

BAB III

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Kegiatan dan Fungsi

3.1.1 Kegiatan dan Pengguna

Kegiatan

Sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal sementara, kegiatan yang dilakukan di asrama mahasiswa dibagi menjadi 2 jenis kegiatan, yaitu :

- **Kegiatan Utama**

Kegiatan utama yang dilakukan di asrama mahasiswa seperti misalnya kegiatan tidur atau istirahat, kegiatan mandi, kegiatan makan dan minum, kegiatan cuci dan setrika, serta kegiatan belajar.

- **Kegiatan Penunjang**

Kegiatan penunjang yang dilakukan di asrama mahasiswa seperti misalnya kegiatan ibadah, kegiatan olahraga, kegiatan bertamu atau menerima tamu, kegiatan kesenian, kegiatan berkumpul, kegiatan bersantai.

Aktivitas kegiatan yang selalu dilakukan di area hunian akan menjadi sedikit aktivitasnya pada akhir pekan atau libur nasional dan disaat-saat jam kuliah/kerja atau jam sibuk. Sedangkan untuk aktivitas kegiatan di area komersil penunjang akan selalu ada aktivitas kapan pun karena diperuntukkan untuk umum juga.

Pengguna

- **Pengguna Utama**

Sesuai dengan fungsinya asrama mahasiswa yang dimana target utamanya adalah mahasiswa. Untuk bagian area hunian pengguna utamanya adalah

mahasiswa atau *civita academica* ITERA sebagai penghuni asrama adapun satpam dan *cleaning service* yang bertugas di asrama.

- **Pengguna Umum**

Sedangkan untuk bagian area komersil seperti pertokoan, *gym*, kolam renang, *coffe shop*, restaurant, dan sebagainya di peruntukan juga untuk pengguna umum. Untuk pengguna umumnya mahasiswa (bukan penghuni asrama), *civitas academica* ITERA atau dari universitas lain yang mana bukan penghuni asrama, warga sekitar, pengendara yang singgah untuk beristirahat.

3.1.2 Persyaratan Fungsional

Yang menjadi fungsi utama dari bangunan ini adalah ruang hunian. Karena pada ruang hunian di desain agar lebih privasi maka dalam 1 ruang hunian pada bagian dalamnya dibagi lagi menjadi 2 kamar tidur, 1 kamar mandi/WC, 1 *mini kitchen*, 1 ruang bersama

Adapun ruang-ruang komersil yang berperan sebagai ruang penunjang yang di desain lebih fleksibel agar dapat digunakan sebagai ruang apapun seperti halnya, *laundry*, *coffe shop* dan ruang komersil lainnya, yang dapat melayani masyarakat umum. Karena lokasi asrama yang terletak di tepi jalan utama yang menuju ke pintu masuk TOL, maka itu menjadi peluang besar untuk fasilitas komersil penunjang yang di sediakan di area asrama sebagai tempat persinggahan bagi para pengendara. Serta lokasi yang letaknya dekat dengan 2 universitas yaitu ITERA (Institut Teknologi Sumatera) dan UIN RIL (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung) yang mana dapat menjadi area berkumpul, belajar dan sebagainya bagi mahasiswa.

3.1.3 Isu Terkait Fungsi

Pada proyek ini isu terkait fungsinya merupakan merancang bangunan *student housing* yaitu hunian sementara bagi mahasiswa perantauan dengan konsep *mixed-use building*, yang mana bangunan hunian juga di fasilitasi dengan area komersil umum seperti misalnya area perbelanjaan, *midi market*, *coffee shop*, *food court*, toko buku, dan lain sebagainya.

Isu terkait fungsi lainnya yaitu efisiensi ruang yang mana luasan unit hunian sebaiknya dapat dibuat dengan ukuran yang efisien agar didapatkan jumlah ruang unit hunian yang lebih banyak

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Analisis Lokasi

Lokasi lahan *Student Housing* bertempat di dekat kampus ITERA lebih tepatnya di Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Huwi, Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung.



Gambar 3. 1 Lokasi Tapak

Lokasi lahan proyek ini terletak tepat di tepi jalan menuju pintu TOL. Lahan ini memiliki luasan lahan 12.322 m². Tepat di sisi timur dan sisi barat lahan masih berupa lahan kosong. Pada sisi utara lahan sudah terdapat banyak hunian masyarakat sekitar. Jarak beberapa meter ke kanan dari lahan terdapat WISMA ITERA yang di peruntukka untk dosen ITERA dan di sebrang lahan terdapat masjid Raya At-tanwir ITERA.

Letak lahan berada dilokasi yang sangat strategis, menjadi pendukung utama bagi perancangan proyek *student housing* ini. Posisi letak lahan yang berada sangat dekat bahkan masih berada dikawasan kampus ITERA sangat mempermudah akses mahasiswa yang akan menjadi penghuni *student housing* ini. Ketersediaan fasilitas penunjang seperti *coffe shop* dan *restaurant*, bukan hanya sebagai daya tarik untuk calon penghuni *student housing* ini namun juga menjadi daya tarik bagi mahasiswa/*civitas academia* ITERA atau bahkan *civitas academia* dari kampus lainnya menjadikannya sebagai tempat yang nyaman untuk belajar, rapat, berkumpul, atau bersosialisasi, serta adanya beberapa fasilitas olahraga yang sangat menarik bagi *civitas academia* atau warga sekitar untuk mengisi waktu luang.

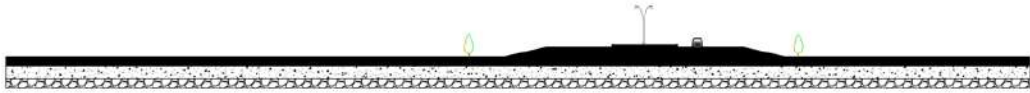
Keistimewaan lain dari lokasi letak lahan yang jarang dimiliki oleh hunian sementara yang lain yaitu selain masih berada dikawasan kampus ITERA, lokasi lahan juga menjadi sangat menguntungkan karena berada di tepi jalan utama menuju pintu masuk tol, yang mana fasilitas penunjang dapat menjadi tempat persinggahan bagi pengemudi-pengemudi jarak jauh, sebagai tempat beristirahat mereka. Serta dengan asumsi keberadaan *underpass* di depan lahan dapat mempermudah akses mahasiswa / *civitas academica* yang tinggal atau yang sedang berkunjung.

Permasalahan yang ada karena letak lokasi yang berada di kawasan yang berkaitan dengan perancangan proyek *student housing* ini yaitu lokasi kawasan yang akan berpotensi sangat ramai, bahkan keramaian bisa selama 24 jam menjadi tantangan dalam mendesain bangunan hunian yang dapat mengatasi kebisingan yang terjadi, sehingga calon penghuni akan tetap merasa nyaman tinggal di *student housing* ini.

3.2.2 Delineasi Tapak

Kondisi atau keadaan pada tapak sangatlah berpengaruh dengan perancangan proyek dan sangat lah berpengaruh pula pada posisi bangunan yang akan dibangun. Adanya analisis tapak sangatlah membantu dalam mendesain, agar bangunan yang didesain dapat merespon keadaan tapak dan keadaan sekitar dengan baik. Beberapa konteks dan isu yang ada pada tapak

A. Topografi lahan



Gambar 3. 2 Potongan Tapak

Keadaan kontur pada tapak cenderung datar hanya ada kemiringan pada bahu jalan karena adanya perbedaan level tinggi jalan utama dengan lahan, dengan beda ketinggian jalan utama dan lahan yaitu sekitar 1,5 m. Sehingga tidak terdapat permasalahan yang serius pada kontur tapak untuk proses perancangan proyek *student housing* ini.

B. Iklim Lokal

Pada lokasi tapak memiliki iklim yang cenderung panas dengan rata-rata suhu 27,07°C serta angin yang cukup banyak dan sangatlah berpengaruh pada bangunan.

Tabel 3. 1 Suhu, Kelembaban dan Kecepatan Angin

Ket	Stasiun BMKG	Minimum	Rata-Rata	Maksimum
Suhu	Stasiun	20	27,07	35,8
Kelembaban	Meteorologi	29	79,66	100
Kecepatan Angin	Raden Inten II	0	3,26	45

Tabel 3. 2 Curah Hujan

	Stasiun BMKG	Jumlah Curah Hujan	Jumlah hari hujan
Lampung Selatan	Stasiun Meteorologi Raden Inten II	1658,8	127
Bandar Lampung	Stasiun Meteorologi Maritim Lampug	1258,3	86

C. Sarana Umum, Utilitas dan aksesibilitas

Sarana Umum

Karena lokasi tapak berada di tepi jalan utama menuju tol maka akan banyak tersedia transportasi umum di sekitar tapak, yang mana dapat mempermudah penghuni atau pengunjung untuk menuju lokasi. Sarana umum lain yang terdapat pada sekitar lahan adalah masjid raya At-Tanwir yang bersebrangan dengan tapak.

Utilitas

Utilitas listrik yang tersedia pada tapak, terdapat beberapa titik tiang listrik di bagian selatan tapak. Dan beberapa titik lampu jalan sepanjang median jalan di jalan utama jalur dua ITERA. Untuk utilitas air yang terdapat pada lahan, yaitu terdapat saluran sungai kecil di bagian utara lahan. Untuk respon pada proyek akan ditambahkan jalur utilitas air di sekitar lahan berupa saluran drainase air seperti selokan air.

Akseibilitas



Gambar 3. 3 Jalan Utama Dua Jalur

Jalan pada bagian selatan tapak yaitu Jl. Terusan Ryacudu yang merupakan jalan utama dua jalur dengan lebar jalan $\pm 10\text{m}$ per jalur dengan median jalan $\pm 10\text{m}$.



Gambar 3. 4 Jalan Kaswari

Sedangkan jalan pada bagian barat tapak yaitu Jl. Kaswari dengan lebar jalan $\pm 3\text{m}$.

Aksebilitas pada tapak sangatlah mudah karena lokasi tapak berada tepat di tepi jalan utama menuju pintu TOL, yang mana juga dapat mempermudah akses bagi penghuni yang rumah asalnya di luar pulau Sumatera.

Untuk calon penghuni *student housing* sebagai mahasiswa atau tenaga didik ITERA, akses menuju kampus sangatlah mudah yang mana di depan tapak terdapat *underpass* untuk menyebrang dari asrama ke kampus.

D. Vegetasi



Gambar 3. 5 Site Vegetasi Tapak
(sumber : google earth,2019)

Tapak yang akan di bangun merupakan lahan kosong yang belum pernah ada bangunan yang terbangun sehingga vegetasi yang terdapat ditapak hanya pohon pohon yang berukuran sedang saja dengan semak belukar dan rerumputan. Serta sebagian lahan ditanami beberapa batang pohon karet.



Gambar 3. 6 Vegetasi Lahan 1



Gambar 3. 7 Vegetasi Lahan 2

E. Bangunan Eksisting

Karena tapak yang akan di bangun merupakan tanah kosong yang belum pernah ter bangun maka tidak ada bangunan eksisting yang terdapat di dalam lahan. Namun untuk di luar lahan sudah banyak lahan yang terbangun, seperti pada bagian utara lahan terdapat pemukiman lahan dan beberapa hunian sementara yang berupa indekos atau rumah sewa. Adapun bagian sebelah

barat lahan dalam jarak beberapa meter terdapat wisma ITERA dan di bagian timur masih berupa lahan kosong. Pada sebrang tapak telah terbangun masjid raya At-Tanwir .

F. Aspek Visual dari dan ke tapak

Aspek visual pada bagian utara tapak adalah pemukiman warga, sedangkan pada bagian barat tapak menghadap ke Jl. Kaswari .Pada bagian timur tapak masih berupa lahan kosong yang sama sekali belum terbangun. Pada bagian selatan lahan menghadap ke Jl. Terusan Ryacudu yang merupakan jalan utama dua jalur.

3.2.3 Isu Terkait Tapak

Beberapa isu tapak yang terdapat pada lahan yang akan dibangun :

- Isu orientasi massa bangunan yang menghadap jalan raya dua jalur dengan kepadatan lalu lintas yang cukup tinggi.
- Keberadaan vegetasi yang terdapat di dalam tapak masih minim.
- Isu keamanan tapak yang bersebelahan dengan pemukiman warga.
- isu akses masuk kendaraan yang berasal dari arah timur jauh dari tempat putar balik karena sistem jalan dua jalur .
- Isu lokasi tapak yang dekat dengan pintu tol Kota Baru.