

BAB III ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Fungsi

3.1.1 Isu Terkait Fungsi

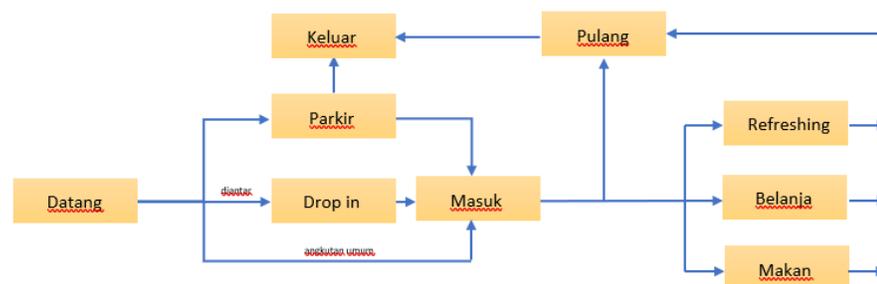
Terdapat 2 (dua) pertimbangan terkait fungsi dalam perancangan *lifestyle center* ini yaitu akses/sirkulasi dan bentuk massa. Sebagai fungsi rekreasi dan pusat perbelanjaan, dimana terdapat banyak ruangan atau space yang memiliki fungsi yang berbeda maka perlu sirkulasi yang menerus dan jelas sehingga memiliki keterhubungan antara ruang dalam dan luar. Sedangkan untuk terwujudnya fungsi *lifestyle center* sebagai pusat perbelanjaan dan rekreasi maka perlu diperhatikannya bentuk massa yang menarik sebagai sebuah daya tarik dan pusat perhatian dari sasaran pasar.

3.1.2 Kegiatan dan Pengguna

Sebagai suatu bangunan yang bersifat komersial, *lifestyle center* tentunya memiliki berbagai macam kegiatan dan pengguna. Dari hasil analisis didapat kegiatan dan pengguna, yaitu sebagai berikut.

- Pengunjung

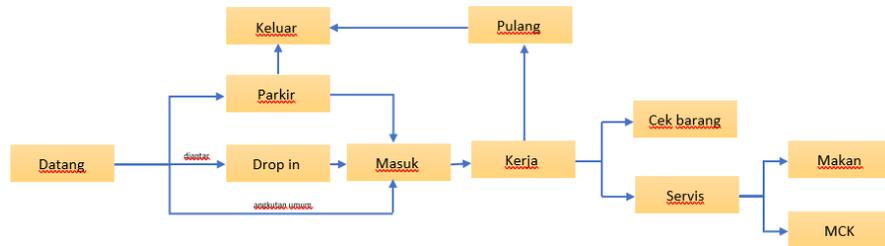
Kegiatan yang dilakukan pengunjung *lifestyle center* berporos pada ruang-ruang ritel, sirkulasi, ruang terbuka hijau, ruang/ area entertainment, kuliner, dan area servis. Jenis kegiatan yang dilakukan meliputi transaksi jual-beli, sekedar melihat-lihat, dan hiburan/ rekreasi.



Gambar 3. 1 Kegiatan Pengunjung
Sumber : Analisis Pribadi, 2020

- **Pengelola**

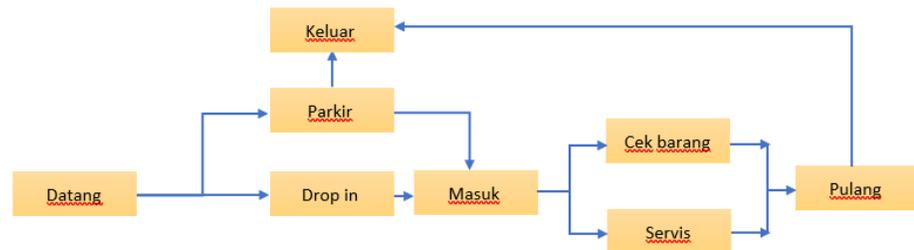
Pekerja yang dimaksud disini adalah kasir, satpam, *office boy*, dsb. Kegiatan yang dilakukan pekerja *lifestyle center* difokuskan pada servis, sirkulasi servis, ritel, sirkulasi, dsb.



Gambar 3. 2 Kegiatan Pengelola
Sumber : Analisis Pribadi, 2020

- **Penyewa ritel dan investor**

Penyewa ritel yang dimaksud disini yaitu penyewa jenis ritel kecil, dengan self servis. Kegiatan yang dilakukan penyewa ritel *lifestyle center* berporos kepada jenis ruangan ritel yang kecil dan display. Investor ialah pemilik atau pihak yang paling dinilai krusial terhadap nilai komersial. Pemilik melakukan kegiatan seperti melihat dan mengamati aktivitas maupun kondisi gedung lalu berkoordinasi dengan pengelola gedung.



Gambar 3. 3 Kegiatan Penyewa Ritel/ Investor
Sumber : Analisis Pribadi, 2020

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Analisis Lokasi



Gambar 3. 5 Lokasi lahan

Sumber : google maps

Lokasi : Jalan Pangeran Antasari, No. 13, Tj. Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Lampung 35122.

Titik koordinat : 5°24'14.9"S 105°16'49.6"E.

Batas-batas lahan : 1. Sisi depan tapak berbatasan dengan jalan pangeran antasari dan juga bersebrangan dengan area ritel komersil.
2. Sisi kanan tapak berbatasan dengan area terbuka hijau.
3. Sisi kiri tapak berbatasan dengan ritel komersil.
4. Sisi belakang tapak berbatasan dengan pemukiman warga sekitar dan persawahan.

Luas lahan : 1,59 Ha

Bangunan eksisting : Ritel dan pemukiman

Rencana pembangunan : -

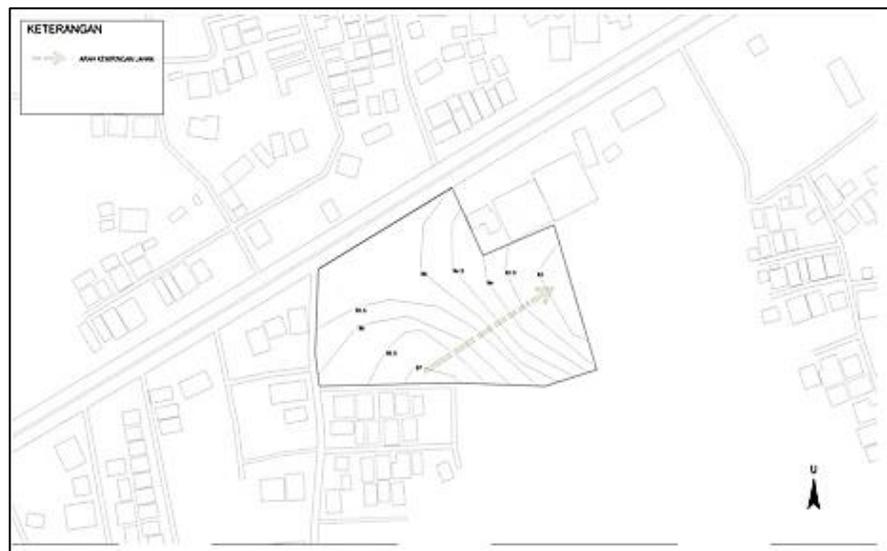
Potensi proyek : Banyaknya pemukiman menimbulkan minat masyarakat yang besar untuk berkunjung ke *lifestyle center* ini.

Permasalahan proyek : Keberadaan *lifestyle center* di area pusat kota dapat menimbulkan kemacetan pada jam-jam sibuk, dapat mengakibatkan kebisingan di kawasan tersebut, serta toko-toko komersial di sekitar area

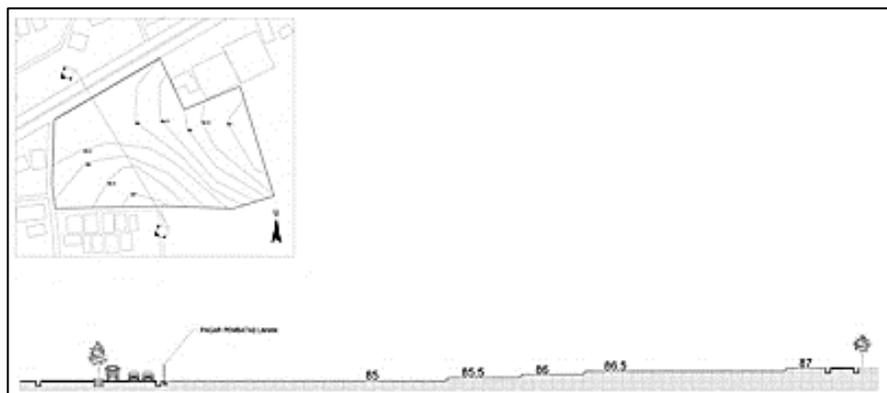
tersebut dapat kalah saing dengan fasilitas yang ada di *lifestyle center*.

3.2.2 Analisis Topografi

Pada data kontur di bawah ini diketahui aliran air mengalir ke arah belakang tapak, yaitu persawahan. Untuk menghindari banjir, jumlah daerah resapan dan pembagian aliran air menuju saluran kota yang melewati area depan lahan.



Gambar 3. 6 Peta kontur Lahan
Sumber : Google Earth, 2020



Gambar 3. 7 Potongan Lahan Terhadap Jalan
Sumber : Dokumentasi Kelompok, 2020

Run off dan Drainase :



Gambar 3. 8 Analisis *runoff* drainase
Sumber : Dokumentasi Kelompok, 2020

Eksisting : Aliran air yang di atas lahan melintas menuju ke arah timur disebabkan kontur lahan yang semakin menurun pada area timur.

Solusi : Area dengan kontur paling terendah ini dimanfaatkan sebagai area retensi.

3.2.3 Analisis Iklim

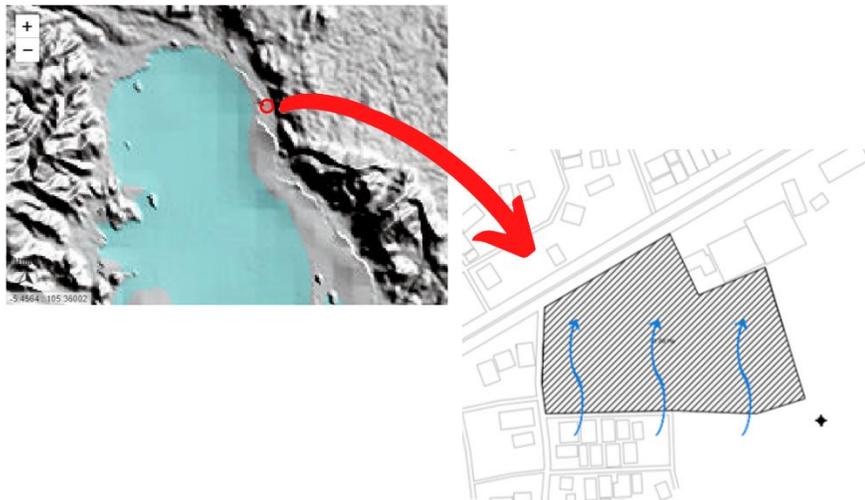
Berdasarkan data dari bmg.go.id menunjukkan bahwa rata-rata suhu minimum 25°C di Bandar Lampung, dan rata-rata temperatur maksimum yaitu 32°C, sedangkan rata-rata kelembaban yaitu berkisar pada 82%, dengan curah hujan 15 mm, dan arah angin timur ke barat daya dengan kecepatan angin maksimum 6 m/s pada kemiringan 182°C.

Tabel 3. 1 Analisis Iklim Pertahun

No.	Nama jenis data pertahun	Hasil
1.	Temperature Minimum (C)	25°C
2.	Temperature Maksimum (C)	32°C
3.	Kelembaban (%)	82 %
4.	Curah Hujan (mm)	15 mm
5.	Kecepatan Angin Maksimum (m/s)	6 m/s
6.	Arah Angin Saat Kecepatan Maksimum()	182°

Sumber : data bmgk.go.id data rata-rata terhimpun 1/1/2020 s/d 27/10/2020

- Arah Angin :



Gambar 3. 9 Analisis Arah Angin

Sumber Peta: Map Service BMKG - Peta Rupa Bumi Indonesia skala 150.000, 2021

Eksisting : Arah angin cenderung dari arah selatan ke utara, yaitu dari sisi belakang lahan menuju sisi depan lahan.

Solusi : Bagian belakang tanah banyak ditumbuhi vegetasi sehingga dapat mengurangi intensitas angin yang masuk dan menyejukan suhu lingkungan.

Tabel 3. 2 Data Arah Angin Bulan Oktober 2020

Tanggal	ddd_x	ddd_car
01-10-2020	210	C
02-10-2020	190	S
03-10-2020	110	S
04-10-2020	190	S
05-10-2020	180	S
06-10-2020	200	S
07-10-2020	180	S
08-10-2020	180	S
09-10-2020	200	C
10-10-2020	170	S
11-10-2020	180	S
12-10-2020		
13-10-2020	200	S
14-10-2020	220	S
15-10-2020	200	S
16-10-2020	190	S
17-10-2020	170	S
18-10-2020	180	S
19-10-2020	180	C
20-10-2020	180	S
21-10-2020	200	S
22-10-2020	200	S
23-10-2020	180	S
24-10-2020	180	S
25-10-2020	220	SW
26-10-2020	180	S
27-10-2020	200	S
28-10-2020	180	S
29-10-2020	180	C
30-10-2020	70	C
31-10-2020	210	S
01-11-2020	180	S

Sumber : dataonline.bmkg.go.id

Keterangan :

8888 : Data tidak terukur

9999 : Tidak Ada Data (tidak dilakukan pengukuran)

ddd_x : Arah angin saat kecepatan maksimum (°)

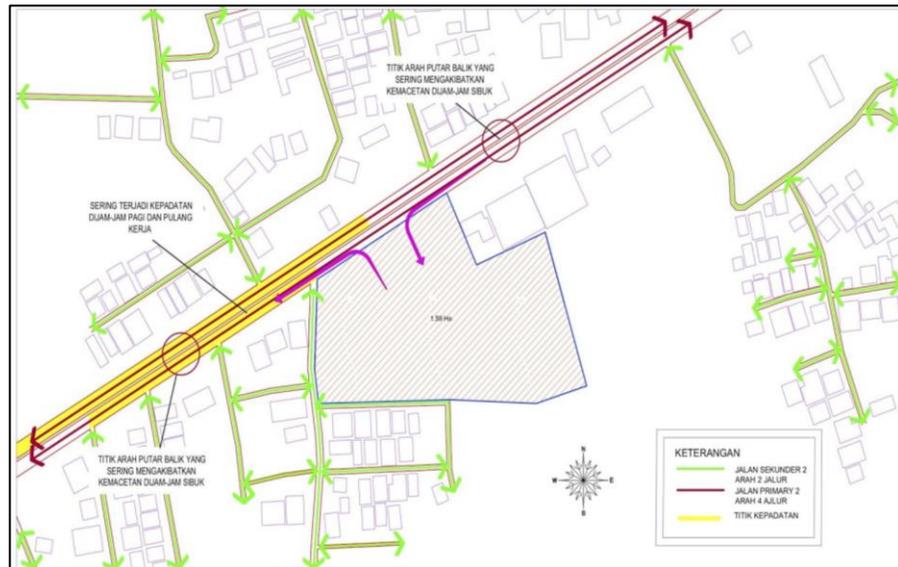
ddd_car: Arah angin terbanyak (°)

S : Selatan

SW : Barat daya

3.2.4 Analisis sarana

Nama jalan depan lahan yaitu jalan antasari yang merupakan jenis jalan arteri sekunder, jalan ini menghubungkan jalan soekarno-hatta dan jalan gajah mada. Hal tersebut dipandang sangat positif, mengakibatkan adanya kemungkinan menciptakan pasar yang baru. sedangkan jalan di sebelah kiri lahan yaitu jalan salam yang merupakan jalan kolektor primer yang menghubungkan pemukiman sekitarnya.



Gambar 3. 10 Analisis Sirkulasi
 Sumber : Analisis Kelompok, 2020

Eksisting: Merupakan jalan 2 arah 4 jalur, adanya 2 titik arah putar balik yang sering menimbulkan kemacetan dan juga ada beberapa titik lainnya yang sering terjadi kemacetan pada saat jam-jam sibuk.

Solusi : Jalan masuk menuju *site* tidak disarankan berhadapan dengan jalan utama dikarenakan dari segi keselamatan akan membahayakan dan memicu kepadatan.

3.2.5 Analisis vegetasi

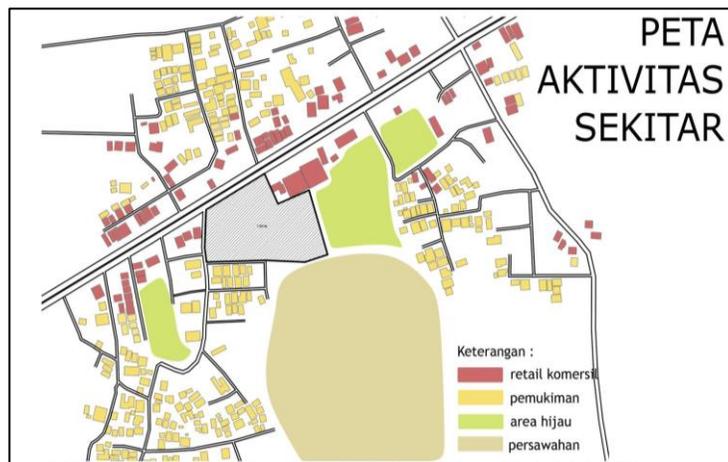


Gambar 3. 11 Analisis Vegetasi
Sumber : Dokumentasi Kelompok, 2020

Eksisting: Lahan didominasi oleh ilalang dan sebagian ditumbuhi pepohonan yang berbatasan dengan jalan juga terdapat beberapa pohon pisang.

Solusi: Pohon pisang perlu ditebang karena tidak berfungsi sebagai tanaman peneduh.

3.2.6 Analisis Bangunan Eksisting dan Rencana Kedepan

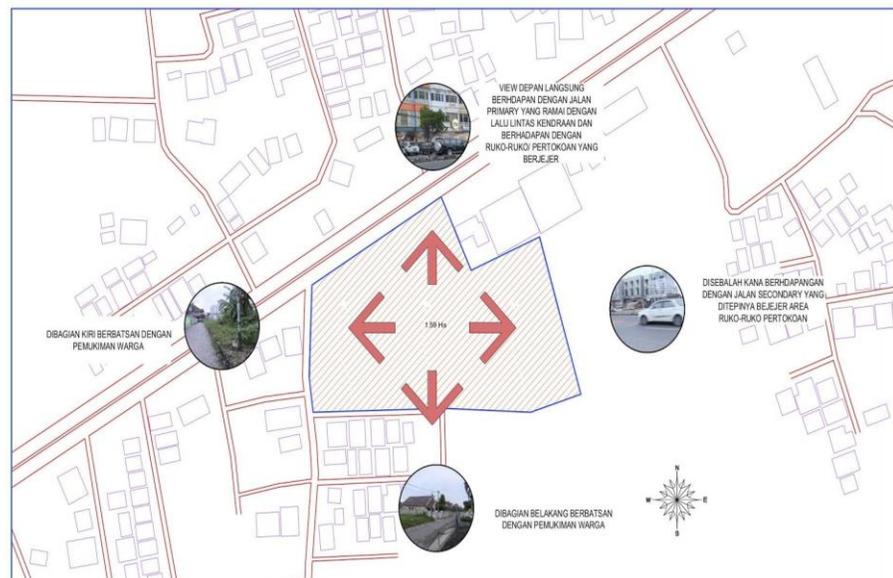


Gambar 3. 12 Analisis Aktivitas Sekitar
Sumber : Google Earth, 2020

Eksisting : Muka lahan berbatasan langsung dengan ritel komersil, dan pada bagian belakang lahan berbatasan dengan area pemukiman dan persawahan milik warga.

Solusi: Orientasi bangunan mengarah pada muka lahan sehinggamemaksimalkan fungsi area ritel.

3.2.7 Analisis Aspek Visual



Gambar 3. 13 Analisis View Atau Visibilitas
Sumber : Dokumentasi Kelompok, 2020

Eksisting : Pada lahan view yang positif terdapat pada muka bangunan dan area pesawahan pada barat daya lahan, sedangkan kanan dan kiri berbatasan dengan area ritel dan belakang yang berbatasan pada pemukiman.

Solusi: Membuat banyak bukaan pada area *positif view*, dan *roof garden*, dan menutup area dengan vegetasi yang berbatasan dengan pemukiman warga agar privasi tetap terjaga.

3.2.8 Peraturan Setempat

Berdasarkan lokasi tapak yang berada di kawasan Kota Bandar Lampung, maka perancangan lifestyle center ini harus mengikuti peraturan-peraturan yang. Peraturan terkait perancangan yang berlaku adalah sebagai berikut.

A. Peraturan terkait GSB dan KLB

- Garis Sempadan Bangunan (GSB), ialah jarak yang membatasi jalan dan bangunan. Garis sempadan bangunan setara dengan lebar as jalan ke ujung lahan. Jenis jalan antasari merupakan arteri sekunder dengan lebar 18 meter dan lebar jalan salam 3 meter sehingga minimum garis sempadan pada muka bangunan 9 meter dan pada samping kiri lahan yaitu 2 meter.
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB), ialah perbandingan jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan dan luas lahan perencanaan. KLB yang berlaku di daerah Bandar Lampung yaitu sebesar 240%.

B. Peraturan terkait KDB dan KDH

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB), ialah perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan perencanaan.
- Koefisien Dasar Hijau (KDH), ialah perbandingan luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang dijadikan sebagai area penghijauan dan luas tanah area perencanaan.

C. Peraturan persyaratan teknis kebakaran

- Peraturan mengenai pintu darurat Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan:
 - 1) Dalam bangunan gedung terproteksi oleh sistem *springkler* otomatis yang tersupervisi, jarak pemisahan minimum antara dua eksit minimum harus sepertiga panjang diagonal maksimum bangunan gedung.
 - 2) Ruang eksit terlindung disediakan sebagai eksit yang disyaratkan dan dihubungkan dengan koridor yang mempunyai tingkat ketahanan api minimal 1 jam.

- 3) Dalam bangunan gedung yang telah ada, jika ada lebih dari satu pintu keluar, sekurang-kurangnya dua dari pintu keluar yang disyaratkan, pintu akses keluar diperkenankan diletakkan jauh.
 - 4) jika lebih dari dua eksit atau pintu akses eksit diperlukan, minimal dua eksit atau pintu akses eksit yang diperlukan disusun untuk memenuhi jarak pemisahan minimum yang disyaratkan.
 - 5) Pintu akses eksit lain yang ditentukan perlu diletakkan sehingga jika satu eksit terblokir maka yang lain tetap dapat digunakan.
- Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan BAB 3 mengenai Sarana Penyelamatan pasal (3.5.1) ayat (2.a) tentang Eksit : Dinding pemisah harus memiliki tingkat durasi ketahanan api minimal 1 jam apabila eksit pada bangunan menghubungkan tiga lantai.
 - Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan BAB 3 mengenai Sarana Penyelamatan pasal (3.5.1) ayat (4) tentang Eksit : Bukaan dalam pemisah perlu dilindungi oleh pasangan konstruksi pintu kebakaran yang dipasang penutup pintu memenuhi butir 3.7.4. Sehingga desain pintu darurat perlu memakai standar yang ada.
 - Tangga Darurat Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2008 BAB 1 No 69 yakni bangunan gedung perlu disediakan sarana vertikal selain lift, misalnya seperti tangga darurat. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus pada saat kondisi darurat untuk evakuasi bila terjadi kebakaran.

3.2.7 Analisis Isu Terkait Tapak

Didapatkan dari hasil analisis terkait tapak terdapat beberapa aspek yang harus dipertimbangkan:

1. Lokasi *lifestyle center* terletak di pusat kota dapat menciptakan titik-titik kemacetan baru, maka perlu mempertimbangkan jalur keluar dan masuk bangunan.
2. Pembangunan *lifestyle center* berbatasan dengan pemukiman warga, maka perlu mempertimbangkan privasi warga sekitar.

3. Pembangunan *lifestyle center* perlu memperhatikan topografi lahan, seperti daerah resapan dan arah aliran sehingga tidak menyebabkan banjir di daerah sekitar lahan.
4. Pembangunan *lifestyle center* perlu memperhatikan iklim seperti temperatur, arah angin dan sebagainya sehingga dapat menjaga kenyamanan pengunjung.
5. Memperhatikan kebisingan yang ditimbulkan pada area *lifestyle center* terhadap lahan sekitar.
6. Pembangunan *lifestyle center* perlu memperhatikan visibilitas lahan.
7. Memperhatikan peraturan pemerintah kota sehingga bangunan sesuai dengan citra kota dan aturan setempat.

Kebisingan :



Gambar 3. 14 Analisis Kebisingan
Sumber : Dokumentasi Kelompok, 2020

Eksisting : Terdapat jalan primer di sisi depan lahan yang merupakan jalur utama masuk ke tapak bangunan, menimbulkan kebisingan pada area tersebut sangat tinggi. Terdapat pula jalan sekunder di sisi barat lahan dan sebagian sisi selatan lahan yang menimbulkan kebisingan pada area tersebut, namun kebisingannya tidak sebesar pada sisi utara lahan.

Solusi : Pemberian buffer alami pada area yang dekat dengan jalan. Serta pemberian jarak beberapa meter antara jalan dan bangunan di area lahan.