

BAB 3

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Pengguna dan Kegiatan

3.1.1 Pengguna

Pada proyek perancangan *student housing* pengguna meliputi mahasiswa sebagai target utama, tenaga pendidik, orangtua mahasiswa dan pengunjung secara umum terkait fasilitas komersial yang disediakan. Kriteria umur dalam proyek *student housing* ini tidak ada batasan umur namun pengguna dikhususkan pada kalangan menengah keatas dengan harga jual disesuaikan dengan tingkat penghasilan berdasarkan standart UMR Provinsi Lampung sehingga diharapkan *student housing* ini tetap dengan harga yang terjangkau bagi mahasiswa maupun masyarakat sekitar.

Dari uraian diatas, perancangan dibentuk dengan mempertimbangkan fasilitas yang berdasarkan daya beli calon pengguna, selain itu keberadaan fasilitas komersial yang menargetkan pengunjung secara umum juga mempengaruhi desain pada perancangan *student housing*. kriteria pengguna pada perancangan *student housing* adalah berdasarkan klasifikasi fungsi hunian pengguna utama pada ruang kamar yang bersivat privasi yaitu penghuni secara khusus. Pada klasifikasi fungsi rekreasi (komersial) seperti kolam renang, *cafeteria*, futsal serta *gym center* pengguna dapat diakses secara umum dengan penggunaan bersifat berbayar. Untuk fungsi penunjang dan retail seperti parkir, *coworking space*, *laundry*, *minimarket* difungsikan sebagai ruang dengan sistem sewa yang dapat disewakan secara umum kepada pihak yang ingin ikut berinvestasi dalam pengembangan dan pengelolaan *student housing*.

3.1.2 Kegiatan

Kegiatan yang ditampung dalam perancangan *student housing* ini berdasarkan pada kegiatan fungsi retail dimana kegiatan diarahkan pada aspek investasi yang menguntungkan dan menghasilkan bagi pemilik proyek *student housing* ini. Macam kegiatan yang ada di dalam *student housing* sebagai bangunan hunian dan retail adalah sebagai berikut :

- a. Kegiatan pengguna hunian, kegiatan ini mencakup kegiatan sehari-hari manusia pada umumnya terkhusus pada mahasiswa yaitu kegiatan mengerjakan tugas, dan kegiatan hiburan.
- b. Kegiatan pengelola dan pelayanan hunian, kegiatan ini mencakup kegiatan administrasi, pelayanan keamanan, servis, investasi yang berkaitan dengan hunian dan komersial.
- c. Kegiatan pengguna fasilitas retail umum, kegiatan ini mencakup kegiatan penggunaan fasilitas nonretail yang digunakan seperti aktivitas renang, aktivitas belajar bersama, aktivitas penggunaan *coworking space*, *laundry*, *cafeteria*, *gym*, serta ruko/ruang serbaguna/minimarket.
- d. Kegiatan pengembangan investasi, kegiatan ini berkaitan dengan kegiatan penyewaan ruang komersial sebagai salah satu bisnis dalam pengembangan kawasan *student housing*

Selain kegiatan diatas pada *student housing* ini juga terdapat beberapa kegiatan pada saat-saat khusus. kegiatan komunitas renang, kegiatan senam dan olahraga sebagai media interaksi sosial antar penghuni *student housing*. Kegiatan khusus yang juga ditampung pada *student housing* ini adalah kegiatan penyediaan fasilitas hunian bagi kampus yang mengadakan *summer camp* dan pertukaran pelajar.

3.1.3 Persyaratan Fungsional

Kawasan pada *site* merupakan kawasan pendidikan dimana pada kawasan ini terdapat 2 perguruan tinggi utama di provinsi Lampung yaitu Institut Teknologi Sumatera dan Uin Raden Intan Lampung. Seiring dengan berkembangnya dua

kampus tersebut membuat sekitar kawasan juga mengikuti perkembangan menjadi kawasan permukiman mahasiswa. Selain itu keberadaan gerbang tol turut berpengaruh terhadap fungsional kawasan yang semakin berkembang ke arah pusat bisnis dan komersial.

Secara umum dalam menanggapi perkembangan tersebut, fungsional pada perancangan *student housing* ini dibentuk dengan penyesuaian berdasarkan fungsional dari sekitar kawasan tapak. Beberapa pertimbangan dalam mengatur fungsional bangunan diantaranya adalah pertimbangan dalam peletakan area komersial yang dapat diakses secara langsung dan mudah dari jalan terusan ryacudu dimana jalan ini merupakan jalan utama untuk mengakses *site*. Pemilihan *site* yang tepat berada di kawasan Institut Teknologi Sumatera juga turut berpengaruh dalam perkembangan kawasan *student housing* dimana dengan lokasi *site* ini memiliki keunggulan dengan jarak tempuh yang lebih singkat menuju kampus.

Bangunan *student housing* sebagai fungsi utama yaitu hunian memiliki beberapa persyaratan fungsional diantaranya tentang pembentukan ruang kamar hunian yang fleksibel baik dari pengguna, maupun permasalahan terkait bentuk dan penataan kamar. Fleksibilitas ini bertujuan untuk memudahkan pengelolaan hunian agar dapat diatur sesuai dengan permintaan pengguna hunian serta pada ruang yang fleksibel penggunaannya dapat digunakan dengan berbagai aktivitas. Selain itu, persyaratan teknis ini juga mencakup permasalahan permasalahan sifat ruang seperti cara menciptakan kenyamanan dan keamanan ruang dengan pertimbangan komponen dan bahan bahan bangunan yang digunakan juga kepatuhan terhadap peraturan yang ada terkait struktur dan komponen yang harus memenuhi standart nasional Indonesia yang berlaku.

Salah satu persyaratan fungsional secara teknis juga membahas tentang kelayakan kawasan diantaranya terkait lokasi bangunan yang harus sesuai dengan fungsi dan peruntukan lahan sebagai kawasan hunian. Lokasi bangunan *student housing* ini juga selayaknya harus dilengkapi dengan infrastruktur dasar

dalam pengembangan kawasan seperti akses jalan, saluran air limbah, air bersih, sistem pembuangan dan pengolahan air, ketersediaan listrik, pembuangan dan pengolahan sampah serta sistem keamanan terkait kebencanaan.

3.1.4 Cara kepemilikan

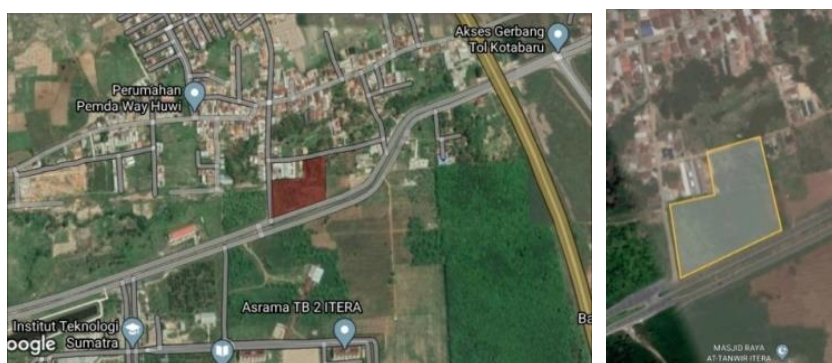
Sebagai bangunan yang bersifat komersial dan berhubungan dengan bisnis, perancangan student housing diharapkan dapat memberikan keuntungan dan investasi maksimal dalam pelaksanaannya. Dari permasalahan tersebut sistem kepemilikan sewa menjadi pilihan utama dalam menjalankan bisnis ini, sistem sewa yang berlaku pada student housing berhubungan dengan sewa hunian kamar, sewa fasilitas retail dan non retail, penggunaan sistem berbayar pada fungsi fungsi yang digunakan secara umum seperti fitness center, kolam renang, serta coworking space. Dengan sistem sewa yang dibentuk keuntungan yang didapat dapat lebih maksimal dan perputaran bisnis dapat terus berjalan.

3.2 Analisis lahan

3.2.1 Analisis lokasi

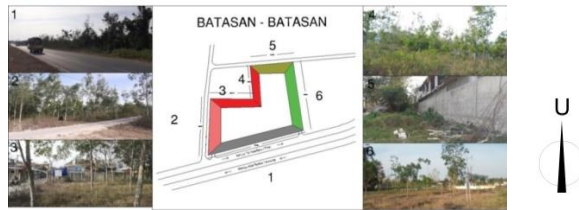
Lokasi perancangan *student housing* ini terletak di Jln Terusan Ryacudu, Desa Way Huwi, Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung. Dengan kriteria dan potensi kondisi lahan sebagai berikut :

a. Batasan batasan *site* :



Gambar 3.1. Lokasi Tapak Perancangan

Sumber: Google Earth, 2019



Gambar 3.2. Batasan Tapak Perancangan

- Bagian barat : kawasan wisma dosen ITERA dan perkebun karet
- Bagian timur : lahan kosong dan kebun terbengkalai
- Bagian selatan : Jln Terusan Ryacudu, kawasan masjid raya At-tanwir
- Bagian utara : permukiman dan perumahan.

b. Data kondisi lahan :

- Luas lahan : 12.322m^2
- KDB : 60%
- KLB : 2.4
- GSP : 11 meter
- GSB : 25 meter

c. Potensi dan permasalahan lahan.

lokasi proyek memiliki beberapa kriteria yang dapat menjadi potensi dan permasalahan ketika merancang bangunan, potensi yang dimiliki pada lokasi adalah tapak memiliki posisi yang sangat strategis untuk dikembangkan sebagai area komersial dan bisnis beberapa potensi tersebut menjadi wilayah yang strategis karena lokasi tapak tepat berada di kawasan Institut Teknologi Sumatera dimana ITERA merupakan salah satu kampus yang akan mengalami pelonjakan jumlah mahasiswa yang sangat pesat, selain itu kawasan ini juga dilalui oleh jalan menuju tol dimana dengan adanya tol akan meningkatkan potensi pengunjung kedepannya. Posisi tapak yang juga dekat dengan wilayah permukiman dan perumahan juga berdampak terhadap meningkatnya potensi bisnis di sekitar kawasan yang secara tidak langsung akan turut berpengaruh terhadap pengembangan *student housing*.

Permasalahan pada tapak saat ini sebagian besar berkaitan dengan kelengkapan fasilitas penunjang seperti permasalahan drainase dimana pada kawasan ini belum tersedia jalur drainase yang jelas, selain itu juga terdapat permasalahan pada sarana umum seperti transportasi umum untuk aktivitas disekitar tapak tidak tersedia, namun pada tapak dilalui oleh bis bis antar provinsi yang lewat dari dan menuju tol. Untuk aksesibilitas pada tapak cukup baik dengan akses utama melalui Jalan Terusan Ryacudu, pada tapak ini juga terdapat jalan setapak kecil yang dikembangkan oleh warga sekitar yang tidak menutup kemungkinan dimasa depan akan menjadi jalan utama.

Sebagai target investasi berbentuk hunian, permasalahan yang berpotensi menjadi penghambat adalah disekitar tapak telah berkembang hunian hunian seperti perumahan, dan kost kostan bertingkat dengan berbagai fasilitas. Dari permasalahan tersebut diperlukan suatu analisa terkait tingkat minat pasar dengan mempertimbangkan harga, fasilitas, serta analisa potensi potensi bisnis yang cocok untuk dikembangkan pada kawasan tapak yang dapat menarik calon penghuni dan pengguna student housing.

3.2.2 Delineasi Tapak

Pada perancangan *student housing*, lokasi proyek memiliki beberapa kriteria yang dapat menjadi potensi dan permasalahan ketika merancang bangunan, dengan point point sebagai berikut :

- Topografi lahan.

Menurut m. suparno dan marliana endy (2005:139), tofografi merupakan penggambaran kondisi lahan terkait kemiringan atau kontur dimana semakin besar kontur yang ada pada lahan maka kemiringan lahan semakin besar. Dalam perancangan student housing, lahan yang baik dikembangkan adalah lahan yang relative landai dengan kemiringan lereng yang kecil karena Dengan kemiringan lereng yang kecil potensi pengembangan kawasan student housing akan lebih besar.

Dari uraian diatas, terdapat kriteria kemiringan lahan yang menjadi standart dalam perancangan yang wajib diperhatikan dengan presentasi kemiringan dikelompokkan kedalam 7 tingkat kemiringan (zuidam, I gede sugiyanta. 2006:24), yaitu :

Tabel 3.1. Presentase tingkat kemiringan lahan.

No	Tingkat kemiringan	Presentase kemiringan
1	Datar atau hampir datar	0-2%
2	Agak miring	3-7%
3	Miring	8-13 %
4	Agak curam	14 -20%
5	Curam	21-55%
6	Sangat curam	56- 140%
7	Paling curam	>140%

Sumber: Zuidam, I Gede Sugiyanta, 2006

Berdasarkan uraian table diatas, Pada proyek perancangan *student housing* ini pada tapak memiliki kemiringan kontur yang relatif kecil yaitu diantara 0 – 2%, dengan keadaan tersebut membuat kawasan ini mempunyai potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian. Dengan kemiringan yang kecil maka pada kawasan tapak ini kondisi tanah dianggap datar sehingga kontur pada tanah tidak berpengaruh terhadap aspek perancangan *student housing* ini serta setiap bagian dalam tapak dapat digunakan sebagai area terbangun.

- Iklim lokal

Pada lokasi perancangan *student housing* keadaan iklim sangat tidak menentu dimana suhu rata rata harian berkisar pada 22 – 34⁰ c. dengan kelembapan udara 60-83% dan tekanan 1009 hPa Arah angin berasal dari arah selatan/tenggara. Rata rata iklim dalam 4 bulan terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2. Rata Rata Iklim Tahun 2019.

Bulan	T min (°C)	T max (°C)	Sun radiation (w/m ²)	RH min %	RH Max %	Wind Directio n (°)	Pressure min (hpA)	Pressure max (hpA)	Rain rate (mm)
Sept	26,5	27,0	36,0	73,8	76,1	190,4	999,3	999,4	0
Okt	27,7	28,2	39,6	70,8	73,1	194,3	998,2	998,4	0
Nov	27,9	28,3	39,8	70,7	72,9	196,5	998,0	998,2	0
Des	27,5	27,9	32,0	77,1	79,2	236,3	998,1	998,2	0
Rata rata	27,4	27,8	36,85	73,1	75,32	204,37	998,4	998,5	0

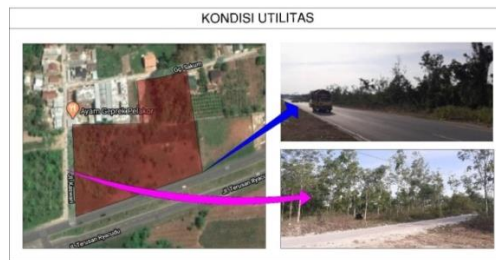
Sumber: Data BMKG ITERA, 2019

Temperatur efektif sesuai dengan tingkat kenyamanan manusia pada umumnya adalah pada suhu 20⁰c – 23⁰c dengan kelembapan udara 50%, dengan standart tersebut maka pada lokasi tapak kondisi iklim cenderung panas dan lembab, hal ini dapat menjadi salah satu permasalahan terkait kenyamanan sehingga diperlukan perancangan bangunan yang dapat mengatasi permasalahan iklim tersebut.

- Utilitas.

Sarana dan prasarana disekitar tapak merupakan aspek penting dalam pertimbangan lokasi perancangan, semakin lengkap sarana prasarana disekitar lokasi tapak maka akan mempermudah proses perancangan dan pembangunan *student housing* ini nantinya. Beberapa sarana dan prasarana penting dalam perancangan dan pembangunan yaitu ketersediaan jaringan jalan, listrik, jaringan air bersih, air kotor, dan drainase disekitar kawasan lokasi perancangan.

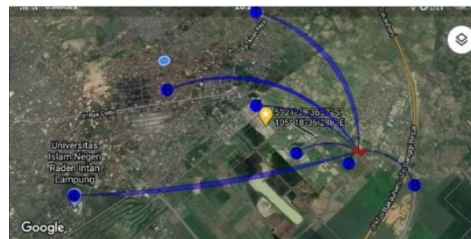
Pada lokasi perancangan *student housing* ini telah memiliki beberapa sarana prasarana pendukung yaitu jaringan jalan. Namun untuk jaringan air bersih, air kotor dan drainase disekitar kawasan belum tersedia sehingga pada proyek *student housing* ini diperlukan perencanaan dan perancangan jaringan air.



Gambar 3.3. Kondisi Sarana

- Sarana umum.

Pada lokasi perancangan *student housing* terdapat beberapa fasilitas terkait sarana umum dan fasilitas sosial yang dapat digunakan bagi penghuni maupun pengunjung secara umum, diantara adalah sarana rumah sakit, sekolah, pusat peribadatan seperti masjid, gereja serta fasilitas pendidikan dari tingkat Tk sampai tingkat SMA, universitas dan institusi pendidikan dengan estimasi waktu dan jarak tempuh dari lokasi perancangan adalah sebagai berikut :



Gambar 3.4. Kondisi Sarana

Tabel 3.3. Waktu Tempuh Sarana Umum

No	Sarana umum	Jarak	Waktu tempuh
1	Rumah sakit airan	6 km	12 menit
2	Masjid at tanwir	0.2 km	1 menit
3	ITERA	0.45 km	6 menit
4	Uin Raden Intan	6,9 km	12 menit
5	Gereja Kristen tri tunggal	5,8 km	10 menit
6	Kawasan Sekolah	3.5 km	10 menit
7	Polsek sukarama	2,8 km	8 menit
8	Pintu tol sukarama	1.5 km	2 menit

Dari tabel sarana umum tersebut didapat bahwa fasilitas pendukung disekitar kawasan sudah sangat baik, dimana setiap fasilitas yang ada dapat ditembus kurang dari 30 menit sehingga dapat menambah daya jual lokasi tapak dengan melampirkan data sarana umum sebagai salah satu point keunggulan dari lokasi proyek investasi pada perancangan *student housing*.

- Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah kemudahan pergerakan dalam menjalankan aktivitas dari suatu tempat ke tempat lain. Kemudahan mengakses Suatu lokasi merupakan salah satu hal utama dalam membentuk suatu kawasan. kemudahan akses juga turut berpengaruh terhadap pertimbangan bagi penghuni dalam memilih hunian sehingga aksesibilitas menjadi salah satu poin penting dalam menentukan pemilihan tapak pada perancangan *student housing*.



Gambar 3.5 Aksesibilitas Tapak

Tapak pada perancangan *student housing* memiliki keunggulan aksesibilitas dimana pada tapak ini tepat berbatasan dengan kampus Institut Teknologi Sumatera, sehingga jarak tempuh yang diperlukan bagi penghuni menuju kampus sangat singkat. Selain itu tapak juga berada di jalan utama menuju jalur gerbang TOL Sukarama sehingga tingkat aktivitas di sekitar tapak memiliki kemudahan akses yang sangat baik. Namun, selain kemudahan tersebut pada tapak juga terdapat permasalahan aksesibilitas yaitu jalan utama menuju tapak akan mengalami kepadatan dengan intensitas kendaraan yang tinggi sehingga diperlukan suatu desain penyelesaian yang baik agar penghuni *student housing* sebagai pengguna tetap merasa aman dan nyaman.

- Vegetasi

Pada kawasan tapak kondisi vegetasi terbesar terdiri dari perkebunan karet yang sudah tidak terawat. Selain itu tumbuhan semak belukar juga menjadi vegetasi utama pada tapak. Sebagian besar vegetasi terlihat tidak layak untuk dipertahankan sehingga diperlukan revitalisasi kawasan, namun dengan melakukan revitalisasi memerlukan waktu yang lebih lama untuk menata kembali vegetasi sesuai dengan perancangan.



Gambar 3.6 Vegetasi Tapak

- Kondisi bangunan eksisting

Kondisi eksisting pada tapak sebagian besar hanya terdiri dari perkebunan karet yang tidak terawat dan lahan kosong, sedangkan kondisi bangunan disekitar tapak terdiri dari permukiman warga, jalan utama, serta jalan setapak kecil, tapak berada tepat di lahan wilayah itera.



Gambar 3.7 Bangunan Eksisting Tapak

Bangunan disekitar tapak berkembang menjadi bangunan Kost kostan dan perumahan akibat pengaruh berkembangnya kampus Institut Teknologi Sumatera, selain itu pada sekitar kawasan tapak juga berkembang menjadi kawasan bisnis rumahan seperti rumah makan dan bisnis keperluan mahasiswa. Pada bagian depan lahan terdapat masjid at tanwir yang kedepan nya akan berkembang menjadi salah satu masjid terbesar yang ada di provinsi lampung dengan fasilitas yang juga disediakan bagi para pengguna jalur tol.

- *View* tapak

View dari dalam tapak ke kawasan luar paling potensial berada di sebelah selatan karena pada sisi ini tapak menghadap langsung kearah masjid raya At-tanwir yang nantinya akan menjadi salah satu masjid terbesar di Provinsi Lampung. selain itu pada sisi barat juga terdapat *view* pegunungan yang dapat menjadi pertimbangan pemilihan *view*.



Gambar 3.8 *View*

view didalam tapak sendiri tidak terdapat daya tarik yang mendukung sehingga diperlukan perencanaan dan penataan agar kondisi yang ada dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung. Solusi yang disarankan terkait permasalahan ini adalah pembentukan taman dan penataan vegetasi disepanjang jalur aksesibilitas yang berfungsi sebagai penanda kawasan *student housing*.