

## BAB III ANALISIS PERANCANGAN

### 3.1 Analisis Fungsi

#### 3.1.1. Pendekatan Pengguna

Bangunan *lifestyle center* akan beroperasi dari senin sampai minggu dengan jam operasional 10.00-22.00 WIB. Akan sangat dipadati pengunjung ketika akhir pekan dan libur nasional. Sebelum dan sesudah jam operasional, bangunan *lifestyle center* ini akan dijaga oleh staff keamanan. Secara umum, pengguna dari *lifestyle center* ini dibedakan menjadi tiga yaitu:

##### a. Pengunjung

Pengunjung merupakan pengguna yang paling banyak beraktivitas di dalam *lifestyle center*. Adapun kegiatan yang dilakukan dibedakan menjadi:

- Pengunjung yang datang untuk berbelanja
- Pengunjung yang datang untuk rekreasi
- Pengunjung yang datang untuk kuliner
- Pengunjung yang datang untuk bermain

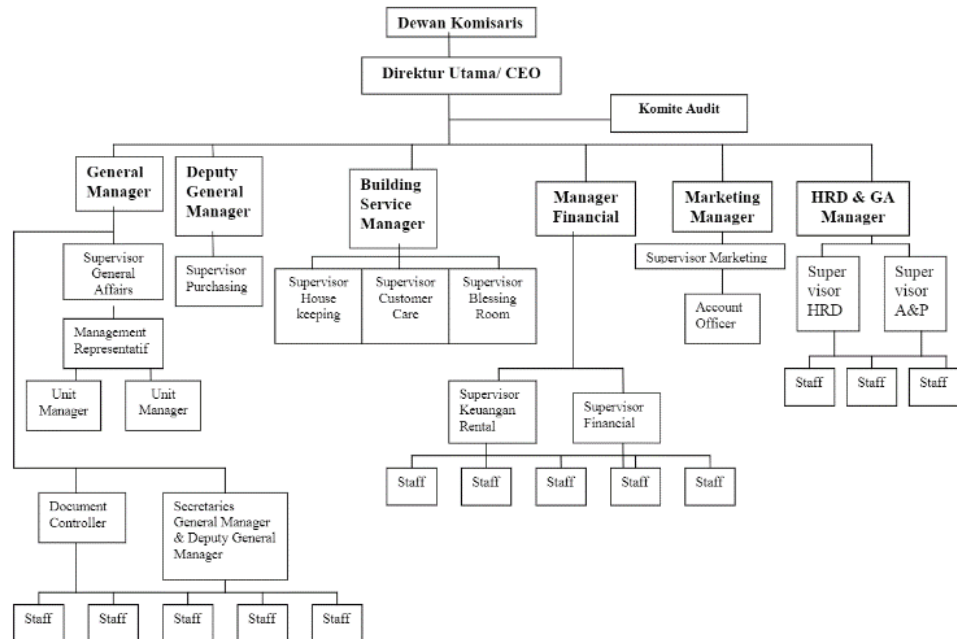
##### b. Penyewa

Penyewa merupakan individu atau badan usaha yang menggunakan fasilitas atau ruang yang disediakan oleh pihak *lifestyle center* dengan sistem sewa. Adapun kegiatan yang dilakukan oleh penyewa yaitu menjaga area sewanya untuk menawarkan dan melayani pengunjung yang datang.

##### c. Pengelola

Pengelola merupakan kelompok yang bertugas mengelola keseluruhan bagian tentang *lifestyle center*. Dengan struktur organisasi sebagai berikut:

STRUKTUR ORGANISASI MANAJEMEN MALL BANDUNG TRADE CENTRE



Gambar 25. Struktur Organisasi Manajemen Mall Bandung Trade Center

Sumber : (Putri, 2008)

- Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat terhadap seluruh kebijakan yang dibuat oleh kepengurusan.
- Direktur Utama/CEO (1 orang) bertugas sebagai penyusun, pengkomunikasi dan penerap visi misi perusahaan terhadap semua kegiatan yang dilakukan.
- Komite Audit (1 orang) bertugas membantu dewan komisaris dalam memastikan efektivitas sistem internal perusahaan.
- General Manager (1 orang) bertugas dan bertanggung jawab kepada seluruh bagian/ fungsional pada suatu perusahaan.
- Supervisor General Affairs (1 orang) bertugas sebagai sarana penyambung antara pekerja dan general manager dan mngurusi segala hal dan kegiatan internal perusahaan.
- Management Representatif (1 orang) bertugas sebagai koordinator dalam proyek perusahaan yang sedang dan akan berlangsung.
- Document Controler (5 orang) bertugas sebagai pengendali dokumen perusahaan yang akan diterbitkan, disahkan, didistribusikan maupun dimusnahkan.
- Sekretaris (10 orang) bertugas sebagai pembantu manager dalam mengurus pengelolaan kegiatan, kegiatan kemitraan, kegiatan protokoler dan lainnya.
- Deputy General Manager (1 orang) berfungsi sebagai wakil dari general manager yang tugasnya mengawasi seluurng kegiatan yang dilakukan perusahaan.

- Supervisor Purchasing (1 orang) berperan dalam operasional perusahaan seperti barang masuk dan barang-barang yang diperlukan.
- Building Service Manager (1 orang) bertugas untuk mengawasi pelaksanaan dan perawatan peralatan/ perlengkapan gedung, instalasi dan utilitas bangunan.
- Supervisor House Keeping (1 orang) bertugas mengkoordinasi dan mengawasi serta mengecek hasil pekerjaan khusus housekeeping.
- Supervisor Customer Care (1 orang) bertugas sebagai informan atau melayani terkait barang dan jasa yang diperdagangkan sesuai dengan kebutuhan konsumen.
- Supervisor Blessing Room (1orang) bertugas mengkoordinasi dan mengawasi serta mengecek hasil pekerjaan khusus blessing room.
- Manager Financial (1 orang) bertugas bertanggungjawabkan masalah keuangan seperti perencanaan bisnis dan pengambilan keputusan masalah keuangan.
- Supervisor Keuangan Rental (1 orang) berperan sebagai sarana dari staff keuangan menuju manager keuangan.
- Supervisor Finacial (1 orang) sebagai sarana antara manager financial dengan staff financial.
- Marketing Manager (1 orang) bertugas memimpin semua kampanye perusahaan dan mengatur strategi pemasaran perusahaan.
- Supervisor Marketing (1 orang) bertugas sebagai sarana antara staff denganmanager marketing.
- Account Officer (1 orang) bertugas untuk mencari nasabah sebanyak-banyaknya yang layak dan sesuai dengan kriteris peraturan bank.
- HRD & GA Manager (2 orang) bertugas dan bertanggungjawab mengurus hal yang berhubungan dengan kegiatan operasional perusahaan.
- Supervisor HRD (1 orang) bertugas menjadi sarana antara staff dengan manager hrd.
- Supervisor A&P (1 orang) bertugas menjadi sarana antara staff denganmanager GA.
- Staff (149 orang) bertugas memberi layanan dan pendapat kepada manager atas sebuah kegiatan perusahaan.

Maka didapatkan jumlah pengelola yang dibutuhkan pada lifestyle center ini kurang lebih 185 orang.

### 3.1.2. Pendekatan Kegiatan Pengguna

Table 3. Kelompok kegiatan *lifestyle center*

| Kelompok Kegiatan                                                                                                                                                 | Jenis Kegiatan                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kegiatan Utama</b><br>Merupakan kegiatan utama <i>lifestyle center</i> yang dapat menampung pengunjung kapasitas besar                                         | <b>Kegiatan Berbelanja</b><br>Kegiatan paling sering dilakukan dalam pusat perbelanjaan. Disediakan fasilitas belanja berupa supermarket, <i>bookstore</i> dan retail yang beragam. |
|                                                                                                                                                                   | <b>Kegiatan Rekreasi</b><br>Kegiatan yang dilakukan dengan jadwal yang sudah ditentukan. Pengunjung dapat menikmati menonton bioskop dan pameran.                                   |
| <b>Kegiatan Penunjang</b><br>Merupakan kegiatan yang mendukung berlangsungnya kegiatan utama. Kebutuhan tampung tidak sebesar kegiatan utama                      | <b>Kegiatan Kuliner</b><br>Kegiatan yang dilakukan pengunjung untuk makan dan minum pada fasilitas tenant koridor restoran, cafe dan <i>foodcourt</i> .                             |
|                                                                                                                                                                   | <b>Kegiatan Bermain</b><br>Kegiatan bermain yang dilakukan oleh pengunjung pada <i>roof garden</i> , plaza ataupun <i>game zone</i> yang disediakan.                                |
| <b>Kegiatan Pelayanan/Servis</b><br>Merupakan kegiatan yang mendukung berlangsungnya kegiatan utama dan kegiatan penunjang. Berhubungan dengan utilitas bangunan. | <b>Kegiatan Keamanan</b><br>Kegiatan yang dilakukan dengan tujuan menjaga keamanan bangunan dan lingkungan selama 24 jam.                                                           |
|                                                                                                                                                                   | <b>Kegiatan Maintenance</b><br>Kegiatan perawatan bangunan untuk mendukung aktivitas dalam bangunan <i>lifestyle center</i> .                                                       |

sumber : analisa penulis

Pada *lifestyle center* ini terdapat tiga macam kegiatan yaitu kegiatan utama, kegiatan penunjang dan kegiatan pelayanan/servis. Dari masing-masing kegiatan tersebut dapat dibedakan lagi menjadi beberapa macam kegiatan.

Table 4. Fasilitas Kegiatan Utama

| Fasilitas Utama           |                                |                  |                |               |
|---------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|---------------|
| Kategori Kegiatan         | Aktivitas                      | Pelaku           | Sifat Kegiatan |               |
| Perbelanjaan              | Pengunjung                     |                  | Publik         |               |
|                           | Melihat Produk                 | Pengunjung       |                |               |
|                           | Memilih Produk                 |                  |                |               |
|                           | Mencoba Produk                 |                  |                |               |
|                           | Membayar Produk                |                  |                |               |
|                           | Pengelola                      |                  |                | Staff Tenant  |
|                           | Menata Produk                  |                  |                |               |
|                           | Menawarkan Produk              |                  |                |               |
|                           | Melayani Pengunjung            |                  |                |               |
|                           | Menjelaskan Produk             |                  |                |               |
| Melayani Pembayaran       | Staff Kasir                    |                  |                |               |
| Bioskop                   | Pengunjung                     |                  | Publik         |               |
| Memilih dan Memesan Tiket | Memilih Film                   | Pengunjung       |                |               |
|                           | Memesan Tiket                  |                  |                |               |
|                           | Membayar Tiket                 |                  |                |               |
|                           | Membeli FnB                    |                  |                |               |
|                           | MCK                            |                  |                |               |
|                           | Pengelola                      |                  |                | Staff Kasir   |
|                           | Melayani Pemesanan Tiket       |                  |                |               |
|                           | Melayani Pembayaran            |                  |                |               |
|                           | Mempersiapkan Film             | Staff Kebersihan |                |               |
|                           | Membersihkan Area Bioskop      |                  |                |               |
| Istirahat, MCK            | Seluruh Staff                  |                  |                |               |
| Pemutaran Film            | Pengunjung                     |                  | Publik         |               |
|                           | Menyerahkan Tiket              | Pengunjung       |                |               |
|                           | Duduk sesuai nomor di tiket    |                  |                |               |
|                           | Menonton Film                  |                  |                |               |
|                           | MCK                            |                  |                |               |
|                           | Pengelola                      |                  |                | Staff         |
|                           | Mengecek Tiket                 |                  |                |               |
|                           | Menunjukkan tempat duduk       |                  |                |               |
|                           | Mempersiapkan Film             | Staff Operator   |                |               |
|                           | Mengatur sound dan pencahayaan |                  |                |               |
| Membersihkan Studio       | Staff Kebersihan               |                  |                |               |
| Pameran                   | Pengunjung                     |                  | Publik         |               |
|                           | Melihat Pameran                | Pengunjung       |                |               |
|                           | Menikmati Pameran              |                  |                |               |
|                           | Pengelola                      |                  |                | Staff Pameran |
|                           | Mempersiapkan Pameran          |                  |                |               |
|                           | Membersihkan Area Pameran      |                  |                |               |

Table 5. Fasilitas Kegiatan Penunjang

| Fasilitas Penunjang       |                                     |                  |                |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Kategori Kegiatan         | Aktivitas                           | Pelaku           | Sifat Kegiatan |
| Restoran, Cafe, Foodcourt | Pengunjung                          |                  | Publik         |
|                           | Memilih Makanan dan Minuman         |                  |                |
|                           | Memesan Makanan dan Minuman         | Pengunjung       |                |
|                           | Makan/Minum                         |                  |                |
|                           | Membayar Tagihan Pesanan            |                  |                |
|                           | Pengelola                           |                  |                |
|                           | Membersihkan Area                   | Staff Kebersihan |                |
|                           | Melayani Pembayaran                 | Staff Kasir      |                |
|                           | Mempersiapkan Makanan               | Staff Dapur      |                |
|                           | Mengantarkan Pesanan                | Pramusaji        |                |
|                           | Istirahat, MCK                      | Seluruh Staff    |                |
| Game Zone                 | Pengunjung                          |                  | Publik         |
|                           | Membeli Tiket/ Koin                 |                  |                |
|                           | Memainkan Wahana                    | Pengunjung       |                |
|                           | MCK                                 |                  |                |
|                           | Pengelola                           |                  |                |
|                           | Melayani Pembelian Tiket/Koin       |                  |                |
|                           | Melayani Pembayaran                 | Staff Kasir      |                |
|                           | Melayani Penukaran Koin             |                  |                |
|                           | Menjaga Kebersihan Area             | Staff Kebersihan |                |
|                           | Istirahat, MCK                      | Seluruh Staff    |                |
| Plaza                     | Pengunjung                          |                  | Publik         |
|                           | Berkumpul                           |                  |                |
|                           | Berinteraksi dengan pengunjung lain | Pengunjung       |                |
|                           | Menikmati <i>landscape</i>          |                  |                |
|                           | Pengelola                           |                  |                |
|                           | Memberikan Informasi                | Staff Informasi  |                |
|                           | Membersihkan area                   | Staff Kebersihan |                |

### 3.2. Analisis Lahan

#### 3.2.1 Lokasi



Gambar 26. Peta Bandarlampung dan peta lahan

Sumber : Google Earth diakses pada 18 Mei 2021 21:39

Proyek ini berlokasi di jalan Pangeran Antasari No. 13 Tanjung Baru, Kedamaian, Kota Bandarlampung dengan titik koordinat  $5^{\circ}24'14.9''\text{S}$   $105^{\circ}16'49.6''\text{E}$ . Luasan lahan yang disediakan untuk bangunan *lifestyle center* ini mencapai 1,19 Hektar. Lokasi yang strategis menjadikan lifestyle center ini akan dengan mudah diakses oleh pengunjung nantinya.

Adapun Batasan-batasan dari lahan yaitu :

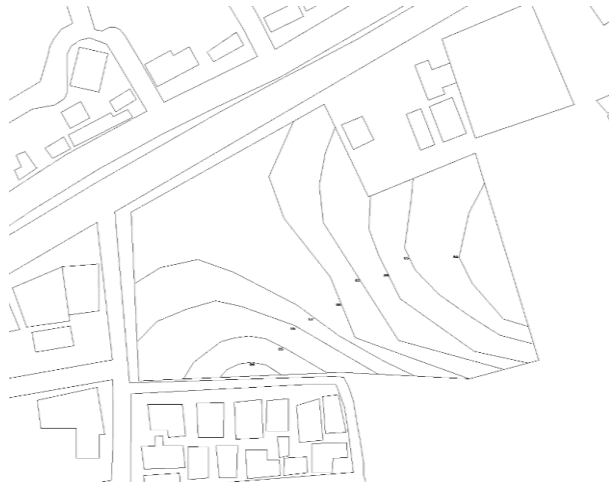


Gambar 27. Batas-batas lahan

Sumber : dokumen pribadi, 2020

- Sebalah Utara berbatasan dengan Jalan Pangeran Antasari
- Sebalah Barat berbatasan dengan Jalan Nusa Indah
- Sebalah Timur berbatasan dengan Sawah dan Ladang
- Sebalah Selatan berbatasan dengan Permukiman Warga

### 3.2.2 Topografi



Gambar 28. Kontur tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

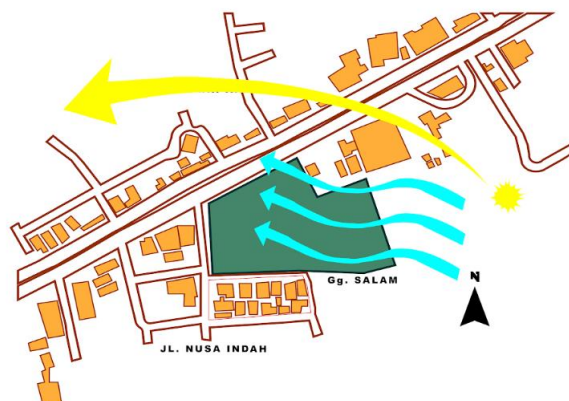


Gambar 29. Potongan Kontur Tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

Kondisi tanah pada lokasi proyek cenderung datar tidak berkontur. Maka untuk eksplorasi desain dapat dilakukan dengan kontur buatan.

### 3.2.3. Iklim



Gambar 30. Analisa Iklim pada tapak

Sumber: dokumen pribadi

Kota Bandar Lampung merupakan ibu kota dari Provinsi Lampung yang mana beriklim cukup panas ( $25,34^{\circ}\text{C}$  -  $32,47^{\circ}\text{C}$ ) dikarenakan persentase bangunan lebih besar dibandingkan dengan persentase ruang terbuka hijau. Hal ini juga menjadi salah satu faktor penyebab



panasnya Kota Bandar Lampung. Oleh karena itu, sedikit sekali warga Kota Bandar Lampung yang beraktivitas di siang hari.

Bandar Lampung sebagai kota yang berada di iklim tropis mendapatkan keuntungan berupa cahaya matahari sepanjang tahun yang memungkinkan pemanfaatan cahaya matahari sebagai sumber pencahayaan alami pada siang hari dan sumber energi alternatif. Maka diperlukan banyaknya bukaan yang didesain dengan baik supaya cahaya matahari dapat masuk secara optimal.

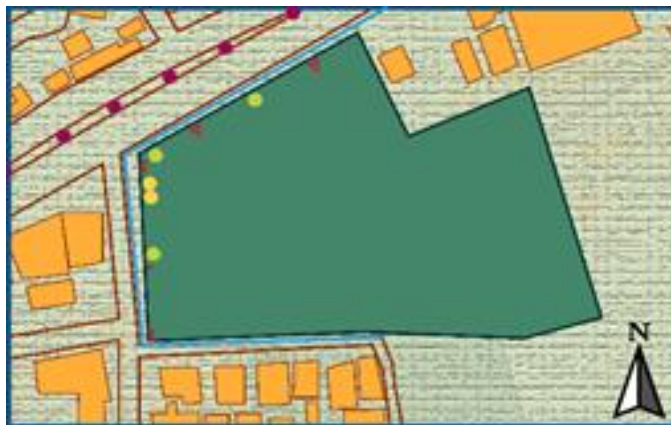
Dari data Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika Bandar Lampung 2020, maka didapatkan:

Table 6. Data Iklim di Bandarlampung

| No | Uraian                | Minimal  | Maksimal | Nilai    |
|----|-----------------------|----------|----------|----------|
| 1  | Suhu Udara rata-rata  | 25,34 °C | 32,47 °C | 28,90 °C |
| 2  | Kelembaban            | 79,80%   | 85,30%   | 82,80%   |
| 3  | Kecepatan Angin       | 3,2 m/s  | 7,8 m/s  | 6,02 m/s |
| 4  | Curah Hujan rata-rata | 3,7 mm   | 19,5 mm  | 14,01 mm |

Sumber: BMKG, 2020

#### 3.2.4. Sarana



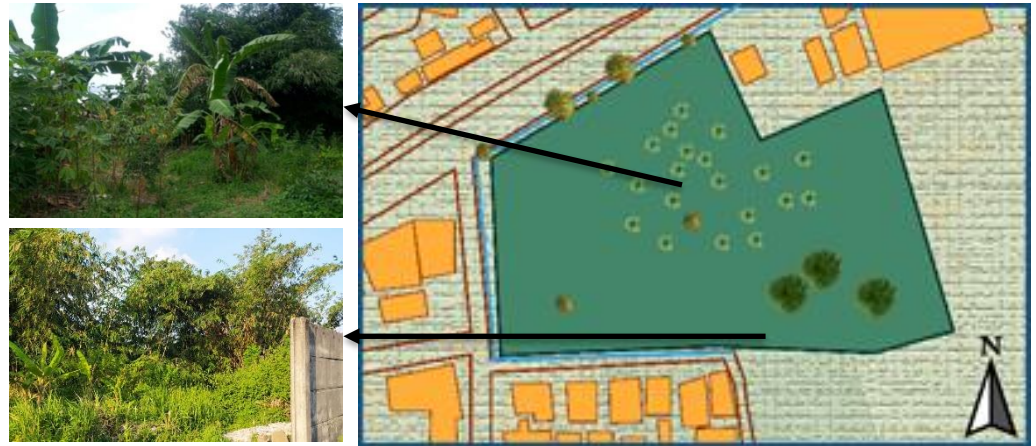
Gambar 31. Sarana pada tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

Terdapat beberapa tiang listrik yang berdiri di area pinggir tapak yang nantinya disiasati bagaimana agar semua sisi mendapatkan akses listrik. Penerangan di jalan bagian depan maupun samping tapak sudah baik, sehingga tidak diperlukan penambahan lampu lagi. Sedangkan drainase sudah cukup baik karena sudah mengelilingi tapak.

Sedangkan untuk akses menuju tapak merupakan jalan beraspal dan banyak jenis transportasi. Maka tidak akan adanya kesulitan untuk akses menuju tapak.

### 3.2.5. Vegetasi



Gambar 32. Vegetasi pada tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

Kondisi tapak dipenuhi dengan pohon pisang yang tumbuh secara tidak beraturan, sekumpulan pohon bambu di bagian belakang tapak dan pohon mahoni dibagian depan tapak. Dikarenakan tidak adanya vegetasi yang akan dipertahankan maka perlu diperhitungkan penempatan dan jenis vegetasi yang sesuai sebagai peneduh, buffer dan penunjuk arah agar sesuai dengan konsep *lifestyle center* ini yaitu *open-air mall*. Penambahan vegetasi ini juga berguna sebagai pembentuk iklim mikro yang lebih baik di dalam tapak supaya pengunjung lebih nyaman saat siang hari maupun malam hari.

### 3.2.6. Bangunan Eksisting

Lahan berada di antara bangunan-bangunan komersial di tengah kota. Bagian depan, kanan dan kiri merupakan bangunan komersil yang aktif. Sedangkan pada bagian belakang merupakan pemukiman penduduk.

Pada bagian barat tapak terdapat satu bangunan tinggi yang beroperasi sebagai *dealer* mobil. Bangunan ini menutupi sebagian tapak pada sore hari yang menyebabkan beberapa area tapak tidak mendapatkan sinar matahari secara langsung.



Gambar 33. Bangunan sekitar tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

### 3.2.7. Visual



Gambar 34. View keluar tapak

Sumber : dokumen pribadi, 2020

Dikarenakan masih dikelilingi dengan hamparan lahan hijau yang cukup luas dibagian belakang tapak itu akan menjadi view keluar pertama, kemudian terdapat jalan lalu lintas yang lebar dan di padati dengan transportasi menjadi view kedua. Sedangkan view ketiga yaitu tatanan permukiman warga daerah sekitar tapak. Namun untuk *sebuah lifestyle center* akan lebih baik jika membuat view yang ada didalam tapak sebagai sesuatu yang dapat dilihat oleh pengunjung.

### 3.2.8. Peraturan Setempat

Menurut (*Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah*, n.d.), lokasi tapak memiliki koefisien dasar bangunan (KDB) sebesar 60%, koefisien lantai bangunan (KLB) sebesar 2,4, garis sempadan bangunan (GSB) sebesar setengah ruang milik jalan yang lebarnya 20 meter, koefisien dasar hijau (KDH) sebesar minimal 20%. Lahan proyek *lifestyle center* ini terletak di Jalan Pangeran Antasari Nomor 13, Tj.Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung seluas 1.19 Ha. Karena peraturan daerah tersebut, maka didapatkan perhitungan sebagai berikut:

|                                  |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Luas Lantai</b>               | $\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{KLB} \\ &= 11.982 \text{ m}^2 \times 2.4 \\ &= \mathbf{28.756 \text{ m}^2} \text{ (Maksimal)} \end{aligned}$                                           |
| <b>Luas Dasar Bangunan (LDB)</b> | $\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{KDB} \\ &= 11.982 \text{ m}^2 \times 60\% \\ &= 7.189 \text{ m}^2 \text{ (dibulatkan } = \mathbf{7.200 \text{ m}^2} \text{) (Maksimal)} \end{aligned}$ |
| <b>Jumlah Lantai</b>             | $\begin{aligned} &= \text{Luas Lantai} / \text{LDB} \\ &= 28.756 / 7.200 \\ &= 3,99 \text{ (dibulatkan } \mathbf{4} \text{) (Maksimal)} \end{aligned}$                                                    |

Maka, dapat disimpulkan ketinggian maksimal yang diizinkan untuk dibangun adalah 4 lantai dengan *rooftop* dengan luas total bangunan yang diizinkan adalah sebesar 28.756 m<sup>2</sup> dengan luas dasar bangunan (LDB) 7.200 m<sup>2</sup>. Sedangkan besar GSB adalah sebesar 10 meter.