

BAB III ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Penggunaan dan Kegiatan

3.1.1 Pengguna

Pengguna dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

a) Pengelola

Merupakan pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan *student housing*. Pengelola *student housing* memerlukan ruang khusus yang diperlukan dalam menjalankan tugasnya. Pihak pengelola merupakan pihak yang bertanggung jawab atas segala sesuatu yang dilakukan penghuni maupun pengunjung *student housing*. Beberapa pihak pengelola seperti:

- Manajer (pemilik proyek/klien)
- Penjaga keamanan
- Penjaga kebersihan

b) Penghuni

Penghuni merupakan pihak-pihak yang tinggal di *student housing* serta melakukan kegiatan di dalam ruangan maupun di lingkungan *student housing*. Target pasar sebagai penghuni *student housing* adalah:

- Mahasiswa ITERA dan UIN
- Dosen atau pegawai ITERA dan UIN
- Staff ataupun pekerja di Polda Lampung
- Pengusaha retail-retail yang ada di *student housing*

c) Pengunjung

Pengunjung adalah pihak-pihak yang melakukan kegiatan bersama penghuni *student housing* maupun tamu yang berkunjung ke tempat *student housing*. Pengunjung pada *student housing* ini dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu tamu penghuni *student housing* yang tidak secara rutin datang/tinggal di *student housing* dan pengunjung dengan kepentingan untuk menggunakan fasilitas-fasilitas umum yang ada di *student housing*. Pengunjung *student housing* antara lain :

- Mahasiswa lain selain penghuni
- Masyarakat umum

3.1.2 Kegiatan

Berdasarkan penjabaran pengguna *student housing* di atas, didapati bahwasanya pengguna memiliki kegiatan yang beragam.

Kegiatan yang dilakukan dalam hunian adalah untuk beristirahat, bersantai, bekerja, dan belajar bersama. Pada komersial kegiatan yang dilakukan adalah menjual beli barang-barang kebutuhan sehari-hari, bersantai, bersosialisasi, belajar bersama, makan, dan *hangout*.

Bangunan ini memakai sistem daftar *check in* untuk memiliki hak pemakaian unit kamar. Ada dua tipe unit kamar yang diberikan untuk dipilih, yaitu tipe studio, dan tipe 2 kamar. Fungsi komersial juga harus mendaftar kebagian pengelola untuk memulai usaha atau menyewa ruangan pada area komersial yang diberikan seperti *supermarket*, toko dan *tenant* pada *food court*.

Pada proyek ini, target pasarnya adalah mahasiswa (anak muda), pegawai, dan dosen yang akan banyak dijumpai penggunaan bangunan hampir disetiap hari dan pada jam-jam istirahat kerja atau kuliah. Penggunaan fasilitas bangunan mencapai tingkat paling ramai pada saat akhir pekan, dikarenakan kegiatan kantor dan kuliah libur dan banyak yang beristirahat dan bersantai pada hari tersebut.

3.1.3 Analisis persyaratan fungsional

Perancangan *student housing* menentukan beberapa persyaratan fungsional yang harus diperhatikan dalam merancang, seperti :

- Ruang kerja atau belajar dalam suatu unit gedung tidak boleh berdampingan dengan ruang tidur kamar yang lain, hal ini dikarena aktivitas yang dilakukan pada ruangan dapat mengganggu ketenangan dan kenyamanan beristirahat pada unit ruangan disebelahnya;
- Jarak terjauh setiap kamar dari tangga kebakaran maksimal 50 meter;
- Menyediakan ruang jemur yang dapat digunakan oleh setiap penghuni;
- Sistem keamanan yang maksimal pada setiap unit ruangan;

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Analisis Lokasi



Gambar 3.1. Lokasi perencanaan student housing
Sumber: google earth, 2019

Lokasi lahan *student housing* adalah di Jl. Ryacudu, Kelurahan Korpri, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung dengan titik koordinat 5° 21'47,60' LS dan 105° 18'11,80"BT tepat di pinggir jalan utama yang menjadi jalan menuju ke pintu tol dan juga jalan menuju kampus ITERA. Luas lahan yang akan di bangun adalah kurang lebih 10.838 m². Lahan ini juga berdekatan dengan perumahan penduduk dan beradap pada tingkat kepadatan menengah.

Lokasi tempat akan dibangun *student housing* ini adalah tempat yang sangat strategis untuk berbisnis dan berinvestasi dikarenakan lokasinya sangat mudah untuk ditemukan dan berada di pinggir jalan besar, dan lokasi lahan juga dekat dengan kampus ITERA yang berjarak 1,63 km dari lahan, sehingga sangat cocok untuk mahasiswa ITERA untuk menyewa tempat tinggal di *student housing* ini. Fasilitas umum juga tidak terlalu jauh dari lokasi lahan, seperti kantor polisi dan rumah sakit. Kantor polisi hanya berjarak kurang lebih 450 m, dan rumah sakit berjarak 1,6 km dari lahan.



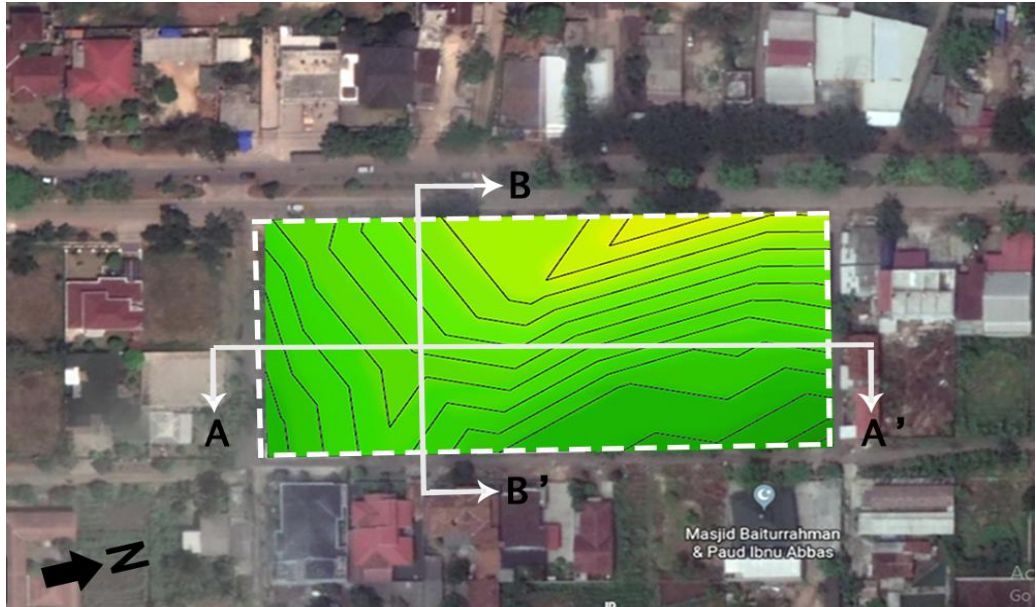
Gambar 3.2. Jarak lokasi dengan fasilitas umum
Sumber : google earth,2020



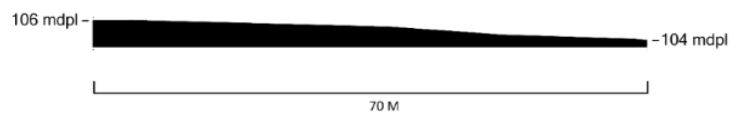
Gambar 3.3. Jarak lokasi dengan fasilitas umum (Rumah Sakit)
Sumber : google earth,2020

3.2.2 Topografi Lahan

Lahan ini memiliki ketinggian terendah 104 mdpl dan yang tertinggi 106 mdpl dengan kemiringan berkisar 2,85% dengan kemiringan tersebut dapat disimpulkan lahan sangat landau dan memungkinkan dimaksimalkan pemakaian dari seluruh lahan.



Gambar 3.4. Topografi Lahan



Gambar 3.5. Potongan kontur B-B



Gambar 3.6. Potongan kontur A-A'

3.2.3 Vegetasi



Gambar 3.7. Vegetasi dalam tapak student housing
Sumber : Penulis, 2019

Saat ini, tapak perancangan *student housing* digunakan sebagai area bercocok tanam oleh warga.



a) Pohon pisang



b) Singkong



c) sayur-sayuran



d) lahan kosong

Gambar 3.8. Vegetasi di dalam tapak
Sumber : Penulis, 2019

Vegetasi yang ada di dalam tapak tidak ada yang dapat dipertahankan dalam pembangunan *student housing* karena termasuk tanaman muda. Sehingga untuk perencanaan lanskap nantinya harus mengganti jenis vegetasi yang ada di dalam tapak.

3.2.4 Bangunan eksisting



Gambar 3.9. Kondisi bangunan eksisting di sekitar tapak

Bangunan eksisting yang ada di dalam tapak adalah adanya beberapa rumah warga, pedagang, dan juga terdapat tembok tinggi sebagai pembatas lahan.



a) Pedagang di pinggir jalan



b) Tembok pembatas lahan



c) Rumah warga



d) Rumah warga

Gambar 3.10. Bangunan eksisting
Sumber : Penulis, 2019

3.2.5 Aspek visual dari tapak

a) Dari dalam tapak



Gambar 3.11. Aspek visual dari dalam tapak
Sumber : Penulis, 2020

Lokasi tapak merupakan daerah permukiman masyarakat. Sehingga tapak ini dikelilingi oleh rumah-rumah penduduk. Di sebelah barat dari tapak,

berbatasan dengan Jl. Ryacudu yang merupakan jalan utama dengan tingkat arus lalu lintas tinggi. Disepanjang jalan ini, terdapat pedagang yang menjual makanan dan minuman. Di sebelah timur, tapak ini berbatasan dengan jalan arteri dengan perumahan warga di sekitarnya. Di sebelah utara dari tapak, berbatasan dengan jalan arteri dengan deretan rumah-rumah warga. Di sebelah selatan dari tapak, berbatasan dengan jalan arteri dengan rumah warga dan lahan kosong di sekitarnya.

b) Dari luar tapak



*Gambar 3.12. Aspek visual dari luar tapak
Sumber : penulis, 2020*

Aspek visual yang terlihat dari luar tapak ke dalam tapak merupakan perladangan warga di dalam tapak. Selain perladangan, sebagian tapak juga terlihat kosong.