

BAB 3

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Pengguna dan Kegiatan

Analisis terhadap pengguna dan kegiatan akan berpengaruh dalam menentukan ruang dan sirkulasi pada rancangan apartemen. Analisis ini berguna agar tidak ada ruang yang tidak berguna ataupun kurang, sehingga nantinya rancangan apartemen akan efektif dan efisien.

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

a. Pengguna

Pengguna utama bangunan apartemen mahasiswa ini adalah penghuni yang telah membayar sewa dan secara resmi menghuni unitnya dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan untuk pengguna sekunder merupakan pengguna unit komersial pada apartemen dan juga pengunjung unit komersial yang merupakan non penghuni.

- **Mahasiswa**

Pengguna utama yang merupakan target utama pemasaran dari hunian apartemen berasal dari kalangan mahasiswa tingkat strata satu yang tempat tinggalnya jauh dari kampus, rata-rata jangka waktu mereka kuliah adalah 4-5 tahun. Umur dari pengguna mahasiswa adalah antara 19 sampai 22 tahun. Namun nantinya mahasiswa yang diprioritaskan menjadi target pemasaran adalah mahasiswa kalangan menengah ke atas yang aktivitas jual belinya cukup tinggi sehingga dapat menguntungkan unit komersial di apartemen dan juga di lingkungan apartemen.

- **Tenaga Pengajar**

Pengguna berikutnya adalah pengguna yang berasal dari tenaga pengajar yang berasal dari luar kota dan berumur sekitar 25 sampai 60 tahun, pengajar ini menetap dalam jangka waktu yang cukup lama dan terkadang membawa serta keluarganya ke kota tempatnya bekerja. Sehingga kemungkinan besar mereka akan membutuhkan kamar dengan tipe 2 *bedroom*. Untuk kalangan pekerja adalah golongan menengah ke atas karena sudah memiliki pendapatan yang tetap.

- **Penyewa Harian**

Pengguna hunian berikutnya merupakan orang-orang yang sedang dalam kunjungan ke Bandar Lampung, atau hendak transit untuk nantinya meneruskan perjalanan ke destinasi yang lebih jauh. Pengguna ini akan menyewa dengan sistem sewa harian seperti hotel. Pengunjung yang datang dapat beragam, bisa perorangan, berpasangan, atau

berkeluarga. Usianya pun juga beragam karena saat ini banyak *traveler* yang berasal dari milenial, sedangkan untuk usia 35 ke atas cenderung pergi dengan membawa keluarganya dan hanya dalam waktu-waktu tertentu seperti hari raya.

- Penyewa Unit Komersial

Pengguna berikutnya merupakan pengguna unit komersial yang akan disewakan kepada ritel atau pedagang yang ingin mengincar pasar penghuni apartemen ataupun mahasiswa dan warga di sekitar apartemen.

- Pengunjung Komersial

Pengguna yang memiliki kepentingan transaksi dengan unit komersial, pengunjung bisa berasal dari lingkungan sekitar, kerabat penghuni, bahkan dari penghuni itu sendiri

b. Kegiatan

Kegiatan utama dalam apartemen ini adalah sebagai tempat untuk beristirahat selepas beraktivitas selama sehari. Karena apartemen ini diprioritaskan untuk mahasiswa, maka kegiatan yang akan berlangsung adalah kegiatan belajar dan mengerjakan tugas. Oleh karena itu unit komersial yang berbentuk restoran atau kafe harus menyediakan ruang sebagai *co working space* sebagai tempat yang nyaman untuk bekerja atau mengerjakan tugas.

Selain itu, yang menjadi trend saat ini adalah budaya nongkrong. Dimana anak-anak muda berkumpul untuk saling bergurau, atau sekedar memainkan permainan kecil seperti kartu atau permainan dari ponsel pintar. Tempat yang cocok untuk mewadahi kegiatan ini dapat berupa kafe, atau *wifi corner*.

Minum kopi dapat dijadikan kegiatan yang menjadi trend saat ini. Semenjak film 'Filosofi Kopi' tayang pada layar lebar, banyak orang yang mulai menggandrungi kopi. Terlebih lagi ternyata banyak varian dari kopi yang berasal dari seluruh penjuru Nusantara. Kopi biasanya cocok diminum berbarengan saat kegiatan nongkrong, atau saat mengerjakan tugas.

Rapat organisasi sering dilakukan sebagai kegiatan mahasiswa sebagai anggota dari sebuah organisasi. Dalam universitas mahasiswa dapat menjadi anggota dari lebih dari 1 organisasi, seperti BEM, himpunan, dan UKM. Dengan menyediakan tempat rapat atau *meeting room* pada area komersial, maka dapat menguntungkan unit komersial karena dapat mengundang pembeli dari luar penghuni apartemen.

Kemudian kegiatan yang menjadi trend berikutnya adalah kegiatan nonton bareng (nobar). Mayoritas dari kalangan anak muda memiliki klub bola yang dibanggakan, baik itu klub bola dalam negeri maupun klub bola luar negeri. Biasanya mereka akan menonton bersama-sama dalam satu tempat dengan layar proyektor, untuk menyaksikan klub bola kebanggaannya bertanding. Selain itu juga dalam sehari-hari penghuni juga harus melengkapi nutrisi dengan

3.1.2 Persyaratan Fungsional

Beberapa persyaratan fungsional dapat membantu untuk menemukan alur sirkulasi penggunaan ruang dan beberapa standar yang harus dipenuhi, sehingga akan menghasilkan fungsi ruang yang sesuai pada tempatnya.

Berdasarkan analisa preseden, jalan masuk ke dalam apartemen dapat melalui *drop off* dan juga dapat melalui pintu masuk dari lapangan parkir. Kemudian pengunjung akan dihadapkan ke meja *receptionist* yang terdapat di *lobby* gedung pada lantai dasar. Bila pengunjung adalah penyewa harian maka akan dilayani oleh pengelola pihak ketiga yang akan mengurus penyewaan harian, apabila pengunjung akan melakukan penyewaan bulanan atau tahunan maka akan dibawa ke kantor administrasi pengelola. Setelah melakukan transaksi atau pembayaran, pengunjung akan mendapatkan kunci kamar atau kartu akses dan bisa langsung menuju ke unit kamar sesuai yang dipesan.

Pada *lobby* akan terdapat ruang tunggu bagi pengunjung yang akan menunggu proses *check in* ataupun *check out*. Pengunjung yang berada di *lobby* dapat mengakses secara langsung unit komersial. Selain dari *lobby*, unit komersial juga harus mudah diakses dari luar gedung apartemen.

Pada tempat parkir, harus disediakan *loading dock* untuk mobilitas barang-barang baik milik penghuni ataupun milik apartemen. Letak *loading dock* harus berdekatan dengan *lift* yang memiliki kapasitas yang lebih besar.

Persyaratan fungsional pada bangunan gedung juga telah tercantum pada Permen PUPR No. 26 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung. Diantaranya beberapa persyaratan, yang berhubungan dengan persyaratan gedung apartemen adalah persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.

Untuk persyaratan keselamatan salah satunya dengan adanya kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif seperti proteksi terhadap ruang tangga darurat sehingga tahan akan kebakaran, dan juga sistem proteksi aktif seperti pemasangan *sprinkler*.

Persyaratan kesehatan dapat meliputi beberapa aspek yang harus diperhatikan dalam bangunan gedung apartemen. Yang pertama, sistem penghawaan yang dapat berupa ventilasi alami, bukaan, kisi-kisi, dan ventilasi mekanik. Yang kedua, sistem pencahayaan yang mendapatkan pencahayaan alami, buatan, dan darurat yang sesuai dengan tingkat iluminasi fungsi ruang. Yang ketiga, sistem air bersih dan sanitasi berupa penyediaan air bersih, pembuangan air kotor/limbah, kotoran dan sampah, serta saluran penyaluran air hujan. Yang keempat, adalah penggunaan material bangunan gedung yang menjamin kesehatan.

Kemudian yang menjadi persyaratan kenyamanan adalah tercapainya ruang gerak dan hubungan antar ruang yang sesuai dengan kebutuhan ruang untuk pengguna. Kondisi udara juga harus menjamin kenyamanan temperature dan kelembaban dalam ruangan. Kenyamanan pandangan juga harus diperhatikan dalam kaidah perancangan arsitektur, tata ruang dalam, tata ruang luar, dan privasi penghuni. Kemudian dapat tercapainya kenyamanan dari tingkat getaran dan kebisingan.

Persyaratan kemudahan dapat tercapai apabila akses ke, dari, dalam bangunan gedung melalui penyediaan dan perancangan fasilitas dan aksesibilitas hubungan horizontal dan vertikal, pintu, koridor, tangga, ram, dan lif yang menjamin kemudahan pencapaian dan pemanfaatan ruang dalam bangunan gedung. Tercapainya kemudahan evakuasi melalui penyediaan dan perancangan sistem peringatan tanda bahaya, pintu keluar, pintu darurat, dan jalur evakuasi yang menjamin kemudahan evakuasi. Tersedianya fasilitas dan aksesibilitas bagi difabel dan lansia melalui penyediaan dan perancangan fasilitas dan aksesibilitas. Kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung melalui penyediaan dan perancangan kelengkapan pemanfaatan bangunan seperti ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, fasilitas komunikasi dan informasi yang menjamin kenyamanan, keputusan, dan kepastasan serta rasa keadilan.

3.1.3 Isu Terkait Fungsi

a. Privasi

Isu terkait privasi merupakan isu utama untuk bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Karena kerap kali pengguna sebuah hunian merasa tidak nyaman berada di tempat tinggalnya disebabkan merasa terganggunya dengan keberadaan orang lain yang berada di sekitarnya. Karena manusia terkadang membutuhkan waktu yang diluangkan hanya untuk diri sendiri.

b. Pembagian unit

Pembagian unit menjadi isu yang cukup penting, karena sebagai pelaku bisnis pengelola tidak dapat menolak penghuni yang rela membayar untuk menyewa unit. Pembagian bagi unit hunian yang disewa harian harus dipisahkan dengan unit yang disewa dengan jangka waktu yang cukup lama, karena penyewa harian memiliki karakter yang tidak dapat diduga dan kemungkinan besar akan mengganggu penghuni lain.

c. Sirkulasi

Keluar masuknya orang dari berbagai kalangan seperti penghuni, pengunjung, teknisi, pegawai, dan pengelola yang tidak terkendali dapat menyebabkan ketidaknyamanan bagi masing-masing personal. Pengaturan sirkulasi merupakan solusi agar setiap individu berjalan pada jalurnya masing-masing, dan tidak mengganggu satu sama lain meskipun kemungkinan

untuk bertemu masih tetap ada. Sirkulasi untuk barang juga perlu dipikirkan pengelola, karena pada hunian akan terjadi aktivitas keluar masuk perabotan dan interior.

d. Kenyamanan

Isu kenyamanan perlu diperhatikan dengan mengatur zonasi dari ruangan-ruangan yang tidak seharusnya berdekatan. Contohnya seperti area utilitas dan area hunian. Namun di sisi lain, dengan adanya ruang utilitas, kenyamanan penghuni juga akan terjamin karena ketersediaan air dan listrik pada bangunan dapat terjamin.

e. Keamanan

Provinsi Lampung bagi orang awam terkenal akan tingkat kriminalitas yang tinggi, sehingga di sini isu keamanan menjadi isu yang penting untung diangkat bagi proyek hunian. Unit pendukung seperti adanya *security* yang bekerja sama dengan polisi dapat membantu menjaga apartemen dari tindak kriminal. Terlebih lagi posisi lokasi apartemen saat ini cukup diuntungkan, karena bersebelahan dengan pos polisi untuk wilayah Itera.

f. Keterkaitan Hunian dengan Komersial

Komersial yang terletak pada lantai 1 dan lantai 2 bangunan, dapat memudahkan penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka tanpa harus keluar dari area apartemen. Komersial yang berada di apartemen juga dapat mengambil keuntungan dengan adanya konsumen tetap yang merupakan penghuni apartemen.

g. Keterkaitan Komersial dengan Lingkungan Sekitar

Selain berasal dari penghuni, pelanggan bagi komersial pada bangunan juga berasal dari masyarakat yang tinggal di sekeliling area apartemen. Masyarakat di sekitar apartemen mayoritas berasal dari kalangan mahasiswa yang tinggal pada kos-kosan dan kontrakan. Ada juga masyarakat lokal yang sudah tinggal lama di sekitar tapak, dan dengan adanya apartemen *mixed use* ini diharapkan akan menaikkan kualitas hidup mereka.

h. Keterkaitan Hunian dengan Lingkungan Sekitar

Isu ini berkaitan dengan fungsi sosial pada apartemen. Manusia sejatinya merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan. Maka desain dari bangunan tidak boleh membuat penghuni merasa apatis terhadap lingkungan sekitar. Oleh karena itu pembagian antara ruang publik dan ruang privat harus terbagi dengan jelas, sehingga penghuni dan masyarakat dapat memanfaatkan ruang publik secara bersama tanpa harus mengganggu privasi penghuni.

3.2 Analisis Tapak

Analisis tapak akan membantu proses merancang bangunan guna tercapainya bangunan yang ideal. Karena tapak dari setiap bangunan memiliki karakteristik yang berbeda-beda, oleh karena itu penting untuk menganalisa tapak eksisting sebelum memasuki proses merancang.

3.2.1 Analisis lokasi

Tapak dari apartemen ini berlokasi di Jalan Terusan Ryacudu, Way Hui, Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan. Lahan memiliki luas 1,22 hektar, dengan titik koordinat 5°21'17"LS 105°19'7"BT. Lokasi lahan berada pada sisi jalan raya lokal primer yang menghubungkan Bandar Lampung dengan Kotabaru sebagai calon pusat pemerintahan Provinsi Lampung. Tapak apartemen berada pada ketinggian 100 meter di atas permukaan laut.



Gambar 14. Batas Tapak Eksisting

Lokasi lahan tepat berada di pinggir jalan lokal primer yang menghubungkan Kota Bandar Lampung dengan jalan TOL Trans Sumatera. Di sebelah utara lahan berbatasan langsung dengan pemukiman warga yang masuk ke dalam desa Way Hui. Sebelah timur berbatasan dengan perkebunan dan juga pos polisi. Di sebelah barat berbatasan dengan jalan masuk menuju desa, dan kebun karet. Dan di sebelah selatan terdapat Masjid At-Tanwir yang termasuk ke dalam komplek Institut Teknologi Sumatera (Itera).

3.2.2 *Delineasi Tapak*

a. Batas dan Kontur Lahan

Dalam peletakan massa bangunan, gedung apartemen harus mundur 8 meter dari garis terdepan karena lebar jalan di depannya adalah 16 meter. Berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Tata Ruang, menjelaskan bahwa patokan serta batasan untuk cara mengukur luas GSB ialah dari as atau garis tengah jalan.



Gambar 15. Potongan Tapak

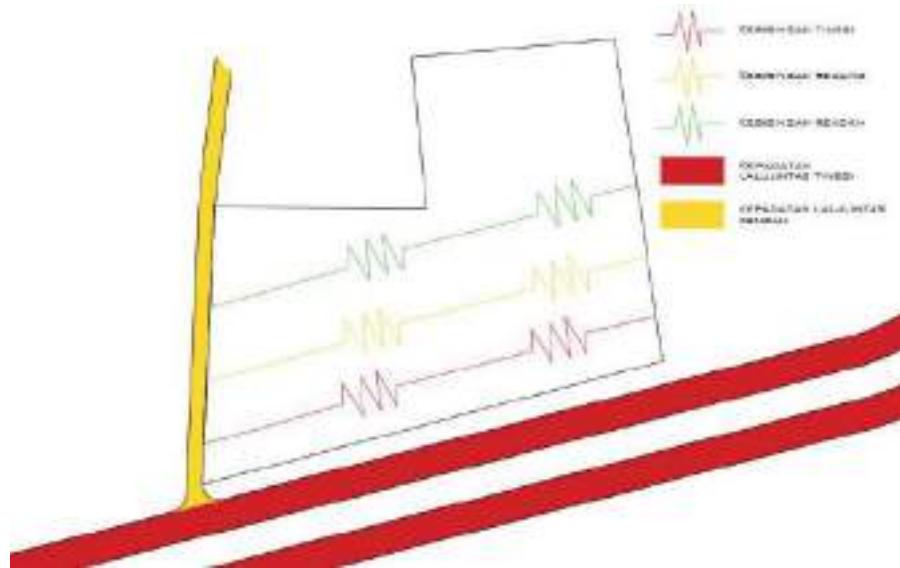
Kontur tanah pada tapak berupa lahan yang datar, namun dari jalan utama ada perbedaan ketinggian sebesar 1,5 meter. Sehingga harus diperhatikan aliran air yang mengalir dari jalan raya menuju kepada tapak. Pembangunan parit selokan pada bagian sisi jalan dapat menjadi solusi untuk mencegah masuknya air yang deras ke dalam tapak.

b. Cuaca dan Iklim

Berdasarkan info dari BMKG iklim pada tapak apartemen ini cenderung cerah dan berawan. Apabila berada di akhir tahun, maka curah hujan akan menjadi lebih tinggi dari biasanya. Rata-rata kelembaban berkisar 67 % - 84 %. Suhu rata-rata tertinggi di tapak berkisar 30° - 35°C dan suhu terendah berkisar 23°-25°C.

Pada Perda Kabupaten Lampung Selatan No. 15 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan menyebutkan bahwa Kecamatan Jati Agung masuk ke dalam kawasan rawan bencana angin puting beliung.

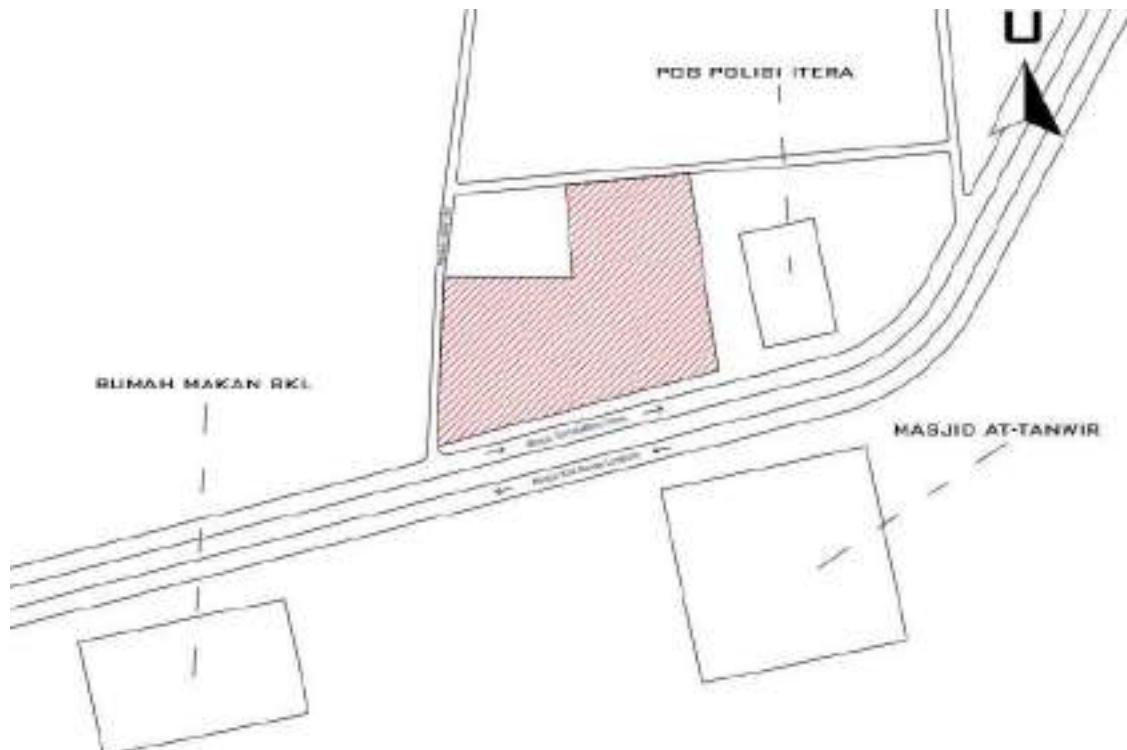
c. Tingkat Kebisingan



Gambar 16. Analisis Kebisingan dan Kepadatan Lalu Lintas

Tingkat kebisingan pada area yang dekat dengan jalan raya sangatlah tinggi, hal ini juga dipengaruhi dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang tinggi. Oleh karena itu area depan bangunan cocok digunakan untuk keperluan komersial, selain itu juga lahan bagian depan mudah diakses langsung dari jalan.

d. Keterjangkauan Lahan terhadap Sarana



Gambar 17. Sarana Umum Sekitar Tapak

Jarak tempuh menuju tapak :

- Pos Polisi Itera : <1 KM dari tapak
- Masjid At-Tanwir : <1 KM dari tapak
- Rumah Makan BKL : <1 KM dari tapak
- Kampus Itera : <1 KM dari tapak
- Polsek Sukarame : 4 KM dari tapak
- Indomaret Korpri : 4 KM dari tapak
- Gerbang Tol Kotabaru : 1,5 KM dari tapak
- Transmart : 7,8 KM dari tapak
- Mall Boemi Kedaton : 10,8 KM dari tapak
- GOR Sumpah Pemuda : 8,8 KM dari tapak
- Chandra Antasari : 11,7 KM dari tapak
- Pasar Jatimulyo : 7 KM dari tapak
- Pasar Way Kandis : 6,2 KM dari tapak
- SPBU Jatimulyo : 7 KM dari tapak
- UIN Raden Inten : 7 KM dari tapak
- Universitas Lampung : 14,3 KM dari tapak

e. Aksesibilitas Lahan

Untuk mengakses air di tapak apartemen, harus dilakukan pengambilan sumber air melalui sumur bor dan air hujan karena air PDAM belum mengaliri area tapak. Aliran listrik dapat tersambung dengan mudah karena sudah ada jalur listrik yang mengalir melalui Itera dan bangunan di sekitar lahan.

Akses untuk masuk ke lahan dapat melalui 3 jalan, satu jalan utama di sebelah selatan, satu jalan kecil di sebelah barat, dan satu jalan kecil di sebelah utara. Jalan utama dapat dimanfaatkan untuk ditempatkan jalur keluar masuk lokasi, sedangkan jalan kecil dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan mobilisasi servis.

f. Vegetasi Pada Lahan

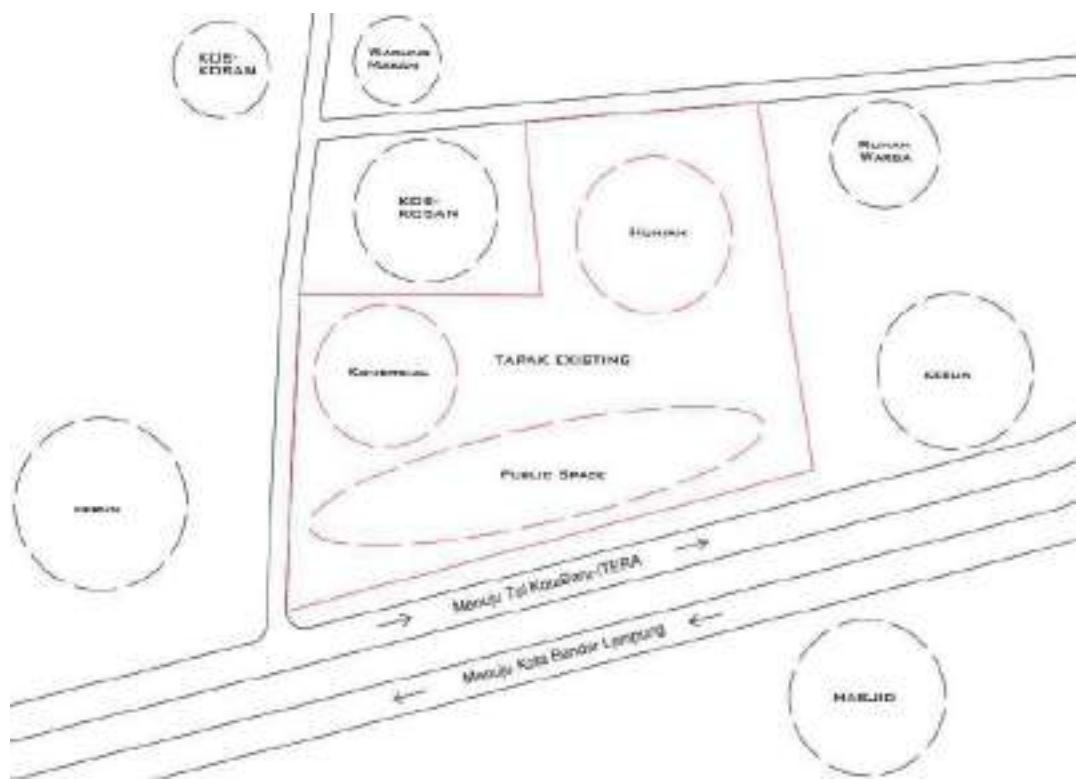
Vegetasi pada lahan merupakan vegetasi yang tersisa dari sisa perkebunan terdahulu. Sebelumnya lahan ini sampai kampus Institut Teknologi Sumatera merupakan lahan perkebunan karet, namun pada area kampus telah ditebang hingga habis. Dan area ini memiliki pohon karet sisa perkebunan yang belum ditebang.



Gambar 18. Vegetasi Sekitar Tapak

Pada lahan eksisting tidak terdapat bangunan yang berdiri dan hanya kebun karet dan beberapa tanaman ilalang. Namun pada lokasi di sekitar telah berdiri kos-kosan 2 lantai, warung dan beberapa rumah warga.

g. Tautan Lingkungan



Gambar 19. Analisis Tautan Lingkungan

Lokasi tapak yang berada di pinggir jalan besar yang menghubungkan gerbang tol Kotabaru menuju Kota Bandar Lampung, dapat dimanfaatkan dengan meletakkan komersial lebih depan dan lebih terjangkau daripada hunian. Namun untuk hunian, cocok untuk dibangun sampai ke bagian belakang tapak, karena kebisingan rendah. Selain itu juga, *public space* pada area depan tapak penting untuk dibangun karena pada area depan mobilitas dari mahasiswa yang berjalan kaki cukup tinggi. Dengan adanya *public space*, diharapkan mahasiswa berlalu-lalang dapat rehat sejenak dan berjalan-jalan melihat area komersial.

h. Aspek Visual

Aspek visual pada tapak di sebelah selatan merupakan jalan besar yang ramai dilalui kendaraan yang keluar dan masuk jalan TOL, dan juga Masjid At-Tanwir. Pada bagian timur terdapat kebun dan pos polisi. Di sebelah utara terdapat jalan kecil dan rumah-rumah penduduk sekitar. Bagian barat lahan terdapat jalan kecil yang langsung terhubung dengan jalan besar di sebelah selatan, di sisi ini juga lahan masih sangat kosong dan berupa perkebunan karet. Pada ketinggian tertentu, akan terlihat pemandangan indah dari perkebunan karet dan jalan TOL Trans Sumatera yang bisa menjadi potensi nilai jual pada apartemen.



Gambar 20. View Pada Tapak

3.2.3 Isu Terkait Tapak

Perlu dipertimbangkan mengenai saluran irigasi air buangan. Kondisi jalan raya yang lebih tinggi daripada lahan akan membuat air yang jatuh di jalanan turun mengalir ke area lahan.

Letak jalan masuk ke lahan perlu dipertimbangkan, mengingat jalan raya di depan tapak sangat besar dan membuat kendaraan yang melintas memacu kecepatan dengan tinggi. Oleh karena itu perlu dibuat *space antrian* di dalam lokasi lahan agar kendaraan yang mengantri masuk tidak mengganggu lalu lintas jalan raya dan terhindar dari kecelakaan lalu lintas.