

BAB III ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Pengguna dan Kegiatan

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

Kegiatan

Tabel 3. 1 Analisi kegiatan pengguna

Kegiatan	Keterangan	Pengguna	Tempat	Sifat
Berhuni	Tidur	Penghuni	Unit Hunian	Privat
	Masak			
	Mandi			
	Makan			
	Belajar/Bekerja			
	Berinteraksi dgn tetangga unit hunian/keluarga			
Rekreasi	Membaca	Penghuni	Taman baca	Semi Privat
	Duduk santai		RTH & Taman Rooftop	
	Berinteraksi dgn tetangga			
	Bermain			
Komersil	Olahraga	Penghuni, Pengunjung & Penjual	Kolam renang & Gym Area	Publik
	Berbelanja		Retail & Street Mall	
	Berjualan			
	Berinteraksi			
	Berkunjung			
Pelayanan	Penerimaan	Penghuni, Pengunjung & Pengelola	Receptionist	Privat & Publik
	Administrasi & Marketing		Kantor	
	Buang air		Toilet	
	Beribadah		Mushola	
	Berganti Pakaian		Ruang Ganti	
	Keamanan		Ruang Keamanan	
	Kebersihan		Ruang Kebersihan	
	Pemeliharaan		Ruang Utilitas	
	Penyimpanan		Janitor/Gudang	
Parkir	Mobil	Penghuni, Pengunjung & Pengelola	Parkir Mobil & Motor	Privat & Publik
	Motor			

Pengguna

a. Penghuni *Student Housing*

Penghuni *Student Housing* yang di targetkan adalah kaum muda khususnya mahasiswa karena lokasi proyek juga yang dekat dengan area pendidikan namun tak menutup kemungkinan bahwa keluarga muda juga akan menyewa unit di *student housing* maka dari itu diasumsikan tidak ada batasan khusus kriteria penyewa pada *student housing* ini nantinya. Penghuni nantinya dapat membeli dengan cicilan dalam batasan beberapa bulan hingga tahun taupun menyewa dengan harga yang telah ditentukan permeter perseginya.

b. Pengunjung *Student Housing*

Pengunjung atau tamu dari penghuni *student housing* ini harus melapor ke *receptionist* atau petugas keamanan sebelum menemui kerabat atau salah satu pemilik unit *student housing* karena tidak sembarang orang dapat memasuki area unit hunian. Diperlukan *passcard* untuk menaiki lift yang menuju ke unit hunian di *student housing* tersebut dan yang memiliki *passcard* hanya penghuni *student housing*.

c. Pengelola *Student Housing*

Pengelola *student housing* memiliki jam kerjanya masing-masing untuk pengelola administratif seperti petugas di dalam kantor pengelola memiliki jam kerja kantor seperti biasa yaitu pukul 07.00 – 17.00 WIB dan pengelola pelayanan seperti *cleaning servis*, security dan lainnya memiliki jam kerja 24 jam dengan bergantian dan dibagi menjadi dua shift

d. Pengunjung Area Komersil

Pengunjung area komersil adalah pengunjung yang hanya mengunjungi beberapa fasilitas seperti taman dan area komersilnya saja seperti *retail*, *street mall* dan sarana olahraga juga fasilitas penunjang yang disediakan pihak *student housing* untuk pengunjung area komersil. Sirkulasinya juga terbatas hanya dari *main lobby*, area komersil hingga area kolam renang di lantai 2.

Berdasarkan calon pengguna terdapat beberapa karakteristik yang dapat mempengaruhi desain pada bangunan *student housing* tersebut, diantaranya:

1. Para penghuni mayoritas tidak mencuci sendiri oleh karena itu diasumsikan akan disediakan area laundry.

2. Para penghuni mayoritas kaum muda atau berada pada usia produktif yang dimana jam kerjanya dari pagi hingga malam dari hari senin hingga jum'at
3. Para penghuni dan pengunjung yang memiliki jam padat namun tetap harus berolahraga oleh karena itu disediakan arena olahraga seperti kolam berenang dan diasumsikan akan terdapat *gym area*
4. Karena berada pada kawasan pendidikan dan mayoritas pengunjung serta penghuninya kaum muda maka akan diasuksikan terdapat *cafe* yang kini menjadi *trend* kaum muda untuk berinteraksi dengan teman maupun mengerjakan tugas
5. Para penghuni akan jarang memasak dan lebih sering membeli makanan namun tetap disediakan dapur atau pantry yang cukup lengkap namun tidak terlalu besar
6. Target pemasaran sebagian besar adalah kaum muda oleh karena itu desain dan fasilitas yang menjadi *trend mode* atau berdasarkan karakteristik jiwa muda harus di sediakan dan diperhatikan
7. Ruang-ruang sosial yang dapat menciptakan interaksi sosial perlu disediakan karena berdasarkan karakteristik target yang mayoritas kaum muda membutuhkan *communal space* untuk sekedar berinteraksi hingga mnyalurkan hobi
8. Area transisi dari publik ke semi privat harus di desain dengan baik karena bangunan merupakan bangunan *mixed-use* yang dimana tidak hanya penghuni saja yang akan memasuki area *student housing* tersebut namun juga pengunjung area komersil.

3.1.2 Kegiatan dan Pengguna

a. Ruang kamar

Ruang kamar yang menjadi salah satu point penting dalam pembangunan *student housing* ini tentu yang pertama harus mengutamakan kenyamanan penghuni, dimulai dari penyediaan dan penyusunan *furniture* pada ruang kamar yang berdasarkan gerak tubuh juga sirkulasi penghuni pada ruangan agar tidak menjadikan ruangan yang ukuran kecil tentunya menjadi sempit atau intinya bagaimana menjadikan ruang kecil pun bisa sangat nyaman di huni oleh penghuninya, menghindari ruang-ruang negatif pada dalam kamar pun sangat perlu diperhatikan.

b. Tempat pembuangan sampah

Sampah menjadi hal penting yang perlu diperhatikan, setiap harinya para penghuni suatu hunian pastinya akan menghasilkan sampahnya sendiri dari dalam huniannya, yang nantinya akan dikumpulkan ke tempat yang lebih besar atau di sebut tempat pembuangan

sampah utama, hal tersebut menjadi hal yang sangat perlu diperhatikan juga terutama peletakkannya yang tidak mungkin dekat dengan area ramai penghuni ataupun pengunjung seperti lobby, kolam berenang, taman, café dan tempat-tempat ramai lainnya atau tempat yang biasa dilakukan kegiatan oleh penghuni maupun pengunjung *student housing* tersebut.

c. Lift dan tangga kebakaran

Lift dan tangga kebakaran menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan gedung bertingkat seperti halnya apartemen tersebut, peletakkannya yang harus berada pada area yang mudah di jangkau para penghuni agar memudahkan jalur evakuasi jika terjadinya kebakaran atau bencana lainnya pada bangunan tersebut.

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Analisis Lokasi

Area seluas 10.335m² tersebut berada di Kabupaten Lampung Selatan yang berbatasan langsung dengan Kota Bandar Lampung yang dimana pada area ini juga dekat 2 kampus yaitu kampus besar di Lampung yaitu Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Lampung. Batas sebelah utara merupakan Masjid Agung Airan Raya, sebelah selatan Istana Sekala Brak, sebelah Barat jl. Airan raya dan sebelah Timur Kantor Polisi Sektor Sukarame.

Area sekitar lahan berbatasan langsung dengan permukiman warga dan fasilitas sosial, pertokoan serta lahan kosong yang dijadikan area pertanian oleh warga sekitar. Lokasi tapak yang berada di pinggir kota yang pertumbuhannya kini makin melesat cepat.



Gambar 3. 1 Batas lokasi sekitar tapak

Keterangan warna:

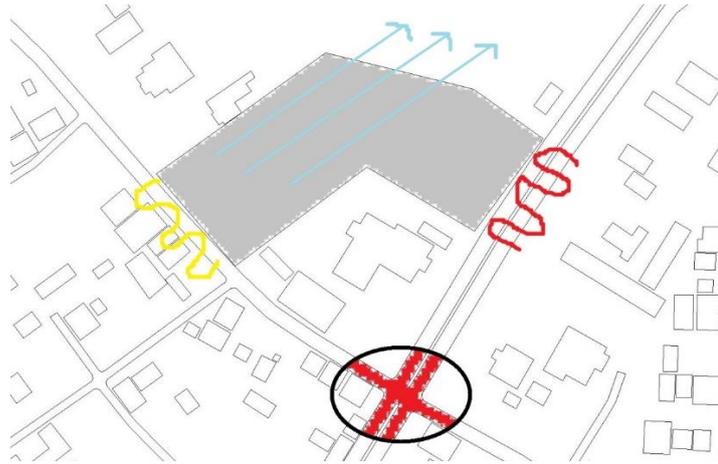
Biru : Area Tapak, Abu-abu : Istana Skala Brak, Biru : Permukiman Warga, Ungu : pertokoan, Coklat Masjid Airan Raya, Hijau : perkebunan



Gambar 3. 2 Bangunan sekitar lahan

3.2.2 Delineasi Tapak

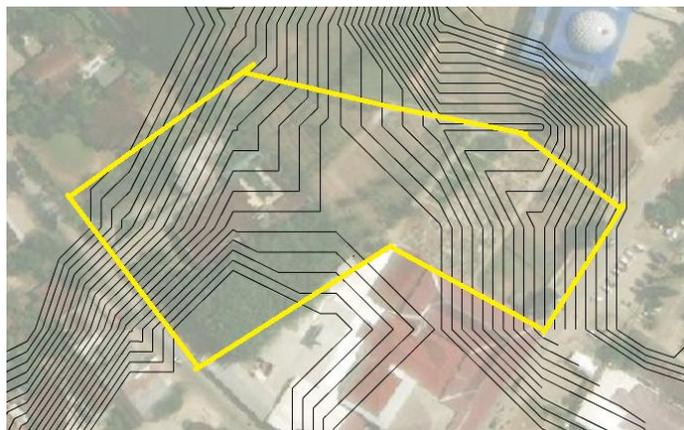
- Morfologi Lahan



Gambar 3. 3 Morfologi lahan

Berdasarkan gambar diatas notasi gelombang berwarna merah yang tepat berada pada bagian depan lahan melambangkan kebisingan tinggi karena area tersebut merupakan jalan arteri Jl. Hj. Suhaiman yang dimana banyak kendaraan berlalu lalang dan gelombang berwarna kuning melambangkan kebisingan sedang karena berada pada jl. Airan raya yang kepadatan kendaraannya masih terbilang sedang. Pada area yang di bulatkan dan jalannya berwarna merah menandakan area potensi kemacetan pada jam-jam sibuk. Dan symbol panah berwarna biru menandakan aliran air pada area site.

- Topografi Lahan



Gambar 3. 4 Peta kontur

Pada lahan tidak memiliki kontur yang curam sehingga aman pada pembangunan. Ketinggian kontur yang dimiliki ialah untuk titik tertinggi 6 m ke titik terendah dengan jarak 196 m dengan kemiringan 3% yang dikategorikan sebagai lahan landai dan dengan kesepakatan pembimbing lahan dianggap datar.

Tabel 3. 2 Kemiringan lereng

Kelas	Kemiringan lereng (%)	Kelas
Datar	0 – 3	A
Landai	3 – 8	B
Agak miring	8 – 15	C
Miring	15 – 30	D
Agak curam	30 – 45	E
Curam	45 – 65	F

- Iklim Lokal

Bulan Month	Suhu Udara Temperature (°C)			Kelembaban Udara Air Humidity (%)		
	Min Min	Maks Max	Rata-rata Average	Min Min	Maks Max	Rata-rata Average
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Januari/ January	23.60	31.50	26.60	52	98	84
Februari/ February	23.80	31.30	26.40	52	98	84
Maret/ March	23.60	32.10	26.80	52	97	83
April/ April	24.30	32.70	27.20	51	98	81
Mei/ Mei	23.90	32.40	27.10	56	90	83
Juni/ June	23.40	31.80	26.70	53	90	83
Juli/ July	22.90	31.70	26.50	49	97	81
Agustus/ August	22.30	32.50	26.50	37	96	78
September/ September	22.90	34.10	27.40	31	95	74
Oktober/ October	24.30	33.30	27.70	47	95	76
November/ November	24.20	32.60	27.30	49	97	80
Desember/ Desember	23.80	31.80	26.70	51	97	81

Gambar 3. 5 Rata-rata suhu udara lampung selatan tahun 2017

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018

Seperti yang tertera pada gambar pertama yang berisi data tentang suhu udara dan kelembaban udara tiap bulannya pada kabupaten Lampung Tengah pada tahun 2017 menurut sumber dari Badan Meteorologi, klimatologi dan geofisika yang di rangkum dalam buku Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018 menjelaskan bahwa suhu udara berkisar antara 23,6 C hingga 34,10 C sedangkan kelembaban udara relatif yaitu rata-rata 74% hingga 84% pada kebanyakan kabupaten Lampung Selatan.

Bulan Month	Tekanan Udara Di Atas Permukaan Laut Atmospheric Pressure above the sea level (Mb)	Kecepatan Angin Rata- rata Average Wind Velocity (Knot)	Lama Penyinaran Matahari Duration of Sunshine (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
Januari/ January	1 009.50	2.70	47.80
Februari/ February	1 010.60	3.00	48.10
Maret/ March	1 010.20	2.80	64.20
April/ April	1 010.50	2.80	65.00
Mei/ Mei	1 010.10	2.70	62.30
Juni/ June	1 010.80	3.00	54.80
Juli/ July	1 011.20	2.90	58.10
Agustus/ August	1 010.70	3.50	66.30
September/ September	1 011.00	4.00	73.30
Oktober/ October	1 010.10	2.50	62.30
November/ November	1 008.20	2.50	52.50
Desember/ Desember	1 009.70	3.40	18.00

Gambar 3. 6 Tekanan udara lampung selatan tahun 2017

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018

Bulan Month	Jumlah Hari Hujan Total Rainfall (Day)	Curah Hujan Rainfall (mm)
(1)	(2)	(3)
Januari/ January	25	197.2
Februari/ February	19	293.4
Maret/ March	26	194.9
April/ April	15	213.1
Mei/ Mei	15	137.4
Juni/ June	13	65.7
Juli/ July	12	30.9
Agustus/ August	11	23.4
September/ September	4	73.6
Oktober/ October	7	66.8
November/ November	18	233.8
Desember/ Desember	21	294.9

Gambar 3. 7 Jumlah hari hujan lampung selatan tahun 2017

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018

Sedangkan untuk curah hujannya sendiri di Kabupaten Lampung Selatan presentasi curah hujan tertinggi terjadi pada bulan desember yaitu hingga mencapai 294,9 mm, sedangkan curah hujan yang terendah terjadi pada bulan agustus 23,4 mm. Beberapa hal diatas tentunya akan menjadi suatu pertimbangan dalam desain untuk menciptakan desain yang tetap nyaman pada bangunan *student housing* ini sendiri.

- Sarana Umum dan Aksesibilitas

Sarana umum sekitar tapak dapat dilewati atau biasa dilewati oleh bis antar provinsi, antar kota dan bis umum di dalam kota, karena area tapak berada pada jalur menuju jalan tol yang dimana ramai bis berlalu lalang. Selain itu area tapak masih dapat di jangkau oleh transportasi online seperti gojek, grab dan lainnya, untuk angkutan kota belum atau tidak ada di sekitar tapak. Aksesibilitas dari tapak menuju pusat kota di jalan Radin Intan berjarak 10,5km yang dapat ditempuh selama 23 menit menggunakan kendaraan, selain itu tapak juga dekat dengan kampus yaitu Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Lampung. Untuk fasilitas umum seperti Rumah sakit yang cukup besar yaitu Rumah Sakit Imanuel Lampung berjarak 4,1Km dari tapak.

- Vegetasi



Gambar 3. 8 Vegetasi sekitar lahan

Vegetasi yang terdapat pada tapak secara garis besar ialah pohon pisang, papaya, kelapa dan singkong, untuk tanaman besarnya yaitu pohon jati, tidak ada vegetasi yang nanti akan tetap di pertahankan, jadi kemungkinan vegetasi pada *student housing* ini sendiri di desain secara individu saat proses pembangunan atau perencanaan lanskapnya.

- Bangunan eksisting

Pada saat perancangan proyek tugas akhir ini site dianggap sudah kosong dan rata dengan tanah.

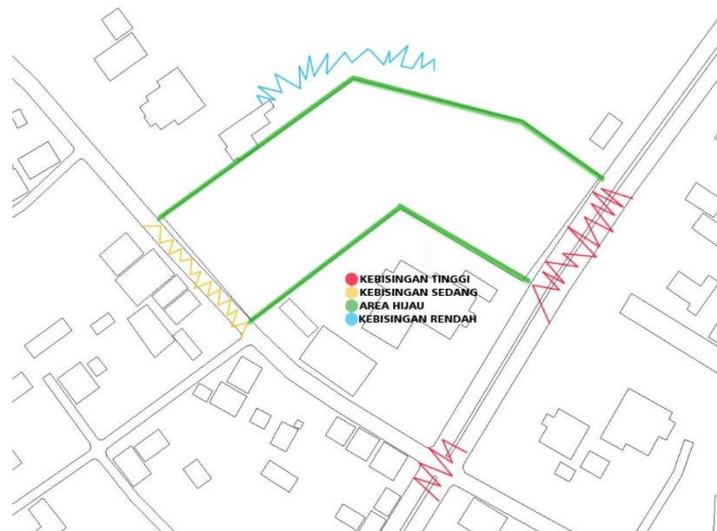
- Aspek visual ke tapak

Aspek visual ke tapak yang nantinya menjadi daya tarik pengguna jalan atau masyarakat yang melintasi bangunan ini dapat dibuat menarik dari fasad utama bangunannya yang

menghadap jl. Hj suhaiman atau menuju jalan lintas sumatera, selain menjadi daya tarik fasad yang di desain menarik dapat meningkatkan daya jual dan ketertarikan dari luar ke dalam tapak.

3.2.3 Isu Terkait Tapak

- Isu Kebisingan



Gambar 3. 9 Isu kebisingan pada tapak

Kebisingan menjadi salah satu masalah utama yang perlu diperhatikan dalam perancangan hunian. Pada tapak, kebisingan terbagi atas 2 kategori yaitu kebisingan tinggi yang berada pada jalan arteri yaitu Jl. Hj. Suhaiman dan kebisingan sedang yang berada pada Jl. Airan raya. Kebisingan lain yang terkategori tinggi juga berada pada bagian selatan tapak yang berupa perempatan pertemuan jalan terutama pada jam sibuk. Oleh karena itu, akan disediakan penghijauan menghitari area tapak agar dapat setidaknya menghalang kebisingan dari luar tapak. Tanaman atau pepohonan yang digunakan juga yang khusus dapat menyerap kebisingan.

- Riwayat Kebencanaan

Kecamatan District	Gempa Bumi Earthquake	Konflik Sosial Social Conflict	Kebakaran Rumah House Fire	Kebakaran Lahan Field Fire	Banjir Flood	Tanah Longsorg Landslide
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Neter	-	v	v	-	v	-
2. Jati Agung	-	-	-	-	-	-
3. Tanjung Bintang	-	-	v	-	v	-
4. Tanjung Seri	-	-	-	-	v	-
5. Kelibung	-	v	-	-	v	v
6. Merbau Mataram	-	-	v	v	-	v
7. Wey Sulan	-	-	-	-	v	-
8. Sidomulyo	-	-	-	-	v	-
9. Candipuro	-	-	-	-	v	-
10. Wey Panji	-	v	-	-	v	-
11. Kalanda	-	-	v	v	v	v
12. Rajabasa	v	-	v	-	v	v
13. Peles	-	v	v	-	v	-
14. Sragi	-	-	v	-	v	v
15. Penengahan	-	-	v	v	v	v
16. Ketapang	-	-	v	v	v	v
17. Bakuheni	v	-	v	v	v	v

Gambar 3. 10 Daerah potensi bencana menurut kecamatan tahun 2017

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018

Kecamatan District	Gunung Berapi Volcano	Kegagalan Teknologi Technology Failure	Endemi Endemic	Epidemi Epidemic	Kekeringan Drought	Tsunami Tsunami	Puting Beliung Tornado
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1. Neter	-	-	-	-	-	-	-
2. Jati Agung	-	-	-	-	-	-	v
3. Tanjung Bintang	-	-	-	-	-	-	v
4. Tanjung Seri	-	-	-	-	v	-	-
5. Kelibung	-	v	-	-	-	v	-
6. Merbau Mataram	-	-	-	-	v	-	-
7. Wey Sulan	-	-	-	-	-	-	-
8. Sidomulyo	v	-	-	-	-	-	-
9. Candipuro	-	-	-	-	v	-	v
10. Wey Panji	-	-	-	-	-	-	v
11. Kalanda	-	-	-	-	-	v	-
12. Rajabasa	v	-	-	v	-	v	v
13. Peles	-	-	-	-	v	-	v
14. Sragi	-	-	v	-	-	v	v
15. Penengahan	v	-	-	-	v	-	v
16. Ketapang	-	v	-	v	v	v	v
17. Bakuheni	-	v	-	-	v	v	v

Gambar 3. 11 Daerah potensi bencana menurut kecamatan tahun 2018

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018

Seperti yang tertera pada gambar pertama yang berisi data daerah potensi bencana menurut kecamatan pada tahun 2017 dan di gambar kedua pada tahun 2018 menurut sumber dari Badan Meteorologi, klimatologi dan geofisika yang di rangkum dalam buku Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2018 bahwa pada kecamatan jati agung tidak di dapatkan bencana yang berarti kecuali puting beliung pada tahun 2018 dikarenakan area yang masih banyak lahan kosong dan curah angin yang cukup kencang menyebabkan bencana tersebut

terjadi. Oleh karena itu, dibutuhkan desain yang nantinya dapat membuat penghuni tetap merasa nyaman dan aman saat kejadian tersebut terjadi contohnya sirkulasi arah angin yang baik terhadap orientasi bangunan yang bertolak belakang atau menyamping dari arah angin untuk menghindari ketidaknyamanan terlebih saat kejadian tersebut terjadi.

- Jalan sekitar lahan

Dikarenakan area lahan berada dekat sekali dengan perempatan jalan maka kemacetan akan berkemungkinan besar terjadi, oleh karena itu harus melakukan pendesainan sirkulasi keluar masuk kendaraan dengan baik. Selain itu, dikarenakan juga jalan utama yaitu jalan Terusan Ryacudu merupakan jalan akses masuk ke jalan Tol dan berada pada antara kabupaten Bandar Lampung dan Lampung Selatan maka dari itu akan banyak juga kendaraan besar yang lalu lalang didepan lahan yang berkemungkinan menyebabkan kecelakaan, oleh karena itu perlu lagi pendesainan yang baik terutama untuk pejalan kaki agar dapat berjalan di area depan bangunan *student housing* dengan aman dan nyaman, juga disediakan halte tempat pemberhentian transportasi seperti bus dan transportasi online bagi pejalan kaki.