BAB II

ANALISA

2.1 FUNGSI BANGUNAN

Bangunan merupakan fasilitas penjualan material dengan berbagai fasilitas pendukung berupa gudang penyimpanan material bangunan, konsultan teknik dan ruang pameran perumahan dan bahan bangunan. Disamping itu juga terdapat fasilitas pelengkap berupa mushola dan kafetaria yang dapat digunakan oleh pihak pengelola dan pengunjung. Namun berdasarkan fungsi kegiatan yang ada didalamnya dan terintegritas dalam satu kawasan, maka fungsi dari bangunan ini adalah :

a. Fungsi Penjualan Material Bangunan

Sebagai tempat atau wadah bagi konsumen untuk mendapatkan berbagai macam jenis material bangunan (untuk kontruksi) yang sesuai dengan kebutuhan dan juga berbagai macam elemen-elemen penunjang bagi bangunan yang tidak terkait langsung dengan kontruksi bangunan (elemen aksesoris yang ada pada bangunan).

b. Fungsi Informasi

Sebagai tempat atau wadah bagi konsumen dalam mendapatkan pelayanan informasi tentang proses pembuatan sebuah bangunan (konsultan teknik), informasi mengenai perumahan (pameran perumahan), informasi jenis bahan bangunan (pameran bahan bangunan). Jadi fasilitas penjualan material bangunan ini tidak hanya sebatas menyediakan berbagai macam jenis material bangunan tetapi juga dapat memberikan pelayanan berupa informasi-informasi yang masih terkait dengan bangunan, sehingga konsumen tidak hanya mudah dalam mendapatkan material bangunan tetapi juga mengerti dan paham mengenai jenis-jenis material bangunan yang ada.

2.2 KEGIATAN YANG DIWADAHI PADA BANGUNAN

Jenis kegiatan yang akan diwadahi pada "Fasilitas Penjualan Material Bangunan" ini dapat dibedakan, antara lain :

1. **Kelompok Kegiatan Utama**

   Pada kelompok kegiatan utama ini terbagi lagi menjadi beberapa fungsi, yaitu :

   a. Fungsi menjual material bangunan
      - Menyediakan berbagai macam jenis material bangunan.
      - Menyediakan berbagai macam jenis aksesoris atau elemen pelengkap dan pendukung pada bangunan.

   b. Fungsi informasi
      - Pameran perumahan.
      - Pameran bahan bangunan.
      - Konsultan teknik

2. **Kelompok Kegiatan Pelengkap**

   Pada kelompok kegiatan pelengkap ini terbagi menjadi beberapa fungsi, yaitu :

   a. Fungsi kantor pengelola bagian penjualan
      - Kegiatan perkantoran
      - Kegiatan administrasi penjualan dan pembelian
      - Konsultan teknik

   b. Fungsi bagian gudang penyimpanan dan rumah tangga
      - Penyimpanan material bangunan
      - Kegiatan administrasi kedatangan dan pengiriman material bangunan
      - Perawatan bangunan/cleaning service
      - Ruang ganti karyawan
      - Ruang P 3 K

3. **Kelompok Kegiatan Pendukung**

   Pada kelompok kegiatan ini terdapat fungsi kegiatan yang antara lain :
      - Mushola
      - Kafetaria
      - Pos keamanan

2.3 PENGGUNA OBJEK

1. Pengunjung dan Pembeli

Pola kegiatan :

PENGGUNA	KARAKTERISTIK	BAGAN KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG
MASYARAKAT UMUM PEMBELI	•MENGINGINKAN FASILITAS PERBELANJAAN YANG NYAMAN DENGAN BERBAGAI MACAM FASILITAS PENDUKUNG •MENDAMBAKAN FASILITAS PERBALANJAAN YANG MENYEDIAKAN BERBAGAI MACAM PILIHAN MATERIAL		•RUANG PENJUALAN MATERIAL •RUANG KASIR •RUANG TUNGGU •RUANG KONSULTAN TEKNIK •LAVATORY •AREA PARKIR
PENGUNJUNG PAMERAN PERUMAHAN DAN BAHAN BANGUNAN	•MENGINGINKAN FASILITAS PAMERAN PROPERTI DAN BAHAN BANGUNAN YANG NYAMAN •MENDAMBAKAN BERBAGAI MACAM INFORMASI TENTANG RUMAH DAN BAHAN BANGUNAN YANG SELALU BARU DENGAN BERBAGAI MACAM MODEL, TIPE DAN JENIS		•RUANG PAMERAN PERUMAHAN DAN BAHAN BANGUNAN •KAFETARIA •KMWC •AREA PARKIR
KONTRAKTOR	•MENGINGINKAN FASILITAS PERBELANJAAN YANG NYAMAN DENGAN BERBAGAI MACAM FASILITAS PENDUKUNG •MENDAMBAKAN FASILITAS PERBALANJAAN YANG MENYEDIAKAN BERBAGAI MACAM PILIHAN MATERIAL		•RUANG INFORMASI •RUANG ADMINISTRASI PENJUALAN •RUANG KONSULTAN TEKNIK •RUANG PENJUALAN •KASIR •RUANG TUNGGU •KMWC •AREA PARKIR

2. Pengelola Bangunan

a. Bagian Kantor

Pola kegiatan :

PENGGUNA	KARAKTERISTIK	BAGAN KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG
KEPALA	• MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA • MENGINGINKAN RUANGAN YANG DAPAT MENAMPUNG SEGALA MACAM KEGIATAN YANG DILAKUKAN • MEMBUTUHKAN TINGKAT PRIVATISASI YANG TINGGI		• RUANG KEPALA • RUANG TAMU • RUANG RAPAT • MUSHOLA • KAFETARIA • KMWC • PARKIRAN
WAKIL	• MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA • MEMBUTUHKAN SUASANA KERJA YANG NYAMAN DAN REKAN KERJA YANG DAPAT DIAJAK BEKERJASAMA • MENGINGINKAN TEMPAT KERJA YANG LUASNYA SESUAI DENGAN KEBUTUHAN		• RUANG WAKIL • RUANG KONSULTAN • RUANG TAMU • RUANG RAPAT • KMWC • MUSHOLA • KAFETARIA • PARKIRAN
STAF ADMINISTRASI	• MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA • MENGINGINKAN SUASANA KERJA YANG NYAMAN DAN REKAN KERJA YANG DAPAT DIAJAK BEKERJASAMA • MEMBUTUHKAN TEMPAT KERJA YANG LUASNYA SESUAI KEBUTUHAN, TIDAK TERLALU BESAR DAN JUGA TIDAK TERLALU KECIL		• RUANG STAF • RUANG RAPAT • KMWC • MUSHOLA • KAFETARIA • PARKIRAN

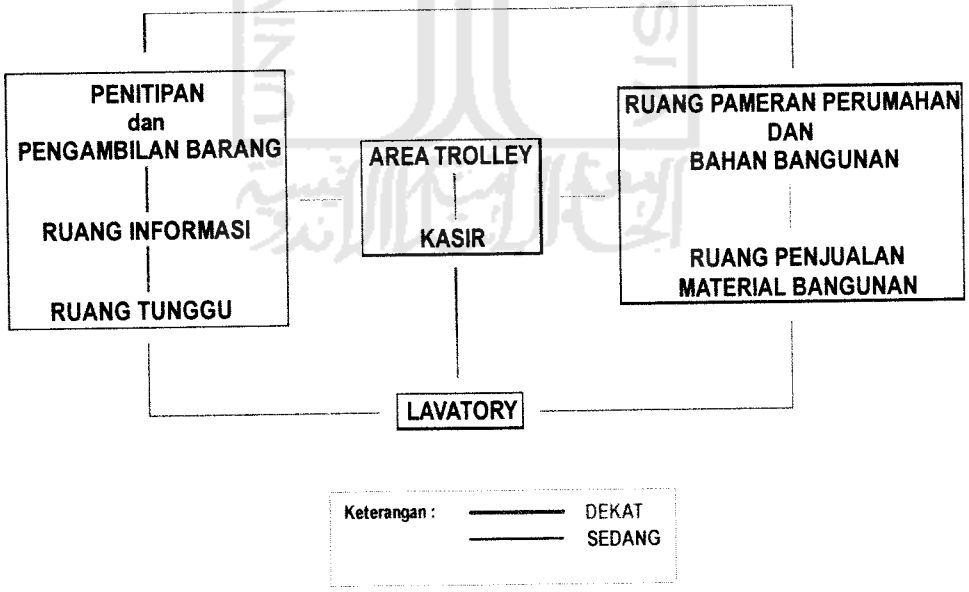
c. Bagian Gudang Penyimpanan dan Rumah Tangga

Pola kegiatan :

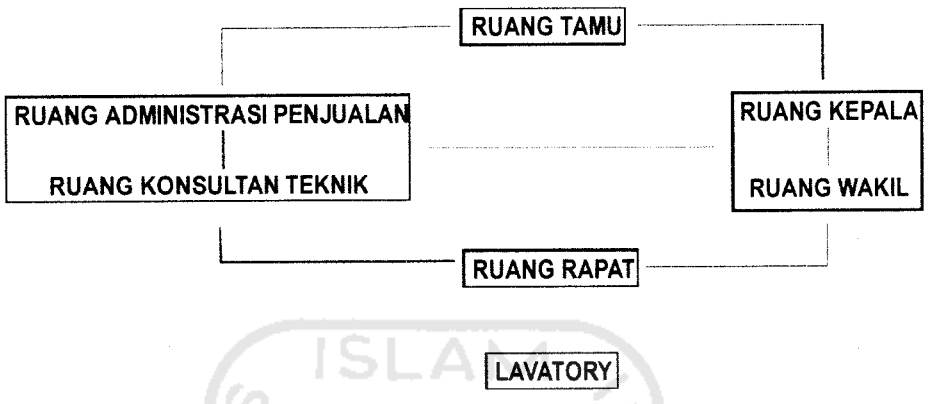
PENGGUNA	KARAKTERISTIK	BAGAN KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG
STAF BAGIAN PENJUALAN dan GUDANG	•MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA •MEMBUTUHKAN AREA KERJA YANG JELAS SEHINGGA DAPAT BEKERJA DENGAN MAKSIMAL •MENGINGINKAN AREA KERJA YANG PROPORSI SEHINGGA DAPAT MENJALANKAN KERJA DENGAN NYAMAN	DATANG → PARKIR → MENJALANKAN TUGAS / SHOLAT / MAKAN → PULANG	•RUANG PENJUALAN •GUDANG PENYIMPANAN •RUANG KASIR •RUANG INFORMASI •RUANG ADMINISTRASI GUDANG •LOCKER/RUANG GANTI •KM/WC •MUSHOLA •KAFETARIA •AREA PARKIR
STAF KEBERSIHAN dan PERAWATAN BANGUNAN	•MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA •MEMENGINGINKAN PERALATAN KEBERSIHAN DENGAN LENGKAP SEHINGGA DAPAT MELAKSANAKAN KERJA DENGAN MAKSIMAL •MENGHARAPKAN TEMPAT PENYIMPANAN YANG CUKUP UNTUK MELETAKKAN SEMUA PERALATAN KEBERSIHAN	DATANG → PARKIR → MENJALANKAN TUGAS / SHOLAT / MAKAN → PULANG	•RUANG PERAWATAN BANGUNAN •LOCKER/RUANG GANTI •KM/WC •MUSHOLA •KAFETARIA •AREA PARKIR
STAF KEAMANAN	•MENDAMBAKAN TEMPAT KERJA YANG NYAMAN SEHINGGA DAPAT MENINGKATKAN KINERJA MEREKA •MENGINGINKAN PERALATAN KEAMANAN YANG LENGKAP SEHINGGA DAPAT MENJANGKAU SEMUA FASILITAS YANG ADA PADA BANGUNAN	DATANG → PARKIR → MENJALANKAN TUGAS / SHOLAT / MAKAN → PULANG	•RUANG SATPAM •LOCKER/RUANG GANTI •KM/WC •MUSHOLA •KAFETARIA •AREA PARKIR

2.4 POLA HUBUNGAN ANTAR RUANG

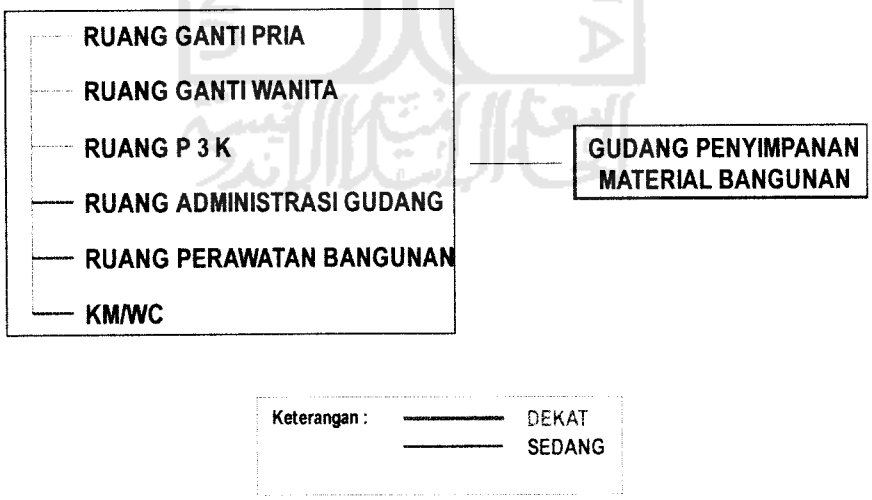
1. Hubungan Ruang Fungsi Utama



2. Hubungan Ruang Bagian Kantor Pengelola

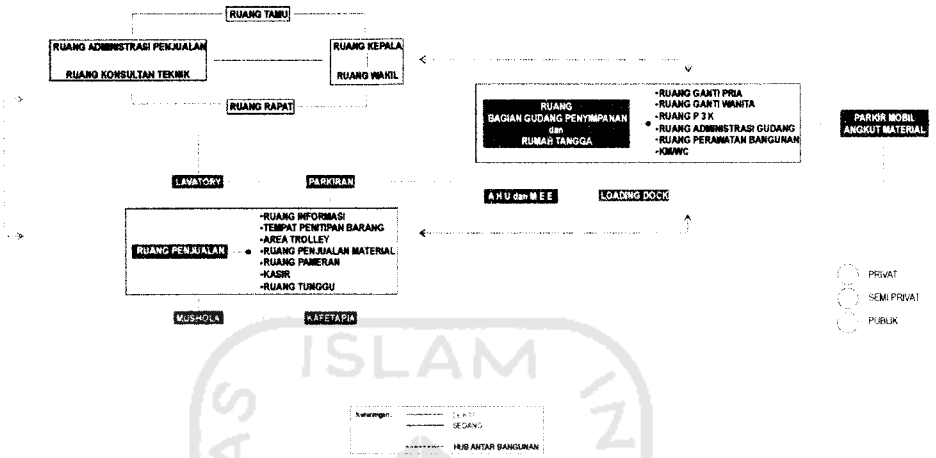


3. Hubungan Ruang Bagian Gudang Penyimpanan dan Rumah Tangga



2.5 HUBUNGAN RUANG KESELURUHAN

a. Hubungan Ruang Horizontal



b. Hubungan Ruang Vertikal

LANTAI DUA

BAGIAN KANTOR PENGELOLA

- •RUANG KEPALA
- •RUANG WAKIL
- •RUANG ADMINISTRASI PENJUALAN
- •RUANG KONSULTAN TEKNIK
- •RUANG RAPAT

LANTAI SATU

FUNGSI UTAMA	GUDANG PENYIMPANAN dan RUMAH TANGGA	FUNGSI PENDUKUNG
•RUANG PENJUALAN •RUANG PAMERAN •PENITIPAN dan PENGAMBILAN BARANG •RUANG INFORMASI •RUANG TUNGGU •AREA TROLLEY •KASIR	•RUANG GANTI PRIA •RUANG GANTI WANITA •RUANG P 3 K •RUANG ADMINISTRASI GUDANG •RUANG PERAWATAN BANGUNAN •KM/WC •GUDANG PENYIMPANAN MATERIAL BANGUNAN •LOADING DOCK •PARKIR KENDARAAN ANGKUT MATERIAL	•MUSHOLA •KAFETARIA •POS KEAMANAN •PARKIR MOTOR KARYAWAN dan PENGELOLA

LANTAI DASAR

BASEMENT

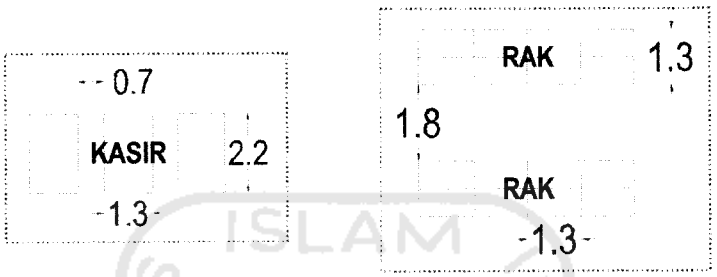
- •PARKIR MOBIL PENGUNJUNG
- •PARKIR MOTOR PENGUNJUNG
- •PARKIR MOBIL PENGELOLA
- •LAVATORY
- •GUDANG
- •RUANG M E E dan A H U

2.6 STANDAR BESARAN RUANG

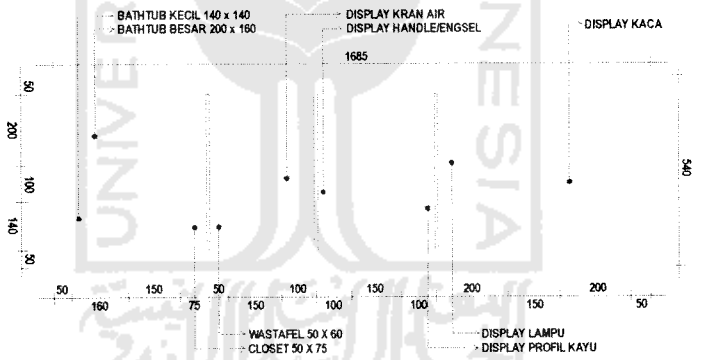
A. Modul Ruang

1. Ruang Utama

a. Ruang Penjualan dan Kasir



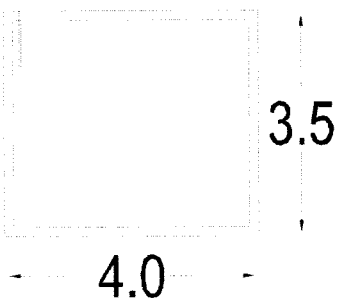
b. Ruang Pameran



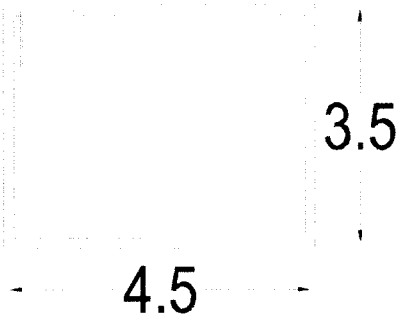
DISPLAY STAND UTILITAS dan AKSESORIS

2. Ruang Pengelola

a. Ruang Kepala dan Wakil



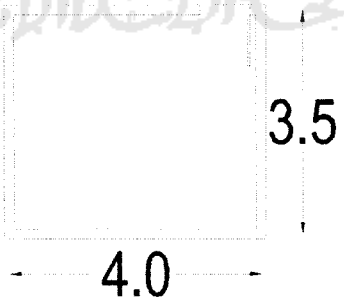
b. Ruang Staf Administrasi



c. Ruang Rapat



d. Ruang Konsultan Teknik



B. Kebutuhan dan Besaran Ruang

1. Ruang Utama

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Kapasitas	Standar (m2)	Sirkulasi	Luas (m2)	Sumber
RUANG PENJUALAN MATERIAL	1	100	9,125	20%	1095	Studi Ruang
RUANG INFORMASI	1	2	2,5	20%	9	Neufert Architects' Data
RUANG PENITIPAN/PENGAMBILAN BARANG	1	2	1,5	20%	3,6	Studi Ruang
KASIR	6	1	5,34	-	32,04	Neufert Architects' Data
RUANG TUNGGU	1	5	2,75	20%	16,5	Studi Ruang
AREA TROLLEY	1	50	2	-	3	Studi Ruang
RUANG PAMERAN	1	100	8,5	20%	1020	Studi Ruang
LAVATORY	1	8	20	-	20	Neufert Architects' Data
				Luas Total	2167,1	

2. Ruang Pengelola

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Kapasitas	Standar (m2)	Sirkulasi	Luas (m2)	Sumber
RUANG KEPALA	1	1	10	-	10	Studi Ruang
RUANG WAKIL	1	1	10	-	10	Studi Ruang
RUANG KONSULTAN TEKNIK	1	1	25	-	25	Studi Ruang
RUANG RAPAT	1	10	50	-	50	Neufert Architects' Data
RUANG STAF ADMINISTRASI	1	5	12,775	-	12,775	Studi Ruang
RUANG TAMU	1	5	2,75	20%	16,5	Studi Ruang
				Luas Total	124,275	

3. Fasilitas Penunjang

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Kapasitas	Standar (m2)	Sirkulasi	Luas (m2)	Sumber
RUANG KEAMANAN	1	10	20	-	30	Studi Ruang
RUANG LOCKER	1	20	1	20%	24	Neufert Architects' Data
RUANG P 3 K	1	3	20	-	10	Studi Ruang
RUANG PERAWATAN BANGUNAN	1	5	20	-	20	Studi Ruang
RUANG M E E dan A H U	1	2	16	-	16	Studi Ruang
RUANG ADMINISTRASI GUDANG	1	5	20	-	20	Studi Ruang
KM/WC	1	2	15	-	15	Neufert Architect's Data
				Luas Total	135	

4. Bagian Karyawan

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Kapasitas	Standar (m2)	Sirkulasi	Luas (m2)	Sumber
MUSHOLA	1	50	0,8	20%	48	Studi Ruang
TEMPAT WUDHU	1	10	1	20%	12	Studi Ruang
GUDANG PENYIMPANAN MATERIAL	1	15	32,4843	30%	634,920	Studi Ruang
RUANG PAMERAN PERUMAHAN DAN BAHAN BANGUNAN	1	100	8,5	20%	1020	Studi Ruang
AREA PARKIR MOBIL - Mobil Pengunjung - Mobil Pengelola	 1 1	 45 2	 15 15	 30% 30%	 479,54 39,09	 Neufert Architects' Data Neufert Architects' Data
AREA PARKIR MOTOR - Motor Pengunjung - Motor Pengelola	 1 1	 35 40	 2 2	 30% 30%	 91,21 104,24	 Neufert Architects' Data Neufert Architects' Data
KAFETARIA	1	50	0,83	20%	49,8	Neufert Architects' Data
				Luas Total	2478,8	

Total keseluruhan kebutuhan ruang adalah : **4905,175 M²**

Total Luasan Site adalah : **16348 M²**

BCR bangunan pada site adalah **40%**

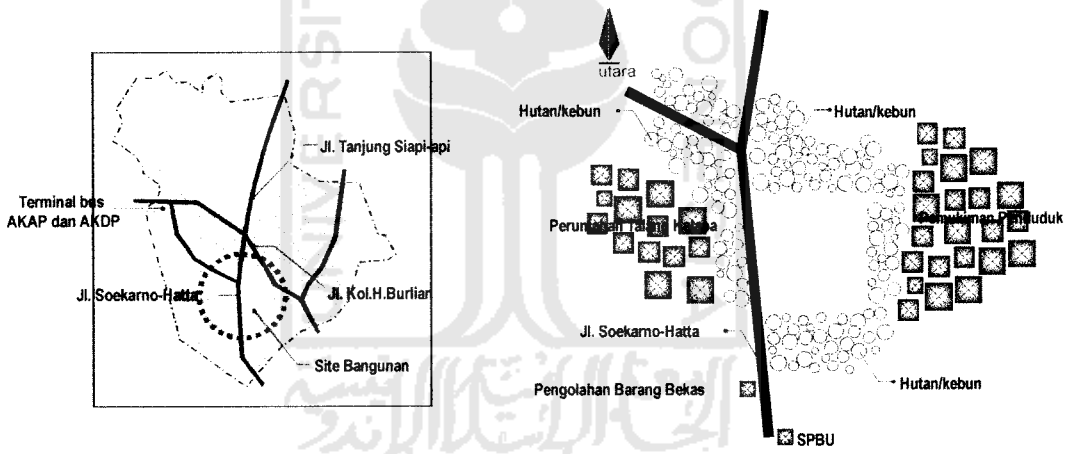
Luasan area terbangun adalah : **40% x 16348 M² = 6539,2 M²**

Sehingga jumlah lantai bangunan adalah **6539,2 M² / 4905,175 M² = 1 – 2**

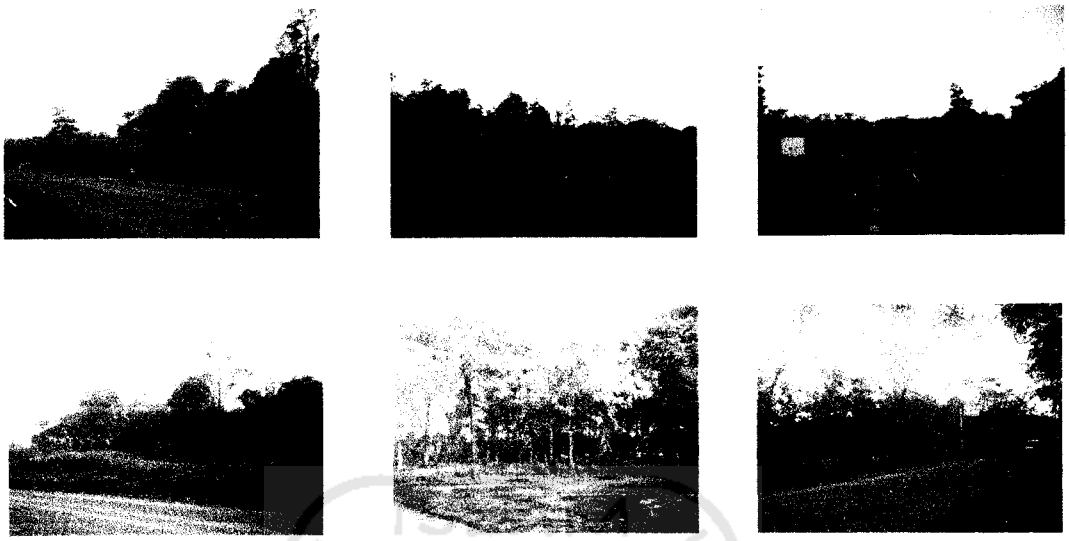
Bangunan ini nantinya direncanakan maksimal 2 lantai (Basement)

2.7 ANALISA SITE

Site terletak di Jl. Soekarno-Hatta KM.9, jalan lintas yang dilalui oleh kendaraan darat ke arah : Jambi, Padang, Pekan Baru, Medan dan Aceh.



Batas-batas Site :
TIMUR : Pemukiman penduduk dengan dibatasi oleh hutan/kebun
BARAT : Perumahan Talang Kelapa dengan dibatasi oleh hutan/kebun
UTARA : Hutan, kebun dan tanah kosong
SELATAN : Hutan, kebun dan tanah kosong

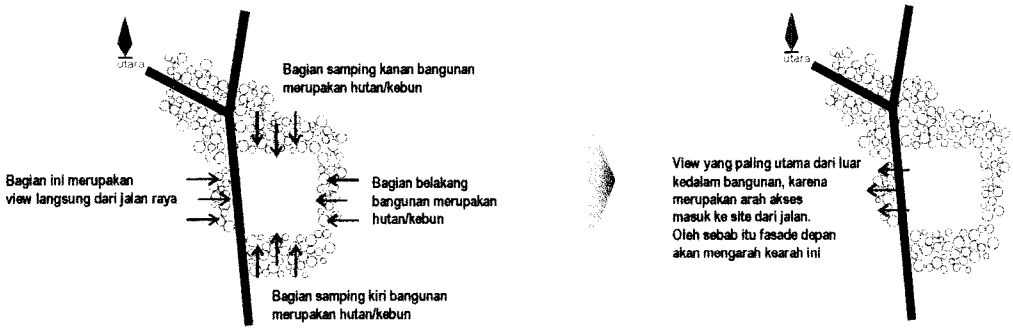


Kondisi Eksisting Site

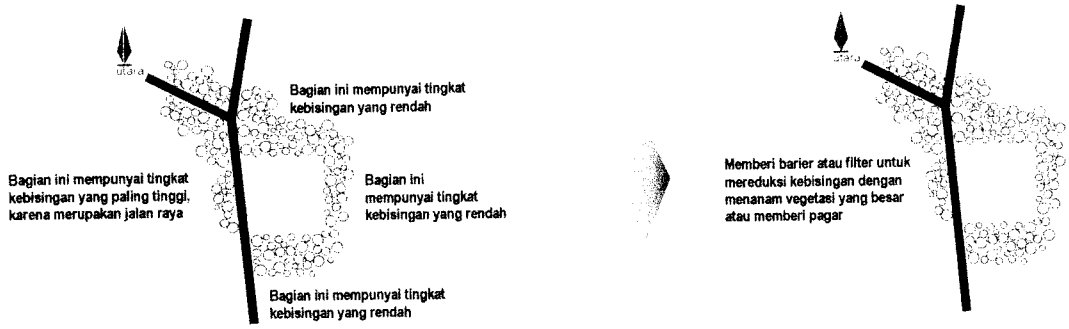
1. View Dari Dalam keluar Site



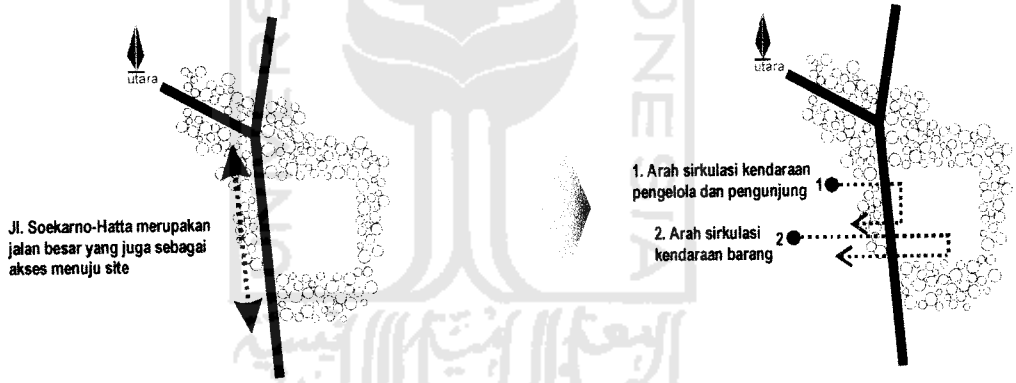
2. View Dari Luar Kedalam Site



3. Kebisingan



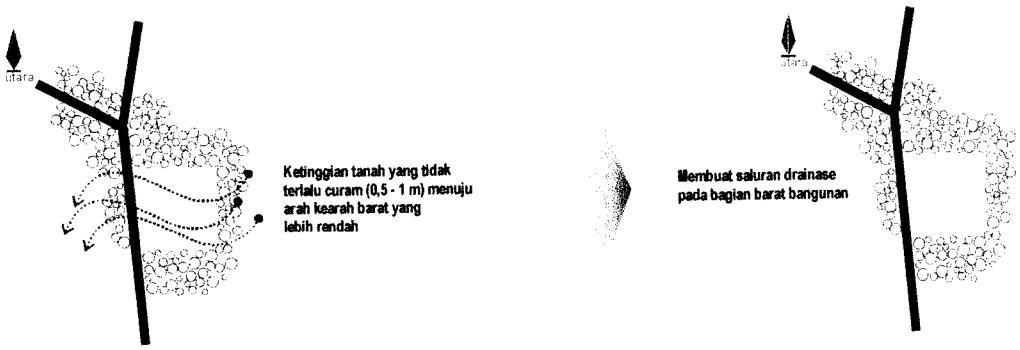
4. Sirkulasi



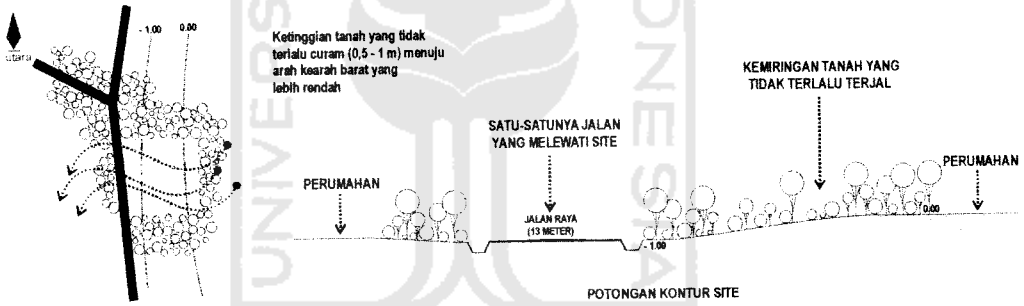
5. Cahaya Matahari



6. Drainase



7. Potongan Kontur dan Lingkungan Sekitar Site





KONDISI LINGKUNGAN SEKITAR SITE