

BAB III ANALISIS

3.1 Analisis Kegiatan dan Pengguna

Analisis kegiatan pengguna diperlukan untuk memaparkan kegiatan apa saja yang dilakukan pengguna dan pengunjung pada bangunan ini. Berdasarkan fungsi dan kegiatan pengguna *Mixed-Use Building*, dapat dikelompokkan jenis pengguna dan berbagai macam kegiatan yang dilakukan, pengelompokan ini berguna untuk dapat mengetahui luas ruangan yang dibutuhkan untuk *Mixed-Use Building* ini. Analisis pengguna ini dikategorikan menjadi 3 fungsi; yaitu fungsi primer, fungsi sekunder serta fungsi tersier/pendukung.

3.1.1 Analisis Kegiatan Apartemen

No	Fungsi	Kegiatan	Kebutuhan ruang
1	Hunian	Tidur	R. Tidur
		Bab/bak	Kamar mandi
		Menyiapkan makanan	Pantry/dapur
		Makan	R. Makan
		Menerima tamu	R. Tamu
		Interaksi sosial	R. Keluarga
2	Pendukung	Atm center	R. Mesin atm
		Koordinasi pengelolaan	R. Manajer
		Administrasi pengelolaan	R. Administrasi, r. Rapat, r. Keuangan
		Promosi bangunan	R. Humas/administrasi, r. Rapat
3	Pelengkap	Pemeliharaan kebersihan	R. Cs, gudang
		Pengamanan bangunan	R. Security, r. Kontrol

Tabel 3. 1 Analisis Kegiatan Apartemen

3.1.2 Analisis Kegiatan Co-Working

No	Pelaku	Kategorisasi kegiatan	Aktivitas	Kebutuhan ruang
1	- Penyewa (Member/ Non Member) *Pengelola (Host)	Berkerja Bersama (Berkolaborasi)	- Melakukan Registrasi di Receptionist - Duduk Berdiskusi - Berkolaborasi - Makan/Minum - Merokok *Mengarahkan penyewa ke tempat bekerja	-Receptionist & Lobby -Public Space -Idea Room -Outdoor Space -Cafeteria
2	-penyewa (member/ non member) *pengelola (host, host, it specialist)	bekerja berkelompok	- melakukan registrasi di receptionist - duduk berdiskusi - melakukan rapat (meeting) - makan/minum *mengarahkan penyewa ke tempat bekerja *maintenance software	- receptionist & lobby - private office - meeting room - virtual office
3	-penyewa (member/ non member) *pengelola (host, host, it specialist)	berkerja individu	-melakukan registrasi di receptionist - duduk perseorangan - berkerja secara individu - makan/minum *mengarahkan penyewa ke tempat bekerja *maintenance software	-receptionist & lobby -idea room -cafeteria

Tabel 3. 2 Analisis Kegiatan Co-Working

3.1.3 Analisis Kegiatan Mall / Retail

No	Kegiatan	Lingkup kegiatan	Kebutuhan ruang
1	Transaksi & distribusi	Jual Beli	Ruang Penjualan
		Promosi	Etalase
		Penyediaan Barang	Ruang Display
		Penyimpanan Barang	Gudang

		Pengepakan	Ruang Pengepakan
		Pembayaran	Kasir
2	Pengelolaan	Manajemen	R. Kantor R. Rapat R. Administrasi & Keuangan R. Istirahat Karyawan
		Operasional	R. Administrasi R. Keamanan R. Karyawan
		Pemeliharaan	R. Mekanikal Elektrikal R. Utilitas R. Kontrol Gudang R. Karyawan

Tabel 3. 3 Analisis Kegiatan Mall

3.2 Analisis Tapak

3.2.1 Informasi Tapak

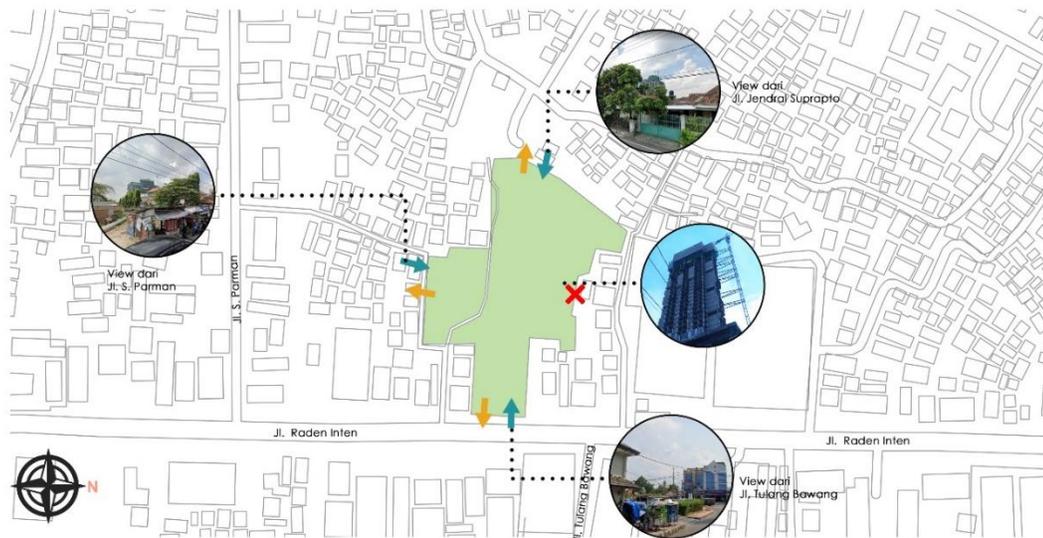


Gambar 3. 1 Tapak

Tapak seluas 1,18 Ha ini berada di pusat kota Bandar Lampung tepatnya di Jl Raden Inten, Tanjung Karang Pusat dimana di sekitar tapak terdapat banyak bangunan komersial mulai dari pertokoan, bank, hingga hotel. Secara garis besar, sekitar tapak merupakan permukiman padat penduduk. Secara lebih rinci, sisi utara tapak dibatasi beberapa eksisting permukiman dan bersebelahan langsung dengan Grand Mercure, sisi selatan di batasi beberapa ruko dan permukiman yang cukup

padat, sedangkan sisi barat tapak berbatasan langsung dengan Kali dan kebun. Pada lokasi tapak terdapat jalan tanah yang membuat tapak ini seolah “terbelah”.

3.2.2 View



Gambar 3. 2 View Out Site Tapak

Sisi utara tidak memiliki view yang cukup baik dikarenakan terdapat sebuah *Mixed-Use Building*, yaitu Grand Mercure Lampung yang memiliki 36 lantai, karena hal ini juga maka *view* dari luar sisi utara akan tertutup oleh Grand Mercure.

Secara khusus tapak hanya memiliki satu *view* ke dalam tapak, yaitu pada sisi timur, tepatnya pada Jl. Tulang Bawang. Namun bila massa bangunan sudah terbangun maka *view* ke arah bangunan dapat dilihat dari sisi selatan tapak (Jl. S. Parman) dan sisi barat tapak (Jl. Suprpto) dengan optimal. Tapak memiliki *view* yang baik ke arah timur & barat untuk melihat *view* kota Bandar Lampung, dan untuk sisi selatan terdapat *view* unggulan berupa Laut Selat Sunda.

3.2.3 Aksesibilitas



Gambar 3. 3 Lingkungan Sekitar Tapak

- A. Akses utama berada di Jl Raden Inten yang merupakan jalan kolektor dengan lebar jalan sekitar 12 m. Akses jalan berupa satu arah ke arah dan memiliki lalu lintas yang cukup padat.
- B. Di dekat tapak terdapat jalan lokal yaitu Jl. S. Parman yang juga mempunyai sistem dua arah untuk kendaraan beroda dua dengan lebar jalan sekitar 6 m.
- C. Selain dari jalan kolektor, jalan yang dapat diakses langsung ke tapak yaitu berupa jalan gang dengan lebar sekitar 3 m.
- D. Pada lokasi tapak, mempunyai jalan tanah yang berfungsi sebagai akses warga, namun ini bukan satu satunya yang diakses warga sebab jalan ini juga merupakan jalan buntu.
- E. Selain dari Jl Raden Inten, Tapak mempunyai akses lain yang memungkinkan untuk dijangkau, yaitu dari Jalan Tulang Bawang. Lebar jalan sekitar 7 m dengan sistem dua arah.
- F. Di sisi selatan, apak berbatasan langsung dengan jalan gang dengan lebar sekitar 2 m yang merupakan akses permukiman warga.
- G. Di sisi utara, tapak juga berbatasan dengan jalan warga dengan lebar jalan sekitar 3 m di bagian jalan kolektor, kemudian mengecil sekitar 2 m ke bagian dalamnya.

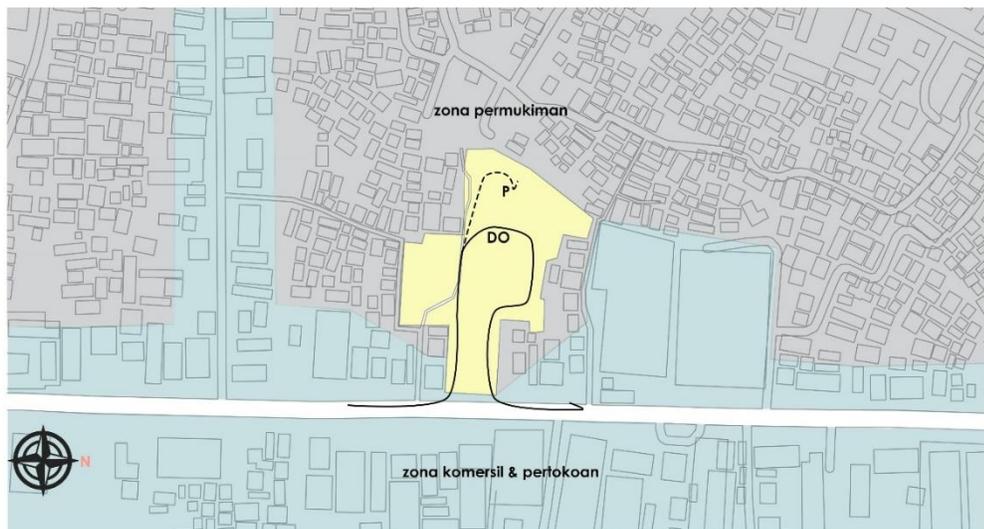
3.2.4 Vegetasi



Gambar 3. 4 Vegetasi Dalam Tapak

Berdasarkan hasil survei lapangan, tapak merupakan lahan yang dominan ditumbuhi pepohonan dan semak. Dikarenakan tidak dapat melakukan *survey* hingga ke seluruh bagian dalam tapak karena tapak memiliki dinding pembatas, maka survei dilanjutkan menggunakan citra satelit yaitu *google earth*. Melalui *google earth* didapat hasil bahwa tapak memang memiliki vegetasi yang cukup beragam mulai dari pepohonan hingga semak. Bangunan *Mixed-Use Building* hampir membutuhkan seluruh bagian tapak, namun sebisa mungkin ada vegetasi yang tetap dipertahankan, hal ini dapat ditinjau lebih lanjut terkait dengan peraturan yang berlaku.

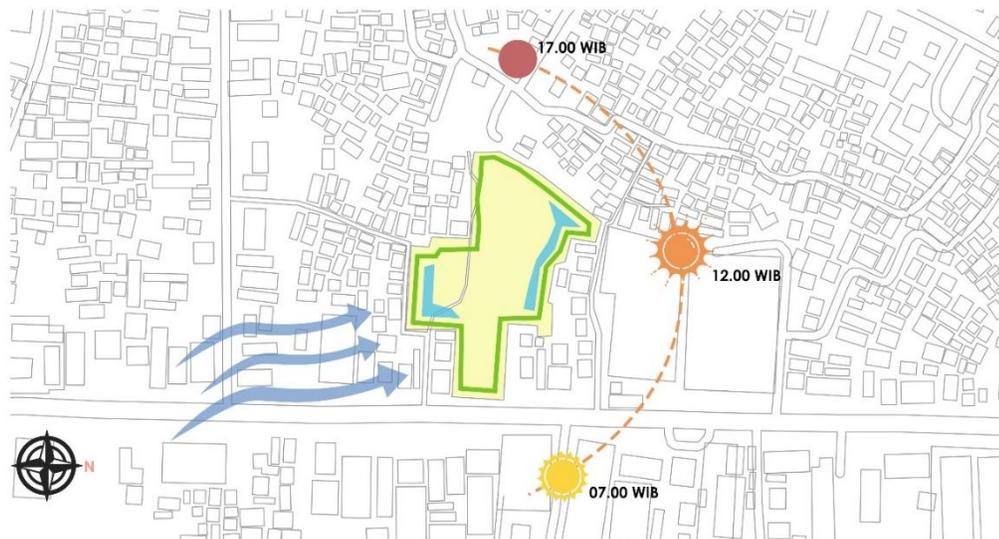
3.2.5 Aktivitas Sekitar



Gambar 3. 5 Aktivitas Sekitar Tapak

Tapak ini berada pada kawasan kota bisnis & kantor yang terletak di Tanjung Karang, pada bagian utara-selatan site diapit oleh zona komersil & pertokoan, yang tentunya memiliki aktivitas yang sangat ramai & padat di kala pagi sampai malam hari. Untuk bagian barat *site* langsung bersinggungan dengan permukiman sekitar yang mana akan ramai pada siang hari dimana aktivitas masyarakat sekitar banyak yang berjualan di depan rumah ataupun bekerja. Agar tidak mengganggu aktivitas sekitar *site*, maka dirancang entrance serta *drop-off* dari jalan utama.

3.2.6 Iklim Sekitar



Gambar 3. 6 Analisis Iklim Sekitar Tapak

Berdasar data yang didapat dari website resmi BMKG Bandar Lampung, arah angin dominan datang dari arah tenggara ke utara. Sementara untuk jalur matahari terbit dari timur dan terbenam di arah barat. Untuk merespon keadaan iklim sekitar, maka pada arah barat & timur pada site diberi area vegetasi & kolam retensi agar iklim mikro pada site terasa lebih sejuk.