

BAB III

ANALISIS PERANCANGAN

2.3 Analisis Pengguna dan Kegiatan

Pengguna adalah orang yang akan menggunakan baik seluruh maupun sebagian bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan. Secara umum sasaran pengguna dari bangunan *student housing* merupakan orang-orang dengan tingkat ekonomi menengah keatas yang cenderung memiliki gaya hidup yang tinggi. Namun sasaran pengguna dibagi lagi menjadi 2 kelompok yaitu:

A. Pelaku primer

Pelaku primer bangunan *student housing* merupakan pengguna utama yang menjalankan kegiatan dari fungsi utama bangunan.

- Mahasiswa

Mahasiswa merupakan sasaran utama *student housing*. Tidak ada yang membatasi penggunaannya baik itu umur, latar belakang, instansi pendidikan yang ditempuh, daerah asal, gender, dan sebagainya. Namun diperkirakan calon profil penggunanya adalah mahasiswa S1, S2 dan S3 dengan kisaran umur 18-50 tahun. Target utamanya adalah mahasiswa ITERA karena letak lokasi bangunan yang cenderung lebih dekat dengan kampus ITERA. Kegiatan yang dilakukan berupa aktivitas sehari-hari yang biasa dilakukan seperti tidur/istirahat, beribadah, belajar, makan, minum, mandi, mencuci, parkir dan lainnya. Kegiatan ini biasa dilakukan setiap hari dengan pola berulang. Selain kegiatan hunian, kegiatan lainnya yang dijalankan adalah berupa kegiatan yang tengah marak dilakukan anak muda pada zaman ini yaitu seperti kegiatan berkumpul atau dikenal dengan istilah nongkrong. Biasanya tempat yang dikunjungi yaitu fasilitas-fasilitas komersil seperti *café* dengan interior menarik sehingga selain untuk memenuhi kebutuhan berinteraksi, mereka juga bisa berswafoto dan meng-*upload* di media sosial.

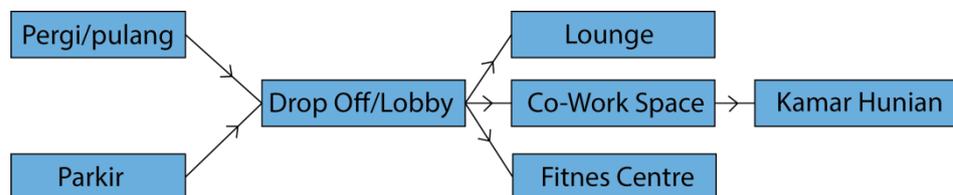
- Tenaga didik

Dikarenakan lokasi *student housing* yang berada dikawasan pendidikan yaitu Institut Teknologi Sumatera dan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, maka keberadaan *student housing* ini bisa memfasilitasi tenaga didik atau dosen yang berasal dari luar daerah ataupun dosen terbang untuk memiliki tempat hunian yang tidak terlalu jauh untuk dijangkau dari kampus asal. Kegiatan yang dilakukan berupa kegiatan utama yang dilakukan penghuni atau aktivitas sehari-hari yang biasa dilakukan seperti tidur/istirahat, beribadah, belajar, makan, minum, mandi, mencuci, parkir dan lainnya. Kegiatan ini biasa dilakukan setiap hari dengan pola berulang. Selain kegiatan hunian, kegiatan lainnya yang dijalankan adalah berupa kegiatan penunjang seperti penggunaan fasilitas komersial.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan alur sirkulasi kegiatan utama dan penunjang pelaku primer dalam bentuk diagram dibawah.



Gambar 3 1. Diagram Alur Sirkulasi Kegiatan Utama Penghuni
Sumber: analisis penulis, 2020.



Gambar 3 2. Diagram Alur Sirkulasi Kegiatan Pendukung Penghuni
Sumber: analisis penulis, 2020.

B. Pelaku Sekunder

Yang termasuk dalam kategori pelaku sekunder adalah karyawan atau *staff*, *office boy/girl*, operator, dan lain-lain. Jenis kegiatannya berupa pengelolaan *student housing* seperti kepegawaian, keuangan tata usaha dalam bangunan, pengaduan informasi dari penghuni, menerima tamu, pemeliharaan utilitas bangunan, kegiatan yang bertanggung jawab dengan kebersihan dan ketentraman *student housing*.

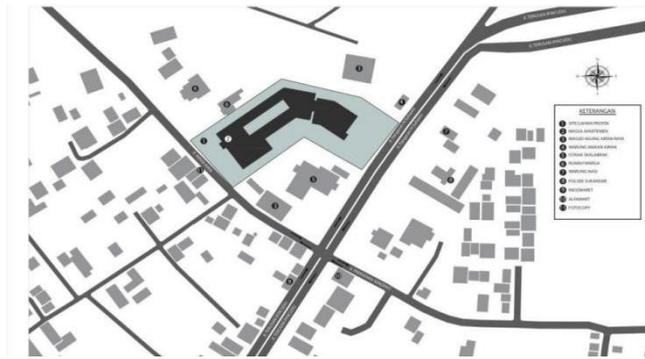
C. Pelaku Tersier

Pelaku tersier bangunan merupakan pengguna yang menjalankan fungsi pendukung dari bangunan. Pelaku sekunder yang dimaksud dalam hal ini adalah masyarakat umum yang akan menggunakan fasilitas-fasilitas yang bersifat komersial didalamnya. Tidak ada persyaratan khusus yang membatasi penggunaannya. Namun target utama yang diasumsikan adalah mahasiswa non-penghuni, orang-orang yang hendak menuju jalan tol dan masyarakat sekitar. Kegiatan yang dilakukan berupa kegiatan penunjang seperti kegiatan yang bersifat sosial atau rekreatif dan lainnya. Contoh kegiatannya adalah kegiatan olahraga, kesenian, kerohanian, nongkrong, yang ditampung oleh fasilitas-fasilitas penunjang yang bersifat komersil seperti lapangan olahraga, fasilitas kafe, kolam renang, *laundry*, dll.

3.1 Analisis Tapak

3.1.1 Analisis Lokasi

Tapak *student housing* berada di kawasan pendidikan tepatnya di Jl.H.Pangeran Suhaimi, Kabupaten Lampung Selatan. Tapak berbatasan dengan Masjid Airan Raya pada sebelah utara, berbatasan dengan bangunan skalabrak pada sebelah selatan, berbatasan dengan Jl. Hi Pangeran Suhaimi pada sebelah timur dan berbatasan dengan Jalan Airan Raya pada sebelah barat. Potensi pada pengembangan tapak ini harus dipertimbangkan karena bentuk lahan berliku dan memiliki sudut belokan yang tajam.



Gambar 3 3. Peta Situasi Proyek
Sumber: analisis penulis, 2020

3.1.2 Delineasi Tapak

Kondisi *existing* lahan dan potensi perancangan akan dijabarkan sebagai berikut.

1) Topografi lahan

Setelah mengamati langsung ke lapangan, kondisi kontur lahan relatif datar dengan persentase kemiringan 0-2%. Sehingga sisi manapun bisa dimanfaatkan atau dibangun sesuai dengan konsep bangunan yang telah dirancang dan analisis lahan yang telah dilakukan.



Gambar 3 4. Kondisi kontur eksisting lahan
Sumber: analisis penulis, 2020

2) Sarana Umum, Utilitas, Aksesibilitas

Kedekatan lokasi tapak dengan sarana umum merupakan faktor penting yang dipertimbangkan oleh penghuni dalam memilih sebuah hunian, karena hal tersebut merupakan bagian dari kebutuhan yang belum terpenuhi dari fasilitas-fasilitas yang disediakan dalam *student housing*. Berikut adalah tabel waktu tempuh yang dibutuhkan untuk mencapai sarana umum.

Tabel 3. 1. Jarak Tempuh ke Sarana Umum

Tujuan	Jarak	Waktu Tempuh
Rumah Sakit Airan	2,2 km	7 menit
ITERA	1,8 km	3 menit
UIN	4,3 km	10 menit
POLSEK Sukarame	0,5 km	1 menit
Masjid Airan Raya	0,5 km	1 menit
Gereja	3,1 km	8 menit
Kawasan Sekolah (SMA/SMP)	4,1 km	10 menit
Pintu TOL	4 km	7 menit

Salah satu keunggulan dari tapak ini adalah memiliki aksesibilitas yang baik karena untuk mencapai lokasi lahan dapat diakses melalui Jalan Ryacudu dan Jalan Airan Raya. Selain itu juga lokasi tapak dilalui oleh orang-orang yang hendak menuju jalan tol, sehingga bisa meningkatkan jumlah pengunjung yang datang. Namun untuk menjangkaunya, hanya dapat diakses dengan menggunakan transportasi umum bus trans dan kendaraan pribadi. Namun seiring berkembangnya teknologi di zaman ini, terdapat kemudahan untuk mengakses suatu tempat yaitu dengan menggunakan jasa antar online seperti gojek, grab, dan lain-lain.



Gambar 3. 1, Peta Aksesibilitas Menuju Tapak

Utilitas pada lahan sudah tersedia yaitu berupa sistem jaringan listrik, air dan drainase karena didalamnya sudah terdapat bangunan eksisting yaitu rumah warga meskipun sistem utilitasnya masih terbilang sederhana.

3) Vegetasi



Gambar 3. 2. Peta Jenis Vegetasi pada Lahan

Tumbuhan atau vegetasi yang terdapat pada lahan berupa pohon singkong(D), pisang(A), jati(B), kelapa(C), dan pepaya. Pohon yang menghasilkan buah tidak cocok untuk memberi nilai estetik pada lanskap sehingga harus ditanami kembali jenis pohon yang tidak hanya memberi penampilan yang menarik, namun juga dapat menghidupkan suasana kawasan dan membuatnya menjadi sejuk contohnya yaitu jenis pohon peneduh. Hal Ini akan berpengaruh pada desain lanskap kawasan yang lebih baik.

4) Bangunan Eksisting



Gambar 3. 3. Bangunan Eksisting

Kondisi eksisting tapak berupa bangunan warga, area pemakaman, dan juga perkebunan warga. Untuk area makam diasumsikan bahwa kuburan akan diwakafkan sedangkan rumah warga akan dialokasikan ke lahan yang baru.

5) Aspek visual dari dan ke Tapak



Gambar 3.4. Peta Aspek Visual Tapak

Aspek visual dari tapak ke utara menampilkan bangunan Masjid Airan Raya, ke selatan menampilkan bangunan Skalabrak. Sedangkan ke timur dan barat hanya menampilkan tembok dan vegetasi. Aspek visual akan tampak menarik jika dilihat dari ketinggian tertentu. Rencananya bangunan *student housing* ini akan dirancang dengan lapis lantai yang berjumlah 7 dengan pertimbangan bahwa lokasi ini merupakan area jalur transportasi udara yaitu pesawat. Pemandangan menarik yang bisa dinikmati dari lahan mulai dari lantai ke-3 sampai ke-6 yaitu kampus ITERA khususnya dan pemandangan hijau hamparan kebun karet. Pada malam hari ITERA akan terlihat lebih indah karena lampu yang menghiasinya. Sedangkan sisi lainnya hanya menampilkan pemukiman warga dan jalan raya.