi: a. komponen biaya pembangunan bangunan gedung negara; b. biaya standar dan biaya nonstandar; c. standar harga satuan tertinggi; d. biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan; dan e. biaya pembangunan dalam rangka perawatan.

Komponen biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara meliputi: a. biaya pelaksanaan konstruksi; b. biaya perencanaan teknis; c. biaya pengawasan teknis; d. biaya pengelolaan kegiatan; dan e. biaya standar dan biaya nonstandar.

Klasifikasi Berdasarkan Pengguna Meliputi:

#### A. Bangunan Gedung Perkantoran

Klasifikasi bangunan gedung perkantoran adalah bangunan gedung yang seluruh atau sebagian besar ruangnya difungsikan sebagai ruang perkantoran dan ruang fasilitas pendukung pelaksanaan fungsi perkantoran, seperti ruang rapat dan ruang penyimpanan arsip.

Bangunan Perkantoran berdasarkan penggunaannya terdiri atas:

##### 1. Tipe A

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe A adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh lembaga tinggi negara.

##### 2. Tipe B

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe B adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Kantor Kementerian Koordinator, Kementerian Negara, Pejabat Setingkat Menteri, dan Lembaga Pemerintah Non Kementerian dengan wilayah kerja nasional.

### 3. Tipe C

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe C adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Instansi Pemerintah Pusat dengan pejabat tertinggi setingkat Eselon I.

Contoh:

- a. Gedung Kantor setingkat Direktorat Jenderal;
- b. Gedung Kantor Badan di bawah Kementerian.**

### 4. Tipe D

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe D adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Instansi Pemerintah Pusat dengan pejabat tertinggi setingkat Eselon II.

### 5. Tipe E1

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe E1 adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Instansi Vertikal Pemerintah Pusat dengan pejabat tertinggi setingkat Eselon III.

### 6. Tipe E2

Bangunan gedung perkantoran yang termasuk Tipe E2 adalah gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Instansi Vertikal Pemerintah Pusat dengan pejabat tertinggi setingkat Eselon IV.

(Sumber: Dikutip dan diolah dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/Prt/M/2018. Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara)

Gedung kantor BAPPEDA Jawa Barat berdasarkan tingkat kompleksitas merupakan jenis Bangunan Tidak Sederhana. Gedung kantor ini merupakan suatu badan di bawah Kementerian sehingga termasuk kedalam golongan Tipe C yaitu gedung perkantoran yang ditempati secara permanen oleh Instansi Pemerintah Pusat dengan pejabat tertinggi setingkat Eselon I.

#### 2.1.3 Definisi Kantor BAPPEDA

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah merupakan unsur pelaksana fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang perencanaan dan penunjang penelitian dan pengembangan. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dipimpin oleh Kepala

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

BAPPEDA Provinsi Jawa Barat memiliki tugas pokok menyelenggarakan kebijakan teknis bidang perencanaan pembangunan daerah provinsi, menyelenggarakan koordinasi, pembinaan, pengendalian, fasilitasi dan pelaksanaan urusan pemerintahan Daerah Provinsi di bidang perencanaan pembangunan daerah.

Perencanaan daerah tersebut meliputi aspek fisik, ekonomi, sosial dan budaya, pemerintahan, pendanaan pembangunan, pengendalian dan evaluasi, menyelenggarakan dan perencanaan Daerah Kabupaten/Kota, serta mengidentifikasi, mengolah dan menganalisis data pembangunan. Fungsi BAPPEDA Jawa Barat, yaitu:

1. Penyelenggaraan perumusan kebijakan teknis bidang perencanaan pembangunan daerah;
2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan Daerah Provinsi di bidang perencanaan pembangunan daerah;
3. Penyelenggaraan koordinasi, pembinaan dan fasilitasi pelaksanaan urusan Pemerintah Daerah bidang perencanaan pembangunan daerah;
4. Penyelenggaraan koordinasi dan sinkronisasi perencanaan pembangunan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota;
5. Penyelenggaraan pengendalian, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan urusan pemerintah Daerah Provinsi di bidang perencanaan pembangunan daerah; dan
6. Penyelenggaraan identifikasi, pengolahan dan penganalisaan data pembangunan.

(Sumber: Dikutip dan diedit dari SOP Badan Perancangan Pembangunan Daerah Tahun 2015)

Projek yang akan dibangun adalah Gedung Kantor BAPPEDA yang merupakan Bangunan Gedung Negara dengan layanan dan fasilitas pendukungnya.

#### 2.1.4 Penerapan Tema

Arsitektur Modern merupakan sebuah konsep bangunan dalam dunia arsitektur terbaru yang memiliki karakteristik yang mengutamakan kesederhanaan bentuk dan menghapus segala macam ornamen. Penerapan tema yang ditekankan pada Gedung kantor BAPPEDA ini adalah gaya Arsitektur Modern dengan bentuk yang mengikuti fungsi (*form follows function*). Desain yang dibangun mengikuti hubungan dengan sekitar yang sesuai dengan fungsi setiap ruangan kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.

Karakteristik Arsitektur modern pada umumnya adalah :

- a. Suatu penolakan terhadap gaya lama
- b. Suatu yang mengadopsi prinsip bahwa bahan dan fungsi sangatlah menentukan hasil dalam suatu bangunan.
- c. Suatu yang menyangkut tentang mesin
- d. Menolak adanya bordiran atau ukiran dalam bangunan.
- e. Menyederhanakan bangunan sehingga format detail menjadi tidak perlu.

(Sumber: <http://rurucoret.blogspot.com/2008/12/architecture-modern.html>)

Tema yang diusulkan untuk diterapkan pada bangunan gedung kantor BAPPEDA yaitu sesuai dengan Prinsip-Prinsip Arsitektur Modern yang dikembangkan oleh Le Corbusier, yang ia sebut "*The Five Points of a New Architecture*". Lima poin tersebut adalah:

- 1) Pilotis; Penggantian dinding pendukung dengan grid kolom beton bertulang yang menyanggah beban struktural yang merupakan dasar dari estetika baru.
- 2) *The free designing of the ground plan* (Perancangan bebas pada ground plan); Tidak adanya dinding pendukung yang berarti bangunan bersifat bebas dalam penggunaan internalnya.
- 3) *The free design of the facade* (Desain bebas pada fasad); Memisahkan bagian luar bangunan dari struktur sehingga fasad terbebas dari kendala struktural.

- 4) *The horizontal window* (Jendela horizontal); jendela memotong di sepanjang fasad bangunan, sehingga pencahayaan dalam setiap ruangan sama.
- 5) *Roof garden* (Taman Atap); Taman di atap datar dapat melayani kepentingan pengguna untuk bersantai.

(Sumber: Dikutip dan diterjemahkan dari buku Le Corbusier. The Villa Savoye oleh Jacques Sbriglio)

Sehingga dapat disimpulkan bahwa penerapan yang akan dilakukan pada desain bangunan ini terletak pada olahan elemen-elemen dalam perancangan Arsitektur. Seluruh penataan dan pengaturan pada desain akan disesuaikan pada unsur-unsur ruang seperti sirkulasi, ruang dalam, tapak, fasade, dll.

## 2.2 Studi Banding

### 2.2.1 Kunshan Government Affairs Service Centre / SDTD

Lokasi Gedung berada di Qianjin West Road, Kunshan, Jiangsu, China, yang didirikan pada tahun 2018, yang berfungsi sebagai Kantor Pemerintahan Oleh seorang Arsitek yang bernama Yi Song.



**Gambar 2.1 Perspektif Bangunan Kunshen**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/922338/kunshan-government-affairs-service-centre-sdtd>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Pusat Layanan Urusan Pemerintahan Kunshan terdiri dari empat menara dan podium, dengan luas total 102.000 meter persegi. Ini mengakomodasi lebih dari 20 kantor kota dan menyediakan berbagai macam layanan satu atap termasuk mata pencaharian, asuransi sosial, perpajakan, keamanan publik, entri perbatasan, pertukaran sumber daya publik, investasi dan pengembangan, entri pasar,

administrasi umum, dan lain-lain. Perspektif bangunan Kunshen dapat dilihat pada **Gambar 2.1**.

Rencana penerapan tema yang akan diadaptasi dari bangunan ini adalah penggunaan material kaca dan beton yang sesuai dengan pemahaman Arsitektur Modern. Selain itu desain interior dari bangunan ini juga nantinya akan menjadi inspirasi dalam perancangan kantor BAPPEDA Jawa Barat. Interior bangunan Kunshen dapat dilihat pada **Gambar 2.2**.



**Gambar 2.2 Interior Bangunan Kunshen**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Konsep bangunan modern dapat dilihat dari penggunaan kaca dan beton yang dominan dan ditempatkan sesuai karakter dan fungsi ruang. Interior Lanskap Bangunan dapat dilihat pada **Gambar 2.3**.



**Gambar 2.3 Interior Lanskap Bangunan**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

### 2.2.2 Peak Office Building / Oliv Architekten Ingenieure

Bangunan tersebut terletak di Putzbrunner Str. 71, 81739 München, German, didirikan pada tahun 2017, yang berfungsi sebagai Gedung Kantor, oleh seorang

Arsitek Igor Brncic, Eduardo Nunez. Perspektif bangunan Peak Office dapat dilihat pada **Gambar 2.4**.



**Gambar 2.4 Perspektif Bangunan Peak Office**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/923068/peak-office-building-oliv-architekten-ingenieure/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Perancangan ulang arsitektur PEAK dan gagasan konseptual dihasilkan dari keharusan untuk merevitalisasi gedung kantor yang kosong. Objek yang terletak di Munich-Neuperlach dibangun pada 1990-an, cukup memadai untuk fungsinya dan bekas penyewa bukan merupakan highlight arsitektur. Setelah bertahun-tahun terbengkalai, desain baru sengaja menghindari menyalin arsitektur yang ada. Fasad dan Interior bangunan Peak Office dapat dilihat pada **Gambar 2.5**.



**Gambar 2.5 Fasad dan Interior Bangunan Peak Office**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Elemen-elemen fasad, arsitektur lansekap dan desain ekspresif dari lobi mewakili inkonsistensi gaya yang sesuai secara keseluruhan dengan bangunan asli. Elemen fasad baru yang mencolok menandai pintu masuk dan bagian depan. Wajah bangunan berubah total dan identitas baru lahir. Kosakata arsitektur ekspresif juga

merupakan bagian dari desain interior lobi. Lobi dua lantai diperpanjang terdiri dari bentuk ekspresif, garis-garis cahaya dan elemen jendela besar. Desain lobi menandai kontradiksi lain dengan bangunan yang ada. Fasad Peak Office dapat dilihat pada **Gambar 2.6**.

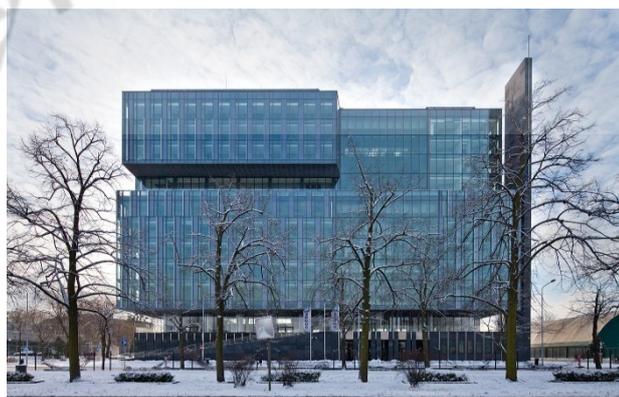


**Gambar 2.6 Fasad Peak Office**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

### 2.2.3 Marshal's HQ / WAPA Warsztat Architektury

Bangunan tersebut berada di Aleja Niepodległości, Poznań, Poland, yang didirikan pada tahun 2015 sebagai Gedung Kantor oleh seorang Arsitek Krzysztof Kozłowski.

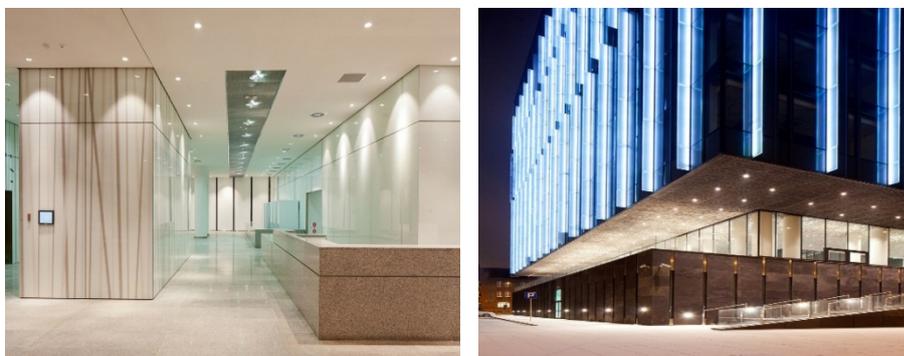


**Gambar 2.7 Perspektif Bangunan Marshal**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/630937/marshal-s-hq-wapa-warsztat-architektury>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Bentuk bangunan ini berasal dari empat asumsi utama: gedung Kantor Marshal yang baru harus sesuai dengan lansekap yang ada sehubungan dengan bagian Stubben's Ring lama pada kota, menyoroti fungsi yang dimilikinya, mencerminkan program fungsional yang sederhana dan jelas dan memberikan rasa

aksesibilitas dan transparansi tetapi juga otoritas, tertib dan seimbang. Perspektif bangunan Marshal dapat dilihat pada **Gambar 2.7**.



**Gambar 2.8 Interior Bangunan Marshal**

(Sumber : <https://www.archdaily.com/>, diakses 6 Agustus 2019 pukul 12.26)

Bangunan dengan jangkauan dan fungsinya, terdiri dari gedung kantor itu sendiri dan ruang semi-publik di sekitarnya. Karena lokasi situs dan kompleksitas bangunan, semi publik, ruang terletak di bawah bangunan, sehingga membuat keseluruhan struktur lebih ringan secara optik. Bagian eksterior menguraikan rongga di sekitar seluruh bangunan, yang membuatnya terkesan mengapung di atas dasar yang berat dan menyediakan teras terbuka di bawah lantai atas. Bagian interior dimaksudkan sebagai perpanjangan dari ruang terbuka di sekitar inti bangunan dan dirancang sebagai ruang transparan, multifungsi dan fleksibel untuk berbagai keperluan. Untuk meningkatkan rasa aksesibilitas dan kesan konsistensi antara kedua zona, ruang hijau eksternal sesuai dengan taman. Interior bangunan dapat dilihat pada **Gambar 2.8**.