

BAB 3

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Fungsi

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

Dalam menentukan kebutuhan dan spesifikasi ruang di *lifestyle center* tentunya dapat dianalisis dari berbagai macam kegiatan pengguna. Dari hasil analisis didapat kegiatan dan pengguna, yaitu sebagai berikut :

➤ Belanja

Belanja adalah jenis kegiatan utama, terdapat anchor mall, retail besar sedang dan kecil, serta restaurant dan co working space.

- Pengunjung

Kegiatan pengunjung pada area belanja meliputi makan, berbelanja, melihat lihat, melakukan transaksi, mencoba pakaian dan lain sebagainya.

- Pekerja

Kegiatan pekerja pada area maintenance meliputi menjaga kasir, menjaga ketertiban, melakukan maintenance.

- Penyewa retail

Kegiatan penyewa retail meliputi membereskan toko, mengecek stok barang, mengorganisir staff.

➤ Service

Jenis kegiatan yang terjadi meliputi maintenance . MEP, janitor, toilet, mushola, ruang keamanan, ruang teknisi, dan parkir

- Pekerja

Kegiatan pekerja meliputi menjaga ketertiban, mengecek CCTV, menertibkan dropoff membersihkan fasilitas.

➤ penunjang
 penunjang adalah ruang yang mengintegrasikan agar setiap ruang dapat terkordinasi dengan baik, adapun jenis ruangnya yaitu kantor pengelola, ATM, kantin pekerja, ruang kumpul.

- Pengurus mall

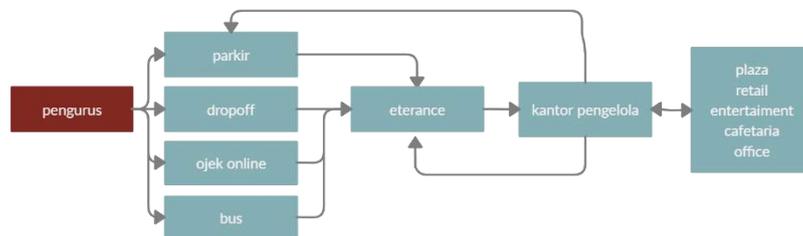
Kegiatan yang terjadi yaitu, mengurus administrasi lifestyle center, dan mengecek stok barang, dan lain sebagainya.

➤ Rekreasi

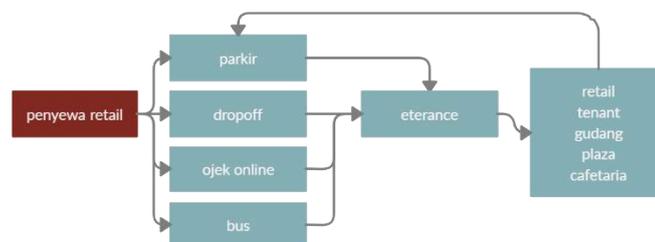
Rekreasi adalah ruang yang dijual untuk meningkatkan jumlah pengunjung lifestyle center, dalam hal ini berupa bioskop, bookstore, ruang terbuka publik berupa amphitheater dan taman , dan sanggar tari lampung.

- Pengunjung

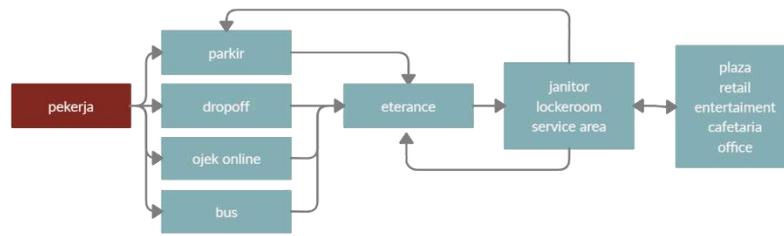
Kegiatan yang dilakukan pengunjung lifestyle center, berupa menonton, membeli snack, membaca buku, melihat pertunjukan seni, berkumpul dan mengobrol.



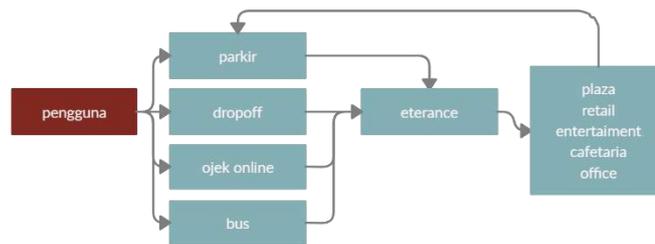
Gambar 3 bubble aktivitas pengelola



Gambar 3 bubble aktivitas penyewa retail



Gambar 3 bubble aktivitas pekerja



Gambar 3 bubble aktivitas pengunjung

3.1.2 Segmentasi pasar

Sebagai bangunan komersial, lifestyle center tentu memiliki target pasar yang dituju dalam upaya komersil. Dari hasil analisis didapat beberapa segmentasi pasar yang dituju yaitu sebagai berikut :

➤ Millennials

Menunjuk pasar millenials dianalisa cocok dengan fakta bahwa bonus demografi (Bappenas.go.id) pada 2030-2040, yakni jumlah penduduk usia produktif (berusia 15-64 tahun) lebih besar dibandingkan penduduk usia tidak produktif (berusia di bawah 15 tahun dan di atas 64 tahun).

➤ Menengah atas

Pasar menengah keatas ditunjuk dengan studi jenis retail sekitar site menysar pasar menengah atas seperti mixology, pizza hut, dll. Selain itu dipertimbangkan dari jenis pemukiman sekitar yang punya tingkat ekonomi menengah atas.

3.1.3 Isu Terkait Fungsi

Terdapat beberapa isu terkait fungsi pada lifestyle center;

1. Fungsi utama lifestyle center sebagai area rekreasi dan berbelanja harus dapat terwadahi dengan baik.
2. Penentuan konfigurasi ruang retail harus seimbang dan menguntungkan bagi penjual
3. Denah pada arearetail harus mempertimbangkan ruang positif dengan pencapaian yang baik sebagai sarat utama ruang retail life style center.
4. penyesuaian penempatan area rekreasi sebagai strategi pergerakan pengguna lifestyle center

3.2 Analisis Tapak

3.2.1 Analisis lahan



Gambar 3. 1 Lokasi lahan

Sumber : google maps

Lokasi : JL P. Antasari, No. 13, Tj. Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Lampung 35122. (5°24'14.9"S 105°16'49.6"E.)

Batas-batas lahan :

1. Sisi depan site retail komersial.
2. Sisi samping kanan site merupakan area hijau

3. Sisi kiri site bangunan retail komersial

4. Sisi belakang site merupakan pemukiman dan persawahan

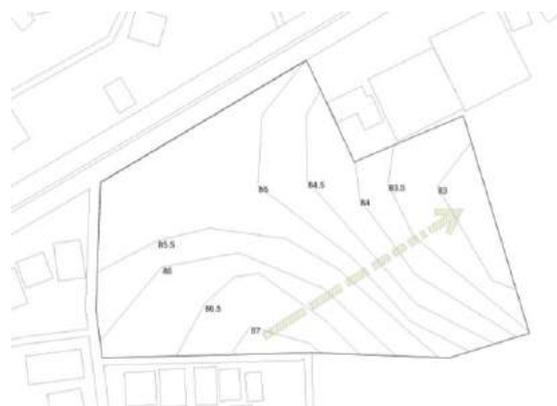
Luas lahan : 1,19 Ha

Potensi proyek : Karena lokasinya merupakan kawasan komersial, banyaknya lokasi tersebut dapat menarik perhatian masyarakat terhadap proyek living center tersebut

Permasalahan proyek : Lokasinya merupakan kawasan komersial dan banyaknya pemukiman dapat menarik perhatian masyarakat terhadap proyek Life Center. Kehadiran *lifestyle center* di pusat kota dapat menyebabkan kemacetan dan kebisingan di daerah sekitar serta adanya retail kecil temporary didepan lahan.

3.2.2 Analisis Topografi

Diketahui dari data kontur dibawah bahwa alur aliran menuju ke belakang site berbatasan daerah persawahan, akan tetapi kontur dianggap rata karna punya kemiringan yang tidak terlalu jauh berbeda.

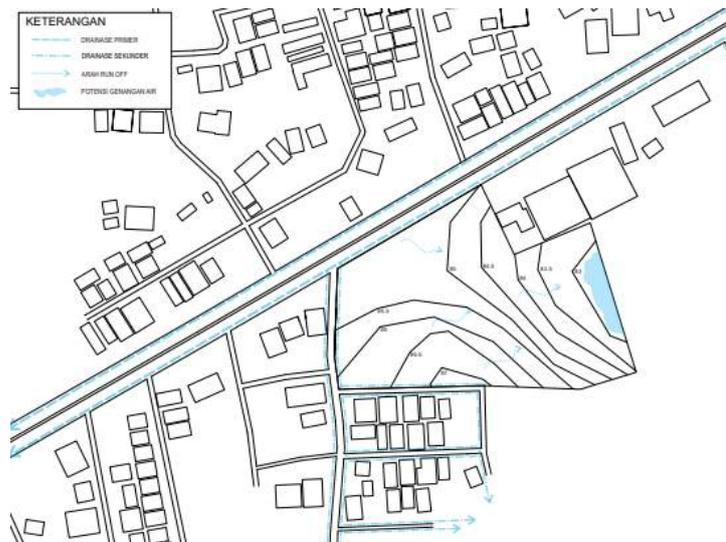


Gambar 3. 2 Peta kontur sumber analisis kelompok.



Gambar 3. 3 Potongan lahan terhadap jalan

Run off dan Drainase :



Gambar 3. 4 Analisis runoff drainase sumber analisis kelompok.

Eksisting : Kontur lahan yang semakin menurun pada area timursehingga aliran air yang berada di atas lahan menuju ke arah timur

Solusi : Area kontur paling landai dapat dimanfaatkan sebagai area resapan seperti taman ataupun kolam.

3.2.2 Analisis Iklim

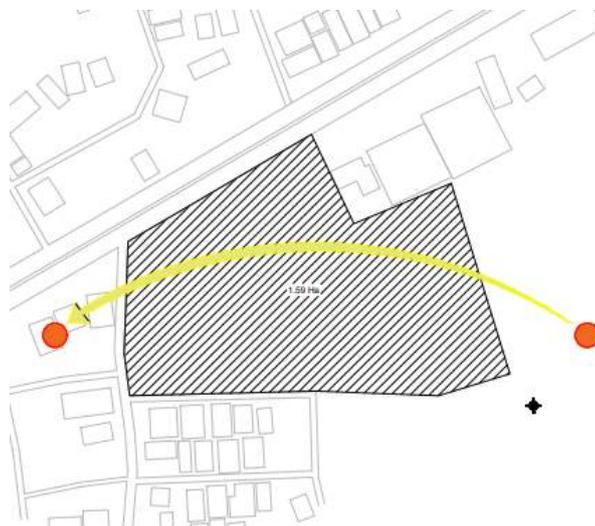
Seperti diketahui, Indonesia merupakan negara khatulistiwa dengan posisi timur-barat, dari data bmgk.go.id menunjukkan suhu minimum rata-rata 25°C di Bandar Lampung. Suhu maksimum 32°C, kelembaban rata-rata sekitar 82%, curah hujan 15 mm, tenggara barat daya, kecepatan angin maksimum 6 m/s dan kemiringan 182°C.

Tabel 3. 1 data iklim pertahun

No.	Nama jenis data pertahun	Hasil
1.	Temperature Minimal (C)	25°C
2.	Temperature 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 Makimal ()	182°

Sumber : data bmkgo.id data rata-rata terhimpun 1/1/2020 s/d 27/10/2020

Orientasi Matahari :



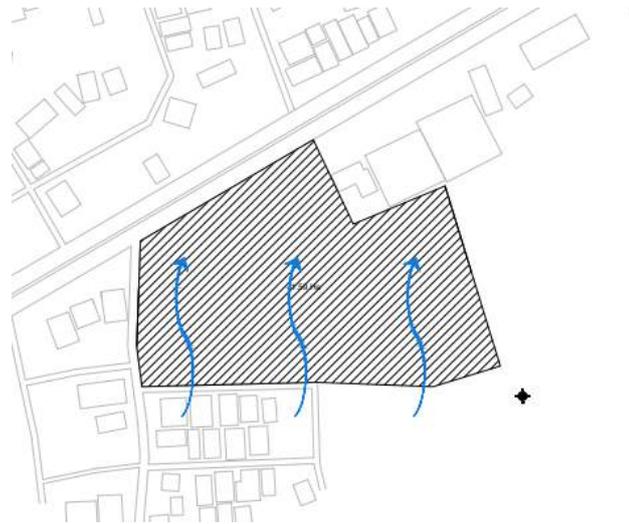
Gambar 3. 5 Analisis orientasi matahari sumber analisis kelompok.

Eksisting : Arah matahari terbit dari sisi kanan lahan ke sisi kiri lahan merupakan area terpanjang pada lahan.

Solusi :merencanakan bangunan yang menghadap utara/ selatan sehingga mengurangi silau cahaya matahari. Memberikan penghijauan

pada area timur dan barat serta penentuan zonasi service sebagai pembatas alami yang dapat mengurangi panas matahari langsung. Selain itu perencanaan massa searah dengan orientasi matahari dapat mengefisiensi energy (pencahayaan).

Arah Angin



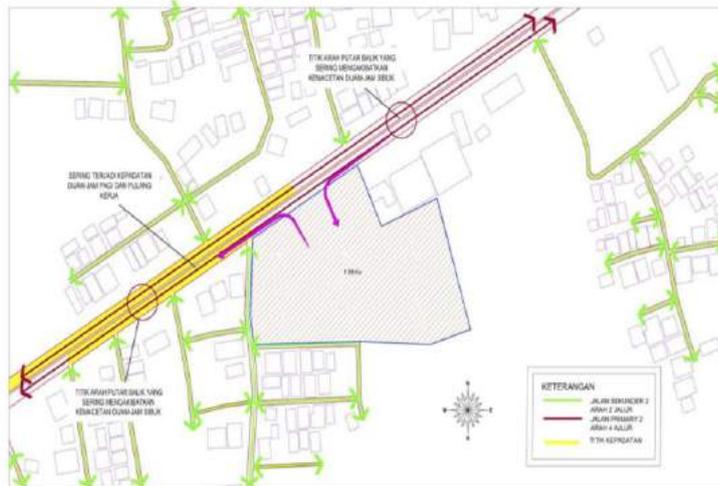
*Gambar 3. 6 Analisis arah angin
sumber analisis kelompok.*

Eksisting : Arah angin pada lahan menuju arah utara, yaitu area belakang lahan menuju area depan lahan, kecepatan angin maksimal 6 m/s (data bmkp tahun 2020)

Solusi : Area belakang lahan direncanakan dengan penghijauan maksimal sehingga dapat mereduksi angin dan memberi kesan yang lebih sejuk, dan juga perencanaan bukaan maksimal di area belakang sehingga dapat menjadikan penghawaan alami bangunan.

3.2.3 Analisis sarana

Jalan di depan lahan jalan antasari merupakan jenis jalan arteri sekunder mengintegrasikan jalan soekarno-hatta dan jalan gajah mada, hal tersebut dinilai sangat baik, karna menimbulkan kemungkinan-kemungkinan pasar (pengguna) yang baru. Di sisi lain, jalan di sebelah kiri tanah adalah Jalan Salam, jalan yang menghubungkan desa-desa sekitarnya.



Gambar 3. 7 Analisis sirkulasi sumber analisis kelompok.

Eksisting: Jalan antasari merupakan jalan dua arah empat jalur, disekitar lahan terdapat dua titik arah puatar balik, yang memungkinkan kemacetan pada jam-jam aktif.

Solusi : letak jalur masuk dan keluar lahan harus diperhatikan, supaya meminimalisir penumpukan ketika memasuki lahan, dan juga membuat drop off dengan luasan yang lebar sehingga tidak mengganggu jalan saat menurunkan penumpang.

3.2.4 Analisis vegetasi

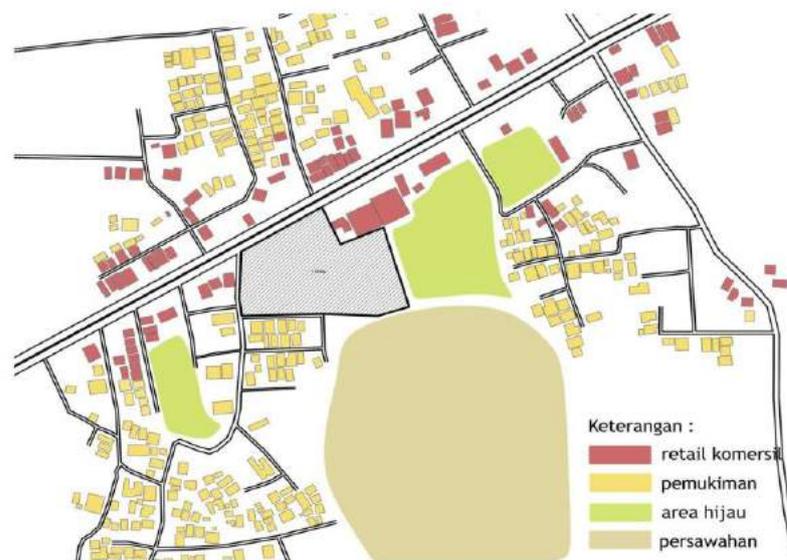


Gambar 3. 8 Analisis vegetasi sumber analisis kelompok.

Eksisting: kondisi lahan yang ada didominasi rumput liar dan tanaman eksisting yang tidak dapat dipertahankan seperti pisang dan semak belukar, adanya beberapa tanaman pembatas yang membatasi dengan jalan.

Solusi: mengihalnkan tanaman tidak dapat dipertahankan, dana menggantikan dengan tanman dan area resapan, penanaman tanaman dapat membantu area menjadi lebih sejuk, sedangkan pada area depan tanaman pembatas teteap dipertahankan dengan desain yang menyesuaikan tanaman eksisting.

3.2.5 Analisis Bangunan Eksisting dan Rencana Kedepan



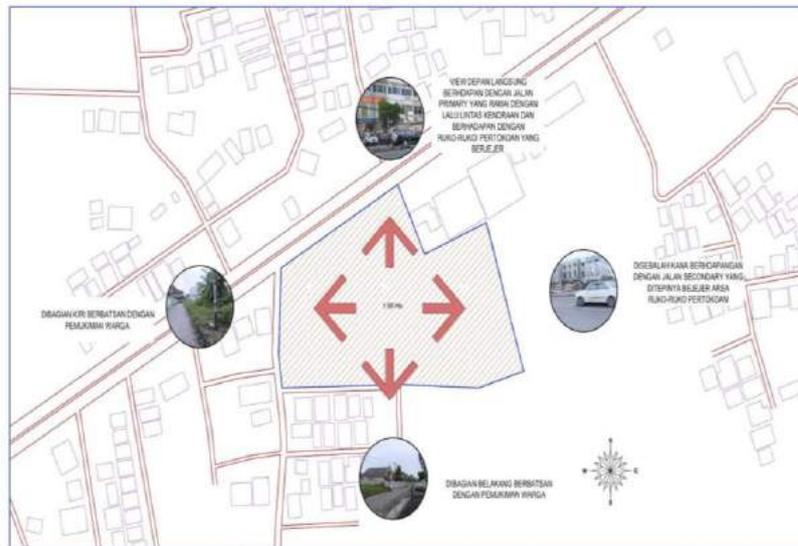
Gambar 3. 9 Analisis aktivitas sekitar sumber analisis kelompok.

Eksisting : bangunan sekitar merupakan area zonasi perdagangan yang sangat berpotensi, berbatasan dengan zonasi pemukiman yang menjadi potensi pasar yang baik, area hijau dan persawahan mendi potensi view yang dapat dimaksimalkan.

Solusi: Mengarahkan muka bangunan pada depan lahan sebagai respon retail yang harus menarik,menempatkan area ruang publik/area hijau sesuai dengan kebutuhan di area depan sebagai

area penyambutan, dibelakang lahan sebagai pembatas terhadap area pemukiman. Memanfaatkan adanya sawah sebagai view bagian belakang *lifestyle center*.

3.2.6 Analisis Aspek Visual



Gambar 3. 10 Analisis view atau visibilitas sumber analisis kelompok.

Eksisting : view positif yang terjadi pada lahan hanya terdapat area depan yaitu view jalan antasari dan area belakang yaitu area sawah.

Solusi: membuat taman baru sebagai view baru yang mendukung lifestyle center, menutup area dengan view negatif dengan mengurangi bukaan penanaman tanaman pembatas, ataupun penempatan zonasi servis dan penunjang yang kurang membutuhkan view.

3.2.7 Peraturan Setempat

Lahan yang berada di Bandarlampung memungkinkan peraturan yang digunakan merupakan peraturan daerah dan peraturan kementerian pekerjaan umum :

A. Peraturan terkait GSB dan KLB

- Garis Sempadan Bangunan (GSB) jenis jalan depan lahan jl.antasari merupakan jalan arteri sekunder spesifikasi lebar 18 meter serta jalan salam dengan spesifikasi lebar 3 meter

sehingga garis sempadan yang ditetapkan yaitu; pada muka site lebar 9 meter dan pada samping kiri site 2 meter.

- Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Berdasarkan pasal 25 perencanaan lokasi letak zona dan peruntukan menunjukkan bahwa Lifestyle center termasuk ke dalam Zona III, yaitu untuk perumahan, bangunan gedung komersial, ibadah, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, sosial, budaya, dan pemerintahan. Berdasarkan Intensitas bangunan gedung pada Zona III, yaitu KDB komersial maksimum 60%, dan KLB peruntukan bangunan komersial maksimum 2,4. Maka Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 2,4.

B. Peraturan terkait KDB dan KDH

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Sesuai dengan Perda Kota Bandar Lampung pasal 1 ayat 27 menyatakan bahwa kawasan industri adalah kawasan yang diperuntukan bagi pengembangan industri beserta fasilitas penunjang dengan koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% yaitu 0.72Ha.
- Koefisien Dasar Hijau (KDH), Pada PERDA BANDAR LAMPUNG 2011, diwajibkan untuk pengadaan RTH ada bangunan privat maupun publik (KDH) dengan spesifikasi minimum 20% untuk bangunan publik serta 10% untuk bangunan yang bersifat privat. Untuk bangunan lifestyle center maka KDH yang digunakan sebesar 20% yaitu 0,318 Ha.

C. Peraturan persyaratan teknis kebakaran

- Dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran mengenai pintu darurat Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan BAB 3 Sarana Penyelamatan 3.13.1.33 - 3.13.1.37 :
 - 1) Bangunan dengan proteksi system springkeler harus menyeluruh, dan jarak keluar harus minimal sepertiga panjang diagonal maksimum bangunan atau jarak maksimal sejauh 33 meter.

- 2) Jalur keluar darurat yang dihubungkan dengan koridor harus memiliki ketahanan terhadap api selama satu jam, guna waktu dalam penyelamatan korban.
- 3) Dalam bangunan disyaratkan setidaknya memiliki 2 pintu keluar darurat, yang ditempatkan pada titik terjauh dari bangunan, sehingga apabila terjadi pemutusan jalur masih terdapat jalur alternatif jalur pintu darurat.

- Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan BAB 3 Sarana Penyelamatan pasal (3.5.1) ayat (2.a) tentang Eksit : Dinding pemisah harus mempunyai tingkat ketahanan api sekurang-kurangnya 1 jam apabila eksit menghubungkan tiga lantai atau kurang.
- Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan BAB 3 Sarana Penyelamatan pasal (3.5.1) ayat (4) tentang Eksit : Bukaannya dalam pemisah harus dilindungi oleh pasangan konstruksi pintu kebakaran yang dipasang dengan penutup pintu memenuhi standar yang telah ada.
- Tangga Darurat Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2008 bab 1 no 69 yaitu bangunan gedung harus disediakan sarana vertikal selain lift, seperti tangga darurat. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk penyelamatan bila terjadi kebakaran.

D. Peraturan persyaratan teknis proteksi kebakaran

- Menurut Peraturan Daerah Provinsi Lampung No 21 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pasal 17 bagian kedua tentang Arsitektur Bangunan Gedung dan Kearifan Lokal :
 - 1) Arsitektur bangunan gedung yang dibangun dengan kaidah tradisional harus dipelihara dan dipertahankan kemurniannya

pada bangunan lama dan/atau bangunan gedung adat untuk tujuan:

- a. Sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung,
- b. sebagai inspirasi untuk ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan- bangunan gedung.

- 2) Bangunan-bangunan gedung baru atau modern yang oleh pemerintah Kabupaten kota dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur dan atau ragam hias ornamen tradisional.

3.2.8 Analisis Isu Terkait Tapak

Didapatkan dari hasil analisis terkait tapak terdapat beberapa aspek yang harus dipertimbangkan:

1. Lokasi lifestyle center yang berada di pusat kota perlu memperhatikan jalur masuk/keluar gedung agar tidak menciptakan titik kemacetan baru.
2. Pengembangan lifestyle center harus memperhatikan topografi lahan, seperti daerah resapan dan arah aliran, agar tidak terjadi banjir di sekitar tapak.
3. pembangunan lifestyle center harus memperhatikan iklim seperti temperatur, arah angin dan sebagainya sehingga dapat menjaga kenyamanan pelanggan.
4. pembangunan lifestyle center harus memperhatikan view lahan, sehingga meningkatkan kualitas view lifestyle center.
5. Pembangunan Lifestyle Center yang berdekatan dengan desa harus mempertimbangkan privasi desa sekitarnya.
6. memperhatikan kebisingan yang ditimbulkan area pusat perbelanjaan terhadap lahan sekitar.
7. memperhatikan peraturan pemerintah kota sehingga bangunan dapat sesuai dengan citra kota, aturan setempat, keamanan dan kenyamanan masyarakat.