# BAB III

# ANALISIS PERANCANGAN

## 3.1 Analisis Kegiatan dan Pengguna

Kegiatan utama yang dilakukan penghuni, yaitu sebagai tempat tidur atau istirahat, kegiatan domestik (mandi, makan, tidur) dan lain-lainnya. Kegitan pendukung yang sering dilakukan penghuni *student housing* seperti mengerjakan tugas di dalam kamar, juga mengerjakan tugas kelompok (biasanya pengerjaannya dilakukan di rumah/kosan salah satu anggota yang dekat dengan kampus), dan kalaupun tidak ada kegiatan kampus pada jam-jam tertentu biasanya mahasiswa hanya bersantai di kamar kosan dan hal yang dilakukan bisa berupa menonton (*youtube* ataupun film), bahkan bisa hanya tidur-tiduran. Namun, beberapa memanfaatkan jam-jam kosong atau akhir pekan untuk berolahraga di pagi hari ataupun di sore hari. Terlebih ada yang suka berolahraga keluar untuk mencari udara segar maupun yang berolahraga di dalam ruangan seperti *gym*. Ketika libur semester unit kamar tidak akan dihuni (bagi penyewa/penghuni yang pulang ke asal kotanya).

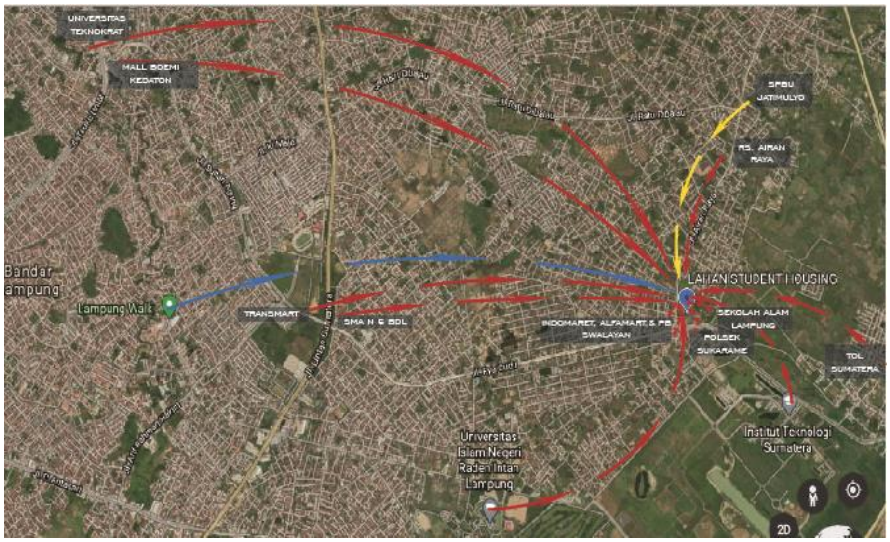
Pada bangunan proyek *student housing* ini menargetkan kepada penyewa yang mana menyandang status mahasiswa/i namun *student housing* ini bisa juga disewa oleh dosen muda yang belum berkeluarga atau bahkan karyawan. Dengan umur berkisar 15-25 tahun dan dengan keadaan ekonomi menengah ke atas. Pengambilan patokan umur minimal dilatarbelakangi perkembangan atau kemajuan umur lulusan sekolah menengah atas atau sederajat sudah tidak dengan angka kebanyakan atau pada umumnya (sekitar 17 tahun atau 18 tahun) hal tersebut dapat terjadi karena memiliki beberapa faktor antara lain dengan mengikuti kelas akselerasi. Dengan kelompok umur 15-25 tahun tersebut, maka sangat dekat dengan hal-hal yang berkelompok. Yang dimaksud berkelompok yaitu mereka (penyewa) rata-rata berteman dengan jumlah orang yang di dalam kelompok tersebut

memiliki sekitar 3-7 orang yang mana kebiasaan *hangout* di kafe atau suatu tempat yang lagi *hits* atau *instragramable* yang sedang digandrungi anak-anak muda atau kelompok-kelompok umur tersebut. Mahasiswa/i juga akan sangat nyaman apabila suatu kafe terdapat tempat yang dapat mengisi daya ponsel maupun laptop. Kebiasaan mahasiswa/i lainnya yaitu mengerjakan tugas di kafe hingga larut. Hal ini juga (sebagian besar) dilakukan dengan berkelompok. Kelompok umur tersebut juga rentan akan tekanan (*stress*) akibat perkuliahan dan sebagainya sehingga perancang menjadi hal tersebut sebagai pertimbangan untuk mengadakan *spot-spot* penyewa unit setidaknya per lantai untuk berinteraksi atau mengenali satu sama lain agar terasa dekat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

## 3.2 Analisis tapak

### 3.2.1 Lokasi

Proyek berada di dekat kawasan *rest area*. Lokasi pembangunan proyek direncanakan berada di Jalan Pangeransuhaimi, Way Hui, Jati Agung, Lampung Selatan. Posisi lahan proyek berada di belakang bangunan Skalabrak dan rumah warga yang mana kedua sisinya bersebelahan dengan jalan besar atau dapat dikatakan menghubungan kedua jalan besar yaitu Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya. Lokasi berada di dekat 2 (dua) kampus yaitu Institut Teknologi Sumatera, UIN Raden Intan dan SMA N 5 Bandar Lampung. Pada sekitaran lokasi proyek terdapat fasilitas yang sudah terlebih dahulu tersedia. Fasilitas-fasilitas tersebut memiliki keberagaman jarak tempuh, ada yang dekat ataupun yang jauh. Berikut peta letak fasilitas-fasilitas tersebut.




*Gambar 1. peta lokasi lahan dan sekitarnya*
*(sumber: Google Earth 2021)*

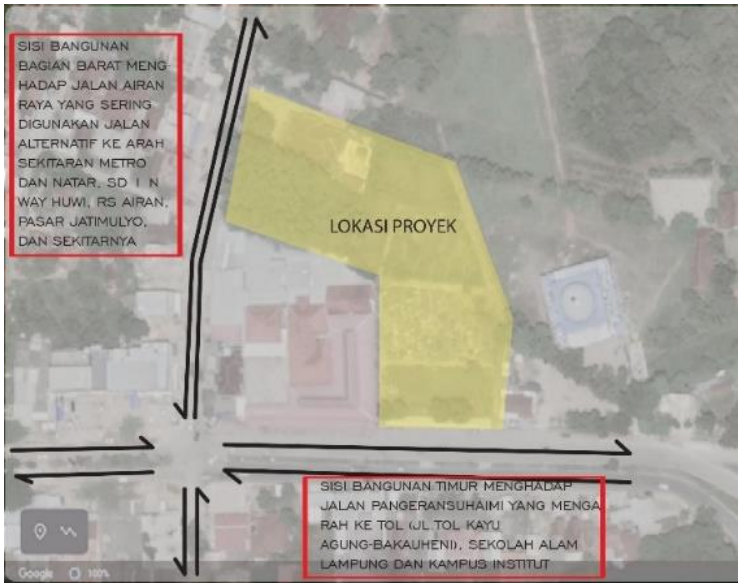
### 3.2.2 Topografi

Tanah pada lahan sebelumnya digunakan untuk menanam singkong, pisang, pohon jati dan ditumbuhi tanaman ataupun rumput liar sehingga kontur dapat dikatakan tidak memiliki kontur yang berarti atau datar. Hal tersebut tidak mempengaruhi bangunan maupun tapak.

### 3.2.3 Sarana

Sarana umum yang tersedia di lokasi ini berupa jalan yang menjadi muka bangunan pada *student housing* ini menjadi rute bus dan sarana umum lainnya yaitu Masjid Agung Raya. Kondisi aspek utilitas pada lokasi ini sudah dapat mendukung pengoperasian bangunan *student housing* dengan aspek utilitas yang telah tersedia antara lain, aliran air kotor (*drainase*), sudah tersedia listrik, air bersih bisa didapat dari pengeboran (air tanah) dan jaringan internet. Dengan sudah tersedianya sarana-sarana tersebut bangunan *student housing* beserta fungsi *mall* dapat terlaksana.

### 3.2.4 Akses




*Gambar 2 akses jalan tapak yang dilalui*

Aksesibilitas kedua sisi lahan yang menghadap jalan, sangat praktis dan efisien sebab letaknya yang berada persis di samping jalan utama yaitu pada Jalan Pangeransuhaimi yang mana jalan tersebut diakses untuk kendaraan-kendaraan yang ingin menuju ke pintu tol Sumatera. Dan Jalan Airan Raya yang mana jalan tersebut diakses kendaraan-kendaraan sebagai jalan alternatif ke Metro, Natar dan wilayah sekitarnya. Dengan kedua muka sisi tapak yang menghadap jalanan tersebut perancang dapat memisahkan *enterance* atau jalan masuk ke fungsi-fungsi yang berbeda yaitu sisi tapak barat akan digunakan untuk *enterance* penghuni *student housing* yang sifatnya semi privat (yang dapat mengakses penghuni, calon investor, karyawan *student housing* dan servis hunian) sedangkan disisi tapak bagian timur akan digunakan untuk *enterance* fungsi komersial atau yang sifatnya publik (masyarakat).

### 3.2.5 Vegetasi

Pada lahan proyek *student housing* ini kondisi vegetasi bagian sisi yang menghadap langsung ke Jalan Pangeransuhaimi tidak memiliki vegetasi yang harus dipertahankan. Lahan ini hanya digunakan sebagai perkebunan seperti perkebunan pisang dan singkong. Sedangkan pada sisi lain yang langsung menghadap Jalan Airan Raya, terdapat pohon jati yang tidak terlalu besar dan pohon kelapa, untuk pohon kelapa tidak bisa dipertahankan mengingat buah yang jatuh dapat membahayakan seseorang yang berada di sekitarnya. Untuk pohon jati dapat dipertahankan pada titik yang tidak menghalangi jalan masuk. Dan untuk vegetasi yang akan ditanam yaitu pohon Tabebuya dan pohon rindang lainnya.

*Gambar 3. vegetasi Dalam Tapak*

### 3.2.6 Bangunan eksisting dan rencana ke depan

Pada sekitar lokasi tapak terdapat bangunan komersial berupa indomaret, alfamart, ruko-ruko perdagangan (makanan maupun sembako), bangunan adat Skalabrak, POLSEK Sukarame dan Masjid Agung Airan Raya. Hal tersebut dapat dijadikan sebagai analisis mengenai pengambilan pemrograman ruang pada proyek. Juga dapat dijadikan kelebihan dari letak *student housing* yang berdekatan dengan Masjid dan POLSEK. Dan sebagai hal yang perlu diperhatikan lebih karena keberadaannya berdasarkan fungsinya (bangunan adat Skalabrak dan Masjid Agung Airan Raya)

sehingga keberadaan *student housing* tidak mengganggu aktifitas kedua bangunan tersebut.

### 3.2.7 Aspek visual

Visual dari lahan ke luar lahan yaitu disuguhkan pemandangan rumah-rumah jika dilihat dari lantai 2-6 pada bangunan. Terdapat pula lahan luas yang belum terbangun rumah maupun bangunan, hal tersebut dapat dijadikan visual untuk *student housing*. Semua visual dari lantai 2 hingga 6 yang disuguhkan akan sangat menjual, visual hamparan atap-atap rumah maupun aktivitas lalul lintas. Sedangkan pada lantai dasar walaupun terbelakangi dan tertutup tembok belakang bangunan tersebut yang memiliki tinggi sekitar 3-4 meter oleh bangunan dan dihimpit oleh rumah warga dapat didesain sedemikian rupa sehingga menonjolkan visual landskap.

Lahan proyek *student housing* ini memiliki luasan sekitar 10.335 $m^2$ dengan memiliki dua sisi yang menghadap jalan besar, untuk mempermudah pembatasannya akan dibagi menjadi 2 (dua) bagian atau muka yaitu bagian Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya.

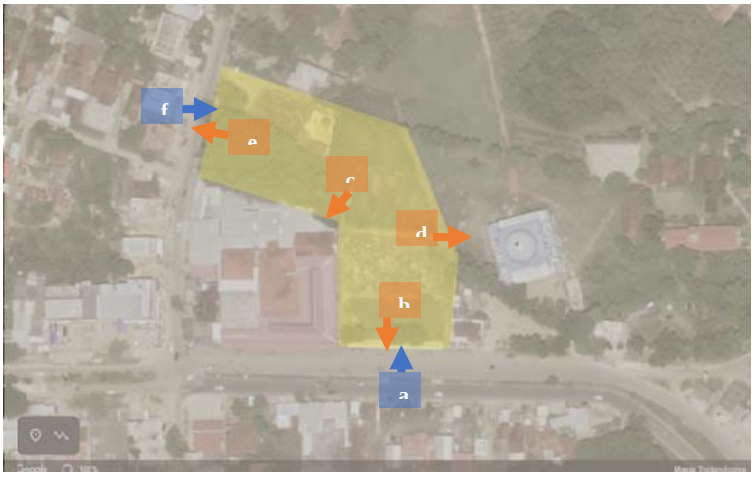
Bagian lahan yang menghadap Jalan Pangeransuhaimi berbatasan dengan:

a. sebelah Barat-barat Daya bersebelahan dengan bangunan Keadatan Skalabrak,
b. sebelah Timur Laut bersebelahan dengan Masjid Agung Airan Raya,
c. sebelah Tenggara berhadapan dengan Kantor Polsek Sukarame, dan
d. sebelah Utara berbatasan dengan lahan kosong/area Masjid Agung Airan Raya.

Bagian lahan yang menghadap Jalan Airan berbatasan dengan:

a. sebelah Utara Barat Laut bersebelahan dengan rumah warga,
b. sebelah Selatan Tenggara bersebelahan dengan rumah warga, dan
c. sebelah Barat-barat Daya berseberangan dengan ruko-ruko penjual sembako dan lain-lain.

Untuk lebih tergambarkan mengenai batasan-batasan lahan yang dipaparkan sebelumnya, penulis melampirkan gambar-gambar keadaan tapak dikarenakan keterbatasan pengaksesan ke dalam tapak seperti tidak ada akses jalan setapak untuk ke sisi Jalan Airan Raya dan ada gambar batas lahan yang tidak cukup terlihat atau tertutup pepohonan. Setelah mengamati dan menganalisis mengenai batasan-batasan lahan, perancang dapat merespon hal tersebut pada bangunan proyek baiknya seperti apa. Untuk lantai dasar yang dikelilingi tembok, dapat direspon dengan mendesain perbatasan tembok dengan menanaminya tanaman rambat. Berikut merupakan batas-batas lahan pada tapak.



(a)

(b)

(c)

(d)

(e)

(f)

*Gambar 4. Batas-batas Dalam Lahan*

### 3.2.8 Peraturan setempat

Tapak perancangan *Student Housing* berkonsep *mix used building* ini merupakan kawasan *rest area* (Masjid Agung Airan Raya) yang dilalui oleh Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya yang

keduanya tergolong sebagai jalan arteri sekunder. Tapak tersebut memiliki luas yaitu 10.335 $m^2$. Berdasarkan RDTR Kabupaten Lampung Selatan, tapak rancangan ini memiliki ketentuan:

| | |
|---|---|
| KDB maksimal | : 60% |
| KLB maksimal | : 80% (berdasarkan kesepakatan) |
| KDH minimun | : 40% |
| Ketinggian maksimal | : 6 lantai |
| GSB | : 15 m dari Jalan Pangeransuhaimi dan Jalan Airan Raya |