

BAB III ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Fungsi

3.1.1. Pendekatan Pengguna

E.L.F Lifestyle Center buka setiap hari mulai pukul 9.00 hingga 22.00 WIB, dan penonton film hingga pukul 01.00 malam. Sebelum jam operasional, pengelola dan staff keamanan sudah memulai aktifitas di dalam Gedung, dan setelah beberapa jam operasional pengunjung dan pengelola akan pergi.

3.1.2. Kegiatan Pengguna

Kegiatan pengguna dalam *Lifestyle Center* dibagi menjadi tiga aktivitas utama yaitu aktivitas primer, sekunder dan service. Dari ketiga aktivitas ini terdapat beberapa jenis aktivitas-aktivitas berdasarkan jenis ruang-ruangnya (Tabel 3.1)

Tabel 3.1. Kelompok kegiatan *lifestyle center*

No	Aktivitas	Jenis
1	Primer (dapat menampung pengunjung dalam jumlah besar)	Rekreasi (<i>Bioskop, game, karaoke, dan event</i>) Berbelanja (<i>Retail, supermarket, bookstore</i>)
2	Sekunder (kebutuhannya tidak sebesar kebutuhan Primer)	Kuliner (<i>Resto, café, dan food court</i>) Rekreasi (<i>Roof Garden, billiard, bowling, Lego Creativity Space</i>)
3	<i>Service</i> (Pendukung seluruh aktivitas dalam Gedung)	<i>Maintenance</i> (dilakukan secara berkala dari utilitas, hingga muka bangunan) Keamanan (dilakukan oleh staff satpam selama 24 jam)

3.1.2.1. Kegiatan Primer

Kegiatan primer (utama) yang memiliki kebutuhan ruang terbesar memiliki beberapa berbagai aktivitas, dan sifat kegiatan yang berbeda-beda antar pelaku pengunjung dengan staff pengelola (Tabel 3.2)

Tabel 3.2. Fasilitas kegiatan utama

Fasilitas Utama				
Kategori Kegiatan	Aktivitas	Pelaku	Sifat Kegiatan	
Perbelanjaan	Pengunjung		Publik	
	Melihat display Produk	Pengunjung		
	Memilih dan mencoba Produk			
	Membayar Produk			
	Pengelola			staf Tenant
	Menata display Produk			
	Melayani Pengunjung			
Melayani Pembayaran	staf Kasir			
Bioskop	Pengunjung		Publik	
Memilih dan Memesan Tiket	Memilih dan memesan tiket Film	Pengunjung		
	Membayar			
	Toilet			
	Pengelola			staf Kasir
	Melayani Pemesanan dan pembayaran			
	Membersihkan Area Bioskop	staf Kebersihan		
Istirahat, Toilet	Seluruh staf			
Pemutaran Film	Pengunjung		Publik	
	Menyerahkan Tiket	Pengunjung		
	Menonton Film			
	Toilet			
	Pengelola			staf
	Mengecek Tiket			
	Mempersiapkan Film	staf Operator		
	Mengatur suara dan pencahayaan			
Membersihkan Studio	staf Kebersihan			
Atrium	Pengunjung		Publik	
	Melihat Event	Pengunjung		
	Menikmati Event			
	Pengelola			
	Mempersiapkan Pameran	Staf Pameran		
	Membersihkan Area Pameran			
	Melayani Pengunjung			

Fasilitas Utama				
Kategori Kegiatan	Aktivitas	Pelaku	Sifat Kegiatan	
Game Zone	Pengunjung		Publik	
<i>Melihat-lihat game, membeli koin/kartu dan menukar hadiah</i>	<i>Membeli koin/kartu game</i>	Pengunjung		
	<i>Bermain game</i>			
	<i>Menukar hadiah game</i>			
	<i>Toilet</i>			
Pengelola				
Melayani pembelian koin/kartu game	Staf Kasir			
Melayani penukaran hadiah				
Membersihkan area game zone	Staf Kebersihan			
Istirahat, toilet	Seluruh staf			
Karaoke	Pengunjung		Publik	
Pemesanan Ruangan	Memesan ruangan	Pengunjung		
	Membayar tagihan			
	Toilet			
	Pengelola			
	Melayani pemesanan ruangan	staf Kasir		
	Melayani pembayaran			
	Memeriksa alat	staf Kebersihan		
	Membersihkan area karaoke			
Istirahat, toilet	Seluruh staf			

3.1.2.2. Kegiatan Penunjang

Kegiatan penunjang memiliki beberapa berbagai aktivitas, dan sifat kegiatan yang berbeda-beda antar pelaku pengunjung dengan staff pengelola (Tabel 3.3).

Tabel 3.3. Fasilitas kegiatan penunjang

Fasilitas Penunjang			
Kategori Kegiatan	Aktivitas	Pelaku	Sifat Kegiatan
Restoran, Kafe, Foodcourt	Pengunjung		Publik
	Melihat makanan dan minuman	Pengunjung	
	Pesan makanan dan minuman		
	Menikmati hidangan		
	Membayar tagihan		
	Pengelola		
	Membersihkan ruangan	staf Kebersihan	
	Melayani <i>payment</i>	staf Kasir	
	Mempersiapkan hidangan	staf Dapur	
	Mengantarkan hidangan	Pramusaji	
	Istirahat, toilet	Seluruh staf	

3.2. Analisis Lahan

Untuk menghasilkan suatu rancangan yang baik, diperlukan Analisa proyek. Analisa ini berfungsi untuk mempelajari dan menyelesaikan permasalahan yang ada di lokasi proyek dan juga permasalahan proyek itu sendiri.

3.2.1 Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan strategi kerjasama dengan lingkungan eksternal, yang dapat ditentukan dengan memahami ancaman (*threats*) dan pengembangan peluang (*opportunities*) dari perspektif bisnis. Untuk memahami lingkungan eksternal, kita harus menganalisis lingkungan internal untuk menemukan kekuatan dan kelemahan. Dengan cara ini, perencanaan dan manajemen pengembangan dapat disesuaikan dengan lingkungan Anda untuk selalu mencapai tujuan pengembangan dan bisnis (Tabel 3.4).

Tabel 3.4. Analisis SWOT

<i>Strenght</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi lahan berada di JL. Pangeran Antasari yang selalu ramai dan dilewati angkutan umum • Lokasi lahan berada di sekitar ruko-ruko yang menjadi daya tarik pengunjung untuk dating melihat • Dekat dengan Perumahan, Pemukiman dan Hotel • Fasilitas Entertainment yang cukup banyak
<i>Weaknes</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Biaya penerapan konsep Green Building yang mahal pada awal pembangunan • Terdapat Giant dalam jarak 700 m dan dengan akses utama yang sama yaitu JL. Pangeran Antasari
<i>Opportunity</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsep Green Building Dengan roof Garden untuk mall di Bandar Lampung belum ada • Semakin meningkatnya pola gaya hidup • Kompetitor banyak yang memiliki sedikit fasilitas hiburan
<i>Threat</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak yang dekat dengan kompetitor membuat persaingan antar kompetitor dari segi harga dan kualitas semakin ketat. • Banyaknya fasilitas hiburan selain mall dan <i>lifestyle center</i>

3.2.2 Analisis Tapak

Dalam pengambilan data tapak didapat melalui survey lapangan dan menggunakan citra satelit Google maps untuk pemetaan (Gambar 3.1)

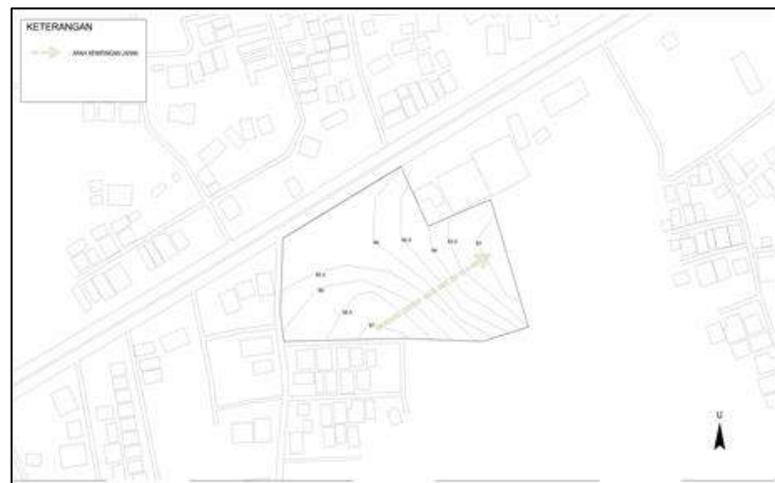


Gambar 3.1. Peta lahan
Sumber: (Maps, 2008)

Lokasi	: JL.Pangeram Antasari, No. 13, Tj. Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Lampung 35122.
Koordinat	: 5°24'14.9"S 105°16'49.6"E.
Batas-batas lahan	: 1. Pada sisi utara lahan berbatasan dengan pertokoan 2. Pada sisi timur lahan berbatasan dengan pertokoan 3. Pada sisi barat lahan berbatasan dengan pertokoan 4. Pada sisi selatan lahan berbatasan dengan pemukiman dan persawahan
Luas <i>site</i>	: 1,3 Ha
Bangunan sekitar	: Retail dan pemukiman
Potensi proyek	:Banyaknya pemukiman disekitar <i>site</i> dapat menimbulkan banyak ketertarikan masyarakat untuk mengunjungi <i>E.L.F lifestyle center</i> .
Permasalahan	: Kemacetan mungkin akan terjadi pada jam sibuk yang akan menyebabkan kebisingan di daerah tersebut, dan daya saing perusahaan komersial di daerah tersebut dapat berkurang.

3.2.3 Analisis Topografi

Pada peta kontur di bawah ini (Gambar 3.2), diketahui bahwa air yang mengalir menuju ke sisi timur lahan dan kemudian mengalir ke persawahan sekitar lahan yang mana tidak akan menyebabkan banjir karena banyaknya daerah resapan dan *swale* untuk kemudian memasuki irigasi kota melalui bagian depan lahan.



Gambar 3.2. Peta Kontur

Sumber: Data kelompok programming TA, 2020

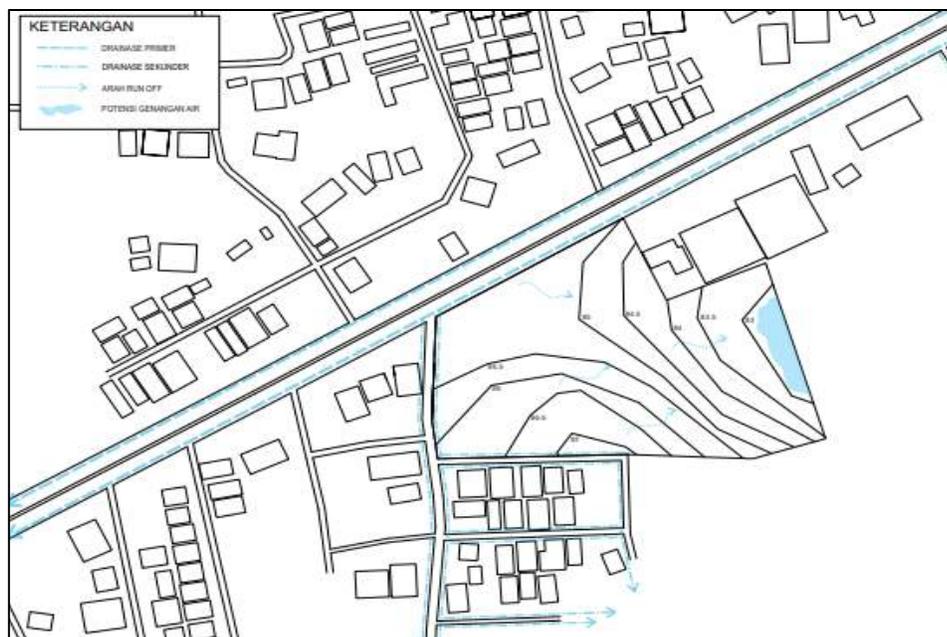
Pada gambar potongan kontur lahan (Gambar 3.3) dibawah diketahui bahwa kontur sisi utara lahan lebih rendah dibanding dengan sisi selatan lahan, dari data ini area selatan lahan dapat dimanfaatkan sebagai parkir basement yang mana dapat mereduksi kedalaman penggalian untuk fasilitas parkir basement.



Gambar 3.3. Potongan Lahan

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

3.2.4 Arah Aliran Air dan Drainase



Gambar 3.4. Arah aliran air dan dan drainase

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Arah aliran air mengalir ke arah timur di atas daratan terkait dengan rendahnya kontur tanah bagian timur lahan (Gambar 3.4).

Solusi : Areal dengan kontur terendah dapat digunakan sebagai *water catchment area* atau *water/traffic area*.

3.2.5 Analisis Iklim

Indonesia merupakan negara khatulistiwa dengan posisi letak matahari terbit timur-barat berdasarkan data dari BMKG (Tabel 3.5) menunjukkan bahwa suhu minimum rata-rata di Bandar Lampung adalah 25 ° C dan suhu maksimum rata-rata adalah 32 ° C. Dengan curah hujan 15 mm, kelembaban relatif rata-rata di bagian timur negara itu sekitar 82%. Anginnya barat daya. Kecepatan angin maksimum adalah 6m/s arah kemiringan 182°. Hal ini membuktikan bahwa Kota Bandar Lampung merupakan kawasan dengan temperatur yang cukup tinggi, pada area perkotaan seperti ini sangat sekali membutuhkan tanaman-tanaman dan pohon sebagai pemasok oksigen dan sebagai penyegar udara pada area luar dan dalam bangunan pada konsep semi terbuka.

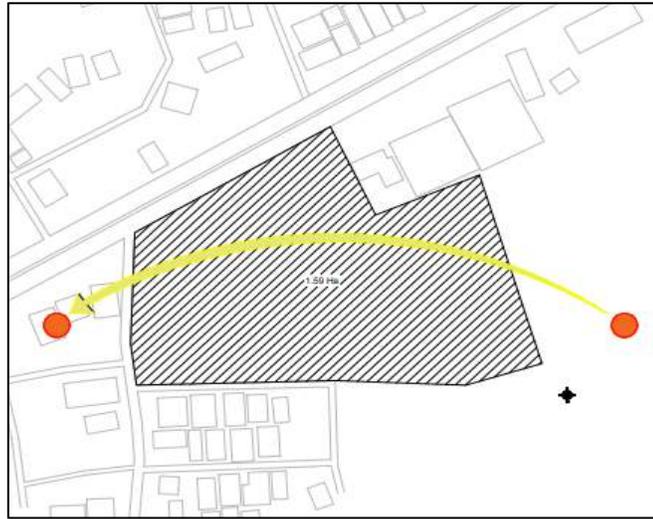
Pada ruangan-ruangan tertutup pada mall, penghawaan memerlukan bantuan *Air Conditioner* dengan sistem terpusat, yang mana sistem ini dapat mengatur suhu setiap ruangan dengan kebutuhan dan kenyamanan pengunjung terutama menjaga kelembapan untuk memperpanjang umur barang dan menghindari jamur pada display barang dalam bangunan.

Tabel 3.5. Data iklim per tahun

No.	Jenis data per tahun	Hasil
1.	Temperatur Minimal (C)	25°C
2.	Temperatur Maksimal (C)	32°C
3.	Kelembaban (%)	82 %
4.	Curah Hujan (mm)	15 mm
5.	Kecepatan Angin Maksimal (m/s)	6 m/s
6.	Arah Angin Saat Kecepatan Maksimal	182°

Sumber: (BMKG RI, 2018)

3.2.5.1. Orientasi Matahari :

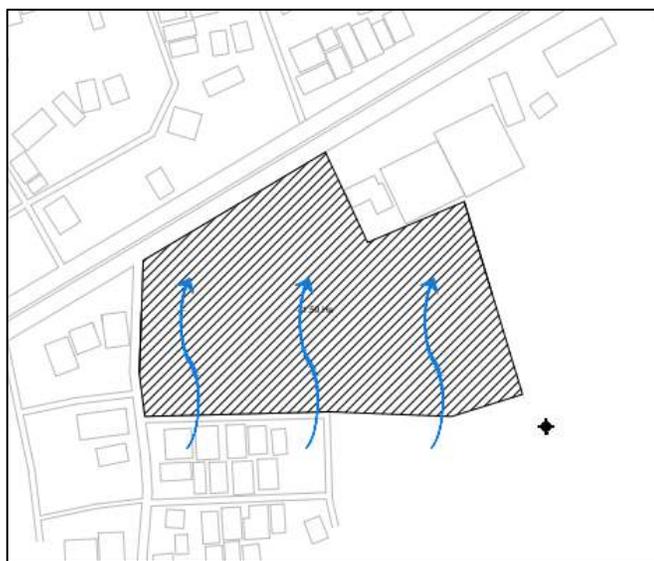


Gambar 3.5. Orientasi matahari
Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Orientasi matahari dari timur menuju barat yaitu terbit dari sisi kanan lahan menuju kiri lahan, yang merupakan bagian sisi terpanjang lahan (Gambar 3.5).

Solusi : Area bangunan menghadap utara/ selatan agar tidak terganggu dengan silau cahaya matahari. Memaksimalkan penghijauan pada area timur dan barat lahan sebagai penghalang alami yang dapat mengurangi paparan sinar matahari langsung.

3.2.5.2. Arah Datang Angin



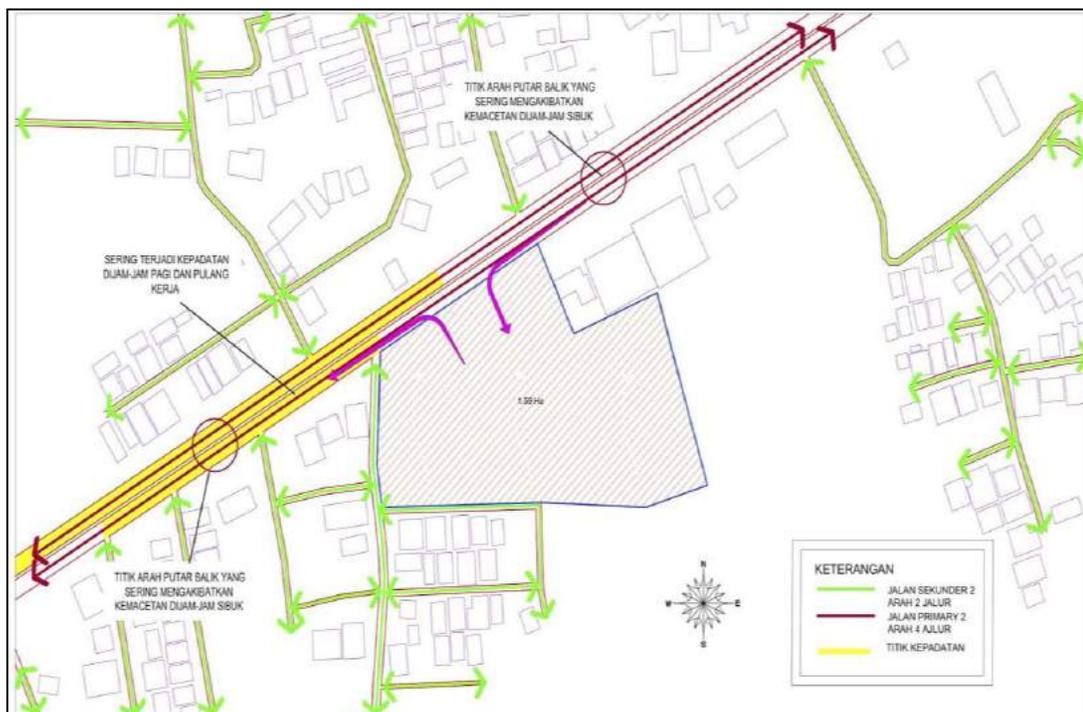
Gambar 3.6. Data arah datang angin
Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Arah angin sering kali berhembus dari arah selatan menuju utara, yaitu dari sisi belakang lahan yang berbatasan dengan pemukiman menuju sisi depan lahan yang berbatasan dengan ruko-ruko (Gambar 3.6).

Solusi : Bagian belakang lahan memiliki vegetasi paling banyak, yang membantu mengurangi intensitas angin yang datang dan menurunkan suhu sekitar.

3.2.6 Analisis Sarana

Jl.Pangeran Antasari adalah jalur arteri sekunder yang menghubungkan Jalan Sukarno dan Jalan Gajah Mada yang dinilai sangat positif dan menciptakan peluang pasar baru. Jalan di sisi kiri kawasan adalah Jalan Salam, yang merupakan jalan utama yang menghubungkan pemukiman di sekitarnya.



Gambar 3.7. Data sirkulasi sekitar dan akses lahan

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Jl.Pangeran Antasari adalah jalan raya dua arah dengan dua jalur pada masing-masing arah dengan dua titik untuk memutar jalur yang sering menimbulkan kemacetan lalu lintas dan beberapa titik simpang yang sering terjadi pada jam sibuk (Gambar 3.7).

Solusi : Tidak direkomendasikan bahwa pintu keluar dari bangunan menghadap jalan utama, karena dari segi keamanan, berbahaya dan dapat menyebabkan kemacetan lalu lintas, sehingga mungkin terdapat *drop off area* yang cukup luas.

3.2.7 Analisis Vegetasi



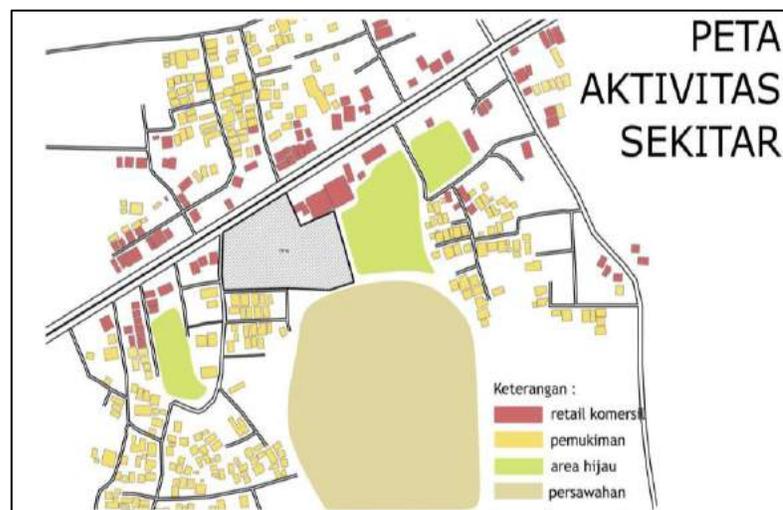
Gambar 3.8. Data Vegetasi

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Lahan banyak ditumbuhi rumput liar, beberapa tempat ditumbuhi pepohonan di kedua sisi jalan, dan beberapa pohon pisang juga tumbuh di sekitar lokasi (Gambar 3.8).

Solusi : Untuk pohon pisang sebaiknya dihilangkan karena berada site dan nanti diperlukan tanaman sebagai RTH karena keadaan eksisting yang tidak memiliki banyak vegetasi.

3.2.8 Analisis Bangunan Sekitar



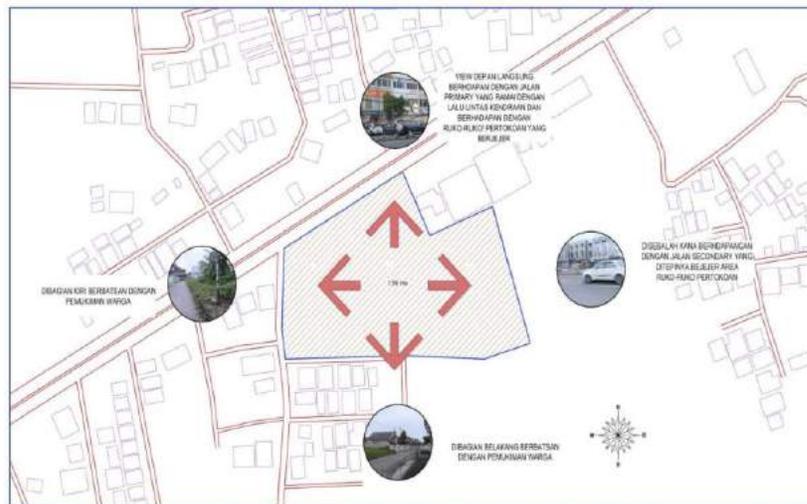
Gambar 3.9. Peta aktivitas sekitar

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Bagian depan *site* dibatasi oleh toko retail, sedangkan bagian belakang dibatasi oleh area pemukiman dan persawahan (Gambar 3.9).

Solusi : Menempatkan ruang terbuka dan retail pada sisi timur lahan untuk memaksimalkan fungsi retail, sedangkan area belakang pada sisi selatan lahan perlu digunakan sebagai ruang hijau privat agar privasi warga sekitar tidak terganggu.

3.2.9 Analisis Visual



Gambar 3.10. Peta visual sekitar lahan

Sumber: Data kelompok programming TA, 2020

Eksisting : *View* positif pada lahan terdapat pada sisi utara bangunan dan sisi tenggara lahan, sedangkan kanan dan sisi barat berbatasan dengan retail dan sisi selatan berbatasan pada pemukiman (Gambar 3.10).

Solusi : Membuka *view* dari bangunan menuju sisi-sisi *view* positif, *roof garden* akan sangat menarik disini. Kemudian menyembunyikan ataupun meredam *view* menuju pemukiman untuk menjaga privasi.

3.2.10. Analisis Kebisingan



Gambar 3.11. Peta kebisingan

Sumber: *Data kelompok programming TA, 2020*

Eksisting : Karena ada jalan utama di sisi utara site yang merupakan jalan utama menuju site, menyebabkan banyak kebisingan di daerah tersebut. Ada juga jalan belakang di sisi barat dan selatan negara itu. Sisi tapak akan menimbulkan kebisingan di area ini, namun kebisingannya tidak sekuat di sisi utara lahan (Gambar 3.11).

Solusi : Buat zona penyangring bising alami di dekat jalan, sisakan beberapa meter di tanah antara jalan dan bangunan.

3.2.11. Analisis Peraturan Setempat

Karena lokasinya terletak di Bandar Lampung, hukum dan peraturan yang berlaku harus diikuti seketat mungkin untuk memenuhi persyaratan konstruksi standar. Peraturan bangunan yang berlaku di Kota Bandar Lampung sebagai berikut:

3.2.11.1. Peraturan terkait sempadan dan luas bangunan

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah jarak antara jalan dan bangunan, garis batas bangunan yang dihasilkan atau setara dengan lebar sumbu ke ujung tapak, jenis jalan adalah JL. Pangeran Antasari adalah jalan besar yang lebarnya 18 meter dan lebar Jl.Salam 3 meter, jadi garis sempadan diambil yang terbesar yaitu di depan bangunan selebar 9 meter.
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), adalah persentase antara luas total semua bangunan yang dapat dibangun dan luas plot rencana lahan yang dimiliki.

3.2.11.2. Peraturan terkait koefisien dasar dan koefisien hijau

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah persentase antara luas bangunan yang dapat dibangun dari seluruh lantai satu bangunan dengan luas properti yang direncanakan dan dikendalikan. Menurut Pasal 1 (27) Perda Kota Bandar Lampung, kawasan industri adalah kawasan yang diperuntukkan bagi pengembangan, produksi, dan fasilitas penunjang, serta koefisien dasar bangunan (KDB) tidak melebihi 50%. Dalam hal ini, total luas lahan adalah 1,3 hektar, dan perancang mengasumsikan bahwa besaran KDB adalah 60%, sehingga luas KDB yang dihasilkan adalah 0,954 hektar.
- b. Koefisien Dasar Hijau (KDH) merupakan persentase antara total area terbuka di luar bangunan hijau/hijau yang ditentukan dan luas lahan setiap area perencanaan properti/kontrol. Pada tahun 2011, berdasarkan perda Kota Bandar Lampung mewajibkan menyediakan ruang terbuka untuk semua bangunan baik umum maupun pribadi, dan menetapkan rasio dasar hijau (KDH) minimal 20% untuk bangunan umum dan 10% untuk bangunan pribadi. Bangunan *lifestyle center* di pusat kota ini, besar KDH adalah 20% atau 0,318 hektar.

3.2.11.3. Peraturan persyaratan teknis kebakaran

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/PRT/M/2008, Persyaratan Teknis Bangunan Pintu Darurat dan Perlindungan Kebakaran Lingkungan pada Bab 3 tentang sarana penyelamatan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2008):

- a. Dalam bangunan perlu dilindungi oleh sistem *sprinkler* yang dikendalikan, jarak minimum yang diukur di lantai antara dua eksit atau pintu masuk eksit setidaknya sepertiga dari diagonal terbesar bangunan atau area layanan.
- b. Jika terdapat eksit yang dilindungi, eksit tersebut dapat berupa eksit yang dihubungkan oleh koridor dengan ketahanan api paling sedikit 1 jam, dan jarak antara eksit di sepanjang koridor dapat diukur.
- c. Pada bangunan eksisting yang memerlukan lebih dari satu pintu eksit atau pintu eksit, paling sedikit dua dari pintu eksit, eksit atau pintu eksit yang dipersyaratkan dapat diberi jarak yang lebar.
- d. Jika lebih dari dua eksit atau pintu diperlukan untuk memasuki eksit, paling sedikit dua pintu atau eksit yang dipersyaratkan harus diatur untuk menjaga jarak minimum yang dipersyaratkan.

- e. Sebuah eksit yang seimbang atau pintu akses eksit yang dirancang khusus lainnya harus disediakan sehingga eksit lain dapat digunakan ketika eksit tersebut terhalang.
- Apabila eksit kebakaran menghubungkan tiga lantai atau kurang harus memiliki tingkat resistensi terhadap api minimal 1 jam.
 - Pada bukaan shaft kebakaran harus dilindungi oleh sepasang pintu kebakaran dengan ketahanan api yang tinggi, sehingga desain pintu darurat harus memenuhi standar kebakaran yang berlaku.
 - Bangunan gedung harus memiliki fasilitas vertikal selain elevator, seperti tangga darurat. Tangga darurat dirancang khusus untuk penyelamatan jika terjadi kebakaran.

3.2.11.4. Peraturan Daerah

Menurut Peraturan Daerah Provinsi Lampung No. 21 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, Pasal 17 Bagian 2 Peraturan Tentang Bangunan Gedung dan Kearifan Lokal (Keputusan Lampung 2014). Struktur bangunan yang dibangun menurut aturan adat harus dilestarikan dan dijaga kebersihannya pada bangunan tua dan/atau bangunan tradisional dengan tujuan:

- a. Sebagai warisan kearifan lokal dalam arsitektur,
- b. sebagai inspirasi dari karakteristik perkotaan atau bagian dari kota untuk konstruksi bangunan

Bangunan baru atau modern yang dianggap penting dan strategis oleh Pemerintah Kabupaten Kota harus direncanakan dengan unsur atau ornamen dekoratif tradisional, seperti ornamen Shiger, tapi, desain interior tradisional atau pameran budaya Lampung.

3.2.12. Analisis Isu Terkait

Dari data pemilihan lokasi dan analisis yang diperoleh di atas, dapat disimpulkan bahwa beberapa aspek perlu diperhatikan, antara lain:

- a. Lokasi *lifestyle center* yang menciptakan titik stagnasi baru di pusat kota, jadi pertimbangkan/dari gedung Jalannya.
- b. Ketika merencanakan dan merancang *lifestyle center* di sebelah kawasan perumahan, privasi masyarakat sekitar harus dipertimbangkan
- c. Ketika merencanakan dan merancang *lifestyle center*, topografi tanah seperti daerah resapan dan arah aliran harus dipertimbangkan untuk menghindari banjir di lokasi.

- d. Saat merancang *lifestyle center*, perhatian harus diberikan pada cuaca seperti suhu dan arah angin untuk menjaga kenyamanan pelanggan. Serta ketinggian bangunan agar tidak menghalangi sinar matahari dari masyarakat sekitar.
- e. Perhatikan dan memperkirakan kebisingan yang akan terjadi saat *lifestyle center* telah terbangun di daerah tersebut dan dampaknya terhadap lingkungan sekitar.
- f. Saat merancang *lifestyle center*, perhatian harus diberikan pada visibilitas area untuk meningkatkan bidang penglihatan area, sehingga meningkatkan kualitas visual *lifestyle center*.
- g. Mematuhi undang-undang dan peraturan pemerintah kota untuk memastikan bahwa bangunan tersebut sesuai dengan citra kota, peraturan daerah, dan keamanan dan kenyamanan masyarakat.