

## **BAB 2**

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

#### **2.1 Tinjauan Teori**

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan bangunan kantor pemerintahan.

#### **2.2 Definisi Bangunan Gedung**

Sesuai dengan pengertian yang tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.57/PRT/1991 tahun 1991. Yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya di atas atau di dalam tanah dan atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia untuk melakukan kegiatannya.

##### **2.2.1 Definisi Bangunan Gedung Negara**

Menurut ketentuan umum pasal 1 pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 22 tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, yang dimaksud dengan Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD, dan perolehan lainnya yang sah.

Menurut klasifikasi berdasarkan tingkat dan lingkup pelayanan bangunan kantor BAPPEDA Jabar termasuk ke dalam kelas A dan berdasarkan klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas bangunan kantor BAPPEDA Jabar termasuk ke dalam bangunan sederhana dimana bangunan gedung Negara yang memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana serta masa peminjaman kegagalan bangunannya ialah selama 10 tahun.

##### **2.2.2 Aktifitas yang terjadi pada bangunan**

- a. Berdasarkan Fungsi
  - Fungsi Utama

Fungsi yang dominan pada sebuah pusat pemerintahan adalah sebagai kantor segala kepentingan pemerintahan.kegiatan kantor relative sama dengan kegiatan kantor pada perkantoran pada umumnya , hanya saja dengan penekanan aktifitas yang sedikit berbeda, misalnya pada aspek efisiensi.

- Fungsi Pendukung

Fungsi sekunder yang ditambahkan pada sebuah pusat pemerintahan untuk mendukung dan menambah kenyamanan berlangsungnya fungsi utama. Dapat juga membantu aspek kualitas staf yang sehat dan berdedikasi. Misalnya area *hall*.

- Fungsi Pelengkap

Fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi mendukung. Misalnya Kegiatan pengelolaan dalam sebuah Kantor Negara

- b. Berdasarkan Privasinya

- Ruang Privat

Ruang yang bersifat privat, mempunyai aksesibilitas yang terbatas bagi kelompok atau golongan tertentu, misalnua ruang kerja Kepala BAPPEDA

- Ruang semi Publik

Kelompok ruang yang aksesibilitasnya bebas terbatas, dapat diakses oleh pengujung umum, tetapi terbatas pada kelompok tertentu. Misalnya area staf dan ruang arsip pemerintahan

- Ruang Publik

Memiliki aksesibilitas tinggi, bebas diakses siapapun. Seperti area ruang pendukung (ruang teras tempat menerima tamu baik masyarakatnya atau tamu pemerintahan)

### 2.2.3 Fasilitas Kantor Negara

Menurut UU Republik Indonesia No. 12/2007. Peraturan Mentri Dalam Negeri No 7 tahun 2006 tentang standarisasi sarana dan prasarana kerja pemerintah.

a. Penataan Sarana dan Prasarana Kerja

Penataan sarana dan prasarana pemerintahan daerah dilakukan berdasarkan azas tertib, adil, transparan efisien dan efektif, manfaat keselamatan, kesejahteraan, kepatuhan dan akuntabel. penataan sarana dan prasarana kerja sebagaimana dimaksud dilakukan bertujuan untuk :

1. Kelancaran hubungan kerja *intern* dan *extern* antar pejabat/ pegawai.
2. Memudahkan komunikasi.
3. Memudahkan pengamanan arsip.
4. Keleluasaan bergerak secara sehat dan teratur.
5. Cahaya dan ventilasi yang sehat.
6. Penetaan yang bernilai estetika.
7. Kesejahteraan pegawai .

b. Standarisasi sarana dan prasarana kerja meliputi :

1. Ruang kerja.
2. Ruang tamu.
3. Ruang rapat.
4. Ruang siding utama.
5. Ruang tunggu tamu.
6. Ruang sekretaris.
7. Ruang tata usaha.
8. Ruang arsip.
9. Ruang hall.
10. Ruang operator telepon.
11. Ruang bendahara.
12. Ruang poliklinik.
13. Ruang penyajian data.
14. Ruang server.
15. Ruang kantin.
16. Ruang perputakaan.

17. Ruang ibadah.
18. Ruang penyimpanan/ gudang.
19. Ruang kamar mandi.
20. Ruang penggandaan.
21. Ruang keamanan.

#### 2.2.4 Standar Luas Bangunan Negara

Seperti pada **Tabel 2.1** dijelaskan mengenai Standar luas ruang kerja kantor pemerintahan sebagai berikut.

**Tabel 2.1 Standar luas Ruang Kerja Kantor Pemerintahan**

JABATAN	LUAS RUANG (m <sup>2</sup> )										KETERANGAN
	RG. KERJA	RG. TAMU	RG. RAPAT	RG. RAPAT UTAMA	RG. SEKRET	RG. TUNGGU	RG. SIMPAN	RG. ISTIRAHAT	RG. TOILET	JUMLAH	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 Menteri	28,00	40,00	40,00	140,00	58,00	60,00	14,00	20,00	6,00	406,00	Standar luas ruang tersebut merupakan acuan dasar, yang dapat disesuaikan berdasarkan fungsi/sifat tiap eselon/jabatan.
2 Eselon IA	16,00	14,00	20,00	90,00	20,00	18,00	5,00	10,00	4,00	197,00	
3 Eselon IB	16,00	14,00	20,00	0,00	10,00	9,00	5,00	5,00	3,00	82,00	
4 Eselon IIA	14,00	12,00	14,00	0,00	10,00	12,00	3,00	5,00	3,00	73,00	
5 Eselon IIB	14,00	12,00	10,00	0,00	5,00	6,00	3,00	5,00	3,00	58,00	
6 Eselon IIIA	12,00	6,00	0,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	24,00	
7 Eselon IIIB	12,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	21,00	
8 Eselon IV	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	10,00	
9 Eselon V	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	6,00	
10 Staf	2,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,20	

#### 2.2.5 Spesifikasi Bangunan Kantor Negara

##### a. Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan pada bangunan Negara memiliki ketentuan-ketentuan yang harus terpenuhi dalam pembangunan bangunan gedung yang dimana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten/ Kota Jawa Barat. Seperti pada **Tabel 2.2** dijelaskan mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagai berikut.

Tabel 2.2 Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI		
		SEDERHANA	TIDAK Sederhana	KHUSUS
<b>A</b>	<b>PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN</b>			
	1. Jarak Antar Bangunan	minimal 3 m	minimal 3 m, untuk bangunan bertingkat dihitung berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan.	
	2. Ketinggian Bangunan	maksimum 2 lantai	maksimum 8 lantai (di atas 8 lantai harus mendapat rekomendasi Menteri Pekerjaan Umum)	
	3. Ketinggian Langit-langit	min. 2,80 m	min. 2,80 m	sesuai fungsi
	4. Koefisien Dasar Bangunan	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah setempat		
	5. Koefisien Lantai Bangunan	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah setempat		
	6. Koefisien Dasar Hijau	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah setempat		
	7. Garis sempadan	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah setempat		
	8. Wujud Arsitektur	sesuai fungsi & kaidah arsitektur sederhana	sesuai fungsi & kaidah arsitektur	sesuai fungsi & kaidah arsitektur
	9. Pagar Halaman **)	Menggunakan bahan dinding batu bata/bataco (1/2 batu) . besi, baja , kayu, dan bahan lainnya yang disesuaikan dengan rancangan wujud arsitektur bangunan.		
	10. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Lingkungan *)			
	- parkir kendaraan	minimal 1 parkir kendaraan untuk 60 m <sup>2</sup> luas bangunan gedung		
	- aksesibilitas	tersedia sarana aksesibilitas bagi penyandang cacat		
	- drainase	tersedia drainase sesuai SNI yang berlaku		
	- pembuangan sampah	tersedia tempat pembuangan sampah sementara		
	- pembuangan limbah	tersedia sarana pengolahan limbah, khususnya untuk limbah berbahaya		
	- penerangan halaman	tersedia penerangan halaman		

## b. Persyaratan Bahan Bangunan

Persyaratan bahan bangunan negara memiliki ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung, meliputi bahan penutup lantai, bahan dinding luar, bahan dinding dalam, bahan penutup plafond, bahan penutup atap dan bahan kusen yang telah sesuai dengan ketentuan yang telah di atur. Dapat dilihat pada **Tabel 2.3** yang merupakan tabel persyaratan bahan bangunan.

Tabel 2.3 Persyaratan Bahan Bangunan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI		
		SEDERHANA	TIDAK Sederhana	KHUSUS
<b>B</b>	<b>PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN</b>			
	1. Bahan Penutup Lantai	keramik, vinil, tegel PC	marmar lokal, keramik, vinil, kayu	marmar lokal, keramik, vinil, kayu
	2. Bahan Dinding Luar	bata, batako diplester dan dicat, kaca	bata, batako diplester dicat/dilapis keramik, kaca, panil beton ringan	bata, batako diplester dicat/dilapis keramik, kaca, panil beton ringan
	3. Bahan Dinding Dalam	bata, batako diplester dan dicat, kaca, partisi kayu lapis	bata, batako diplester dicat/dilapis keramik, kaca, partisi gipsum	bata, batako diplester dicat/dilapis keramik, kaca, partisi gipsum
	4. Bahan Penutup Plafond	kayu-lapis dicat	gipsum, kayu-lapis dicat	gipsum, kayu-lapis dicat
	5. Bahan Penutup Atap	genteng, asbes, seng, sirap	genteng keramik, aluminium gelombang dicat	genteng keramik, aluminium gelombang dicat
	6. Bahan Kosen dan Daun Pintu	kayu dicat/aluminium	kayu dipelitur, anodized aluminium	kayu dipelitur, anodized aluminium

c. Persyaratan Struktur Bangunan

Persyaratan bahan bangunan negara memiliki ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung Negara, meliputi pondasi, struktur lantai, kolom, balok, rangka atap dan kemiringan atap yang telah sesuai dengan ketentuan yang telah di atur. Berikut **Tabel 2.4** yang merupakan tabel persyaratan struktur bangunan.

**Tabel 2.4 Persyaratan Struktur Bangunan**

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI		
		SEDERHANA	TIDAK SEDERHANA	KHUSUS
C	<b>PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN</b>			
	1. Pondasi	batu belah, kayu, beton-bertulang K-200	batu belah, kayu, beton-bertulang K-225 atau lebih	batu belah, kayu, beton-bertulang K-225 atau lebih
	2. Struktur Lantai (khusus untuk bangunan gedung bertingkat)	beton bertulang K-200, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II
	3. Kolom	beton bertulang K-200, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II
	4. Balok	beton bertulang K-200, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II	beton bertulang K-225 atau lebih, baja, kayu klas kuat II
	5. Rangka Atap	kayu klas kuat II, baja	kayu klas kuat II, baja dilapis anti karat	kayu klas kuat II, baja dilapis anti karat
	6. Kemiringan Atap	genteng min. 30°, sirap min. 22,5°, seng min 15°	genteng min. 30°, sirap min. 22,5°, seng min 19°	genteng min. 30°, sirap min. 22,5°, seng min 15°

d. Persyaratan Utilitas dan Pra Sarana

Persyaratan Utilitas dan pra sarana dalam bangunan negara memiliki ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung Negara , meliputi utilitas, sarana transportasi *vertical*, aksesibilitas bagi *difable* yang telah sesuai dengan ketentuan yang telah di atur. Berikut **Tabel 2.5** yang merupakan tabel persyaratan utilitas dan pra sarana bangunan.

Tabel 2.5 Persyaratan Utilitas dan Rra Sarana Bangunan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI			KETERANGAN
		SEDERHANA	TIDAK SEDERHANA	KHUSUS	
D	<b>PERSYARATAN UTILITAS dan PRASARANA DAN SARANA DALAM BANGUNAN</b>				
1.	Air Bersih	PAM, sumur pantek	PAM, sumur pantek	PAM, sumur pantek	
2.	Saluran air hujan	talang, saluran lingkungan	talang, saluran lingkungan	talang, saluran lingkungan	
3.	Pembuangan Air Kotor	bak penampung	bak penampung	bak penampung	
4.	Pembuangan Kotoran	bak penampung	bak penampung	bak penampung	
5.	Bak Septik/Tank & resapan	berdasarkan kebutuhan	berdasarkan kebutuhan	berdasarkan kebutuhan	
6.	Sarana Pengamanan thp. Bahaya Kebakaran *)	Mengikuti ketentuan dalam Kep. Meneg. PU No. 10/KPITS/2000 dan Kep. Meneg. PU No. 11/KPITS/2000, serta Standar Nasional Indonesia (SNI) yang berlaku.			
7.	Sumber daya listrik *)	PLN, Generator (Penggunaan daya listrik harus memperhatikan prinsip hemat energi)			
8.	Penerangan	100-215 lux/m <sup>2</sup> , dihitung berdasarkan kebutuhan dan fungsi bangunan/fungsi ruang serta SNI yang berlaku.			penerangan alam dan buatan
9.	Tata Udara	6-10% bukaan atau dengan tata udara buatan (AC*)	6-10% bukaan atau dengan tata udara buatan (AC*)	6-10% bukaan atau dengan tata udara buatan (AC*)	dihitung sesuai SNI yang berlaku.
10.	Sarana Transportasi Vertikal *)	tidak diperlukan	untuk bangunan di atas 4 lantai dapat menggunakan Lift sesuai SNI yang berlaku.		dihitung sesuai kebutuhan dan fungsi bangunan
11.	Aksesibilitas bagi penyandang cacat*)	Sesuai ketentuan dalam Per.Men. PU No. 30/KPITS/2006, minimal ramp untuk bangunan klasifikasi sederhana.			
12.	Telepon *)	sesuai kebutuhan	sesuai kebutuhan	sesuai kebutuhan	
13.	Penangkal petir	penangkal petir lokal	penangkal petir lokal	penangkal petir lokal	

## 2.3 Studi Banding

### 2.3.1 Ministry of Social Development Headquarters



Gambar 2.1 Ruang Dalam dan Fasad Ministry of Social

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 7 Januari 2020)

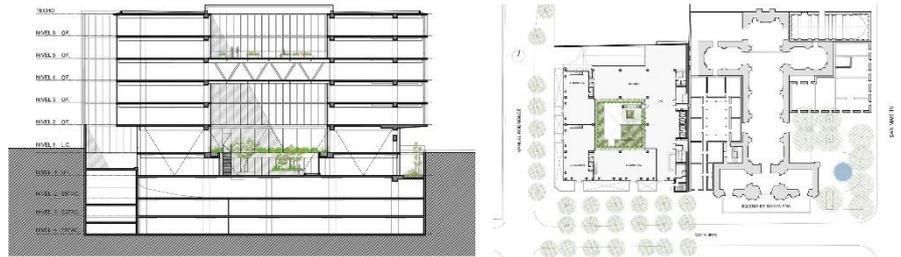
Fungsi Bangunan : *Government Office*

Arsitek : *Undurraga Devés Arquitectos*

Lokasi : *Catedral 1575, Santiago, Chile*

Bangunan pemerintahan yang terletak dikawasan padat penduduk yang sekaligus bersebalahan dengan gereja santa ana berada di area 18.000 m<sup>2</sup> ini menjadi salah satu ekpresi bangunan yang transparan sehingga menciptakan harmonisasi kepada lingkungan sekitar . terdiri dari enam lantai yang berfungsi sebagai kantor dan lantai dasar di rancang untuk mengakomodasi toko-toko. sistem sirkulasi ditempatkan di sepanjang dinding pemisah gereja sehingga terdapat courtyard di area tengah dengan dilintasi tiga jembatan yang tidak hanya memberi pengguna akses ke teras tetapi menciptakan kompleksitas khusus terhadap proporsi ruang.

Penggunaan Kaca yang lebar pada fasad dan penyekat ruang menciptakan transparansi antar ruang dalam dan ruang luar sehingga terkesan membaaur namun tetap diimbangi dengan privasi kantor pemerintahan. Berikut **Gambar 2.2** yang merupakan potongan dan denah *Ministry of Social Development*.



**Gambar 2.2** Potongan dan Denah *Ministry of Social Development*

Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 7 Januari 2020

### 2.3.2 Malleco Government



**Gambar 2. 3** Perspektif *Malleco Government*

Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 7 Januari 2020

Fungsi Bangunan : *Government Office*

Arsitek : Arqdesign Ltda

Lokasi : Lautaro 201, Chile

Bangunan kantor pemerintahan yang terletak di angola chili ini berfungsi sebagai Gedung Balai Provinsi Malleco dirancang oleh *studio Arqdesign* dengantujuan menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan terbuka dengan menyeimbangkan privasi dan integrasi antar ruang untuk

menanggapi berbagai layanan dan kegiatan kantor pemerintahan Adanya courtyard pada bangunan menciptakan ruang hijau diantara lantai dasar, lantai 1 dan jembatan penghubung membuat kesan harmonisasi dengan paduan materia dan warna coklat, putih dan hijau. Proyek kantor ini menggunakan tiga arahan untuk desain: aplikasi warna netral untuk mencerminkan identitas perusahaan dan menciptakan kenyamanan bagi pengguna pegawai maupun masyarakat umum. Kombinasi indah pada eksterior dan interior ini berasal dari nuansa kayu , tanaman hijau dengan paduan volume, warna, skala dan bentuk setiap ruang. Seperti pada **Gambar 2.4** dijelaskan adanya koridor sebagai sirkulasi penghubung antar ruang.



**Gambar 2. 4 Koridor Malleco Government**

Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 7 Januari 2020

### 2.3.3 *Ministry of Housing and Urban Development Building*



**Gambar 2. 5 Tampak muka *Ministry of Housing and Urban Development***

Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 7 Januari 2020

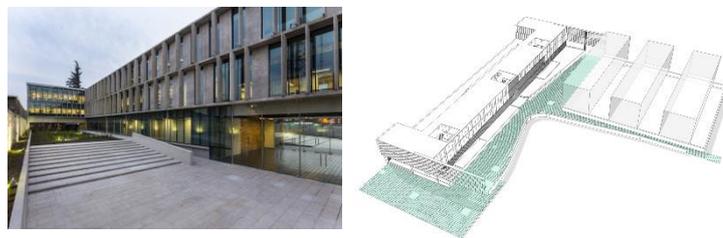
Fungsi Bangunan : *Government Office*

Arsitek : CARREÑO SARTORI Arquitectos

Lokasi : Rancagua, Chile

Bangunan kantor pemerintahan yang berada di Rancagua Chili ini berfungsi sebagai Kementerian Perumahan dan Pembangunan Perkotaan di Wilayah O'Higgins ini dirancang oleh Carreno Sartori *Arquitectos* bertujuan memulihkan bangunan lama yang diabaikan. terletak di kawasan padat penduduk beberapa bangunan sekitar tidak memiliki lahan hijau dan fasad yang tertutup membuat kurangnya kontak dengan ruang dalam dan ruang luar. Dengan fasad bangunan yang transparan dengan permainan kisi-kisi beton membuat bangunan terbuka dan tetap mementingkan fungsi privasi serta sebagai pengoptimalkan cahaya dan ventilasi.

Bukaan bukaan pada area ruangan kantor diciptakan terbuka dengan penggunaan material kaca yang lebar yang bertujuan meleburkan antara ruang dalam, ruang luar maupun ruang yang berada di bawahnya. penggunaan material *wiremesh* pada bagian dinding kaca juga sebagai menyamarkan pandangan agar tercapita ruang privasi. dengan *tone* warna yang hangat seperti kayu, warna *monochrome* menciptakan keselarasan ruang dalam dan ruang luar. Berikut **Gambar 2.6** yang merupakan area belakang kantor dan isometri burung.



**Gambar 2. 6 Koridor Malleco Government**

Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 7 Januari 2020