

BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pemahaman Proyek

Student housing merupakan proyek bangunan berupa hunian yang ditujukan untuk mahasiswa dan tenaga didik lokal maupun internasional. Selain sebagai tempat tinggal, bangunan ini juga berfungsi sebagai tempat penginapan sementara bagi kerabat mahasiswa atau tenaga didik luar daerah yang memiliki kepentingan tertentu seperti menghadiri acara wisuda, menjenguk sanak saudara, dan sebagainya. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa masyarakat umum juga bisa menggunakan fasilitas utama ruang hunian dengan sistem sewa harian, bulanan ataupun mingguan.

Ruang utama pada bangunan ini adalah kamar-kamar dengan berbagai tipe dan fasilitas berbeda disetiap tipenya. Jangka waktu yang dibutuhkan disesuaikan dengan kebutuhan dari pengguna bangunan. Fasilitas-fasilitas penunjang yang disediakan pada *student housing* ini berbeda dengan asrama karena sebagian besar fasilitasnya bersifat komersial yaitu berupa retail-retail yang siap disewakan kepada investor sesuai dengan jenis kegiatan usaha apa yang akan digeluti. Dalam hal ini arsitek sebagai perancang pada proyek *student housing* hanya akan menyiapkan rancangan berupa ruangan-ruangan fleksibel yang kemudian bisa digunakan berdasarkan fungsi yang akan dijalankan.

Proyek ini akan dibangun diatas lahan seluas 10.335 m² yang berada di Jl.Terusan Ryacudu, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung. Oleh karena bangunannya termasuk kedalam kategori bangunan umum, maka KDB yang digunakan tidak lebih dari 60% dan KDH minimal sebesar 40% sesuai dengan yang tertera dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014. Untuk KLB bangunan mengikuti RTBL lokasi yang bersangkutan.

2.2 Studi Preseden

Adapun preseden yang dijadikan rujukan dalam perancangan proyek *student housing* ini adalah:

A. Student Housing Diagonal Besos/MDBA oleh MDBA, POLO Architects



Gambar 2. 1. Fasad Student Housing Diagonal Besos/MDBA
Sumber: Archdaily, 2019

Student Housing Diagonal Besos/MDBA merupakan sebuah hunian yang ditujukan untuk para mahasiswa dan profesor Universitas Diagonal Besos yang terletak di Barcelona. Bangunan dibangun di sekitar halaman hijau dengan tampilan fasad yang memastikan bahwa cahaya matahari dapat menembus ke dalam bangunan. Panel-panel beton putih dikombinasikan dengan detail aluminium memberi karakter tersendiri pada bangunannya. *Student housing* ini berisi 191 unit kamar yang dapat diakses melalui koridor luar. Lantai pertama berisikan fasilitas-fasilitas seperti misalnya *gym*, ruang serbaguna, ruang multimedia dan taman.



Gambar 2. 2. Entrance Student Housing Diagonal Besos/MDBA
Sumber: Archdaily, 2019

Lantai pada area pintu masuk atau *entrance* lantainya menggunakan dek kayu. Pemandangan tanaman menyambut penghuni dan pengunjung untuk masuk kedalam menuju fungsi internal dari bangunan.

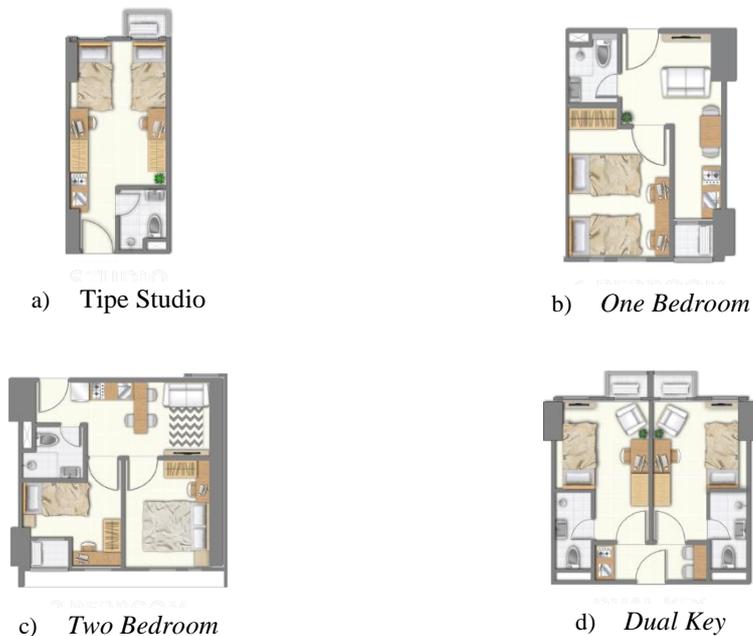


Gambar 2. 3. Unit hunian Student Housing Diagonal Besos
Sumber: Archdaily, 2019

Unit hunian pada Student Housing Diagonal Besos ini menggunakan pola repetitif/berulang. Jenis sirkulasi berupa *single loaded* dengan terdapat *void* pada tengah bangunannya menjadi referensi ide untuk diterapkan pada desain bangunan pada proyek ini.

B. Evencii Apartment Margonda

Merupakan hunian mahasiswa premium yang terletak di perbatasan antara Jakarta dan Provinsi Jawa Barat yaitu Depok. Hunian ini dibangun di kawasan pendidikan yang diapit oleh Universitas Indonesia dan Universitas Pancasila sehingga sasaran utamanya adalah mahasiswa kedua universitas tersebut. Oleh karena itu, Evencii Apartment digunakan sebagai preseden karena memiliki kasus yang sama dengan proyek *student housing* pada laporan tugas akhir ini. Fasilitas yang disediakan berbasis teknologi canggih yaitu perpustakaan digital, *wifi* dengan sistem keamanan, dan CCTV 24 jam. Kemudian, penghuni juga bisa menikmati fasilitas lainnya seperti *study hall*, *gym*, kolam renang, studio musik, kafe, *Co Workplace*, serta gedung serbaguna yang eksklusif. Hunian ini memiliki berbagai tipe kamar sesuai dengan kebutuhan dari penghuni.



Gambar 2. 4. Tipe-tipe kamar hunian
Sumber: Google , 2019.

Tiap tipe kamar memiliki spesifikasi fasilitas yang hampir sama namun luasannya saja yang berbeda. Pada tipe studio memiliki luas 25 m² dengan terdapat satu kamar mandi di dalamnya, *One Bedroom* memiliki

luas 32,21 m² dengan terdapat satu kamar mandi yang terpisah dengan ruang tidur, *Two Bedroom* memiliki luas 43.07 m² dengan terdapat 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi diluar kamar tidur, dan *dual key* memiliki luas 44,16 m² dengan terdapat 2 kamar tidur dan kamar mandi disetiap kamar tidurnya. Setiap tipe hunian juga difasilitasi AC sebagai penghawaannya agar penghuni merasa nyaman.

Tipe kamar hunian pada Evencio yang akan dijadikan acuan sebagai pertimbangan tipe dan luasan pada perancangan *student housing* ini adalah tipe studio dan *dual key*. Keduanya dinilai nyaman dan memiliki privasi yang terjaga bagi pengguna. Beberapa fasilitas yang ada pada apartemen ini juga akan dijadikan pertimbangan pada analisa program ruang.

C. Jasmine Park Apartment



Gambar 2. 5. Jasmine Park Apartment Bogor
Sumber: Googles, 2019

Merupakan hunian mahasiswa yang terletak di Bogor yang dibangun oleh developer Greenwoods. Jasmine Park didesain untuk memudahkan para penghuni dalam beraktivitas dan dilengkapi dengan pemandangan Gunung Salak dan Kota Bogor. Selain itu hunian ini juga hanya membutuhkan waktu 5 menit ke kampus utama Institut Pertanian Bogor, 15 menit ke Stasiun Kota Bogor, dan diapit oleh 2 terminal yaitu terminal Laladon dan Bubulak menjadikan aksesnya mudah untuk dijangkau. Tipe

unit kamar yang disediakan beserta jumlah unit tiap tipenya meliputi tipe studio dengan luas 23.26 m², berjumlah 260 unit, tipe 1 *bedroom* dengan luas 33.94 m² berjumlah 26 unit, dan tipe 2 *bedroom* dengan luas 43.64 m² berjumlah 78 unit. Preseden ini digunakan sebagai acuan dalam menghitung persentase tipe hunian yang akan diuraikan pada analisa program ruang

D. Student Castle Yogyakarta



Gambar 2. 6. Student Castle Yogyakarta
Sumber: Googles, 2019.

Merupakan konsep tempat tinggal hunian untuk para mahasiswa ataupun pelajar yang hendak melanjutkan studinya di Kota Yogyakarta. Apartment Student Castle memiliki keunggulan lokasi strategis, fasilitas, dan dibangun di lahan seluas 4000 m², luas bangunan SGA 11.124 m², 2 tower, 406 unit, dan 8 lantai. Di lengkapi juga dengan fasilitas *mini market, CCTV, WIFI, fitness center, security 24 hour, swimming pool, TV cable (ready), function room, mini klinik, roof top garden, study area, access card (private), bookstore, lift personal*. Tipe unit kamar yang disediakan beserta jumlah unit tiap tipenya meliputi tipe *studio* dengan luas 21.56 m² berjumlah 288 unit, tipe *one bedroom* dengan luas 41.28 m² berjumlah 64 unit, dan tipe 2 *bedroom* dengan luas 58 m² berjumlah 32 unit. Preseden ini digunakan sebagai acuan dalam menghitung persentase tipe hunian yang akan diuraikan pada analisa program ruang.

A. Cordova Edupartment



Gambar 2. 7. Cordova Edupartment
Sumber: Googles, 2019

Merupakan apartemen dengan konsep *educative and religious* yang berlokasi di Jl. Bukit Sari Raya, Kota Semarang. Perkembangan Kota Semarang Atas, khususnya area Tembalang dan sekitarnya sangat pesat dengan keberadaan Universitas Diponegoro dan beberapa perguruan tinggi lainnya ditambah dengan akses masuk dan keluar jalan tol menyebabkan meningkatnya kebutuhan hunian bagi para mahasiswa maupun yang lainnya yang menginginkan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan aktifitasnya. Tipe unit kamar yang disediakan beserta jumlah unit tiap tipenya meliputi tipe *studio* dengan luas 25.05 m² berjumlah 384 unit, tipe 1 *bedroom* dengan luas 36.98 m² berjumlah 208 unit, dan tipe 2 *bedroom* dengan luas 50.10 m² berjumlah 64 unit. Preseden ini digunakan sebagai acuan dalam menghitung persentase tipe hunian yang akan diuraikan pada analisa program ruang.

- Hasil Analisis Preseden

Setelah menganalisis beberapa preseden, beberapa data dapat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 2. 1. Analisis Preseden Proyek Sejenis

NO	KATEGORI	NAMA APARTEMEN				
		Evencio Margonda	Jasmine Park	Student Castle	Cordova Edupartment	Dhika Universe
1	Lokasi	Depok	Bogor	Yogyakarta	Semarang	Yogyakarta
2	Sasaran	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa	Mahasiswa
3	Kawasan	UI, Univ Pancasila, Univ Gunadarma	IPB	Univ Atma jaya, Univ Proklamasi	Universitas Diponegoro	UGM, UNY
4	Luas lahan	5500 m2	11000 m2	4000 m2	4697 m2	4934 m2
5	Jumlah lantai	37 lantai 2 tower	17 lantai 3 tower	8 lantai	19 lantai	10 lantai
6	Tipe unit (luas m2)	Studio (25,03)	Studio (23,26)	Studio (21,56)	Studio (25,05)	Studio (35,10)
		One Bedroom (32,21)	One Bedroom (33,94)	One Bedroom (41,28)	Superior/2 BR (36,98)	One Bedroom (49,63)
		Two Bedroom (43,07)	Two Bedroom (43,64)	Two Bedroom (58)	Deluxe/3 BR (75,38)	Two Bedroom (69,10)
		Dual Key (44,16)				
		Triple Key (66,20)				
7	Fasilitas	CCTV, wiffi, perpustakaan digital, study hall, gym, kolam renang, court yard, co-work place, hall, lounge/cafe, access card.	Access card, kolam renang, CCTV 24 jam, food court, supermarket, area komersil, fitnes & gym, parkir basement	Mini market, CCTV, wiffi, fitnes center, kolam renang, TV cable, function room, mini klinik, roof top garden, study area, access card, book store.	Food court, cafe, resto, mini market, access card, free wiffi area, atm center, laundry, function room, digital library, business center, taman tematik, gallery, reading park, ampiteater, fitness center, jogging track, kolam renang, skate park, archery area, lapangan basket, senam/yoga.	Swimming pool, jogging track, meeting hall, grand lobby, gym, shuttle car, bicycle dan access card, library, student centre

Mengamati tabel diatas, dapat diketahui bahwa pada dasarnya preseden memiliki karakteristik yang sama, yaitu salah satunya adalah sasaran utamanya merupakan mahasiswa karena lokasi bangunan yang berada di kawasan kampus sehingga cocok untuk dijadikan rujukan pada proyek *student housing* ini. Kemudian tipe unit dari beberapa preseden pada umumnya memiliki tipe yang sama yaitu terdiri dari tipe *studio*, *one bedroom*, dan *two bedroom*. Hanya saja terdapat perbedaan pemberian nama tipe pada apartemen Cordova yaitu *studio*, *superior* dan *deluxe*. Untuk luasan tiap tipenya bisa disimpulkan bahwa tipe *studio* memiliki *range* 21-35 m², tipe *one bedroom* 32,21-49,63 m², dan tipe *two bedroom* 43,64 m². Sehingga sikap yang penulis ambil dalam pemilihan tipe hunian dan luas yang akan digunakan pada proyek *student housing* ini adalah tipe *studio* dengan luas 26,5 m² dan tipe *two bedroom* dengan luas 52,5 m² merujuk pada *range* yang telah disimpulkan. Rasio tiap tipe yang akan digunakan dapat dilihat pada tabel dibawah:

Tabel 2. 2. Rasio Tipe Unit Preseden

Nama Apartment	Tipe Unit						Total (unit)
	Studio (%)		1 BR (%)		2 BR (%)		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Evencio Margonda	518	70	74	10	148	20	740
Jasmine Park	260	71	26	8	78	21	364
Dhika Universe Apartement	497	88	42	7.5	25	4	564
Student Castel Yogyakarta	288	75	64	17	32	8	384
Rata-Rata	76%		11%		13%		

Sehingga rasio yang digunakan untuk tipe *studio* sebesar 76% dan tipe *two bedroom* 24% dari luas total bangunan yang akan dibangun dengan jumlah unit tiap tipe akan dijelaskan pada program ruang. Oleh karena konteks proyek *student housing* ini memiliki lingkungan penghuni dengan tingkat gaya hidup yang mewah dan status sosial yang tinggi maka fasilitas yang akan diadakan harus sebanding dengan uang yang telah mereka keluarkan untuk menyewa hunian. Dalam hal ini, untuk menentukan fasilitas, didasarkan pada analisis preseden proyek sejenis yang telah dilakukan pada tabel. Dengan sikap yang diambil oleh penulis sebagai berikut:

Tabel 2. 3. Daftar Fasilitas Hasil Analisis Preseden yang akan Diterapkan

Nama fasilitas	Alasan	Komposisi Ruang
<i>Co-Working Space</i>	Alasan perlu diadakannya fasilitas ini adalah sebagai solusi/jawaban kebutuhan masyarakat khususnya mahasiswa maupun <i>start up</i> baru yang membutuhkan tempat untuk melakukan <i>meeting</i> , seminar, kerja atau pertemuan tanpa menyewa kantor. Hal ini juga sangat cocok untuk <i>fresh graduate</i> yang ingin mendapatkan <i>networking</i> dari	Ruang kerja, ruang rapat, loker, cafe, <i>lavatory</i> .

	berbagai perusahaan yang berbeda karena ruangan yang digunakan bersifat <i>sharing</i> . Sehingga bisa bertemu banyak orang dengan berbagai <i>background</i> pekerjaan.	
<i>Fitness Center</i>	Ditengah padatnya aktivitas kuliah, kebutuhan akan kesehatan menjadi <i>point</i> yang diperhatikan bagi mahasiswa. Selain itu juga <i>fitness</i> merupakan kegiatan olahraga yang cukup sederhana karena dilakukan di <i>indoor</i> .	<i>Hall</i> , kasir, ruang latihan, ruang ganti.
<i>Laundry</i>	Fasilitas ini perlu diadakan karena padatnya aktivitas perkuliahan membuat penghuni khususnya mahasiswa membutuhkan sebuah jasa untuk mencuci dan menggosok pakaian agar lebih praktis.	Ruang <i>laundry</i>
Cafe	Trend yang saat ini tengah berkembang di kalangan muda adalah kegiatan berkumpul atau nongkrong disebuah tempat yg <i>cozy</i> dan <i>instagramable</i> .	Kasir, ruang makan, dapur, gudang.
<i>ATM Center</i>	ATM merupakan fasilitas penting yang harus diadakan mengingat bahwa proyek ini memiliki fungsi komersil	Ruang mesin ATM
<i>Student lounge</i>	Merupakan fasilitas yang disediakan khusus untuk penghuni sebagai alternatif tempat berkumpul atau melakukan diskusi.	Ruang berkumpul/bersantai

<i>Supermarket dan retail-retail</i>	Fasilitas komersil ini sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni maupun masyarakat tanpa harus berpergian jauh	Ruang penjualan, kasir, gudang, dll.
--------------------------------------	--	--------------------------------------

Selain mempertimbangkan konteks sosial dan lingkungan penghuni, pertimbangan yang dilakukan oleh penulis dalam menentukan fasilitas diatas adalah dengan membandingkan fasilitas yang ada pada Evencio, Cordova, Student Castle, Jasmine Park dan Dhika Universe. Secara keseluruhan fasilitas antara satu dengan yang lain memiliki fasilitas yang sama sehingga fasilitas tersebut akan dirujuk penulis untuk diadakan pada proyek *student housing* tugas akhir ini. Sebagian fasilitas bersifat komersial, sehingga yang menggunakannya tidak hanya penghuni, namun juga masyarakat umum. Yang membedakan adalah harga yang ditawarkan penghuni akan berbeda yaitu terdapat potongan harga pada waktu-waktu tertentu.