

BAB 2

TINJAUAN TEORI

2.1 Tinjauan Umum

2.1.1 Definisi Kantor BAPPEDA

BAPPEDA atau Badan Perencanaan Pembangunan Daerah merupakan lembaga teknis daerah dibidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah yang dipimpin oleh seorang kepala badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur/Bupati/Wali kota melalui Sekretaris Daerah. Badan ini mempunyai tugas pokok membantu Gubernur/Bupati/Wali kota dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dibidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah.

2.1.2 Pengertian 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.

2.1.3 Pengertian Bangunan Gedung Negara

Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi / akan menjadi kekayaan milik Negara dan dibangun dengan sumber pembiayaan yang berasal dari APBN. Dan atau sumber pembiayaan lainnya, antara lain seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah Negara, dan lain lain.

2.1.4 Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintah

Dalam Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintahan terdapat standar besaran luas bangunan sebagai acuan dalam merancang kantor BAPPEDA ini. Dapat dilihat pada **Tabel 2.1** di bawah ini.

Tabel 2.1 Standar Luas Bangunan Gedung

STANDAR LUAS BANGUNAN GEDUNG KANTOR

A. RUANG UTAMA

JABATAN		LUAS RUANG (m ²)									KETERANGAN		
		R. KERJA	R. PENUNJANG JABATAN						R. PELAYANAN JABATAN				JML
			R. TAMU	R. RAPAT	R. TUNGGU	R. ISTIRAHAT	R. SEKRET.	R. STAF	R. SIMPAN	R. TOILET	JML STAF	CATATAN	
1	Menteri/Ketua Lembaga	28.00	40.00	40.00	60.00	20.00	15.00	24.00	14.00	6.00	247.00	8	R.Staf pada setiap jabatan diperhitungkan berdasarkan jumlah personel @ 2,2 - 3 m ² / personel, sesuai dengan tingkat jabatan dan kebutuhan dari masing-masing K/L.
2	Wakil Menteri K/L	16.00	14.00	20.00	18.00	10.00	10.00	15.00	10.00	4.00	117.00	5	
3	Eselon IA/Anggota Dewan	16.00	14.00	20.00	18.00	10.00	10.00	15.00	10.00	4.00	117.00	5	
4	Eselon IB	16.00	14.00	20.00	9.00	5.00	7.00	4.40	5.00	3.00	83.40	2	
5	Eselon IIA	14.00	12.00	14.00	12.00	5.00	7.00	4.40	3.00	3.00	74.40	2	
6	Eselon IIB	14.00	12.00	10.00	6.00	5.00	5.00	4.40	3.00	3.00	62.40	2	
7	Eselon IIIA	12.00	6.00				3.00		3.00		24.00	0	
8	Eselon IIIB	12.00	6.00						3.00		21.00	0	
9	Eselon IV	8.00						8.80	2.00		18.80	4	

Keterangan :

- Untuk ruang kantor Gubernur disetarakan dengan ruang kantor Menteri.
- Untuk ruang kantor Walikota/Bupati disetarakan dengan ruang kantor eselon IA.
- Untuk ruang kantor DPRD disetarakan dengan ruang kantor eselon IIA.

B. RUANG PENUNJANG

JENIS RUANG		LUAS	KETERANGAN
1	Ruang Rapat Utama Kementerian	140 m ²	Kapasitas 100 orang
2	Ruang Rapat Utama Eselon I	90 m ²	Kapasitas 75 orang
3	Ruang Rapat Utama Eselon II	40 m ²	Kapasitas 30 orang
4	Ruang Studio	4 m ² /orang	Pemakai 10% dari staf
5	Ruang Arsip	0.4 m ² /orang	Pemakai seluruh staf
6	WC/Toilet	2 m ² /25 orang	Pemakai Pejabat Eselon V sd Eselon III dan seluruh staf
7	Musholla	0.8 m ² /orang	Pemakai 20% dari jumlah personel

Keterangan :

- Untuk ruang penunjang Gubernur disetarakan dengan ruang penunjang Menteri.
- Untuk ruang penunjang Walikota/Bupati disetarakan dengan ruang penunjang Eselon I.
- Untuk ruang penunjang DPRD disetarakan dengan ruang penunjang Eselon II.

C. SIRKULASI

25% X (JUMLAH A + B)

Sumber : Peraturan Presiden No. 73 Tahun 2011

2.1.5 Standarisasi Sarana dan Prasarana Kantor BAPPEDA

Terdapat beberapa persyaratan maupun standarisasi sarana dan prasarana untuk bangunan Kantor BAPPEDA. Berikut Persyaratan pada **Tabel 2.2** sampai dengan **Tabel 2.2** dan **Tabel 2.3** untuk Kantor BAPPEDA meliputi:

Tabel 2.2 Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI			KETERANGAN
		SEDERHANA	TIDAK Sederhana	Khusus	
A . PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN					
1	Jarak Antar Bangunan	Min. 3 m	Min. 3 m, untuk bangunan bertingkat dihitung berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan.		Berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan, serta ketentuan dalam Peraturan Daerah setempat tentang Bangunan atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, Kota, atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
2	Ketinggian Bangunan	Maks. 2 lantai	Maks. 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	KDB, KLB, KDH, dan GSB	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah Setempat			
5	Wujud Arsitektur	Sesuai fungsi & kaidah arsitektur sederhana	Sesuai fungsi & kaidah arsitektur	Sesuai fungsi & kaidah arsitektur	
6	Pagar Halaman	Menggunakan bahan dinding batu/batako (1/2 batu), besi baja, kayu, dan bahan lainnya yang disesuaikan dengan rancangan wujud arsitektur bangunan.			
7	Kelengkapan Sarana dan Prasarana				Dihitung berdasarkan kebutuhan sesuai fungsi bangunan dan SNI/ketentuan yang berlaku.
	- Parkir kendaraan	Min. 1 parkir kendaraan untuk 60m2 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			

Sumber : Menteri Pekerjaan Umum No. 45/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Tabel 2.3 Persyaratan Bahan Bangunan

Tabel 2.5 Persyaratan Bahan Bangunan					
NO.	URAIAN	KLASIFIKASI			KETERANGAN
		SEDERHANA	TIDAK SEDERHANA	KHUSUS	
B . PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN					
1	Bahan Penutup Lantai	Keramik, vinil, tegel PC	Marmar local, keramik, vinil, kayu	Marmar local, keramik, vinil, kayu	Diupayakan menggunakan bahan bangunan setempat/ produksi dalam negeri termasuk bahan bangunan sebagai bagian dari sistem produksi komponen. Apabila bahan tersebut sukar diperoleh atau harganya tidak sesuai, dapat diganti dengan bahan lain yang sederajat tanpa mengurangi persyaratan fungsi dan mutu dengan pengesahan Instansi teknis setempat.
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 gipsium	Bata, batako diplester dicat/dilapis keramik, kaca, partisi gipsium	
4	Bahan Penutup Plafond	Kayu lapis dicat	Gipsum, kayu lapis dicat	Gipsum, kayu lapis dicat	
5	Bahan Pentup 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	

Sumber : Menteri Pekerjaan Umum No. 45/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Selain persyaratan tata bangunan, lingkungan, dan bahan bangunan, juga terdapat persyaratan yang berhubungan dengan struktur utilitas bangunan. Seperti pada **Tabel 2.4** dan **Tabel 2.5** dibawah ini.

Tabel 2.4 Persyaratan Struktur Bangunan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI			KETERANGAN
		SEDERHANA	TIDAK Sederhana	KHUSUS	
C . PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN					
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	Khusus untuk daerah gempa, harus direncanakan sebagai struktur bangunan tahan gempa.
2	Struktur Lantai (khusus untuk bangunan gedung baringkat)	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. 15°	Genteng min. 30°, sirap min. 22,5°, seng min. 15°	

Sumber : Menteri Pekerjaan Umum No. 45/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Tabel 2.5 Persyaratan Utilitas Bangunan

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI			KETERANGAN
		SEDERHANA	TIDAK Sederhana	KHUSUS	
D . PERSYARATAN UTILITAS BANGUNAN					
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 SeptikTank & resapan	Berdasarkan kebutuhan	Berdasarkan kebutuhan	Berdasarkan kebutuhan	
6	Sarana Pengamanan thp. Bahaya Kebakaran	Mengikuti ketentuan dalam Kep. Meneg. PU No. 10/KPTS/2000 dan Kep. Meneg. PU No. 11/KPTS/2000, serta Standar Nasional Indonesia (SNI) yang berlaku			
7	Sumber daya listrik	PLN Generator (Penggunaan daya listrik harus memperhatikan prinsip hemat energy)			
8	Penerangan	100-215 lux/m ² , 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 yang berlaku		Dihitung sesuai kebutuhan dan fungsi bangunan
11	Aksesibilitas bagi penyandang cacat	Sesuai ketentuan dalam Per. Men. PU No. 30/KPTS/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	

Sumber : Menteri Pekerjaan Umum No. 45/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

2.2 Tinjauan Khusus

Tinjauan khusus mengacu pada data proyek yang akan dirancang. Berikut data proyek rancangan kantor BAPPEDA Jawa Barat dibawah ini.

2.2.1 Deskripsi Proyek

- a. Nama Proyek : Kantor BAPPEDA Provinsi Jawa Barat
- b. Sifat Proyek : Fiktif
- c. Owner : Pemerintah
- d. Lokasi : Jl. Ir. H. Juanda No. 287, Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat
- e. Luas Lahan : $\pm 9100 \text{ m}^2$
- f. Klasifikasi Bangunan : Bangunan Pemerintah
- g. Peraturan Regulasi :
 - (a.) KDB : 40%
(berdasarkan peraturan daerah kota Bandung 2011)
: $40\% \times 9100 = 3640 \text{ m}^2$
 - (b.) KLB : 1.6
: $1.6 \times 9100 = 14560 \text{ m}^2$
 - (c.) Jumlah Lantai : 4 lantai
 - (d.) KDH : 52%
: $52\% \times 9100 = 4732 \text{ m}^2$
 - (e.) GSB : $\frac{1}{2}$ dari jalan rumija
- h. Batas Wilayah :
 - (a.) Utara : Pemukiman Warga
 - (b.) Barat : Pemukiman Warga
 - (c.) Timur : Bank BRI
 - (d.) Selatan : Universitas Darul Hikam

2.2.2 Tinjauan Lokasi

Tapak berada di Jl. Ir. H. Juanda No. 287, Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat dapat dilihat pada **Gambar 2.1**.



Gambar 2.1 Lokasi tapak

Sumber: *Google Earth*, diakses tanggal 14 Januari 2019

Batas wilayah tapak :

- a. Utara : Pemukiman warga
- b. Barat : Pemukiman warga
- c. Timur : Bank BRI
- d. Selatan : Universitas Darul Hikam

2.3 Studi Banding

Studi banding proyek sesuai dengan tema dan fungsi proyek sebagai bahan acuan dalam merancang kantor BAPPEDA berikut studi banding yang dilakukan :

2.3.1 Studi Banding berdasarkan Tema

a. Kantor Bupati dan Sekretariat Bandung

Kantor Bupati dan Sekretariat Bandung yang berlokasi di jalan Soreang mempunyai bentuk atap seperti pada **Gambar 2.2** di bawah ini.



Gambar 2.2 Kantor Bupati dan Sekretariat Bandung, Soreang

Deskripsi :

Nama : Kantor Bupati Bandung

Lokasi : Komplek Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung Jl.Raya Soreang KM 17, Bandung.

Fungsi : Kantor Pemerintahan

Penggunaan atap sunda yang menjulang tinggi sebagai hierarki yang menunjukan posisi tertinggi dalam struktur organisasi dan fungsi bangunan yang paling utama dalam kantor BAPPEDA.

b. Kantor Pusat Kabupaten Sumedang

Kantor Pusat Kabupaten Sumedang mempunyai bentuk atap seperti pada **Gambar 2.3** di bawah ini.



Gambar 2.3 Kantor Pusat Kabupaten Sumedang

Deskripsi :

Nama : Kantor Pusat Pemerintahan Kabupaten Sumedang

Lokasi : Situ, Kec. Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat

Fungsi : Kantor Pemerintahan

Sama halnya dengan kantor Bupati Bandung, kantor ini pun menggunakan atap tradisional sunda sebagai identitas local hanya yang menjadi kokoh dan mewah adalah pada bagian bentuk dinding yang seakan-akan menonjol ke arah depan.

Pada bagian ujung bangunan terlihat ornament bunga yang memungkinkan menjadi ciri khas dari adat tradisional sunda.

Tidak hanya ornament saja, penggunaan material batu alam pada dinding juga memberikan kesan menyatu dengan alam.

2.3.2 Studi Banding berdasarkan Fungsi

a. *Alkamaar City Office*

Alkamaar City Office ini memiliki pola ruang yang terbuka pada area kerja seperti pada **Gambar 2.4**.



Gambar 2.4 *Alkamaar City Office*

Sumber: Archdaily.com, diakses tanggal 9 Oktober 2019

Deskripsi :

Nama : *Alkmaar City Office*

Lokasi : *Alkmaar, Netherlands*

Arsitek : Roy Pupe

Pada area lounge memungkinkan pengguna kantor terutama tamu dapat menunggu dengan santai. Rancangan kantor BAPPEDA pada bagian Lobby dibuat dengan semarik mungkin dengan penambahan vegetasi yang cocok untuk dalam ruangan tidak luput dari pencahayaan matahari bagi tanaman tersebut. Pada area kantor bagian staff dibuat terbuka dengan penyekat yang dapat dipantau dari segi kerja pegawai sehingga sistem kerja pada kantor BAPPEDA semakin teratur dan fungsional.

b. *Ministry Development and Housing Office*

Ministry Development and Housing Office memiliki bentuk yang dinamis pada fasad bangunan seperti pada **Gambar 2.5**.



Gambar 2.5 *Ministry Development and Housing Office*
Sumber: *Archdaily.com*, diakses tanggal 9 Oktober 2019

Deskripsi :

Nama : *Ministry of Development and Housing Office*

Lokas : *Sevilla, Spain*

Architect : Cruz y Ortiz

Penggunaan bukaan pada kantor dirancang lebar dengan upaya pencahayaan dalam ruang optimal sehingga aktivitas di dalam kantor tidak merasakan kantuk dan jenuh. Pola ruang yang akan dirancang untuk kantor BAPPEDA ini adalah berupa *single-loaded* karena menghemat lahan sehingga bersifat fungsional dan praktis dari segi aksesibilitas.