

BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pemahaman

Proyek ini secara garis besar ditujukan untuk tempat tinggal sementara dengan rentan waktu bulanan sampai tahunan. Alasan ini didukung dikarenakan proyek ini ditujukan untuk mahasiswa dari kampus yang terdapat di dekat daerah proyek ini akan dibangun, juga proyek ini berada di daerah yang tingkat keramaian lalu lintas yang tinggi dan juga berada dekat dengan perumahan penduduk menjadikan daerah ini memiliki peluang yang tinggi untuk membuka bisnis, untuk itu proyek ini juga akan membuat fungsi lain yaitu fungsi bangunan komersial. Fungsi bangunan komersial ini juga digunakan untuk menjadi *ancor* atau penarik pengunjung ke bangunan ini. Fasilitas yang diusung di komersial ini juga dibuat untuk tempat berkumpul para mahasiswa/i atau orang muda untuk bersosialisasi, belajar bersama, bermain, dan lain-lain.

2.2 Studi Preseden

Studi preseden yang menginspirasi dalam merancang proyek ini adalah

- a. Dhika Universe Apartement Yogyakarta



Gambar 1. 1 Dhika Universe Apartement Yogyakarta
Sumber :dhikauniverse.co.id

Bangunan ini terletak di daerah Yogyakarta yang dimana terkenal dengan banyaknya kampus terkenal di daerah tersebut. Bangunan ini juga menitik beratkan atau menargetkan para mahasiswa yang berkuliah di sekitar

bangunan. Konsep dari bangunan ini juga *mix-used* dengan mengadakan toko retail di dalam bangunan. Namun, tidak menonjolkan konsep *mix-used*. Bangunan ini berkonsepkan modern desain yang diterapkan dalam bentuk bangunan dan *façade*. Bangunan ini juga menyediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung penghuni bangunan ini antara lain adalah kolam berenang, *Jogging Trac*, *Meeting hall*, *gym*, *laundry*, dan lain-lain. Bangunan ini dijadikan sebagai studi preseden dalam hal mempelajari fasilitas penunjang yang ada di apartemen mahasiswa dan konsep bangunan dan *facadenya*.

b. Student Castel Apartemen



Gambar 1. 2 Student Castel Apartemen Yogyakarta
Sumber :Housingestate.id

Bangunan ini terletak di Yogyakarta, dan target dari bangunan ini adalah para mahasiswa yang ada di sekitar bangunan. Bangunan ini di jadikan studi preseden dikarenakan bentuk dari bangunan hampir sesuai dengan bentuk lahan *Student Housing* yang akan di bangunan. Perancangan menganalisis bangunan ini dan mengeksplor konsep dari bangunan ini.

Fasilitas dari bangunan ini terdapat kolam berenang, toko, *gym*, *study area*, dan *mini market*.

c. Taman Melati Yogyakarta



Gambar 1. 3 Taman Melati Yogyakarta
Sumber : adhipersadaproperti.com

Bangunan ini berkonsep desain modern yang memiliki 2 fungsi yaitu hunian dan komersial. Bangunan ini terletak di Yogyakarta, dan bangunan ini menargetkan para mahasiswa dan karyawan di sekitar bangunan, dengan fasilitas yang menunjang penyewa dari bangunan ini.

d. Student Park Yogyakarta



Gambar 1. 4 Student Park Apartement Yogyakarta
Sumber : studentparkhotel.com

Bangunan ini adalah bangunan apartement mahasiswa dengan berkonsep *mix-used*. Bangunan ini sangat menonjolkan daerah komersialnya dan juga itu menjadi daya tarik bagi bangunan ini. terdapat toko-toko retail yang menghadap jalan sehingga mengundang orang untuk mampir membeli sesuatu di toko retail tersebut dan juga adanya *supermarket* yang menambahkan daya tarik dari bangunan tersebut. Bangunan ini berkonsep dengan meletakkan komersial dilantai bawah dan hunian di atasnya sehingga penghuni juga bisa mengakses secara bebas ke komersial juga

2.2.1 Hasil Analisis Preseden

Hasil analisis dari 4 preseden, yaitu Dhika Universe Apartemen, *Student Castel* Apartemen, Apartemen Taman Melati Yogyakarta dan *Student Park* adalah sebagai berikut.

Tabel 2. 1 Hasil Analisis Studi Preseden

No	Nama Apartment	Jenis Unit	Luas	Jumlah	Ruangan	Persentase
			Unit	Unit	Pendukung	Bangunan
1	Dhika Universe Yogyakarta	<ul style="list-style-type: none"> • Studio • 1 bedroom • 2 bedroom 	Studio = 35,10 m ² 1 Bedroom = 49,63 m ² 2 Bedroom = 60,10 m ²	Studio = 412 unit 1 Bedroom = 120 unit 2 Bedroom = 26 unit	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam renang • Perpustakaan • Meeting hall • Fitness Center • Jogging track 	Hunian : 80 % Komersial : 1,67 % Sirkulasi : 18 %
2	Taman Melati yogyakarta	<ul style="list-style-type: none"> • Studio • 1 bedroom • 2 bedroom • 3 bedroom 	Studio = ±40 m ² 1 bedroom = ± 44,85 m ² 2 bedroom = ± 45 m ² 3 bedroom = ± 74,12 m ²	Studio = 728 unit 1 Bedroom = 28 unit 2 bedroom = 44 unit 3 bedroom = 4 unit	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam renang • Fitness center • Jogging track • Meeting hall • WIFI Public Area • Food court • Roof top 	Hunian : 84 % Komersial : 0,98% Sirkulasi : 14 %
3	Student Castel Apartement	<ul style="list-style-type: none"> • Studio • Studio deluxe • 1 bedroom • 2 bedroom 	Studio = 21,56 m ² Studio Deluxe = 25,38 m ² 1 bedroom = 42,85 m ² 2 bedroom = 56,08 m ²	Studio = 252 unit Studio Deluxe = 70 unit 1 bedroom = 56 unit 2 bedroom = 28 unit	<ul style="list-style-type: none"> • Swimming pool • Foodcourt • Mini market • Fitness Center 	Hunian : 95 % Komersial : 5 % Sirkulasi : 18 %

2.2.3 Analisis Rasio unit

Menurut kajian perbandingan preseden, ada 3 jenis unit yang sama dimiliki oleh masing-masing preseden, maka untuk itu proyek ini nantinya akan merancang 3 jenis unit hunian yaitu unit hunian tipe Studio, unit hunian tipe 1 kamar, unit hunian tipe 2 kamar.

Rasio dari pembagian setiap kamar juga dilakukan analisi dari preseden dengan melakukan perhitungan di bawah ini.

1. Taman Melati Yogyakarta

$$\text{Total Luas Hunian} = 32651,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Komersial} = 378 \text{ m}^2$$

Rasio Jumlah Unit Preseden

$$\text{Studio : 2 Kamar : 1 Kamar} = 728 : 44 : 28 = 26 : 2 : 1 = 89,1 \% : 6 \% : 4 \%$$

Persentase Hunian :

- Studio : $728 \times 40 \text{ m}^2 = 29120 \text{ m}^2$

$$= \frac{29120}{32651,48} \times 100\%$$

$$= 89,1 \%$$

- 2 Kamar : $44 \times 45 \text{ m}^2 = 1980 \text{ m}^2$

$$= \frac{1980}{32651,48} \times 100\%$$

$$= 6\%$$

- 1 Kamar : $28 \times 44,85 = 1255,8 \text{ m}^2$

$$= \frac{1255,8}{32651,48} \times 100\%$$

$$= 4 \%$$

2. Dhika Universe Yogyakarta

Total Luas Hunian = 21979,4 m²

Luas Komersial = 459 m²

Rasio Preseden = Studio : 2 kamar : 1 Kamar = 412 : 26 : 120 = 15 : 1 : 4
= 65,7 % : 7,1% : 24,3%

Persentase Hunian

- Studio : 412 x 35,10m² = 14461,2 m²

$$= \frac{14461,2}{21979,4} \times 100\%$$

$$= 65,7 \%$$

- 2 Kamar : 26 x 60,10 m² = 1562,6 m²

$$= \frac{1562,6}{21979,4} \times 100\%$$

$$= 7,1\%$$

- 1 Kamar : 120 x 49,63 = 5955,6 m²

$$= \frac{5955}{21979,4} \times 100\%$$

$$= 24,3 \%$$

3. Student Castel Apartement

Luas Total Hunian : 12141,24 m²

Luas Komersial : 500 m²

Rasio Preseden : Studio : 2 Kamar : 1 Kamar = 322 : 56 : 28 = 11 : 1 : 2 =
67% : 12,9 % : 19,7 %

Persentase Hunian :

- a. Studio : 322 x 25,38 m² = 8172,36 m²

$$= \frac{8172,36}{12141,24} \times 100\%$$

$$= 67,3 \%$$

b. 2 Kamar : $28 \times 56,08 \text{ m}^2 = 1570,24 \text{ m}^2$

$$= \frac{1570,24}{12141,24} \times 100\%$$

$$= 12,9\%$$

c. 1 Kamar : $56 \times 42,85 = 2399,6 \text{ m}^2$

$$= \frac{2399,6}{12141,24} \times 100\%$$

$$= 19,7\%$$

Maka dari persen rasio tersebut diambil rata-rata persen untuk tiap unit yaitu Tipe Studio (73,9%), Tipe 2 kamar (17,4%) dan tipe 1 kamar (34,86%) dengan perhitungan di bawah ini.

$$\text{Studio : } \frac{89,1\%+65,7\%+67\%}{3} = 73,9\%$$

$$\text{2 Kamar : } \frac{6\%+7,1\%+12,9\%}{3} = 17,4 \%$$

$$\text{1 Kamar : } \frac{4\%+24,3\%+19,7\%}{3} = 34,86 \%$$

Perbandingan jumlah kamar dari unit tersebut adalah studio : 1 kamar : 2 kamar adalah 3:2:1

2.2.4 Analisis Fasilitas pendukung

Ketiga preseden menunjukkan adanya kesamaan dalam memiliki fasilitas pendukung yang sering muncul untuk fasilitas pendukung adalah adanya *fitness center*, *meeting hall* atau *meeting room*, dan juga ruangan bersama, *foodcourt* atau *café*.

2.2.5 Kesimpulan Analisis Preseden

Kesimpulan yang bisa diambil dari analisis preseden yang dilakukan untuk membantu dalam merencanakan bangunan student housing ini adalah

a. Rasio Unit

Persen rasio yang diambil adalah rata-rata persen untuk tiap unit yaitu Tipe Studio (73,9%), Tipe 2 kamar (17,4%) dan tipe 1 kamar (34,86%) dengan perhitungan di bawah ini.

$$\text{Studio : } \frac{89,1\%+65,7\%+67\%}{3} = 73,9\%$$

$$\text{2 Kamar : } \frac{6\%+7,1\%+12,9\%}{3} = 17,4 \%$$

$$\text{1 Kamar : } \frac{4\%+24,3\%+19,7\%}{3} = 34,86 \%$$

Perbandingan jumlah kamar dari unit tersebut adalah studio : 1 kamar : 2 kamar adalah 3:2:1

b. Fasilitas Pendukung

Fasilitas pendukung yang diambil untuk membantu menunjang dari daya tarik *student housing* ini fasilitas yang dirancang adalah *fitness center, co-working space, foodcourt, jogging track, toko retail, dan laundry, sport center indoor, studio musik, mini library.*

Fasilitas Pendukung tersebut diambil untuk dirancang dikarenakan letak bangunan ini berada dikawasan universitas dan juga target utama dari bangunan ini adalah anak muda maka fasilitas yang dirancang adalah fasilitas yang memenuhi kebutuhan ruang akan bersosial yang nyaman dan juga di kawasan ini juga masih sedikit fasilitas yang seperti *fitness center, co-working space, foodcourt, jogging track, laundry, sport center indoor, studio musik, dan mini library.* Sehingga ini akan menjadi daya tarik yang menarik.