

BAB III ANALISIS RANCANGAN

3.1. Analisis Fungsi

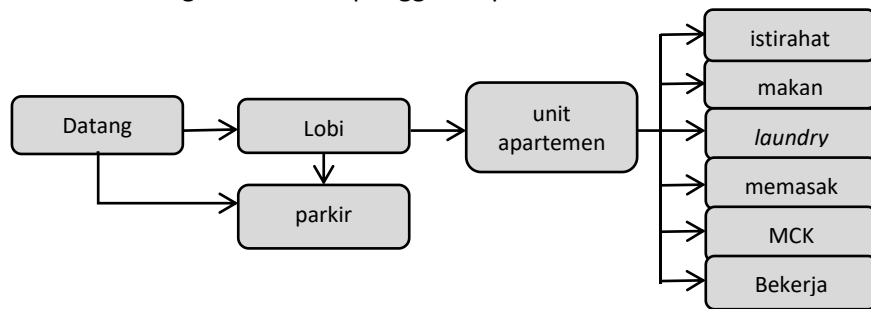
Proyek *mixed use building* ini memiliki 3 fungsi utama yaitu sebagai fungsi hunian dan fungsi komersial yang terdiri dari fungsi sebagai pusat perbelanjaan dan fungsi *co-working space* sebagai tempat bekerja. Ketiga fungsi tersebut dapat dianalisis berdasarkan kegiatan pengguna pada masing-masing fungsi.

3.1.1. Apartemen

Kegiatan penghuni apartemen merupakan kegiatan yang biasa dilakukan oleh pengguna hunian pada umumnya yaitu: makan, minum dan tidur sesuai dengan kebutuhan primer manusia. Tamu apartemen adalah pengunjung apartemen dengan rentang waktu yang cukup singkat namun tetap dapat menggunakan fasilitas yang ada dalam apartemen. Penghuni apartemen dan pengunjung apartemen memiliki akses pintu masuk yang berbeda. Perbedaan akses pintu masuk tersebut bertujuan untuk menjaga privasi penghuni apartemen supaya meminimalisir kontak langsung dengan pengunjung apartemen, pengunjung kantor sewa dan pengunjung *mall*. Adapun tamu apartemen akan diarahkan ke area *lobby* apartemen.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan manusia terhadap barang dan jasa dalam masa *covid-19* sekarang ini, mengharuskan manusia mengubah gaya hidup yang semakin berbeda dengan gaya hidup sebelumnya. Terlihat pada perubahan manusia pada sistem jual beli, dimana manusia cenderung akan menggunakan jasa jual beli *online* dengan bantuan jasa kurir. Oleh sebab itu, akan disediakan suatu ruangan berupa ruangan penitipan paket bagi penghuni apartemen, sehingga penghuni apartemen tidak harus turun untuk mengambil paket. Semakin padatnya kegiatan penghuni apartemen menjadi salah satu faktor utama kurangnya waktu penghuni untuk melakukan aktivitas dasar seperti mencuci dan merawat anak, sehingga apartemen akan lebih baik apabila difasilitasi dengan fasilitas *laundry* dan penitipan anak. Tingginya permintaan kebutuhan akan rekreasi dan hidup sehat, sehingga apartemen akan difasilitasi dengan kolam renang, area olahraga dan taman khusus untuk pengguna apartemen.

Berikut adalah diagram sirkulasi pengguna apartemen.



Gambar 3.1. Diagram sirkulasi pengguna apartemen

Adapun identifikasi aktivitas dan fungsi pada apartemen adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1. Tabel analisis kegiatan pengguna apartemen

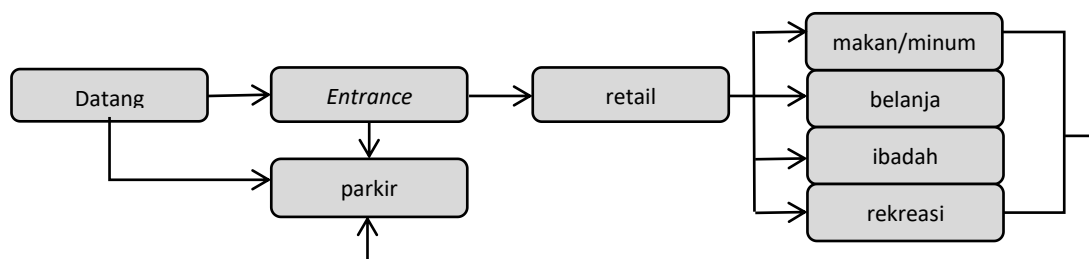
No.	Bentuk Kegiatan	Lingkup Kegiatan	Kebutuhan Ruang			
1.	Fungsi Utama Hunian	Tidur, makan, Buang Air	Unit apartemen			
2.	Penerima	Penerima	<i>Lobby</i>			
3.	Fungsi Pendukung	Olah raga	kolam renang			
			Ruang ganti			
			KM/WC			
			<i>Area Fitness</i>			
			Ruang bermain anak			
		Penitipan Anak	Ruang administrasi			
			Ruang istirahat			
			Ruang Penitipan Paket			
			4.	Fasilitas pengelola	Koordinasi Pengelolaan	Ruang <i>Manager</i>
					Administrasi Pengelolaan	Ruang administrasi
Ruang rapat						
Ruang keuangan						
Promosi apartemen	Ruang humas					
Pemelihara kebersihan	Ruang <i>Cleaning servise</i>					
	Gudang					
	Ruang Sampah					
	Pengamanan apartemen	Ruang Kontrol				
Ruang <i>security</i>						

3.1.2. Pusat Perbelanjaan

Aktivitas yang dilakukan pada pusat perbelanjaan adalah berbelanja, bermain, berjalan-jalan ataupun *refreshing* serta makan dan minum. Aktivitasnya juga bisa dilakukan di area luar bangunan seperti bermain di taman. Dengan adanya *pandemic covid-19*, kebiasaan manusia pun sedikit demi sedikit berubah, misalnya dalam hal kebiasaan belanja. Manusia kini telah berubah ke sistem jual beli yang dilakukan secara *online*. Oleh karena itu, retail dan *mall* yang ada harus menyesuaikan terhadap adanya perubahan tersebut. Sebuah *mall* tidak hanya bersifat konvensional lagi tetapi harus dapat menampung proses-proses pengepakan barang-barang yang dijual secara online, serta penyimpanan barang sebelum diteruskan kepada penerima. Oleh karena itu, maka dibutuhkan ruangan berupa ruang-ruang pengepakan dan ruang penyimpanan paket.

Aktivitas karyawan masih tetap berjalan dan akan disediakan ruangan khusus untuk karyawan sebagai tempat istirahat bagi para karyawan *mall*. Pusat perbelanjaan harus menyesuaikan kebutuhan manusia akan ruang terbuka supaya manusia tidak terasa terisolasi dan manusia bisa merasa lebih leluasa dalam berbelanja sehingga pusat perbelanjaan akan bersifat lebih terbuka.

Adapun identifikasi aktivitas dan fungsi pada pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:



Gambar 3.2. Diagram sirkulasi pengguna *shopping mall*

Tabel 3.2. Table analisis kegiatan pengguna pusat perbelanjaan

No.	Bentuk Kegiatan	Lingkup Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1.	Transaksi dan distribusi	Jual Beli	Ruang Penjualan
		Promosi	Etalase
		Penyediaan Barang	Ruang <i>Display</i>
		Penyimpanan Barang	Gudang
		Pengepakan	Ruang Pengepakan
		Pembayaran	Kasir
2.	Pengelolaan	Managemen	Ruang-ruang kantor

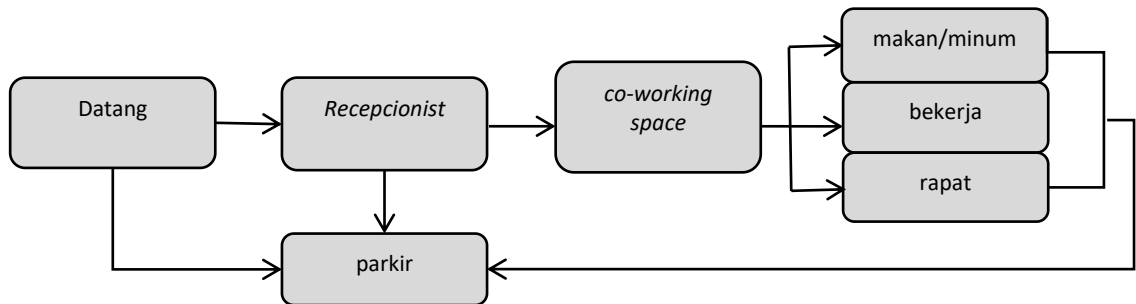
No.	Bentuk Kegiatan	Lingkup Kegiatan	Kebutuhan Ruang
3.	Servis	Operasional	Ruang rapat
			Ruang Administrasi dan Keuangan
			Ruang Istirahat karyawan
			Ruang-ruang administrasi
			Ruang Keamanan
			Ruang Karyawan
		Pemeliharaan	Ruang ME
			Ruang-ruang utilitas
			Ruang Kontrol
			Gudang
			Ruang Karyawan
		Buang air kecil/air besar	Toilet wanita
			Toilet pria
			Laktasi
			Janitor
		Ibadah	Mushola

3.1.3. Co-Working Space

Pengguna *co-working space* adalah pekerja yang beraktivitas di *co-working space* dengan jangka waktu yang cukup singkat. Pekerja dapat dengan santai bekerja dengan adanya penambahan fasilitas berupa tempat makan dan tempat ibadah. Pengguna *co-working space* difasilitasi dengan ruangan-ruangan yang dapat disewa menurut kebutuhan penyewa, baik kebutuhan individu maupun kebutuhan kelompok yang membutuhkan ruangan yang lebih luas seperti untuk kegiatan rapat. Adapun pengguna *co-working space* sebagian bekerja secara individu, sebagian lagi bekerja secara berkelompok. Pekerja-pekerja tersebut juga sebagian ingin bekerja di tempat yang lebih privat dan sebagian lagi ingin bekerja di tempat yang lebih terbuka. Oleh karena itu, ruangan-ruangan dalam *co-working space* dibagi berdasarkan tingkatan *space* kebutuhan ruang dari ukuran yang lebih kecil hingga *space* dengan ukuran yang lebih luas. Ruangan dalam *co-working space* juga terdiri dari ruangan yang lebih privat yang diberikan sekat sebagai pembatas ruangan. Terdapat juga ruangan terbuka yang dapat digunakan oleh pekerja yang ingin bekerja dengan nuansa luas dan tak terbatas. Faktor lain

yang harus diperhatikan dalam perancangan *co-working space* adalah faktor *pandemic covid-19*, dimana para pekerja diharuskan untuk bekerja dengan protokol kesehatan dan *social distancing*, sehingga *space* harus didesain sesuai dengan protokol kesehatan dengan sistem sirkulasi yang lebih terbuka

Berikut adalah diagram sirkulasi pengguna *co-working space*:



Gambar 3.3. Diagram sirkulasi pengguna *co-working space*

Adapun identifikasi aktivitas dan fungsi pada pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3. Tabel analisis kegiatan pengguna *co-working space*

No.	Bentuk Kegiatan	Lingkup Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1.	Fungsi Utama	Bekerja	<i>Dedicated desk</i>
			<i>Private office</i>
			<i>HotDesk</i>
			<i>Saloon</i>
		Rapat	<i>Meeting Room</i>
2.	Fungsi Pendukung	Makan/Minum	<i>Pantry</i>
			<i>Lounge</i>
		Bersantai	<i>Phone Booth</i>
		Bersantai	<i>Chatting Booth</i>
		MCK	<i>Toilet</i>
		Penyimpanan	<i>Storage</i>
		Ibadah	<i>Mushola</i>
		Print dan Scan	<i>Printing Room</i>
			<i>Scan Room</i>

3.2. Analisis lahan

Lahan proyek berlokasi di Jl. Raden Inten, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia dengan titik koordinat 5°25'04.9"S Lintang Selatan 105°15;28.1'E Bujur Timur. Luas lahan pada proyek *mixed use building* yang akan dibangun adalah kurang lebih 1,09 Ha. Lahan memiliki lokasi yang cukup strategis dan berdekatan dengan berbagai objek penting di Kota Bandar Lampung. Bagian timur lahan merupakan lokasi Taman Gajah Bandar Lampung, sedangkan bagian barat daya lahan merupakan lokasi Tugu Adipura. Adapun area utara dan selatan lahan merupakan lokasi pertokoan sedangkan pada bagian barat lahan terdapat bangunan hotel.



Gambar 3.4. Peta Lahan

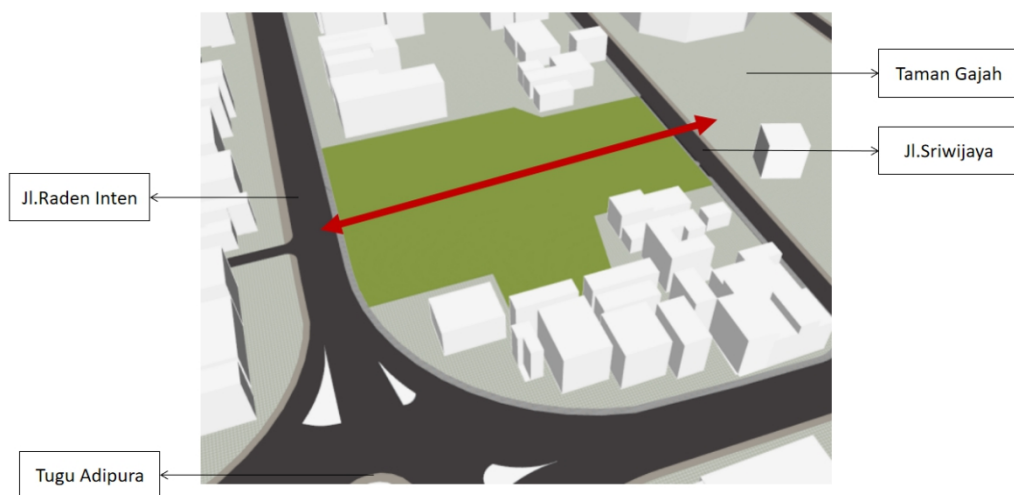
3.2.1. Bangunan Eksisting



Gambar 3.5. Data lingkungan sekitar

Data:

Terdapat beberapa jenis bangunan di sekitar tapak yaitu toko/komersial (perdagangan dan jasa), tempat penginapan/hotel, sekolah, ruang terbuka, tempat ibadah, tempat kesehatan dan lain sebagainya. Ruang terbuka Taman Gajah terletak di bagian barat lahan, sedangkan pada area timur lahan merupakan area komersial dan area padat lalu lintas.



Gambar 3.6. Analisis bangunan sekitar

Respon:

Adanya Taman Gajah sebagai area publik di area tersebut menjadi salah satu daya tarik bagi *mixed use building*. Sebagai respon dari hal tersebut, maka dari area Taman Gajah tersebut ke area jl. Raden Inten diberikan jalur pejalan kaki yang dapat memotong lahan sehingga pengunjung *mixed use building* dapat berinteraksi dengan mudah dengan area Taman Gajah dan Tugu Adipura.

3.2.2. Akseibilitas



Gambar 3.7. Data lingkungan sekitar

Data:

Bagian timur lahan merupakan Jl. Raden Inten dengan sistem 1 jalur lalu lintas dan ukuran lahan yang cukup luas yaitu 12 m. Pada Jl. Raden Inten terdapat juga lampu lalu lintas yang memungkinkan terjadinya kemacetan yang tinggi pada area tersebut. Pada area barat lahan terdapat Jl. Sriwijaya dengan ukuran lahan 8 m.



Gambar 3.8. Analisis aksesibilitas

Respon:

Area pintu masuk untuk area *basement* diletakkan di bagian Jl. Raden Inten karena Jl. Raden Inten merupakan area ramai pengunjung dengan kapasitas jalan yang lebih besar. Pada area tersebut juga terdapat bangunan komersial lain yang mendukung untuk peletakan area pintu masuk komersial pada area tersebut. Pintu keluar lahan diletakkan di area Jl. Sriwijaya untuk menanggapi adanya lampu lalu lintas yang ada pada area Jl. Raden Inten tersebut. Area *entrance* diletakkan pada kedua sisi lahan agar pejalan kaki dapat mencapai lahan pada kedua sisi lahan dengan mudah.

3.2.3. Peraturan Setempat

Berdasarkan peraturan daerah kota Bandar Lampung No.10 tahun 2011 tentang (Rencana Tata Ruang Wilayah) RTRW Kota Bandar Lampung pasal 52 ayat (2) menyatakan bahwa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk wilayah dengan kepadatan penduduk sedang adalah 60-75 % dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah 25 - 40 %. Berdasarkan peraturan daerah Provinsi Lampung No. 21 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung pasal 26 ayat (2)b menyatakan bahwa Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk bangunan gedung maksimum 2,4.

Tabel 3.4. Tabel peraturan setempat

Analisi Aspek Legal	
Luas Lahan Kotor	10900 m ²
KDB (60%)	6540 m ²
KLB (2,4)	26160 m ²
KDH (40%)	4360 m ²
Jalan Raden Inten	
GSB	7 m
GSI	12 m
Jalan Sriwijaya	
GSB	5 m
GSI	8 m

Berdasarkan tabel peraturan setempat di atas, maka bangunan akan dirancang dengan maksimal luasan lantai adalah sebesar 26160 m² dengan perbandingan KDB dan KDH adalah sebesar = 60% : 40 %.