BAB II
PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Proyek Gedung Serbaguna adalah proyek bersifat komersial yang bertujuan untuk mengambil keuntungan dengan cara menyewakan fasilitas yang ada. Bangunan ini merupakan salah satu tempat berkumpulnya banyak orang sebagai sarana ketika terdapat suatu acara besar seperti pameran dan seminar nasional.

2.2 Fungsi

Fungsi utama dari bangunan ini yaitu untuk menampung berbagai kegiatan di Itera seperti seminar - seminar dari dalam maupun dari luar itera dan acara – acara seperti pameran mobil, pameran produk kecantikan, pameran karya – karya komunitas seni dan lain sebagainya. Gedung Serbaguna ini juga memiliki luasan ruang sebesar 3600 m2 sehingga mampu menampung kapasitas yang cukup banyak yaitu sekitar 5000 pengunjung.

2.3 Lingkup Perancangan

Pada proyek Gedung Serbaguna yaitu merancang suatu bangunan yang menunjang segala kegiatan dari dalam/luar kampus, yang menjadi fokus utama pada proyek perancangan ini yaitu :

1) Bangunan ruang serbaguna dan ruang penunjang,
2) Sirkulasi parkir dan zoning pembagian antar ruang yang di desain untuk menunjang fasilitas dari ruang Serbaguna
3) Pembagian ruang ketika ada acara berbeda di waktu yang sama.

2.4 Kriteria Keberhasilan Perancangan

Kriteria keberhasilan perancangan Gedung Serbaguna ini mampu menjawab segala isu - isu permasalahan yang ada pada proyek Gedung Serbaguna yaitu :

1) Banyaknya yang menyewa gedung.
2) minimnya biaya perawatan pada bangunan.
3) banyak pengunjung yang berdatangan bukan hanya ketika ada acara saja tetapi juga ketika hari – hari biasa.
4) tidak terjadi kemacetan apabila terdapat acara di Gedung Serbaguna secara bersamaan.

2.5 Analisis Preseden Proyek Sejenis

Berikut beberapa hasil dari studi banding terhadap Gedung Serbaguna diantaranya GSG Unversitas Lampung, GSG Graha Mandala, dan SABUGA ITB.

a. GSG Universitas Lampung

Tabel 2.5-1. GSG Universitas Lampung

No.	Nama Ruang	Kapasitas Ruang / Ukuran Ruang
1.	Ruang GSG (Bawah)	1000 Orang
2.	Ruang Utama GSG (Tribun)	2000 Orang
3.	Ruang Tengah GSG	1200 m^2
4.	Ruang Sound	48 m^2
5.	Kantin / Koperasi	48 m^2
6.	Gudang, WC, dan lain – lain	480 m^2
7.	Area Parkir	400 m^2

Sumber : www.unila.ac.id

b. Graha Mandala Bandar Lampung

Tabel 2.5-2. Graha Mandala

No.	Nama Ruang	Kapasitas Ruang / Ukuran Ruang
1.	Ruang Utama	3000 Orang
2.	Ruang *Condition*	20 m^2
3.	Ruang VIP	40 m^2
4.	Stage	20 m^2
5.	*Ballroom*	500 Kursi
6.	Area Parkir	300 Kendaraan

Sumber : www.saibumi.com

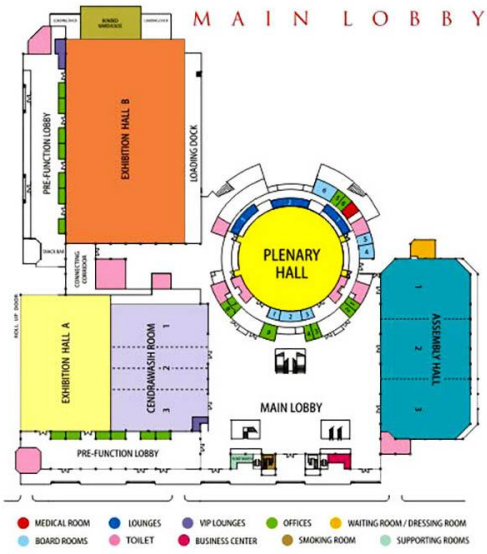
c. SABUGA ITB

Tabel 2.5-3. SABUGA ITB

No.	Nama Ruang	Kapasitas Ruang / Ukuran Ruang
1.	Hall Pameran	3.630 m^2
2.	Lobby	32 m^2
3.	*Loading Dock*	60 m^2
4.	Gudang	16 m^2
5.	Mushola / Masjid	90 m^2
6.	Area Parkir	7.396 m^2

Sumber : www.asperapijabar.com

d. Preseden Layout



Gambar 2.5-1. Floorplan JCC

Sumber : cosmobeaute.com

Preseden diatas merupakan gambar dari layout denah JCC, dari preseden tersebut akan diambil layout penempatan posisi *Loadingdock* dan *Prefunction* pada *Hall B* yang akan diterapkan pada Gedung Serbaguna ICC.

e. Preseden Bentuk Bangunan

Gambar 2.5-2. *Sky Bridge Stasiun Solo*

Sumber : cosmobeaute.com

Dari preseden *sky bridge* stasiun solo akan diambil layout dinding kaca untuk diletakkan dibagian depan dari Gedung Serbaguna ICC.

Gambar 2.5-3. Pedestrian

Sumber : pinterest, 2020

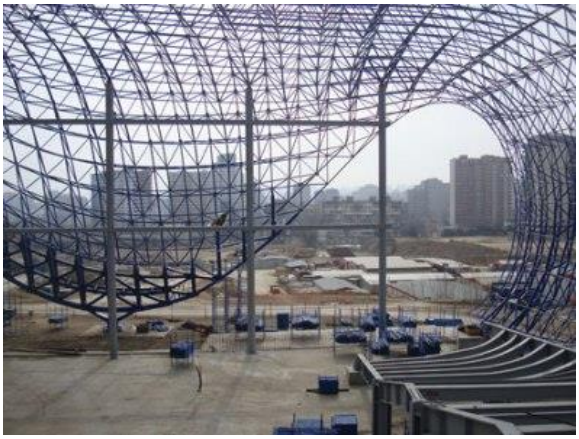
Gambar diatas merupakan preseden dari area *outdoor* dimana pada area tersebut terdapat berbagai kegiatan seperti *Jogging track*, area santai dan tempat bermain anak.

f. Preseden Struktur dan Fasad

Gambar 2.5-4. *Kontemporari building*

Sumber : archdaily, 2020

Gambar diatas merupakan preseden dari *kontemporari building* dimana pada bagian lengkungan akan diterapkan pada Gedung Serbaguna ICC.



Gambar 2.5-5. *Heydar Aliyev Center*

Sumber : www.ulfieluthfiati.wordpress.com

Struktur dari bangunan *Heydar Aliyev Center* akan diterapkan pada bangunan Gedung Serbaguna ICC.

Berdasarkan dari analisis kajian banding terhadap ketiga preseden diatas dapat disimpulkan bahwa pada area Gedung Serbaguna harus memiliki ruangan - ruangan yang mampu menunjang kebutuhan utama dari ruang Serbaguna diantaranya ruang sound, gudang, dan lain sebagainya. Pada area parkir juga didesain sedemikian rupa sehingga mengurangi terjadinya *overload* parkir.

2.6 Asumsi

Pada perancangan Gedung Serbaguna ini dapat diasumsikan bahwa :

1) Tidak memiliki batasan biaya

   Pada proyek Gedung Serbaguna ini diasumsikan tidak adanya batasan anggaran biaya sehingga perencanaan dan perancangan bangunan dapat dilakukan semaksimal mungkin.

2) Kawasan sekeliling terdapat area - area yang dipertahankan

   Pada area Gedung Serbaguna ini terdapat beberapa tanaman yang sengaja dipertahankan dan ditata ulang guna untuk menahan polusi udara yang ditimbulkan dari area jalan menuju pintu gerbang Tol.

3) Pada kawasan Gedung Serbaguna akan memiliki pedestrian

   Pada area Gedung Serbaguna memiliki area pedestrian/taman yang ditujukan kepada masyarakat setempat dan kepada pengunjung Gedung Serbaguna. Area ini juga dimaksudkan untuk menambah area hijau dari Gedung Serbaguna.

4) Terdapat area untuk bermain anak - anak

   Terdapat area bermain anak pada area taman sehingga pengguna taman dapat digunakan oleh berbagai kalangan usia.

5) Terdapat area bersepeda di area sekitar kawasan

   Terdapat pula area untuk bersepeda di area pedestrian sehingga pengguna dapat melihat lihat area sekitar Gedung Serbaguna.

6) Pada sekeliling kawasan dianggap sudah memiliki jalan *underpass* dan bangunan hotel
7) Gedung Serbaguna ini akan dibangun secara menyeluruh
8) Bisa disewakan perbagian ruangan Serbaguna

2.7 Peraturan Terkait

Ada dua peraturan terkait tentang pembuatan programing dan analisis tahap awal proyek Gedung Serbaguna yang pertama yaitu "Peraturan Mentri Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung" dan yang kedua yaitu "Peraturan Daerah Lampung Nomor 27 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung". Ada beberapa hal penting yang dibahas pada peraturan tersebut yaitu pada Peraturan Mentri pasal 2 ayat 2 dan pada pasal 4 ayat 1b yang membahas tentang kenyamanan, keselamatan, keindahan, keamanan, dan kesehatan pada perancangan bangunan.

1) Koefisien Dasar Bangunan

   KDB untuk suatu kawasan kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. KDB dibagi menjadi 3 tingkatan yaitu KDB tinggi (60 – 100%), KDB sedang (30 – 60%), KDB rendah (<30%). Untuk kawasan kota menggunakan KDB tinggi dan untuk kawasan fungsi resapan menggunakan KDB rendah.

   (PERDA LAMPUNG, NOMOR 27 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG).

2) Koefisien Lantai Bangunan

   KLB untuk suatu kawasan kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung dengan

tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. KLB dibagi menjadi beberapa tingkatan ketinggian bangunan : bangunan rendah gedung sampai dengan 4 lantai, bangunan sedang gedung 5 – 8 lantai, bangunan tinggi lebih dari 8 lantai. Pada zona III KDB untuk rumah tinggal 30 – 50% dan bangunan gedung lainnya sampai dengan 60%.

(PERDA LAMPUNG NOMOR 21 TAHUN 2014 PASAL 26 AYAT 2 (C) TENTANG BANGUNAN GEDUNG).

3) Garis Sepadan Bangunan

GSB terhadap AS jalan atau rencana jalan yang berada pada persil atau pekarangan, untuk jalan arteri primer dan sekunder paling sedikit 15 m dari tepi badan jalan, untuk jalan Kolektor Primer dan sekunder paling sedikit 10 m dari tepi badan jalan, dan untuk jalan kolektor Sekunder letak garis paling sedikit 5m dari tepi badan jalan.

(PERDA KOTA BANDAR LAMPUNG NOMOR 7 TAHUN 2014 PASAL (6), (7), (8), (9) TENTANG BANGUNAN GEDUNG).

4) Koefisien Daerah Hijau

KDH pada daerah dengan kepadatan rendah, minimum 60%
KDH pada daerah dengan kepadatan sedang, minimum 40%
KDH pada daerah dengan kepadatan tinggi, minimum 30%

(PERDA LAMPUNG SELATAN NOMOR 6 TAHUN 2014 PASAL 24 AYAT (3) TENTANG BANGUNAN GEDUNG).

5) Standar Fasilitas Parkir

Menurut keputusan direktur jendral perhubungan darat no. 272/HK.105/DRJ/96 tentang pedoman teknis penyelenggaraan fasilitas parkir ditetapkan standar satuan ruang parkir sebagai berikut :

Tabel 2.7-4. Peraturan SRP

Jenis Kendaraan	Satuan Ruang Parkir (m^2)
Mobil Penumpang gol. 1	2,30 x 5,00
Mobil Penumpang gol. 2	2,50 x 5,00
Mobil Penumpang gol. 3	3,00 x 5,00
Bus / Truk	3,40 x 12,50
Sepeda Motor	0,75 x 2,00

Sumber : Dirjen Perhubungan Darat

Lebar minimal sirkulasi mobil satu arah adalah 6,5 meter termasuk fasilitas pejalan kaki, lebar 20 minimal sirkulasi parkir sepeda motor dua arah adalah 1,6 meter termasuk dengan fasilitas pejalan kaki, lebar minimal sirkulasi parkir bus/truk dua arah adalah 9,5 meter.