

## BAB III

### ANALISIS PERANCANGAN

#### 3.1. Analisis Fungsi

Analisis yang dapat dilakukan dengan melihat organisasi serta hubungan ruang yang dapat dibentuk dengan mengelompokkan ruang, yang bisa dibagi berdasarkan jenis aktivitas yaitu kelompok aktivitas utama (tenant, retail stores dan anchor), kelompok aktivitas pelengkap, aktivitas pelayanan dan aktivitas pengelola.

##### 3.1.1. Kegiatan dan Pelaku Kegiatan

Analisis kegiatan merupakan penjabaran aktivitas terkait sarana berbelanja dan rekreasi disebuah rancangan *Lifestyle Center* untuk kegiatan para pengunjung. Analisis kegiatan berupa aktivitas yang dibedakan menjadi kegiatan utama dan kegiatan pendukung dari sebuah *Lifestyle Center*. Tujuan dari analisis kegiatan dan pengguna *Lifestyle Center* adalah untuk mengetahui kegiatan apa saja yang nantinya ada dan dibutuhkan pada sebuah *Lifestyle Center* di Jalan Pangeran Antasari.

##### A. Kegiatan

- Kegiatan utama adalah kegiatan yang diperuntukan setiap harinya untuk kegiatan berbelanja dan rekreasi.
- Kegiatan pendukung adalah kegiatan yang diperuntukan untuk acara formal maupun informal seperti pameran, pementasan seni, perlombaan, dan lainnya yang diadakan pada akhir pekan maupun libur nasional dengan sistem sewa ruang yang dapat diakses oleh umum.

##### B. Pengguna

Analisis pengguna bertujuan sebagai acuan dalam merancang agar sesuai dengan tujuan dan karakteristik bangunan *Lifestyle Center* dengan mempertimbangkan aktivitas dan pengguna dalam menggunakan bangunan *Lifestyle Center* di Jalan Pangeran Antasari nantinya.

Berdasarkan kegiatan yang dilakukan, pelaku kegiatan pada *Lifestyle Center* ditentukan sebagai berikut:

#### C. Pengunjung

Pengunjung adalah pengguna utama yang mendominasi dalam *Lifestyle Center*, yang menggunakan sebagian besar fasilitas-fasilitas yang ada pada bangunan.

#### D. Pengelola

Yaitu bangunan dikelola oleh orang yang berasal dari pihak *Lifestyle Center* yang terdiri dari direktur, staf, dan servis untuk mengelola segala kegiatan dan aktivitas yang ada berjalan dengan lancar.

#### E. Penyewa

Yaitu orang yang menyewa tempa/showroom pada *Lifestyle Center* untuk mengadakan event-event tertentu dan menyewa retail untuk menjual produknya.

#### F. Tamu Kantor/Klien

Adalah orang-orang yang memiliki suatu kepentingan atau berhubungan dengan kantor pada waktu-waktu tertentu. Yang dibutuhkan adalah suatu ruang tunggu, dan ruang penerima, yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan pada saat pertama datang untuk menuju unit kantor yang dicari. Kemudian juga untuk pengguna yang membutuhkan tempat yang memiliki keperluan untuk sekedar menyewa tempat rapat seperti *coworking space* pada waktu dan hari tertentu.

Tabel 3. 1. Kegiatan dan Fasilitas Pengguna

Pengguna		Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Pengunjung	Pengunjung	Makan	Restauran, Café, Food Court
		<i>Window shopping</i>	Departemen store, Retail, Supermarket
		Hiburan	Taman, tempat Rekreasi
		Berolahraga	Tempat Jogging, Gym
		Ibadah	Mushola
		Berkumpul bersama	Ruang Terbuka, Taman
			Lavatory

Penyewa	Penyewaan Toko <i>Food &amp; Beverage</i>	Memasak dan menyajikan hidangan serta minuman dan makanan	Ruang Dapur
		Mengantarkan hidangan kepada pelanggan	Ruang makan bagian Indoor dan Outdoor
		Penyimpanan suplai barang	Gudang
		Makan	Tempat makan untuk karyawan,
		Solat	Musholla
		Kasir	Tempat administrasi,
Penyewa	Penyewaan ritel selain <i>Food &amp; Beverage</i>	Menyiapkan tempat barang atau etalase	Ruang ritel yang fleksibel
		Membersihkan perlengkapan	Tempat menyimpan barang (storage)
		Pelayanan servis untuk pelanggan	Toilet
		Penjualan perlengkapan	Etalase
		Tempat menyuplai barang	Gudang
		Tempat pembayaran	Kasir
Pengelola	Administrasi	Mengurus administras	Kantor pengelola
	Penjaga keamanan	Menjaga pintu masuk parkir kendaraan	Pos pengamanan
		menjaga pos	Ruang untuk ganti
		Ibadah	Mushola
		Makan	Cafe, Restoran, Food Court
Teknisi	Memperbaiki kerusakan alat	Ruang ME	
	Mengoperasikan alat	Ruang Utilitas	
	Perawatan perlengkapan alat	Ruang penyimpanan, loker & Ruang ganti	
Pengelola Kantor	Bekerja	Kantor pengelola	
	Rapat	Ruang rapat	
	Makan menyusui	Tepat makan pengelola Nursery dan laktasi	

Sumber: Analisis Pribadi, 2021

### 3.1.2. Isu Terkait Fungsi

Fungsi dalam masalah pengguna mencakup segala hal yang berkaitan dengan aktivitas yang berada di *Lifestyle Center*. Beberapa isu yang terkait fungsi sebagai berikut:

#### A. Aksesibilitas dan Sistem Sirkulasi Eksternal

Bertujuan untuk menciptakan jalan yang efektif pada jalur sirkulasi supaya tidak menyebabkan gangguan dan kemacetan di sekitar site, menyediakan dan mengelola area parkir agar cukup untuk menampung kendaraan staf pengelola dan pengunjung. Area parkir harus diletakkan dengan entrance bangunan dan mengarahkan pengunjung untuk masuk ke area tersebut.

#### B. Keamanan dan Keselamatan

Pada gedung bertingkat harus memiliki standar keamanan dan keselamatan bagi pengunjung, staff maupun tamu. Seperti menyediakan tangga darurat, hydrant dan fire detector.

#### C. Efektivitas Pemanfaatan Ruang

Menentukan tipe ruang yang efektif dan efisien lalu memperbanyak jumlah proporsi ruang yang bisa dijual (*saleable area*). Menyajikan pengalam ruang yang menarik perhatian pengunjung saat berbelanja.

#### D. Sanitasi / Utilitas

Sistem sanitary landfill digunakan untuk mengelola sampah yang ada pada tempat pembuangan sampah akhir.

## 3.2. Analisis Lahan

### 3.2.1. Lokasi

Lahan yang akan difungsikan sebagai proyek pembangunan *Lifestyle Center* berlokasi di Jalan Pangeran Antasari No. 141 B, Tanjung Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Lampung, 35231. Dengan titik koordinat 5°24'14.5"S 105°16'49.2"E. Lokasi proyek berada pada luas lahan 11.982,77 m<sup>2</sup> dengan tingkat kepadatannya rendah.

Adapun batas - batas site dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Depan: Jalan Kolektor Sekunder (Jalan Pangeran Antasari, Kota Bandar Lampung), terdapat Pertokoan, pemukiman warga, dengan tingkat kepadatan tinggi dan area komersil.

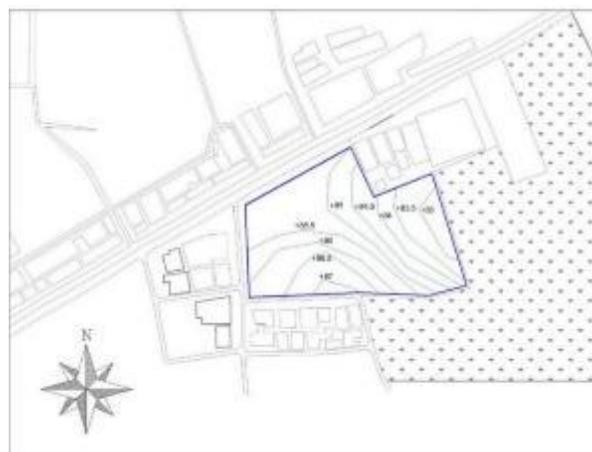
- Belakang: Berbatasan dengan pemukiman warga sekitar dan tingkat kepadatan sedang yang dibatasi oleh jalan hunian dengan lebar 3 m, dan lahan kosong untuk bercocok tanam.
- Kiri: Terdapat Berbatasan dengan Jalan Nusa Indah dengan lebar jalan 4m (Satu Ruas) dengan tingkat kepadatan rendah.
- kanan: Berbatasan langsung dengan bangunan ruko dealer mobil dan area perkebunan.



**Gambar 3. 1.** Lokasi Lahan

Sumber: maps.google.com

### 3.2.2. Topografi



**Gambar 3. 2.** Kontur Lahan

Sumber: Dokumentasi Kelompok, 2020

Titik tertinggi lahan terdapat pada bagian selatan lahan (87 mdpl), karena terdapat timbunan tanah dan digunakan sebagai tempat bercocok tanam dan kandang hewan ternak warga sekitar. Sedangkan titik terendah lahan berada di bagian timur lahan (83 mdpl) yang berbatasan langsung dengan area perkebunan warga, terdapat genangan air dan membuat tanah menjadi berlumpur.

### 3.2.3. Iklim

#### A. Curah Hujan

Berdasarkan data BMKG, intensitas curah hujan pada lahan tergolong rendah yaitu 20-50 mm/th (Analisa Curah Hujan Dasarian I Oktober 2020).

Tabel 3. 2. Curah Hujan

Jumlah Curah Hujan (mm)			
Bulan	2015	2016	2017
Januari	238,1	327,8	197,2
Februari	259,1	304,8	293,4
Maret	233,9	346,4	194,9
April	315,9	217,2	213,1
Mei	57,7	154,2	137,4
Juni	43,2	106,5	65,7
Juli	79,6	99,9	30,9
	16,0	53,8	23,4
September	4,4	173,4	73,6
Oktober	1,8	103,2	66,8
November	48,0	229,6	233,8
Desember	330,3	200,8	294,9
<b>Rata-Rata</b>	<b>135,67</b>	<b>193,13</b>	<b>152,09</b>

Sumber: Stasiun Meteorologi Raden Intan II, Bandar Lampung

Tabel diatas berisi data dengan jumlah curah hujan di provinsi Lampung selama 3 tahun (2015-2017), dengan hasil analisis yaitu:

- a. Curah Hujan Terendah : 135,67 mm
- b. Curah Hujan Rata-Rata : 160,29 mm
- c. Curah Hujan Tertinggi : 193,13 mm

#### B. Kecepatan Angin

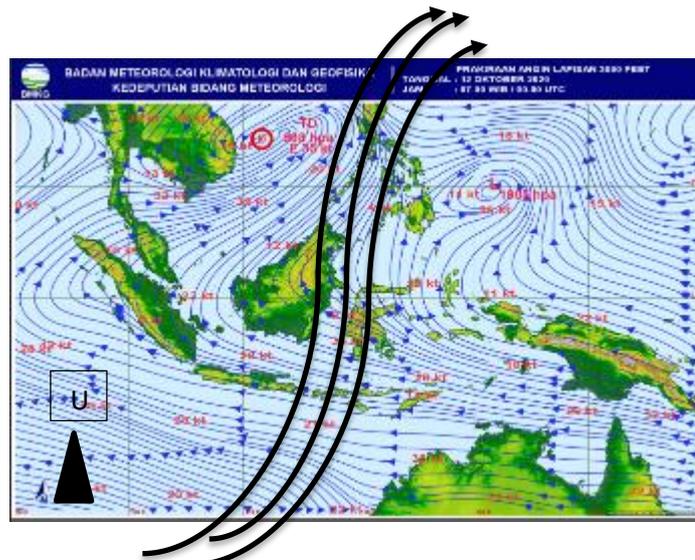
Tabel 3. 3. Kecepatan Angin

Bulan	Rata-rata Kecepatan Angin (Knot)		
	2017	2016	2015
Januari	2,7	3,5	3,3
Februari	3	3,9	3
Maret	2,8	3,6	2,7
April	2,8	3,0	2,5
Mei	2,7	3,1	3,5
Juni	3,0	3,1	3,5
Juli	2,9	2,7	4,1
Agustus	3,5	2,9	4,7
September	4,0	2,7	5,4
Oktober	2,5	2,5	5,7
November	2,5	2,2	3,9
Desember	3,4	2,6	3,3
<b>Rata-Rata</b>	<b>2,98</b>	<b>2,98</b>	<b>3,80</b>

Sumber: Stasiun Meteorologi Raden Intan II, Bandar Lampung

Tabel diatas berisi data kecepatan angin selama 3 tahun (2015-2017), di daerah provinsi Lampung dengan hasil analisis yaitu:

- 1) Kecepatan Angin Terendah : 2,20 Knot / 1,13 m/s
- 2) Kecepatan Angin Rata-Rata : 3,25 Knot / 1,67 m/s
- 3) Kecepatan Angin Tertinggi : 5,70 Knot / 2,93 m/s



Gambar 3. 3. Prakira Angin, 2020

Sumber: bmg.go.id

### C. Kelembaban dan Temperatur

Berdasarkan hasil analisa dan data BMKG, temperatur yang terdapat di Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung selama 3 tahun (2017-2019), sebagai berikut:

DATA IKLIM KOTA BANDAR LAMPUNG															
DATA TEMPERATUR BULANAN RATA - RATA (CELCIUS)															
Tahun	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Agt	Sept	Okt	Nov	Des	min	max	rata-rata
2017	27,8	28,09	28,14	28,6	27,94	28,16	28,02	28,8	28,8	27,76	28,65	27,76	27,76	28,6	28,21
2018	27,86	27,7	29,41	27,07	27,9	28,31	28,05	28,03	28,6	29	28,5	28	27,07	29,41	28,2025
2019	28,05	28,4	27,9	27,9	28,59	28,33	28,41	28,43	28,8	29,42	29,1	28,45	27,9	29,42	28,45
min	27,8	27,7	27,9	27,07	27,9	28,16	28,02	28,02	28,6	27,76	28,5	27,76			
max	28,05	28,4	29,41	28,8	28,59	28,51	28,51	28,8	28,8	29,42	29,1	28,51			
rata-rata	27,907	28,063	28,483	27,857	28,14	28,28	28,127	28,38	28,733	28,73	28,75	28,023			

DATA KELEMBAPAN BULANAN RATA - RATA (PERSEN)															
Tahun	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Agt	Sept	Okt	Nov	Des	min	max	rata-rata
2017	81,8	81,54	82,47	79,96	82,82	81,94	81,59	79,03	80,5	82,72	82,5	83,72	79,03	82,72	81,7092
2018	81,26	81,83	79,96	86,29	85	76,96	79,77	80,9	76	82	82,44	80,66	76	86,66	81,6792
2019	79,46	80	83,44	84,44	82,8	76,46	76,46	76,46	76,47	77,66	79,44	76,46	76,47	83,44	79,2488
min	79,96	80	79,96	79,96	82,8	76,96	76,96	76,96	76	77,66	79,44	76,96			
max	81,8	81,83	83,44	86,28	86	81,94	81,59	80,9	80,5	84,72	82,5	86,66			
rata-rata	81,907	81,153	81,92	83,523	83,87	78,82	79,44	78,963	77,857	81,08	81,44	82,447			

Gambar 3. 4. Data Iklim Bandar Lampung

Sumber: Data BMKG Iklim, 2017-2019

Dengan hasil sebagai berikut:

- a. Matahari terbit dari Timur sekitar pukul 05.30 WIB. Dengan suhu  $\pm 23^{\circ}\text{C}$ .
- b. Matahari pada siang hari, sangat terik dan menyilaukan dengan suhu  $\pm 27^{\circ} - 33^{\circ}\text{C}$ .
- c. Matahari mulai terbenam sekitar pukul 17.30 WIB. Tidak menyilaukan dengan suhu  $\pm 2^{\circ}\text{C} - 25^{\circ}\text{C}$
- d. Suhu tertinggi  $\pm 33^{\circ}\text{C}$  dan suhu terendah  $\pm 22^{\circ}\text{C}$
- e. Kelembaban tertinggi 87 % dan kelembaban terendah 76% dengan rata - rata 82%.

#### **3.2.4. Sarana**

##### **A. Sirkulasi**

Pada sekitar site terdapat sirkulasi yang bisa digunakan untuk kendaraan roda 4 dan roda 2, serta untuk pejalan kaki. Sirkulasi berupa jalan di bagian Barat memiliki lebar sekitar 3 m dengan kanan kirinya terdapat jalan untuk pedestrian. Dan untuk bagian selatan terdapat jalan dengan lebar 2 m, serta jalan untuk pejalan kaki (pedestrian).

Terdapat sirkulasi untuk sirkulasi bagi pejalan kaki (pedestrian) dan kendaraan didalam site. Untuk sirkulasi yang berasal dari jalan raya, maka kendaraan dapat langsung menuju arah site lalu ke tempat parkir. Sirkulasi pada pedestrian terdapat pada site yaitu dari parkir menuju ke bangunan yang terdapat pada kawasan rekreasi dan pusat perbelanjaan *Lifestyle Center*.



**Gambar 3. 5.** Sirkulasi Jalan di sekitar Site

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

## B. Saluran Drainase

Aliran air mengarah pada bentuk kontur di dalam site yaitu dari yang lebih tinggi menuju lebih rendah. Untuk drainase menjadi satu, yaitu drainase air kotor, dan air hujan yang mengelilingi site, dan dapat di salurkan ke drainase kota. Drainase pada bagian Utara lahan memiliki lebar 80 cm dengan kedalaman 100 cm.



**Gambar 3. 6.** Drainase di bagian Utara

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

Sedangkan pada drainase bagian Barat lahan memiliki lebar 30 cm dengan kedalaman 40 cm.



**Gambar 3. 7.** Drainase di bagian Barat

**Sumber :** Dokumentasi Penulis, 2021



**Gambar 3. 8.** Drainase di bagian Selatan

**Sumber :** Dokumentasi Penulis, 2021

### C. Jaringan Utilitas

Pada jaringan utilitas di sekitar site terdapat gardu tiang listrik yang berada di pinggir jalan. Untuk sisi bagian Barat terdapat 5 tiang listrik, sedangkan di sisi Utara terdapat tiang listrik.

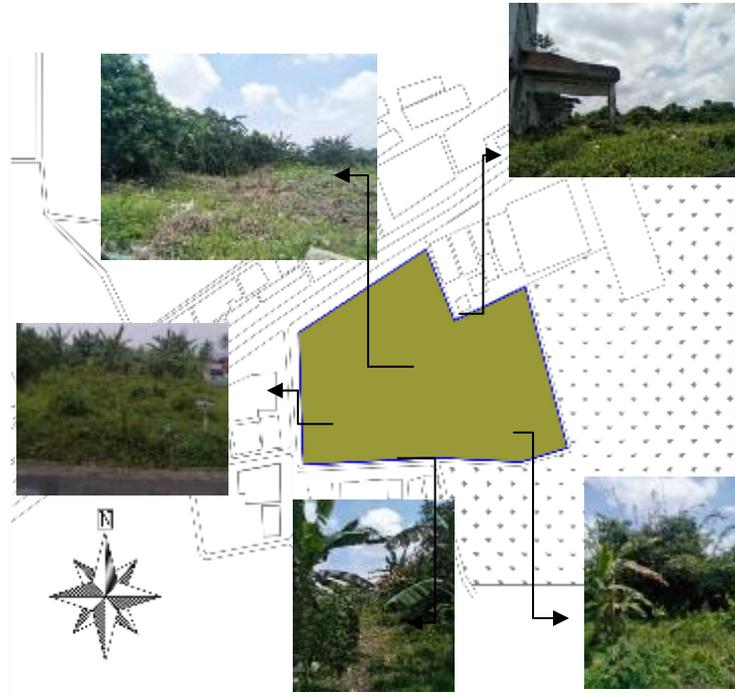


**Gambar 3. 9.** Jaringan Listrik di luar Site

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

### 3.2.5. Vegetasi

Vegetasi yang terdapat di dalam site memiliki jenis yang beragam, mulai dari rumput alang-alang, pohon pisang, pohon singkong, bambu, dan pepohonan.



**Gambar 3. 10.** Vegetasi sekitar Lahan

**Sumber:** Dokumentasi Kelompok, 2020

### 3.2.6. Analisa *View In* dan *View Out*

Utilitas, perlu untuk mewujudkan aspek visual baik dari dalam ke luar bangunan, maupun dari luar ke dalam bangunan.

#### A. *View Out*

*View out* yang pertama dapat dikembangkan yaitu dari dalam ke luar bangunan. Untuk menjadi *view* utama terletak pada area depan bangunan yang memiliki pemandangan berupa pertokoan dan jalan utama. Dengan adanya pertokoan dan jalan utama, pada saat malam hari dapat terlihat keindahan lampu pertokoan dan lampu dari tiang listrik dari atas bangunan lantai 4. Sehingga hal ini dapat menjadi ketertarikan tersendiri bagi pengunjung untuk dapat menikmati pemandangan dan merasakan ketenangan.



**Gambar 3. 11.** View Out Bangunan

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

#### B. *View In*

*View in* pada lahan yang perlu di kembangkan terdapat di bagian depan (Utara), karena di area tersebut berada tepat di depan jalan utama Pangeran Antasari. Sehingga perlu menciptakan keindahan fasad, supaya dapat menarik perhatian para pengunjung. Dengan menghadirkan tampak fasad bangunan yang sebagus mungkin dengan memperhatikan penghawaan serta pencahayaan, supaya memperoleh bentuk yang sesuai dengan fungsinya dan mencirikhaskan bangunan *Lifestyle Center*.

Kemudian perlu adanya bagian dalam bangunan untuk dikembangkan, yaitu pada bagian kiri (Barat). Pada area tersebut terdapat jalan yang bisa melihat bagaimana fasad bangunan *Lifestyle Center*, sehingga perlu adanya fasad yang indah agar mampu menarik minat pengunjung untuk datang.



**Gambar 3. 12.** View In Bangunan

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

f. Keadaan di dalam Site

Keadaan yang terdapat di dalam site, menjadi tempat untuk pembuangan sampah bekas seperti kayu, ban bekas kendaraan, serta sampah-sampah lainnya. Hal ini sangat menunjukkan bahwa lahan tidak terawat.



**Gambar 3. 13.** Pembuangan sampah kayu

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021



**Gambar 3. 14.** Pembuangan bekas, sampah Ban

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021

### 3.2.7. Peraturan Setempat

#### A. Tinggi Bangunan Gedung

Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1.2 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

(PERDA BANDAR LAMPUNG No.07 Tahun 2014 (Pasal 34))

#### B. KLB (Koefisien Lantai Bangunan) dan KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

Pada pasal 25 Berdasarkan peruntukan lokasi pada zona disebutkan bahwa *Lifestyle Center* termasuk ke dalam Zona III, yaitu untuk bangunan gedung komersial, perumahan, pemerintahan, fasilitas pendidikan, ibadah, perdagangan, fasilitas kesehatan, sosial, dan budaya.

Pada zona III, berdasarkan Intensitas bangunan gedung disebutkan bahwa KDB untuk rumah tinggal minimal sekitar 30% hingga 50% dan maksimum 60% untuk bangunan lainnya. Sedangkan KLB minimal 1.5 untuk rumah tinggal minimal dan 2.4 untuk bangunan lainnya.

(PERDA Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 Tentang RTRW Tahun 2011 – 2030)

#### C. KTB

Deret intensitas pada bangunan memnafaatkan ruang dengan tingga KDB sekitar 50% (lima puluh persen), ketinggian bangunan paling tinggi yaitu 4 lantai dengan 2,0 ketinggian KLB yang digunakan. 30% (tiga puluh persen) adalah KDH yang dapat digunakan dan paling tinggi 55% ( lima puluh lima persen) KTB yang dapat digunakan.

Analisa :

KTB:  $55\% \times 12,000 \text{ m}^2 = 6,600 \text{ m}^2$

(Klasifikasi Bangunan Gedung, Pasal 8, (ayat 5) dan (ayat 6) tentang klasifikasi ketinggian bangunan gedung)

#### D. Persyaratan untuk Menentukan Tapak Perdagangan dan Jasa

Berdasarkan peraturan Menteri PU Nomor 17/PRT/M/2009 tanggal 23 juli 2009 yaitu:

1. Bangunan tidak boleh berada pada kawasan rawan bencana dan kawasan yang dilindungi.
2. Lokasinya harus mudah dijangkau serta letak yang strategis.
3. Melengkapi fasilitas umum seperti kantor polisi, tempat parkir umum, kantor pemadam kebakaran, tempat ibadah, air bersih serta tempat sampah harus ada . Isu Terkait Tapak

Berdasarkan analisis tapak yang telah dibahas dapat diambil beberapa isu terkait tapak sebagai berikut:

A. Kebisingan Di Sekitar Site

Agar tidak terjadinya kebisingan yang berasal dari luar ke site maupun site ke luar, mengurangi kebisingan dengan membuat bangunan yang menjorok ke area dalam site, karena area belakang site merupakan permukiman penduduk atau dapat diatasi juga dengan vegetasi jenis perindang dan barrier.

B. Jalur Masuk Utama (Main Entrance)

Main Entrance terdapat di depan jalan raya (Jalan Pangeran Antasari), untuk menghindari kemacetan yang terjadi di jalan raya maka bisa diatasi dengan membuat multi-entrance pada sisi site.

C. Sirkulasi Luar Tapak Bangunan

Mengimplementasikan sistem openair berupa bangunan yang terpisah pisah maupun bangunan yang menyatu tetapi memiliki sirkulasi dan sistem yang terbuka dengan udara luar. Pada sirkulasi tapak dibuat simpul-simpul atau elemen yang berfungsi sebagai orientasi lainnya. Bentuk sirkulasi dan ruang luar yang memungkinkan terjadi aktivitas jual beli (leasable space). Jalan utama untuk memasuki *Lifestyle Center* berada pada jalan sekunder sisi depan (Utara), dan untuk pedestrian mengelilingi site dan ruang-ruang tengah.

D. Jalur Sirkulasi Interior dalam Bangunan

Menghubungkan fungsi komersial dan beberapa ritel yang ada dengan menghadirkan koridor pada ruang terbuka untuk pejalan kaki. Memanfaatkan ruang terbuka dengan membuat persimpangan koridor sebagai penyatu massa bangunan yang berbeda arah.

Sirkulasi interior dengan adanya koridor harus mudah di jangkau dengan menggunakan papan nama ritel, sehingga memudahkan bagi pengunjung untuk mencari tempat tujuan.

E. Pedagang di area lahan

Terdapat beberapa pedagang yang berjualan di depan lahan, sebaiknya pada *Lifestyle Center* menyediakan tempat pada ruang terbuka untuk di sewakan pedagang eceran, sehingga bisa saling bekerja sama.



a)



b)

**Gambar 3. 15.** Pedagang Kaki Lima di Luar Site

**Sumber:** Dokumentasi Penulis, 2021