

## **BAB III**

### **ANALISIS PERANCANGAN**

#### 3.1 Analisis Pengguna dan Kegiatan

##### 3.1.1 Kegiatan dan pengguna

Pengguna Gedung Serbaguna ini adalah kelompok orang yang menggunakan atau mengakses bangunan Gedung Serbaguna, secara umum pengguna bangunan ini meliputi :

##### 1) Pengelola Gedung Serbaguna

Pengelola gedung merupakan penanggung jawab atas kegiatan – kegiatan yang ada di Gedung Serbaguna. Rata - rata umur pengelola Gedung Serbaguna adalah 25-50 tahun.

##### 2) Pengunjung

Pengunjung merupakan pihak luar atau tamu yang berkunjung ke area Gedung Serbaguna. Pengunjung dari fasilitas Gedung Serbaguna seperti *foodcourt, jogging track, ATM*, dan area kegiatan lain nya.

Kegiatan yang terjadi di Gedung Serbaguna dapat dikelompokkan sesuai dengan pengguna yaitu :

##### 1) Kegiatan pengelola

Kegiatan yang bertujuan untuk mengatur, mengelola, mengurus, dan bertanggung jawab terhadap segala fasilitas yang ada di Gedung Serbaguna, mulai dari pemasaran, perpinjaman, keuangan, keamanan, kebersihan, dan lain sebagainya. Kegiatan pengelola dibagi menjadi 2, yaitu kegiatan operasional dan kegiatan fungsional. Kegiatan operasional adalah kegiatan yang mengatur jalannya ketika ada kegiatan di area Gedung Serbaguna dan

kegiatan fungsional adalah kegiatan yang mengecek sistem – sistem yang ada di Gedung Serbaguna.

## 2) Kegiatan pengunjung

Kegiatan yang dilakukan oleh pengunjung yang datang seperti misalnya berkunjung ke ruang serbaguna, ruang pengelola serta ruang – ruang penunjang yang ada di Gedung Serbaguna. Pengunjung juga biasanya mengakses area parkir dan area taman.

### 3.1.2 Persyaratan Fungsional

Gedung Serbaguna ini memiliki beberapa persyaratan ruang fungsional seperti berikut :

#### a. Ruang utama

Pada ruang utama Gedung Serbaguna merupakan ruangan yang disekat dengan sekat peredam suara sehingga ketika ruangan ingin digunakan, penyekat ruangan bisa dibuka dan ruangan bisa digunakan dengan kapasitas maksimum.

#### b. Ruang penunjang

Ruang penunjang merupakan ruangan yang menunjang segala kebutuhan pada Gedung Serbaguna, seperti misalnya di area penunjang terdapat *caffetaria*, *ATM center*, ruangan medis, dan lain sebagainya. Sehingga pengunjung tidak perlu jauh – jauh untuk memenuhi kebutuhannya.

#### c. Ruang pengelola

Ruang pengelola merupakan ruang – ruang petugas yang mengelola Gedung Serbaguna. Ruangan ini terletak bersebelahan dengan ruang penunjang sehingga akses menuju ruangan ini sangat mudah dicapai. Pada ruangan ini

memiliki ruangan pantry yang fungsikan sebagai ruangan santai bagi para pengelola Gedung Serbaguna.

### 3.1.3 Isu Terkait Fungsi

Pada bangunan Gedung Serbaguna terdapat beberapa isu penting dalam merancang, yaitu seperti disebutkan sebagai berikut :

#### 1) Ruang utama

Pada ruang utama merupakan ruang yang dapat digunakan berbagai kegiatan dalam waktu bersamaan, sehingga sangat harus diperhatikan tingkat kebisingan pada tiap ruangan.

#### 2) Sirkulasi parkir

Sirkulasi parkir pada proyek ini sangat penting dikarenakan letak lokasi yang tepat berada dipinggir jalan utama menuju pintu tol sehingga sirkulasi menuju area masuk lokasi Gedung Serbaguna tidak boleh mengganggu kendaraan yang lewat menuju jalan tol.

#### 3) Kenyamanan pengguna

Tingkat kenyamanan pengguna juga patut diperhatikan, terutama pada ruang tunggu dikarenakan ruangan ini membutuhkan perhatian yang cukup agar pengguna ruangan ini tidak merasa bosan dan jenuh ketika berada diruangan tersebut.

#### 4) Keamanan pengguna

Keamanan bagi pengguna harus diperhatikan terutama ketika sedang membawa peralatan yang akan digunakan dari luar ruangan menuju ke ruang utama karena harus memperhatikan keselamatan barang dan pengguna.

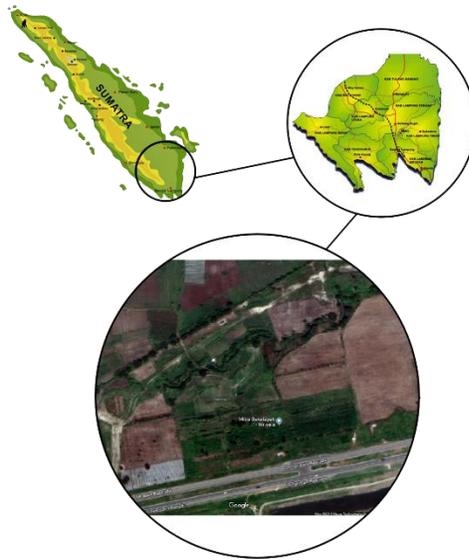
### 5) Kebisingan

Pada area lokasi merupakan area yang tepat berada dipinggir jalan sehingga tingkat kebisingan yang masuk ke area bangunan cukup tinggi. Maka dari itu isu kebisingan sangat harus diperhatikan dalam merancang bangunan Gedung Serbaguna ini.

## 3.2 Analisis Tapak

### 3.2.1 Analisis Lokasi

Perancangan proyek Gedung Serbaguna ini terletak di itera tepatnya Jl. Ryacudu, Wayhuwi, Lampung Selatan dengan luas lahan 48.983 m<sup>2</sup>. Lokasi ini merupakan bekas perkebunan warga sehingga permukaan tanah tidak begitu baik. Berikut merupakan titik lokasi lahan dan kondisi lahan pada proyek Gedung Serbaguna.

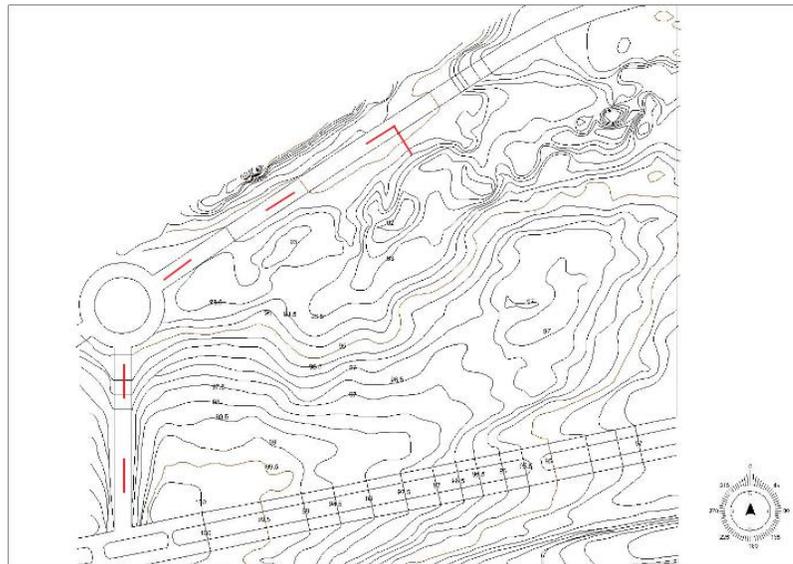


Gambar 3.2-6. Lokasi Tapak

Sumber : google earth, 2020

### 3.2.2 Delineasi Tapak

Pada proyek perancangan Gedung Serbaguna ini merupakan lahan yang berkontur dengan jenis tanah berkapur. Terdapat 3 akses menuju lokasi tapak yaitu melewati Jl. Ryacudu, Jl. Airan Raya, dan dari arah jalan Tol. Untuk masuk ke area ini bisa melewati *underpass* (garis merah) dan bisa juga melewati jalur utama gerbang Tol Itera.



Gambar 3.2-7. Kontur Tapak

Sumber : Sketchup, 2020

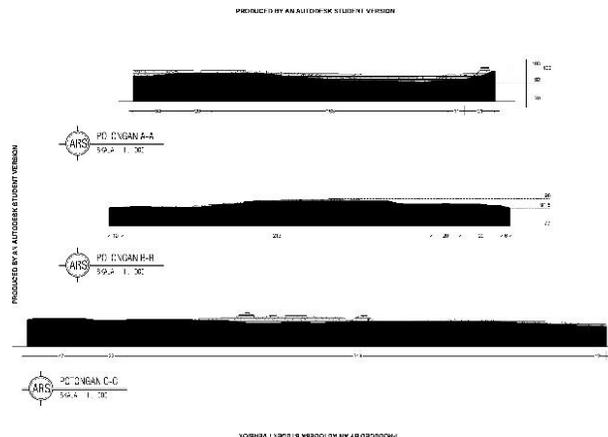
- Topografi dan Aspek Visual Lahan

Pada area tapak merupakan lahan berkontur dengan kemiringan relatif landai dengan kemiringan 4%. Dan terdapat aliran air atau *drynase* alami yang ditandai dengan warna biru pada gambar dibawah.



Gambar 3.2-8. Topografi Lahan

Sumber : googlemaps.com, 2020



Gambar 3.2-9. Potongan Lahan

Sumber : autocad, 2020

- Iklim Lokal

Suhu udara disuatu tempat antara lain ditentukan oleh tinggi rendahnya tempat tersebut dari permukaan air laut dan jaraknya dari pantai. Di Lampung Selatan

untuk tinggi temperatur dari bulan November sampai dengan bulan Desember maksimum mencapai 36,6 °C dan temperatur minimum berkisar 23 °C dengan kelembaban rata – rata 75%. Berikut merupakan data yang didapat dari MKG-Itera.



ID WMO : 96295  
 Nama Stasiun : Stasiun Meteorologi Radin Inten II  
 Lintang : -5.16000  
 Bujur : 105.11000  
 Elevasi : 85

Tanggal	Tn	Tx	Tavg	RH_avg	RR	ss	ff_x	ddd_x	ff_avg	ddd_car
15-11-2019	23.0	34.1	27.8	75	7.6	2.0	6	60	2	C
16-11-2019	23.3	35.6	28.9	69		9.0	5	130	2	C
17-11-2019	23.6	36.6	29.0	67		8.5	8	60	3	SE
18-11-2019	23.4		27.6	74		11.0	13	60	4	E
19-11-2019	23.2	35.4	28.7	69	0.0	7.1	5	100	2	E
20-11-2019	24.0	36.4	29.6	67		9.0	12	120	2	C
21-11-2019	24.2	35.3	29.0	69		9.2	7	130	2	SE
22-11-2019	25.2	34.6	29.0	70		6.5	6	90	2	E
23-11-2019	24.2		28.2	74		4.5	7	120	3	E
24-11-2019			28.5	72	0.0	5.3	7	110	3	E
25-11-2019		35.8	28.9	69		7.4	6	70	2	SW
26-11-2019	24.4	35.6	29.4	68		6.8	5	40	2	NE
27-11-2019	24.4	35.6	28.4	73		9.0	7	80	3	SE
28-11-2019	24.0	36.4	29.0	73	4.5	7.0	6	140	3	SE
29-11-2019	24.0	35.2	28.4	75	0.0	10.1	5	70	2	C
30-11-2019		35.4	29.0	71	3.5	7.4	7	50	2	C
01-12-2019										
02-12-2019	25.2	35.6				5.3	6	150	2	NW
03-12-2019	24.2	34.0	28.1	76		5.4	4	130	2	NW
04-12-2019	24.4	35.7	29.3	72	0.0	2.5	6	320	2	W
05-12-2019	24.8		28.7	72		6.4	6	300	2	NW

06-12-2019	25.4	34.4	28.8	70		4.0	7	320	3	N
07-12-2019	25.2	34.6			1.0	4.5	6	310	2	NW
08-12-2019	23.7		26.4	84	8888.0	0.0	5	50	2	N
09-12-2019	23.8	33.4	28.1	78	19.0	7.5	4	300	1	C
10-12-2019		33.8	28.1	77	1.0	6.0	7	120	2	C
11-12-2019	24.8	33.5	27.9	75		8.0	26	210	2	C
12-12-2019	24.2	33.6			2.0	5.3	8	80	2	C
13-12-2019	23.1		28.3	70	8888.0	3.0	4	40	2	W
14-12-2019										
15-12-2019										

Keterangan :  
 8888: data tidak terukur  
 9999: Tidak Ada Data (tidak dilakukan pengukuran)  
 Tn: Temperatur minimum (°C)  
 Tx: Temperatur maksimum (°C)  
 Tavg: Temperatur rata-rata (°C)  
 RH\_avg: Kelembaban rata-rata (%)  
 RR: Curah hujan (mm)  
 ss: Lamanya penyinaran matahari (jam)  
 ff\_x: Kecepatan angin maksimum (m/s)  
 ddd\_x: Arah angin saat kecepatan maksimum (°)  
 ff\_avg: Kecepatan angin rata-rata (m/s)  
 ddd\_car: Arah angin terbanyak (°)

Gambar 3.2-10. Data Iklim

Sumber : MKG Itera, 2020

- Sarana Umum, Utilitas, dan Aksesibilitas

Terdapat underpass pada jalan masuk menuju lokasi tapak dan dilengkapi dengan lampu – lampu jalan disepanjang jalan ryacudu. Dan untuk menuju ke lokasi tapak ada tiga akses yaitu dari jalan Ryacudu, jalan Airan Raya, dan dari arah tol Ryacudu.

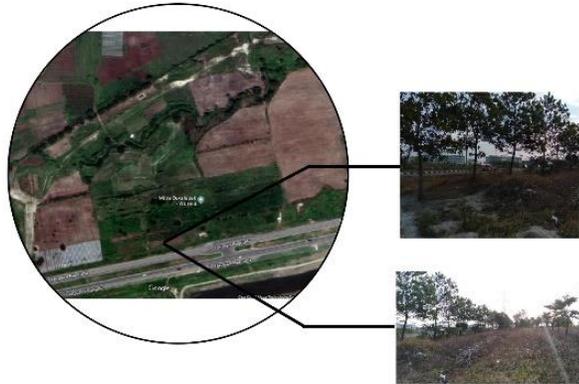


Gambar 3.2-11. Sarana Umum dan Utilitas

Sumber : dokumen pribadi

- Vegetasi

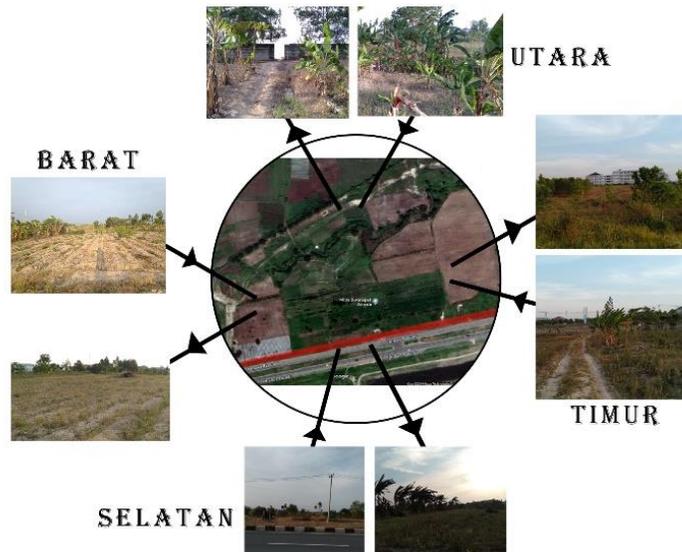
Pada area tapak terdapat tumbuhan akasia yang akan dipertahankan dan dimanfaatkan untuk pedestrian pada taman Gedung Serbaguna. Berikut merupakan gambar dari vegetasi yang ada di lahan.



Gambar 3.2-12. Vegetasi pada lahan

Sumber : dokumen pribadi

- Aspek Visual dari dan ke Tapak  
Aspek visual dari dalam lahan ke luar lahan yaitu pada sisi selatan merupakan jalan raya menuju kearah gerbang tol Ryacudu dan pada sisi utara merupakan gerbang masuk ke tapak. Pada sisi barat lahan terdapat hotel dan pada sisi timur merupakan bangunan wisma itera. Kemudian aspek visual dari luar ke dalam lahan yaitu dari sisi selatan terdapat pedestrian milik Gedung Serbaguna. Dari sisi timur terdapat bangunan Gedung Serbaguna, pedestrian dan *Underpass* pada jalur masuk ke lahan kemudian bila dilihat dari sisi barat lantai atas hotel bisa terlihat siteplan utuh dari proyek Gedung Serbaguna.



Gambar 3.2-13. Aspek Visual pada Tapak

Sumber : dokumen pribadi

### 3.2.3 Isu Terkait Tapak

Isu riwayat bencana pada kondisi tapak cukup sedikit kemungkinan terjadinya bencana longsor dikarenakan kondisi tanah merupakan tanah perkebunan, untuk kemiringan kontur tidak begitu ekstrim sehingga cukup memadai untuk mendirikan bangunan. Posisi lahan terhadap jalan kurang baik sehingga tingkat kebisingan cukup tinggi dan letak jalan masuk menuju lokasi lahan bisa masuk melalui *underpass* dan bisa juga masuk melalui jalur utama Tol Ryacudu.



Gambar 3.2-14. Isu pada tapak

Sumber : dokumen pribadi

### 3.3 Analisis Program Ruang

Berdasarkan hasil analisis program ruang Gedung Serbaguna dari berbagai preseden penulis menyimpulkan bahwa pada ruang Gedung Serbaguna terbagi menjadi beberapa kelompok. Berikut pengelompokan ruang yang lebih rinci :

#### a. Kelompok Ruang Convention

Tabel 3.3-5. Pengelompokan ruang konvensi

No.	Ruang	Luas	Fungsi
1.	Konvensi	3500 m <sup>2</sup>	Ruangan ini merupakan ruangan yang bisa digunakan untuk berbagai kegiatan di dalamnya
2.	<i>Prefunction</i>	350 m <sup>2</sup>	Digunakan sebagai ruang penerima bagi pengguna ruang konvensi

3.	Stage	40 m <sup>2</sup>	Tempat melakukan pertunjukan di ruang konvensi
4.	Ruang sound	16 m <sup>2</sup>	Tempat menyimpan perlengkapan audio pada ruang konvensi
5.	Gudang	12 m <sup>2</sup>	Tempat menyimpan barang perlengkapan pada ruang konvensi
6.	Lavatory	20 m <sup>2</sup>	Ruang servis dan toilet bagi pengguna ruang konvensi

Sumber : Dokumen pribadi

b. Kelompok ruang pengelola

Tabel 3.3-6. Pengelompokkan ruang pengelola

No.	Ruang	Luas	Fungsi
1.	Ruang ketua pengelola	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja ketua serta fasilitas
2.	Ruang sekretaris	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja sekretaris serta fasilitas
3.	Ruang pemasaran	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja divisi pemasaran serta fasilitas
4.	Ruang rapat	20 m <sup>2</sup>	Ruang untuk rapat karyawan
5.	Ruang divisi teknisi	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja untuk karyawan beserta fasilitas
6.	Ruang divisi humas	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja karyawan beserta fasilitas

7.	Ruang divisi <i>food and beverage</i>	12 m <sup>2</sup>	Ruang kerja karyawan beserta fasilitas
8.	Lavatory	12 m <sup>2</sup>	Ruang servis dan toilet bagi pengguna ruang pengelola

Sumber : Dokumen pribadi

c. Kelompok ruang penunjang

Tabel 3.3-7. Pengelompokan ruang penunjang

No.	Ruang	Luas	Fungsi
1.	Medical room	12 m <sup>2</sup>	Tempat pelayanan kesehatan bagi pengguna Gedung Serbaguna
2.	Ruang registrasi dan tiket	9 m <sup>2</sup>	Tempat melakukan registrasi dan penjualan tiket
3.	Biro penginapan	9 m <sup>2</sup>	Tempat orang memesan penginapan di hotel dekat Gedung Serbaguna
4.	Restoran	20 m <sup>2</sup>	Tempat penjualan makanan dan tempat bersantai pengguna Gedung Serbaguna
5.	Toko souvenir	9 m <sup>2</sup>	<i>Official store</i> itera dan barang – barang hasil karya mahasiswa
6.	Ruang bermain anak	12 m <sup>2</sup>	Tempat anak – anak bermain
7.	Fotocopy	12 m <sup>2</sup>	Tempat penunjang karyawan dan pengguna untuk melakukan fotocopy

8.	ATM Center	12 m <sup>2</sup>	Tempat melakukan transaksi pengambilan dan transfer uang
9.	Lavatory	20 m <sup>2</sup>	Ruang servis dan toilet bagi pengguna umum

Sumber : Dokumen pribadi

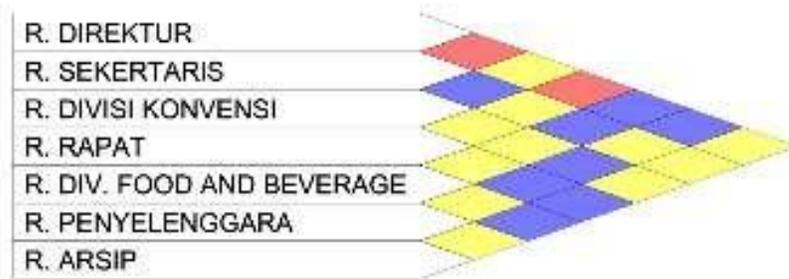
d. Kelompok ruang servis

Tabel 3.3-8. Pengelompokan ruang servis

No.	Ruang	Luas	Fungsi
1.	Loker karyawan	9 m <sup>2</sup>	Tempat penyimpanan barang karyawan
2.	Gudang	12 m <sup>2</sup>	Tempat penyimpanan barang yang lebih luas dari gudang ruang serbaguna
3.	Mushola	9 m <sup>2</sup>	Tempat pengguna melakukan ibadah
4.	Pos keamanan	6 m <sup>2</sup>	Tempat penjaga gedung dan lingkungan sekitar
5.	Ruang mekanikal elektrik	12 m <sup>2</sup>	

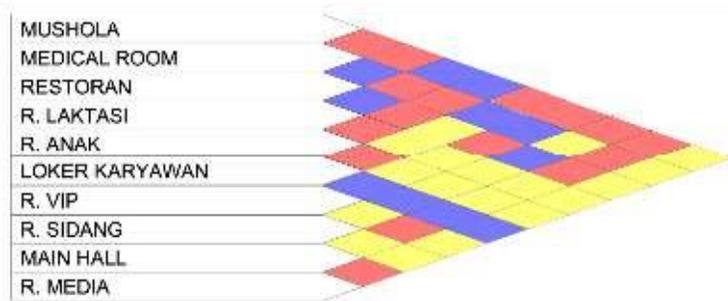
Sumber : Dokumen pribadi

e. Matriks



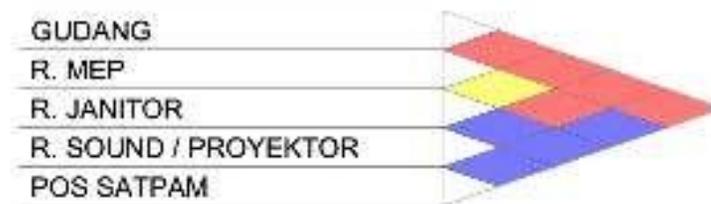
Gambar 3.3-15. Diagram matrik ruang pengelola

Sumber : Dokumen pribadi



Gambar 3.3-16. Diagram matrik ruang penunjang

Sumber : Dokumen pribadi



Gambar 3.3-17. Diagram matrik ruang servis

Sumber : Dokumen pribadi

Untuk lahan parkir di asumsikan dengan kendaraan pribadi roda 4 disediakan sebanyak 300 kendaraan, kendaraan roda 2 sebanyak 400 kendaraan, dan disediakan pula sebanyak 20 mobil bus besar. Pada area ini pengunjung diwajibkan untuk menggunakan kendaraan umum yang telah di sediakan oleh pemerintah.