

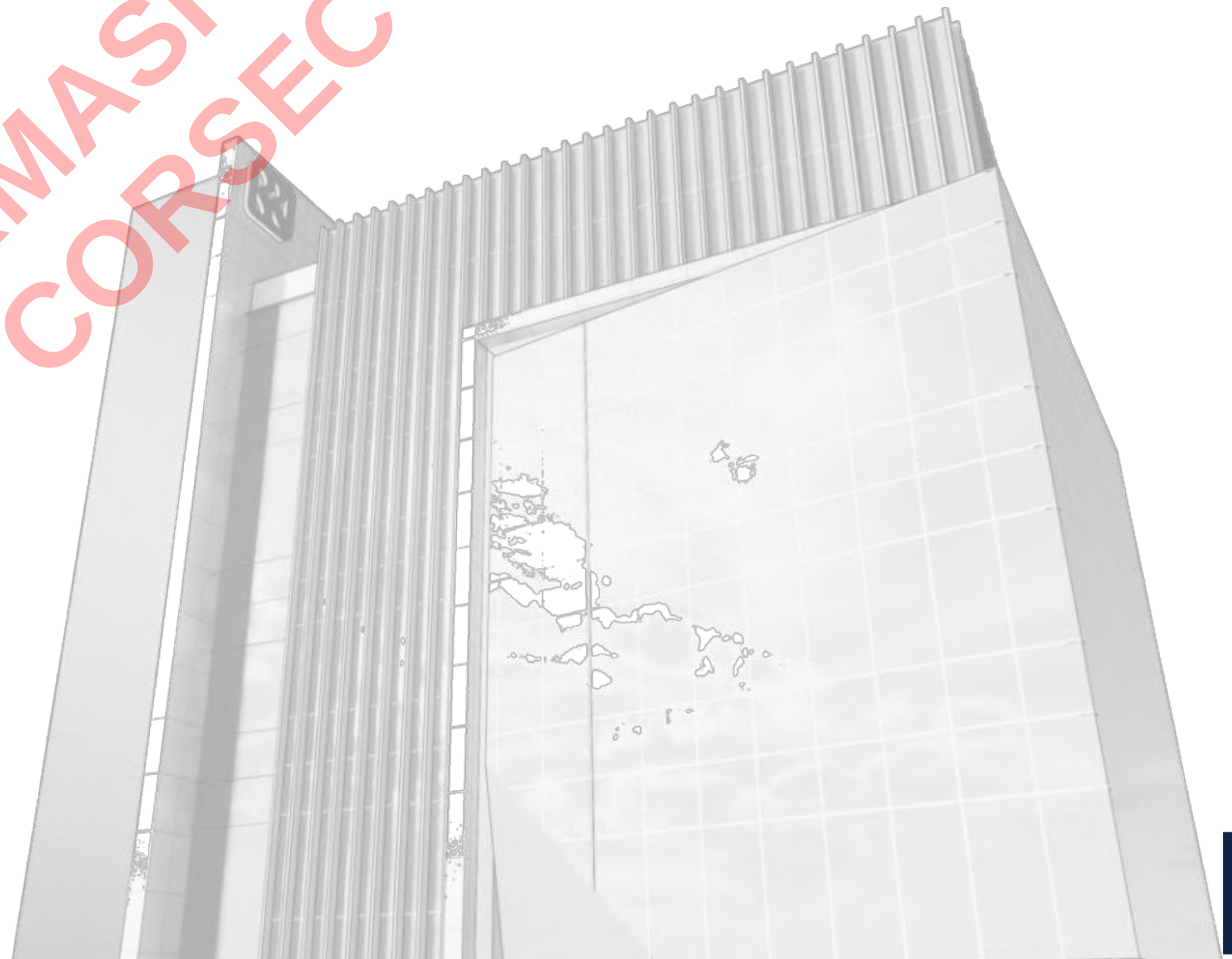
Proposal Desain

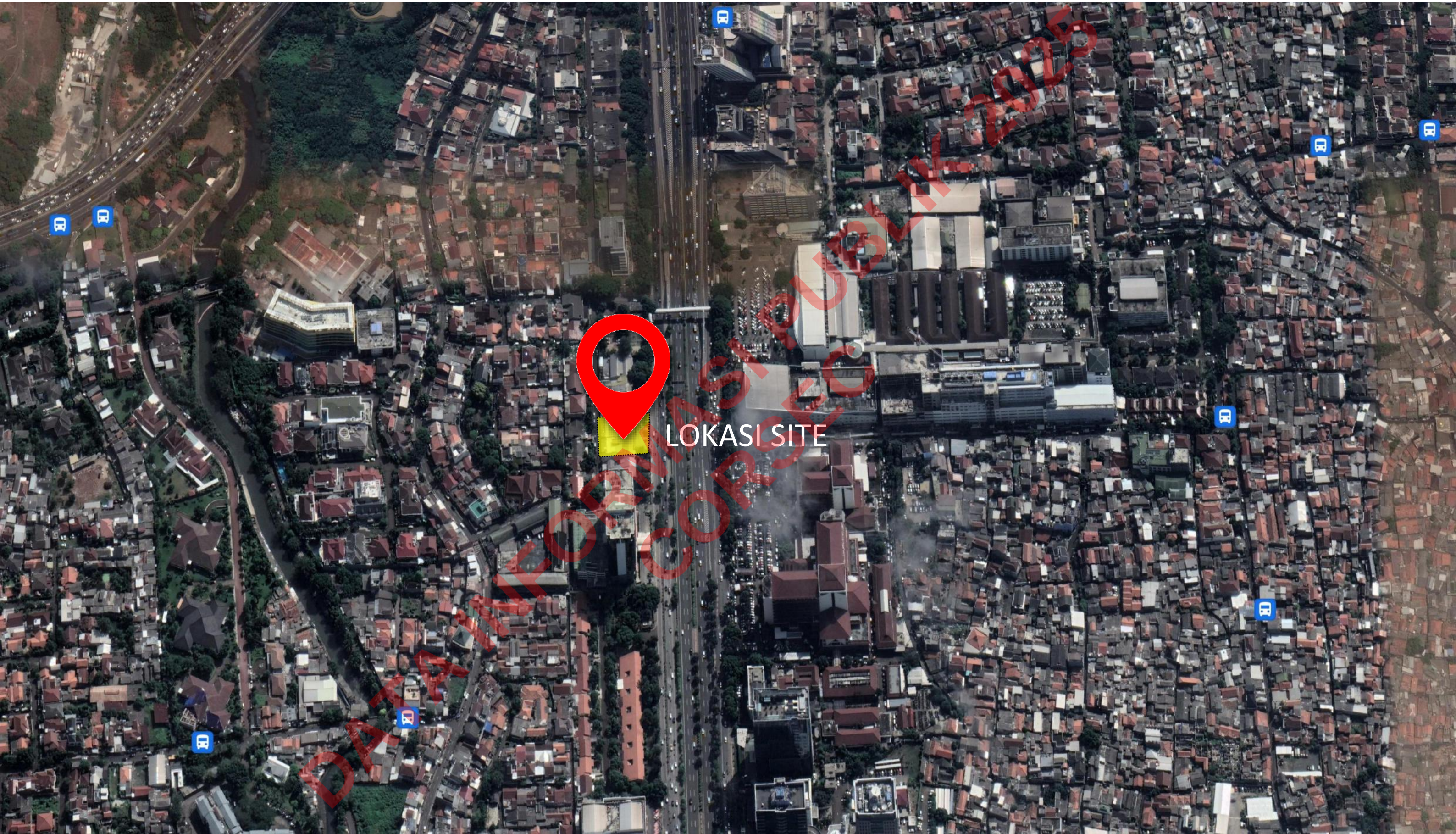
GEDUNG KANCA BRI JAKARTA, S. PARMAN – REGIONAL OFFICE BRI JAKARTA 3

Jalan Letjend S. Parman, Komp. BRI Blok G7-11



DATA INFORMASI PUBLIK 2025
CORSEC







Posisi lahan perencanaan yang berada dekat dengan beberapa halte bus Trans Jakarta, menjadikan lokasi Kanca BRI ini cukup fleksibel dari segi ketercapaian melalui transportasi umum

 Jalur Trans Jakarta

- A. Halte bus Trans Jakarta arah Grogol
- B. Halte bus Trans Jakarta arah Cawang
- C. Halte bus RS Harapan Kita arah Grogol
- D. Halte bus RS Harapan Kita arah Cawang





Posisi lahan perencanaan yang berada dekat dengan beberapa halte bus, menjadikan lokasi Kanca BRI ini cukup fleksibel dari segi ketercapaian melalui transportasi umum. Letak yang dipinggir jalan umum (Jl. S Parman) dan berdekatan dengan gerbang tol juga memungkinkan lahan dijangkau oleh kendaraan pribadi.

Jalan Anggrek Neli Murni VI yang berada di belakang lahan juga bisa dimanfaatkan untuk akses servis / operasional.

- Jalur kendaraan pribadi
- Jalur pedestrian
- Jembatan penyeberangan

- A. Halte bus Trans Jakarta arah Grogol
- B. Halte bus Trans Jakarta arah Cawang
- C. Halte bus RS Harapan Kita arah Grogol
- D. Halte bus RS Harapan Kita arah Cawang



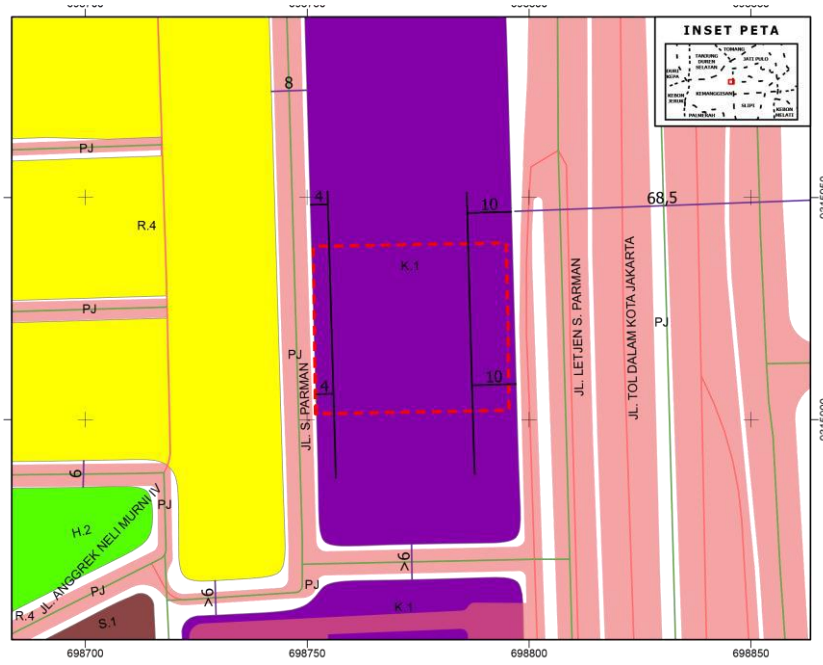
Lokasi lahan perencanaan berada di Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat dan berada di Jalan Letjend S. Parman

Luas Lahan
1.642 m²

KDB	KLB	KTB	KDH
45%	4	55%	30%

GSB Depan
10 m

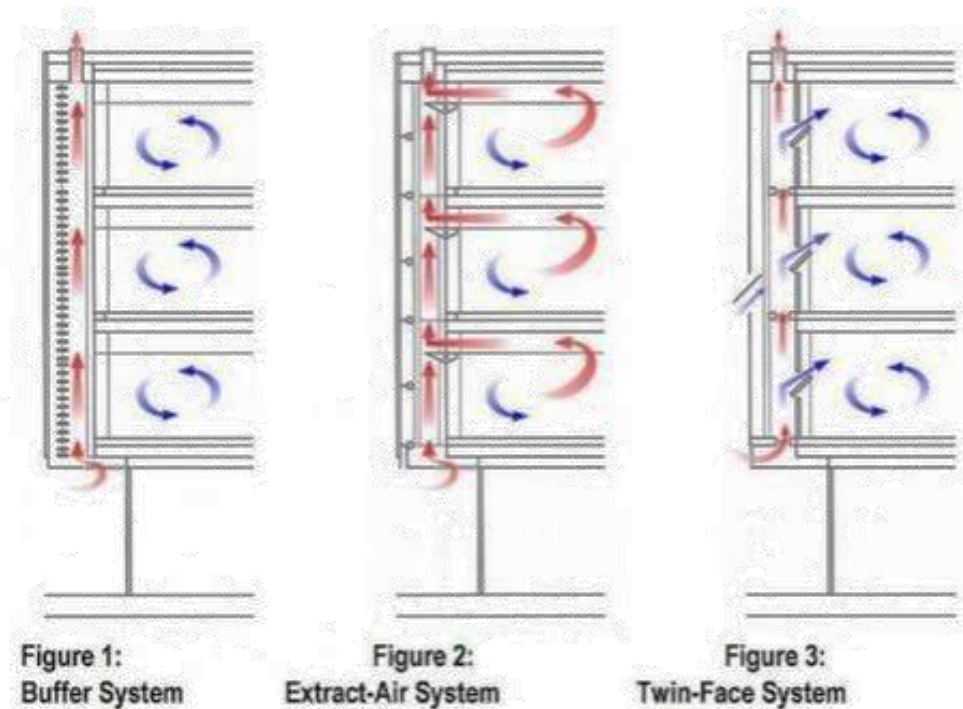
GSB Belakang
4 m





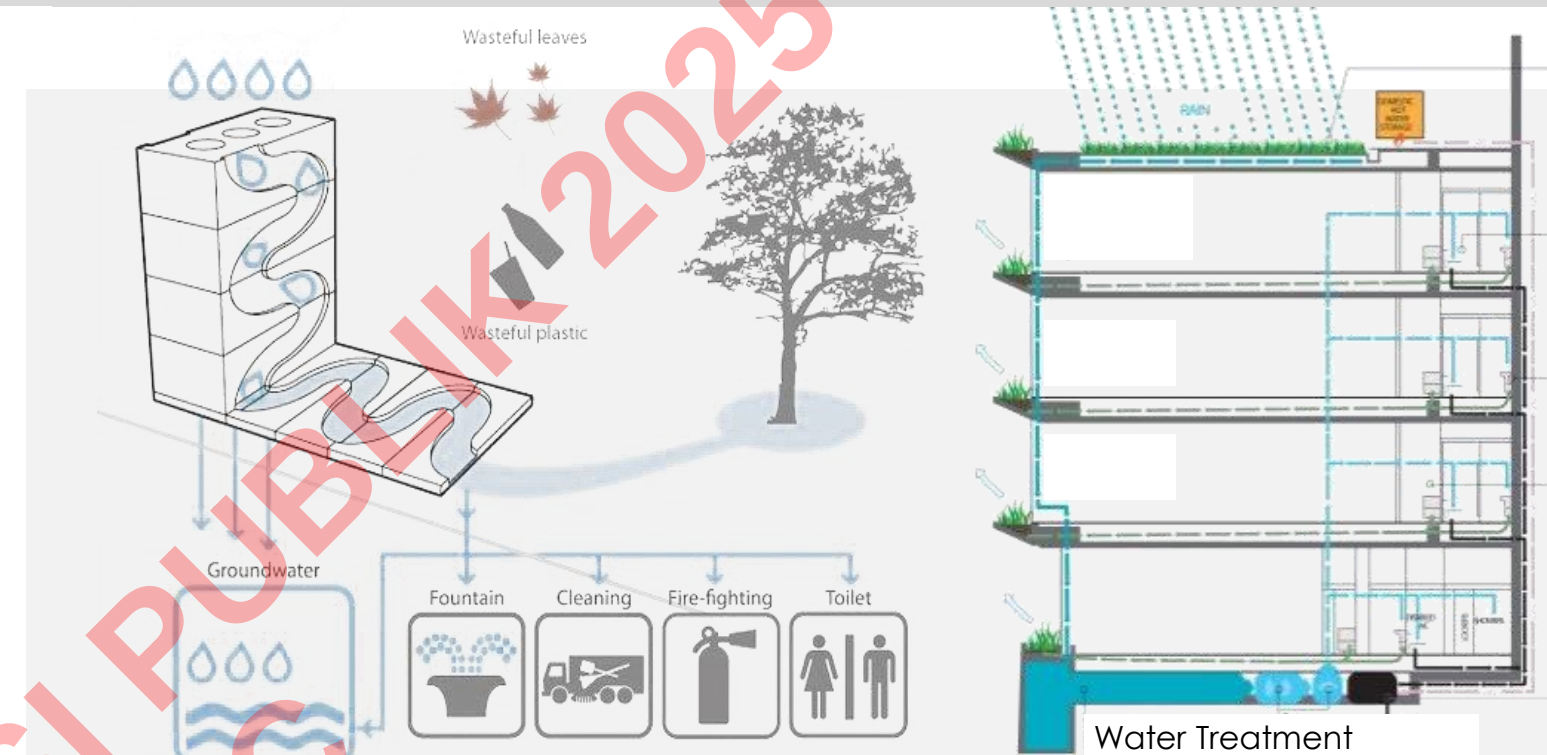
DATA INFORMASI PUBLIK 2025

KENYAMANAN TERMAL



Sistem sirkulasi udara bersih dan udara buangan diatur agar dapat menghasilkan suhu dan kualitas udara yang baik.

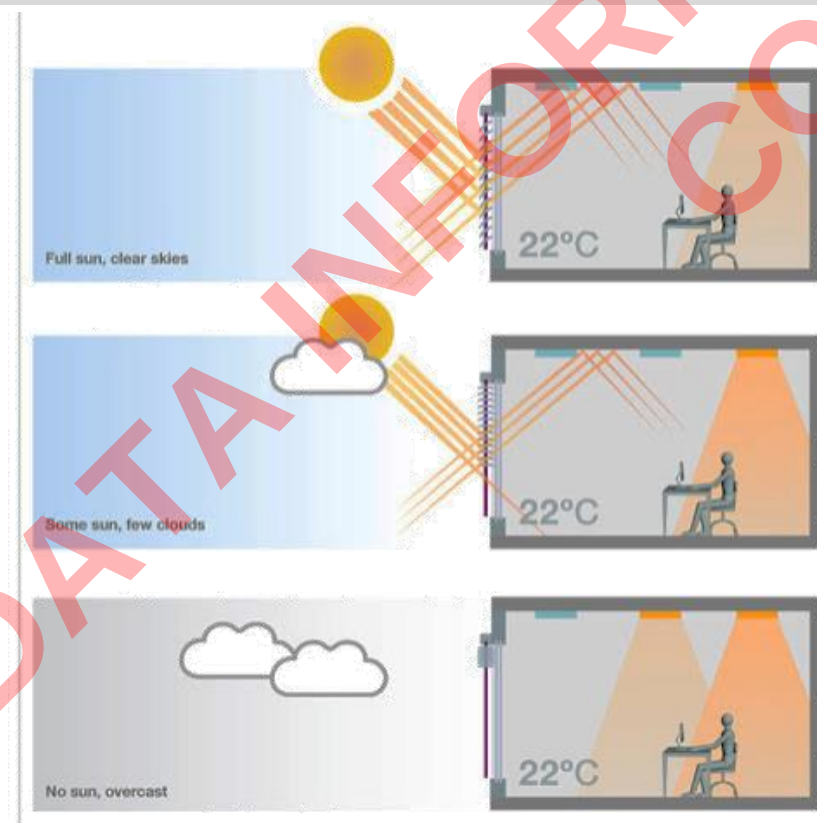
MANAJEMEN PENGOLAHAN AIR



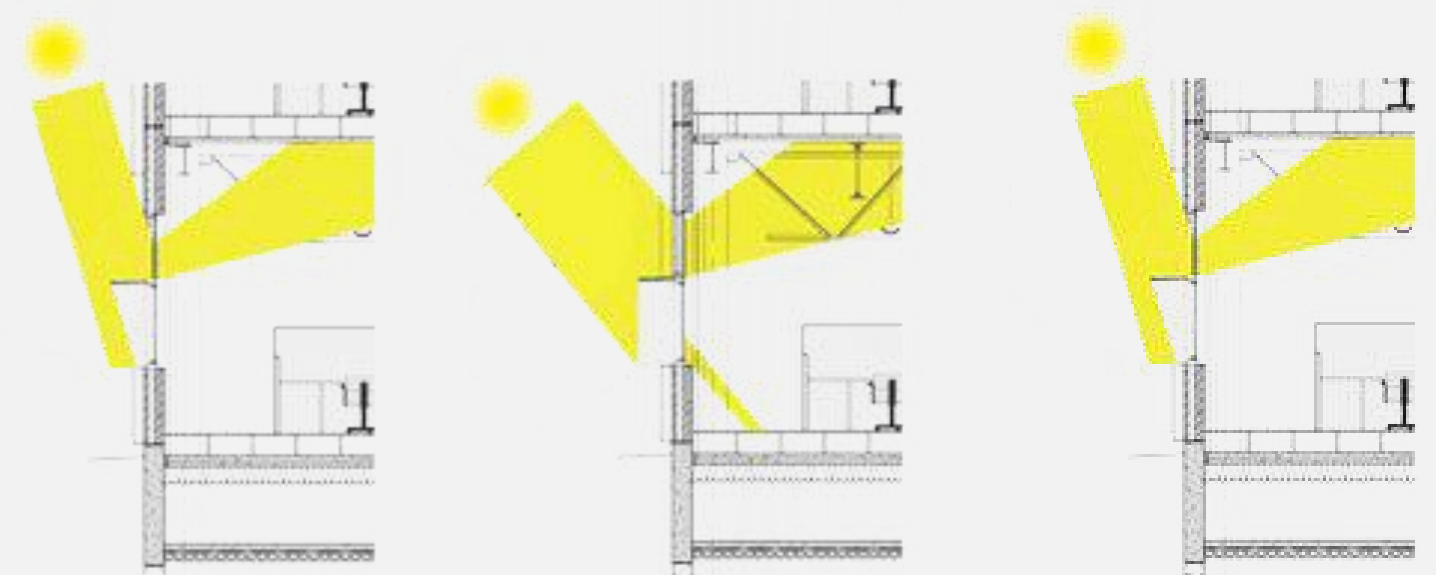
Pengolahan air hujan untuk dapat digunakan kembali sebagai sumber kebutuhan air untuk fungsi penyiraman taman, toilet, dan kebutuhan sprinkler.

KENYAMANAN VISUAL

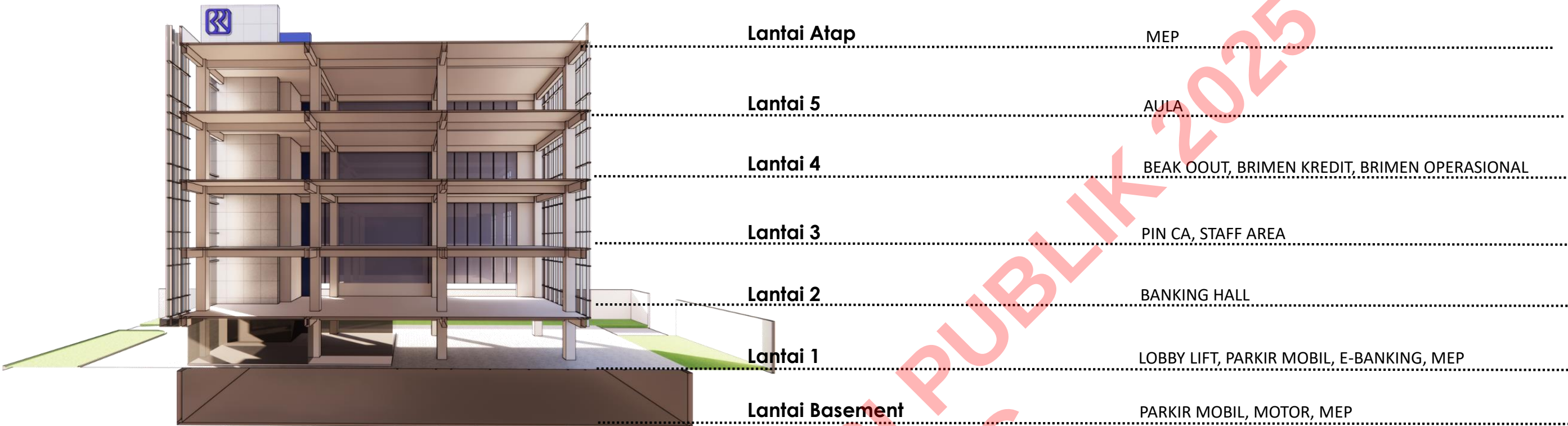
Memaksimalkan visual dari dalam bangunan kearah luar dengan cara memaksimalkan cahaya di dalam bangunan menggunakan lampu LED dan sesuai kebutuhan.



KENYAMANAN VISUAL



Penggunaan pencahayaan alami untuk mengurangi konsumsi energi dengan penggunaan bukaan façade yang lebar agar cahaya alami dari sinar matahari dapat masuk ke dalam bangunan secara maksimial.



Floor	Office					Parkir						GFA
	Gross (m2)	Semi gross (m2)	Nett (m2)	SP/ME (m2)	Total Gross	Gross (m2)	Semi gross (m2)	Parkir (m2)	Parkir Motor (unit)	Parkir Mobil (unit)	SP/ME (m2)	
Atap												
5	507.00	414.00	356.04	93.00	507.00							507.00
4	507.00	414.00	356.04	93.00	507.00							507.00
3	507.00	417.00	358.62	90.00	507.00							507.00
2	507.00	442.00	380.12	65.00	507.00							507.00
1	132.30	98.50	73.88	33.8	132.30			374.00		10		132.30
BSM						867.00	20.00	813.00	60	20	34.00	867.00
	2,160.30	1,785.50	1,524.70	374.80	2,160.30	867	20	1187	60	30	34	3,027.30

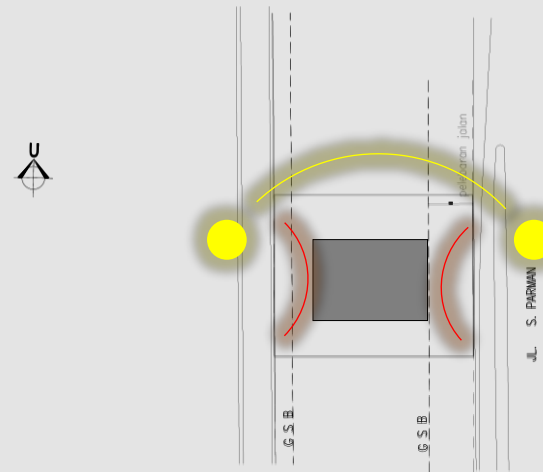
Site Area 1,642 m2				
	Regulasi		Desain	
KDB	45%	739	507.00	31%
KLB	4	6568	1,805.50	1.1
KTB	55%	903.1	867	52.8%
KDH	30%	492.60	492	30%

Kebutuhan parkir office 22
Total parkir 30 mobil
60 motor



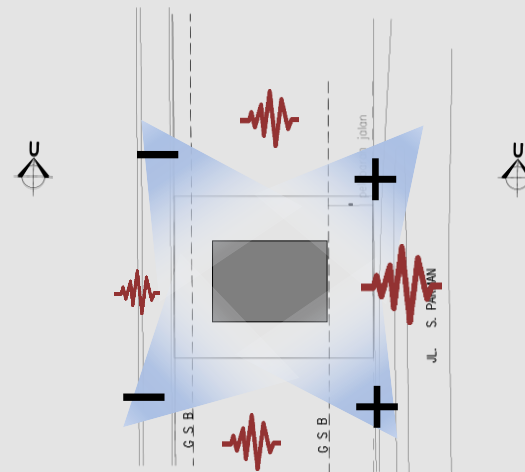
Geometri Tapak

Bentuk tapak site kotak, geometri bangunan efektif mengikuti lahan



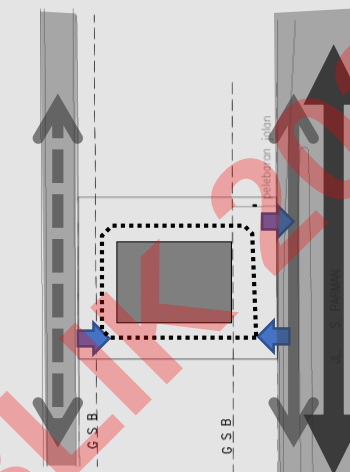
Sinar Matahari

Sisi timur barat yang terkena sinar matahari pada sisi terkecil, dibutuhkan treatment pada fasade



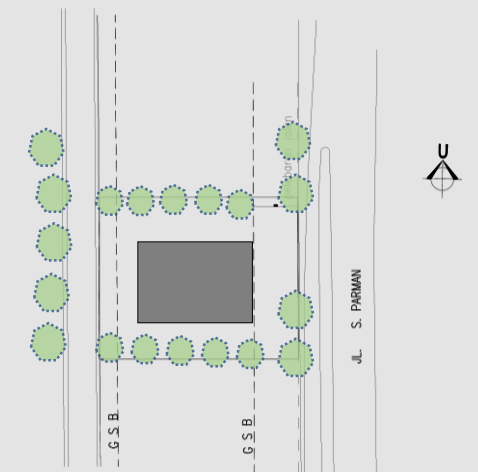
View & Kebisingan

Massa bangunan relative jauh dari kebisingan



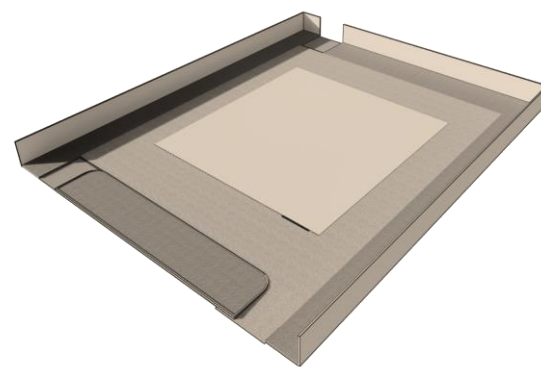
Sirkulasi

Sirkulasi kendaraan mengelilingi bangunan. Pintu masuk utama dari arah jalur lambat dan jalan pemukiman



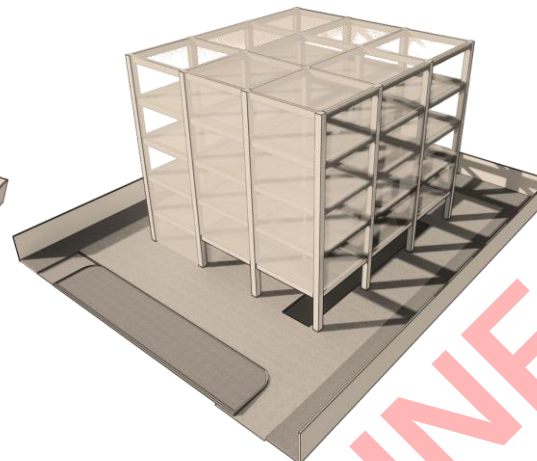
Area Hijau

Memfaatkan area hijau yang berada berbatasan dengan jalan utama dan lahan tetangga dengan pohon dan taman.



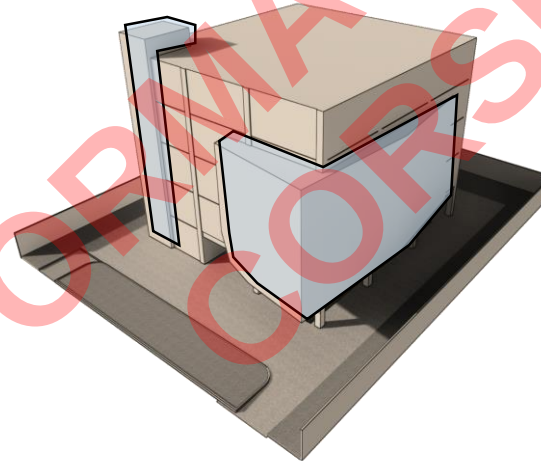
BENTUK TAPAK

Bentuk tapak site kotak, geometri bangunan efektif mengikuti lahan



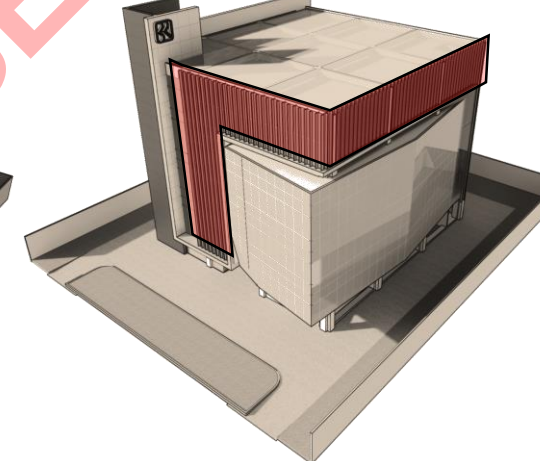
STRUKTUR

Bentuk massa kotak memberikan perencanaan struktur yang efisien



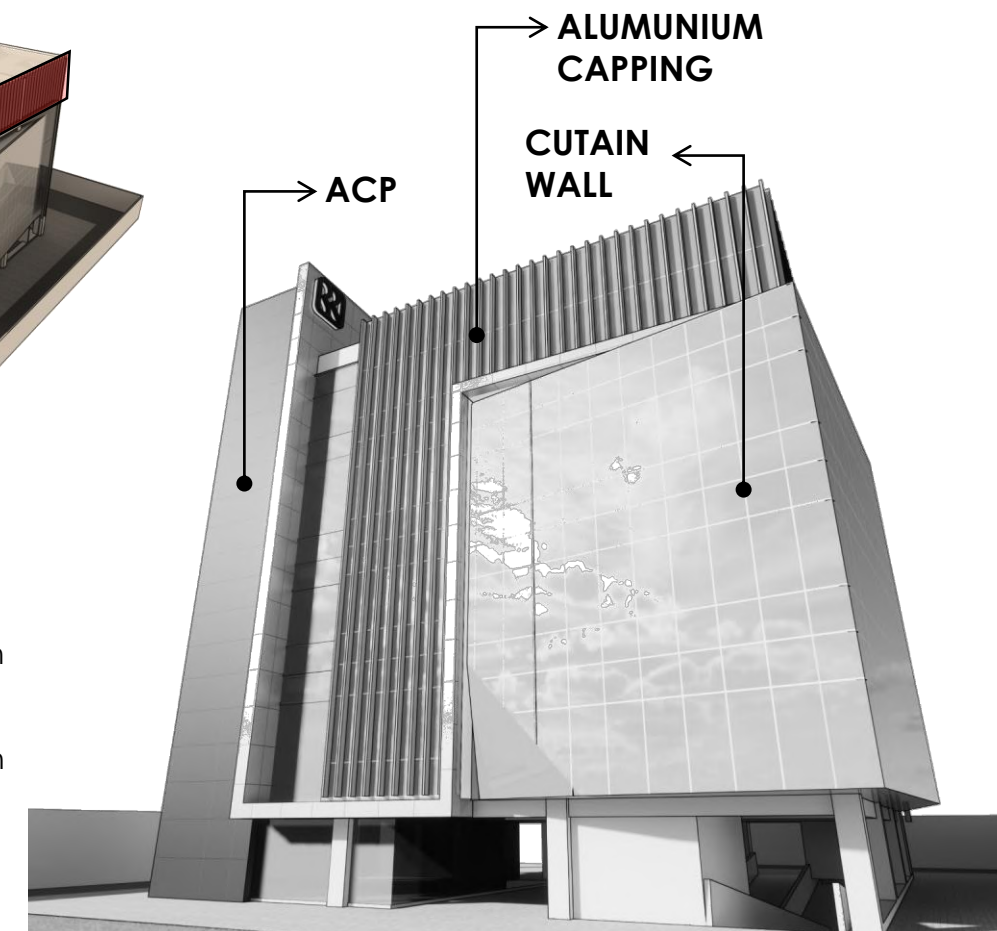
BENTUK MASSA

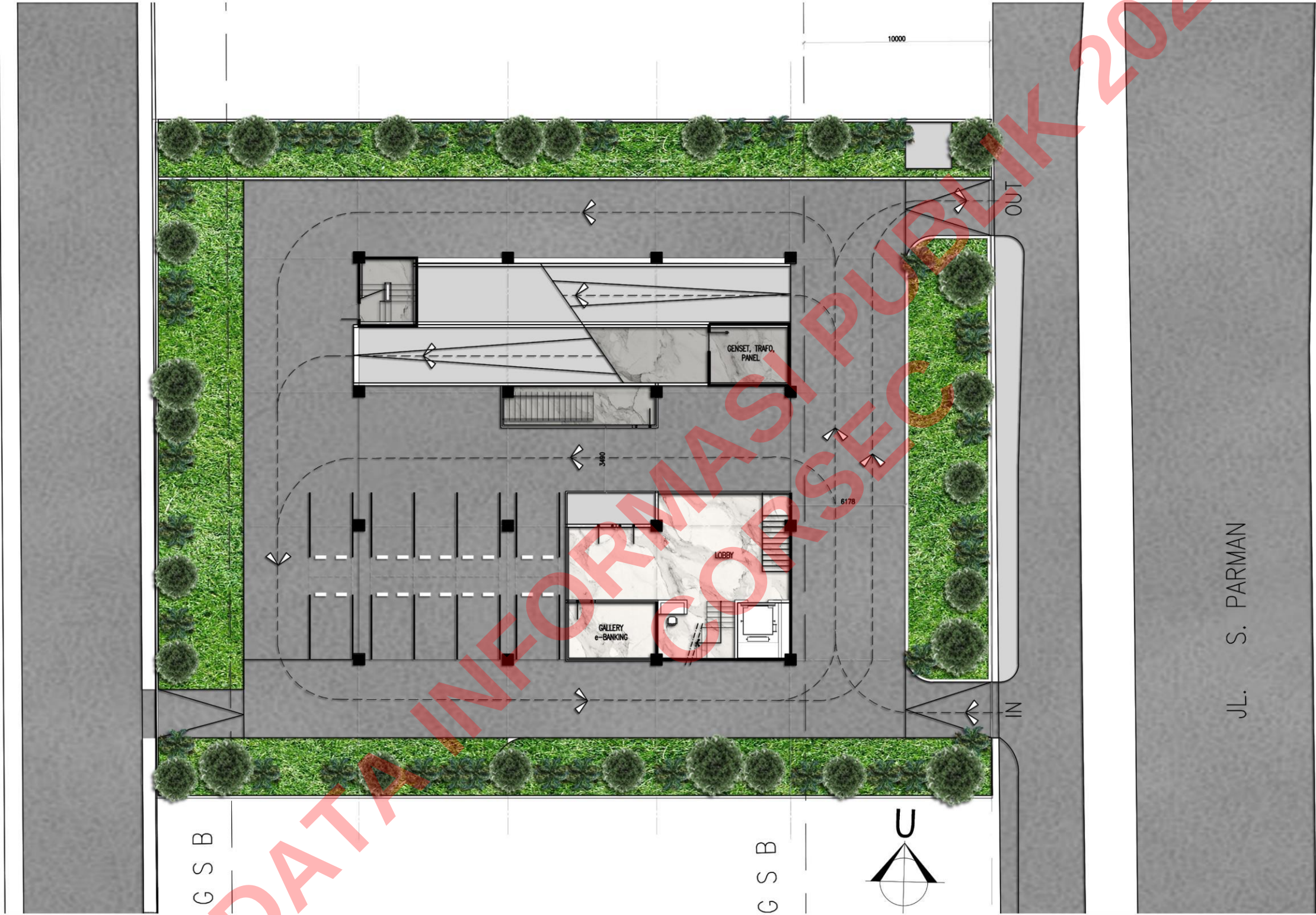
Kesan massif pada bentuk kubus, diolah dengan permainan bentuk pada fasade

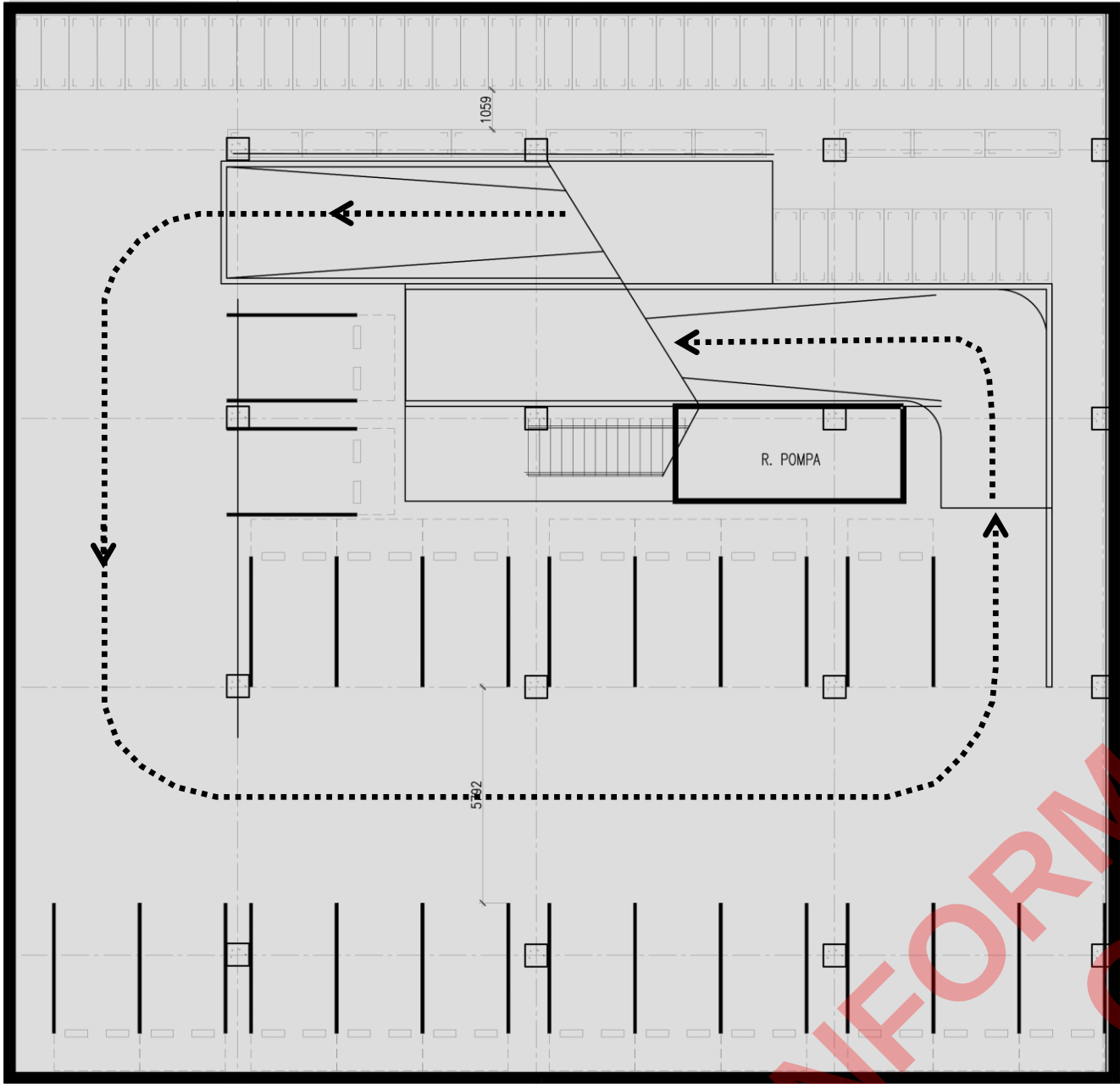


ELEMEN AKSEN

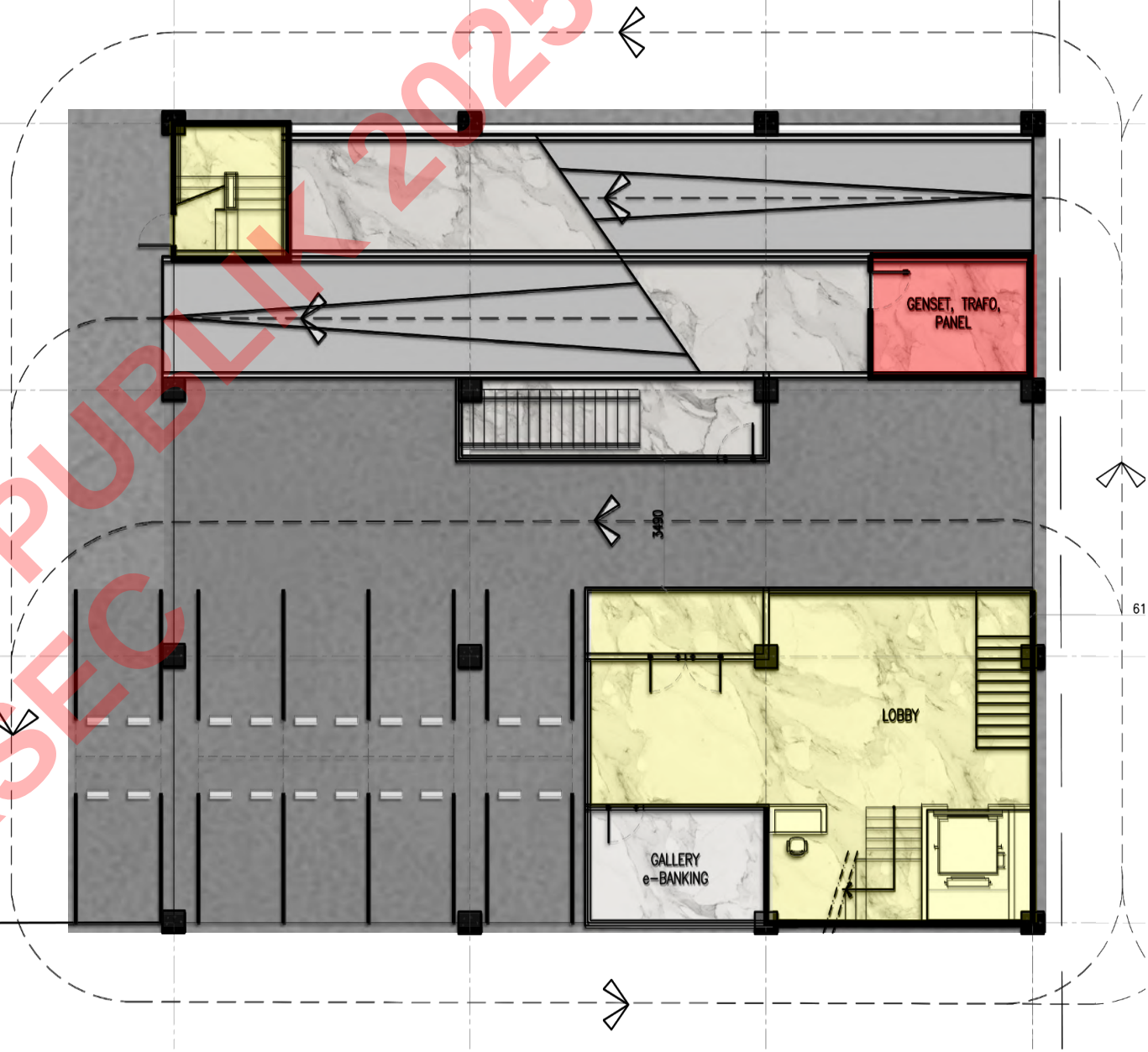
Untuk lebih terkesan modern ditambahkan elemen capping vertical untuk menghilangkan kesan massif dan gemuk





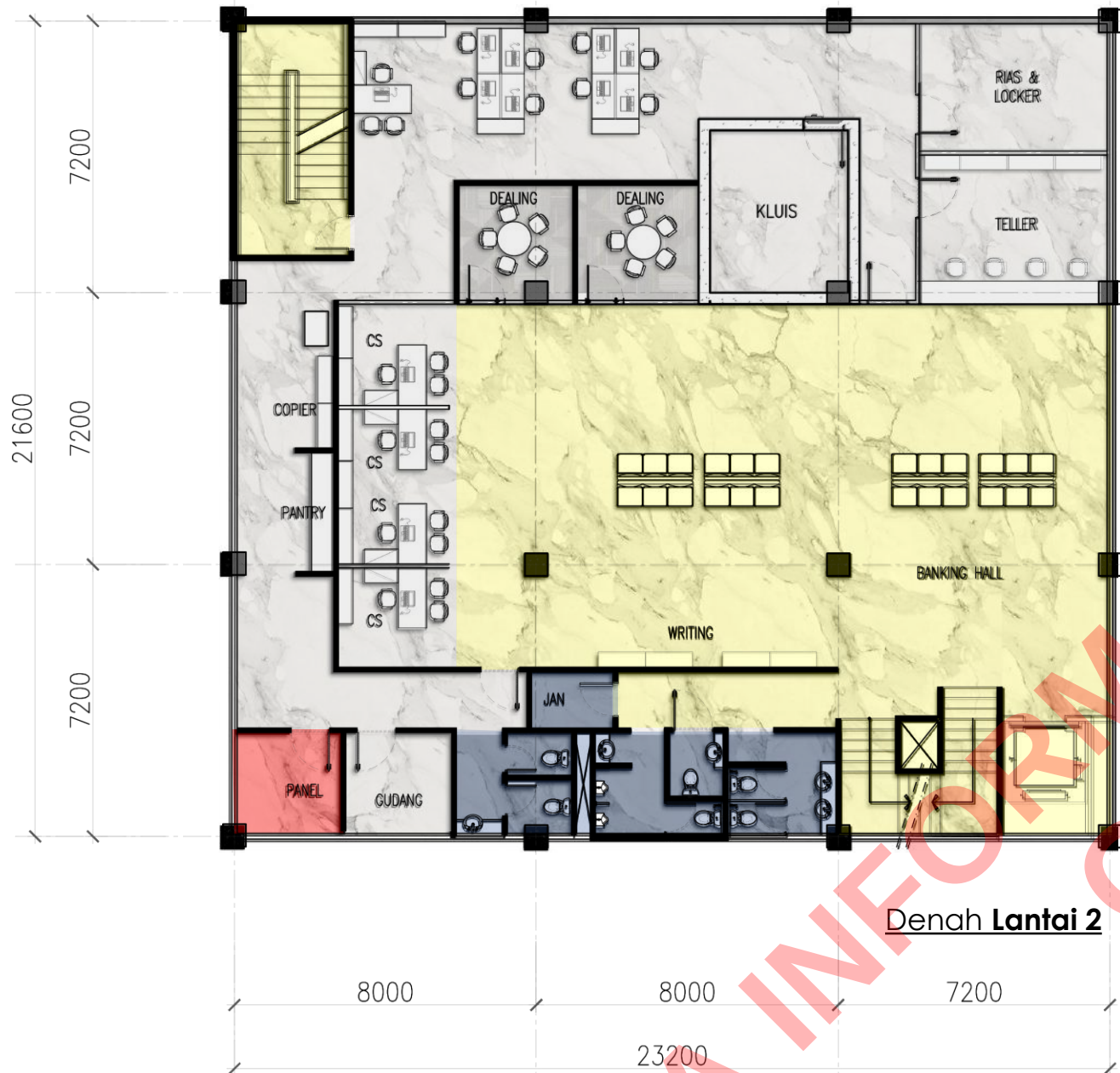


Denah Basement



Denah Lantai 1

- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE



Denah Lantai 2



Denah Lantai 3

- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE

LAY OUT PLAN (ALT 1)

Lantai 4 - 5



- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE



GEDUNG KANCA BRI JAKARTA, S. PARMAN – REGIONAL OFFICE BRI JAKARTA 3

This drawing is property of PT Tetra Desaindo. Any attempt to reproduce this drawing without any prior written permission infringement of copyrights to PT Tetra Desaindo reserves the right to change any dimensions or details without any prior notice









ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN

NAMA BANGUNAN	: GEDUNG KANTOR CABANG BRI S PARMAN ALTERNATIF 1		
TAHUN DIBANGUN	: 2022-2023		
JUMLAH TINGKAT	: 5	Lapis	
LUAS TOTAL LANTAI BANGUNAN	: 2,160.00	m ²	
LUAS LANTAI BASEMENT	: 876.00	m ²	
KOEFISIEN TINGKAT BGN	: 1.162		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: KANTOR CABANG		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Tidak Sederhana		

DASAR ANALISIS

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
- = Rp 8 000 000
2. KeputusanMenteri PUPR No. 1044/Kep/M/2018 tentang Koefisien/ Faktor Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara

KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR

- A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar
- Biaya Satuan Pekerjaan Standar x Koefisien Tingkat Bgn = Rp 8.000.000 x 1,162 Rp 9 296 000
- B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar
- Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar
- = 2,160.00 x Rp 9,296,000
- = Rp 20 079 360 000

III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR

A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		DISULKAN	BOBOT TERBANGUN	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	10%	20%	20.00%	100	20.00
2.	Elevator/Escalator	8%	12%	12.00%	100	12.00
3.	Tata Suara (Sound System)	3%	6%	5.00%	100	5.00
4.	Telepon/PABX	3%	6%	4.00%	100	4.00
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	10.00%	100	10.00
6.	Elektrikal	7%	12%	8.00%	100	8.00
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	5.00%	100	5.00
8.	Penangkal Petir Khusus	2%	5%	3.00%	100	3.00
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	2%	4%	3.00%	100	3.00
10.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2.00%	100	2.00
11.	Pondasi Dalam	7%	12%	10.00%	100	10.00
12.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	8%	5.00%	100	5.00
13.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	5.00%	100	5.00
						92.00

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 92.00 % x 1.162 x Rp 8,000,000 = Rp 8 552 320

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 2,160.00 x Rp 8,552,320 = Rp 18 473 011 200

B. Analisis Biaya Pekerjaan Basement

NO	PEKERJAAN	BOBOT (%)	LUAS (M2)	HSBGN (Rp.)	BIAYA (Rp.)	NILAI (%)
	Basement (per m2)	120	876.00	8,000,000	8,409,600,000	41.88

C. Analisis Biaya Peningkatan Mutu

NO	PEKERJAAN		PROSENTASE PENINGKATAN MUTU			BOBOT YANG DITINGKATKAN (%)	BIAYA (Rp.)	NILAI (%)
	KOMPONEN PEKERJAAN	BOBOT KOMPONEN	min.	max.	DIUSULKAN			
1	Lantai	10%	15%	30%	30%	10.00	60,238,080	0.30
2	Dinding	10%	15%	30%	30%	20.00	120,476,160	0.60
JUMLAH							180,714,240	0.90
JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)			max.		150		134.78	

D. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 18 473 011 200
2. Biaya Pekerjaan Basement = Rp 8 409 600 000
3. Biaya Peningkatan Mutu = Rp 180 714 240 +
- = Rp 27 063 325 440

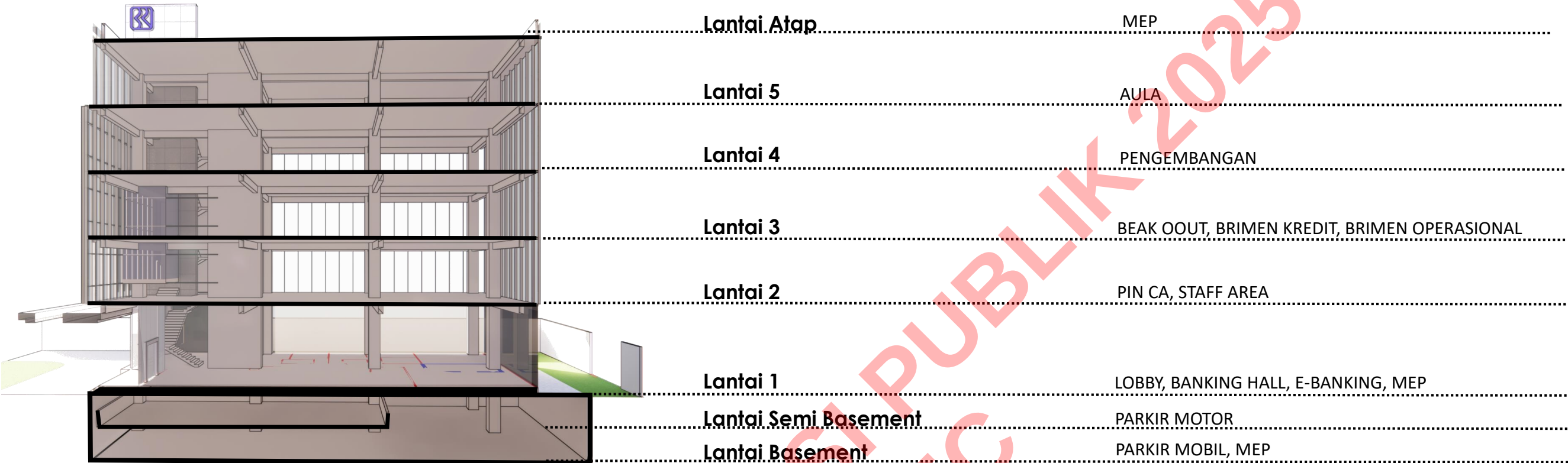
IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 20 079 360 000
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 27 063 325 440 +
- = Rp 47 142 685 440
- Dibulatkan = Rp 47 143 000 000

V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 47 143 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 3 345 779 000
3. BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI = Rp 2 708 269 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 527 049 000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 53 724 097 000

Catatan :
Ajuan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.



Floor	Office				Total Gross	Parkir						GFA
	Gross (m2)	Semi gross (m2)	Nett (m2)	SP/ME (m2)		Gross (m2)	Semi gross (m2)	Parkir (m2)	Parkir Motor (unit)	Parkir Mobil (unit)	SP/ME (m2)	
Atap												
5	601.00	484.00	416.24	96.70	601.00							601.00
4	601.00	484.00	416.24	96.70	601.00							601.00
3	601.00	484.00	416.24	96.70	601.00							601.00
2	601.00	484.00	416.24	101.00	601.00							601.00
1	601.00	484.00	363.00	117.00	601.00							601.00
SB						269.00	22.60	238				269.00
B						902.00	20.80	847.70	69	20	33.50	902.00
	3,005.00	2,420.00	2,027.96	508.10	3,005.00	1171	43.4	1085.7	69	20	33.5	4,176.00

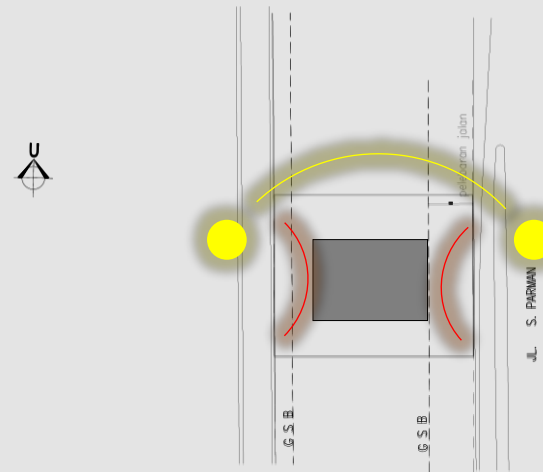
Site Area 1,642 m2				
	Regulasi		Desain	
KDB	45%	739	601.00	37%
KLB	4	6568	2,463.40	1.5
KTB	55%	903.1	902.00	54.9%
KDH	30%	492.60	492	30%

Kebutuhan parkir office 30
Total parkir 31 mobil
60 motor



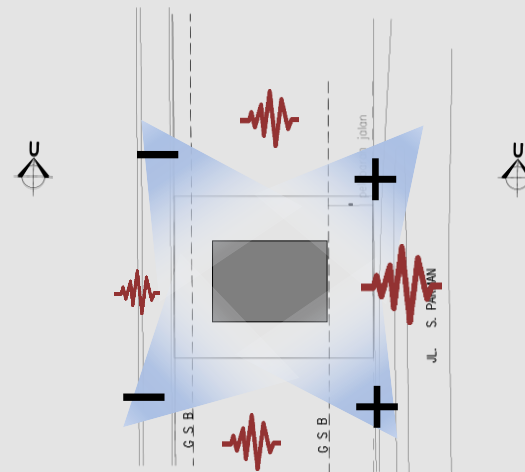
Geometri Tapak

Bentuk tapak site kotak, geometri bangunan efektif mengikuti lahan



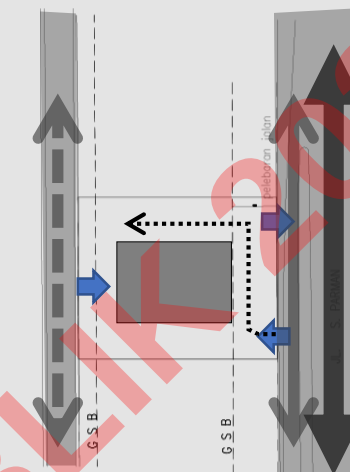
Sinar Matahari

Sisi timur barat yang terkena sinar matahari pada sisi terkecil, dibutuhkan treatment pada fasade



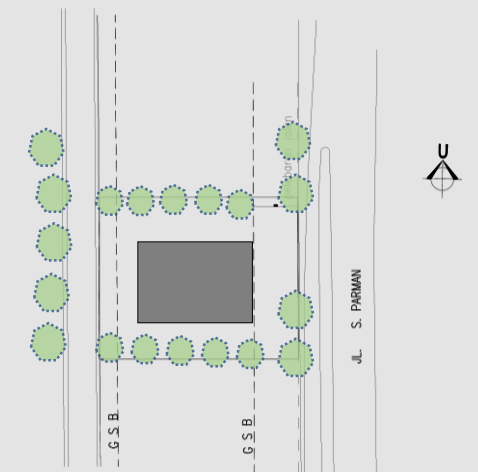
View & Kebisingan

Massa bangunan relative jauh dari kebisingan



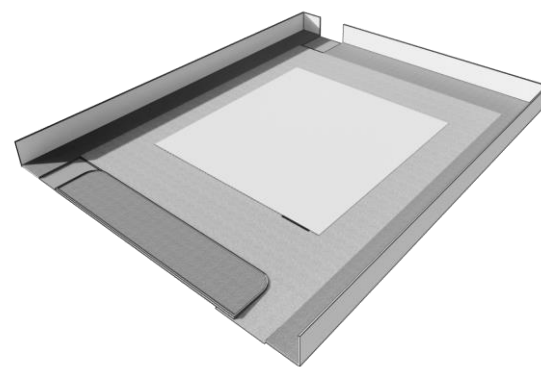
Sirkulasi

Sirkulasi kendaraan satu arah menuju bangunan dan parkir. Pintu masuk utama hanya dari arah jalur lambat Jl S Parman.



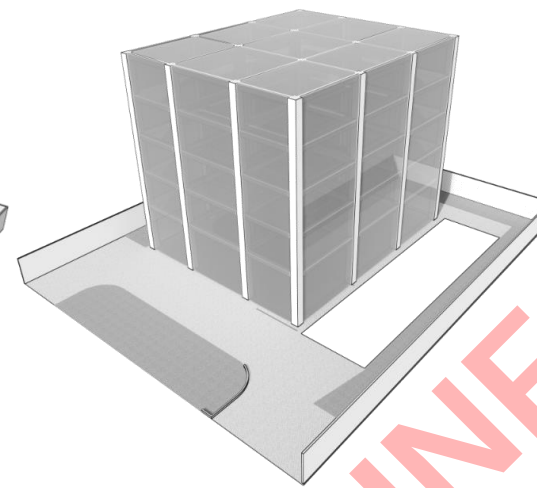
Area Hijau

Memfaatkan area hijau yang berada berbatasan dengan jalan utama dan lahan tetangga dengan pohon dan taman.



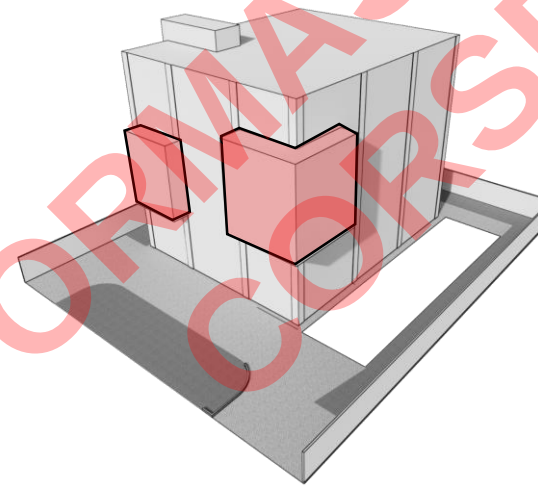
BENTUK TAPAK

Bentuk tapak site kotak, geometri bangunan efektif mengikuti lahan



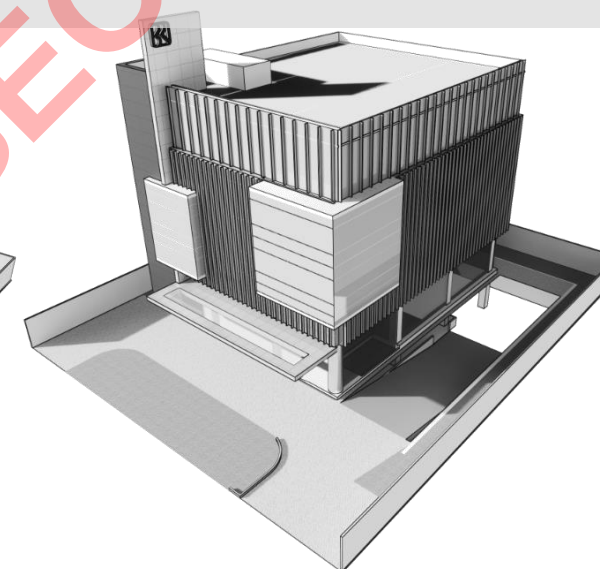
STRUKTUR

Bentuk massa kotak memberikan perencanaan struktur yang efisien



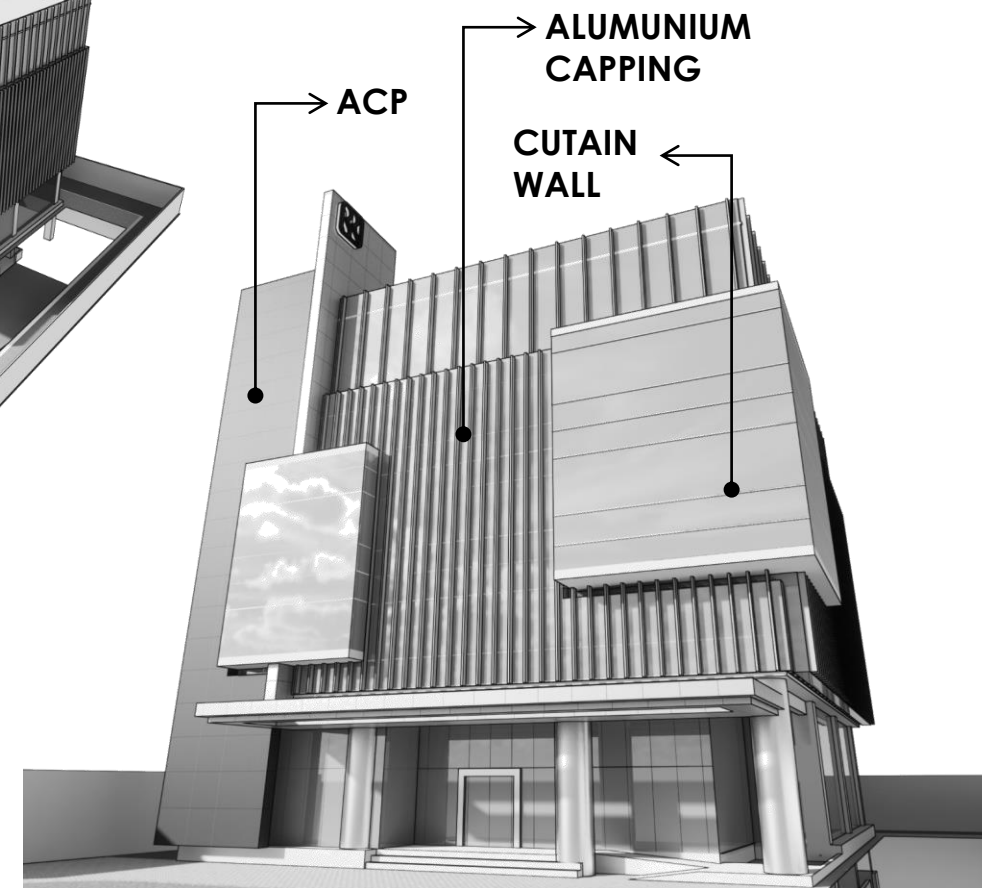
BENTUK MASSA

Kesan massif pada bentuk kubus, diolah dengan permainan bentuk pada fasade



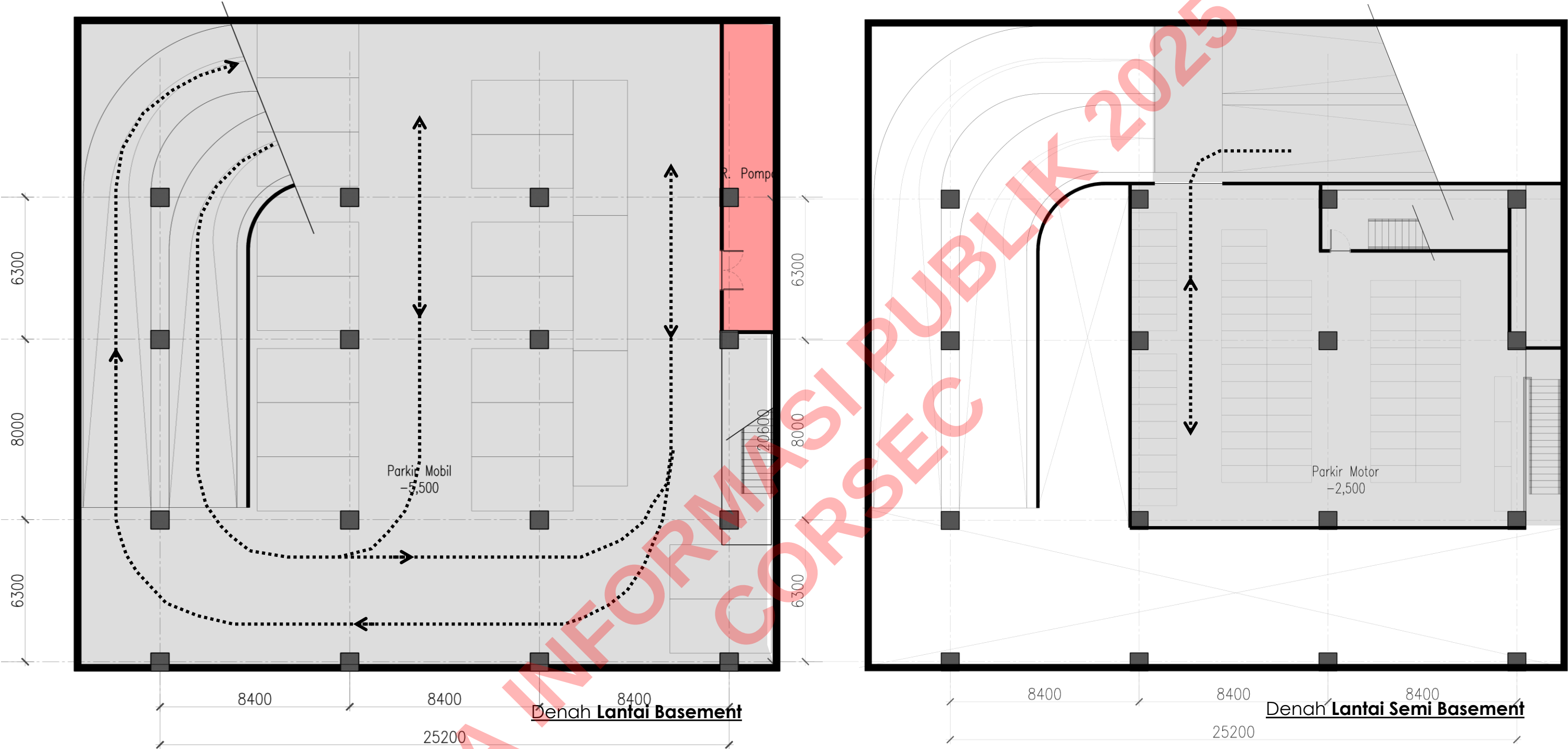
ELEMEN AKSEN

Untuk lebih terkesan modern ditambahkan elemen capping vertical untuk menghilangkan kesan massif dan gemuk





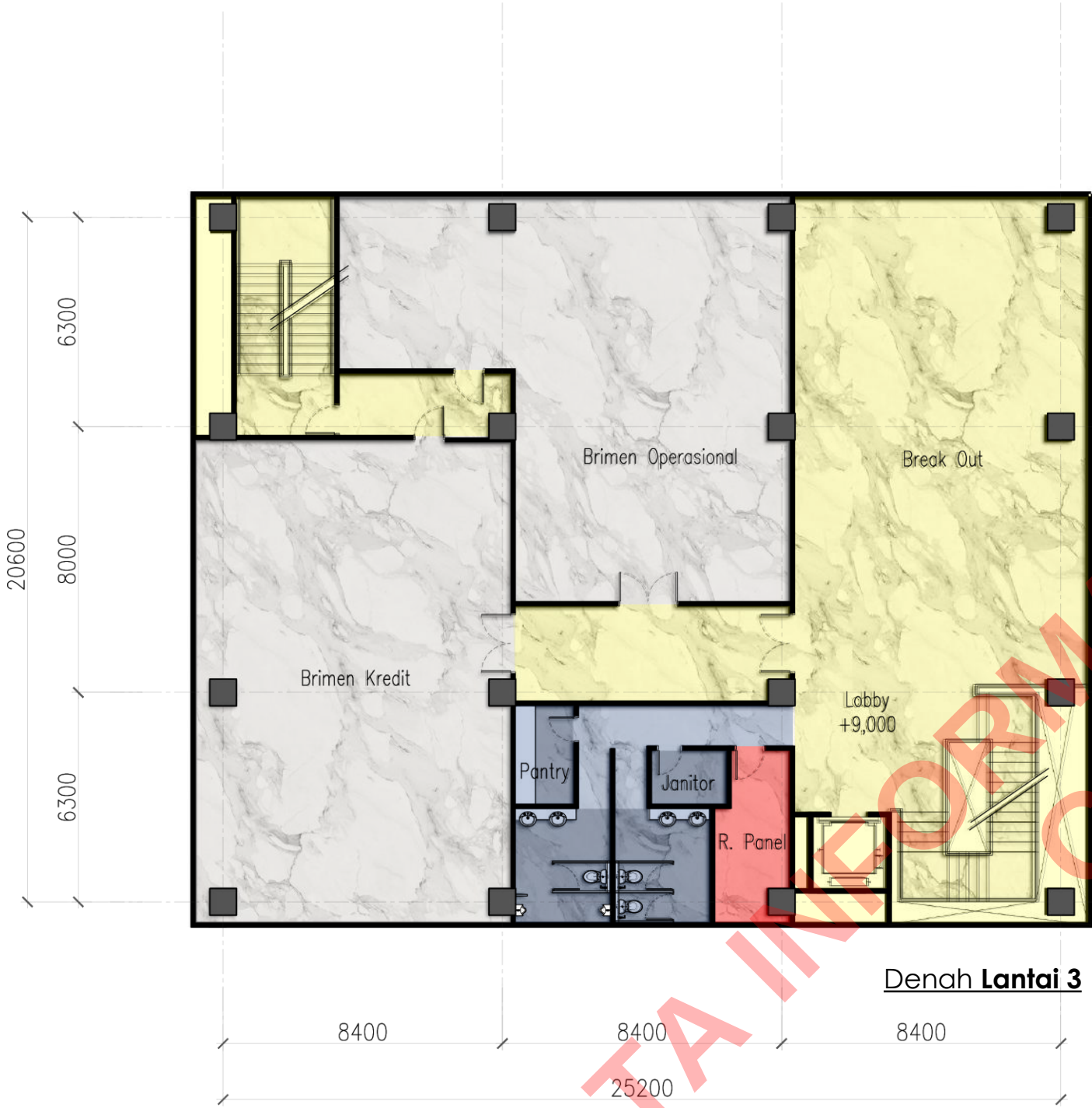
Lantai Basement – Semi Basement



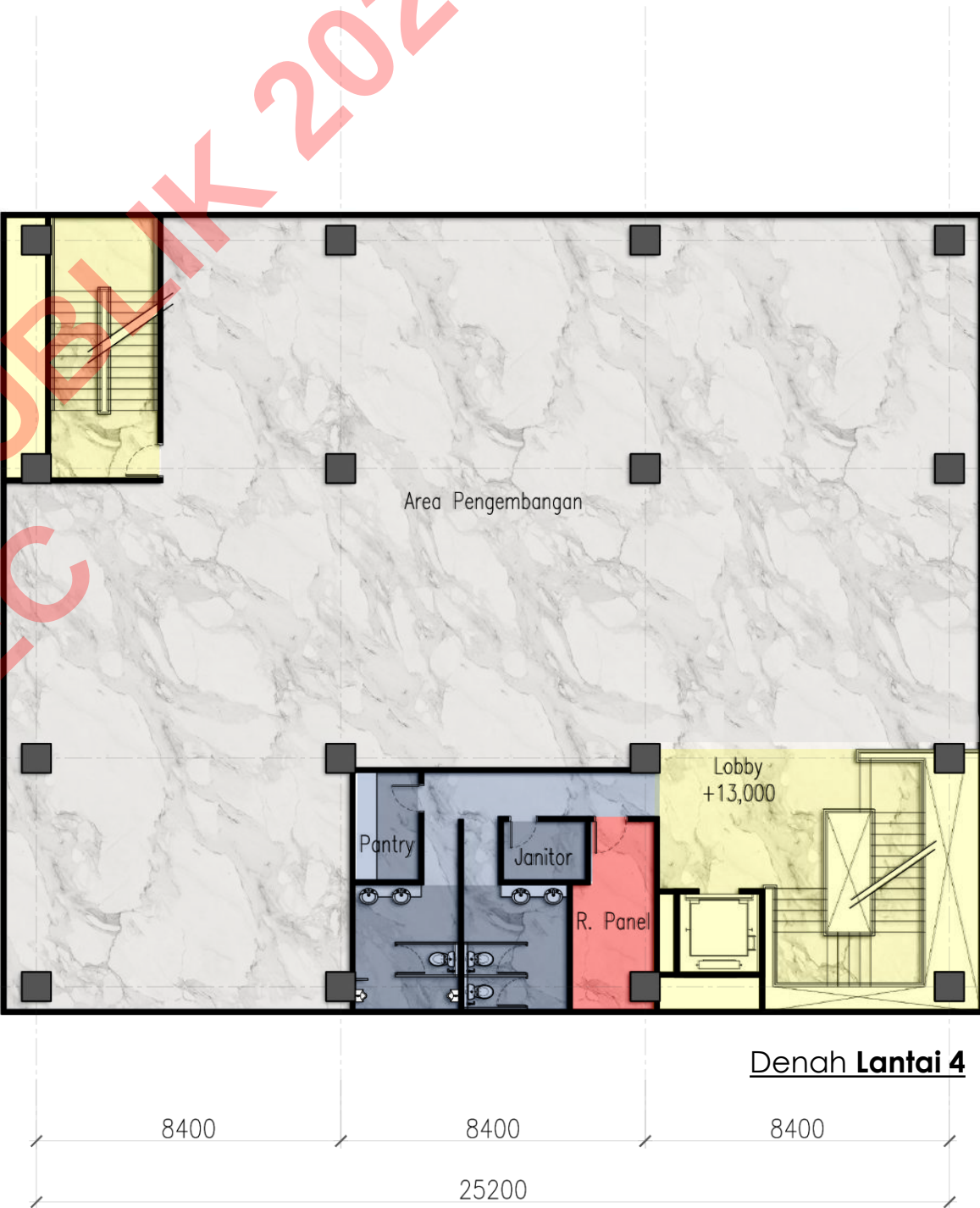
- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE



- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE

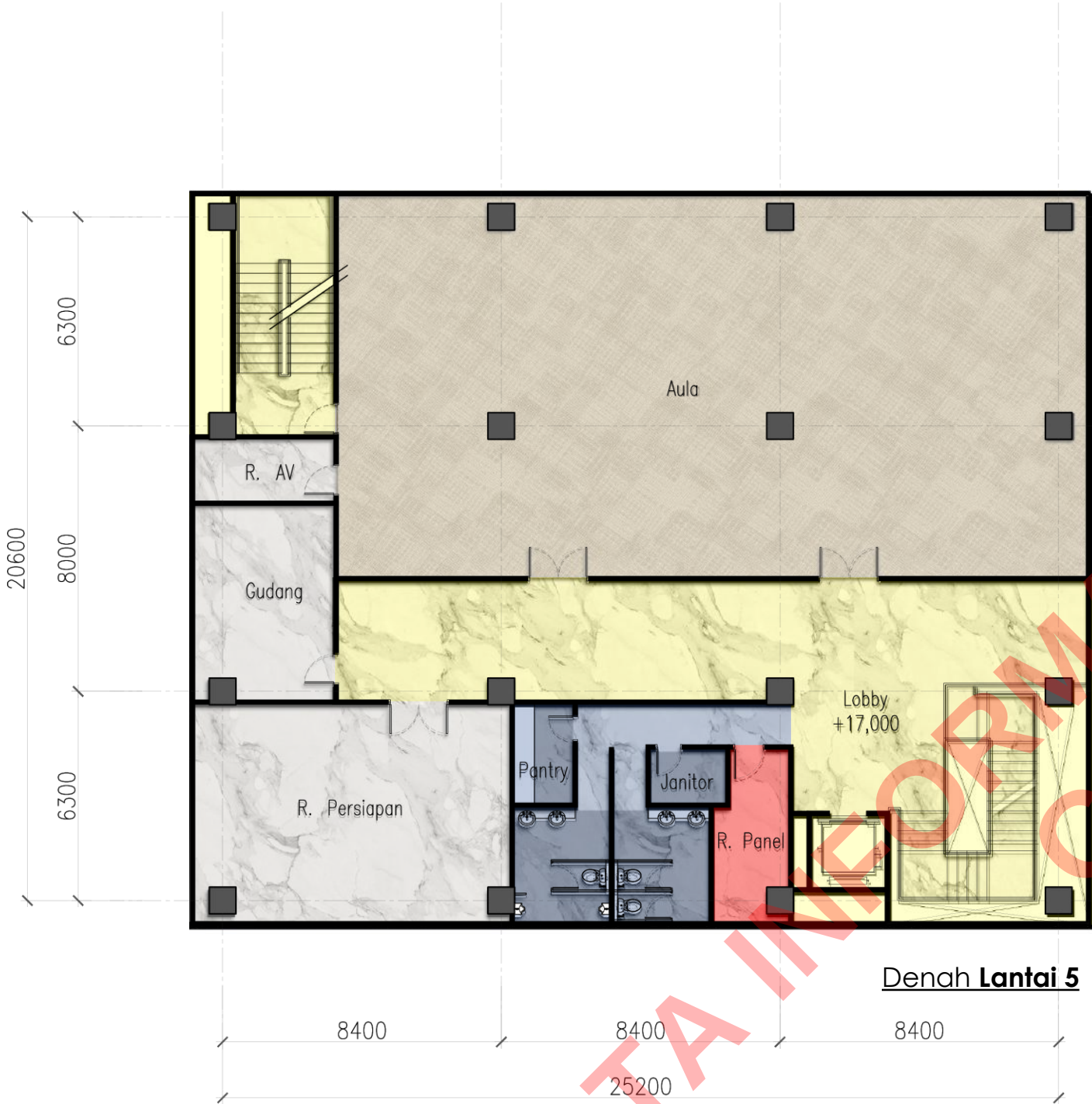


Denah Lantai 3



Denah Lantai 4

- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE



- SIRKULASI, LOBBY
- AREA PARKIR
- BRI KANCA S PARMAN
- MEP
- AREA SERVICE







ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN

NAMA BANGUNAN	: GEDUNG KANTOR CABANG BRI S PARMAN ALTERNATIF 2		
TAHUN DIBANGUN	: 2022-2023		
JUMLAH TINGKAT	: 5	Lapis	
LUAS TOTAL LANTAI BANGUNAN	: 3,005.00	m ²	
LUAS LANTAI BASEMENT	: 930.00	m ²	
KOEFISIEN TINGKAT BGN	: 1.162		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: KANTOR CABANG		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Tidak Sederhana		

DASAR ANALISIS

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018
Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
- = Rp 8 000 000
2. Keputusan Menteri PUPR No. 1044/Kep/M/2018 tentang Koefisien/ Faktor Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara

KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR

- A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar
Biaya Satuan Pekerjaan Standar x Koefisien Tingkat Bgn = Rp 8.000.000 x 1,162 Rp 9 296 000
- B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar
Biaya Pekerjaan Standar = 3,005.00 x Rp 9,296,000
= Rp 27 934 480 000

III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR

A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		DISULKAN	BOBOT TERBANGUN	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	10%	20%	20.00%	100	20.00
2.	Elevator/Escalator	8%	12%	12.00%	100	12.00
3.	Tata Suara (Sound System)	3%	6%	5.00%	100	5.00
4.	Telepon/PABX	3%	6%	4.00%	100	4.00
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	10.00%	100	10.00
6.	Elektrikal	7%	12%	8.00%	100	8.00
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	5.00%	100	5.00
8.	Penangkal Petir Khusus	2%	5%	3.00%	100	3.00
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	2%	4%	3.00%	100	3.00
10.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2.00%	100	2.00
11.	Pondasi Dalam	7%	12%	10.00%	100	10.00
12.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	8%	5.00%	100	5.00
13.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	5.00%	100	5.00
						92.00

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 92.00 % x 1.162 x Rp 8,000,000 = Rp 8 552 320
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 3,005.00 x Rp 8,552,320 = Rp 25 699 721 600

B. Analisis Biaya Pekerjaan Basement

NO	PEKERJAAN	BOBOT (%)	LUAS (M2)	HSBGN (Rp.)	BIAYA (Rp.)	NILAI (%)
	Basement (per m2)	120	930.00	8,000,000	8,928,000,000	31.96

C. Analisis Biaya Peningkatan Mutu

NO	PEKERJAAN		PROSENTASE PENINGKATAN MUTU			BOBOT YANG DITINGKATKAN (%)	BIAYA (Rp.)	NILAI (%)
	KOMPONEN PEKERJAAN	BOBOT KOMPONEN	min.	max.	DIUSULKAN			
1	Lantai	10%	15%	30%	30%	10.00	83,803,440	0.30
2	Dinding	10%	15%	30%	30%	20.00	167,606,880	0.60
JUMLAH							251,410,320	0.90
JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)			max.		150	124.86		

D. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 25 699 721 600
2. Biaya Pekerjaan Basement = Rp 8 928 000 000
3. Biaya Peningkatan Mutu = Rp 251 410 320 +
- = Rp 34 879 131 920

IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 27 934 480 000
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 34 879 131 920 +
- = Rp 62 813 611 920
- Dibulatkan = Rp 62 814 000 000

V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 62 814 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 3 837 551 000
3. BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI = Rp 3 104 832 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 607 041 000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 70 363 424 000

Catatan :
Ajuan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.











1. Tabebuia Kuning



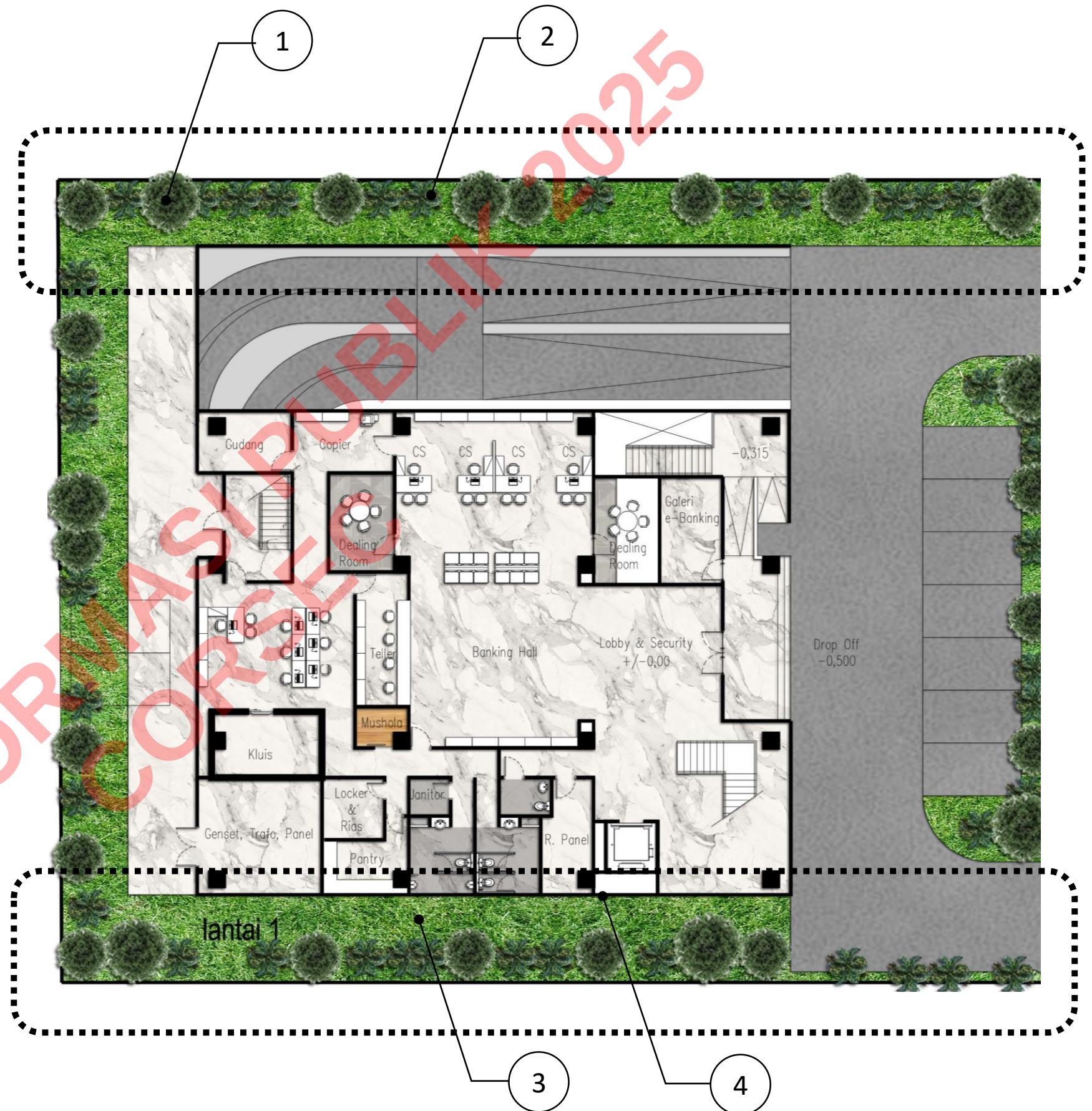
2. Palem Jepang



3. Landep (Arachis Pintoi)



4. Lily (Hymenocallis Littoralis)



TERIMA KASIH

DATA INFORMASI PUBLIK 2025
CORSEC

