

## BAB III

### ANALISIS PERANCANGAN

#### 3.1 Analisis Fungsi

##### 3.1.1. Kegiatan

###### 1) Berjualan dan Berbelanja

Berdasarkan tipologi bangunannya *lifestyle center* merupakan bangunan komersil. Kegiatan utama yang dilakukan adalah transaksi jual beli dimana penyewa ritel berjualan barang yang mereka sediakan dan pengunjung yang datang dapat berbelanja sesuai kebutuhan yang ada. Kegiatan jual beli yang dilakukan beragam mulai dari jual beli barang hingga jual beli jasa. Kegiatan jual beli dilakukan oleh penyewa sebagai penjual barang/jasa dan pengunjung sebagai pembeli barang/jasa. Barang dijual meliputi kebutuhan sehari-hari, makanan, pakaian, alat elektronik, dan lainnya. Jasa yang tersedia juga beragam seperti salon, spa, foto studio, dan lainnya

###### 2) Berekreasi

Selain kegiatan jual beli, *lifestyle center* juga menyediakan hiburan sebagai kegiatan rekreasi. Contohnya seperti menonton film di bioskop, menonton live music, membaca buku, salon dan spa, gym, atau hanya sekedar berjalan santai mengisi waktu luang.

##### 3.1.2. Pengguna

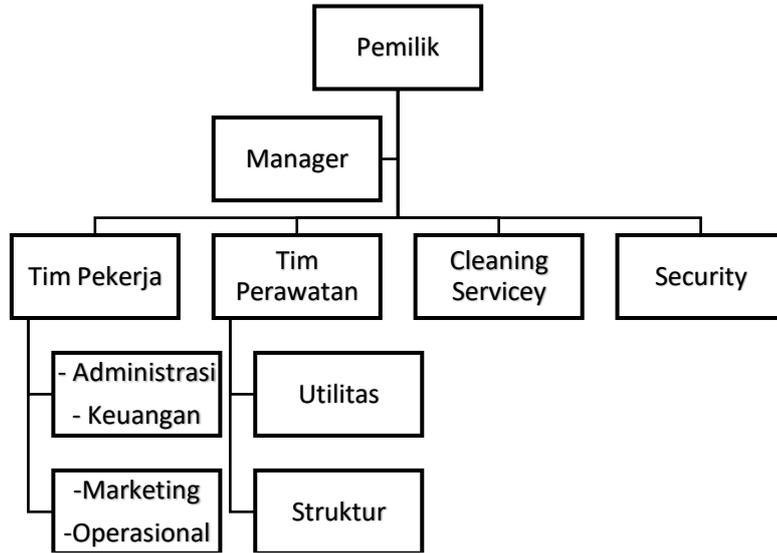
###### 1) Pengelola

Pengelola adalah individu yang tergabung dalam suatu badan yang bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan pengelolaan dan penyediaan fasilitas yang terdapat dalam pusat perbelanjaan. Pengelola terdiri dari:

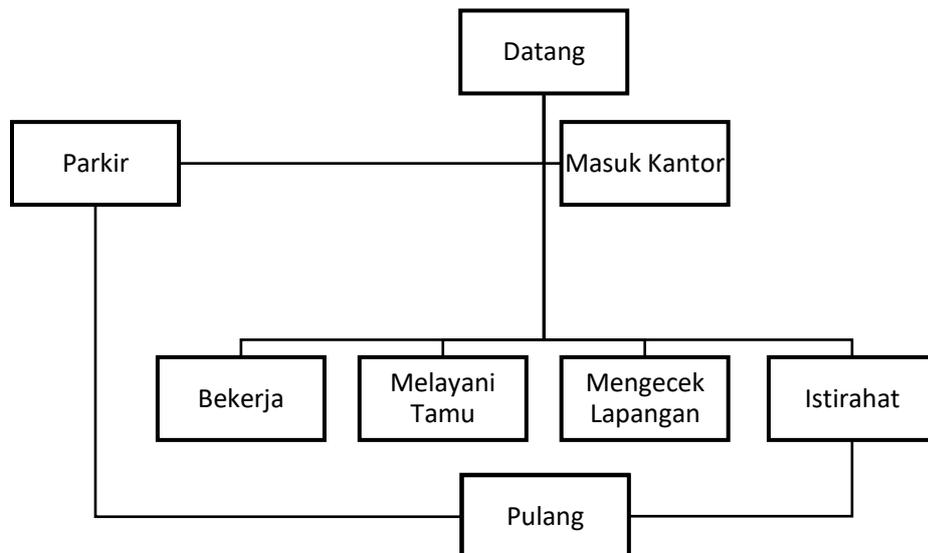
- Pemilik yaitu pihak yang paling utama dan bernilai komersil terhadap *lifestyle center*.
- Manager atau Pimpinan adalah pihak yang mengatur kegiatan pengelolaan *lifestyle center*.
- Tim Pendukung seperti bagian administrasi, keuangan, marketing, operasional, dan staff lainnya.
- Tim Perawatan Gedung bertanggung jawab terhadap perawatan gedung yang meliputi utilitas dan struktur *lifestyle center*.

- Cleaning Service mengurus segala hal yang berkaitan dengan kebersihan *lifestyle center*.
- Security bertanggung jawab terhadap keamanan lingkungan *lifestyle center* dari tindakan pencurian, perampokan, perusakan, dan lainnya.

Gambar 3.1 menjelaskan struktur pengelola *lifestyle center* dan gambar 3.2 menjelaskan alur kegiatan pengelola *lifestyle center*.



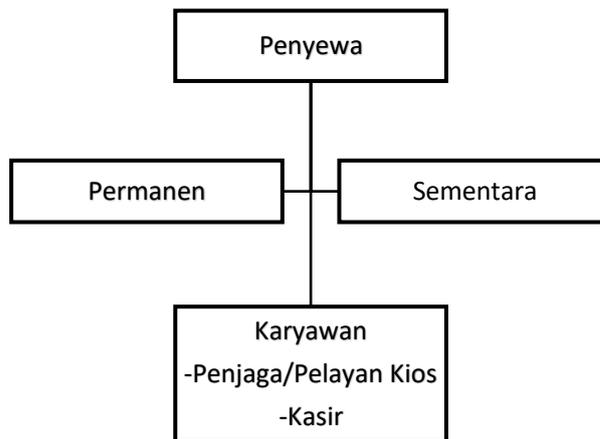
Gambar 3. 1 Struktur Pengelola



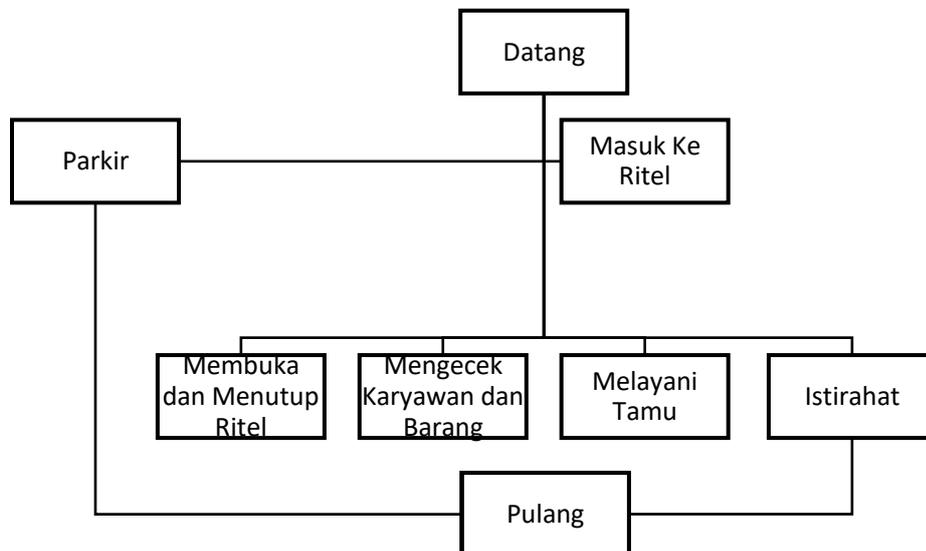
Gambar 3. 2 Kegiatan Pengelola

## 2) Penyewa

Penyewa adalah individu atau kelompok yang menyewa dan menggunakan ruang serta fasilitas yang disediakan untuk kegiatan jual barang dan jasa. Penyewa dapat bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan pengelolaan ritel yang mereka sewa. Penyewa ritel dapat bersifat permanen (membeli lahan) ataupun sementara. Gambar 3.3 menjelaskan struktur penyewa *lifestyle center* dan gambar 3.4 menjelaskan alur kegiatan penyewa *lifestyle center*.



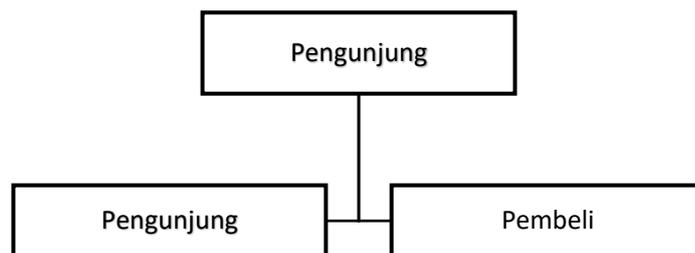
Gambar 3. 3 Struktur Penyewa



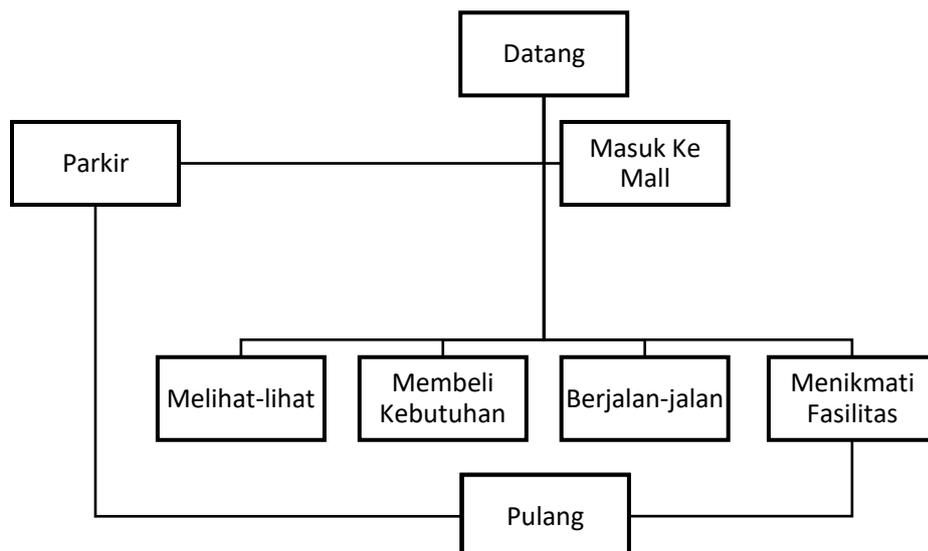
Gambar 3. 4 Kegiatan Penyewa

### 3) Pengunjung

Pengunjung adalah individu atau kelompok orang yang datang berkunjung dengan maksud tertentu. Pengunjung merupakan peran utama dari keberhasilan dibangunnya *lifestyle center*. Karena *lifestyle center* merupakan bangunan yang dibangun atas kepentingan komersil. Semakin banyak pengunjung yang datang semakin banyak keuntungannya. Kegiatan pengunjung berupa berbelanja, berekreasi, atau hanya sekedar mengisi waktu luang dengan berjalan-jalan. Gambar 3.5 menjelaskan struktur pengunjung *lifestyle center* dan gambar 3.6 menjelaskan alur kegiatan pengunjung *lifestyle center*.



Gambar 3. 5 Struktur Pengunjung



Gambar 3. 6 Kegiatan Pengunjung

## 3.2 Analisis Lahan

### 3.2.1 Lokasi



Gambar 3. 7 Peta Lokasi

Lokasi tapak terletak di Jalan Pangeran Antasari No. 13 Tanjung Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Lampung (35122). Tapak memiliki titik koordinat  $^{\circ}24'14.9''S$   $105^{\circ}16'49.6''E$  dengan luas  $\pm 1,5$  Ha. Tapak merupakan lahan kosong yang terletak dipinggir jalan, namun area belakang tapak merupakan area pemukiman yang padat penduduk. Potensi yang dapat dilihat bila dibangunnya *lifestyle center* adalah terciptanya kawasan komersil yang ramai, karena eksisting tapak juga merupakan wilayah komersil (pertokoan). Namun bila terbangunnya *lifestyle center* maka akan menambahkan keramaian pada jalan utama dan menimbulkan kebisingan baru untuk area pemukiman.

Adapun batas wilayah tapak :

- Utara : Jl. P. Antasari
- Barat : Jl. Nusa Indah
- Selatan : Gg. Salam I
- Timur : Lahan Kosong

Respon terhadap perencanaan tapak:

- Merekayasa sirkulasi dalam dan luar tapak agar tidak terjadi penumpukan kendaraan keluar masuk tapak.
- Memberikan jarak dan penghalang kebisingan dari dalam ke luar tapak.

### 3.2.2 Iklim mikro



Gambar 3. 8 Pergerakan Iklim Mikro

Respon terhadap iklim mikro dalam penerapan desain pada bangunan:

- Sisi bangunan bagian barat dan timur yang lebih banyak terkena sinar dan panas matahari diberi *secondary skin* untuk mengurangi sinar dan panas matahari yang masuk. Untuk bagian *outdoor* bisa diletakan ditengah bangunan dengan memanfaatkan bayangan bangunan sehingga tidak terlalu banyak terkenas sinar dan panas matahari.

### 3.2.3 Vegetasi



Gambar 3. 9 Vegetasi Eksisting

Respon terhadap vegetasi eksisting:

- Vegetasi eksisting tidak ada yang dapat dipertahankan karena tanaman liar tidak bisa digunakan untuk atribut ruang terbuka hijau yang baik dan indah.

### 3.2.4 Bangunan eksisting dan rencana kedepan



Gambar 3. 10 Bangunan Eksisting

Bangunan eksisting lahan terdiri dari bangunan komersil seperti *stationary*, *dealer* kendaraan, bank, *restaurant*, *cafe*, hotel, dan *guest house* serta pemukiman masyarakat.

Respon terhadap bangunan eksisting:

- Dengan adanya bangunan eksisting dapat menjadi acuan dalam penyediaan ritel terkait kebutuhan pembeli sekitar. Dan adanya pembangunan tempat komersil baru dapat menaikkan tingkat ekonomi sekitar.

### 3.2.5 Aspek visual



Gambar 3. 11 Aspek Visual Eksisting

Aspek visual yang terlihat dari lahan adalah sebagai berikut:

- Utara : Area komersil (Pushpin)
- Selatan : Permukiman warga
- Barat : Area komersil dan jalan menuju permukiman
- Timur : Tanah kosong (rumput dan tanaman liar)

### 3.2.6 Peraturan setempat

Untuk memenuhi aturan dan batasan perancangan terdapat beberapa peraturan yang digunakan seperti:

- Peraturan Daerah Provinsi Lampung No. 21 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2020.
  - Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 60% (maksimum)
  - Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 2.4 c.
  - Koefisien Daerah Hijau (KDH): 20%
  - Garis Sempadan Bangunan (GSB) dari jalan:
    - GSB pada sisi jalan arteri minimal 25 m dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 11 m dari as jalan;
    - GSB pada sisi jalan kolektor minimal 15 m dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 8 m dari as jalan;

- GSB pada sisi jalan lingkungan minimal 8 m dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 4 m dari as jalan

Respon luasan bangunan terhadap peraturan:

- KDB :  $60\% \times 15.000 \text{ m}^2 = 9000 \text{ m}^2$
- KLB :  $2,4 \times 9.000 \text{ m}^2 = 21.600 \text{ m}^2$
- KDH :  $20\% \times 15.000 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$