

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Teori**

##### **2.1.1. Kantor Pemerintahan**

Gedung dan bangunan adalah salah satu aset yang dimiliki oleh pemerintah yang digunakan dalam rangka untuk pelaksanaan pelayanan kepada *stakeholders* yang ada. Kondisi gedung dan bangunan akan mempengaruhi terkait dengan kenyamanan para pihak yang menggunakan gedung dengan bangunan tersebut (bppk.kemenkeu.go.id).

Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadikan/ akan menjadi kekayaan milik negara yang diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau perolehan lainnya yang sah, antara lain seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain – lain (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan No. 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Gedung Negara).

Kantor Pemerintahan merupakan gedung milik negara yang memiliki fungsi untuk keperluan dinas dan kantor pelayanan masyarakat atau instansi terkait. Sebagai asset pemerintah diharapkan gedung pemerintahan mampu memberikan ruang kerja yang nyaman dan memenuhi kebutuhan penggunanya.

Kantor BAPPEDA Provinsi Jawa Barat adalah kantor pemerintah provinsi yang berfungsi sebagai lembaga teknis daerah dibidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah yang dipimpin oleh seorang kepala badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur Jawa Barat melalui Sekertaris Daerah. BAPPEDA mempunyai tugas pokok membantu Gubernur dengan penyelenggaraan pemerintah daerah di bidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah.

Berdasarkan ciri – ciri proyek, menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan No. 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Gedung Negara, gedung BAPPEDA Provinsi Jawa Barat merupakan kategori bangunan tidak sederhana.

**Tabel 2.1 Standar Luas Bangunan Gedung Kantor**

LAMPIRAN I  
PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 73 TAHUN 2011  
TANGGAL 11 OKTOBER 2011

STANDAR LUAS BANGUNAN GEDUNG KANTOR

A. RUANG UTAMA

| JABATAN                    | LUAS RUANG (m <sup>2</sup> ) |                      |          |           |              |            |         |                      |                   |        | KETERANGAN |  |
|----------------------------|------------------------------|----------------------|----------|-----------|--------------|------------|---------|----------------------|-------------------|--------|------------|--|
|                            | R. KERJA                     | R. PENUNJANG JABATAN |          |           |              |            |         | R. PELAYANAN JABATAN |                   | JML    | JML STAF   | CATATAN  |
|                            |                              | R. TAMU              | R. RAPAT | R. TUNGGU | R. ISTIRAHAT | R. SEKRET. | R. STAF | R. SIMPAN            | R. TOILET         |        |            |  |
| 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 <sup>2</sup> /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                 | R. Toilet bersama | 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 <sup>2</sup>         | Kapasitas 100 orang                                     |
| 2 Ruang Rapat Utama Eselon I    | 90 m <sup>2</sup>          | Kapasitas 75 orang                                      |
| 3 Ruang Rapat Utama Eselon II   | 40 m <sup>2</sup>          | Kapasitas 30 orang                                      |
| 4 Ruang Studio                  | 4 m <sup>2</sup> /orang    | Pemakai 10% dari staf                                   |
| 5 Ruang Arsip                   | 0.4 m <sup>2</sup> /orang  | Pemakai seluruh staf                                    |
| 6 WC/Toilet                     | 2 m <sup>2</sup> /25 orang | Pemakai Pejabat Eselon V sd Eselon III dan seluruh staf |
| 7 Musholla                      | 0.8 m <sup>2</sup> /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) |
|--------------|----------------------|

**Keterangan:**

- Standar luas ruang tersebut di atas merupakan acuan dasar yang dapat disesuaikan berdasarkan fungsi/sifat tiap eselon/jabatan.
- Luas ruang kerja untuk Satuan Kerja dan Jabatan Fungsional dihitung tersendiri sesuai dengan kebutuhan di luar standar luas tersebut di atas.
- Untuk bangunan gedung kantor yang memerlukan ruang-ruang khusus atau ruang pelayanan masyarakat, seperti Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara, kebutuhannya dihitung tersendiri, dan di luar standar luas tersebut di atas.

Sumber: Peraturan Presiden No. 73 tahun 2011

\*) Resolusi gambar lebih jelas lihat **lampiran Gambar 2.1**

Standar Luas Gedung Kantor untuk ruang gedung kantor dengan klasifikasi bangunan tidak sederhana menurut Perpres no. 73 tahun 2011, adalah: (lihat **Tabel 2.1**)

1. Rata – rata 10 (sepuluh) meter persegi per personel.
2. Penambahan 25% Luas Ruang untuk Sirkulasi.

### 2.1.2. Tipologi Perkantoran

Tipologi menurut **Markus Zain (1999 : 127)** sebagai klasifikasi watak atau karakteristik dari formasi objek – objek bentukan fisik kota dalam skala lebih kecil. **Rob Krier (1991 : 15-62)** mengemukakan secara teoritis berbagai tipologi ruang terbuka dan tertutup berdasarkan geometri dasar segi empat, lingkaran dan segitiga dengan berbagai variasinya.

Tipologi Perkantoran dalam aspek perencanaan harus mempertimbangkan konsentrasi pekerjaan yang sangat besar pada satu bangunan kantor dapat menimbulkan dampak pada suatu lingkungan (lihat **Gambar 2.1**).

Dalam proses pembentukan tipologi perkantoran terbagi kedalam 4 masa, yaitu:

1. Kantor pada Jaman Revolusi Industri
2. Abad ke – 19
3. Paca Perang Dunia II
4. Tipologi Bangunan tahun 1970 –sekarang



**Gambar 2.1 Awal Perkantoran**

Sumber: [www.scribd.com/doc/301533798/Tipologi-Sarana-Perkantoran](http://www.scribd.com/doc/301533798/Tipologi-Sarana-Perkantoran)

#### 1. **Jaman Revolusi Industri di Eropa (abad ke – 18 – 19)**

Peningkatan pesat kegiatan perbankan, asuransi, telekomunikasi/telegraf, transportasi menyebabkan banyak peningkatan kebutuhan sarana perkantoran sebagai akibat banyaknya kebutuhan pekerja kantor.

## 2. Abad ke – 19

Kantor dibangun bertingkat, karena harga tanah di tengah kota semakin mahal. Bangunan kantor semakin tinggi dengan inovasi elevator yang aman (1852) dan teknologi baja.

## 3. Pasca Perang Dunia II

Ruang – ruang kantor mulai menyajikan ruangan yang membuat nyaman pekerja, *management* berubah dan pekerjaan disusun berdasarkan kluster kelompok individu.

## 4. Tipologi Bangunan tahun 1970-sekarang

Menciptakan bangunan yang memaksimalkan dinding luar (perimeter) untuk kantor *cellular*. Kecenderungan bangunan semakin tipis dengan jarak *core* konsisten

### 2.2. Studi Banding

#### 2.2.1. Cookfox Studio

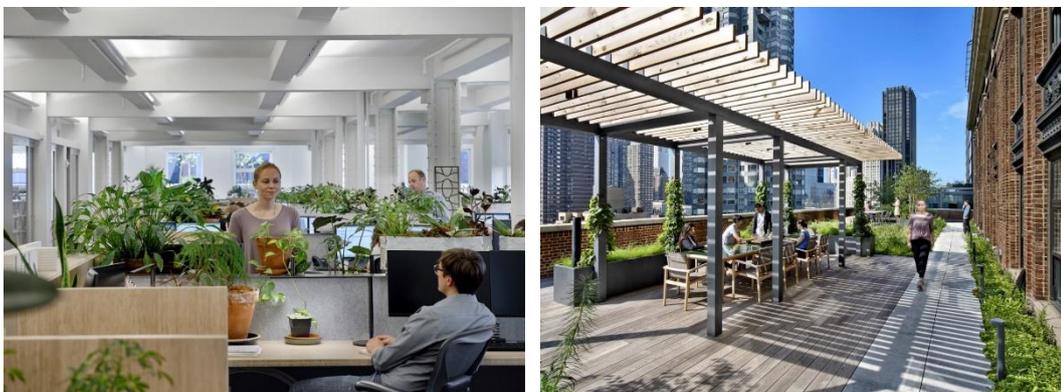
- **Arsitek** : COOKFOX Architect
- **Lokasi** : New York, NY, United States
- **Fungsi Bangunan** : Studio Arsitek
- **Tahun** : 2017
- **Luas Lahan** : ± 5570 m<sup>2</sup>
- **Kategori** : *Sustainability* (sumber: archdaily.com)

COOKFOX Studio terletak diantara antara gedung pencakar langit dari “*billionaire’s row*“ di kawasan bersejarah Midtown Manhattan. COOKFOX Architect memilih menggunakan lantai 17 untuk dijadikan sebagai tempat kerja , sebuah studio yang dirancang untuk bergabung dengan tiga teras yang memberikan ekspresi hubungan antara manusia dengan alam di lingkungan buatan.

Bagian pintu masuk ditunjukkan oleh aula galeri formal, dinding pameran yang membentang dan irama balok beton yang memberikan rasa fokus dan alami. Langit – langit pada area respionis dibuat rendah untuk memberi kesan lebih luas pada bagian yang lain. Penambahan transisi sumbu sirkulasi ke arah timur dan barat dengan pemandangan taman-taman di setiap ujung ruang studio memberikan kesan nyaman dan menyatu dengan alam (lihat **Gambar 2.2** dan **Gambar 2.3**).



**Gambar 2.2 Interior sudut ruang kerja COOKFOX**  
Sumber: [archdaily.com/cookfoxstudio](http://archdaily.com/cookfoxstudio)



**Gambar 2.3 Interior sudut ruang kerja COOKFOX dan Area taman COOKFOX**  
Sumber: [archdaily.com/cookfoxstudio](http://archdaily.com/cookfoxstudio)

Selanjutnya, di sebelah timur adalah teras yang terkena matahari terbit secara langsung, di mana taman dan menara hidroponik terhubung ke "dapur panen" dan ruang makan, yang dirancang untuk memfasilitasi kelompok sosial yang kreatif dan terkoneksi ke alam. Di seberang studio di teras matahari terbenam, area pertemuan *outdoor* memungkinkan staf dan pengunjung untuk bertemu di lanskap pohon asli, bunga liar, sedum, dan rumput. Pada sisi ruang kerja yang lain ditanami tanaman yang berasal bekas studio dan berfungsi untuk menyediakan habitat bagi fauna lokal.

Sistem pencahayaan memprioritaskan cahaya siang hari dan mendukung ritme sirkadian yang sehat, sementara penyaringan udara berkualitas tinggi dengan kontrol suhu bersumber dari luar, pemantauan CO<sup>2</sup> dan penggunaan bahan VOC rendah memastikan kualitas udara dalam ruangan sebaik mungkin dan membantu LEED Platinum dan WELL Gold studio (lihat **Gambar 2.4**).



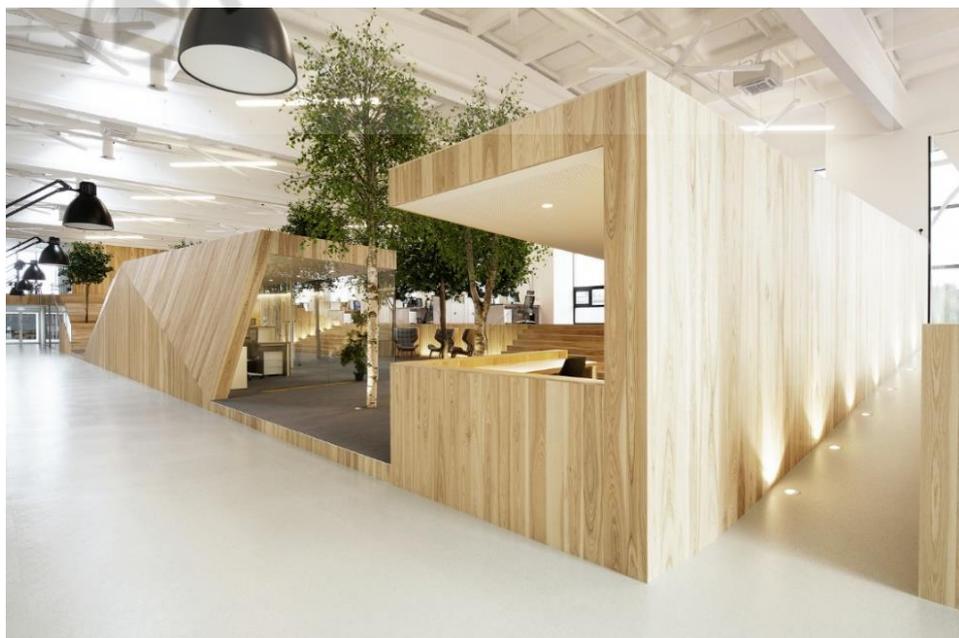
**Gambar 2.4 Interior pintu masuk dan galeri pameran COOKFOX**  
Sumber: [archdaily.com/cookfoxstudio](http://archdaily.com/cookfoxstudio)

### 2.2.2. LENNE Office

- **Arsitek** : Kamp Arhitektid
- **Lokasi** : Tallin, Estonia
- **Fungsi Bangunan** : Kantor
- **Tahun** : 2016
- **Luas Lahan** :  $\pm 1100 \text{ m}^2$
- **Kategori** : *Office interiors* (sumber: archdaily.com)

LENNE office adalah pabrik pakaian anak-anak di Estonia yang terletak pada bekas bangunan pabrik era Soviet. Area seluas  $1.100 \text{ m}^2$  ini pada dasarnya adalah aula kosong tunggal, setinggi 8 (delapan) meter. Sistem ventilasi dan pemanas baru dirancang untuk kantor dan jendela-jendela baru dipasang di atap untuk memastikan bahwa cahaya alami mencapai setiap sudut terjauh ruangan.

Salah satu permintaan pelanggan bahwa solusi baru akan memisahkan ruang besar dan suram menjadi zona nyaman individu. Rencana desain bangunan ini adalah menciptakan lanskap unik yang akan berbeda dari ruangan lama baik dalam bentuk maupun bahan yang digunakan dan akan menginspirasi bagi karyawan dan pengunjung (lihat **Gambar 2.5**).



**Gambar 2.5 Interior sudut ruang kerja LENNE Office**  
Sumber: archdaily.com/lenneoffice

Seluruh lanskap dirancang untuk multi-level, dengan sisi-sisi tajam - keluar untuk bergerak dan menyembunyikan berbagai tangga, pintu, dan ruangan di sudut belakang. Di sana-sini Anda dapat menemukan zona relaksasi untuk karyawan. Pohon 5 (lima) meter yang mencapai balok atap memiliki efek realistis. Mereka terbuat dari batang pohon asli dan cabang buatan serta daun. Seminggu setelah pohon-pohon itu dibuat cabang kecil yang nyata dengan daun kecil mulai tumbuh di salah satu batang pohon seolah-olah menambah kebingungan pengunjung.

Replika lampu meja raksasa setinggi 3 (tiga) meter tidak memiliki efek dimensi terlalu dramatis di ruangan sampai seseorang benar-benar lewat di bawahnya, sehingga menunjukkan skala sebenarnya dari elemen-elemen ini. Mebel murni berfungsi dan tidak bersaing dengan bentuk dan bentuk ruangan. Hanya detail kecil yang ditambahkan - kenop lemari diganti dengan cut-out dalam bentuk anak-anak di overall.

Pencahayaan memainkan peran penting dalam mendesain ruangan dan memungkinkan pemilihan berbagai skenario pencahayaan. Ada jendela setinggi 4,5 meter di dua dinding yang dulunya dimaksudkan untuk menerangi proses pembuatan di pabrik. Salah satu elemen desain yang sangat penting adalah menyediakan banyak cahaya alami dan mampu dioptimalkan dengan baik yang seringkali langka di kantor modern (lihat **Gambar 2.6**).



**Gambar 2.6 Interior dan area taman indoor LENNE Office**

Sumber: [archdaily.com/lenneoffice](http://archdaily.com/lenneoffice)

### 2.2.3. Kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo

- **Arsitek** : -
- **Lokasi** : Gorontalo, Indonesia
- **Fungsi Bangunan** : Kantor Pemerintah
- **Tahun** : 2010
- **Luas Lahan** :  $\pm 2200 \text{ m}^2$
- **Kategori** : Gedung Pemerintahan

(sumber: budisusilo85.blogspot.com)

Kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo merupakan badan perencanaan pembangunan yang terletak di Provinsi Gorontalo. Gedung ini mulai dibangun melalui 3 (tiga) tahap yang dimulai pada tahun 2010 dan memiliki ketinggian 3 (tiga) lantai. Dahulu kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo berada di kantor Gubernur Gorontalo yang berada di Bukit Tolu.

Lokasi Kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo berada di Jalan lingkaran Kelurahan Tamalate, Kecamatan Kota Timur, Kotamadya Gorontalo. Kantor ini dibangun pada lahan seluas  $3000 \text{ m}^2$  dengan luas bangunan  $2200 \text{ m}^2$  (lihat **Gambar 2.7**).



**Gambar 2.7** Tampak Depan Gedung BAPPEDA Provinsi Gorontalo  
Sumber: budisusilo85.blogspot.com

Sekilas gaya bangunan kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo mengadopsi gaya arsitektur Romawi Klasik. Gaya tersebut terlihat melalui tampilan pilar – pilar kolom yang besar dan menjulang dengan memberikan kesan gagah dan kokoh. Namun, sebenarnya kantor ini mengadopsi desain dari Gedung Mahkamah Konstitusi (MK) yang berada di Jakarta Pusat.

Pilar – pilar yang berjumlah 5 (lima) buah tersebut diambil dari istilah bahasa lokal setempat yaitu, “*Duluwo Limo Lo Pohalaa*” yang berarti semangat persatuan didalam perbedaan demi mencapai kebaikan bersama. Selain itu, kelima pilar mengandung makna Pancasila, yang telah menjadi ideologi kebangsaan Indonesia dalam bingkai negara kesatuan republik.

Kantor BAPPEDA Provinsi Gorontalo merupakan salah satu gedung pemerintahan yang menerapkan nilai – nilai kebangsaan dan kearifan lokal secara tidak langsung dengan cara mengimplementasikan nilai moral dan memadukan dengan gaya bangunan yang modern (lihat **Gambar 2.8**).



**Gambar 2.8** Tampak Belakang Gedung BAPPEDA Provinsi Gorontalo  
Sumber: budisusilo85.blogspot.com

## 2.3. Studi Kelayakan

### 2.3.1. BAPPEDA Provinsi Jawa Barat

BAPPEDA Provinsi Jawa Barat dipimpin oleh seorang kepala badan, setara Eselon 2A yang bertanggung langsung terhadap Gubernur Jawa Barat.

Dalam melaksanakan tugas – tugasnya, BAPPEDA Jawa Barat terdiri dari 4 Bidang, antara lain:

1. Bidang Perekonomian dan Sumber Daya Alam.
2. Bidang Infrastruktur dan Kewilayahan.
3. Bidang Pemerintahan dan Pembangunan Manusia.
4. Bidang Perencanaan, Pengendalian & Pembangunan Daerah.

Selain ke – 4 (empat) bidang tersebut terdapat bidang Humas (termasuk JAFUNG- Jabatan Fungsional) yang berfungsi sebagai divisi penghubung antara pihak *intern* (pegawai) dan *ekstern* (tamu) (lihat **Gambar 2.9**).



**Gambar 2.9** Bagan Struktur organisasi BAPPEDA Provinsi Jawa Barat

Sumber: [bappeda.jabarprov.go.id](http://bappeda.jabarprov.go.id)

\*) Resolusi gambar lebih jelas lihat lampiran Gambar 2.2)

### 2.3.2. Standart Kelayakan Ruang

Berdasarkan klasifikasi bangunan gedung pemerintahan, kantor BAPPEDA Provinsi Jawa Barat termasuk kedalam kategori kategori bangunan **tidak sederhana** dengan luas ruang kerja minimal  $10 \text{ m}^2/\text{personil}$ .

Kebutuhan luasan kerja minimum  $178 \times 10 \text{ m}^2 = 1.780 \text{ m}^2$ , dengan pembagian ruang yang sudah ditentukan oleh Peraturan Menteri (PerMen) PUPR no. 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Gedung Negara, sebagai berikut:

1. Ruang Kepala Badan (Esselon IIa) =  $1 \times 74,4 \text{ m}^2 = 74,4 \text{ m}^2$ , terdiri atas **Ruang Tamu, R. Rapat, R. Tunggu, R. Istirahat, R. Sekretaris, R. Staff untuk 2 (dua) orang, R. Simpan, dan R. Toilet.**
2. Ruang Kepala Bidang (Esselon IIIa) =  $4 \times 24 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$ , terdiri atas **Ruang Kerja, R. Sekretaris, dan R. Simpan.**
3. Ruang Kepala Sub. Bag. (Esselon IVa) =  $15 \times 18,8 \text{ m}^2 = 282 \text{ m}^2$ , terdiri atas **Ruang Kerja, R. Staff untuk 4 (empat) orang, dan R. Simpan.**
4. Ruang Arsip =  $179 \times 0,4 \text{ m}^2 = 71,6 \text{ m}^2$
5. WC atau Toilet =  $179 \times 2 \text{ m}^2/25 \text{ orang} = 14,32 \text{ m}^2$
6. Musholla =  $179 \times 20\% = 35,8$   $\longrightarrow$   $36 \text{ orang} \times 0,8 \text{ m}^2 = 28,8 \text{ m}^2$

### 2.3.3. Analisa Gedung

BAPPEDA Provinsi Jawa Barat dibangun pada tahun 1992/1993. Gedung ini memiliki ketinggian 3 (tiga) lantai + 1 (satu) lantai semi basement dan dibagi kedalam 3 (tiga) masa bangunan.

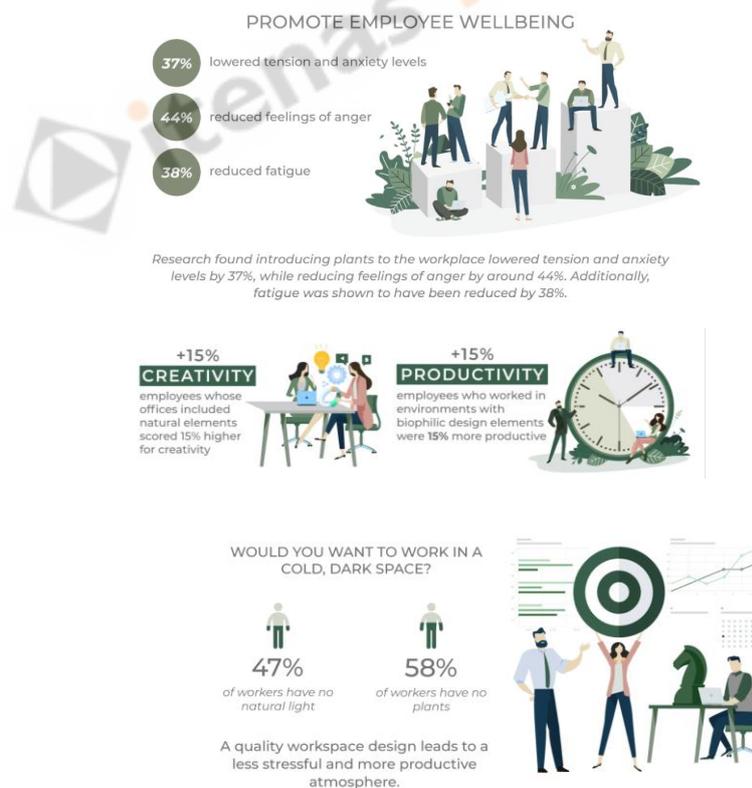
Masa Bangunan sisi tengah berfungsi sebagai Ruang Fungsional yang sifatnya Semi Privat, Sedangkan masa bangunan yang berada pada sisi sayap kanan dan kiri bangunan berfungsi sebagai Ruang Kerja (Kantor) dan bersifat privat. Kendala yang terdapat pada eksisting kantor BAPPEDA ini adalah Ruang Parkir yang terlalu sempit, Ruang Rapat yang kurang luas, serta Peletakan Masa Bangunan yang kurang pas menyebabkan *fasade* bangunan kurang terlihat. Oleh karena itu, redesain Gedung BAPPEDA Provinsi Jawa Barat dirasa perlu dilakukan guna memberikan tingkat kenyamanan bagi pekerja.

### 2.3.4. Manfaat Desain *Biophilic*

*Human Spaces* melaporkan bahwa, cahaya alami dan tanaman dapat meningkatkan produktifitas karyawan.

Pada tahun 2015 penelitian yang dilakukan oleh Profesor Sir Cary Cooper dengan judul “*The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace*” menjelaskan bahwa karyawan yang bekerja di lingkungan dengan elemen desain *biophilic* 15 % lebih produktif dibandingkan dengan kelompok yang tidak memiliki lingkungan hijau atau alami. Sebanyak 9 (sembilan) dari 10 pekerja kantor yang menggunakan ruangan kerja dengan desain *biophilic* melaporkan peningkatan kesejahteraan.

Desain *biophilic* menghubungkan kembali manusia dengan alam. Hal tersebut sangat penting, mengingat 47% pekerja dalam studi global melaporkan tidak memiliki pencahayaan alami dalam kantor mereka, sementara 58% tidak memiliki penghijauan. Menurut Oliver Heath desain *biophilic* dapat membantu menarik dan mempertahankan karyawan (lihat **Gambar 2.10**).



**Gambar 2.10** Informasi data Manfaat Desain *Biophilic*  
Sumber: greenplantsforgreenbuildings.org

### 2.3.5. Potensi dan Kendala Kawasan

Lokasi Tapak berada di Kecamatan Coblong yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011 – 2031 merupakan kawasan Perumahan Kepadatan Sedang dan kawasan Jasa (pada ruas Jalan Insinyur H. Djuanda). Namun, karena pada proyek ini sifatnya *re-design* maka tidak ada perubahan letak tapak untuk gedung tersebut.

Letak tapak yang berada di jalan arteri, jalan alternatif dari Kota Bandung menuju Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Subang memudahkan masyarakat untuk mengakses menuju lokasi. Selain itu, lokasi tapak dekat dengan Terminal Dago dan menjadi jalur lintas beberapa jurusan angkot (angkutan kota). Lokasi site berada pada sisi persimpangan Jalan Dago Asri dan Jalan Insinyur H. Djuanda hal tersebut sedikit menguntungkan, karena memudahkan untuk pengaturan sirkulasi keluar – masuk kendaraan kedalam tapak. Keuntungan lain adalah fasad/ tampak bangunan menghadap pada ruas jalan utama memudahkan untuk dijangkau dan terlihat dari pinggir jalan (lihat **Gambar 2.11**).

Kendala utama dari site ini adalah kemacetan pada ruas Jalan Insinyur H. Djuanda pada jam – jam tertentu (pagi hari kisaran pukul 07.00 – 08.00 dan sore hari pada pukul 16.00 – 17.30 WIB). Kendala lainnya adalah penyempitan ruas jalan karena digunakan sebagai lahan parkir.



**Gambar 2.11 Lokasi Tapak di Jalan Ir. H. Djuanda No. 287, Dago, Kota Bandung**  
(sumber: google earth, diolah)