

BAB 2 PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Proyek *student housing* merupakan proyek bangunan berupa tempat tinggal sementara dengan sistem sewa yang dapat disewa oleh umum namun sasaran utamanya adalah mahasiswa, dengan fasilitas dan lingkungan yang diciptakan untuk mendukung proses belajar dan berdiskusi. Ruang utama pada bangunan ini berupa kamar-kamar dengan sistem sewa bulanan maupun harian yang merupakan kamar tipe studio, tipe 1 *bedroom* dan *dual keys*, sebagai *mixed-use building* terdapat area komersial sebagai fungsi lain proyek ini. Untuk fasilitas penunjangnya terdapat *co-working space*, klinik, *laundry*, dan kolam renang guna mendukung aktivitas belajar dan diskusi antar mahasiswa dan *entertainment area*.

Proyek ini akan dibangun di atas lahan seluas 10.335 m² yang memiliki dua sisi yang menghadap ke jalan raya. Dengan sisi pertama menghadap Jl. H. Pangeran Suhaimi, Bandar Lampung, dan sisi kedua menghadap Jl. Airan Raya, Lampung Selatan. Kontur pada lahan cenderung datar karena memiliki kemiringan yang relatif kecil.



Gambar 2.1. Lahan Proyek *Student Housing*

2.2 Preseden Terkait Rasio dan Tipe Hunian dan Fasilitas

2.2.1 Jasmine Park Apartemen, Bogor

Berikut gambaran lingkungan pada lokasi apartemen Jasmine Park :



Gambar 2.2. Jasmine Park Apartment, dengan 3 Tower.

Sumber : jasmineparkbogor.com, diakses pada pukul 5:12 WIB tanggal 17 Desember 2019.



Gambar 2.3. Salah Satu Fasilitas Jasmine Park Apartemen

Sumber : jasmineparkbogor.com, diakses pada pukul 5:14 WIB tanggal 17 Desember 2019.

Jasmine Park Apartemen merupakan sebuah kawasan hunian yang di tujukan bagi mahasiswa karena letaknya yang berdekatan dengan area Kampus IPB Dramaga, Bogor, dengan waktu tempuh 20 menit menggunakan mobil. Memiliki tiga tipe yang dimulai dengan harga 200 juta - 400 jutaan. Dengan mahasiswa sebagai pasar utamanya, apartemen ini ditempatkan di lingkungan yang dapat mendukung mobilisasi mahasiswa karena apartemen ini diapit oleh dua terminal yaitu Terminal Laladon dan Terminal Bubulak, dan memiliki waktu tempuh kurang lebih 20 menit menggunakan mobil menuju Stasiun Bogor. Dengan begitu lokasi apartemen ini dapat sangat strategis

bagi mahasiswa, terlebih dilengkapi pemandangan Gunung Salak dan Kota Bogor sebagai nilai tambah.



Gambar 2.4. Fasilitas Sekitar Lokasi

Sumber : Jasmineparkbogor.com, diakses pada pukul 5:14 WIB tanggal 17 Desember 2019.

Dengan adanya berbagai fasilitas disekitar lokasi, dapat mempermudah kegiatan penghuni. Melihat tak hanya area hiburan dan kampus, melainkan ada sekolah, rumah sakit, tempat makan keluarga, dan *supermarket*. Nantinya area ini mungkin tak hanya ditinggali mahasiswa, melainkan dibuka untuk umum. Sehingga pendapatan pengembang semakin tinggi.

2.2.2. *University Resort*, Bogor

Berikut ini ditampilkan gambaran lingkungan pada lokasi apartemen *University Resort* :



Gambar 2.5. *University Resort* dan beberapa fasilitasnya

Sumber : Google.com, diakses pada pukul 17.50 WIB tanggal 15 Desember 2019.

Merupakan salah satu bentuk kerja sama PT. Prima Permata Agung sebagai pengembang dan Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Institut Pertanian Bogor dalam rangka peningkatan kualitas kegiatan kemahasiswaan, sehingga apartemen ini hanya memiliki waktu tempuh 12 menit menggunakan mobil menuju kawasan IPB Dramaga, dan 30 menit menggunakan mobil menuju Stasiun Bogor. Apartemen ini memiliki 1 tipe kamar yaitu tipe studio dengan harga kurang lebih 250 jutaan. Dengan adanya bentuk kerja sama antara pengembang dan pihak kampus IPB, menjadikan apartemen ini ramah bagi mahasiswa baik dari segi kawasan, fasilitas, sampai harga jual maupun sewa yang mendukung kegiatan mahasiswa. Mahasiswa hanya merogoh kantong 2 jutaan perbulannya agar dapat meninggal 1 unit tipe studio. Harga ini sudah relatif terjangkau mengingat harga kosan mahasiswa di sekitar kawasan mencapai 1,8 juta perbulan. Dengan membayar 2 juta perbulannya, dalam tahun keempat 1 unit tipe studio yang ditinggali sudah menjadi milik mahasiswa tersebut. Sistem ini lah yang digunakan pengembang untuk menarik minat konsumen.

2.2.3. Evencio *Student Apartement*, Margonda, Depok

Berikut ini ditampilkan gambaran Evencio *Student Apartement*:



Gambar 2.6. Evencio *Student Apartement*, Margonda
Sumber : www.Evenciomargonda.co.id , diakses pada pukul 7.32 WIB, 17 Desember 2019.

Merupakan hunian mahasiswa yang terletak di Depok, perbatasan antara Jakarta dan Jawa Barat. Depok sendiri sekarang menjadi area yang memiliki hubungan timbal balik dengan Jakarta dalam aspek ekonomi, politik, maupun sosial budaya. Terletak 11 menit ditempuh dengan mobil dari Kampus Universitas Indonesia, 18 menit dari Kampus Universitas Pancasila, dan 4 menit dari Kampus Universitas Gunadarma. Sebagai hunian mahasiswa, letak apartemen ini pun dinilai cukup strategis karena dikelilingi oleh pertokoan, dan *mall* maupun tempat tongkrong yang dapat mendukung salah satu aktivitas mahasiswa yaitu berdiskusi. Memiliki waktu tempuh 5 menit ditempuh dengan mobil menuju Stasiun Universitas Indonesia dan 7 menit menuju Stasiun Pondok Cina, Depok, menjadi salah satu upaya untuk mendukung mobilisasi mahasiswa yang akan bepergian ke luar daerah seperti ke pusat Kota Jakarta.

Dengan adanya berbagai fasilitas di sekitar lokasi, dapat mempermudah kegiatan penghuni. Melihat tak hanya area hiburan dan kampus, melainkan ada sekolah, rumah sakit, tempat makan keluarga, dan *supermarket*. Bahkan lokasi juga dekat dengan pintu masuk dan pintu ke luar tol, sehingga mobilisasi akan semakin mudah. Beraneka ragam *mall* dari *mall* kecil sampai *mall* besar, bahkan hotel pun turut mengelilingi area lokasi. Nilai tambah inilah yang dapat meningkatkan pendapatan pengembang.

2.2.4. *Student Castle*, Yogyakarta

Berikut ini ditampilkan gambaran suasana pada lokasi *Student Castle Apartment* :



Gambar 2.7. Salah Satu Fasilitas Pendukung pada Student Castle Apartemen
Sumber : Google.com, diakses pada pukul 6.32 WIB tanggal 17 Desember 2019.

Apartemen ini terletak di Yogyakarta, merupakan hunian bagi mahasiswa yang berlokasi di tengah sawah. Apartemen ini memiliki waktu tempuh 16 menit menggunakan mobil menuju Universitas Gadjah Mada, dan 5 menit menuju Universitas Veteran Yogyakarta. Sebagai salah satu upaya untuk mendukung mobilisasi penghuninya, apartemen ini hanya memiliki waktu tempuh 20 menit dengan mobil menuju Stasiun Lempuyangan. Melihat mahasiswa yang aktivitasnya tak hanya belajar dan berdiskusi namun juga butuh mencari area hiburan, apartemen ini juga tak jauh dari pusat kota Yogyakarta, karena memiliki waktu tempuh 30 menit menggunakan mobil menuju Malioboro.

2.2.5. Apartemen Dhika Universe, Malang

Berikut ini suasana pada lokasi Dhika Universe Apartment :



Gambar 2.8. Dhika Universe Apartment, Malang.
Sumber : dhikauniversesemalangkota.com, diakses pada pukul 6.32 WIB tanggal 17 Desember 2019.

Apartemen ini terletak di Kota Malang, merupakan hunian bagi mahasiswa namun juga ramah bagi keluarga. Apartemen ini

memiliki waktu tempuh 6 menit menggunakan mobil menuju Universitas Brawijaya, dan 7 menit menuju Universitas Muhammadiyah Malang. Sebagai salah satu upaya untuk mendukung mobilisasi penghuninya, apartemen ini hanya memiliki waktu tempuh 16 menit dengan mobil menuju Stasiun Malang Kota Baru. Melihat mahasiswa yang aktivitasnya tak hanya belajar dan berdiskusi namun juga butuh mencari area hiburan, apartemen ini juga memiliki lingkungan yang strategis karena berada di tengah kota.

Kesimpulan yang didapat dari kelima preseden ini,

Tabel 2.1. Analisis Preseden Terkait Hunian

Kategori	Preseden 1 : Jasmine Park Apartement, Bogor			Preseden 2 : University Resort, Bogor			Preseden 3 : Evencio Margonda, Depok			Preseden 4 : Student Castle, Yogyakarta			Preseden 5 : Apartemen dhika universe		
	Tipe	Size	Jumlah	Tipe	Size	Jumlah	Tipe	Size	Jumlah	Tipe	Size	Jumlah	Tipe	Size	Jumlah
Unit	Studio	23,23 m ²	364 unit	Studio	24, 5 m ²	180 unit	Studio	25,03 m ²	1221 unit	Studio	25,38 m ²	406 unit	Studio	24-27 m ²	1037
	1 Bedroom	33,94 m ²					1 bedroom	32,21 m ²		1 Bedroom	41,85 m ²		1 Bedroom	36,10 m ²	
	2 Bedroom	46,57 m ²					2 bedroom	45 m ²		2 Bedroom	56,08 m ²		2 Bedroom	48,14 m ²	
Lahan	1,1 ha			1,5 ha			5.500 m ²			4.000 m ²			7.337 m ²		
Harga	± 200 - 400 jt			±250 jt			± 600 jt - 1 M			± 420 jt - 900 jt			mulai dari 398 jt		

Sumber : Official Website masing-masing preseden,2019.

Tabel 2.2. Perhitungan Persentase Perbandingan Jumlah Unit pada Preseden

No	Apartemen	Studio		1 bedroom		2 Bedroom		TOTAL per gedung
		Jumlah	Presentase perbandingan per tipe	Jumlah	Presentase perbandingan per tipe	Jumlah	Presentase perbandingan per tipe	
1	JP Apartement	260	71,00%	26	7,14%	78	21,42%	364
2	University Resort	36	100,00%					36
3	Evencio Margonda	462	75,60%	33	5,40%	116	18,90%	611
4	Student Castle	144	75,00%	32	16,60%	16	8,30%	192
5	Dhika Universe	355	68,40%	135	26,00%	29	5,58%	519
RATA-RATA		78,00%		11,03%		10,84%		1722

Sumber : Official Website masing-masing preseden,2019

Maka persentase rasio tipe unit Studio : 1 bedroom : 2 bedroom yang didapat adalah = **78% : 11,03% : 10,84%**.

Kesimpulan : Persentase tipe studio merupakan yang paling banyak, yang kedua di duduki oleh tipe 1 bedroom, dan yang terakhir adalah 2 bedroom. Perancang menilai bahwa mahasiswa sebagai sasaran utama pasar akan lebih menyukai tipe studio karena tipe ini yang berukuran paling kecil, sehingga mahasiswa sebagai penghuni dapat mengatur ruangan dengan mudah. Hal ini juga didukung dengan

aktivitas mahasiswa yang akan lebih sering di luar kamar sehari-harinya. Sedangkan tipe 1 *bedroom* dapat disewa untuk penghuni yang memiliki keluarga, dan tipe 2 *bedroom* atau *dualkeys* diperuntukan untuk mahasiswa yang tidak ingin tinggal sendiri.

Tabel 2.3. Analisis Preseden Terkait Fasilitas

	Jasmine Park Apartment, Bogor	University Resort, Bogor	Evenciio Margonda, Depok	Student Castle, Yogyakarta	Apartemen Dhika Universe, Malang
Fasilitas	Akses WIFI 24 Jam, <i>fitness</i> , kolam renang, <i>supermarket</i> , <i>co-working space</i> , multimedia <i>library</i> , <i>café</i> , <i>laundry</i> , CCTV 24 jam, parkir, <i>basement</i> , dan lapangan olahraga <i>outdoor</i> .	Akses WIFI 24 jam, gym, shuttle bus, food court, <i>café</i> , mini market, laundry, ATM center, CCTV 24 jam, dan <i>access card</i> .	CCTV 24 jam dan akses keamanan digital, <i>secure WIFI technology</i> , <i>co-working space</i> , <i>function hall</i> , kolam renang <i>café</i> , dan <i>access card</i> .	Akses WIFI 24 jam, <i>food court</i> , <i>mini market</i> , <i>study area</i> , <i>student corner</i> , CCTV 24 jam, kolam renang, dan <i>fitness</i> .	Akses WIFI 24 jam, sky garden, sky jogging, lapangan basket, <i>sky terrace</i> , <i>BBQ deck</i> , <i>artwork garden</i> , <i>inner courtyard</i> , <i>kid's playground</i> , kolam renang, <i>sky bridge</i> , <i>co-working space</i> .

Sumber : *Official Website masing-masing preseden, 2019.*

Kesimpulan : Pada kelima preseden di atas, terdapat beberapa fasilitas yang terdapat di 2 preseden, bahkan diseluruh preseden. Fasilitas-fasilitas tersebut adalah akses WIFI 24 jam, *fitness area*, kolam renang, *co-working space*, CCTV 24 jam, lapangan olahraga, *access card*, *café*, *laundry* dan *mini market*. Namun ada fasilitas yang perancang siapkan dengan asumsi perawatan dilakukan langsung oleh developer, fasilitas penghuni tersebut adalah WIFI 24 jam, *co-working space*, CCTV 24 jam, *access card*, *laundry*, *amphitheater outdoor*, klinik, ruang print, dan kolam renang. Sedangkan di luar ini, developer akan bekerja sama dengan pihak ketiga, di mana pihak ketiga sebagai pengurus fasilitas tersebut, seperti pada area komersial.

Pada tipe unit studio, perancang memperoleh data dari preseden Jasmine Park Apartemen. Unit kamar studio memiliki *range* ukuran dari 24 m², didapat dari nilai tengah pada *range* ukuran tipe studio preseden. Tipe ini diperuntukkan bagi penghuni yang datang sendiri dan tidak *sharing* dengan penghuni lain. Kamar tipe ini diperuntukkan khususnya bagi mahasiswa karena dapat mengakomodir kebutuhan mahasiswa yaitu ketenangan saat belajar dan beristirahat.



Gambar 2.9. Kamar Tipe Studio pada JP Apartement
Sumber: Google.com, diakses pada pukul 13.51 WIB tanggal 31 Januari 2020.

Untuk tipe 1 *bedroom*, tipe ini diperuntukkan bagi penghuni yang tidak keberatan jika *sharing* dengan penghuni lainnya, dan penghuni yang tidak nyaman tinggal sendiri, atau yang membawa keluarga. Kamar ini memiliki ukuran 36 m², didapat dari nilai tengah pada *range* ukuran tipe studio preseden. Tipe ini dibutuhkan guna mengakomodir kebutuhan penghuni sehingga dapat meraup pasar lebih luas. *Layout* unit kamar ini didapat dari analisis preseden Evencio Apartemen.



Gambar 2.10. Kamar Tipe 1 Bedroom pada Apartemen Evencio
Sumber: EvencioMargonda.co.id, diakses pada 13.53 WIB tanggal 31 Januari 2020

Di bawah ini merupakan kamar tipe *dualkeys*. Kamar ini memiliki ukuran 48 m², didapat dari nilai tengah pada *range* ukuran tipe studio preseden. Pengaplikasian sistem *dual keys* dinilai lebih nyaman dan privasi lebih terjaga dibanding tipe *2 bedrooms* karena adanya 2 kamar mandi pada masing-masing kamar tidur, seperti yang ada pada preseden Evencio Apartemen, Margonda.



Gambar 2.11. Dual Key Room pada Evencio Apartemen
Sumber: *EvencioMargonda.co.id*, diakses pada 13.55 WIB tanggal 31 Januari 2020

Sedangkan untuk mendapatkan konsep, perancang menggunakan 2 preseden lain, yaitu apartemen mahasiswa Universitas Bina Nusantara, Jakarta Barat, dan asrama mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara. Di keduanya memiliki konsep yang unik, yang dapat diaplikasikan untuk merancang bangunan *student housing*. Berikut deskripsi singkat mengenai konsep setiap preseden :

2.3 Preseden Terkait Konsep

2.3.1 Apartemen Universitas Bina Nusantara, Jakarta Barat.

Di bawah ini adalah gambaran lokasi apartemen mahasiswa BINUS atau *BINUS Square*:



Gambar 2.12. BINUS Square, Jakarta Barat.

Sumber : Google.com, diakses pada pukul 7.09 WIB tanggal 17 Desember 2019

Asrama Universitas Bina Nusantara yang terletak di Jakarta barat ini menjadi pilihan hunian bagi mahasiswa BINUS. Berdiri di atas lahan seluas 1,4 ha, bangunan ini memiliki fasilitas diantaranya adalah sistem keamanan 24 jam, koneksi internet dan *entertainment area* guna menjadi area rekreasi mahasiswa, *co-working space*, sarana kebugaran, dan kolam renang.

Sebagai respons terhadap cuaca panas Jakarta, bangunan ini memiliki konsep *green building*, dengan menciptakan *cross ventilation* berupa dua teras terbuka yang bersilangan di masing-masing lantai. Cara ini juga dapat mengefisienkan seluruh penggunaan listrik dan *recycling system* sebagai salah satu sistem penggunaan air dalam bangunan.

Pembagian zonasi publik semi publik dan *private* pun terlihat jelas. Sebagai contoh, lantai 1 merupakan zona publik, sehingga masyarakat umum bisa bebas memasuki lantai 1. Untuk menuju lantai dua, satu-satunya penghubung adalah lift yang untuk mengoperasikannya butuh *access card*.

Bangunan ini juga sudah mencapai standar kenyamanan di karenakan pencahayaan yang masuk sudah sangat cukup, keamanan 24 jam, dan mencapai fungsi utamanya sebagai hunian mahasiswa dengan diciptakannya banyak area komunal bagi mahasiswa yang ingin belajar bersama, bermain, atau hanya sekedar bertemu dan mengobrol.



Gambar 2. 13. Fasilitas yang terdapat di BINUS

Sumber : Google.com, diakses pada pukul 7.09 WIB tanggal 17 Desember 2019.

2.3.2 Asrama Universitas Multimedia Nusantara, Tangerang.

Di bawah ini adalah gambaran lokasi asrama Universitas Multimedia Nusantara (UMN) :



Gambar 2.14. Gedung Asrama Universitas Multimedia Nusantara.

Sumber : Google.com, diakses pada pukul 7.23 WIB, 17 Desember 2019.

Terletak di Tangerang, bangunan ini terdiri dari 3 gedung, 2 gedung milik asrama putri dan 1 gedung milik asrama putra. Dengan asrama siswa dan siswi yang terpisah menjadi salah satu bentuk respons dalam menanggapi masalah keamanan. Memiliki fasilitas seperti CCTV 24 jam, ruang membaca, kantin, dan *mini market* membuat asrama ini tergolong memadai bagi mahasiswa.

Dua konsep di atas yang akan diaplikasikan pada proyek *student housing*, karena dinilai dapat menjadi jawaban bagi isu-isu yang ada. Tak lupa perancang juga akan mengaplikasikan konsep *double key* pada Apartemen Evenciiio, Depok. Hal ini dilakukan karena melihat tingkat

keamanan yang harus dikedepankan pada lokasi tapak proyek *student housing*. Pada konsep asrama mahasiswa UMN yang memisahkan area hunian putra dan putri, perancang melihatnya sebagai sebuah upaya untuk meningkatkan kenyamanan, juga meningkatkan kepercayaan orang tua mahasiswa yang akan menempatkan anaknya di apartemen ini. Karena tidak semua penghuni akan nyaman tinggal bersama lawan jenisnya dalam satu lantai atau satu area. Terlebih kebiasaan mahasiswa dan mahasiswi yang berbeda menjadi alasan tambahan bagi perancang untuk mengaplikasikan konsep ini.