BAB 3
ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Kegiatan dan Pengguna

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

a) Kegiatan

- *Kegiatan Utama*

  Pada bangunan *student housing* ini difungsikan memiliki kegiatan utama berhuni. Dimana penghuni melakukan kegiatan seperti tidur, memasak, makan, mengerjakan tugas, beristirahat, hingga bersantai.

- *Kegiatan Pendukung*

  Pada bangunan *student housing* ini memiliki berbagai macam kegiatan pendukung seperti komersial, sosial ataupun rekreasi, dan lain-lain.

b) Pengguna

Pengguna pada *student housing* berdasarkan keperluan dibagi menjadi 3, yaitu :

- *Penghuni*

  Penghuni *student housing* yaitu orang-orang yang memiliki hak guna unit *student housing* atau biasa disebut dengan penyewa. Pada proyek *student housing* ini sasaran utama penghuninya adalah mahasiswa ITERA dengan kondisi kalangan menengah atas.

  Penghuni pada *student housing* tidak menutup kemungkinan berasal dari non-mahasiswa ITERA. Misalnya penghuni sementara yang hanya menyewa hunian dalam jangka waktu harian. Contohnya yaitu jika ada keluarga dari mahasiswa ITERA ataupun mahasiswa dari kampus lainnya yang akan melaksanakan kegiatan di ITERA. Kegiatan tersebut bisa berupa acara wisuda ataupun perlombaan dan lain-lain.

- *Pengunjung*

  Pengunjung yang dimaksud adalah orang-orang yang mengunjungi *student housing* dengan berbagai keperluan. Keperluan tersebut bisa berupa mengunjungi penghuni *student housing,* menggunakan fasilitas ataupun berbelanja di area komersial. Contohnya bagi pengguna jalan dari dan menuju akses Tol Kotabaru yang menjadikan area komersial itu sebagai tempat persinggahan sementara.

- *Pengelola dan Karyawan*

  Pengelola dan karyawan yang dimaksud mencakup orang-orang yang menjaga keberadaan *student housing* baik dari segi fungsi maupun utilitas agar tetap optimal. Namun karyawan yang dimaksud juga mencakup pegawai yang berkerja di area komersial bangunan *student housing.*

3.1.2 Persyaratan Fungsional

Persyaratan fungsional pada bangunan *student housing* berkonsep *mixed-use building* yaitu menciptakan ranah komersial yang mendatangkan keuntungan. Misalnya dalam persyaratan khusus ruang-ruang kamar harus efisien untuk mendapatkan jumlah unit yang cukup banyak namun dapat memenuhi segala kebutuhan penghuni.

Pada persyaratan fungsional dengan tuntutan kekhasan proyek juga dapat diaplikasikan pada penggunaan area komersial serta memaksimalkan ruang luar aktif sebagai kontribusi untuk ruang terbuka hijau kota.

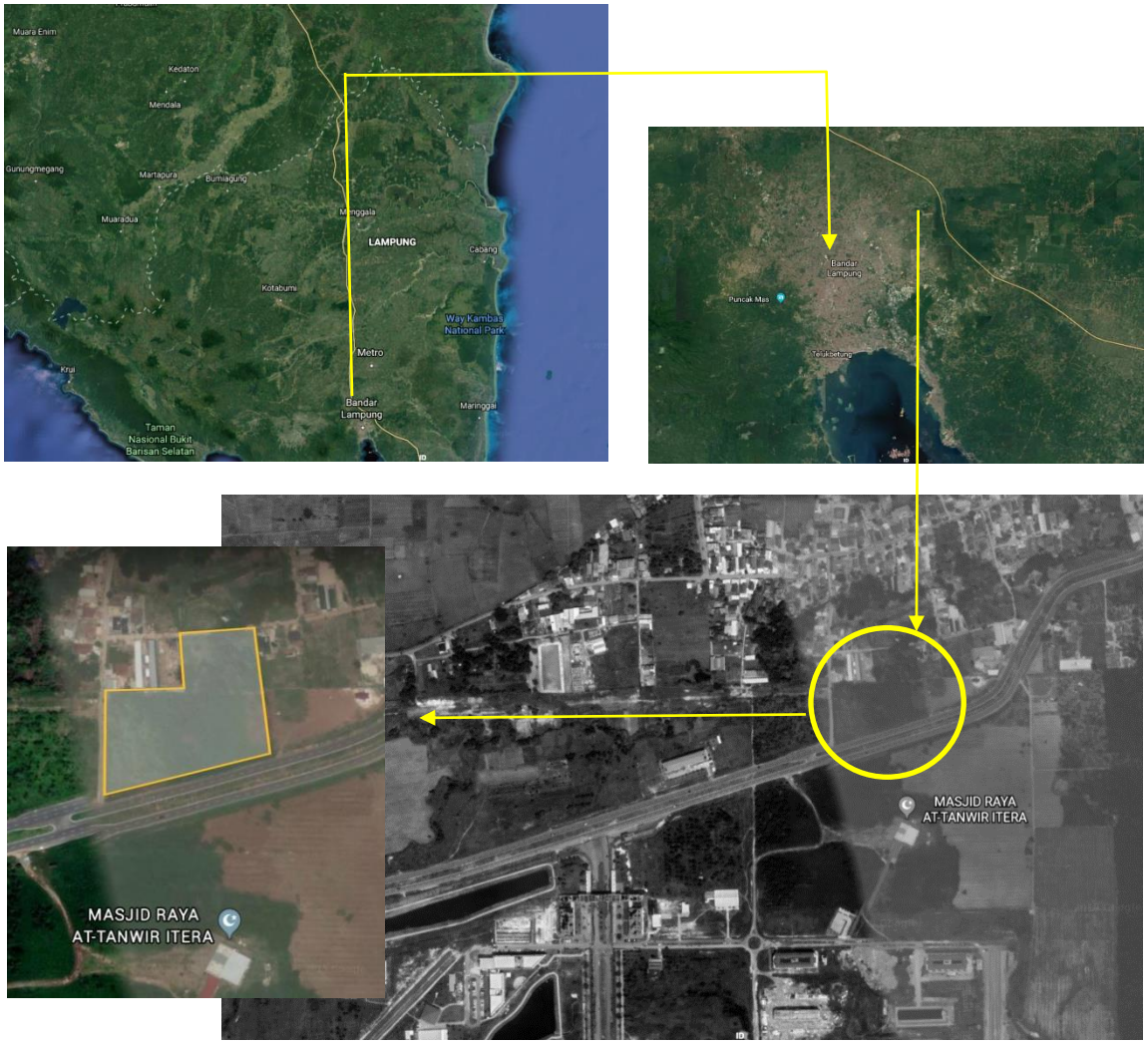
3.1.3 Isu Terkait Fungsi

Isu terkait fungsi pada proyek ini yaitu merancang suatu bangunan *student housing* yang berkonsep *mixed-use building*. Dimana *mixed-use building* merupakan konsep bangunan yang mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus dalam suatu bangunan. Pada proyek ini fungsi tersebut meliputi fungsi hunian dan fungsi komersial yang mampu menjawab kebutuhan pada area lokasi proyek tersebut.

Pada bangunan berkonsep *mixed-use building* tentu memiliki beberapa isu yang harus menjadi pertimbangan khusus pada proses desain. Biasanya isu-isu tersebut dapat berupa isu pemisahan ruangan, keamanan, privasi, efisiensi ruang, hingga sirkulasi. Beberapa isu tersebut sangat kental dengan proyek *mixed-use building* terlebih lagi dengan salah satu fungsi bangunannya berupa hunian.

3.2 Analisis Tapak

3.2.1 Analisis Lokasi



Gambar 3. 1 Lokasi Lahan Proyek *Student Housing*

Sumber : Google Earth, diakses 19 Desember 2019

Proyek berlokasi di tepi Jalan Terusan Ryacudu, Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung. Alasan utama pemilihan lahan adalah lokasinya yang sangat strategis untuk mengakses ke lingkungan kampus ITERA.

Kondisi eksisting lahan cenderung rata dan hanya ditumbuhin beberapa pohon karet dan semak belukar tanpa ada bangunan eksisting yang berada di area lahan proyek. Area lahan proyek ini merupakan lahan bekas perkebunan karet. Keadaan lahan yang cenderung rata ini jugalah yang menjadi pertimbangan mengapa dipilihnya lokasi ini sebagai lahan proyek tersebut. Dengan kondisi kontur tanah cenderung rata maka tidak diperlukannya proses *cut and fill* dalam pembangunannya.

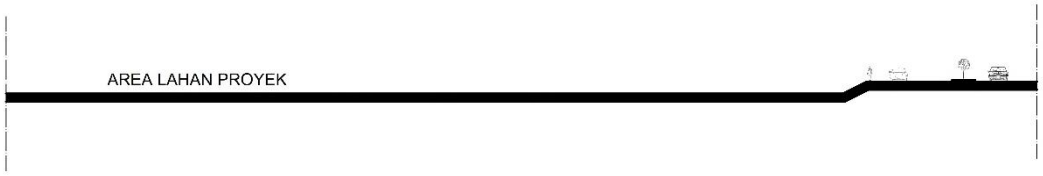
Luas Lahan : 12.300 m^2

Batas-batas lahan

- Sisi Kanan : Kantor Polisi Sektor ITERA
- Sisi Kiri : Jalan Kaswari, Akses menuju permukiman
- Sisi Depan : Jalan Terusan Ryacudu, bersebrangan dengan Masjid At-Tanwir
- Sisi Belakang : Permukiman Warga

3.2.2 Delineasi Tapak

1. Topografi lahan



Lahan ini memiliki keadaan kontur tanah yang tidak siginifikan sehingga dianggap rata. Jenis tanahnya pun cenderung padat sehingga tidak akan menjadi masalah jika dibangun suatu bangunan diatas permukaan tanah pada area lahan proyek ini.

2. Iklim lokal

Kabupaten / Kota	Stasiun BMKG	Suhu (°C)		
		Minimum	Rata - rata	Maksimum
Lampung Selatan	Stasiun Meteorologi Raden Inten II	20	27,07	35,8
Kota Bandar Lampung	Stasiun Meteorologi Maritim Lampung	22,2	28,18	36,4

Tabel 3. 1 Tabel Suhu

Sumber : Provinsi Lampung Dalam Angka 2019

Kabupaten / Kota	Stasiun BMKG	Kelembaban (%)		
		Minimum	Rata - rata	Maksimum
Lampung Selatan	Stasiun Meteorologi Raden Inten II	29	79,66	100
Kota Bandar Lampung	Stasiun Meteorologi Maritim Lampung	40,3	81,6	100

Tabel 3. 2 Tabel Kelembaban

Sumber : Provinsi Lampung Dalam Angka 2019

Kabupaten / Kota	Stasiun BMKG	Jumlah Curah Hujan (mm)	Jumlah Hari Hujan (Hari)
Lampung Selatan	Stasiun Meteorologi Raden Inten II	1658,8	127
Kota Bandar Lampung	Stasiun Meteorologi Maritim Lampung	1258,3	86

Tabel 3. 3 Tabel Curah Hujan

Sumber : Provinsi Lampung Dalam Angka 2019

Kabupaten / Kota	Stasiun BMKG	Kecepatan Angin (m/det)		
		Minimum	Rata - rata	Maksimum
Lampung Selatan	Stasiun Meteorologi Raden Inten II	0	3,26	45
Kota Bandar Lampung	Stasiun Meteorologi Maritim Lampung	0	5,52	27

Tabel 3. 4 Tabel Kecepatan Angin

Sumber : Provinsi Lampung Dalam Angka 2019

3. Sarana Umum, Utilitas dan Aksesibilitas

a) Sarana Umum

Sarana umum terdekat dari lokasi yaitu Kantor Polisi Sektor Itera yang persis berada pada bagian sisi kanan lahan. Hal ini mampu menunjang aspek keamaan lebih pada lahan ini. Begitupun dengan keberadaan Masjid At-Tanwir yang bersebrangan dengan lahan ini.

b) Utilitas

Utilitas yang tersedia pada lahan ini yaitu salah satunya adalah utilitas listrik. Keberadaan jaringan listrik pada lahan ini mempermudah dalam pertimbangan proses perancangan desain.

Selain itu keberadaan utilitas air, telekomunikasi, dan lain-lainnya cukup tersedia dikarenakan lokasi yang berdekatan dengan permukiman warga.

c) Asksesibilitas

Lahan ini memiliki aksesibilitas yang cukup strategis. Keberadaanya yang masih berada di dalam kawasan kampus Institut Teknologi Sumatera ini menjadi pilihan yang tepat jika direncanakannya pembangunan *student housing.* Selain itu juga lokasi lahan yang berada persis di pinggir jalan akses utama menuju dan dari arah gerbang tol Kotabaru ini membuat keberadaannya yang akan mudah terlihat.

4. Vegetasi

Gambar 3. 2 Vegetasi Pohon Karet dan Semak Belukar

Pada area lahan ini terdapat beberapa pohon karet dan semak belukar sebagai vegetasi alami. Keberadaan pohon karet ini dikarenakan sebelumnya lahan ini berfungsi sebagai perkebunan pohon karet.

5. Bangunan Eksisting

Gambar 3. 3 Bangunan di Belakang Lahan

Tidak terdapat bangunan eksisting tepat di dalam lahan. Hanya bangunan kost-kostan yang terdapat pada area pembatas belakang lahan.

6. Aspek visual dari dan ke tapak

Gambar 3. 4 *View Out-site to In-site*

Gambar 3. 5 *View In-site to Out-site*

Gambar 3. 6 *View* Jalan Sebelah Lahan

3.2.3 Isu Terkait Tapak

Beberapa isu-isu terkait tapak dalam perancangan proyek ini yaitu :

a. Kemiringan lahan yang dianggap rata sehingga tidak menjadi suatu masalah besar dalam pertimbangan desain.
b. Posisi lahan yang sangat strategis dan sangat terjangkau untuk menuju kampus ITERA.
c. Letak jalan masuk ke lahan harus mempertimbangkan beberapa isu. Salah satunya adalah isu akan dibangunnya underpass pada area sekitar lahan ini. Untuk sementara letak akses masuk ke lahan dapat diakses dari pinggir Jalan Terusan Ryacudu dan Jalan Kaswari yang tepat berada di sisi kiri lahan.
d. Berseberangan dengan tapak akan direncanakan pembangunan rest area. Hal ini mampu menjadi pertimbangan khusus dalam mendesain.
e. Kondisi kecepatan angin pada lahan cukup tinggi.