

BAB 2

PEMAHAMAN PROYEK

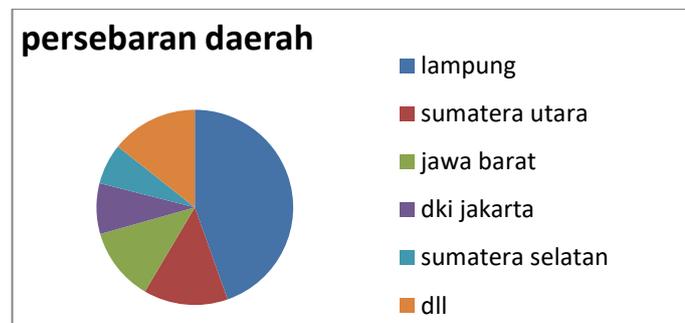
2.1 Pemahaman Proyek

Proyek perancangan *student housing* adalah suatu proyek investasi yang berkonsepkan bangunan *mix use* dengan fungsi utama yaitu hunian dan kawasan komersial yang diharapkan pembangunannya dapat memenuhi kebutuhan akan hunian yang nyaman serta dapat memenuhi kebutuhan akan fasilitas komersial yang memadai bagi mahasiswa maupun tenaga pendidik yang ada di lingkungan/kawasan proyek dibangun serta masyarakat secara umum. *Student housing* ini juga dapat digunakan sebagai hunian sementara bagi para orang tua mahasiswa atau para pengunjung Kota Bandar Lampung yang mencari hunian sementara dan bersifat sewa dilengkapi dengan kawasan komersial yang bertujuan mendatangkan keuntungan baik bagi pemilik maupun pengelola *student housing* nantinya.

Dalam pengembangan investasi kawasan *student housing*, proyek yang akan dikembangkan bersifat komersial dimana *student housing* ini dibangun sebagai proyek yang direncanakan memberikan keuntungan bagi para investor yang ingin berinvestasi dalam pengembangan kawasan institusi pendidikan Provinsi Lampung yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi para mahasiswa serta tenaga pendidik yang tersebar di berbagai kampus di Provinsi Lampung seperti Institut Teknologi Sumatera serta Universitas Raden Intan Lampung.

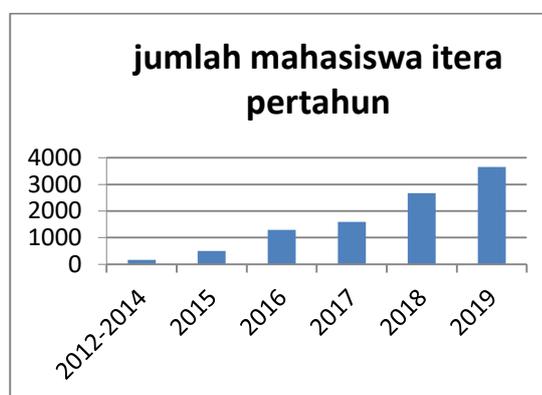
Selain itu, kawasan disekitar lokasi proyek yang berada di Jalan Terusan Ryacudu ini terus mengalami perkembangan yang sangat pesat terlihat dari meningkatnya aktivitas bisnis di sepanjang jalur Ryacudu membuat lokasi sekitar tapak memiliki potensi menjadi pusat perkembangan bisnis yang menjanjikan sebagai kawasan komersial yang nantinya dapat menjadi salah satu keuntungan bagi pembangunan *student housing* ini.

Berdasarkan data penerimaan mahasiswa baru tahun 2019, mahasiswa baru sebagian besar tersebar dan berasal dari berbagai daerah di Indonesia, dengan grafik persebaran mahasiswa sebagai berikut :



Gambar 2.1 Persebaran Daerah Mahasiswa

jumlah mahasiswa setiap tahun nya juga terus mengalami peningkatan yang sangat pesat, seperti terlihat pada salah satu kampus Institut Teknologi Sumatera terjadi peningkatan yang sangat signifikan dengan grafik perkembangan jumlah mahasiswa setiap tahun sebagai berikut :



Gambar 2.2 Jumlah Mahasiswa Itera Pertahun

Melihat dari grafik persebaran dan jumlah mahasiswa tersebut, peluang pasar investasi hunian berupa *student housing* sangat menjanjikan dimana dapat terlihat bahwa untuk mahasiswa tahun 2019 yang berasal dari Provinsi Lampung hanya sekitar 44,59% dan sisa nya tersebar dari berbagai Provinsi di Indonesia. selain itu, mahasiswa dari Provinsi Lampung juga tersebar dari berbagai Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi

Lampung. jumlah mahasiswa yang terus mengalami peningkatan juga turut memberikan peran dalam meningkatnya permintaan akan hunian sehingga target pasar yang dituju untuk pembangunan *student housing* ini sangat jelas untuk pengembangan suatu bisnis hunian dan menguntungkan untuk target investasi jangka panjang bagi para investor bangunan komersial.

Selain target pasar diatas, pada proyek *student housing* ini memiliki keunggulan lain yang menjadi salah satu aspek pertimbangan penting yaitu keberadaan lokasi yang tepat di jalur pintu masuk dan keluar TOL dari dan menuju Kota Bandar Lampung, sehingga nantinya penggunaan *student housing* ini tidak terpaku pada mahasiswa namun target pasar yang dituju lebih luas dan tersebar sehingga diharapkan nantinya *student housing* ini dapat menjadi salah satu pilihan hunian sementara maupun menetap bagi masyarakat provinsi lampung ataupun pendatang, para *tourist* lokal maupun asing yang berkunjung ke Kota Bandar Lampung secara umum.

2.2 Studi preseden

2.5.1 Analisis presden sebagai konsep perancangan.

a. *Monash university Student Housing*

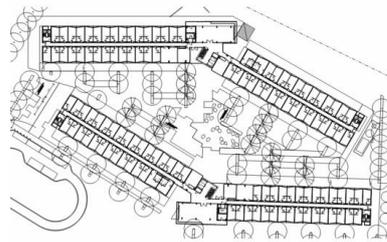
Monash university menyediakan fasilitas *student housing* bagi mahasiswa yang terdiri dari 2 bangunan utama dengan jumlah 5 lantai. Bangunan ini terdiri dari 600 kamar, pada bagian tengah terdapat area taman yang diapit diantara kedua bangunan. Bagian taman ini difungsikan sebagai ruang yang diciptakan untuk media berinteraksi dan bersosialisasi antar pengguna.



Gambar 2.3 Suasana bangunan student housing monash university

Sumber: arch daily (BVN architect), 2012

Dari preseden diatas, penggunaan area terbuka sebagai taman pada bagian tengah bangunan memberikan kesan tertutup pada taman namun dengan kondisi tersebut membuat taman terkesan lebih eksklusif dimana taman hanya dapat dinikmati oleh pengunjung yang mendatangi lokasi secara langsung. Selain itu penataan ruang kamar menggunakan sirkulasi *double loaded corridor* dengan tipe kamar pada setiap lantai menggunakan 1 tipe kamar.



Gambar 2.4 Siteplan student housing monash university

Sumber: arch daily (BVN architect), 2012

b. Student Housing Diagonal Besos / MDBA

Student housing ini terletak di kampus *diagonal besos* dirancang dengan membentuk suatu *innercourt* pada bagian tengah massa bangunan. Sang arsitek beranggapan dengan dibentuk nya ruang tersebut dapat menjadi “pusat interaksi sosial” dari *student housing* ini. Selain itu fungsi *innercourt* ini juga berfungsi untuk memasukkan cahaya matahari secara alami kedalam ruang ruang dalam bangunan.



Gambar 2.5 Suasana Bangunan Student Housing Diagonal Besos

Sumber: arch daily (Aldo Amoretti), 2019

Dari preseden tersebut, penggunaan koridor pada bagian tengah bangunan dan terhubung dengan *innercourt* dapat menjadi salah satu referensi dalam perancangan dimana dengan rancangan tersebut dapat mendukung terbentuknya ventilasi secara alami kemudian cahaya dapat memasuki area tengah gedung secara alami, pembentukan taman di bagian *innercourt* juga dapat menjadi salah satu sumber udara segar bagi gedung *student housing*.

c. *Beachwalk dan Sheraton Bali Kuta Resort.*

Pada *beachwalk* dan Sheraton bali kuta *resort* konsep yang diusung dalam perancangan bangunan nya adalah arsitektur berkelanjutan dimana pada *beachwalk* sebagian besar fasad dibentuk dengan konsep *vertical garden facade*. Konsep tanaman vertikal ini sendiri berfungsi untuk mengurangi tingkat radiasi sinar matahari pada ruang dalam bangunan dan juga dapat memberikan kesejukan secara alami. Pembentukan taman dengan berbagai tumbuhan khas tropis juga menjadi bagian yang khas bagi bangunan dengan konsep arsitektur tropis.



Gambar 2.6 Suasana Bangunan *Beachwalk* dan Sheraton Bali Kuta Resort

Sumber: cdn.ampproject.org, 2018

Pada bangunan Sheraton sendiri suasana taman dapat dinikmati dengan adanya balkon pada setiap kamar dengan pola balkon dan gedung yang berbentuk zigzag seolah berhasil memberikan kesan dinamis pada bangunan resort ini. Dari preseden ini pembentukan fasad dengan *vertical garden* menjadi salah satu referensi dalam perancangan *student housing* dimana dengan penggunaan *vertical garden* pada fasad dapat memberikan kesan yang asri dan

menenangkan. Selain itu penggunaan *vertical garden* diharapkan dapat mereduksi panas matahari pada lokasi tapak yang tergolong sangat terik.

d. Swiss Bell Hotel Nusa Penida Bali.

Pada Swiss Bell Hotel ini pada bagian tengah bangunan terdapat fasilitas kolam renang dengan suasana yang dibentuk seperti suasana pada pantai didukung oleh tumbuhan sejenis tumbuhan palem, selain itu juga terdapat kursi santai pada tepi kolam dan ruang lantai 1 yang terbuka dan langsung dapat mengakses area kolam renang.



Gambar 2.7 Suasana bangunan swissbell hotel bali

Sumber: cdn.ampproject.org, 2018

Dari preseden tersebut pembentukan suasana kolam renang dengan suasana alami menjadi salah satu pertimbangan dalam merancang kolam renang, selain itu penataan wilayah kolam renang yang dekat dengan fasilitas komersial (*café*) menjadi salah satu yang patut dipertimbangkan dalam perancangan.

2.5.2 Analisis preseden sebagai program ruang perancangan.

Dalam menentukan program ruang pada perancangan *student housing*, diperlukan suatu kajian banding terkait besaran dan fasilitas yang akan dipilih dalam perancangan. Dari hasil perbandingan tersebut nantinya dalam penyusunan program ruang perancangan *student housing* dapat sesuai dengan pola kebiasaan masyarakat Indonesia secara umum dan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan bagi para pengguna *student housing* secara khusus. Pada analisa program ruang perancangan *student housing* ini, terdapat 6 apartemen yang menjadi variable pembanding dengan hasil perbandingan sebagai berikut :

Tabel. 2.1 Studi Perbandingan Preseden Apartemen

Pembanding	Cordova edupark apartement	Apartemen taman melati jatinangor	Dhika Universe Apartement Yogyakarta	Student castle apartement Yogyakarta	Vivo apartement Yogyakarta
Gambar					
	Sumber: www.jualo.com	Sumber: adhipersadapropterti.com	sumber: adhipersadapropterti.com	Sumber: googleusercontent.com	Sumber: pondokmaharani.blogspot.com
Lokasi	Jl. Bukit Sari Raya Sumurboto, Kec. Banyumanik, Kota Semarang,	Jl. Raya Jatinangor Bandung	Jl. Prof. DR. Sardjito, Terban, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY.	Jl. Student Castle, Kledokan, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, DIY.	Jl. Amarta j. Seturan Raya No. 1, Kledokan, Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, DIY.
Jumlah lantai dan gedung	1 tower, 19 lantai + 1 basement	1 tower, 16 lantai	1 tower, 10 lantai	2 tower, 8 lantai	1 tower, 8 lantai, 2 basement.
Type kamar	Studio, 2BR, 3BR	1BR, 2BR	Studio, 1BR, 2BR	Studio, 1BR, 2BR	Studio, 1BR, 2BR.
Ukuran type kamar	Studio = 25m ² 2BR = 38-50m ² 3BR = 50-78m ²	1BR = 21-24m ² 2BR = 42m ²	Studio=21-35.10 m ² 1BR=49.63m ² 2BR=69.10m ²	Studio = 21 m ² 1BR = 42 m ² 2BR = 56 m ²	Studio = 24-27m ² 1BR= 33-35 m ² 2BR= 47-52 m ²
Jumlah total type	655 unit	718 unit	564 unit	406 unit	810 unit
Jumlah pertype	Studio = 400 unit 2BR=100 unit 3Br=155 unit	1BR=672 unit 2BR = 46 unit	Studio = 497 1 BR = 42 2 BR = 25	Studio = 290 unit 1BR=80 unit 2BR=36 unit	Studio = 625 1BR = 140 2BR = 45

Fasilitas dalam kamar	Toilet, pantry, makan, mini ruang	Toilet, pantry, makan, mini ruang	Toilet, pantry, makan, mini ruang	Toilet, pantry, makan, mini ruang	Toilet, pantry, makan, mini ruang
Fasilitas penunjang	Kolam renang, <i>amphitheatre</i> , <i>wall climbing</i> , perpustakaan, <i>skate park</i> , <i>café & resto</i> , taman baca, <i>startup space</i> , gym, laundry, masjid.	Kolam renang, taman, <i>rooftop view</i> , <i>jogging track</i> , balai pertemuan, <i>fitness center</i> , <i>parking</i> .	Kolam renang, <i>Jogging track</i> , <i>meeting hall</i> , <i>grand lobby</i> , gym, <i>shuttle car</i> , <i>bicycle</i> , dan <i>access card</i> , <i>library</i> , <i>studentcenter</i>	Kolam renang, taman, <i>gymnasium</i> , lounge bersama, laundry, <i>food court</i> , atm, <i>café</i> , mini market, restoran.	Kolam renang, <i>fitness center</i> , lounge, <i>minimart</i> , restoran, <i>café</i> , <i>karaoke room</i> , toko, laundry.
Sasaran pengguna	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa

Dari hasil perbandingan tersebut didapat bahwa pada sebagian besar apartemen unit yang tersedia dengan unit terbanyak yaitu tipe studio dan 1BR, karena pada kedua tipe tersebut harga yang ditawarkan cenderung lebih murah dibanding tipe 2BR dan 3BR dengan target utama mahasiswa tentu pilihan harga menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih unit hunian yang akan dibeli. Untuk fasilitas penunjang seluruh apartemen yang dibandingkan memiliki fasilitas kolam renang, *gym/fitness center*, *laundry*, minimarket dan *coffee shop/resto/foodcourt/BBQ area*, selain itu fasilitas lain yang patut dipertimbangkan dan memiliki potensi pengembangan yaitu *startup office space* atau *coworking space* serta fasilitas ruang komersial yang dapat disewakan.

Pada perancangan *student housing*, dari data perbandingan tersebut setiap unit kamar pada apartemen tersebut luasan kamar yang digunakan pada tipe studio berkisar dari 21-30m², untuk tipe 1BR luasan kamar sekitar 21-42 m², untuk tipe 2BR luasan kamar sekitar 38-56 m² serta tipe 3BR dengan luasan sekitar 50-78 m². Dari data tersebut menjadi salah satu pertimbangan dalam menentukan luas kamar pada perancangan *student housing*.