

BAB III

ANALISIS AWAL

3.1 Analisis Pengguna dan Kegiatan

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

Kegiatan penghuni untuk penyewaan apartemen mahasiswa ini adalah dengan berfokus mencari tempat istirahat yang nyaman dengan fasilitas yang memadai sebagai pendukung kenyamanan dan keamanan pada apartemen mahasiswa. Kegiatan pendukung penghuni dimana biasanya melakukan hal dilakukan untuk menyalurkan hobi seperti berolahraga ataupun berkeliling, dan berkerja dan mengerjakan tugas.

Menurut buku (C. M. Deasy, Thomas E. Lasswell. 1985. *Designing Places For People : A Handbook on Human Behavior for Architects, Designers, and Facility Managers*. New York : Whitney Library of Design.) dijelaskan beberapa aspek perilaku manusia di dalam dan diluar hunian, yaitu :

- 1) Keselamatan Pribadi (*Personal Safety*), di dalam apartemen mahasiswa tidak lepas dari bahaya kriminal dan kekerasan, yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu peraturan apartemen mahasiswa yang kurang ketat dan kurangnya pertahanan desain bangunan apartemen mahasiswa.
- 2) Hak teritorial antara institusi pemilik apartemen mahasiswa dan penghuni apartemen mahasiswa. Hak para penghuni walaupun bersifat sementara, bukan berarti tidak penting, karena mereka harus menaati peraturan-peraturan yang telah ditetapkan bersama. Peraturan tersebut harus disesuaikan dengan kebutuhan penghuni agar memiliki perasaan teritorial tempat tinggal mereka yang bersifat temporer (sementara).
- 3) Keamanan (*Privacy*) sangat penting bagi penghuni apartemen mahasiswa sebagaimana orang lain membutuhkannya, tetapi hal ini sulit didapatkan di dalam apartemen mahasiswa karena dihuni oleh banyak orang, namun dapat dicapai dengan adanya sistem keamanan yang baik .
- 4) Pembentukan Kelompok (*Friendship*), biasanya terjadi pada tahun kedua, dimana pada tahun pertama antar penghuni masih menyesuaikan diri dengan penghuni lain. Pembentukan kelompok ini juga dapat meningkatkan rasa aman (*personal safety*) dan nyaman di dalam apartemen mahasiswa.

Target pengguna dari apartemen mahasiswa ini adalah mahasiswa, civitas akademika dan pengunjung daerah. Penghuni dengan cara membayar sewa dengan batas

waktu tertentu, sedangkan pengguna unit komersial termasuk kedalam penghuni sementara karena hanya menyewa sebagai tempat berjual beli saja.

Jenis pengguna yaitu :

1. Pengguna Utama

Pengguna utama merupakan mahasiswa dengan rentang umur 18 hingga 22 tahun dengan tujuan menyelesaikan perkuliahan dengan jenjang waktu 4-5 tahun. Selain itu target utama dari kalangan civitas akademika kampus yang sebagai tempat singgah, kalangan ini memiliki rentang umur 26 hingga 60 tahun yang memiliki tempat tinggal yang jauh dari kampus (dari luar kota) .

2. Pengguna sekunder

Pengguna sekunder meliputi pengguna unit komersial yang menyewa untuk digunakan sebagai sarana komersil bagi penjualan untuk dapat membantu pengembangan dari apartemen mahasiswa tersebut.

3.1.2 Persyaratan Fungsional

Persyaratan fungsi dalam bangunan apartemen mahasiswa dapat membantu mencari alur sirkulasi dari penggunaan ruang, dan alur penggunaan sistem penyewaan hunian.

- Berdasarkan dari analisis preseden dan buku (Chiara, Joseph & Callender, John Hancock. (1973). *Times- Saver Standards For Building Types*. New York : McGraw Hill Education.), memasuki area *entrance* apartemen harus dapat dilalui oleh dua mobil dan melewati area *drop off* sebelum memasuki area lapangan parkir, hal ini agar dapat memudahkan pengunjung/penyewa untuk menurunkan barang yang ingin dibawa sebelum memasuki area lobby utama. Bagi pengunjung yang ingin menyewa hunian dapat langsung menuju ke bagian resepsionis untuk mengurus penyewaan hunian, setelah mengurus maka penyewa akan di alihkan kebagian administrasi untuk melakukan transaksi pembayaran biaya penyewaan unit, melewati bagian administrasi maka penyewa akan diberikan akses menuju ke unit yang disewa.

Persyaratan keamanan dalam bangunan apartemen mahasiswa seperti keamanan tambahan pada area fasilitas komersial dan fasilitas hunian. Hal ini dengan memberikan penjagaan yang ketat dan memberikan keterbatasan akses fasilitas bagi pengunjung yang tidak menjadi penyewa apartemen mahasiswa. Persyaratan berikutnya adalah persyaratan keamanan pengguna, dengan penanggulangan bahaya dan bencana dengan memberikan sistem proteksi seperti memberikan tangga darurat untuk evakuasi bencana lebih tanggap.

Persyaratan kesehatan penghuni terdapat aspek yang diperhatikan dalam bangunan apartemen mahasiswa, hal pertama adalah sistem ventilasi yang berupa ventilasi alami seperti bukaan jendela maupun ventilasi mekanik, kedua adalah sistem pencahayaan dengan menggunakan sistem pencahayaan alami, buatan maupun pencahayaan darurat dengan tingkat iluminasi ruangan yang bervariasi, hal terakhir bagi persyaratan kesehatan adalah sistem pengairan air bersih dan sistem pembuangan air limbah yang dapat menjamin kualitas dari sistem kebersihan dan kesehatan dari gedung apartemen mahasiswa.

3.1.3 Isu Terkait Fungsi

Dalam persyaratan fungsional dalam pembangunan apartemen mahasiswa ini memiliki syarat dalam hal pembagian ruang publik dengan ruang privasi bagi para penyewa, yang dimana pembagian batas antara publik dengan privasi. Ditambah dengan efisiensi penggunaan parkir, dan penggunaan efisiensi lahan. Isu yang terkait pada fungsi *student housing* memiliki beberapa poin penting seperti : isu keamanan terkait area sekitar tapak, isu sirkulasi kendaraan pada rancangan desain tapak, isu efisiensi penggunaan lahan, dan isu penghuni dan pengunjung.

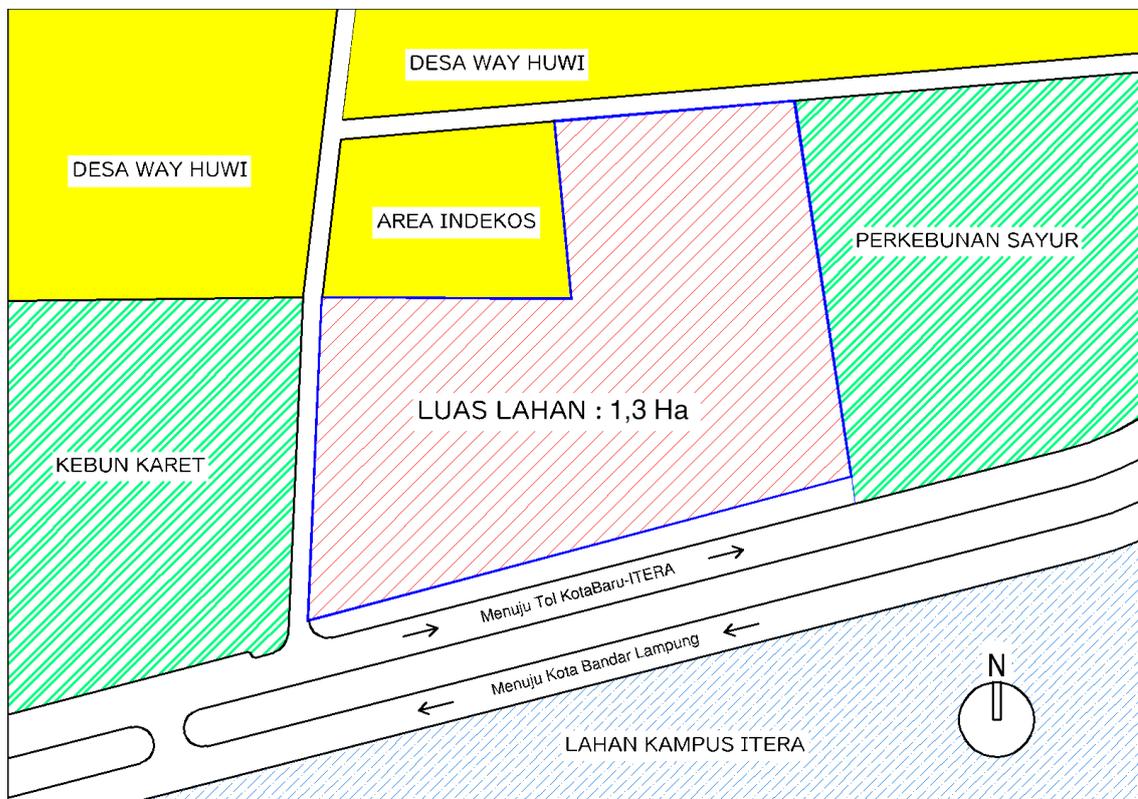
Menurut Heilweil (1973) dalam hasil penelitiannya juga telah memaparkan bahwa keberadaan fasilitas ruang bersama diperlukan mahasiswa sebagai area menyendiri di luar kamar yang biasanya harus dibagi dengan orang lain. Ruang bersama tersebut dapat berupa ruang makan atau ruang luar untuk apartemen mahasiswa. Mahasiswa Amerika dalam penelitian ini memilih ruang makan berskala kecil dengan perabot meja makan berukuran kecil berbentuk bulat untuk memfasilitasi sosialisasi antar penghuni apartemen mahasiswa. Heilweil juga menemukan bahwa pola pertemanan cenderung dibentuk oleh kedekatan ruang dan sirkulasi, juga kehadiran ruang bersama yang mudah diakses. Hal lain yang dikemukakan Heilweil terkait dengan pola belajar dipengaruhi oleh karakter internal individu, gaya belajar, dan jadwal kelas. Lebih jauh terkait fasilitas, Heilweil menyarankan agar area bersama dipecah ke dalam area-area kecil, penambahan area rekreasi dan perpustakaan, lounge yang mudah diakses dilengkapi area belajar khusus dan fasilitas minum, fasilitas ruang cuci, dan perancangan apartemen mahasiswa model suite dengan fasilitas bersama untuk beberapa kamar.

Secara keseluruhan, isu terkait perilaku dan ruang muncul cukup banyak berupa paparan terhadap rancangan ruang, rancangan perabot, isu privasi-interaksi dan perilaku, baik individu maupun kelompok. Hal ini menunjukkan keterkaitan erat antara bentuk ruang dan wujud perilaku yang dihasilkan sebagai akibat respon terhadap lingkungan desain tersebut.

Terkait isu spasial teritorial, Khajehzadeh et al (2014) juga menyebutkan bahwa dalam ruang dengan kepadatan tinggi, teritori pribadi cenderung tidak terdefinisi. Dalam area apartemen mahasiswa, kamar menjadi teritori personal pengisinya. Selain itu, penghuni apartemen mahasiswa cenderung menciptakan zonasi ruang semi privat melalui pengaturan perabot dalam kamar sebagai perantara antara kamar dengan lorong karena lorong dengan arus lalu lintas padat cenderung tidak aman. Hal ini menjadi bentuk perilaku adaptasi terhadap kondisi ruang untuk menciptakan kenyamanan personal dan kelompok. Hal ini dikonfirmasi Muslim et al (2012) dalam penelitian mereka yang salah satu sorotannya adalah otonomi mahasiswa dalam mengatur barang-barang dalam kamar, termasuk mengatur perabot dalam kamar, atau dengan kata lain kebebasan untuk menata kamar.

3.2 Analisis Tapak

3.2.1 Analisis Lokasi



Gambar 1 Lahan Apartemen Mahasiswa

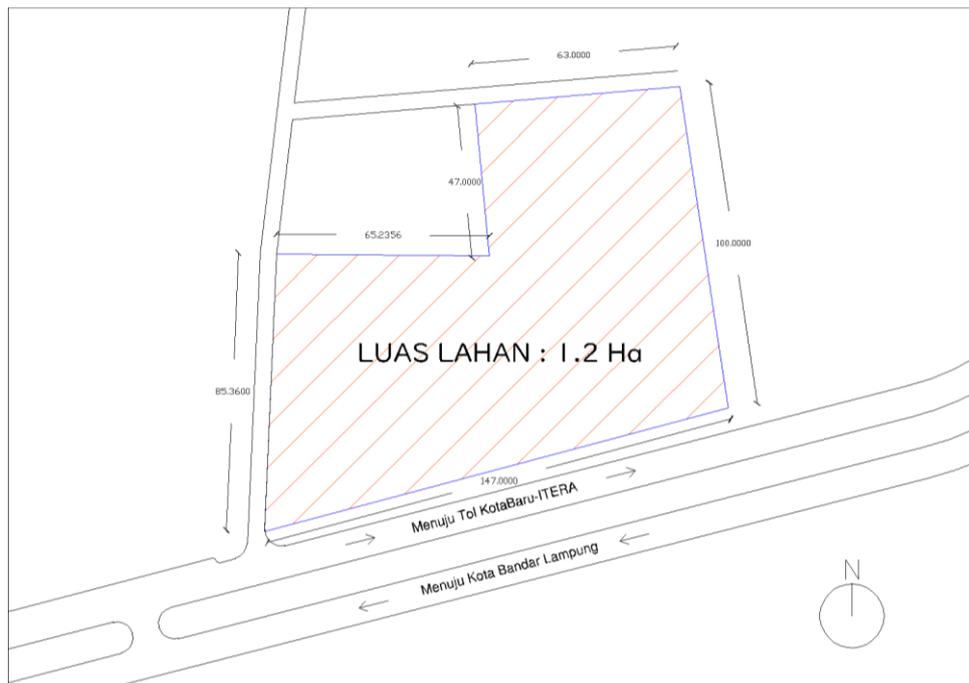
Proyek apartemen mahasiswa kali ini berada di dekat area kampus Institut Teknologi Sumatera yang terletak di jalan terusan ryacudu, kabupaten Lampung Selatan,

dengan letak koordinat $5^{\circ}21'17.7''\text{S}$ $105^{\circ}19'07.0''\text{E}$ -5.354929, 105.318603. Aksesibilitas lahan didapati jarak ± 2 km menuju kota bandar lampung, ± 500 m dari pintu tol kotabaru – ITERA ditambah lahan ini cukup strategis karna hanya berjarak ± 300 m dari kampus Institut Teknologi Sumatera. Lahan ini memiliki ± 12.2 Ha, dengan menggunakan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) 60% dari luas lahan maka ± 7320 m² yang dapat digunakan untuk bangunan, sedangkan untuk KDH (Koefisien Dasar Bangunan didapat ± 4900 m².

Potensi dari lahan ini sendiri yakni mudahnya akses menuju dan keluar dari Kota Bandar Lampung, karena lahan dilewati oleh jalan lokal primer penghubung kota. Selain itu potensi berikutnya adalah area lahan yang dekat kampus Institut Teknologi Sumatera yang civitas akademika dapat menjadi inventaris utama dari apartemen mahasiswa ini.

Permasalahan utama dari lahan ini adalah kurangnya transportasi umum saat ini yang melewati area lahan, hal ini membuat salah satu akses terbaik mengakses menuju area lahan apartemen mahasiswa ini adalah dengan menggunakan kendaraan pribadi. Permasalahan berikutnya adalah permasalahan sosial antara warga sekitar desa way huwi dengan investor apartemen mahasiswa ini, dimana warga desa merasa dengan pembangunan besar yang terjadi dekat dengan area mereka membuat mereka merasa terpinggirkan dan terebutnya mata pencaharian warga sekitar.

3.2.2 Delineasi Tapak



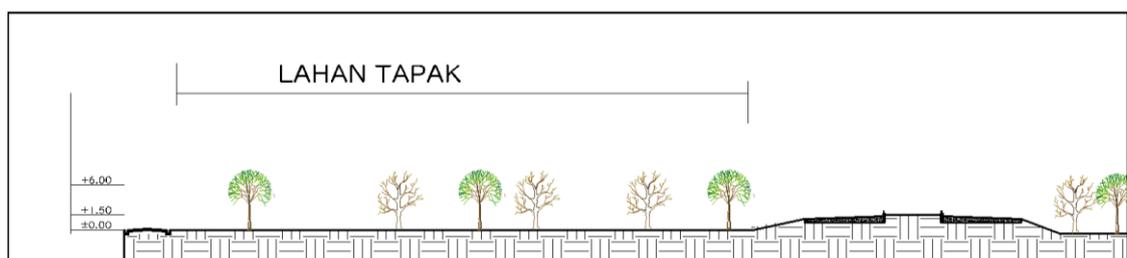
Gambar 2 Ukuran dan Luas Lahan

Lokasi tapak berada tepat di dekat pintu TOL Kotabaru – ITERA, dan kampus Institut Teknologi Sumatera. Lahan dilewati oleh jalan lokal primer penghubung antara kota Bandar Lampung dengan Kotabaru yang nanti kedepan akan digunakan sebagai pusat pemerintahan Provinsi Bandar Lampung. Area lokasi Lahan memiliki ketinggian ± 100 meter diatas permukaan laut, dengan ukuran luas lahan mencapai 13.332 m² atau sekitar 1,3 ha.

| Data Iklim Institut Teknologi Sumatera 2019 | | | | | | |
|---|-----------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|
| No | Bulan | Suhu Rata - Rata (°C) | Kelembapan (%) | Kecepatan Angin (m/s) | Tekanan (hpA) | Curah Hujan (mm) |
| 1 | Januari | 26,63093638 | 83,61709229 | 2,777956989 | 998,5191084 | 0,071818996 |
| 2 | Februari | 26,48147321 | 85,89300595 | 2,550744048 | 999,5904514 | 0,071577381 |
| 3 | Maret | 26,46821237 | 85,03864247 | 2,641935484 | 998,6270161 | 0,064202509 |
| 4 | April | 27,26436675 | 82,84883075 | 2,562977541 | 997,6613799 | 0,058068997 |
| 5 | Mei | 27,26521348 | 81,58161798 | 2,867183637 | 998,4065633 | 0,021842697 |
| 6 | Juni | 26,99685185 | 80,70775463 | 2,898472222 | 998,4205093 | 0,014259259 |
| 7 | Juli | 26,29967755 | 80,60878678 | 2,888069327 | 999,4108424 | 0,042321644 |
| 8 | Agustus | 25,99762583 | 72,22668566 | 4,767331434 | 999,4805318 | 0,00837963 |
| 9 | September | 27,25357601 | 71,48743912 | 3,623558062 | 1000,129685 | 0,001538067 |
| 10 | Oktober | 27,98104414 | 71,94898051 | 4,607931884 | 998,3329375 | 0,001568452 |
| 11 | November | 28,10852246 | 71,79006484 | 4,806090783 | 998,0857805 | 0,008568782 |
| 12 | Desember | 28,00833333 | 77,41615646 | 3,23622449 | 997,5096939 | 0,071428571 |
| Rata - rata Tahun 2019 | | 27,06298611 | 78,76375479 | 3,352372992 | 998,6812083 | 0,036297915 |

Gambar 3 Data Tabel Iklim Institut Teknologi Sumatera 2019

Iklim pada daerah lampung selatan berdasar data dari UPT MKG ITERA bahwa untuk daerah kecamatan Jati Agung, kabupaten Lampung selatan, Provinsi Bandar Lampung memiliki rata rata suhu untuk tahun 2019 memiliki rata 27°C , dan daerah Lampung Selatan ini memiliki kelembapan relatif sekitar 65% - 90% menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan dengan tekanan rata rata untuk tahun 2019 998,6 hPa dan rata rata curah hujan 0,036 mm pertahun.



Gambar 4 Potongan Tampak Lahan

Analisis untuk kemiringan pada kontur untuk lahan apartement mahasiswa diasumsikan lahan tidak memiliki kemiringan. Massa bangunan untuk lahan ini dimundurkan $\pm 8 - 10$ meter dikarenakan jalan utama didepat merupakan jalan lokal primer yang cenderung ramai karena jalan penghubung antar kabupaten, memundurkan massa bangunan di fungsikan untuk menghindari kebisingan dan potensi kecelakaan terjadi.

Sarana umum yang tersedia disekitar area lahan terbilang masih minim, namun sedang dalam tahap pengembangan karena area sekitar lahan termasuk area pengembangan pembangunan berkelanjutan. Sarana yang berada disekitar lahan adalah sarana keamanan yang berada tepat di sebelah timur lahan yaitu adalah pos polisi ITERA dan sarana ibadah untuk umat muslim yang terdekat adalah Masjid At – Tanwir ITERA yang berada di bagian selatan lahan, sedangkan untuk sarana tempat makan cukup banyak tersedia disekitar utara lahan yakni desa way huwi yang memiliki banyak warung dan tempat makan. Angkutan umum yang tersedia disekitar lahan hanya terdapat angkutan online dan tidak adanya angkutan umum seperti angkot.

Sarana utilitas untuk mendapatkan sumber air di lahan ini hanya dapat mengandalkan sumur bor dikarenakan aliran PDAM belum mengalir menuju area tapak. Untuk sarana kelistrikan area lahan ini sudah teraliri melalui Desa Way Huwi dan juga melalui Kampus Institut Teknologi Sumatera.

Vegetasi eksisting yang berada di area lahan merupakan area hutan produksi karet dan juga beberapa kebun sayur milik warga Desa Way Huwi yang hamper menutupi seluruh area lahan apartemen mahasiswa.



Gambar 5 Vegetasi Pada Area Lahan Apartemen Mahasiswa

Area lahan apartemen mahasiswa ini tidak memiliki bangunan eksisting, diarea ini hanya terdapat hutan produksi karet, kebun sayuran milik warga Desa Way Huwi. Untuk bangunan eksisting terdekat terletak tepat di bagian Selatan lahan yakni beberapa bangunan indekos terdekat sebanyak dua buah dan setinggi dua lantai.



Gambar 6 Bangunan Eksisting Belakang Lahan

Aspek visual dari lahan apartemen mahasiswa ini, dimana pada sisi barat berbatasan dengan jalan menuju pintu masuk menuju Desa Way Huwi dan kebun produksi karet. Bagian sebelah selatan lahan apartemen mahasiswa ini berbatasan langsung dengan jalan lokal primer yang menghubungkan antara kota Bandar Lampung dengan Kotabaru, selain itu juga jalan menghubungkan dengan jalan Tol Kotabaru – ITERA. Sedangkan pada bagian timur lahan berbatas dengan pos polisi ITERA dan beberapa kebun sayuran milik warga. Untuk batas terakhir yakni batas utara berbatasan dengan Desa Way Huwi.



a) View Batas Luar Lahan Bagian Utara.

Pada bagian utara lahan apartemen mahasiswa ini berbatasan langsung dengan desa way huwi dengan jalan kecil selebar $\pm 4\text{m}$ sebagai pembatas dan view yang dihadirkan adalah perkebunan dari warga desa way huwi, diharapkan kedepannya akan terealisasi perkembangan dengan melakukan pelebaran jalan pada bagian belakang lahan.



b) View Batas Luar Lahan Bagian Timur.

View dari batas bagian Timur ini adalah tanah lapang yang sebelumnya digunakan oleh warga Desa Way Huwi untuk menanam sayuran, dan terlihat sebuah bangunan yaitu adalah pos polisi ITERA berdiri.



c) View Batas Luar Lahan Bagian Selatan.

Batas dari bagian Selatan ini adalah jalan lokal primer yang menghubungkan Kota Bandar Lampung Dengan Jalan tol Lintas Sumatera, jalan ini dapat menjadi penarik perhatian dimana fasad bangunan dapat dibuat berorientasikan jalan utama ini agar dapat menarik perhatian pengunjung yang ingin berkunjung atau menyewa hunian, dikarenakan mudahnya akses dari jalan utama ini. Tambahan pada bagian sebrang dari jalan ini terdapat Masjid At – Tanwir yang sedang mengalami masa pengembangan untuk kedepannya.



d) View batas Luar Lahan Bagian Barat.

Batas lahan bagian barat berbatasan dengan jalan pintu masuk menuju Desa Way Huwi yang memiliki lebar jalan $\pm 5\text{m}$ dan bersebrangan dengan area kebun produksi karet. Pengembangna diharapkan terjadi pada bagian ini seperti memperlebar area jalan dan memberikan area *pedestrian* agar dapat memudahkan pada fungsi sirkulasi dari area lahan apartemen mahasiswa ini.

3.2.3 .Isu Terkait Tapak

Pada tapak lahan apartemen ini tidak terlalu banyak memiliki masalah, beberapa perlu dipertimbangkan beberapa masalah seperti, irigasi air pembuangan, dikarenakan ketinggian jalan raya primer lebih tinggi dari lahan area lahan, hal ini membuat saat terjadinya hujan lahan akan menerima aliran air buangan dari jalan utama.